

# INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER MED FÖRETRÄDESRÄTT I FLEMING PROPERTIES AB



NOTERA ATT TECKNINGSRÄTTERNA FÖRVÄNTAS HA ETT EKONOMISKT VÄRDE

Som aktieägare i Fleming Properties AB kommer du att erhålla teckningsrätter i Företrädesemissionen. För att inte värdet av teckningsrätterna ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- Utnyttja de erhållna teckningsrätterna och teckna aktier senast den 24 juni 2024, eller enligt instruktioner från respektive förvaltare; eller
- Sälja de erhållna teckningsrätterna som inte har utnyttjats senast den 18 juni 2024.

Notera att (i) aktieägare endast kan utnyttja teckningsrätterna och teckna aktier i enlighet med tillämpliga värdepapperslagstiftningar och (ii) aktieägare med förvaltare registrerade innehav (d.v.s. i depå, i bank eller värdepappersinstitut) måste teckna aktier genom respektive förvaltare. Distribution av detta prospekt och teckning av aktier är föremål för begränsningar i vissa jurisdiktioner, se "*Viktig information till investerare*".

#### **Prospektets giltighetstid**

Detta prospekt godkändes av Finansinspektionen den 5 juni 2024. Prospektet är giltigt under en tid om tolv månader efter detta datum under förutsättning att Fleming Properties AB fullgör skyldigheten att, i enlighet med (EU) 2017/1129 Prospektförordningen, tillhandahålla tillägg till Prospektet i det fall en ny omständighet av betydelse, väsentligt sakfel eller väsentlig felaktighet inträffar som kan påverka bedömningen av aktierna i Bolaget. Skyldigheten att upprätta tillägg till Prospektet gäller från tidpunkten för godkännandet till dess att aktierna har tagits upp till handel på Spotlight Stock Market. Bolaget har därefter ingen skyldighet att upprätta tillägg till Prospektet.

# Viktig information

## Vissa definitioner

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av att styrelsen i Fleming Properties AB den 25 april 2024 offentliggjorde en avsikt att genomföra en företrädesemission, och publicerade en kallelse till en extra bolagsstämma som genomfördes den 27 maj 2024, varvid styrelsen bemyndigades att emittera aktier och därmed genomföra en nyemission om högst 59 500 000 nya aktier med företrädesrätt för befintliga aktieägare ("Företrädesemissionen" eller "Erbjudandet"). Företrädesemissionen är riktad till befintliga aktieägare och allmänheten i Sverige. Betalda tecknade aktier benämns i Prospektet som "BTA". Med "Fleming Properties" eller "Bolaget" avses Fleming Properties AB, org. nr 559207-9544, samt Bolagets dotterbolag. Bolaget, genom dess dotterbolag äger fastigheterna Vallilan Toimisto, Ässäkeskus och Ässäparkki ("Fastigheterna"), samtliga i Helsingfors kommun. Med "Euroclear" avses Euroclear Sweden AB, org. nr 556112- 8074. Hänvisning till "SEK" avser svenska kronor och "EUR" avser euro. Med "T" avses tusen och med "M" avses miljoner. Hänvisning till "kvm" avser kvadratmeter. Med "Manager" och "Bookrunner" avses Pareto Securities AB.

## Godkännande av Prospektet

Prospektet har upprättats som ett förenklat prospekt i enlighet med artikel 14 i Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG, i dess ändrade lydelse ("Prospektförordningen"). Finansinspektionen, som är den nationellt behöriga myndigheten, har godkänt Prospektet i enlighet med artikel 20 i Prospektförordningen. Finansinspektionen godkänner Prospektet enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Godkännandet bör inte betraktas som något slags stöd för Bolaget eller stöd för de värdepapper som avses i Prospektet. Finansinspektionen garanterar inte att sakuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga. Varje investerare uppmanas att göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i Bolaget. För Prospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av Prospektet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt, varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

Aktier, teckningsrätter och/eller BTA:er utgivna av Bolaget har registrerats och kommer inte att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse ("U.S. Securities Act") eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA. Aktier, teckningsrätter eller BTA:er som omfattas av Företrädesemissionen har inte rekommenderats, godkänts eller underkänts av någon amerikansk federal eller delstatlig värdepappers- eller tillsynsmyndighet. Inte heller har någon sådan myndighet bedömt eller uttalat sig om riktigheten eller tillförlitligheten av Prospektet. Att påstå motsatsen är en brottslig handling i USA.

Fleming Properties har inte vidtagit, och kommer inte att vidta några andra åtgärder för att tillhandahålla ett erbjudande till allmänheten i något annat land än Sverige. Företrädesemissionen riktar sig inte till personer med hemvist i USA, Australien, Belarus, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Singapore, Sydafrika, Sydkorea eller Schweiz eller i någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller åtgärder än de som följer av svensk rätt. Prospektet får följaktligen inte distribueras i eller till nämnda länder respektive något annat land eller någon annan jurisdiktion där distribution eller Företrädesemissionen enligt detta Prospekt kräver sådana åtgärder eller annars strider mot reglerna i sådant land eller sådan jurisdiktion. Teckning av aktier och förvärv av värdepapper i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltig. Personer som mottar ett exemplar av Prospektet åläggas av Bolaget och Managern att informera sig om, och följa, alla sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

## Investeringsupplysning

En investering i värdepapper är förenad med vissa risker. När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Bolaget inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Investerare får endast förlita sig på informationen i Prospektet samt eventuella tillägg till Prospektet. Ingen person är behörig att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i Prospektet. Om så ändå sker ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Bolaget. Bolaget ansvarar inte för sådan information eller sådana uttalanden. Varken offentliggörandet eller distributionen av Prospektet, eller några transaktioner som genomförs med anledning av Prospektet, ska anses innebära att informationen i Prospektet är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt än per dagen för dess offentliggörande eller att det inte har förekommit någon förändring i Bolagets verksamhet efter nämnda dag. I det fall en ny omständighet av betydelse, sakfel eller väsentlig felaktighet inträffar som kan påverka bedömningen av aktierna i Bolaget i kommer sådana förändringar att offentliggöras enligt bestämmelserna om tillägg i enlighet med Prospektförordningen.

## Framåtblickande uttalanden

Prospektet innehåller framåtriktade uttalanden och åsikter. Framåtriktade uttalanden

är uttalanden som inte relaterar till historiska fakta och händelser och sådana uttalanden och åsikter som rör framtiden och som, till exempel, innehåller formuleringar som "tror", "beräknar", "förutser", "förväntar", "antar", "prognostiserar", "avser", "skulle kunna", "kommer att", "bör", "borde", "enligt uppskattningar", "har åsikten", "kan", "planerar", "potentiell", "förutsäger", "planlägger", "såvitt känt" eller liknande uttryck, där avsikten är att identifiera ett uttalande som framåtriktat. Detta gäller, framför allt, uttalanden och åsikter i Prospektet som behandlar kommande ekonomisk avkastning, planer och förväntningar för Bolagets verksamhet och styrning, framtida tillväxt och lönsamhet samt den generella ekonomiska och juridiska miljön och andra frågeställningar som rör Bolaget.

Framåtriktade uttalanden baseras på nuvarande beräkningar och antaganden som görs på grundval av vad Bolaget känner till. Sådana framåtriktade uttalanden påverkas av risker, osäkerheter och andra faktorer som kan leda till att de faktiska resultaten, inklusive Bolagets kassaflöde, finansiella ställning och rörelseresultat, kommer att skilja sig från vad som har anges i sådana uttalanden, eller inte uppfylla de förväntningar som uttryckligen eller underförstått har antagits eller beskrivits i dessa uttalanden eller visar sig vara mindre gynnsamma än resultaten som uttryckligen eller underförstått har antagits eller beskrivits i dessa uttalanden. På motsvarande sätt bör potentiella investerare inte sätta orimligt hög tilltro till dessa framåtriktade uttalanden och de rekommenderas starkt att läsa Prospektet i sin helhet, inklusive följande avsnitt: "Sammanfattning", "Riskfaktorer", "Beskrivning av verksamhet och marknad" samt "Legala frågor och kompletterande information", som innehåller mer detaljerade beskrivningar av faktorer som kan påverka Bolagets verksamhet och marknaden där Bolaget är verksam. Bolaget kan inte lämna garantier för den framtida riktigheten hos de presenterade åsikterna eller huruvida de förutspådda utvecklingarna faktiskt kommer att inträffa.

Med anledning av de risker, osäkerheter och antaganden som sammanhänger med framåtriktade uttalanden, är det möjligt att de i Prospektet nämnda framtida händelserna inte kommer att inträffa. Framåtriktade uppskattningar och förhandsberäkningar som härstammar från tredje-partsstudier och hänvisas till i Prospektet kan visa sig vara inkorrekta. Faktiska resultat, genomförande eller händelser kan skilja sig i betydande grad från vad som angetts i sådana uttalanden till följd av, utan begränsning: ändringar av allmänna ekonomiska förhållanden, framför allt ekonomiska förhållanden på marknader där Bolaget verkar, ändrade räntenivåer, ändrade valutakurser, ändrade konkurrensnivåer, ändringar i lagar och förordningar samt förekomsten av olyckor eller miljöskador. Efter dagen för Prospektet åtar sig inte Bolaget, om det inte föreskrivs enligt lag eller i Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, att uppdatera framåtriktade uttalanden eller anpassa dessa framåtriktade uttalanden efter faktiska händelser eller utvecklingar.

## Bransch- och marknadsinformation

Prospektet innehåller information om Bolagets geografiska marknader och produktmarknader, marknadsstorlek, marknadsandelar, marknadsställning och annan marknadsinformation hänförlig till Fleming Properties verksamhet och marknad. Om inte annat anges är sådan information baserad på Bolagets analys av flera olika källor, däribland statistik och information från externa bransch- eller marknadsrapporter, marknadsundersökningar, offentligt tillgänglig information samt kommersiella publikationer. Sådan information som kommer från tredje part har återgivits korrekt och såvitt Fleming Properties känner till och kan utröna av informationen som offentliggjorts av denna tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilsedande. Bransch- och marknadspublikationer anger generellt att informationen i publikationen 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 marknadsinformation som finns i Prospektet och som har hämtats från eller härrör ur dessa marknadspublikationer. Marknadsinformation och marknadsstatistik är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet, kan komma att tolkas subjektivt och reflekterar inte nödvändigtvis faktiska eller framtida marknadsförhållanden. Sådan information och statistik är baserad på marknadsundersökningar, vilka i sin tur är baserade på urval och subjektiva tolkningar och bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av produkter och transaktioner som borde omfattas av den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningarna och respondenterna. Följaktligen bör potentiella investerare vara uppmärksamma på att den finansiella informationen, marknadsinformation samt de prognoser och uppskattningar av marknadsinformation som återfinns i Prospektet inte nödvändigtvis utgör tillförlitliga indikatorer på Fleming Properties framtida resultat.

Prospektet finns tillgängligt på Fleming Properties huvudkontor och hemsida, [www.flemingproperties.se](http://www.flemingproperties.se), Finansinspektionens hemsida, [www.fi.se](http://www.fi.se) samt European Securities Market Authoritys hemsida, [www.esma.europa.eu](http://www.esma.europa.eu).

## Finansiell information

Viss finansiell och annan information som presenteras i Prospektet har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner exakt med angiven totalsumma. Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i Prospektet reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Alla finansiella belopp anges i SEK eller EUR om inget annat anges.

# INNEHÅLL

---

Innehåll .....	3
Risikfaktorer .....	10
Inbjudan till teckning av aktier i Fleming Properties.....	17
Bakgrund och motiv för Erbjudandet.....	18
Villkor och anvisningar .....	20
Verksamhets- och marknadsöversikt.....	25
Värderingsintyg .....	36
Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information.....	37
Styrelse och ledande befattningshavare .....	40
Aktiekapital och ägarförhållanden .....	43
Bolagsordning .....	46
Legala frågor och kompletterande information.....	48
Handlingar som införlivas genom hänvisning.....	53
Adresser.....	54

## INFORMATION OM AKTIEN

Handelsplats	Spotlight Stock Market
Kortnamn	FLMNG
ISIN-kod	SE0013042561

## FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport Q2 (jan-jun 2024)	27 augusti 2024
Delårsrapport Q3 (jan-sep 2024)	26 november 2024

## SAMMANFATTNING AV FÖRETRÄDESEMISSIONEN

### Företrädesrätt

Företrädesemissionen genomförs genom en nyemission av aktier. Aktieägare erhåller en (1) teckningsrätt för varje aktie som ägs på avstämningsdagen. En (1) teckningsrätt krävs för teckning av tio (10) aktier i Bolaget.

### Teckningskurs

Teckningskursen är 4,9 SEK per aktie. Courtage utgår ej.

### Avstämningsdag för deltagande i Företrädesemissionen med företrädesrätt

5 juni 2024

### Teckningsperiod

10 juni – 24 juni 2024

### Handel med teckningsrätter

10 juni – 18 juni 2024

### Handel i BTA

10 juni – 3 juli 2024

### Teckning med företrädesrätt

Teckning av en aktie med stöd av teckningsrätter sker under teckningsperioden genom samtidig kontant betalning. Förvaltarregistrerade aktieägare ska anmäla sig till, och enligt instruktion, från förvaltaren.

### Teckning utan företrädesrätt

Ansökan om teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter ska ske i enlighet med instruktionerna i avsnittet "Villkor och anvisningar". Förvaltarregistrerade aktieägare ska anmäla sig till, och enligt instruktion, från förvaltaren.

## Sammanfattning

INLEDNING OCH VARNINGAR																															
<i>Inledning och varningar</i>	<p>Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen bör av investeraren baseras på en bedömning av hela Prospektet.</p> <p>Investeraren 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 svensk 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.</p>																														
<i>Emittenten</i>	<p>Fleming Properties AB är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades i Sverige den 24 maj 2019 och registrerades vid Bolagsverket den 3 juni 2019. Bolagets organisationsnummer är 559207-9544. Bolaget har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län och dess verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets huvudkontor ligger på adressen c/o Pareto Business Management, Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm, och telefonnummer till Bolaget är +46 8 402 50 00. Fleming Properties har fem helägda dotterbolag. Bolagets LEI är 549300597G8EJWW4V667. ISIN-koden för Fleming Properties aktie är SE0013042561. Bolagets aktie handlas under kortnamnet (ticker) FLMNG.</p>																														
<i>Behörig myndighet</i>	<p>Prospektet har granskats och godkänts av Finansinspektionen den 5 juni 2024. Finansinspektionen är den svenska behöriga myndigheten för godkännande av prospekt under Prospektförordningen. Kontaktinformationen till Finansinspektionen är:</p> <p><b>Finansinspektionen</b>            Box 7821, SE-103 97 Stockholm            +46 (0)8 408 980 00            finansinspektionen@fi.se  <a href="http://www.fi.se">www.fi.se</a></p>																														
NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN																															
<i>Vem är emittenten av värdepapperen?</i>																															
<i>Information om emittenten</i>	<p>Fleming Properties AB är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades i Sverige den 24 maj 2019 och registrerades vid Bolagsverket den 3 juni 2019. Bolagets organisationsnummer är 559207-9544. Bolaget har sitt säte i Stockholm och dess verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551). Fleming Properties har ett helägt dotterbolag. Bolagets LEI är 549300597G8EJWW4V667.</p>																														
<i>Fleming Properties huvudsakliga verksamhet</i>	<p>Fleming Properties är ett svenskt fastighetsbolag som bildades under 2019 och som indirekt äger en fastighetsportfölj i Helsingfors, Finland. Bolagets verksamhet är att äga, utveckla och förvalta fastigheter, där den huvudsakliga verksamheten är att hyra ut Fastigheterna till hyresgäster. Fleming Properties är moderbolag som via koncernförhållanden indirekt äger Fastigheterna, som tillsammans utgör totalt cirka 41 000 kvm uthyrbar area. Per 31 december 2023 uppgick den genomsnittliga återstående hyrestiden till cirka 6,4 år och uthyrningsgraden uppgår till cirka 92 procent. Fastigheterna är centralt belägna i Vallila, Helsingfors.</p>																														
<i>Större aktieägare</i>	<p>Tabellen nedan visar Bolagets fem största aktieägare i förhållande till innehav av aktier och rösträtt (samt eventuella kända ytterligare innehav som ägs av sådana aktieägare) i Bolaget per den 31 mars 2024 inklusive därefter kända förändringar. Det finns såvitt Bolagets styrelse känner till inget direkt eller indirekt ägande som kan leda till förändrad kontroll av Bolaget.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Aktieägare</th> <th>Antal aktier</th> <th>Andel av aktiekapital och röster, %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3"><b>Större aktieägare</b></td> </tr> <tr> <td>Colony Real Estate Sweden Holding AB</td> <td>1 316 244</td> <td>22,12</td> </tr> <tr> <td>LGT Bank LTD</td> <td>279 500</td> <td>4,70</td> </tr> <tr> <td>Anders Carlsson</td> <td>191 561</td> <td>3,22</td> </tr> <tr> <td>SEB Life International</td> <td>187 329</td> <td>3,15</td> </tr> <tr> <td>Avanza Pension</td> <td>185 536</td> <td>3,03</td> </tr> <tr> <td><b>Totalt större aktieägare</b></td> <td><b>2 155 170</b></td> <td><b>36,22</b></td> </tr> <tr> <td>Övriga aktieägare</td> <td>3 794 830</td> <td>63,78</td> </tr> <tr> <td><b>Totalt antal aktier</b></td> <td><b>5 950 000</b></td> <td><b>100</b></td> </tr> </tbody> </table>	Aktieägare	Antal aktier	Andel av aktiekapital och röster, %	<b>Större aktieägare</b>			Colony Real Estate Sweden Holding AB	1 316 244	22,12	LGT Bank LTD	279 500	4,70	Anders Carlsson	191 561	3,22	SEB Life International	187 329	3,15	Avanza Pension	185 536	3,03	<b>Totalt större aktieägare</b>	<b>2 155 170</b>	<b>36,22</b>	Övriga aktieägare	3 794 830	63,78	<b>Totalt antal aktier</b>	<b>5 950 000</b>	<b>100</b>
Aktieägare	Antal aktier	Andel av aktiekapital och röster, %																													
<b>Större aktieägare</b>																															
Colony Real Estate Sweden Holding AB	1 316 244	22,12																													
LGT Bank LTD	279 500	4,70																													
Anders Carlsson	191 561	3,22																													
SEB Life International	187 329	3,15																													
Avanza Pension	185 536	3,03																													
<b>Totalt större aktieägare</b>	<b>2 155 170</b>	<b>36,22</b>																													
Övriga aktieägare	3 794 830	63,78																													
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>5 950 000</b>	<b>100</b>																													

<i>Styrelse och ledande befattningshavare</i>	Bolagets styrelse består av Thomas Lindström (styrelseordförande), Erica Magnergård, Henrik Schmidt och Karl Runeberg. John Malmström är Bolagets VD och den enda personen i ledningsgruppen.
<i>Revisor</i>	Ernst & Young AB ("EY"), med Fredric Hävrén som huvudansvarig revisor. Fredric Hävrén är auktoriserad revisor och medlem i FAR. EY:s kontorsadress är Hamngatan 26, 111 47 Stockholm.

#### Finansiell nyckelinformation för Fleming Properties

<i>Finansiell nyckelinformation i sammandrag</i>	<b>Utvalda resultaträkningsposter</b>				
	<b>TEUR</b>	<b>1 januari – 31 december 2023 (reviderat)</b>	<b>1 januari – 31 december 2022 (reviderat)</b>	<b>1 januari – 31 mars 2024 (ej reviderat)</b>	<b>1 januari – 31 mars 2023 (ej reviderat)</b>
	<b>Hysesintäkter</b>	7 376	6 932	1 897	1 824
	<b>Förvaltningsresultat</b>	4 045	3 742	947	975
	<b>Periodens resultat</b>	-14 763	-2 805	773	639
	<b>Utvalda balansräkningsposter</b>				
	<b>TEUR</b>	<b>31 december 2023 (reviderat)</b>	<b>31 december 2022 (reviderat)</b>	<b>31 mars 2024 (ej reviderat)</b>	<b>31 mars 2023 (ej reviderat)</b>
	<b>Summa tillgångar</b>	125 758	137 957	121 715	137 330
	<b>Summa eget kapital</b>	40 451	55 215	41 225	55 853
	<b>Utvalda kassaflödesposter</b>				
	<b>TEUR</b>	<b>1 januari – 31 december 2023 (reviderat)</b>	<b>1 januari – 31 december 2022 (reviderat)</b>	<b>1 januari – 31 mars 2024 (ej reviderat)</b>	<b>1 januari – 31 mars 2023 (ej reviderat)</b>
	<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	3 588	4 868	1 363	690
	<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-401	-2 175	-82	-186
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-1 597	-4 165	-5 218	-1 012	
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	9 373	7 783	5 436	7 275	

<i>Anmärkningar i Bolagets revisionsberättelser</i>	I Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2023 har Bolagets revisor i revisionsberättelsen gjort följande upplysning av särskild betydelse avseende väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift med hänvisning till sidan 3 i årsredovisningen, under rubriken "Finansiering": "Vi vill fästa uppmärksamheten på informationen som lämnas i förvaltningsberättelsen på sidan 3 under rubriken finansiering där det framgår att bolaget har räntebärande skulder med förfall 10 juli 2024, som bolaget ej har refinansiering klar. Skulle refinansiering inte erhållas i tillräcklig omfattning finns det en risk för att förutsättningar för fortsatt drift inte föreligger. Dessa förhållanden tyder på att det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Vi har inte modifierat vårt uttalande på grund av detta."
---	--

#### Specifika nyckelrisker för Bolaget

Nyckelrisker relaterade till Bolagets verksamhet

**Fleming Properties är beroende av hyresgäster och i synnerhet hyresgästen SOK**

Utav den samlade uthyrbara arean är 90 procent relaterat till hyresavtal tecknade med SOK. SOK är en del av S Gruppen som är Finlands största företag inom dagligvaruhandeln och är sett till omsättning ett av Finlands största företag.<sup>1,2</sup> Vidare kommer SOK:s samt övriga nuvarande och eventuella framtida hyresgästers ekonomiska ställning och därmed deras förmåga att betala hyresintäkter alltid vara en osäkerhetsfaktor och risk som kan få en betydande påverkan på Bolagets operationella verksamhet. Vid händelse av att SOK eller någon annan av hyresgästerna inte har möjlighet att betala hyra enligt hyresavtalen kan detta få en väsentligt negativ inverkan på Fleming Properties verksamhet och finansiella ställning.

**Fleming Properties verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer**

Branschen i vilken Fleming Properties verkar påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunktur, regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, befolkningsstruktur, inflation, räntenivåer med mera. Om Fleming Properties finansiella situation förändras till följd av att hyresgäster möter finansiella svårigheter, yttre faktorer såsom Covid-19 och högre elpriser som påverkar betalningsförmågan, och/eller nuvarande eller framtida politiska förslag eller reformer, kan konsekvensen bli att Fleming Properties intäkter blir lägre än beräknat.

**Fleming Properties riskerar att få ökade kostnader hänförliga till drift- och underhållskostnader underhåll och fastighetskatt i förhållande till Fastigheterna som inte kan vidarefaktureras på hyresgästerna**

Under räkenskapsåret 2023 och 2022 uppgick Fleming Properties drift- och underhållningskostnader till 834 TEUR respektive 736 TEUR. Under motsvarande perioder uppgick fastighetskatten till 652 TEUR respektive 710 TEUR. Majoriteten av bolagets drift- och underhållskostnader belastar hyresgästerna antingen genom att kostnaderna tas direkt av hyresgästerna eller att kostnaderna vidarefaktureras på hyresgästerna genom hyrestillägg. Detaljerat kostnadsansvar regleras i respektive hyresavtal. Majoriteten av kostnaden hänförligt till fastighetskatten belastar Bolaget. Det finns en risk att vissa kostnader hänförliga till drift, underhåll och fastighetskatt som belastar Bolaget kommer att överstiga de historiska nivåerna eller att vissa kostnader hänförliga till drift, underhåll och fastighetskatt inte kommer att kunna vidarefaktureras på hyresgästerna och därmed få en negativ inverkan på Fleming Properties verksamhet, resultat och finansiella ställning.

**Fastigheterna kan bli föremål för värdeminskning**

Fleming Properties avkastning från Fastigheterna beror till stor del på de hyresintäkter som genereras från Fastigheterna, kostnader och utgifter som uppstår vid underhåll och förvaltning av Fastigheterna, nödvändiga investeringar i Fastigheterna och vid förändringar i Fastigheternas marknadsvärde. Det finns en risk att värderingarna av Fastigheterna inte överensstämmer med marknadsvärdet för Fastigheterna. Det finns således en risk att Fastigheternas marknadsvärde är lägre än vad värderingen anger, vilket kan ha en väsentlig negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

**Fleming Properties är exponerat för finansieringsrisker**

Med finansieringsrisk avses risken att Fleming Properties finansiering inte kan erhållas eller förnyas vid utgången av dess löptid, eller att den endast kan erhållas eller förnyas till kraftigt ökade kostnader eller på för Fleming Properties oförmånliga villkor. Fleming Properties hade per 31 mars 2024 upptagit extern finansiering om 72 148 TEUR från Deutsche Pfandbriefbank AG och vidare har Bolaget den 28 maj 2024 ingått ett tilläggsavtal avseende en förlängning av lånevtalet till och med den 11 januari 2027 om ett belopp uppgående till 52 MEUR av existerande banksskuld.

**Fleming Properties är exponerat för likviditetsrisker**

Fleming Properties likvida medel uppgick per den 31 mars 2024 till 5 436 MEUR. Fastigheterna är till cirka 92 procent uthyrda och därmed är Fleming Properties beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga då Fleming Properties intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Om Bolagets likviditetskällor visar sig inte vara tillräckliga kan det leda till att Fleming Properties inte kan infria sina betalningsförpliktelser relaterat till finansiella skulder, vilket kan leda till en försämrad relation med nuvarande och framtida långivare, att den externa långgivaren, Deutsche Pfandbriefbank AG, hävdar ett väsentligt avtalsbrott.

**Fleming Properties är exponerat för risker relaterade till tvister och andra rättsliga förfaranden**

Fleming Properties kan framöver bli involverat i legala processer med hyresgäster och utomstående parter inom ramen för Fleming Properties dagliga verksamhet. Tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden kan leda till att Fleming Properties blir skyldigt att betala skadestånd eller att Bolaget inte får full ersättning för genomfört arbete. Dessutom kan Fleming Properties, dess styrelseledamöter eller ledande befattningshavare komma att bli föremål för utredningar eller brottmålsprocesser.

**Fleming Properties är beroende av olika beslut och tillstånd**

Fleming Properties verksamhet består huvudsakligen av att äga och förvalta fastigheter och Bolaget är således beroende av olika beslut och tillstånd på såväl politisk nivå som tjänstemannanivå. Sådana tillstånd och beslut innefattar bland annat detaljplaner, bygglov och olika former av fastighetsbildningar. Det finns en risk att Fleming Properties, eller de projekt som Bolaget genomför åt hyresgäster, i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på önskvärt sätt.

## NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPERN

### Värdepapperens viktigaste egenskaper

#### Information om Bolagets aktier och utdelningspolicy

#### Nyckelinformation om värdepapperen

Enligt Bolagets bolagsordning som är registrerad per dagen för Prospektet får aktiekapitalet inte understiga 50 000 EUR och inte överstiga 120 000 EUR, och antalet aktier får inte understiga 5 000 000 och inte överstiga 12 000 000. Bolagsstämman som hölls den 27 maj 2024 beslutade om en ändring av bolagsordning som en följd av genomförandet av Företrädesemissionen och som kommer registreras i samband med slutförandet av Företrädesemissionen. Vid ändringen av bolagsordning får aktiekapitalet inte får understiga 175 000 EUR och inte överstiga 700 000 EUR och antalet aktier inte får understiga 17 500 000 och inte överstiga 70 000 000. Per den 31 mars 2024 och per dagen för Prospektet hade Fleming Properties 5 950 000 fullt betalda och emitterade aktier och ett aktiekapital uppgående till 59 500 EUR. ISIN-koden för Fleming Properties aktier är SE0013042561. Aktierna är denominerade i EUR och varje aktie har ett kvotvärde om 0,01 EUR. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara. Inget offentligt uppköpserbjudande har lämnats avseende de erbjudna aktierna under innevarande eller föregående räkenskapsår. Det finns inga inskränkningar till att fritt överlåta aktierna.

#### Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler vid en kontantemission eller en kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som innehades före Företrädesemissionen.

#### Rätt till utdelning och behållning vid likvidation

Samtliga aktier ger lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Beslut om vinstutdelning i aktiebolag fattas av bolagsstämman. Rätt till utdelning tillfaller den som på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är registrerad som innehavare av aktier i den av Euroclear förda aktieboken. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna som ett kontant belopp per aktie genom Euroclear, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear, kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet och begränsas i tiden genom regler om tioårig preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Det finns inga restriktioner avseende rätten till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Med förbehåll för begränsningar ålagda av banker och clearingsystem i berörd jurisdiktion görs utbetalningar till sådana aktieägare på samma sätt som till aktieägare i Sverige. Aktieägare som inte har skattemässig hemvist i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt.

#### Utdelningspolicy

Fleming Properties styrelse har inte antagit någon utdelningspolicy. Bolaget avser inte att föreslå någon utdelning på kort till medellång sikt och använda genererade kassaflöden för fortsatta tillväxsinvesteringar. Styrelsen ska årligen utvärdera möjligheten till utdelning beaktat verksamhetens utveckling, rörelseresultat och finansiella ställning. Vid årsstämman 2022 beslutades det om utdelning under räkenskapsåret 2022 om totalt 4 165 000 EUR. Utöver detta har Bolaget inte genomfört några utdelningar under den period som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet.

#### Värdepapperens relativa senioritet i Bolaget kapitalstruktur i händelse av insolvens

Då Bolaget endast har ett aktieslag finns det ingen relativ senioritet i emittentens kapitalstruktur i händelse av insolvens.

### Var kommer värdepapperen att handlas?

#### Upptagande till handel av aktierna i Företrädesemissionen på Spotlight Stock Market

Fleming Properties aktier handlas på Spotlight Stock Market under kortnamnet (ticker) FLMNG. Aktierna som emitteras genom Företrädesemissionen avses också att tas upp till handel på Spotlight Stock Market i samband med omvandling av BTA till aktier, vilket beräknas ske omkring den 9 juli 2024.

### Vilka är nyckelriskerna specifika för värdepapperen?

<sup>1</sup> <https://www.statista.com/topics/4230/grocery-retailers-in-finland/#topicOverview>.

<sup>2</sup> <https://www.asiakastieto.fi/yritykset/top-listat>.



<p><i>Specifika nyckelrisker för Fleming Properties värdepapper</i></p>	<p><b>Risker relaterade till Bolagets aktier</b></p> <p><b>Det finns en risk att en aktiv och likvid marknad för aktierna inte utvecklas och priset på aktierna kan bli volatilt</b></p> <p>Före Erbjudandet har det funnits handel med Fleming Properties aktier. Det har periodvis varit en begränsad likviditet i handeln av Bolagets aktier och risken är att en sådan begränsad likviditet blir långvarig. Det finns också en risk att en aktiv och likvid marknad inte utvecklas, eller, om den utvecklas, inte kommer att bli bestående efter att Företrädesemissionen slutförts.</p> <p><b>Aktieägare som inte deltar i Företrädesemissionen blir föremål för utspädning</b></p> <p>Väljer aktieägare att inte utnyttja eller sälja sina teckningsrätter i förestående Företrädesemission i enlighet med det förfarande som beskrivs i detta Prospekt kommer teckningsrätterna förfalla och därmed inte ge någon rätt till ersättning för innehavaren. Följaktligen kommer sådana aktieägares proportionella ägande och röst i Fleming Properties att minska.</p> <p><b>Det finns en risk att handel i teckningsrätter och BTA kan vara begränsad</b></p> <p>Handeln i teckningsrätter kan vara begränsad, vilket kan medföra problem för enskilda innehavare att avyttra sina teckningsrätter och därigenom innebära att innehavaren inte kan kompensera sig för den ekonomiska utspädningseffekt som Företrädesemissionen innebär. Vidare kan handeln i BTA, under den period som handeln med BTA beräknas ske på Spotlight Stock Market (dvs. från den 10 juni 2023 till och med den 24 juni 2024), vara begränsad och investerare riskerar därmed att inte kunna realisera värdet av sina BTA.</p> <p><b>Fleming Properties förmåga att betala utdelning i framtiden kan vara begränsad och är beroende av flera faktorer</b></p> <p>Fleming Properties förmåga att betala utdelning är beroende av flera faktorer, såsom Bolagets utdelningsbara reserver och likviditetssituation, samt eventuella begränsningar som åläggs av tillämpliga lagar och förordningar. Vidare kan eventuellt utbetalning av utdelning vara föremål för långgivarens godkännande och vissa villkor i finansieringsdokumentationen. Det finns en risk att Fleming Properties aktieägare inte kommer att besluta om utdelning i framtiden eller att Bolaget inte kommer ha tillräckligt med utdelningsbara medel.</p>
<p><b>NYCKELINFORMATION OM UPPTAGANDE TILL HANDEL PÅ NASDAQ STOCKHOLM</b></p>	
<p><b><i>På vilka villkor och enligt vilken tidsplan kan jag investera i detta värdepapper?</i></b></p>	
<p><i>Allmänna villkor</i></p>	<p><b>Företrädesrätt och teckningsrätter</b></p> <p>De som på avstämningsdagen den 5 juni 2024 är registrerade som aktieägare i den av Euroclear Sweden för Bolagets räkning förda aktieboken har företrädesrätt att teckna nya aktier i Företrädesemissionen i förhållande till det antal aktier som innehas på avstämningsdagen. Sådana aktieägare i Fleming Properties erhåller en (1) teckningsrätt för var på avstämningsdagen innehavd aktie. En (1) teckningsrätt berättigar till teckning av tio (10) nya aktier.</p> <p><b>Teckningskurs</b></p> <p>De nya aktierna i Fleming Properties emitteras till en teckningskurs om 4,9 SEK per aktie. Courtage utgår ej.</p> <p><b>Avstämningsdag</b></p> <p>Avstämningsdag hos Euroclear Sweden för fastställande av vilka som har rätt att erhålla teckningsrätter i Företrädesemissionen infaller den 5 juni 2024. Sista dag för handel i aktierna inklusive rätt att delta i Företrädesemissionen var den 3 juni 2024. Aktierna handlades exklusive rätt till deltagande i Företrädesemissionen från och med den 4 juni 2024.</p>
<p><i>Tidsplan för Företrädesemissionen</i></p>	<p><b>Teckningsperiod:</b> 10 juni – 24 juni 2024  <b>Handel med teckningsrätter:</b> 10 juni – 18 juni 2024  <b>Handel med BTA:</b> 10 juni – 3 juli 2024</p>
<p><i>Kostnader i samband med Företrädesemissionen</i></p>	<p>Bolagets kostnader i samband med Företrädesemissionen förväntas uppgå till cirka 18 MSEK.</p>
<p><b><i>Varför upprättas detta Prospekt?</i></b></p>	



<p><i>Motiv till Företrädesemissionen</i></p>	<p><b>Bakgrund och motiv</b></p> <p>Fleming Properties är ett svenskt fastighetsbolag och har en verksamhet som består av att äga, utveckla och förvalta fastigheter. Bolaget bildades under 2019 och äger indirekt tre fastigheter i Helsingfors, Finland. I anslutning till att Bolaget bildades och Fastigheterna förvärvades tog Bolaget upp ett banklån om 78 MEUR som löper med en fast ränta om 1,45 procent till 10 juli 2024. Per 31 mars 2024 uppgick banklånet till 72 148 TEUR.</p> <p>Bolaget har den 28 maj 2024 ingått avtal med befintlig kreditgivare, Deutsche Pfandbriefbank AG, avseende en förlängning av 52 MEUR av existerande bankskuld till och med den 11 januari 2027 ("<b>Skuldfinansieringen</b>").</p> <p>För att kunna säkra Skuldfinansieringen avser styrelsen att stärka Bolagets finansiella ställning. En starkare finansiell ställning kommer också att förbättra Bolagets förmåga att hantera framtida hyresförhandlingar med SOK och andra hyresgäster.</p> <p><b>Användning av emissionslikviden</b></p> <p>Om Företrädesemissionen fulltecknas kommer Bolaget att tillföras upp till cirka 292 MSEK före avdrag för kostnader relaterade till Företrädesemissionen, vilka beräknas uppgå till cirka 18 MSEK. Bolaget avser att använda nettolikviden om cirka 274 MSEK för att finansiera nedanstående aktiviteter i följande prioritetsordning:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minska Bolagets skuldsättning och finansiella kostnader och därigenom uppnå en lägre belåningsgrad (cirka 80 procent av nettolikviden under förutsättning att Företrädesemissionen blir fulltecknad); och</li> <li>• Stärka Bolagets likviditetsbuffert och möjliggöra för värdeskapande investeringar i Fastigheterna (cirka 20 procent av nettolikviden under förutsättning att Företrädesemissionen blir fulltecknad).</li> </ul>
<p><i>Rådgivares intressen</i></p>	<p>Managern tillhandahåller finansiell rådgivning och andra tjänster till Bolaget i samband med Företrädesemissionen, för vilka de kommer att erhålla en sedvanlig ersättning i förhållande till utfallet i Företrädesemissionen. Vidare tillhandahåller Pareto Business Management AB (ett bolag inom samma koncern som Managern) företagsledningstjänster till Bolaget. Managern och närstående bolag till Managern 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. Vissa anställda hos Managern äger aktier i Bolaget och har därmed ekonomiska intressen i Bolaget och Företrädesemissionen.</p> <p>Utöver ovanstående parter intressen i Företrädesemissionen, samt avseende emissionsgaranti att avtalad ersättning utbetalas, bedöms det inte föreligga några ekonomiska eller andra intressen eller några intressekonflikter mellan parterna som i enlighet med ovanstående har ekonomiska eller andra intressen i Företrädesemissionen.</p>

# RISKFAKTORER

---

*En investering i Fleming Properties aktier innefattar olika risker. Riskfaktorerna som anges nedan är begränsade till sådana risker som Fleming Properties bedömer är väsentliga och specifika för Fleming Properties och dess värdepapper och som Fleming Properties bedömer är väsentliga för att fatta ett välgrundat investeringsbeslut. Bedömningen av väsentligheten hos de riskfaktorer som anges i Prospektet har bestämts på grundval av sannolikheten för deras förekomst och den förväntade omfattningen av deras negativa effekter. För de risker som Bolaget inte kan kvantifiera har riskerna graderats på en kvalitativ skala med beteckningarna låg, medel eller hög. Riskfaktorerna presenteras i ett begränsat antal kategorier som omfattar Risker kopplade till Bolagets verksamhet och branschrelaterade risker, Finansiella risker, Legala och regulatoriska risker och Risker relaterade till Bolagets aktier och risker relaterade till Företrädesemissionen. De riskfaktorer som bedöms vara mest väsentliga per dagen för Prospektet presenteras först inom varje kategori, medan efterföljande riskfaktorer presenteras utan någon särskild rangordning.*

## Verksamhets- och branschrelaterade risker

### **Fleming Properties är beroende av hyresgäster och i synnerhet hyresgästen SOK**

Fleming Properties verksamhet är att äga, utveckla och förvalta fastigheter där den huvudsakliga verksamheten är att hyra ut Fastigheterna till hyresgäster. Fastigheterna utgör totalt cirka 41 000 kvm uthyrbar area. Per den 31 december 2023 uppgick den genomsnittliga återstående hystiden till cirka 6,4 år och uthyrningsgraden uppgår till cirka 92 procent. Utav den samlade uthyrningsbara arean är 90 procent relaterat till hyresavtal tecknade med SOK. SOK är Finlands största företag inom dagligvaruhandeln och är sett till omsättning ett av Finlands största företag.<sup>3,4</sup> Hyresavtalet löper till och med den 31 december 2030 och innehåller en option för SOK att frånträda kontrakterade ytor om 15,9 procent per den 31 december 2027. Nyttjande av optionen erfordrar en notis minst 24 månader innan 31 december 2027. SOK har tidigare utnyttjat en option för att frånträda 9,4 procent av kontrakterade ytor, vilket kommer att ske per den 31 december 2025. Det finns en risk att SOK utnyttjar den utestående optionen och i framtiden att SOK inte förlänger hyresavtalet som löper ut den 31 december 2030, vilket kan leda till att Bolaget får vakanser som Bolaget inte kan få uthyrda till andra hyresgäster, vilket skulle få en väsentligt negativ inverkan på Fleming Properties verksamhet och finansiella ställning. Det finns även en risk för ökade kostnader på grund av renoveringar eller anpassningar till nya hyresgäster. Vidare kommer SOK:s samt övriga nuvarande och eventuella framtida hyresgästers ekonomiska ställning och därmed deras förmåga att betala hyresintäkter alltid vara en osäkerhetsfaktor och risk som kan få en betydande påverkan på Bolagets operationella verksamhet. Vid händelse av att SOK eller någon annan av hyresgästerna inte har möjlighet att betala hyra enligt hyresavtalen kan detta få en väsentligt negativ inverkan på Fleming Properties verksamhet och finansiella ställning. Fleming Properties bedömer att riskens inträffande skulle ha en hög negativ påverkan främst på Bolagets förvaltningsresultat. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

### **Fleming Properties verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer**

Branschen i vilken Fleming Properties verkar påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunktur, regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, befolkningsstruktur, inflation, räntenivåer med mera. Om Fleming Properties finansiella situation förändras till följd av att hyresgäster möter finansiella svårigheter, yttre faktorer såsom Covid-19 och högre elpriser som påverkar betalningsförmågan, och/eller nuvarande eller framtida politiska förslag eller reformer, kan konsekvensen bli att Fleming Properties intäkter blir lägre än beräknat. Vidare har kriget i Ukraina, liksom de handelssanktioner och påverkan på den globala försörjningskedjan som följt i deras kölvatten, lett till förhöjd volatilitet på de globala finansmarknaderna, vilket i sin tur påverkar den globala ekonomin negativt i form av en ökad ekonomisk oro och negativa framtidsutsikter som kan få en påverkan på Fleming Properties och dess hyresgäster. Fleming Properties bedömer att riskens

---

<sup>3</sup> <https://www.statista.com/topics/4230/grocery-retailers-in-finland/#topicOverview>.

<sup>4</sup> <https://www.asiakastieto.fi/yriytykset/top-listat>.

inträffande skulle ha en hög negativ påverkan på Bolagets förvaltningsresultat. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras och därmed att det sker en försämring från hur läget är per dagen för Prospektet är medel.

#### **Fleming Properties riskerar att få ökade kostnader hänförliga till drift, underhåll och fastighetskatt i förhållande till Fastigheterna som inte kan vidarefaktureras på hyresgästerna**

Under räkenskapsåret 2023 och 2022 uppgick Fleming Properties drift- och underhållningskostnader till 834 TEUR respektive 736 TEUR. Under motsvarande perioder uppgick fastighetskatten till 652 TEUR respektive 710 TEUR. Majoriteten av bolagets drift- och underhållskostnader belastar hyresgästerna antingen genom att kostnaderna tas direkt av hyresgästerna eller att kostnaderna vidarefaktureras på hyresgästerna genom hyrestillägg. Detaljerat kostnadsansvar regleras i respektive hyresavtal. Majoriteten av kostnaden hänförligt till fastighetskatten belastar Bolaget. Det finns en risk att vissa kostnader hänförliga till drift, underhåll och fastighetskatt som belastar Bolaget kommer att överstiga de historiska nivåerna eller att vissa kostnader hänförliga till drift, underhåll och fastighetskatt inte kommer att kunna vidarefaktureras på hyresgästerna och därmed få en negativ inverkan på Fleming Properties verksamhet, resultat och finansiella ställning. Fleming Properties bedömer att riskens inträffande skulle ha en låg negativ påverkan främst på Bolagets förvaltningsresultat. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

#### **Fastigheterna kan bli föremål för värdeminskning**

Fleming Properties avkastning från Fastigheterna beror till stor del på de hyresintäkter som genereras från Fastigheterna, kostnader och utgifter som uppstår vid underhåll och förvaltning av Fastigheterna, nödvändiga investeringar i Fastigheterna och vid förändringar i Fastigheternas marknadsvärde. Fleming Properties redovisar Fastigheterna till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut. Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är i sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Hyresintäkter och marknadsvärde för fastigheter påverkas allmänt av övergripande förhållanden i ekonomin, såsom tillväxt i BNP, sysselsättning, trender, inflation och ränteförändringar. Både hyresintäkter och fastighetsvärde kan påverkas av konkurrens från andra fastighetsägare, eller potentiella köparens uppfattningar och/eller attraktiviteten från hyresgäster. Enligt Fleming Properties årsredovisning för räkenskapsåret 2023 har Fastigheternas marknadsvärde minskat med 10,62 procent från 129 MEUR per 31 december 2022 till 115,3 MEUR per 31 december 2023. Minskningen är främst hänförlig till ökade direktavkastningskrav. Det finns en risk att värderingarna av Fastigheterna inte överensstämmer med marknadsvärdet för Fastigheterna. Det finns således en risk att Fastigheternas marknadsvärde är lägre än vad värderingen anger, vilket kan ha en väsentlig negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Fleming Properties bedömer att riskens inträffande skulle ha en hög negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

#### **Fleming Properties verkar på en konkurrensutsatt marknad och kan få svårigheter att i framtiden konkurrera på ett framgångsrikt sätt**

Fleming Properties verkar på en starkt konkurrensutsatt marknad. Bolagets konkurrenskraft är bland annat beroende av Bolagets förmåga att förutse framtida marknadsförändringar och trender, samt att snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov, vilket kan leda till kostnadsökningar. Vidare är Fleming Properties verksam på en marknad där vissa av Bolagets konkurrenter har större finansiella resurser och kapacitet än Bolaget för att bättre stå emot nedgångar på marknaden, konkurrera på ett mer framgångsrikt sätt eller vara bättre på att rekrytera eller behålla kvalificerade personer. Det finns en risk att Fleming Properties största hyresgäst, SOK, väljer att flytta sin verksamhet till en annan fastighet och marknadsaktör. Vid en sådan händelse ökar vakansrisken till väsentligt, eftersom SOK står för cirka 90 procent av Fastigheternas totala uthyrbara area. Om Fleming Properties inte kan konkurrera på ett framgångsrikt sätt kan det få en väsentlig negativ inverkan på Fleming Properties verksamhet, resultat och finansiella ställning. Fleming Properties bedömer att riskens inträffande skulle ha en hög negativ påverkan främst på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

#### **Risker relaterade till oförutsedda kostnader av Fastigheterna**

Det finns en risk att Fleming Properties i egenskap av ägare till Fastigheterna kan bli tvungen att stå för

oförutsedda framtida kostnader avseende Fastigheterna. I det fall ansvaret för kostnader avseende underhåll samt investeringar och reparationer på Fastigheterna inte är tydligt reglerad i hyresavtalen, kommer Fleming Properties troligtvis, i egenskap av fastighetsägare, bli skyldig att betala för dessa kostnader. Vid oklarheter kring ansvarsfördelning i hyresavtalen kan Fleming Properties riskera oförutsebara kostnader, vilket kan ha en negativ effekt på Bolagets finansiella ställning. När det gäller oförutsedda kostnader innehåller fastighetsvärdering och fastighetsförvaltning alltid en teknisk risk relaterad till Fastigheternas verksamhet, inklusive, men inte begränsat till konstruktionsfrågor, dolda effekter och skador (inklusive brand eller andra naturkatastrofer). Dessa typer av tekniska problem kan leda till betydande oförutsedda kostnader relaterade till Fastigheterna. Fleming Properties bedömer att riskens inträffande kan ha en hög negativ påverkan på Bolagets förvaltningsresultat och soliditet. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

#### **Skador på Fleming Properties renommé kan få en negativ inverkan på dess konkurrenskraft, uppta bolagsledningens tid och resurser samt ge upphov till merkostnader**

Fleming Properties renommé är inte obetydlig för dess intjäningsförmåga och följaktligen kan Bolagets verksamhet påverkas av risker relaterade till renomméskador. Fleming Properties renommé kan exempelvis påverkas negativt av rykten, negativ publicitet eller andra faktorer som skulle kunna leda till att Fleming Properties inte längre anses vara en kompetent och seriös marknadsaktör. Om Fleming Properties renommé skulle försämrats eller om Fleming Properties skulle uppleva negativ publicitet, kan det minska dess konkurrenskraft, uppta bolagsledningens tid och resurser samt orsaka ytterligare kostnader för Fleming Properties, vilket kan få en negativ inverkan på Fleming Properties verksamhet, resultat och finansiella ställning. Fleming Properties bedömer att riskens inträffande skulle ha en låg negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

## **Finansiella risker**

#### **Fleming Properties är exponerat för finansieringsrisker**

Med finansieringsrisk avses risken att Fleming Properties finansiering inte kan erhållas eller förnyas vid utgången av dess löptid, eller att den endast kan erhållas eller förnyas till kraftigt ökade kostnader eller på för Fleming Properties oförmånliga villkor. Fleming Properties hade per 31 mars 2024 upptagit extern finansiering om 72 148 TEUR från Deutsche Pfandbriefbank AG och vidare har Bolaget den 28 maj 2024 ingått ett tilläggsavtal avseende en förlängning av låneavtalet till och med den 11 januari 2027 om ett belopp uppgående till 52 MEUR av existerande banksskuld. Det initiala lånet löper till och med den 10 juli 2024 med en fast ränta om 1,45 procent. Tilläggsavtalet har en fast ränta bestående av en marginal om 2,50 procent samt SWAP-räntan per datumet avtalet träder i kraft, d.v.s. den 10 juli 2024. Totala räntebärande skulder med förfallotidpunkt under den kommande tolv månadersperioden uppgick per den 31 december 2023 till 77 415 TEUR som förfaller den 10 juli 2024 i förhållande till det initiala låneavtalet med Deutsche Pfandbriefbank AG. På förfalldagen den 10 juli 2024 kommer Bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder, vilket förväntas möjliggöras genom att Bolaget erhåller emissionslikviden från Företrädesemissionen. Fleming Properties förmåga att framgångsrikt refinansiera skulder framgent är beroende av likvid från Företrädesemissionen och de finansiella marknaderna i allmänhet. Om Fleming Properties misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering i framtiden, eller om Fleming Properties inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser, möjlighet att refinansiera låneavtalet eller endast kan refinansiera låneavtalet på för Fleming Properties oförmånliga villkor, kan det innebära en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om Bolagets förmåga att fortsätta bedriva verksamheten, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Fleming Properties verksamhet, resultat och finansiella ställning. Fleming Properties bedömer att riskens inträffande skulle ha en hög negativ påverkan på Bolagets förvaltningsresultat samt Bolagets lång- och kortfristiga skuldsättning. Fleming Properties bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

#### **Fleming Properties är exponerat för likviditetsrisker**

Med likviditetsrisk avses risken att Fleming Properties inte kan infria sina betalningsförpliktelser relaterade till Fleming Properties finansiella skulder vid förfallotidpunkten. Fleming Properties likvida medel uppgick per den 31 mars 2024 till 5 346 MEUR. Fastigheterna är till cirka 92 procent uthyrda och därmed är Fleming Properties beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga då Fleming Properties intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Om Bolagets likviditetskällor visar sig inte vara tillräckliga kan det leda till att Fleming Properties inte kan infria sina betalningsförpliktelser relaterat till finansiella skulder, vilket kan leda till en försämrad relation med nuvarande och framtida långgivare, att den externa långgivaren, Deutsche

Pfandbriefbank AG, hävdar ett väsentligt avtalsbrott. Om en sådan situation skulle uppstå skulle det kunna få en väsentlig negativ inverkan på Fleming Properties möjlighet att erhålla finansiering i framtiden och därmed Bolaget verksamhet, resultat och finansiella ställning. Fleming Properties bedömer att riskens inträffande skulle ha en hög negativ påverkan på Bolagets förvaltningsresultat och soliditet Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

#### **Fleming Properties är exponerat för kredit- och motpartsrisiker**

Fleming Properties kreditrisk består främst av risken att inte få betalt från nuvarande och framtida hyresgäster i enlighet med gällande hyresavtal. Utav det samlade hyresvärdet är 96 procent relaterat till hyresavtal tecknat med SOK och därmed är Fleming Properties särskilt beroende av SOK:s ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga för att kunna erhålla hyresintäkter som motsvarar 96 procent av Fleming Properties totala hyresintäkter. Vid händelse av att SOK inte har möjlighet att betala hyra enligt hyresavtalen kan detta få en väsentlig negativ inverkan på Fleming Properties verksamhet och finansiella ställning. Vidare är Bolaget exponerat för kreditrisiker i förhållande till Deutsche Pfandbriefbank AG i vilka Bolaget placerar sina likvida medel eller annars har fordringar på. Om dessa motparter inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot Fleming Properties, kan detta få en väsentlig negativ inverkan på Fleming Properties verksamhet, resultat och finansiella ställning. Fleming Properties bedömer att riskens inträffande kan ha en hög negativ påverkan på Bolagets förvaltningsresultat samt Bolagets lång- och kortfristiga skuldsättning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

#### **Fleming Properties försäkringsskydd kan vara otillräckligt vid eventuell ansvarsskyldighet eller andra skador**

Fleming Properties försäkringsskydd kan visa sig vara otillräckligt för att kompensera för skador relaterade till exempelvis Bolagets Fastigheter. Särskilt vissa typer av risker (såsom krig, terrorhandlingar, bristande förberedelse i händelse av naturkatastrofer eller extrema väderförhållanden, såsom översvämning) kan vara, eller kan i framtiden bli, omöjliga eller alltför kostsamma för Fleming Properties att försäkra sig mot. Om en oförsäkrad skada skulle uppstå, eller om en skada överstiger försäkringsskyddet, kan Bolaget bli ansvarigt för att reparera skador på Fastigheterna som orsakats av oförsäkrade risker. Bolaget kan även bli ansvarigt för skulder och andra ekonomiska förpliktelser avseende skadade byggnader. Oförsäkrade förluster, eller förluster som överstiger försäkringsskyddet, kan därmed få en väsentlig negativ inverkan på Fleming Properties verksamhet, resultat och finansiella ställning. Fleming Properties bedömer att riskens inträffande kan ha en låg negativ påverkan på Bolagets förvaltningsresultat och soliditet. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

## **Legala och regulatoriska risker**

#### **Fleming Properties är exponerat för risker relaterade till tvister och andra rättsliga förfaranden**

Fleming Properties kan framöver bli involverat i legala processer med hyresgäster och utomstående parter inom ramen för Fleming Properties dagliga verksamhet. Tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden kan leda till att Fleming Properties blir skyldigt att betala skadestånd eller att Bolaget inte får full ersättning för genomfört arbete. Dessutom kan Fleming Properties, dess styrelseledamöter eller ledande befattningshavare komma att bli föremål för utredningar eller brottmålsprocesser. Sådana tvister, anspråk, utredningar, och rättsliga förfaranden kan vara tidskrävande, störa den dagliga verksamheten, inbegripa anspråk på betydande belopp samt medföra betydande rättegångskostnader. Därutöver kan det ofta vara svårt att förutse utgången i komplexa tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden. Följaktligen kan tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden, oavsett dess utgång, få en negativ inverkan på Fleming Properties verksamhet, resultat och finansiella ställning. Fleming Properties bedömer att riskens inträffande skulle ha en låg negativ påverkan på Bolagets förvaltningsresultat och soliditet Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

#### **Fleming Properties är beroende av olika beslut och tillstånd**

Fleming Properties verksamhet består huvudsakligen av att äga och förvalta fastigheter och Bolaget är således beroende av olika beslut och tillstånd på såväl politisk nivå som tjänstemannanivå. Sådana tillstånd och beslut innefattar bland annat detaljplaner, bygglov och olika former av fastighetsbildningar. Det finns en risk att Fleming Properties, eller de projekt som Bolaget genomför åt hyresgäster, i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på önskvärt sätt. Även om Fleming Properties verksamhet bedrivs i enlighet med Bolagets tolkning av nu gällande lagar och regler kan det inte uteslutas att Bolagets tolkning av lagar och regler är felaktig, eller att sådana lagar och regler kan komma att

förändras i framtiden. Vidare kan beslut komma att överklagas och därmed fördröjas väsentligen, som i sin tur kan få en negativ inverkan på Fleming Properties verksamhet, resultat och finansiella ställning. Fleming Properties bedömer att riskens inträffande skulle ha en låg negativ påverkan på Bolagets förvaltningsresultat och soliditet. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

## Risker relaterade till aktien och Erbjudandet

### **Det finns en risk att en aktiv och likvid marknad för aktierna inte utvecklas och priset på aktierna kan bli volatilt**

Före Erbjudandet har det funnits handel med Fleming Properties aktier. Det har periodvis varit en begränsad likviditet i handeln av Bolagets aktier och risken är att en sådan begränsad likviditet blir långvarig. Det finns också en risk att en aktiv och likvid marknad inte utvecklas, eller, om den utvecklas, inte kommer att bli bestående efter att Företrädesemissionen slutförts. Om en sådan marknad inte utvecklas eller upprätthålls kan det få en negativ påverkan på likviditeten och aktiekursen, vilket kan öka aktiekursens volatilitet. Till exempel varierade handelskursen på aktien under perioden 1 januari 2023 till och med 31 december 2023 mellan som lägst 29 SEK (28 december 2023) och som högst 75 SEK (16 januari 2023). Det finns en risk att investerare inte kan sälja sina aktier snabbt eller till marknadspris om det inte förekommer någon aktiv handel med Fleming Properties aktier. Aktiekursen för ett noterat bolag kan vara mycket volatil och efter Erbjudandet kan aktiekursen komma att fluktuera betydligt på grund av olika faktorer. Vissa faktorer kan vara specifika för Fleming Properties och dess verksamhet och vissa faktorer kan vara hänförliga till fastighetsmarknaden eller aktiemarknaden i allmänhet. Det finns en risk att aktiernas marknadsvärde sjunker och att aktierna handlas till priser som är lägre än priset i Erbjudandet, oavsett Fleming Properties faktiska resultat. Det finns därför en risk för att en likvid marknad för aktierna uteblir och att investerare inte kan sälja sina aktier till önskat pris eller över huvud taget. Fleming Properties bedömer att riskens inträffande skulle ha en medel negativ påverkan för Bolagets investerare. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

### **Aktieägare som inte deltar i Företrädesemissionen eller framtida företrädesemissioner blir föremål för utspädning**

Väljer aktieägare att inte utnyttja eller sälja sina teckningsrätter i förestående Företrädesemission eller framtida företrädesemissioner kommer teckningsrätterna förfalla och därmed inte ge någon rätt till ersättning för innehavaren. Följaktligen kommer sådana aktieägares proportionella ägande och röst i Fleming Properties att minska. Aktieägare som väljer att inte utnyttja sin rätt att teckna aktier i en företrädesemission kommer att spädas ut. Sådana aktieägare kompenseras inte för den utspädning av Bolagets resultat per aktie som en företrädesemission innebär. Deras relativa andel av Bolagets egna kapital kommer också att minska. Om en aktieägare väljer att sälja sina outnyttjade teckningsrätter eller om dessa teckningsrätter säljs å aktieägarens vägnar finns det en risk att den ersättning aktieägaren erhåller för teckningsrätterna på marknaden inte motsvarar den ekonomiska utspädningen i aktieägarens ägande i Bolaget efter det att en företrädesemission slutförts. Fleming Properties bedömer att riskens inträffande skulle ha en medel negativ påverkan på Bolagets investerare. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

### **Det finns en risk att handel i teckningsrätter och BTA kan vara begränsad**

Den som på avstämningsdagen är registrerad som aktieägare i Fleming Properties 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 24 juni 2024 eller säljer dem senast den 18 juni 2024. Efter teckningsperiodens utgång kommer, utan avisering, outnyttjade teckningsrätter att bokas bort från innehavarens VP-konto, varvid tecknaren helt går miste om det förväntade ekonomiska värdet för teckningsrätterna. Både teckningsrätter och BTA som, efter erlagd betalning, bokas in på VP-konto tillhörande dem som tecknat nya andelar, kommer att vara föremål för tidsbegränsad handel på Spotlight Stock Market. Handeln i teckningsrätter kan vara begränsad, vilket kan medföra problem för enskilda innehavare att avyttra sina teckningsrätter och därigenom innebära att innehavaren inte kan kompensera sig för den ekonomiska utspädningseffekt som Företrädesemissionen innebär (se riskfaktorn "Aktieägare som inte deltar i Företrädesemissionen blir föremål för utspädning" ovan). Vidare kan handeln i BTA, under den period som handeln med BTA beräknas ske på Spotlight Stock Market (dvs. från den 10 juni 2023 till och med den 24 juni 2024), vara begränsad och 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. Prisbildningen för dessa instrument riskerar därmed att vara inkorrekt eller missvisande. Fleming Properties bedömer att riskens inträffande skulle ha en

medel negativ påverkan på Bolagets investerare. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är medel.

#### **Fleming Properties förmåga att betala utdelning i framtiden kan vara begränsad och är beroende av flera faktorer**

Fleming Properties förmåga att betala utdelning är beroende av flera faktorer, såsom Bolagets utdelningsbara reserver och likviditetssituation, samt eventuella begränsningar som åläggs av tillämpliga lagar och förordningar. Vidare kan eventuellt utbetalning av utdelning vara föremål för långivarens godkännande och vissa villkor i finansieringsdokumentationen. Eventuell utdelning från Bolaget är föremål för ett förslag från styrelsen och ett slutligt beslut av bolagsstämman. Det finns en risk att Fleming Properties således inte kommer att kunna betala ut en utlovad utdelning till aktieägarna. Vid årsstämman 2022 beslutades det om utdelning under räkenskapsåret 2022 om totalt 4 165 000 EUR. Utöver detta har Bolaget inte genomfört några utdelningar under den period som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet. Det finns en risk att Fleming Properties aktieägare inte kommer att besluta om utdelning i framtiden eller att Bolaget inte kommer ha tillräckligt med utdelningsbara medel. Fleming Properties bedömer att riskens inträffande skulle ha en låg negativ påverkan på Bolagets investerare. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är hög.

#### **Lämnade garantiåtaganden och teckningsförbindelser i Företrädesemissionen är inte säkerställda**

Bolaget har erhållit teckningsförbindelser att teckna aktier med stöd av teckningsrätter från större aktieägare och medlemmar i styrelsen motsvarande cirka 48 procent av Företrädesemissionen samt garantiåtaganden från befintliga aktieägare motsvarande cirka 31 procent av Företrädesemissionen. Garantiåtaganden och teckningsförbindelser utgör juridiskt bindande förpliktelser gentemot Fleming Properties. Bolaget har dock inte begärt eller mottagit säkerhet från de parter som ingått garantiåtaganden eller teckningsförbindelser, vilket innebär att åtagandena inte är säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang. Det finns därför en risk att parter som ingått åtaganden inte kommer att uppfylla sina förpliktelser gentemot Bolaget. Om denna risk förverkligas skulle det kunna innebära att Företrädesemissionen inte blir fulltecknad och Fleming Properties därmed inte erhåller erforderliga medel för att stärka sin balansräkning, minska skuldsättningen och öka sin soliditet. Fleming Properties bedömer att riskens inträffande skulle ha en hög negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

#### **Spotlight Stock Market är inte en reglerad marknad och har en högre grad av risk än en investering i ett bolag noterat på en reglerad marknad**

Fleming Properties aktie handlas för närvarande på Spotlight Stock Market. Spotlight Stock Market är en multilateral handelsplattform som drivs av Spotlight Group AB. Bolag vars aktier handlas på Spotlight Stock Market omfattas av ett mindre omfattande regelverk än bolag vars aktier handlas på en reglerad marknad. Spotlight Stock Market är inte en reglerad marknad och behöver inte tillämpa de regler eller förfaranden som följer av gällande EU-direktiv och EU-krav, inklusive direktiv och krav som gäller för börsnoteringar, information och erbjudanden. Aktieägare kan drabbas av verkliga eller uppfattade nackdelar i den mån som Fleming Properties får genom att vara upptagna till handel på Spotlight Stock Market. Även om aktierna för närvarande handlas på Spotlight Stock Market finns det en risk att aktierna inte förblir noterade eller att framtida framgångar och likviditet på marknaden inte uppnås. Det finns en risk att det inte uppstår någon likviditet i aktierna som en följd av att de upptas till handel på Spotlight Stock Market men en utebliven notering eller avnotering av aktierna från Spotlight Stock Market kan ha en väsentlig påverkan på en investerares möjligheter att sälja aktierna vidare på andrahandsmarknaden. En investering i Fleming Properties aktier innebär därmed en högre grad av risk än en investering i ett bolag noterat på en reglerad marknad, exempelvis Nasdaq Stockholm. Fleming Properties bedömer att riskens inträffande skulle ha en medel negativ påverkan för Bolagets investerare. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

#### **Vissa aktieägare kan fortsätta att ha ett betydande inflytande över Fleming Properties och dess verksamhet och det är möjligt att dessa aktieägares intressen inte överensstämmer med andra aktieägares intressen**

När Erbjudandet slutförs kommer Bolagets största ägare, Colony Real Estate Sweden Holding AB, totalt äga cirka 22,12 procent av aktierna och rösterna i Fleming Properties (baserat på full teckning i Erbjudandet). Följaktligen kommer aktieägaren att ha kvar ett bestämmande inflytande i Fleming Properties och kommer därmed att i hög grad kunna påverka resultatet för de flesta ärenden som avgörs genom omröstning vid bolagsstämma. Sådana ärenden omfattar nyemission av ytterligare aktier eller aktierelaterade värdepapper som kan medföra en utspädning för aktieägarna, samt betalningen av eventuella framtida utdelningar. Denna aktieägare kan också utöva inflytande över Fleming Properties styrelse genom sin representation i styrelsen och därmed påverka hur



styrelsen sköter Fleming Properties verksamhet och övriga affärer. Denna aktieägares intressen kan skilja sig väsentligt från, eller konkurrera med, Fleming Properties intressen eller andra aktieägares intressen och det är möjligt att dessa aktieägare kan utöva inflytande över Fleming Properties på ett sätt som inte är i samtliga aktieägares bästa intresse. Det kan exempelvis föreligga en intressekonflikt mellan å ena sidan dessa aktieägares och å andra sidan Fleming Properties eller övriga aktieägares intressen avseende beslut om vinstutdelningar eller övriga grundläggande bolagsfrågor. Koncentrationen av aktieägandet kan försena, skjuta upp eller förhindra en ägarförändring i Fleming Properties och inverka på fusioner, konsolideringar, förvärv eller andra former av sammanslagningar eller påverka vinstutdelningar som andra investerare önskar eller inte önskar genomföra. Sådana konflikter kan få en väsentlig negativ inverkan på Fleming Properties verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Vidare har Colony Real Estate Sweden Holding AB, ingått teckningsförbindelse och garantiåtagande i Företrädesemissionen. Infriande av åtagandena kan föranleda att Colony Real Estate Sweden Holding AB kommer att inneha över tre tiondelar av rösterna i Bolaget. Enligt Takeover-regler för vissa handelsplattformar som utfärdats av Aktiemarknadsnämndens Självregleringskommitté ska den som genom förvärv av aktier i ett svenskt aktiebolag vars aktier handlas på Spotlight Stock Market, ensam eller tillsammans med någon som är närstående, uppnår ett aktieinnehav som representerar minst tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i bolaget inom fyra veckor därefter lämna ett offentligt uppköpserbjudande avseende resterande aktier i bolaget (budplikt). Om innehavaren inom fyra veckor från den tidpunkt då budplikten uppkom avyttrar aktier så att aktieinnehavet inte representerar tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i bolaget, gäller inte längre budplikt.

Fleming Properties bedömer att riskens inträffande skulle ha en medel negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken materialiseras är låg.

# INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER I FLEMING PROPERTIES

---

*Härmed inbjuds aktieägare i Fleming Properties att med företrädesrätt teckna nya aktier i Bolaget i enlighet med villkoren i detta Prospekt.*

Den 25 april 2024 offentliggjorde styrelsen i Bolaget en avsikt att genomföra en företrädesemissionen och publicerade en kallelse till en extra bolagsstämma som genomfördes den 27 maj 2024, varvid styrelsen bemyndigades att emittera aktier och därmed genomföra en företrädesemission om maximalt 59 500 000 aktier med företrädesrätt för Fleming Properties aktieägare.

Den som på avstämningsdagen den 5 juni 2024 är registrerad som aktieägare den av Euroclear Sweden förda aktieboken för Fleming Properties erhåller en (1) teckningsrätt för varje på avstämningsdagen innehavd aktie i Fleming Properties. En (1) teckningsrätt berättigar till teckning av tio (10) aktier i Fleming Properties. I den utsträckning nya aktier inte tecknas med företrädesrätt ska dessa tilldelas aktieägare och andra investerare som har tecknat aktier utan företrädesrätt i enlighet med vad som anges i avsnittet "*Villkor och anvisningar*". Sådan tilldelning ska i första hand ske till dem som även har tecknat aktier med stöd av teckningsrätter. Teckningskursen är fastställd till 4,9 SEK per aktie.

Genom Företrädesemissionen tillförs Bolaget, vid full teckning, cirka 292 MSEK före avdrag för kostnader relaterade till Företrädesemissionen, vilka beräknas uppgå till cirka 18 MSEK. Fleming Properties aktiekapital ökas, vid fulltecknande, med högst 595 000,00 SEK från 59 500,00 SEK, till högst 654 500,00 SEK genom utgivande av högst 59 500 000 nya aktier. Efter Företrädesemissionen kommer antalet aktier i Fleming Properties att uppgå till högst 65 450 000 aktier. Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen kommer att få sin ägarandel utspädd med upp till cirka 91 procent av röster och kapital i Bolaget, men har möjlighet att delvis ekonomiskt kompensera sig för utspädningseffekten genom att sälja sina teckningsrätter, i enlighet med vad som beskrivs i avsnittet "*Villkor och anvisningar*".

## **Teckningsåtaganden och emissionsgarantier**

I samband med Företrädesemissionen har Fleming Properties erhållit teckningsförbindelser från befintliga aktieägare och medlemmar i Bolagets styrelse uppgående till sammanlagt cirka 140 MSEK, motsvarande cirka 48 procent av Företrädesemissionen, och garantiåtaganden från befintliga aktieägare uppgående till sammanlagt cirka 90 MSEK, motsvarande cirka 31 procent av Företrädesemissionen. Således har teckningsförbindelser och garantiåtaganden ingåtts motsvarande 79 procent av Företrädesemissionen. Ingångna teckningsförbindelser och garantiåtaganden är emellertid inte säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang. För emissionsgarantierna utgår en garantiersättning, anpassad efter rådande marknadsläge, om sex (6) procent av det garanterade beloppet i kontant ersättning, motsvarande totalt cirka 5,4 MSEK. Ingen ersättning utgår för lämnade teckningsförbindelser.

Stockholm den 5 juni 2024  
**Fleming Properties AB**  
Styrelsen

# BAKGRUND OCH MOTIV FÖR ERBJUDANDET

---

## Bakgrund och motiv

Fleming Properties är ett svenskt fastighetsbolag och har en verksamhet som består av att äga, utveckla och förvalta fastigheter. Bolaget bildades under 2019 och äger indirekt tre fastigheter i Helsingfors, Finland. I anslutning till att Bolaget bildades och Fastigheterna förvärvades tog Bolaget upp ett banklån om 78 MEUR som löper med en fast ränta om 1,45 procent till 10 juli 2024. Per 31 mars 2024 uppgick banklånet till 72 148 TEUR.

Bolaget har den 28 maj 2024 ingått avtal med befintlig kreditgivare, Deutsche Pfandbriefbank AG, avseende en förlängning av 52 MEUR av existerande banksskuld till och med den 11 januari 2027 ("**Skuldfinansieringen**"). För mer information om låneavtalen, se avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal*".

För att kunna säkra Skuldfinansieringen avser styrelsen att stärka Bolagets finansiella ställning. En starkare finansiell ställning kommer också att förbättra Bolagets förmåga att hantera framtida hyresförhandlingar med SOK och andra hyresgäster.

## Användning av emissionslikviden

Om Företrädesemissionen fulltecknas kommer Bolaget att tillföras upp till cirka 292 MSEK före avdrag för kostnader relaterade till Företrädesemissionen, vilka beräknas uppgå till cirka 18 MSEK. Bolaget avser att använda nettolikviden om cirka 274 MSEK (motsvarande cirka 23,8 MEUR) för att finansiera nedanstående aktiviteter i följande prioritetsordning:

- Minska Bolagets skuldsättning och finansiella kostnader och därigenom uppnå en lägre belåningsgrad (cirka 80 procent av nettolikviden under förutsättning av Företrädesemissionen är fulltecknad); och
- Stärka Bolagets likviditetsbuffert och möjliggöra för värdeskapande investeringar i Fastigheterna (cirka 20 procent av nettolikviden under förutsättning av Företrädesemissionen är fulltecknad).

## Rörelsekapital

Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet (exklusive nettolikviden från Företrädesemissionen) inte är tillräckligt för att tillgodose Bolagets behov under den kommande tolv månadersperioden. Rörelsekapitalbehovet avser i denna bemärkelse likvida medel som krävs för att Bolaget ska kunna fullgöra sina betalningsförpliktelser i den takt de förfaller till betalning. Per den 31 mars 2024 uppgick Bolagets likvida medel till 5,4 MEUR. Bolaget bedömer, med beaktande av Bolagets befintliga kassaflöden, att Bolaget har ett sammanlagt rörelsekapitalunderskott om cirka 19 MEUR för den kommande tolv månadersperioden och att nuvarande rörelsekapital beräknas räcka fram till 10 juli 2024.

Om Företrädesemissionen inte skulle fulltecknas och de parter som ingått teckningsförbindelse och garantiåtaganden inte skulle uppfylla sina åtaganden kan Bolaget komma att tvingas söka alternativa finansieringsmöjligheter såsom ytterligare kapitalanskaffning eller lånefinansiering. I det fall Bolaget inte lyckas inbringa kapital i tillräcklig utsträckning kommer Bolaget bedriva verksamheten i mer återhållsam takt till dess ytterligare kapital kan anskaffas.

## Rådgivares intressen

Managern tillhandahåller finansiell rådgivning och andra tjänster till Bolaget i samband med Företrädesemissionen, för vilka de kommer att erhålla en sedvanlig ersättning i förhållande till utfallet i Företrädesemissionen. Vidare tillhandahåller Pareto Business Management AB (ett bolag inom samma koncern som Managern) företagsledningstjänster till Bolaget. Managern och närstående bolag till Managern 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. Vissa anställda hos Managern äger aktier i Bolaget och har därmed ekonomiska intressen i Bolaget och Företrädesemissionen.

Utöver ovanstående parter intressen i Företrädesemissionen, samt avseende emissionsgaranti att avtalad ersättning utbetalas, bedöms det inte föreligga några ekonomiska eller andra intressen eller några intressekonflikter mellan parterna som i enlighet med ovanstående har ekonomiska eller andra intressen i Företrädesemissionen.

mellan parterna som i enlighet med ovanstående har ekonomiska eller andra intressen i Företrädesemissionen.

*Styrelsen för Fleming Properties är ansvarig för innehållet i Prospektet. Styrelsen för Fleming Properties försäkrar härmed att, enligt Styrelsens kännedom, informationen som ges i Prospektet överensstämmer med sakförhållandena och att ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.*

Stockholm den 5 juni 2024

**Fleming Properties AB**

*Styrelsen*

# VILLKOR OCH ANVISNINGAR

---

## FÖRETRÄDESRÄTT OCH TECKNINGSRÄTTER

De som på avstämningsdagen den 5 juni 2024 är registrerade som aktieägare i den av Euroclear Sweden för Bolagets räkning förda aktieboken har företrädesrätt att teckna nya aktier i Företrädesemissionen i förhållande till det antal aktier som innehas på avstämningsdagen. Sådana aktieägare i Fleming Properties erhåller en (1) teckningsrätt för var på avstämningsdagen innehavd aktie. En (1) teckningsrätt berättigar till teckning av tio (10) nya aktier. Endast ett helt antal aktier kan tecknas.

Företrädesemissionen kommer, vid fullteckning, medföra att antalet aktier i Bolaget ökar från 5 950 000 till 65 450 000, vilket motsvarar en ökning om cirka 1 000 procent. Aktieägare som avstår från att teckna aktier i Företrädesemissionen kommer att vidkännas en utspädningseffekt motsvarande maximalt cirka 91 procent av antalet aktier och röster. Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen kan ha möjlighet att ekonomiskt kompensera sig för utspädningseffekten genom att sälja sina teckningsrätter.

## TECKNINGSKURS

De nya aktierna i Fleming Properties emitteras till en teckningskurs om 4,9 SEK per aktie. Courtage utgår ej.

## AVSTÄMNINGSDAG

Avstämningsdag hos Euroclear Sweden för fastställande av vilka som har rätt att erhålla teckningsrätter i Företrädesemissionen infaller den 5 juni 2024. Sista dag för handel i aktierna inklusive rätt att delta i Företrädesemissionen var den 3 juni 2024. Aktierna handlades exklusive rätt till deltagande i Företrädesemissionen från och med den 4 juni 2024.

## TECKNINGSPERIOD

Teckning av aktier i Företrädesemissionen ska ske under perioden från och med den 10 juni 2024 till och med den 24 juni 2024. Bolagets styrelse äger rätt att förlänga teckningsperioden, en eventuell förlängning av teckningsperioden kommer att offentliggöras genom pressmeddelande senast den 24 juni 2024.

## DIREKTREGISTRERADE AKTIEÄGARE

Förtryckt emissionsredovisning med vidhängande bankgiroavi skickas till de aktieägare, eller företrädare för aktieägare, i Bolaget som på avstämningsdagen den 5 juni 2024 var registrerade i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. Av den förtryckta emissionsredovisningen framgår bland annat antalet erhållna teckningsrätter och det hela antalet aktier som kan tecknas. Separat VP-avi som redovisar registrering av teckningsrätter på aktieägarens VP-konto kommer inte att skickas ut. Den som är upptagen i den i anslutning till aktieboken förda särskilda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte emissionsredovisning utan meddelas separat.

## FÖRVALTARREGISTRERADE AKTIEÄGARE

Aktieägare vars innehav av aktier i Bolaget är förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare erhåller ingen emissionsredovisning från Euroclear Sweden. Anmälan om teckning och betalning ska i stället ske i enlighet med anvisningar från respektive förvaltare.

## AKTIEÄGARE BOSATTA I VISSA OBEHÖRIGA JURISDIKTIONER

Tilldelning av teckningsrätter och tilldelning av nya aktier vid utnyttjande av Teckningsrätter till personer som är bosatta i andra länder än Sverige kan påverkas av värdepapperslagstiftningar i sådana länder. Med anledning härav kommer, med vissa eventuella undantag, aktieägare som har sina befintliga aktier direktregistrerade på VP-konton med registrerade adresser i USA, Australien, Belarus, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Schweiz, Singapore, Sydafrika, Sydkorea eller någon annan jurisdiktion i vilken det inte vore tillåtet att erbjuda teckningsrätter eller nya aktier, inte att erhålla några teckningsrätter eller tillåtas teckna nya aktier. I andra länder än Sverige som också är medlemmar av EES och som har implementerat Prospektdirektivet kan ett erbjudande av värdepapper endast lämnas i enlighet med undantag i Prospektdirektivet samt varje relevant implementeringsåtgärd (inklusive åtgärd för implementering av Prospektdirektivet). De teckningsrätter som annars skulle ha levererats till sådana aktieägare kommer att säljas och försäljningslikviden, med avdrag för

kostnader, därefter att utbetalas till berörda aktieägare till det avkastningskonto som är kopplat till VP-kontot. Belopp understigande 100 SEK kommer inte att utbetalas.

## **HANDEL MED TECKNINGSRÄTTER**

Handel med teckningsrätter kommer att äga rum på Spotlight Stock Market under perioden från och med den 10 juni 2024 till och med den 18 juni 2024 under beteckningen "FLMNG TR". ISIN-kod för teckningsrätterna är SE0022242061. Vid försäljning av teckningsrätter övergår såväl primär som subsidiär teckningsrätt till den nya innehavaren.

## **TECKNING AV NYA AKTIER MED STÖD AV TECKNINGSRÄTTER**

Teckning av aktier med stöd av teckningsrätter ska ske genom betalning under perioden från och med den 10 juni 2024 till och med den 24 juni 2024. Efter teckningsperiodens utgång blir outnyttjade teckningsrätter ogiltiga och saknar därmed värde. Outnyttjade teckningsrätter kommer därefter utan särskild avisering från Euroclear Sweden att avregistreras från respektive aktieägares VP-konto.

För att inte värdet av teckningsrätterna ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- » utnyttja teckningsrätterna för att teckna nya aktier senast den 24 juni 2024 eller enligt instruktioner från förvaltaren, eller
- » sälja de teckningsrätter som inte utnyttjats senast den 18 juni 2024.

## **Direktregistrerade aktieägare bosatta i Sverige**

Direktregistrerade aktieägares teckning av Nya Aktier med stöd av teckningsrätter sker genom samtidig kontant betalning vilken ska vara Aktieinvest tillhanda senast den 24 juni 2024 klockan 17.00 (CEST), genom ett av följande alternativ:

### *A. EMISSIONSREDOVISNING – FÖRTRYCKT INBETALNINGSAVI*

Den förtryckta bankgiroavin ska användas om samtliga erhållna teckningsrätter enligt emissionsredovisningen från Euroclear Sweden ska utnyttjas. Inga tillägg eller ändringar får göras på avin eller i belopp att betala.

### *B. ANMÄLNINGSSDELE (I) – TECKNING MED STÖD AV TECKNINGSRÄTTER*

Om teckningsrätter har blivit förvärvade eller avyttrade eller om, av någon annan anledning, antalet teckningsrätter som nyttjas för teckning avser annat antal än de teckningsrätterna som är specificerade i emissionsredovisningen från Euroclear Sweden, ska anmälningssedel (I) för teckning av aktier med stöd av teckningsrätter användas för att teckna Nya Aktier. Notera att betalning för tecknade aktier ska ske enligt instruktionerna på anmälningssedeln samtidigt som anmälningssedeln lämnas till Aktieinvest. I detta fall ska den förtryckta inbetalningsavin från Euroclear Sweden inte användas.

Anmälningssedel (I) kan erhållas från Aktieinvest per telefon +46 8 5065 1795 eller per e-post [emittentservice@aktieinvest.se](mailto:emittentservice@aktieinvest.se).

Ifylld anmälningssedel ska vara Aktieinvest tillhanda på nedanstående adress eller e-post senast den 24 juni 2024 klockan 17.00 (CEST).

Aktieinvest FK AB  
Emittentservice  
Box 7785  
103 96 Stockholm  
Besöksadress: Stureplan 8, Stockholm  
Telefon: +46 8 5065 1795  
E-post: [emittentservice@aktieinvest.se](mailto:emittentservice@aktieinvest.se) (inskannad anmälningssedel)

Anmälningssedlar som sänds med post bör avsändas i god tid före sista teckningsdag. Observera att anmälan är bindande och inga ändringar eller tillägg får göras i förtryckt text på anmälningssedeln. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan, liksom anmälningssedel som inte åtföljs av erforderliga identitets- och behörighetshandlingar, komma att lämnas utan avseende. I det fall att flera anmälningssedlar inkommer från samma tecknare förbehåller sig Aktieinvest rätten att endast beakta den sist inkomna anmälningssedeln.

Om teckningslikviden inbetalas för sent, är otillräcklig eller betalas på felaktigt sätt kan anmälan om teckning komma att lämnas utan avseende. Erlagd emissionslikvid kommer då att återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för sådan likvid.

#### **Direktregistrerade aktieägare ej bosatta i Sverige och berättigade att teckna nya aktier med stöd av teckningsrätter**

Direktregistrerade aktieägare som är berättigade att teckna aktier i Företrädesemissionen och som inte är bosatta i Sverige och inte heller är föremål för restriktioner ovan under rubriken "*Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner*" och som inte kan använda den förtryckta bankgiroavin, kan betala i SEK genom bank i utlandet enligt nedanstående instruktioner:

Kontoinnehavare: Aktieinvest FK AB  
IBAN: SE293000000015102406825  
BIC: NDEASESS  
Bank: Nordea Bank

Vid betalning måste tecknarens namn, VP-kontonummer och OCR referens från emissionsredovisningen anges. Betalningen ska vara Aktieinvest tillhanda senast den 24 juni 2024.

Om teckning avser annat antal aktier än det som framgår av emissionsredovisningen ska i stället en anmälningssedel (I) användas. Anmälningssedlar kan beställas genom att kontakta Aktieinvest under kontorstider på telefonnummer +46 8 5065 1795 eller per e-post [emittentservice@aktieinvest.se](mailto:emittentservice@aktieinvest.se). Anmälningssedel och betalning ska vara Aktieinvest tillhanda senast kl. 17:00 (CEST) den 24 juni 2024.

#### **Förvaltarregistrerade aktieägare**

Innehavare av depå hos förvaltare som önskar teckna aktier i Företrädesemissionen med stöd av teckningsrätter ska anmäla sig för teckning i enlighet med instruktioner från sina respektive förvaltare.

#### **BETALDA TECKNADE AKTIER (BTA)**

Efter erlagd betalning och teckning kommer Euroclear Sweden att sända ut en VP-avi som en bekräftelse på att BTA bokats in på tecknarens VP-konto. Nya aktier kommer att bokföras som BTA på VP-kontot till dess att registreringen av Företrädesemissionen skett hos Bolagsverket. Nya Aktier som tecknas med stöd av teckningsrätter förväntas registreras hos Bolagsverket omkring 4 juli 2024. Därefter kommer BTA bokas om till aktier. Leverans av de nya aktierna väntas ske omkring den 9 juli 2024. Någon VP-avi utsänds inte i samband med denna ombokning. Depåkunder hos förvaltare erhåller BTA och information i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

Handel med BTA beräknas ske på Spotlight Stock Market från och med den 10 juni 2024 till och med den 3 juli 2024 under beteckningen (tickern) "FLMNG BTA". ISIN-koden för BTA är SE0022242079.

#### **TECKNING AV NYA AKTIER UTAN STÖD AV TECKNINGSRÄTTER**

Teckning av nya aktier kan även ske utan stöd av teckningsrätter dvs. teckning utan företrädesrätt. Teckning utan företrädesrätt ska ske under samma tidsperiod som teckning med företrädesrätt, det vill säga från och med den 10 juni 2024 till och med den 24 juli 2024 klockan 17.00 (CEST).

#### **Direktregistrerade aktieägare och övriga**

Intresseanmälan om att teckna Nya Aktier utan företrädesrätt ska göras på anmälningssedel (II). Sådan anmälningssedel kan erhållas från Aktieinvest per telefon +46 8 5065 1795 eller dess webbplats [www.aktieinvest.se/emission/flemingproperties2024](http://www.aktieinvest.se/emission/flemingproperties2024), eller från Bolagets hemsida [www.flemingproperties.se](http://www.flemingproperties.se). Ifylld anmälningssedel ska vara Aktieinvest tillhanda på nedanstående adress eller e-post senast 24 juni 2024 klockan 17.00 (CEST).

Aktieinvest FK AB  
Emittentservice  
Box 7785  
103 96 Stockholm



Besöksadress: Stureplan 8, Stockholm  
Telefon: +46 8 5065 1795  
E-post: emittentservice@aktieinvest.se (inskannad anmälningsedel)

Observera att anmälan är bindande och att inga ändringar eller tillägg får göras i förtryckt text på anmälningssedeln. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningsedel kan, liksom anmälningsedel som inte åtföljs av erforderliga identitets- och behörighetshandlingar, komma att lämnas utan avseende eller teckning kan komma att bedömas ha skett för ett lägre belopp. Vid teckning utan stöd av teckningsrätter av ett belopp som överstiger motsvarande 15 000 euro ska vidimerad id-handling och KYC-blankett bifogas. Endast en anmälningsedel per tecknare kommer att beaktas. I det fall att flera anmälningsedlar inkommer från samma tecknare förbehåller sig Aktieinvest rätten att endast beakta den senaste inkomna anmälningssedeln.

OBS! Teckning kan även ske elektroniskt med BankID. Gå in på [www.aktieinvest.se/emission/flemingproperties2024](http://www.aktieinvest.se/emission/flemingproperties2024) och följ instruktionerna.

### **Förvaltarregistrerade aktieägare**

Depåkunder och förvaltare som önskar teckna aktier i Företrädesemissionen utan stöd av teckningsrätter måste anmäla sig för teckning till och i enlighet med instruktioner från sin eller sina förvaltare, som även hanterar besked om tilldelning och andra frågor.

### **Tilldelningsprinciper**

För det fall inte samtliga aktier i Företrädesemissionen tecknas med stöd av teckningsrätter ska styrelsen, inom ramen för Företrädesemissionens högsta belopp, besluta om tilldelning av aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter. Vid överteckning ska tilldelning ske enligt följande tilldelningsprinciper:

» I första hand ska tilldelning av aktier som tecknats utan stöd av teckningsrätter erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de äger i Bolaget per avstämningsdagen, och i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

» I andra hand ska, om samtliga aktier inte tilldelas enligt ovan, tilldelning ske till personer som anmält intresse av att teckna aktier utan företrädesrätt och, vid överteckning, i förhållande till det antal aktier som anges i respektive teckningsanmälan, och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

### **Besked om tilldelning av nya aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter**

Besked om eventuell tilldelning av nya aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter lämnas genom utskick av avräkningsnota, vilket beräknas ske omkring den 26 juni 2024. Handel i nya aktier kan inte inledas innan tilldelningsbesked. Inget meddelande utgår till dem som inte erhållit tilldelning. De tecknade och tilldelade nya aktierna ska betalas kontant och betalningen ska senast vara Aktieinvest tillhanda på likviddagen, omkring den 28 juni 2024 eller enligt instruktioner på avräkningsnotan. Erläggs ej likvid i rätt tid kan aktierna komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga emissionskursen, kan den som ursprungligen erhållit tilldelning av dessa aktier komma att få svara för hela eller delar av mellanskillnaden.

### **HANDEL MED NYA AKTIER**

Bolagets aktier är föremål för handel på Spotlight Stock Market. Efter att Bolagsverket registrerat Företrädesemissionen kommer även de nya aktierna att handlas på Spotlight Stock Market. Sådan handel avseende nya aktier som omvandlats från BTA beräknas inledas omkring den 9 juli 2024.

### **RÄTT TILL UTDELNING PÅ AKTIER**

Utdelning betalas ut efter beslut av bolagsstämman. Utbetalning av utdelningen ombesörjs av Euroclear eller, för förvaltarregistrerade innehav, enligt respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillfaller den som på den fastställda avstämningsdagen var registrerad som ägare av aktier i den av Euroclear förda aktieboken. De nya aktierna medför rätt till utdelning första gången på den första avstämningsdagen för utdelning till aktier som infaller närmast efter det att de nya aktierna registrerats hos Bolagsverket.

## **OÅTERKALLELIG TECKNING**

Bolaget äger inte rätt att avbryta Företrädesemissionen. Teckning av nya aktier, med eller utan stöd av teckningsrätter, är oåterkallelig och tecknaren får inte återkalla eller ändra en teckning av nya aktier. I det fall att flera anmälningssedlar inkommer från samma tecknare förbehåller sig Aktieinvest rätten att endast beakta den senaste inkomna anmälningssedeln.

## **OFFENTLIGGÖRANDE AV UTFALLET I FÖRETRÄDESEMISSIONEN**

Utfallet av Företrädesemissionen kommer att offentliggöras genom pressmeddelande så snart det blir känt för Bolaget, vilket beräknas ske omkring den 24 juni 2024.

## **UPPTAGANDE TILL HANDEL**

Fleming Properties aktier handlas på Spotlight Stock Market under kortnamnet (ticker) FLMNG. Aktierna som emitteras genom Företrädesemissionen avses också att tas upp till handel på Spotlight Stock Market i samband med omvandling av BTA till aktier, vilket beräknas ske omkring den 9 juli 2024.

## **INFORMATION OM BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER**

Den som tecknar, eller anmäler sig för teckning, av aktier i Företrädesemissionen kommer att lämna personuppgifter till Aktieinvest. Personuppgifter som lämnas till Aktieinvest kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning det krävs för att administrera Företrädesemissionen. Även personuppgifter som inhämtas från annan källa än de personuppgifterna avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter överlämnas till och behandlas av Pareto Securities samt Fleming Properties. Informationen om behandling av personuppgifter lämnas av Aktieinvest, som är personuppgiftsansvarig för behandlingen av personuppgifter. Aktieinvest tar emot begäran om rättelse eller radering av personuppgifter på den adress som anges i avsnittet Adresser.

## **INFORMATION OM LEI- OCH NCI-NUMMER**

Enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2011/61/EU ("MiFID II") behöver alla investerare från och med den 3 januari 2018 ha en global identifieringskod för att kunna genomföra värdepapperstransaktioner. Dessa krav medför att juridiska personer behöver ansöka om registrering av en så kallad Legal Entity Identifier ("LEI") och fysiska personer ta reda på sitt National ID Number ("NID") för att kunna teckna aktier i Företrädesemissionen. Observera att det är tecknarens juridiska status som avgör om en LEI-kod eller ett NID som behövs, samt att Aktieinvest kan vara förhindrad att utföra transaktionen åt personen i fråga om LEI-kod eller NID (såsom tillämpligt) inte tillhandahålls. Juridiska personer som behöver skaffa en LEI-kod kan vända sig till någon av de leverantörer som finns på marknaden. Instruktioner för det globala LEI-systemet finns på [www.gleif.org](http://www.gleif.org). För fysiska personer som har enbart svenskt medborgarskap består NID av beteckningen "SE" följt av personens personnummer. Om personen i fråga har flera medborgarskap eller något annat än svenskt medborgarskap kan NID vara någon annan typ av nummer. Läs mer om NID på [www.aktieinvest.se/NID/](http://www.aktieinvest.se/NID/). Den som avser teckna aktier i Företrädesemissionen uppmanas att ansöka om registrering av en LEI-kod (juridiska personer) eller ta reda på sitt NID (fysiska personer) i god tid för att äga rätt att delta i Företrädesemissionen och/eller kunna tilldelas aktier som tecknas utan stöd av teckningsrätter.

## **ÖVRIG INFORMATION**

Aktieinvest agerar emissionsinstitut i anledning av Företrädesemissionen. Att Aktieinvest är emissionsinstitut innebär inte att Aktieinvest betraktar den som anmält sig för teckning av aktier i Företrädesemissionen som en kund. Därmed kommer Aktieinvest inte att kundkategorisera tecknaren eller genomföra en passandebedömning i enlighet med lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden avseende denna teckning. För det fall ett för stort belopp betalats in av en tecknare för de Nya Aktierna kommer Aktieinvest ombesörja återbetalning av överskjutande belopp. Om teckningslikvid inbetalas för sent, är otillräcklig eller betalas på ett felaktigt sätt kan anmälan om teckning komma att lämnas utan beaktande eller teckning ske med ett lägre belopp. Betald likvid som ej tagits i anspråk kommer i så fall att återbetalas. Ingen ränta utgår på sådan likvid. Förutom vad som uttryckligen anges häri har ingen finansiell information i detta Prospekt reviderats eller granskats av Bolagets revisor.

## **BESKATTNING**

För information rörande beskattning hänvisas till avsnittet "*Skattekonsekvenser för investerare*".

# VERKSAMHETS- OCH MARKNADSÖVERSIKT

Om inte annat anges är informationen i avsnittet nedan avseende verksamhets- och marknadsförhållanden baserad på Fleming Properties interna källor. Prospektet innehåller information om Bolagets geografiska marknader och produktmarknader, marknadsstorlek, marknadsandelar, marknadsställning och annan marknadsinformation hänförlig till Fleming Properties verksamhet och marknad. Om inte annat anges är sådan information baserad på Bolagets analys av flera olika källor, däribland statistik och information från externa bransch- eller marknadsrapporter, marknadsundersökningar, offentligt tillgänglig information samt kommersiella publikationer. Sådan information som kommer från tredje part har återgivits korrekt och såvitt Fleming Properties känner till och kan utröna av informationen som offentliggjorts av denna tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Även om informationen har återgivits korrekt och Fleming Properties anser att källorna är tillförlitliga har Fleming Properties inte oberoende verifierat informationen, varför dess riktighet och fullständighet inte kan garanteras.

## Fleming Properties i korthet

Fleming Properties är ett svenskt fastighetsbolag som bildades under 2019 och som indirekt äger en fastighetsportfölj i Helsingfors, Finland. Bolagets verksamhet är att äga, utveckla och förvalta fastigheter, där den huvudsakliga verksamheten är att hyra ut Fastigheterna till hyresgäster. Fleming Properties är moderbolag som via koncernförhållanden indirekt äger Fastigheterna, som tillsammans utgör totalt cirka 41 000 kvm uthyrbar area. Per 31 december 2023 uppgick den genomsnittliga återstående hyrestiden till cirka 6,4 år och uthyrningsgraden uppgår till cirka 92 procent. Fastigheterna är centralt belägna i Vallila, Helsingfors.

## Historik

Följande tidslinje innehåller väsentliga händelser för Fleming Properties verksamhet sedan Bolagets bildande.

<b>2019</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Fleming Properties grundas, fastighetsportföljen tillträds och Bolaget noteras på Spotlight Stock Market</li></ul>
<b>2020</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Renoveringsprojektet i Vallilan Toimisto färdigställs</li><li>Nya hyresavtal ingås med Gigglebug &amp; Zefram avseende cirka 830 kvm</li></ul>
<b>2021</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Brand i intilliggande byggnad medför skador på ett av trapphusen i Vallilan Toimisto, innefattandes skador på cirka 5 100 kvm, kontorsytor. Skadorna träffar huvudsakligen vakanta ytor. Återställandet av ytor och intäktsbortfall har sedermera kompenseras för via försäkring</li></ul>
<b>2022</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Bolaget påbörjar större fastighetsutvecklingsprojekt innefattandes grundförstärkning av utemiljöer intill SOK:s huvudentré som överdäcker underjordiskt garage. Projektet innefattade även förädling av utemiljöer, infattandes bevarande av konstverk samt anläggning av en uteservering intill SOK:s lunchrestaurang jämte SOK:s huvudentré</li></ul>
<b>2023</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Grundförstärkningsprojektet av utemiljöer intill SOK:s huvudentré färdigställs</li><li>Återställningsprojektet av Vallilan Toimisto färdigställs</li><li>I samband med att Vallilan Toimisto färdigställs ingås ett nytt hyresavtal med Houston Inc. avseende cirka 610 kvm samt en förlängning av ett befintligt hyresavtal med Zefram till februari 2028</li><li>SOK meddelar avsikten om att en avstegsoption nyttjas, innefattandes frånträde om cirka 3 400 kvm kontorsyta och 33 parkeringsplatser per 31 december 2025</li></ul>
<b>2024</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Bolaget ingår ett förvaltningsavtal med Colony som syftar till att addera resurser kopplat till uthyrning, förvaltning och fastighetsutveckling samt att stärka Bolagets lokala närvaro. Avtalet adderar kompetens och resurser som bedöms förbättra bolagets erbjudande på uthyrningsmarknaden samt i Bolagets förvaltning mot befintliga hyresgäster, vilket skapar hyresgästvärde och i förlängningen aktieägarvärde. Bolaget ingick i maj avtal med befintlig kreditgivare, Deutsche Pfandbriefbank AG, avseende en förlängning av 52 MEUR av existerande banksskuld till och med den 11 januari 2027.</li></ul>

## Affärsidé

Fleming Properties är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar en fastighetsportfölj belägen i centrala Helsingfors, Finland. Bolaget strävar efter att i nära samarbete med nuvarande och potentiella hyresgäster utveckla och förädla beståndet och således skapa värde för hyresgäster såväl som aktieägare.

## Allmän översikt om Fastigheterna

Fastigheterna utgör tillsammans ett stort kontorshus med cirka 41 000 kvm kontorslokaler med ett underjordiskt garage om cirka 500 parkeringsplatser.

Fastigheterna är belägna i Vallilla, Helsingfors som under senaste åren genomgått stor utveckling. Under 2018 flyttade Nordea, den största leverantören av finansiella tjänster i Norden, företagets huvudkontor från Sverige till Finland till Nordeas HQ Campus i Vallila, i direkt närhet till Fastigheterna. Utöver Nordea finns det i området huvudkontor för flera andra välkända företag som OP, General Electric Finland, Amer Sports, Securitas, Grano, Nets Finland, Digita och Unilever Finland.

Fastigheterna används idag primärt som huvudkontor för SOK, den administrativa organisationen för S-gruppen som är det största dagligvaruhandelsföretaget i Finland och sett till omsättning ett av Finlands största företag.<sup>5,6</sup> SOK hyr per dagen för Prospektet cirka 90 procent av den totala uthyrningsbara ytan i Fastigheterna, varav 100 procent av ytan i Ässäkeskus, 69 procent i Vallilan Toimisto och 85 procent av parkeringsplatserna i Ässäparkki. Portföljen rymmer ytterligare två hyresgäster som tillsammans hyr cirka 1 000 kvm kontorsarea i Vallilan Toimisto.

### Fastigheterna

Ässäkeskus byggdes år 1991 och utgör en total uthyrningsbar yta om cirka 27 200 kvm samt 121 parkeringsplatser. Fastigheten har genomgått en totalrenovering och stod färdig november 2019 och har åtta våningar ovan mark, en vindsvåning och två källarvåningar. SOK har haft kontor i fastigheten sedan den byggdes och hyr den i sin helhet.

Vallilan Toimisto byggdes år 1920 och byggdes ut 1932. Byggnaden utgör en total uthyrningsbar yta om cirka 13 900 kvm samt fem parkeringsplatser fördelat på sex våningar och en källarvåning. Byggnaden har totalrenoverats och senaste renoveringen för en del av fastigheten genomfördes under 2023. SOK hyr cirka 69 procent av ytorna. Byggnaden är miljöcertifierad enligt BREEAM In-Use Very Good.

Ässäparkki byggdes år 2009 och utgör ett underjordiskt parkeringsgarage om cirka 14 500 kvm med 372 parkeringsplatser varav 318 parkeringsplatser är uthyrda till Bolagets hyresgäster. Den underjordiska parkeringsanläggningen nås från Hamnbanegatan, en av vägarna utanför kontorshuset. Tillfartstunnelns ingång är belägen på en tomt som arrenderas från Helsingfors stad. Tomträttsavtalet är gällande till och med 31 augusti 2049 och innefattar även rätt för fastighetsägaren att förlänga avtalet givet att tomträtten nyttjas med oförändrat ändamål.

Markområdet för den underjordiska parkeringsanläggningen innehas med stöd av en sedvanlig nyttjanderätt enligt vilken ägaren till den underjordiska parkeringsanläggningen har rätt att använda området och att uppföra anläggningen där. Nyttjanderätten har registrerats som en inteckning för Fastigheterna. Avtalet gäller för en bestämd period om 100 år till och med december 2107, vartefter ägaren till Ässäparkki har rätt att förnya nyttjanderätten med ytterligare en period om 100 år. Under den fasta perioden kan nyttjanderätten endast upphävas genom ett avtal mellan alla berörda fastighetsägare. Varken ägaren till den underjordiska parkeringsanläggningen eller andra berörda fastighetsägare betalar någon ersättning för nyttjanderätten.

En sammanfattning av Fastigheterna framgår nedan.

<sup>5</sup> <https://www.statista.com/topics/4230/grocery-retailers-in-finland/#topicOverview>.

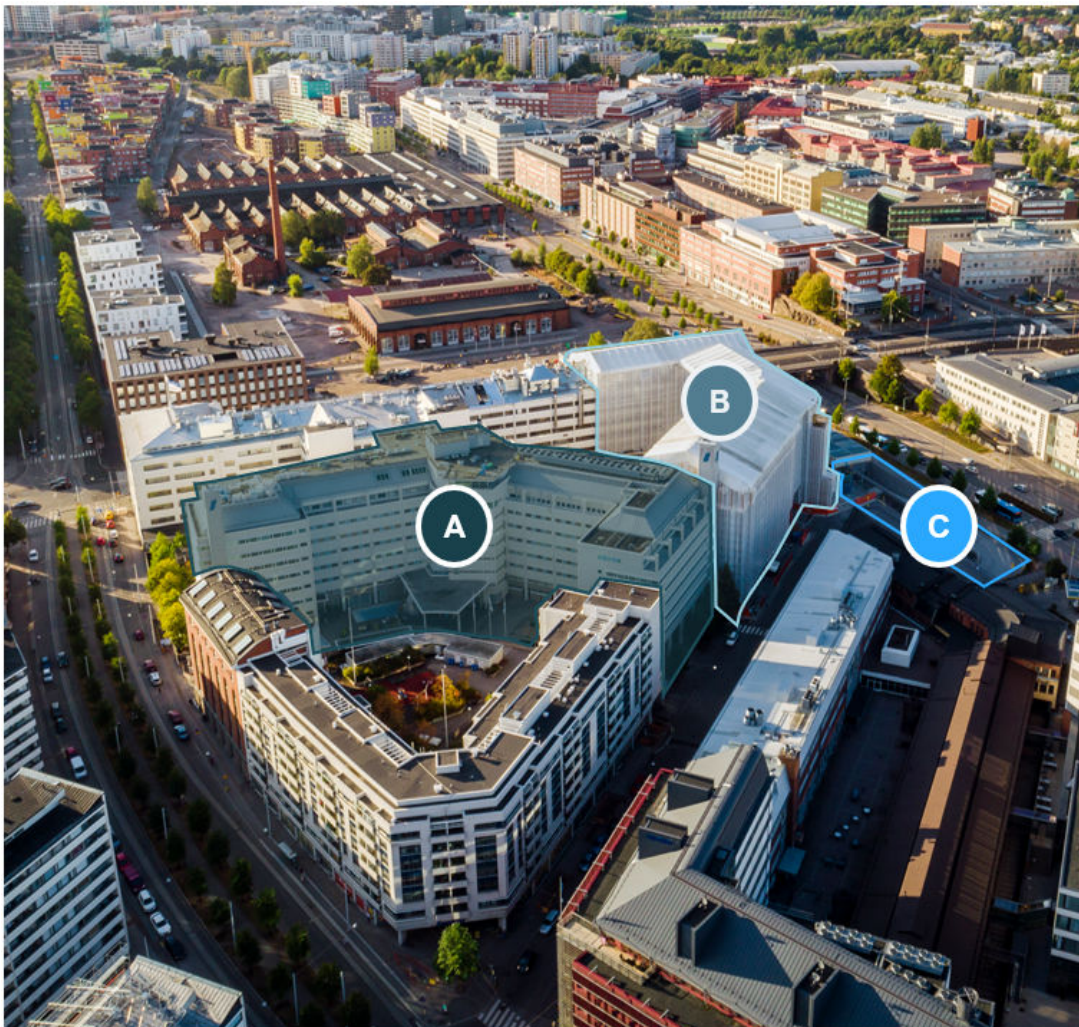
<sup>6</sup> <https://www.asiakastieto.fi/yriytykset/top-listat>

Fastighetsfakta	Ässäkeskus	Vallilan Toimisto	Ässäparkki	Totalt
Adress	Fleminggatan 34	Fleminggatan 24	Fleminggatan 34	
Upplåtelseform	Äganderätt	Äganderätt	Nyttjanderätt	
kvm	27 241	13 943	-	41 184
Uthyrningsgrad, %	100	76	88	92 (100)
Byggnadsår	1991, utbyggd 2010	1920, 1932, 1989	2009	
Renoveringsår	2018, 2019	2019, 2020, 2023	-	
Antalet parkeringsplatser	121	5	372	498

### Fastighetsöversikt

Nedan visas en illustrationsbild över fastigheterna sett från ovan. Markering A avser Ässäkeskus, markering B avser Vallilan Toimisto och markering C avser Ässäparkki.

#### Illustrationsbild



## Teknisk beskrivning

Nedan följer en teknisk beskrivning och specifikationer av Fastigheterna.

### Ässäkeskus

Allmänt	
Byggår, inkl. ombyggnad/renovering	Uppfördes 1991, byggdes ut 2010 och genomgick omfattande renoveringar under 2018-2019
Antal våningar ovan mark	8 plus ett loft
Antal våningar under mark	2
Garage/parkering	Två våningar under mark, 121 parkeringsplatser

Tekniska specifikationer	
Grund	Armerad betong
Stomme	Stomme av armerad betong (pelarbalk). Mellanliggande våningar är ihåliga betongplattor
Tak	Sadeltakets ytmaterial är metallplåt och det platta takets yta är delvis täckt med bitumenfilt och delvis med uretanbaserat takmaterial. Det finns även ett gruslager som täcker delar av bitumenfilten.
Fasad	Väggar av armerad betong och delvis tegelmurverk. Fasaderna består av betongytor, metallplåt samt keramik- och granitplattor
Fönster	Dubbel- och treglasfönster med trä- och metallinramning
Trafik- och parkeringsområden	Innergårdarna är huvudsakligen täckta med gatsten och betong

Installationer	
Uppvärmning	Fjärrvärme
Kyla	Kyld ventilation. Kylbafflar i kontorsutrymmen. Separata delade kylenheter
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinningssystem
Hissar	En varuhiss och sju personhissar
Sprinkler och brandlarm	Sprinklersystemet är installerat och brandlarmet är delvis adresserat och delvis loopbaserat
Elektricitet	Mellanspänningsanslutning, en transformatorstation
Säkerhet och övervakning	Säkerhetsbelysningssystem och nödljudsystem. Hyresgästen har egen passerkontroll, inbrottsdetektering och videoövervakning

### Vallilan Toimisto

Allmänt	
Byggår, inkl. ombyggnad/renovering	1920, tillbyggd 1932 och 1989 och genomgick omfattande renoveringar under 2019 och 2023
Antal våningar ovan mark	6
Antal våningar under mark	1 (källare)
Garage/parkering	5 parkeringsplatser

Tekniska specifikationer	
--------------------------	--

Grund	Betongstruktur (så kallade "brunnsringar")
Stomme	Förstärkt stomme av pelare och balkar. Möjliga bärande tegelväggar upptäcktes också vid platsbesöket. Mellanliggande golvplattor har gjutits på plats
Tak	Metallplåt
Fasad	Ytterväggarna är murade av tegel och betong. Fasaderna är putsade
Fönster	Dubbel- och treglasfönster med trä- och metallram
Trafik- och parkeringsområden	Trottoarer med gatsten av betong inne på gårdsdäcket

### Installationer

Uppvärmning	Fjärrvärme
Kyla	Kylbafflar och konvektorer
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinningssystem
Hissar	5
Sprinkler och brandlarm	Automatiskt brandlarmsystem
Elektricitet	Mellanspänningsanslutning, en transformatorstation i byggnaden
Säkerhet och övervakning	Säkerhetsbelysningssystem och nödljudsystem. Hyresgästen har egen passerkontroll, inbrottsdetektering och videoövervakningssystem

### Ässäparkki

#### Allmänt

Byggår, inkl. ombyggnad/renovering	2009
Antal våningar ovan mark	0
Antal våningar under mark	2
Garage/parkering	Två våningar under mark, 372 parkeringsplatser

#### Tekniska specifikationer

Grund	Betongplatta och betongfundament
Stomme	Stomme med pelare, balkar och mellanliggande våningar av armerad betong (platsgjuten). Vissa platsgjutna väggar av armerad betong
Tak	Huvudsakligen underjordisk plats. Hissallsbyggnader: bitumenfilt
Fasad	Hissallsbyggnader: vägg av armerad betong med värmeisolering, putsade fasader och metallprofiler
Fönster	Fasta dubbelglasade fönster med metallram
Trafik- och parkeringsområden	Betonggol i parkeringshallen och i rampen

#### Installationer

Uppvärmning	Fjärrvärme med separata värmecentraler för allmän uppvärmning och rampuppvärmning
Kyla	Inget huvudkylsystem, enskild delad kylanordning för telekommunikationsutrymmen
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinningssystem



Hissar	4
Sprinkler och brandlarm	Separata sprinklercentraler i parkeringsutrymmen och ramp. Automatiskt och adresserat brandlarmsystem
Elektricitet	Lågspänningsanslutning 2x3x200A
Säkerhet och övervakning	Säkerhetsbelysnings- och videoövervakningssystem

### Geografiskt läge

Fastigheterna är belägna i Vallila, ett område som ligger mellan Böle i nordväst och Fiskehamnen i sydost. Vallilla, har varit i fokus för ett framtida stadsutvecklingsprojekt som drivits av Helsingfors stad. Målet är att underlätta och möjliggöra för området att bli en levande stads kärna, värd för kulturella aktiviteter och kunna skapa arbetstillfällen. Området förväntas fungera som en viktig knutpunkt mellan Böle och Fiskehamnen, vilket förbättrar förbindelserna och utvidgar Helsingfors centrum. Därutöver kommer utvecklingen även att förbättra det redan välfungerande kollektivtrafiksystemet.

På motsatt sida gatan från Fastigheten har NCC färdigställt utveckling av fyra kontorsfastigheter, gemensamt kallade Fredriksberg. Projektet har utvecklats snabbt sedan färdigställandet av den första etappen under 2018. Samtliga fyra etapper i projektet är sålda och färdigställda, där fjärde etappen, Fredriksberg D, såldes 2021.

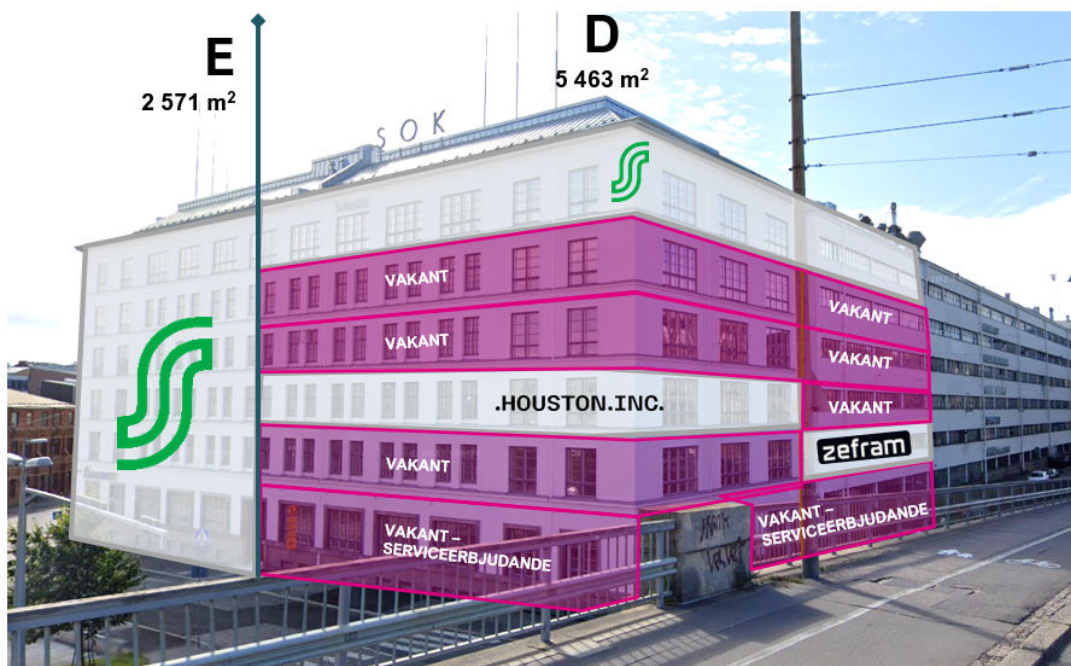
### Karta



### Befintliga vakanser

Bolaget har en vakans om cirka 8 procent av Fastigheternas totala uthyrbara area. Samtliga vakanser är belägna i byggnad D i Vallilan Toimisto och motsvarar cirka 24 procent av uthyrbara arean i Vallilan Toimisto.

## Illustration över befintliga vakanser

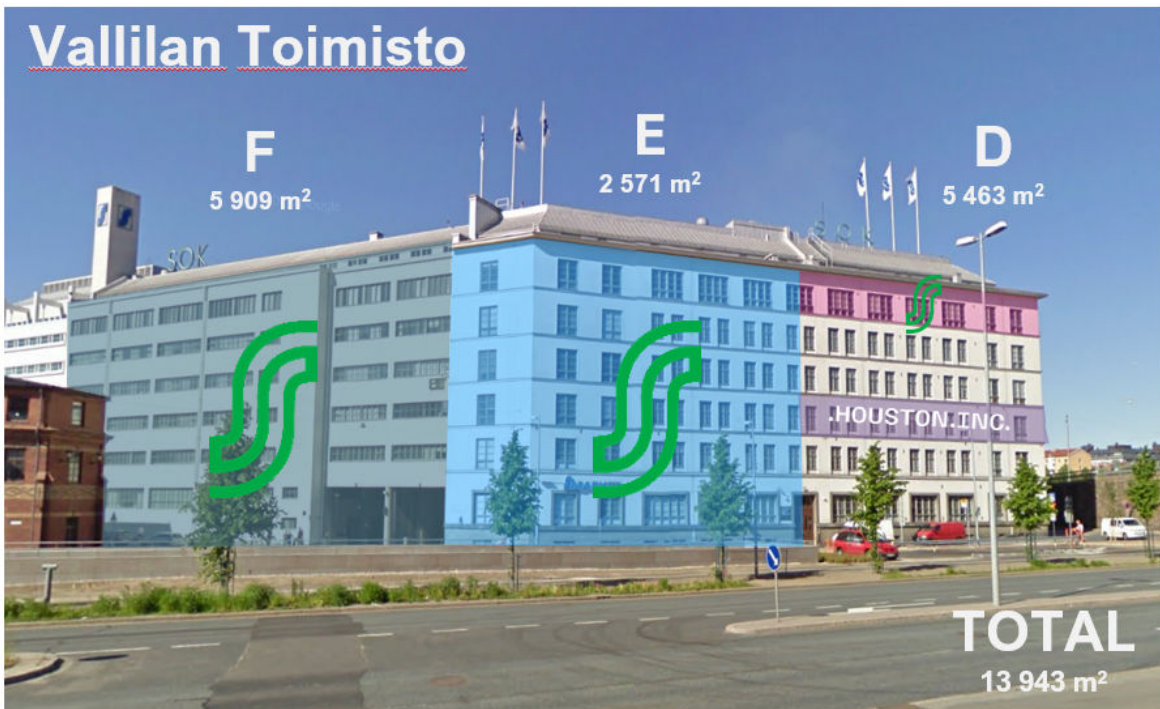


## Avstegsoptioner för SOK

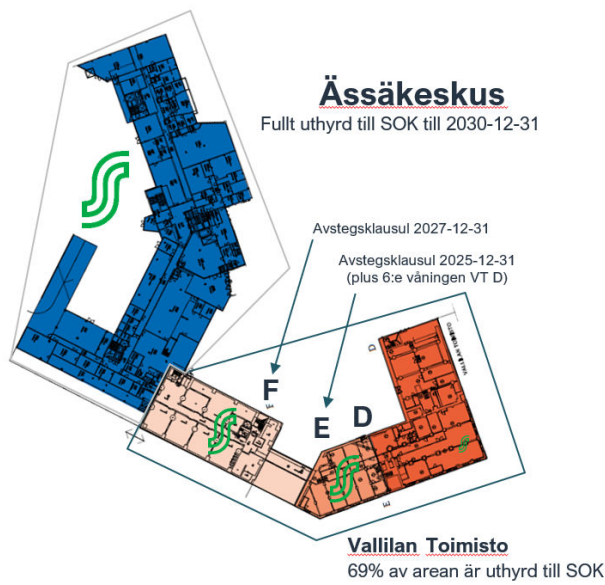
SOK hyr 69 procent av den uthyrningsbara arean i Vallilan Toimisto. Dessa ytor omfattas av två avstegsoptioner. Den första avstegsoptionen har nyttjats av SOK och omfattar 3 444 kvm och ger SOK rätten att lämna dessa ytor per 2025-12-31. Den andra avstegsoptionen omfattar 5 909 kvm och vilket ger SOK rätten att lämna dessa ytor tidigast per 2027-12-31. För mer information om hyresavtalet med SOK, se avsnitt "Väsentliga avtal – Hyresavtal med SOK".

## Illustration Vallilan Toimisto

Den första avstegsoptionen utgörs av byggnad E samt våning sex i byggnad D. Den andra avstegsoptionen omfattar byggnad F.



**Skiss över Fastigheterna**



## Största hyresgästen

### SOK

SOK är Finlands största företag inom dagligvaruhandeln och är sett till omsättning ett av Finlands största företag.<sup>7</sup> SOK är den administrativa organisationen för S-gruppen, ett marknadsledande nätverk av finska kooperativ som är verksamma inom detaljhandels- och servicesektorn.<sup>8</sup> Gruppen grundades 1904 och tillhandahåller centraliserad serviceverksamhet till de regionala och lokala kooperativen. De tjänster som tillhandahålls av SOK inkluderar stöd med upphandling, marknadsföring, expert- och stödtjänster. SOK ansvarar traditionellt för den strategiska styrningen och utvecklingen av S-gruppens bolagskedjor.

S-gruppen är ett av de marknadsledande detaljhandels- och tjänsteföretagen i Finland och dess affärsverksamhet omfattar dagligvaruhandel, varuhus, kosmetikaffärer, servicestationer, järnhandel, restauranger, hotell och finansiella tjänster. S-gruppen består av 19 regionala kooperativ, sex lokala kooperativ och SOK. Gruppen är en betydande rikstäckande arbetsgivare med cirka 41 400 anställda, varav cirka 6 000 är anställda i SOK. Hyresavtal med SOK ingicks den 17 februari 2017, för mer information om hyresavtalet se avsnitt "Väsentliga avtal – Hyresavtal med SOK".

### Finansiella nyckeltal SOK<sup>9</sup>

	2023	2022	2021	2020	2019
Omsättning, EURM	9 022	8 434	7 797	7 600	7 497
Rörelseresultat, EURM	102,5	24,8	19,7	-2,6	102,2
Soliditet, %	24,1	21,3	21,2	21,1	24,0

En sammanfattning av de kommersiella villkoren mellan Bolaget och SOK framgår nedan.

Kommersiella villkor	Ässäkeskus	Vallilan Toimisto	Ässäparkki	Totalt
Hyresgäst	SOK	SOK	SOK	
Initial hyresperiod, år	13,8	13,8	13,8	13,8
Andel av fastighetens uthyrningsbara yta/parkeringsplatser	100%	69%	85%	89%
Återstående hyresperiod, år (om avstegsoptioner nyttjas) <sup>10</sup>	6,8 (6,8)	4,8 (3,2)	5,7 (5,1)	6,1 (5,5)
Uthyrningsbar yta, m <sup>2</sup>	27 241	9 604	-	36 845
Antal garageplatser	121	5	318	444
KPI-justering, procent	100	100	-	-
Avstegsoptioner	-	31/12/2025 (3,444 m <sup>2</sup> ) 31/12/2027 (5 909 m <sup>2</sup> )	31/12/2025 (33 parkeringsplatser) 31/12/2027 (81 parkeringsplatser)	-
Uppsägningstid för avstegsoptioner, månader	-	24	24	

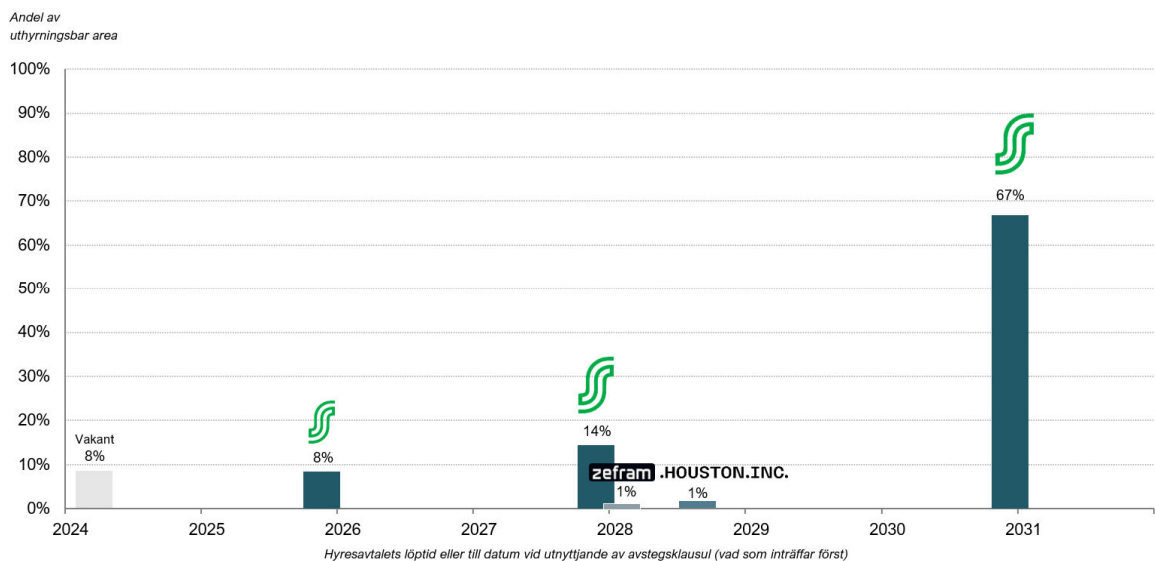
### Hyresavtalens förfallostruktur

<sup>7</sup> <https://www.statista.com/topics/4230/grocery-retailers-in-finland/#topicOverview>.

<sup>8</sup> <https://www.asiakastieto.fi/yritykset/top-listat>.

<sup>9</sup> [https://assets.ctfassets.net/8122zj5k3sy9/5ryYDzFTH7gig1CaqOPvqm/7d08125818c41f8338e5eb5480028b4e/SOK-KONCERNENS\\_BOKSLUT\\_2023\\_SV.pdf](https://assets.ctfassets.net/8122zj5k3sy9/5ryYDzFTH7gig1CaqOPvqm/7d08125818c41f8338e5eb5480028b4e/SOK-KONCERNENS_BOKSLUT_2023_SV.pdf), sida 4.

<sup>10</sup> Den återstående hyresperioden utgår från tidpunkten 1 mars 2024.



## Organisation

Fleming Properties AB utgör moderbolag i en koncern som utgörs av totalt fem bolag. Bolaget förvaltas av Pareto Business Management, Colony och Newsec, som tillhandahåller en rad specialistfunktioner anpassade för att på bästa sätt utveckla Fastigheterna och Bolaget.

## Koncernstruktur



Organisationen utgörs främst av funktionerna ekonomisk och teknisk förvaltning samt affärsutveckling. VD har det huvudsakliga ansvaret för affärsutveckling, ekonomistyrning, resultatuppföljning och informationsfrågor.

## Marknadsöversikt

I denna marknadsöversikt presenteras en kortfattad och översiktlig beskrivning av den bransch som Bolaget verkar i. Uppgifterna som tillhandahålls i detta avsnitt är, om inte annat anges baserade på en marknadsrapport som tagits

fram av KTI Finland<sup>11</sup> och finns tillgänglig för allmänheten.<sup>12</sup>

### Den finska fastighetsmarknaden

Under 2023 uppgick den totala investeringsvolymen på den finska fastighetsmarknaden till cirka 2,6 miljarder euro, vilket är en minskning med cirka 64 procent mot 2022, den lägsta volymen sedan 2013. Några anmärkningsvärda transaktioner som genomfördes under 2023 inkluderar KKR:s och Avant Capital Partners förvärv av 1 200 bostäder av Kruunuasunnot och NREPs förvärv av 17 fastigheter av en fond förvaltd av eQ. Det fastighetssegment som bidrog mest till transaktionsvolymen var bostäder, som stod för cirka 27 procent av den totala volymen under 2023.<sup>13</sup>

Antalet transaktioner minskade med cirka 40 procent. Utländska investerare stod under 2023 för cirka 59 procent av transaktionsvolymen, vilket är några procentenheter högre än samma period föregående år. Bostadsfastigheter var den mest omsatta fastighetssektorn 2023 och stod för cirka 27 procent av den totala volymen (0,7 miljarder euro), följt av offentliga fastigheter (cirka 23 procent), industrifastigheter (cirka 23 procent) och kontorsfastigheter (cirka 15 procent). Den totala finska fastighetsmarknaden uppgick under 2023 till cirka 95,8 miljarder euro, en minskning med cirka 1 procent jämfört med året innan. Detta beror på lägre fastighetsvärderingar under året. Utländska investerare stod som den största investerarkategorin på marknaden med ett fastighetsvärde om cirka 33,5 miljarder euro (cirka 35 procent), följt av fastighetsfonder (cirka 20 procent), institutionella investerare (cirka 18 procent), icke börsnoterade fastighetsbolag (cirka 15 procent), börsnoterade fastighetsbolag (cirka 11 procent) och välgörenhetsorganisationer och andra (cirka 1 procent).<sup>14</sup>

---

<sup>11</sup> KTI Finland är ett oberoende undersökningsföretaget som tar fram rapporter om den finländska fastighetsmarknaden baserat på Finlands största fastighetsdatabaser.

<sup>12</sup> <https://kti.fi/en/market-reports-and-reviews/> - The Finnish Property Market 2024.

<sup>13</sup> <https://kti.fi/en/market-reports-and-reviews/> - The Finnish Property Market 2024.

<sup>14</sup> <https://kti.fi/en/market-reports-and-reviews/> - The Finnish Property Market 2024.

# VÄRDERINGSINTYG

---

Värderingsintyg avseende Fastigheterna har utfärdats av oberoende sakkunniga värderingsmän på uppdrag av Bolaget. Det har inte skett några väsentliga förändringar av Fastigheterna som omfattas av värderingsintyget efter det att värderingsintyget utfärdades. Värderingsintyget presenteras på nästkommande sidor.

Värderingsintyget har utfärdats av GEM Valuation Oy med adress: Aleksanterinkatu 48 A, 00100 Helsinki. GEM Valuation Oy har samtyckt till att värderingsintyget har tagits in i Prospektet. Informationen i nedanstående värderingsintyg har återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.



## BESKRIVNING AV VÄRDERINGSRAPPORTEN

Värderingsobjektet är en kontorsenhet bestående av Ässäkeskus-byggnaden på Fleminggatan 34, 00510 Helsingfors, Vallilan Toimisto-byggnaden på Fleminggatan 36, 00510 Helsingfors och Ässäparkki parkeringsgarage på Fleminggatan 34 (nedan kallade Fastighet).

Värderingsobjektet består av tomträttsfastigheterna 91-22-368-6 och 91-22-368-36 samt en tomträttsfastighet för parkering 91-22-368-6-L1. Den totala uthyrningsbara ytan är 41 131,5 kvm och antalet underjordiska parkeringsplatser är 498.

GEM Valuation Oy har fått i uppdrag att göra en marknadsvärdering av Fastigheten av John Malmström på uppdrag av Fleming Properties AB.

Värderingsrapporten är upprättad för att uppfylla prospektkraven i enlighet med ESMA:s riktlinjer och rekommendationer.

Det föreligger inga intressekonflikter vare sig mellan Fleming Properties AB och GEM Valuation Oy eller dess berörda anställda eller anställdas släktingar i första led.

## FASTSTÄLLANDE AV ERFORDERLIGA VÄRDEN

Marknadsvärderingen och den tillhörande värderingsrapporten (Rapporten) är upprättad i enlighet med:

- IVSC och baserat på International Valuation Standards 2022; och
- Reglerna för Finlands handelskammarens fastighetsvärderingsnämnd, som stöder det finska certifieringssystemet för AKA-värderare; och
- God värderingssed av värderingsorganet SKAY (Finlands fastighetsvärderingsförening) inklusive etiska regler; och
- Internationella etiska standarder (IES) 2021.

Värderingsdatum är 20.5.2024.

## VÄRDERARE

Rapporten är genomförd av:

- Tiina Kykyri, M.Sc. (Tech.), AKA, KHK, MRICS - som ansvarig värderare
- Seppo Koponen, M.Sc. (Tech.), AKA, KHK, MRICS, CIS HypZert (MLV), REV - som kontrollant av värderingen för GEM Valuation Oy:s räkning

Varje värderingsman har agerat i denna värdering i egenskap av oberoende värderingsman. Värderarna är kvalificerade och har den erfarenhet som krävs.

Tiina Kykyri har besökt Fastigheten och gjort en yttre och inre besiktning vid den ursprungliga värderingen den 15.9.2023, då Carita Dahlberg representerande Newsec Asset Management Oy visade Fastigheten för Fleming Properties AB:s räkning.

För mer information om värderingen, vänligen kontakta  
Tiina Kykyri, tiina.kykyri@gemproperty.fi, +358 50 530 4664



## ÖVERENSSTÄMMELSE MED FINSK VÄRDERINGSPRAXIS

Detta värderingsutlåtande har upprättats i enlighet med reglerna för Centralhandelskammarens fastighetsvärderingsnämnd, övriga anvisningar och föreskrifter som nämnden utfärdat, god värderingssed (finska regler) och internationella värderingsstandarder (IVS 2022). Värderingsutlåtandet upprättas av en auktoriserad fastighetsvärderare (AKA), vars verksamhet övervakas av Centralhandelskammarens fastighetsvärderingsnämnd. Mer information om auktorisation och tillsyn finns på Centralhandelskammarens webbplats <https://kauppakamari.fi/en/services/property-valuation/>.

## MARKNADSMÄSSIGT VÄRDE

Vi har uppskattat marknadsvärdet för kontorsenheten som består av kontorsbyggnaderna Ässäkeskus och Vallilan Toimisto samt parkeringsanläggningen Ässäparkki, inklusive tomträttsfastigheterna 91-22-368-6 och 91-22-368-36 med tomträttsupplåtelse för parkering 91-22-368-6-L1 på Fleminggatan 34-36 i Helsingfors, till

Etthundrafemton miljoner euro (115 000 000 €).

Eftersom den mest sannolika köparen är en investerare är den huvudsakliga värderingsmetoden diskonterat kassaflöde (DCF-metoden).

## SAMMANFATTNING

<b>Adress:</b>	Fleminggatan 34-36, FI-00510 Helsingfors
<b>Plats:</b>	Tomträtt, registernummer 91-22-368-6 och 91-22-368-36. Tillgång till parkeringshus genom tomträtt 91-22-368-6-L1.
<b>Zonindelning:</b>	Stadsplan giltig sedan 6.5.2011 med plansymbol KTY för kommersiella byggnader. Den totala byggrätten för tomt 6 är 22 080 kvm och för tomt 36 16 240 kvm med ytterligare 1 405 kvm för vindsvåning.
<b>Byggnad:</b>	Byggnaden "Ässäkeskus" med en total uthyrningsbar yta om 27 251 kvm. Fastigheten uppfördes ursprungligen 1991, byggdes ut 2010 som en kontorsbyggnad och renoverades 2018-2019. Den består av 9 våningar och 2 källarvåningar. Byggnaden "Vallilan Toimisto" med en uthyrningsbar yta på 13 880,5 kvm stod ursprungligen klar 1920, byggdes ut 1932 och totalrenoverades 2020. Den har 6 våningar och en källarvåning. Det underjordiska parkeringshuset "Ässäparkki" färdigställdes 2009. Det underjordiska garaget har totalt 372 parkeringsplatser fördelade på två våningar. Normala installationer och tjänster.
<b>NLA:</b>	41 131,5 kvm totalt

<b>Uthyrning:</b>	Byggnad med flera hyresgäster som för närvarande hyrs ut till 4 hyresgäster, varav SOK är huvudhyresgäst och står för ca 85% av hyresintäkterna. Den genomsnittliga hyrestiden för de gällande avtalen är 5,5 år och den tekniska uthyrningsgraden är ca 92%.
<b>Marknadsvärde per 20.5.2024</b>	115 000 000 euro, motsvarande 2 796 euro/kvm (uthyrningsbar yta)
<b>MV Avkastning</b>	Kassaflödesavkastning 5,4%, finsk initial avkastning NOI I 5,26% (UK GIY) och återinvesteringsavkastning NOI I 6,42% (för 100% uthyrning med marknadshyror)

## UNDERSKRIFTER

Helsingfors  
20.5.2024 GEM  
Valuation Oy



Tiina Kykyri, MRICS  
M.Sc. (Tech.)



Seppo Koponen, MRICS  
M.Sc. (Tech.)

Auktoriserad fastighetsvärderare (AKA)  
av Handelskammaren

Auktoriserad fastighetsvärderare (AKA)  
av Handelskammaren

# KAPITALISERING, SKULDSÄTTNING OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

Tabellerna i detta avsnitt redovisar Bolagets kapitalstruktur på koncernnivå per den 31 mars 2024. Se avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden" för ytterligare information om Bolagets aktiekapital och aktier. Informationen i detta avsnitt bör läsas tillsammans Fleming Properties finansiella rapporter med tillhörande noter. Bolagets reviderade årsredovisning för 2023 och 2022 samt delårsrapporten för 1 januari – 31 mars 2024 har införlivats i Prospektet genom hänvisning, se avsnittet "Handlingar införlivade genom hänvisning". Förutom vad som uttryckligen anges i Prospektet har ingen finansiell information i detta Prospekt reviderats eller granskats av Bolagets revisor.

## Eget kapital och skuldsättning

I tabellerna nedan redovisas Bolagets kapitalstruktur och räntebärande nettoskuldsättning per den 31 mars 2024.

### Redogörelse för eget kapital

TEUR	31 mars 2024
<b>Summa kortfristiga skulder (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder) enligt följande poster:</b>	<b>73 562</b>
För vilka garanti ställts	0
Mot annan säkerhet	72 197
Utan garanti/utan säkerhet	1 365
<b>Summa långfristiga skulder (exklusive kortfristig del av långfristiga skulder) enligt följande poster:</b>	<b>6 928</b>
Garanterade	0
Med säkerhet	0 <sup>15</sup>
Utan garanti/utan säkerhet	6 928
<b>Summa eget kapital enligt följande poster:</b>	<b>41 225</b>
Aktiekapital	60
Överkursfond	49 802
Övriga reserver	-8 637
<b>Totalt</b>	<b>121 715</b>

### Redogörelse för nettoskuldsättning

TEUR	
A – Kassa och bank	5 436
B – Andra likvida medel	0
C – Övriga finansiella tillgångar	0
<b>D – Likviditet (A + B + C)</b>	<b>5 436</b>

<sup>15</sup> Säkerhet avser pant i Fastigheterna.

E – Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga finansiella skulder)	0
F – Kortfristig andel av långfristiga skulder	72 197
<b>G – Kortfristig finansiell skuldsättning (E + F)</b>	<b>72 197</b>
<b>H – Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G - D)</b>	<b>66 761</b>
I – Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument)	0
J – Skuldinstrument	0
K – Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	0
<b>L – Långfristig finansiell skuldsättning (I + J + K)</b>	<b>0</b>
<b>M – Total finansiell skuldsättning (H + L)</b>	<b>66 761</b>

## Villkor för upptagande av nytt lån

I tabellen nedan redovisas villkor för upptagande av nytt lån.

<b>Bankvillkor</b>	
Långgivare	Deutsche Pfandbriefbank AG
Lånebelopp, EURm	52,0
Belåningsgrad	45,1% <sup>16</sup>
Löptid	2,5 år
Marginal	2,50%
Räntebindning, andel	100%
Amortering	Amorteringsfritt
Kovenanter	Låneavtalet innehåller sedvanliga kovenanter inklusive åtaganden gällande räntetäckningsgrad och belåningsgrad

## Indirekt skuldsättning och eventalförpliktelser

Per den 31 mars 2024 fanns inga eventalförpliktelser och ingen indirekt skuldsättning.

## Rörelsekapitalutlåtande

Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet (exklusive nettolikviden från Företrädesemissionen) inte är tillräckligt för att tillgodose Bolagets behov under den kommande tolv månadersperioden. Rörelsekapitalbehovet avser i denna bemärkelse likvida medel som krävs för att Bolaget ska kunna fullgöra sina betalningsförpliktelser i den takt de förfaller till betalning. Per den 31 mars 2024 uppgick Bolagets likvida medel till 5,4 MEUR. Bolaget bedömer, med beaktande av Bolagets befintliga kassaflöden, att Bolaget har ett sammanlagt rörelsekapitalunderskott om cirka 19 MEUR för den kommande tolv månadersperioden och att nuvarande rörelsekapital beräknas räcka fram till 10 juli 2024.

Om Företrädesemissionen inte skulle fulltecknas och de parter som ingått teckningsförbindelse och garantiåtaganden inte skulle uppfylla sina åtaganden kan Bolaget komma att tvingas söka alternativa finansieringsmöjligheter såsom ytterligare kapitalanskaffning eller lånefinansiering. I det fall Bolaget inte lyckas inbringa kapital i tillräcklig utsträckning kommer Bolaget bedriva verksamheten i mer återhållsam takt till dess ytterligare kapital kan anskaffas.

I samband med Företrädesemissionen har Bolaget erhållit teckningsförbindelse om cirka 140 MSEK, motsvarande 48 procent av Företrädesemissionen, och garantiåtaganden om 90 MSEK, motsvarande 31 procent av

<sup>16</sup> Baserat på rapporterat fastighetsvärde per 31 mars 2024.

Företrädesemissionen. Därmed täcks Företrädesemissionen till cirka 230 MSEK genom tecknings- och garantiåtaganden, motsvarande cirka 79 procent av Företrädesemissionen. Teckningsförbindelsen och garantiåtaganden är inte säkerställda genom bankgaranti, spärmedel, pantsättning eller liknande arrangemang. Om Företrädesemissionen, trots utställda teckningsförbindelser och ingångna garantiåtaganden, inte tecknas i tillräcklig utsträckning kan Bolaget komma att tvingas söka alternativa finansieringsmöjligheter såsom ytterligare kapitalanskaffning eller lånefinansiering. I det fall Bolaget inte lyckas inbringa kapital i tillräcklig utsträckning kommer Bolaget bedriva verksamheten i mer återhållsam takt till dess ytterligare kapital kan anskaffas.

## Investeringar sedan den 31 december 2023

Bolaget har sedan den 31 december 2023 inte genomfört några investeringar som skulle anses vara av väsentlig betydelse för Bolaget.

## Pågående investeringar och åtaganden om framtida investeringar

Bolaget har genom sina löpande hyresavtal krav på att genomföra investeringar för att anpassa lokalerna och det finns även planer på att addera serviceutbud till Fastigheterna för att stärka Bolagets position i hyresmarknaden men dessa eventuella pågående eller åtaganden om framtida investeringar kan inte betraktas vara av väsentlig betydelse för Bolaget.

Utöver vad som anges ovan finns det inga pågående investeringar och åtaganden om framtida investeringar.

## Betydande förändringar sedan den 31 mars 2024

Det har inte skett några betydande förändringar i Bolagets finansiella ställning eller resultat sedan den 31 mars 2024.

## Den senaste utvecklingen och aktuella trender

Hög inflation och ökade räntor har under de senaste två åren skapat en osäkerhet i marknaden vilket också påverkat Fleming Properties. Bolagets möjlighet att hitta skuldfinansiering på attraktiva villkor har blivit mer utmanande och marknadsvärdet på Fastigheterna har minskat. Osäkerheten har också inneburit en trögare fastighetstransaktionsmarknad i allmänhet med ökade svårigheten för köpare och säljare att komma överens om marknadsvärdet på fastigheter. Köpare har även haft det svårare att finna skuldfinansiering för fastighetsförvärv. Under 2024 kan ett flertal räntesänkningar komma att ske vilket enligt Bolaget skulle skapa en positiv trend för både Bolaget och fastighetsmarknaden i allmänhet genom sänkta räntor och finansiella kostnader, ökade marknadsvärden på fastigheter och en ökad aktivitet i fastighetstransaktionsmarknaden.

Utöver vad som nämns ovan känner Bolaget inte till några utvecklingstrender under perioden från utgången av det senaste räkenskapsåret fram till datumet för Prospektet.

Bolaget känner inte till några trender, osäkerhetsfaktorer, krav, åtaganden eller händelser som med rimlig sannolikhet kommer att få en väsentlig inverkan på Bolagets utsikter för innevarande räkenskapsår.

## Anmärkningar i Bolagets revisionsberättelser

I Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2023 har Bolagets revisor i revisionsberättelsen gjort följande upplysning av särskild betydelse avseende väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift med hänvisning till sidan 3 i årsredovisningen, under rubriken "Finansiering":

*"Vi vill fästa uppmärksamheten på informationen som lämnas i förvaltningsberättelsen på sidan 3 under rubriken finansiering där det framgår att bolaget har räntebärande skulder med förfall 10 juli 2024, som bolaget ej har refinansiering klar. Skulle refinansiering inte erhållas i tillräcklig omfattning finns det en risk för att förutsättningar för fortsatt drift inte föreligger. Dessa förhållanden tyder på att det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvekel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Vi har inte modifierat vårt uttalande på grund av detta."*

# STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

## Styrelse

Per dagen för Prospektet består Bolagets styrelse av fem ledamöter, inklusive styrelseordföranden, vilka har valts av aktieägarna för tiden fram till årsstämman 2024. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter. Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress i avsnittet "Adresser".

Namn	Befattning	Ledamot sedan	Oberoende i förhållande till	
			Bolaget och dess ledning	Större aktieägare
Thomas Lindström	Styrelseordförande	2021	Ja	Ja
Erica Magnergård	Styrelseledamot	2019	Ja	Ja
Henrik Schmidt	Styrelseledamot	2022	Ja	Nej
Karl Runeberg	Styrelseledamot	2022	Ja	Ja

### **Thomas Lindström (född 1968)**

*Styrelseordförande sedan 2021*

**Bakgrund:** Thomas Lindström har en civilingenjörsexamen i väg- och vattenbyggnad från Kungliga Tekniska Högskolan (KTH) i Stockholm. Han är vidare ägare och VD för Temell Holding AB.

**Betydande pågående uppdrag:** Styrelseledamot i Temell Holding AB och Temell Investment Management AB.

**Tidigare uppdrag (senaste fem åren):** Chef för Carlyle Groups nordiska fastighetsverksamhet, transaktionschef på GE Real Estate Nordics och Realia Fastighets AB.

**Innehav i Bolaget (inklusive närstående):** Per dagen för Prospektet äger Thomas Lindström inga aktier eller teckningsoptioner i Bolaget.

### **Erica Magnergård (född 1984)**

*Styrelseledamot sedan 2019*

**Utbildning:** Erika Magnergård har en utbildning inom journalistik. Hon är vidare VD och grundare av Rätt Pr och Kommunikation i Stockholm, chef för digital marknadsföring, försäljning och e-handel på Paradiset matmarknad samt tillförordnad VD för Quizye.

**Betydande pågående uppdrag:** Styrelseledamot i Rätt Pr och Kommunikation i Stockholm, One Planēt AB och Bråviken Logistik AB (publ).

**Tidigare uppdrag (senaste fem åren):** Nordenchef på NaturalCycles och chef för medierelationer och marknadskommunikation på Modern Woman Media.

**Innehav i Bolaget (inklusive närstående):** Per dagen för Prospektet äger Erica Magnergård inga aktier eller teckningsoptioner i Bolaget.

### **Henrik Schmidt (född 1981)**

*Styrelseledamot sedan 2022*

**Bakgrund:** Henrik Schmidt har en civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm kombinerat med studier i industriell ekonomi vid Lunds Tekniska Högskola. Han är vidare grundare och ägare av investmentbolaget Altaal.

**Betydande pågående uppdrag:** Styrelseledamot i Altaal AB och Bolivo AB.

**Tidigare uppdrag (senaste fem åren):** Partner i Pareto Securities och Leimdörfer (Nordanö). COO för Brunswick Real Estate. Executive trainee på Tele2 och Analyst hos Merrill Lynch.

**Innehav i Bolaget (inklusive närstående):** Per dagen för Prospektet äger Henrik Schmidt inga aktier eller teckningsoptioner i Bolaget.

### **Karl Runeberg (född 1974)**

*Styrelseledamot sedan 2022*

**Bakgrund:** Karl Runeberg har en civilingenjörsexamen från Chalmers Tekniska Högskola samt studier i nationalekonomi vid Handelshögskolan i Göteborg och arbetar för närvarande som privat investerare.

**Betydande pågående uppdrag:** Styrelseordförande i Bonäsudden Holding AB (publ).

**Tidigare uppdrag (senaste fem åren):** Ordförande och styrelseledamot i Sydsvenska Hem AB (publ), Global Sales Manager på Sandvik Material Technology AB (publ). Manager Director på Forbes Lux Vietnam. National Sales Manager på Oriflame Vietnam och medgrundare på Pilotfish Networks AB.

**Innehav i Bolaget (inklusive närstående):** Per dagen för Prospektet äger Karl Runeberg 160 000 aktier och inga teckningsoptioner i Bolaget.

## **Ledande befattningshavare**

<b>Namn</b>	<b>Befattning</b>	<b>Anställd sedan</b>
John Malmström	VD	2020

### **John Malmström (född 1990)**

*VD sedan 2020*

**Bakgrund:** John Malmström har en M.Sc i Business and Economics från Lunds universitet. John Malmström har flera års erfarenhet från fastighetsbranschen.

**Betydande pågående uppdrag:** Business Manager på Pareto Business Management AB.

**Tidigare uppdrag (senaste fem åren):** John Malmström har tidigare arbetat som revisionsledare på EY Real Estate (Ernst & Young).

**Innehav i Bolaget (inklusive närstående):** Per dagen för Prospektet äger John Malmström inga aktier eller teckningsoptioner i Bolaget.

## Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare

Det föreligger inte några familjeband eller andra närståenderelationer mellan styrelseledamöterna och/eller ledande befattningshavare. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har några privata intressen som kan stå i strid med Bolagets intressen. Som framgår ovan har dock ett flertal styrelseledamöter och ledande befattningshavare ekonomiska intressen i Fleming Properties genom aktieinnehav.

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har under de senaste fem (5) åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) representerat ett företag som försatts i konkurs eller likvidation, eller varit föremål för konkursförvaltning, (iii) 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 eller (iv) det finns inga uppgifter om huruvida reglerings- eller tillsynsmyndigheter (inbegripet erkända yrkessammanslutningar) under åtminstone de fem senaste åren officiellt har bundit en sådan person vid och/eller utfärdat påföljder mot en sådan person för ett brott.

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets kontor med adress c/o Pareto Business Management AB, Berzelii Park 9, 103 91 Stockholm.

### Revisor

Ernst & Young Aktiebolag med adress Box 7850, 103 99, Stockholm är Bolagets revisor sedan den 2019. Fredric Hävrén, auktoriserad revisor och medlem i FAR, är huvudansvarig revisor sedan den 2019. Ernst & Young Aktiebolag har varit revisor, och Fredric Hävrén har varit huvudansvarig revisor, under hela den tid som refereras till i den historiska finansiella informationen, och omvaldes till Bolagets revisor på årsstämman som hölls den 10 april 2024, intill slutet av nästa årsstämma.



# AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

## Allmän information

Enligt Bolagets bolagsordning som är registrerad per dagen för Prospektet får aktiekapitalet inte understiga 50 000 EUR och inte överstiga 120 000 EUR, och antalet aktier får inte understiga 5 000 000 och inte överstiga 12 000 000. Bolagsstämman som hölls den 27 maj 2024 beslutade om en ändring av bolagsordning som en följd av genomförandet av Företrädesemissionen och som kommer registreras i samband med slutförandet av Företrädesemissionen. Vid ändringen av bolagsordning får aktiekapitalet inte få understiga 175 000 EUR och inte överstiga 700 000 EUR och antalet aktier inte får understiga 17 500 000 och inte överstiga 70 000 000. Per den 31 mars 2024 och per dagen för Prospektet hade Fleming Properties 5 950 000 fullt betalda och emitterade aktier och ett aktiekapital uppgående till 59 500 EUR. ISIN-koden för Fleming Properties aktier är SE0013042561. Aktierna är denominerade i EUR och varje aktie har ett kvotvärde om 0,01 EUR. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara. Inget offentligt uppköpserbjudande har lämnats avseende de erbjudna aktierna under innevarande eller föregående räkenskapsår. Det finns inga inskränkningar till att fritt överlåta aktierna.

Vid full teckning i Företrädesemissionen kommer aktiekapitalet i Bolaget öka från 59 500,00 EUR till 654 500,00 EUR och att antalet aktier ökar från 5 950 000 aktier till 65 450 000 aktier genom nyemission av högst 59 500 000 aktier.

### Utspädning

Företrädesmissionen kommer, vid fullteckning, medföra att antalet aktier i Bolaget ökar med 59 500 000, från 5 950 000 till 65 450 000, vilket motsvarar en ökning om cirka 1 000 procent. Aktieägare som inte deltar i Företrädesemissionen kommer att vidkännas en utspädningseffekt motsvarande maximalt cirka 91 procent av antalet aktier och röster. Aktieägare som inte deltar i Företrädesemissionen kan ha möjlighet att ekonomiskt kompensera sig för utspädningseffekten genom att sälja teckningsrätter. Av tabellen nedan framgår nettotillgångsvärdet (eng. *net asset value*) per aktie före respektive efter Företrädesemissionen baserat på eget kapital per den 31 mars 2024 och det högsta antalet aktier som kan komma att ges ut i Företrädesemissionen.

	Före Företrädesemissionen (per den 31 mars 2024)	Efter Företrädesemissionen <sup>1)</sup>
Eget kapital, TEUR	59 500,00	654 500,00 <sup>2)</sup>
Antal aktier	5 950 000	65 450 000
Nettotillgångsvärde per aktie, EUR	6,93	0,63

1) Förutsätter att Företrädesemissionen fulltecknas.

2) Avser Bolagets eget kapital per den 31 mars 2024 ökat med emissionslikviden från Företrädesemissionen före avdrag för emissionskostnader.

## Vissa rättigheter förenade med aktierna

### Rösträtt

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

### Företrädesrätt till nya aktier

Beslutar Bolaget att genom kontant- eller kvittningsemmission ge ut nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har de som äger aktier i Bolaget företrädesrätt till teckning av sådana värdepapper i förhållande till det antal aktier i Bolaget som de äger sedan tidigare. Bolagsordningen begränsar inte Bolagets möjligheter att, i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551), emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

## Rätt till utdelning och behållning vid likvidation

Samtliga aktier i Bolaget medför lika rätt till andel i Bolagets vinst eller till eventuellt överskott vid likvidation. Beslut om utdelning fattas av bolagsstämman. Rätt till utdelning tillkommer den aktieägare som på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag för utdelning är registrerad som innehavare av aktier i Bolaget i den av Euroclear förda aktieboken. Kan aktieägare inte nås genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet. Sådan fordran är föremål för en preskriptionstid om tio år. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget. Med förbehåll för de begränsningar som följer av bank- eller clearingsystem i berörda jurisdiktioner sker utbetalningar till sådana aktieägare på samma sätt som till aktieägare med hemvist i Sverige. Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige är dock normalt föremål för svensk kupongskatt.

## Restriktioner avseende avyttring av aktier i Bolaget

Aktierna i Bolaget är fritt överlåtbara. Aktierna är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar i Sverige. Vidare är aktierna inte föremål för några obligatoriska uppköpserbjudanden, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Inget offentligt uppköpserbjudande beträffande Bolagets aktier har lämnats sedan Bolaget bildades.

## Information om uppköpserbjudande och inlösen av minoritetsaktier

Enligt Takeover-regler för vissa handelsplattformar som utfärdats av Aktiemarknadsnämnden Självregleringskommitté 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 handlas på Spotlight Stock Market, och genom förvärv av aktier av bolaget, ensam eller tillsammans med någon som är närstående, uppnår ett aktieinnehav som representerar minst tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i bolaget omedelbart offentliggöra hur stort hans eller hennes aktieinnehav i bolaget är, och inom fyra veckor därefter lämna ett offentligt uppköpserbjudande avseende resterande aktier i bolaget (budplikt).

Vid ett offentligt uppköpserbjudande ska en aktieägare under acceptfristen ta ställning till erbjudandet. En aktieägare har rätt att antingen acceptera eller förkasta erbjudandet. En aktieägare som har accepterat ett offentligt uppköpserbjudande är som utgångspunkt bunden av sin accept. En aktieägare kan dock under vissa förutsättningar återkalla sin accept, till exempel om lämnad accept har varit villkorad av uppfyllandet av vissa villkor. Om en aktieägare väljer att förkasta, eller inte besvarar, ett offentligt uppköpserbjudande kan aktieägarens aktier bli föremål för tvångsinlösen för det fall den som lämnat erbjudandet uppnår ett innehav som representerar mer än nio tiondelar av aktierna i aktiebolaget genom erbjudandet. Förfarandet för inlösen av minoritetsaktieägarens aktier regleras närmare i aktiebolagslagen (2005:551).

Det har inte förekommit några offentliga uppköpserbjudanden avseende aktierna i Bolaget under innehavande eller föregående räkenskapsår och aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet.

## Utdelningspolicy

Fleming Properties styrelse har inte antagit någon utdelningspolicy. Bolaget avser inte att föreslå någon utdelning på kort till medellång sikt och använda genererade kassaflöden för fortsatta tillväxtsinvesteringar. Styrelsen ska årligen utvärdera möjligheten till utdelning beaktat verksamhetens utveckling, rörelseresultat och finansiella ställning. Vid årsstämman 2022 beslutades det om utdelning under räkenskapsåret 2022 om totalt 4 165 000 EUR. Utöver detta har Bolaget inte genomfört några utdelningar under den period som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet. Nedan tabell anger utdelning per aktie för räkenskapsåren som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet.

Belopp i EUR	Räkenskapsåret 2023	Räkenskapsåret 2022
Utdelning per aktie	-	0,7

## Ägarförhållanden

Tabellen nedan visar Bolagets fem största aktieägare i förhållande till innehav av aktier och rösträtt (samt eventuella kända ytterligare innehav som ägs av sådana aktieägare) i Bolaget per den 31 mars 2024 inklusive därefter kända förändringar. Det finns såvitt Bolagets styrelse känner till inget direkt eller indirekt ägande som kan leda till förändrad kontroll av Bolaget.

Aktieägare	Antal aktier	Andel av aktiekapital och röster, %
<b>Större aktieägare</b>		
Colony Real Estate Sweden Holding AB	1 316 244	22,12
LGT Bank LTD	279 500	4,70
Anders Carlsson	191 561	3,22
SEB Life International	187 329	3,15
Avanza Pension	185 536	3,03
<b>Totalt större aktieägare</b>	<b>2 155 170</b>	<b>36,22</b>
Övriga aktieägare	3 794 830	63,78
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>5 950 000</b>	<b>100</b>

## Aktiebaserade incitamentsprogram, teckningsoptioner, konvertibler m.m.

Per dagen för Prospektet har Bolaget inte utgivit några incitamentsprogram, teckningsoptioner eller konvertibler.

## Aktieägaravtal m.m.

Såvitt Bolagets styrelse känner till finns inga aktieägaravtal mellan Bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Bolagets styrelse känner inte heller till några avtal eller motsvarande överenskommelser som kan leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

## Emissionsbemyndigande

Fleming Properties extra bolagsstämma 27 maj 2024 beslutade att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av aktier. Betalning ska kunna ske kontant, genom apport, genom kvittning eller eljest förenas med villkor. Det totala antalet aktier som omfattas av sådana nyemissioner ska rymmas inom aktiekapitalets gränser vid var tid gällande bolagsordning.

## Central värdepappersförvaring

Bolagets aktier är registrerade i ett avstämningsregister i enlighet med lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear, den svenska centrala värdepappersförvararen. Inga aktiebrev är utfärdade för Bolagets aktier och kommer inte heller att utfärdas för de aktier som emitterats genom Emissionen.

# BOLAGSORDNING

---

## § 1 Företagsnamn

Bolagets företagsnamn är Fleming Properties AB. Bolaget är publikt (publ).

## § 2 Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

## § 3 Verksamhet

Bolaget ska förvalta fast och lös egendom eller förvalta bolag som direkt eller indirekt äger fast eller lös egendom och upphämta finansiering för sin verksamhet samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

## § 4 Aktiekapital och antal aktier

Aktiekapitalet utgör lägst 50 000 euro och högst 120 000 euro. Antalet aktier ska vara lägst 5 000 000 stycken och högst 12 000 000 stycken. Bolaget ska ha sin redovisningsvaluta i euro.

## § 5 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst 3 men högst 7 ledamöter utan suppleanter.

## § 6 Revisorer

Bolaget ska ha 1 revisor utan revisorssuppleanter, eller ett registrerat revisionsbolag.

## § 7 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker ska bolaget genom annonsering i Svenska Dagbladet upplysa om att kallelse har skett.

Kallelse till bolagsstämman ska ske tidigast sex och senast två veckor före stämman.

## § 8 Rätt att delta i bolagsstämma

Aktieägare som vill delta i bolagsstämma skall dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av aktieboken avseende förhållandena sex bankdagar före stämman, dels göra anmälan till bolaget den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman. Aktieägare får ha med sig ett eller två biträden vid bolagsstämma om aktieägaren anmäler antalet biträden till bolaget på det sätt som anges i första meningen i denna paragraf.

## § 9 Öppnande av stämma

Styrelsens ordförande eller den styrelsen därtill utser öppnar bolagsstämman och leder förhandlingarna till dess ordförande vid stämman valts.

## § 10 Årsstämma

Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämma ska följande ärenden förekomma.

1. Val av ordförande vid stämman,
2. Upprättande och godkännande av röstlängd,
3. Godkännande av dagordning,
4. Val av en eller två justeringspersoner,
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad,
6. Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse samt koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse,
7. Beslut om

- a) fastställande av resultaträkning och balansräkning, samt koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
- b) dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
- c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör,
8. Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden,
9. Val av styrelse och revisionsbolag eller revisorer,
10. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

#### **§ 11 Räkenskapsår**

Bolagets räkenskapsår ska omfatta tiden den 1 januari – den 31 december.

#### **§ 12 Avstämningsförbehåll**

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

---

*Antagen på årsstämman den 30 mars 2021.*

# LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

---

## Godkännande från Finansinspektionen

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent eller för kvaliteten på de värdepapper som avses i detta Prospekt. Investerares bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper. Prospektet har upprättats som ett förenklat prospekt i enlighet med artikel 14 i Prospektförordningen.

Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 5 juni 2024. Prospektet är giltigt under en tid av tolv månader efter godkännandet, förutsatt att det kompletteras med tillägg när så krävs enligt artikel 23. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg i Prospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte vara tillämplig efter utgången av Prospektets giltighetstid. Fleming Properties kommer endast upprätta tillägg till Prospektet när det krävs enligt bestämmelserna i Prospektförordningen.

## Legal koncernstruktur

Bolagets registrerade företagsnamn och kommersiella beteckning är Fleming Properties AB org.nr 559207-9544. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades i Sverige den 24 maj 2019 och registrerades vid Bolagsverket den 3 juni 2019. Bolagets verksamheter bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen. Bolagets aktier är upptagna till handel på Spotlight Stock Market under kortnamnet (tickern) "FLMNG". Bolaget har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun och bedriver sin verksamhet i enlighet med svensk rätt. Bolagets LEI-kod är 549300597G8EJWW4V667. Bolagets adress är c/o Pareto Business Management AB, Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm och dess webbplats är [www.flemingproperties.se](http://www.flemingproperties.se). Telefonnummer till Bolaget är +46 8 402 50 00. Informationen på Bolagets hemsida ingår inte i Prospektet såvida inte sådan information införlivas i Prospektet genom hänvisning.

## Intressen och intressekonflikter

Managern tillhandahåller finansiell rådgivning och andra tjänster till Bolaget i samband med Företrädesemissionen, för vilka de kommer att erhålla en sedvanlig ersättning i förhållande till utfallet i Företrädesemissionen. Vidare tillhandahåller Pareto Business Management AB (ett bolag inom samma koncern som Managern) företagsledningstjänster till Bolaget. Managern och närstående bolag till Managern 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. Vissa anställda hos Managern äger aktier i Bolaget och har därmed ekonomiska intressen i Bolaget och Företrädesemissionen.

Utöver ovanstående parter intressen i Företrädesemissionen, samt avseende emissionsgaranti att avtalad ersättning utbetalas, bedöms det inte föreligga några ekonomiska eller andra intressen eller några intressekonflikter mellan parterna som i enlighet med ovanstående har ekonomiska eller andra intressen i Företrädesemissionen.

## Sammanfattning av information som har offentliggjorts enligt MAR

Nedan sammanfattas den information som Fleming Properties har offentliggjort i enlighet med Marknadsmisbruksförordningen (596/2014) under de senaste tolv månaderna och som är relevant per dagen för detta Prospekt.

### Offentliggjorda finansiella rapporter

- **21 maj 2024** - Delårsrapport Q1 2024
- **20 mars 2024** - Årsredovisning 2023
- **27 februari 2024** - Bokslutskommuniké 2023
- **28 november 2023** - Delårsrapport Q3 2023

- **29 augusti 2023** - Delårsrapport Q2 2023
- **31 maj 2023** - Delårsrapport Q1 2023

#### Övrigt

- **25 april 2024** – Styrelsen i Fleming Properties avser att besluta om en företrädesemission om cirka 292 MSEK
- **19 december 2023** – SOK nyttjar avstegsoption

## Transaktioner med närstående parter

Följande transaktioner med närstående har förekommit i Bolaget från och med den 31 december 2023 fram till dagen för Prospektet.

Transaktioner mellan Bolaget och dess dotterbolag, vilka är närstående till Bolaget har skett avseende räntor på interna lån uppgående till 12 TEUR. Per den 31 december 2023 har moderbolaget fordringar respektive skulder på koncernbolag om 2 774 TEUR och 358 TEUR.

Mellan Fleming Properties och dess dotterbolag har även en koncernintern förvaltningsavgift betalats. För perioden har även konsultarvode till Bolaget styrelseordförande betalats ut uppgående till 2 EUR, avseende konsultation kopplat till Bolagets refinansiering.

Pareto Business Management AB utgör närstående till Fleming Properties, enligt IAS 24, genom att tillhandahålla tjänster i enlighet med managementavtal mellan Fleming Properties och Pareto Business Management AB. Pareto Securities AB, närstående bolag till Pareto Business Management AB, har utfört företagsrådgivningstjänster åt Fleming Properties uppgående till 75 TEUR.

I övrigt har inga transaktioner med närstående skett.

Det är Bolagets uppfattning att alla transaktioner med närstående har skett på marknadsmässiga villkor.

## Teckningsförbindelser och garantiåtaganden avseende Företrädesemissionen

Bolaget har erhållit teckningsförbindelser att teckna aktier med stöd av teckningsrätter från större aktieägare motsvarande cirka 48 procent av Företrädesemissionen samt garantiåtaganden motsvarande cirka 31 procent av Företrädesemissionen. Teckningsförbindelserna och garantiåtagandena ingicks i april 2024.

Avsiktsförklaringarna, teckningsåtaganden och garantiåtagandena är inte säkerställda genom pantsättning, spärrmedel eller andra liknande arrangemang för att säkerställa att emissionslikviden från Företrädesemissionen kommer att tillföras Bolaget. Följaktligen finns en risk att dessa åtaganden inte kommer att fullföljas, se vidare under avsnittet "*Risikfaktorer – Lämnade teckningsåtaganden och garantiåtaganden i Företrädesemissionen är ej säkerställda*". Garantiåtagandena innehåller sedvanliga villkor avseende till exempel skyldighet för respektive garant att teckna sig för de Nya Aktierna i enlighet med respektive garantiåtagande till den i Företrädesemissionen gällande teckningskursen.

#### Teckningsförbindelse

Bolaget har erhållit teckningsförbindelser för teckning av aktier om totalt cirka 140 MSEK, motsvarande cirka 48 procent av Företrädesemissionen, från befintliga aktieägare och medlemmar i Bolagets styrelse. Ingen ersättning utgår för lämnad teckningsförbindelse.

#### Garantiåtaganden

Bolaget har vidare erhållit garantiåtaganden uppgående till totalt cirka 90 MSEK, motsvarande cirka 31 procent

av Företrädesemissionen, och har erhållits från befintliga aktieägare. För emissionsgarantierna utgår en garantiersättning, anpassad efter rådande marknadsläge, om sex (6) procent av det garanterade beloppet i kontant ersättning, motsvarande totalt cirka 5,4 MSEK.

Namn	Adress <sup>17</sup>	Teckningsförbindelse (MSEK)	Andel av Företrädesemissionen (%)	Emissionsgaranti (MSEK)	Andel av Företrädesemissionen (%)	Summa, MSEK	Totalt andel av Företrädesemissionen
Colony Real Estate Sweden Holding AB	Skeppsbron 16, 111 30 Stockholm	64.5	22.1%	49.6	17.0%	114.1	39.1%
GADD & Cie S.A.	4 Rue de l'Eau, L-1449 Luxemburg	24.5	8.4%	9.0	3.1%	33.5	11.5%
Anders P Carlsson	Bolagets adress	9.4	3.2%	6.5	2.2%	15.9	5.4%
Patrik von Hacht	Bolagets adress	7.6	2.6%	3.7	1.3%	11.3	3.9%
Christer Hegardt (privat och genom bolag)	Bolagets adress	5.6	1.9%	4.0	1.4%	9.6	3.3%
Staffan Bohman	Bolagets adress	4.9	1.7%	3.5	1.2%	8.4	2.9%
Hans Ola Johnsen (privat och genom bolag)	Bolagets adress	3.7	1.3%	2.5	0.9%	6.2	2.1%
Bjursund Invest AB	Strandvägen 43 4tr, 11451, STOCKHOLM	3.5	1.2%	2.0	0.7%	5.5	1.9%
Hans Haraldsson	Bolagets adress	3.4	1.2%	2.5	0.9%	5.9	2.0%
INVIMA AB	Hellasvägen 1, 217 74 Malmö	2.9	1.0%	0.0	0.0%	2.9	1.0%
Träkvista Förvaltning Aktiebolag	LUNDHAGENS STRAND 51, 178 38 Ekerö	2.3	0.8%	1.6	0.5%	3.9	1.3%
Mats Carlsson	Bolagets adress	1.2	0.4%	0.0	0.0%	1.2	0.4%
Håkan Knutsson	Bolagets adress	1.0	0.3%	0.0	0.0%	1.0	0.3%
Thomas Lindström (TUF)	Bolagets adress	1.0	0.3%	0.0	0.0%	1.0	0.3%
Mats Nilsson	Bolagets adress	4.8	1.6%	5.0	1.7%	9.8	3.4%
<b>Summa</b>		<b>140.2</b>	<b>56.5%</b>	<b>89.9</b>	<b>33.9%</b>	<b>230.1</b>	<b>78.9%</b>

## Väsentliga avtal

Nedan finns en sammanställning av de väsentliga avtal, med undantag för avtal som ingått i den löpande verksamheten, som antingen Fleming Properties eller dess dotterbolag har ingått under de två år som föregått offentliggörandet av Prospektet, liksom en sammanfattning av andra avtal som antingen Fleming Properties eller dess dotterbolag ingått som innehåller förpliktelser eller rättigheter som vid offentliggörandet av Prospektet är av väsentlig betydelse för Bolaget.

### Låneavtal med Deutsche Pfandbriefbank AG

Bolaget ingick den 4 oktober 2019 ett låneavtal med Deutsche Pfandbriefbank AG med fast ränta om 1,45 procent. Låneavtalet löper initialt till och med 10 juli 2024 och Bolaget har den 28 maj 2024 ingått ett tilläggsavtal avseende en förlängning av låneavtalet till och med den 11 januari 2027 om ett belopp uppgående till 52 MEUR

<sup>17</sup> Enskilda individer kan nås på Bolagets adress, c/o Pareto Business Management AB, Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm.



av existerande banksskuld ("**Skuldfinansieringen**"). Tilläggsavtalet stipulerar att lånet är amorteringsfritt och löper med en fast ränta bestående av en marginal om 2,50 procent samt SWAP-räntan per datumet avtalet träder i kraft, det vill säga den 10 juli 2024. Skuldfinansieringen är villkorad av att Bolaget amorterar cirka 19,6 MEUR, vilket förväntas möjliggöras genom att Bolaget erhåller emissionslikviden från Företrädesemissionen.

Tilläggsavtalet innehåller vidare villkor om kovenanter som behöver vara uppfyllda under låneperioden. Krav föreligger att koncernens räntetäckningsgrad beräknat på framåtriktade kvartalssiffror skall överskrida 1,50 ggr och att belåningsgraden inte får överskrida 60 procent. Fleming Properties hade per 31 mars 2024 upptagit extern finansiering om 72 148 TEUR från Deutsche Pfandbriefbank AG.

#### **Hyresavtal med SOK**

Bolaget ingick den 17 februari 2017 ett hyresavtal med SOK med en giltighetstid till och med den 31 december 2030. Bolagets uthyrning till SOK uppgår per dagen för Prospektet till cirka 36 800 kvm samt cirka 440 parkeringsplatser. Bashyran är föremål för uppjustering i enlighet med förändringar i CLI, finskt levnadskostnadsindex vilket publiceras av Statistikcentralen. Om förändringen i CLI är negativ ska ingen justering göras. Justeringar görs den 1 januari varje år. Hyresavtalet innehåller avstegsoptioner som innebär att SOK har rätt att frånträda kontrakterade ytor tidigast per den 31 december 2025 respektive den 31 december 2027. SOK ska meddela Bolaget 24 månader i förväg innan en option kan utnyttjas. Bolaget meddelade genom ett pressmeddelande den 19 december 2023 att SOK valt att nyttja en av två avstegsoptioner i hyresavtalet med Fleming Properties, vilket innebär att SOK per den 31 december 2025 frånträder ytor uppgående till cirka 3 400 kvm samt 44 parkeringsplatser, motsvarande 9,4 procent ytor och 10 procent av parkeringsplatserna som inryms i hyresavtalet mellan Fleming Properties och SOK. Den andra optionen innebär att SOK har rätt att säga upp kontrakterade ytor om 15,9 procent av den totala initiala kontrakterade ytan. Uppsägning kan tidigast ske den 31 december 2027, vilket förutsätter en uppsägning av SOK senast 31 december 2025.

#### **Förvaltningsavtal med Colony**

Bolaget ingick den 27 februari 2024 ett förvaltningsavtal med Colony Real Estate AB ("**Colony**") i syfte att stärka Bolagets förvaltningsorganisation. Avtalet inkluderar bland annat att Colony ska tillhandahålla tjänster inom tillgångsförvaltning, ekonomisk förvaltning, administrativ förvaltning, uthyrning, VD-uppgifter, fastighetsutveckling och ESG-tjänster. Colony är ett svenskt aktiebolag som äger och förvaltar finska kontorsfastigheter i Helsingforsområdet. Förvaltningsavtalet med Colony löper till och med den 5 september 2026 med en uppsägningstid om sex månader. I det fall avtalet inte sägs upp sex månader innan den 5 september 2026, ska avtalet anses förlängt med ytterligare tolv månader. Förvaltningsarvodet som Colony har rätt till under avtalet uppgår till EUR 692 000 på årlig basis och är inte föremål för indexjustering. Förvaltningsavtalet innefattar inte någon rätt till prestationsbaserat arvode eller någon avträdesavgift (Eng. *exit fee*) till Colony.

## **Myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden**

Bolaget varken är eller har varit part till några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt Bolagets kännedom riskerar att bli inledda) under innehavande eller föregående räkenskapsår som har haft eller skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Bolagets resultat eller finansiella ställning.

## **Kostnader relaterade till Företrädesemissionen**

Bolagets kostnader i samband med Företrädesemissionen förväntas uppgå till cirka 18 MSEK. Kostnaderna är framförallt hänförliga till ersättning för emissionsgarantier, försäljningsprovision till den finansiella rådgivaren och kostnader för legala rådgivare.

## **Skattekonsekvenser för investerare**

Investerare uppmärksammas på att skattelagstiftningen i Sverige eller i en stat som investeraren har anknytning till eller sin skattehemvist i kan inverka på hur inkomsterna från värdepapperen beskattas. Varje aktieägare bör söka individuell rådgivning för att säkerställa de skattemässiga konsekvenser som kan uppkomma baserat på ägarens specifika situation, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och avtal.

## **Tillgängliga dokument**

Kopior av följande handlingar kan under hela Prospektets giltighetstid granskas på Bolagets kontor c/o Pareto

Business Management, Box 7415, 103 91 Stockholm under ordinarie kontorstid.

- Fleming Properties uppdaterade stiftelseurkund (registreringsbevis) och bolagsordning.

Handlingarna ovan finns även tillgängliga i elektronisk form på Bolagets webbplats, [www.flemingproperties.se](http://www.flemingproperties.se). Vänligen notera att informationen på webbplatsen inte utgör en del av Prospektet och inte har granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

## HANDLINGAR SOM INFÖRLIVAS GENOM HÄNVISNING

Nedanstående information införlivas i Prospektet genom hänvisning och utgör därmed en del av Prospektet och ska läsas som en del härav. De delar av nedanstående dokument som inte hänvisas till bedömer Bolaget antingen inte vara relevanta för en investerare eller så återges informationen på annan plats i Prospektet. Informationen som införlivas genom hänvisning finns tillgängliga under Prospektets giltighetstid på Bolagets webbplats, [www.flemingproperties.se](http://www.flemingproperties.se). Informationen på webbplatsen ingår inte i Prospektet såvida denna information inte införlivas i Prospektet genom hänvisning enligt vad som anges nedan.

<b>Bolagets delårsrapport avseende perioden 1 januari – 31 mars 2024</b>	<b>Sidhänvisning</b>
Rapport över resultat för koncernen	3
Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen	3
Rapport över finansiell ställning för koncernen	4
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	5
Rapport över kassaflöden för koncernen	6
<i>Bolagets delårsrapport avseende perioden 1 januari – 31 mars 2024 finns på följande länk:</i>	
<a href="#">Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2024</a>	
<b>Bolagets årsredovisning avseende räkenskapsåret 1 januari–31 december 2023</b>	<b>Sidhänvisning</b>
Koncernens resultaträkning	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöden	8
Noter	13-21
Revisionsberättelse	25-26
<i>Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari–31 december 2023 finns på följande länk:</i>	
<a href="#">Årsredovisning 1 januari - 31 december 2023</a>	
<b>Bolagets årsredovisning avseende räkenskapsåret 1 januari–31 december 2022</b>	<b>Sidhänvisning</b>
Koncernens resultaträkning	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöden	8
Noter	13-21
Revisionsberättelse	23-24
<i>Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari–31 december 2022 finns på följande länk:</i>	
<a href="#">Årsredovisning 1 januari - 31 december 2022</a>	

# ADRESSER

---

## **BOLAGET**

Fleming Properties AB  
c/o Pareto Business Management  
Box 7415  
SE-103 91 Stockholm  
Sverige

## **SOLE MANAGER OCH BOOKRUNNER**

Pareto Securities AB  
Berzelii park 9  
SE-111 47 Stockholm  
Sweden

## **BOLAGETS REVISOR**

Ernst & Young Sweden AB  
c/o Ernst & Young AB  
Box 7850  
SE-103 99 Stockholm  
Sverige

## **LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET**

Baker & McKenzie Advokatbyrå KB  
Vasagatan 7  
PO. Box 180  
SE-101 23 Stockholm  
Sverige

## **LEGAL RÅDGIVARE TILL SOLE MANAGER OCH BOOKRUNNER**

Advokatfirman Schjødt AS  
Hamngatan 27  
SE-111 47 Stockholm  
Sverige