

Erbjudande till aktieägarna i Fleming Properties



VIKTIG INFORMATION

Allmänt

Colony Real Estate Sweden Holding AB, ett svenskt privat aktiebolag med organisationsnummer 559335-0639 och säte i Stockholm ("**Colony Real Estate**"), har lämnat ett kontant budpliktserbjudande avseende samtliga aktier i Fleming Properties AB, med organisationsnummer 559207-9544 ("**Fleming Properties**" eller "**Bolaget**") ("**Erbjudandet**") i enlighet med de villkor som anges i denna Erbjudandehandling ("**Erbjudandehandlingen**").

Erbjudandet, liksom de eventuella avtal som ingås mellan Colony Real Estate och aktieägarna i Fleming Properties med anledning av Erbjudandet, ska regleras av och tolkas i enlighet med svensk materiell rätt. Tvist rörande Erbjudandet eller sådana avtal, eller som uppkommer med anledning därav, ska avgöras exklusivt av svensk domstol, varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

Takeover-reglerna för vissa handelsplattformar som har utfärdats av Aktiemarknadens Självregleringskommitté ("**Takeover-reglerna**") och Aktiemarknadsnämndens uttalanden och avgöranden om tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna, inklusive, i förekommande fall, Aktiemarknadsnämndens tolkning och tillämpning av de tidigare gällande Näringslivets Börskommittés Regler om offentliga erbjudanden om aktieförvärv, är tillämpliga avseende Erbjudandet.

Informationen i denna Erbjudandehandling avses vara korrekt, om än inte fullständig, endast per dagen för Erbjudandehandlingen. Det lämnas ingen försäkran om att informationen har varit eller kommer att vara korrekt vid någon annan tidpunkt. Förutom vad som krävs enligt Takeover-reglerna eller tillämplig lagstiftning frånsäger sig Colony Real Estate uttryckligen all skyldighet att offentliggöra uppdateringar eller revideringar avseende Erbjudandehandlingen. Informationen i Erbjudandehandlingen lämnas endast med anledning av Erbjudandet och får inte användas i något annat syfte.

Informationen om Fleming Properties på sidorna 13–34 i Erbjudandehandlingen har granskats av den oberoende budkommittén i Fleming Properties. Colony Real Estate lämnar ingen garanti avseende, och tar inget ansvar för, att informationen om Fleming Properties är korrekt eller fullständig, utöver vad som kan följa av tillämplig lag. Ingen information i Erbjudandehandlingen har granskats eller reviderats av Fleming Properties revisor.

Siffrorna som presenteras i Erbjudandehandlingen har i vissa fall avrundats. Detta innebär att vissa tabeller kanske inte summerar korrekt. All information i Erbjudandehandlingen avseende aktieinnehav i Fleming Properties är baserad på 65 450 000 aktier i Fleming Properties.

Denna Erbjudandehandling har inte upprättats av, och inte godkänts av, en "authorised person" som avses i bestämmelse 21 av UK Financial Services and Markets Act 2000 ("**FSMA**"). Spridningen av denna Erbjudandehandling till personer i Storbritannien är undantagen från restriktionerna för finansiell marknadsföring i bestämmelse 21 FSMA på grundval av att det är ett meddelande från eller på uppdrag av en juridisk person som hänför sig till en transaktion att förvärva aktier i en juridisk person, och att transaktionens ändamål rimligen kan betraktas som förvärv av daglig kontroll av den juridiska personens verksamhet i enlighet med artikel 62 (försäljning av en juridisk person) i FSMA 2000 (Financial Promotion) Order 2005.

Framtidsinriktad information

Information i Erbjudandehandlingen som rör framtida förhållanden eller omständigheter, inklusive information om framtida resultat, tillväxt och andra utvecklingsprognoser samt andra fördelar med Erbjudandet, utgör framtidsinriktad information. Sådan information kan generellt, men inte alltid, kännetecknas av att den innehåller ord som "bedöms", "avses", "förväntas", "tros", eller liknande uttryck. Framtidsinriktad information är, till sin natur, föremål för risker och osäkerhetsmoment eftersom den avser förhållanden och är beroende av omständigheter som inträffar i framtiden. På grund av flera faktorer, vilka i stor utsträckning ligger utom Colony Real Estates och Fleming Properties kontroll, kan det inte garanteras att framtida förhållanden inte väsentligen avviker från vad som uttryckts eller antytts i den framtidsinriktade informationen.

All framtidsinriktad information häri lämnas per dagen för offentliggörandet. Förutom vad som krävs enligt Takeover-reglerna eller tillämplig lagstiftning, frånsäger sig Colony Real Estate uttryckligen all skyldighet att offentliggöra uppdateringar eller revideringar avseende framtidsinriktad information i Erbjudandehandlingen på grund av ändrade förväntningar avseende den framtidsinriktade informationen eller ändrade händelser, förhållanden eller omständigheter varpå någon framtidsinriktad information är baserad. Läsaren uppmanas dock att ta del av eventuella ytterligare uttalanden som Colony Real Estate eller Fleming Properties har gjort eller kan komma att göra.

Innehåll

Erbjudande till aktieägarna i Fleming Properties	4
Bakgrund och motiv till Erbjudandet.....	7
Villkor och anvisningar	8
Beskrivning av Colony Real Estate	12
Beskrivning av Fleming Properties	13
Allmänt.....	13
Fleming Properties finansiella information i sammandrag	16
Fleming Properties aktiekapital och ägarstruktur	19
Fleming Properties styrelse, koncernledning och revisor	21
Fleming Properties bolagsordning.....	23
Fleming Properties delårsrapport för perioden 1 januari 2024 – 31 mars 2024.....	25
Uttalande från den oberoende budkommittén i Fleming Properties	35
Skattefrågor i Sverige	36
Kontaktuppgifter	38

Erbjudandet i sammandrag

<i>Vederlag:</i>	5 kronor ¹ kontant för varje aktie i Fleming Properties
<i>Acceptfrist:</i>	31 juli 2024 - 28 augusti 2024
<i>Beräknad likviddag:</i>	4 september 2024

¹ Om Fleming Properties före utbetalning av vederlag i Erbjudandet lämnar utdelning eller genomför annan värdeöverföring till dess aktieägare kommer vederlaget i Erbjudandet att justeras i motsvarande mån.

Erbjudande till aktieägarna i Fleming Properties

Inledning

Den 3 juli 2024 offentliggjorde Colony Real Estate att Colony Real Estate, genom teckning av aktier med utnyttjande av sin pro rata-andel samt förvärvade teckningsrätter i den företrädesemission som har genomförts av Fleming Properties och som offentliggjordes den 29 maj 2024 ("Företrädesemissionen"), har tecknat och tilldelats 23 162 440 nyemitterade aktier i Fleming Properties. Colony Real Estate passerade därigenom gränsen för budplikt enligt Takeover-reglerna.

Den 30 juli 2024 offentliggjorde Colony Real Estate ett kontant budpliktserbjudande till aktieägarna i Fleming Properties att överlåta samtliga aktier i Fleming Properties för 5 kronor kontant per aktie. Fleming Properties aktier är noterade på Spotlight Stock Market.

Vederlag

Colony Real Estate erbjuder 5 kronor kontant för varje aktie i Fleming Properties.

Vederlaget i Erbjudandet motsvarar det pris som Colony Real Estate har betalat för teckningsrätter och nyemitterade aktier i Företrädesemissionen enligt de principer som framgår av Aktiemarknadsnämndens praxis för förfärer i samband med nyemissioner med företrädesrätt för aktieägarna.

Om Fleming Properties före utbetalning av vederlag i Erbjudandet lämnar utdelning eller genomför annan värdeöverföring till aktieägarna i Bolaget kommer vederlaget i Erbjudandet att justeras i motsvarande mån.

Courtage utgår inte i samband med utbetalning av vederlag för de av Colony Real Estate förvärvade aktierna i Fleming Properties enligt Erbjudandet.

Premier

Priset för varje aktie i Erbjudandet motsvarar en premie/rabatt om²:

- Cirka -3,85 procent i förhållande till stängningskursen på Spotlight Stock Market om 5,20 kronor den 25 juni 2024 (vilket var den sista handelsdagen före Fleming Properties offentliggörande av att Colony Real Estate skulle komma att uppnå gränsen för budplikt);
- Cirka 0,70 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen på Spotlight Stock Market om 4,97 kronor under de senaste 20 handelsdagarna som avslutades den 25 juni 2024 (vilket var den sista handelsdagen före Fleming Properties offentliggörande av att Colony Real Estate skulle komma att uppnå gränsen för budplikt);
- Cirka -2,91 procent i förhållande till stängningskursen på Spotlight Stock Market om 5,15 kronor den 2 juli 2024 (vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av budpliktsskyldigheten);
- Cirka -1,51 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen på Spotlight Stock Market om 5,08 kronor under de senaste 20 handelsdagarna som avslutades den 2 juli 2024 (vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av budpliktsskyldigheten);

² Källa för Fleming Properties aktiekurs: Spotlight Stock Market.

- Cirka -13,79 procent i förhållande till stängningskursen på Spotlight Stock Market om 5,80 kronor den 29 juli 2024 (vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet); och
- Cirka -11,72 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen på Spotlight Stock Market om 5,66 kronor under de senaste 20 handelsdagarna som avslutades den 29 juli 2024 (vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet).

Erbjudandets totala värde

Det totala värdet av Erbjudandet, baserat på de 40 971 316 aktier i Fleming Properties som inte ägs av Colony Real Estate, uppgår till cirka 205 miljoner kronor. Erbjudandet värderar Fleming Properties, baserat på samtliga 65 450 000 aktier i Fleming Properties, till cirka 327 miljoner kronor.

Uttalande från den oberoende budkommittén i Fleming Properties och fairness opinion

Den oberoende budkommittén i Fleming Properties förväntas, i enlighet med Takeover-reglerna, offentliggöra sitt uttalande om Erbjudandet³ och ett värderingsutlåtande (en så kallad fairness opinion) avseende Erbjudandet senast två veckor före utgången av acceptfristen i Erbjudandet.

Colony Real Estates aktieäggande i Fleming Properties och budpliktsskyldigheten

Colony Real Estate äger per dagen för offentliggörandet av Erbjudandet 24 478 684 aktier i Fleming Properties, motsvarande cirka 37,40 procent av aktiekapitalet och rösterna i Fleming Properties.

Colony Real Estate offentliggjorde den 3 juli 2024 att Colony Real Estate, genom teckning av aktier med utnyttjande av sin pro rata-andel samt förvärvade teckningsrätter i Företrädesemissionen, har tecknat och tilldelats 23 162 440 nyemitterade aktier i Fleming Properties, och därigenom uppnått ett totalt ägande om 24 478 684 aktier i Fleming Properties, motsvarande en ägarandel om cirka 37,40 procent av det totala antalet aktier och röster i Bolaget efter genomförandet av Företrädesemissionen. Genom teckningen och tilldelningen av aktier i Bolaget passerade Colony Real Estate gränsen för budplikt enligt Takeover-reglerna.

Bortsett från vad som anges ovan innehar eller kontrollerar varken Colony Real Estate eller någon av dess närstående bolag eller närstående parter några aktier eller finansiella instrument i Fleming Properties som ger en finansiell exponering mot aktierna i Bolaget vid tidpunkten för denna Erbjudandehandling.

Under en period om sex månader före offentliggörandet av Erbjudandet har Colony Real Estate totalt tecknat och tilldelats 23 162 440 nyemitterade aktier i Fleming Properties genom Företrädesemissionen.

Varken Colony Real Estate eller någon av dess närstående bolag eller närstående parter har förvärvat aktier eller åtagit sig att förvärva aktier eller några andra finansiella instrument i Fleming Properties som ger en finansiell exponering jämförbar med innehav av aktier i Fleming Properties till ett pris som överstiger priset i Erbjudandet under de senaste sex månaderna före detta offentliggörande.

³ Till följd av att Fleming Properties styrelseledamot Henrik Schmidt även är styrelseledamot i Altaal (enligt definitionen nedan), som har ingått ett förvaltningsavtal med Colony Real Estate AB (publ), har Henrik Schmidt inte deltagit, och kommer inte att delta, i Fleming Properties handläggning av eller beslut avseende Erbjudandet. För mer information, se avsnittet *Intressekonflikter* nedan.

Colony Real Estate kan komma att förvärva, eller vidta åtgärder för att förvärva, aktier i Fleming Properties på annat sätt än genom Erbjudandet. Information om sådana förvärv av aktier, eller åtgärder för att förvärva aktier, kommer att offentliggöras enligt tillämpliga regler.

Villkor för Erbjudandets fullföljande

Erbjudandets fullföljande är inte förenat med villkor.

Intressekonflikter

Henrik Schmidt är styrelseledamot i Fleming Properties och i Altaal AB ("**Altaal**"), som äger 1,9 procent av aktierna och 14,96 procent av rösterna i Colony Real Estate AB (publ), som i sin tur äger 100 procent av aktierna och rösterna i Colony Real Estate. Altaal har vidare ingått avtal om förvaltning av vissa delar av Colony Real Estate AB (publ)s verksamhet.

Henrik Schmidts position som styrelseledamot både i Fleming Properties och i Altaal behandlas som en intressekonflikt enligt punkten II.18 i Takeover-reglerna. Henrik Schmidt har, med anledning av detta, inte deltagit, och kommer inte att delta, i Fleming Properties handläggning av Erbjudandet. Vidare kommer Henrik Schmidt inte att delta i Fleming Properties oberoende budkommittés beslut avseende Erbjudandet.

Det ovanstående innebär även, enligt Colony Real Estate, att avsnitt IV i Takeover-reglerna bör appliceras på Erbjudandet. Följaktligen ska acceptfristen för Erbjudandet vara minst fyra veckor och Fleming Properties ska inhämta, och senast två veckor före utgången av acceptfristen offentliggöra, ett värderingsutlåtande (en så kallad fairness opinion) avseende Erbjudandet från oberoende expertis. Acceptfristen för Erbjudandet kommer inte att understiga fyra veckor (se avsnittet *Erbjudandet i sammandrag* ovan).

Finansiering av Erbjudandet

Erbjudandet är inte föremål för något finansieringsvillkor. Colony Real Estate kommer att finansiera Erbjudandet genom befintlig kassa samt genom banklån från Pareto Bank AS.

Tillämplig lag och tvister

Erbjudandet, liksom de eventuella avtal som ingås mellan Colony Real Estate och aktieägarna i Fleming Properties till följd av Erbjudandet, ska regleras av och tolkas i enlighet med svensk materiell rätt. Tvist avseende Erbjudandet, eller som uppkommer med anledning därav, ska avgöras exklusivt av svensk domstol varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

Takeover-reglerna och Aktiemarknadsnämndens uttalanden och avgöranden om tolkning och tillämpning av dessa regler är tillämpliga på Erbjudandet.

Bakgrund och motiv till Erbjudandet

Fleming Properties är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger fastigheterna Vallilan Toimisto, Ässäkeskus och Ässäparkki i centrala Helsingfors, bestående av två kontorsbyggnader och ett underjordiskt garage. Byggnaderna är miljöcertifierade enligt *BREEAM-in-use*. Bolaget har som ambition att vara en aktiv fastighetsägare genom att förvalta och utveckla fastigheterna i nära samband med sina hyresgäster för att stödja hyresgästernas verksamhet. Byggnaderna uppfördes år 1920 respektive 1991, och renoverades under år 2020 respektive 2023. Fastigheterna är centralt belägna i Vallila i Helsingfors, och har en uthyrbar area om cirka 41 000 kvadratmeter.

Colony Real Estate bildades under år 2021 och är helägt av Colony Real Estate AB (publ) (tillsammans med Colony Real Estate "**Colony**"). Colonys affärsidé är att tillhandahålla gröna, hybrida kontor på Helsingfors kontorsmarknad (*Helsinki Metropolitan Area*), med särskilt strategiskt fokus på åtta kontorskluster i stadsdelarna CBD, Leppävaara, Keilaniemi (Tapiola), Ruoholahti, Pasila, Vallila, Pitäjänmäki och Kalasatama. Colony har som syfte att bättre utnyttja de kontorsbyggnader som redan finns och göra dem mer hållbara. Detta uppnås genom att erbjuda moderna, attraktiva och framtidssäkrade kontor som tillgodoser hyresgästernas framtida behov på ett hållbart sätt där hållbarhetsförbättringar genomförs inom befintlig kontorsstock i stället för att spendera resurser på nybyggnation. Genom förvärv, förädling och långsiktigt ägande av kontorsfastigheterna bygger Colony Real Estate AB (publ) successivt upp en unik portfölj med miljöcertifierade fastigheter och kundnytta i fokus.

Colony Real Estate har varit aktieägare i Fleming Properties sedan år 2022 och har under hela sitt ägarskap stöttat Fleming Properties verksamhet och utveckling. Colony Real Estate har bland annat ingått ett förvaltningsavtal med Bolaget i syfte att addera resurser kopplat till uthyrning, förvaltning och fastighetsutveckling samt att stärka Fleming Properties lokala närvaro och skapa värde för Bolagets hyresgäster och aktieägare. Colony Real Estate ser positivt på Fleming Properties möjligheter till fortsatt utveckling och tillväxt.

Colony Real Estate är en långsiktig ägare, vilket skapar förutsättningar för att stötta långsiktiga strategiska initiativ så att de bolag och fastigheter som Colony Real Estate investerar i kan nå sin fulla potential. Genom Erbjudandet ser Colony Real Estate en möjlighet att fortsätta investera i Fleming Properties fastigheter och som aktiv ägare utveckla och stärka Fleming Properties verksamhet.

Colony Real Estates planer för den framtida affärs- och den allmänna strategin innehåller för närvarande inga väsentliga förändringar avseende de platser där Fleming Properties bedriver sin verksamhet, eller Fleming Properties och Colony Real Estates ledning och anställda, inklusive deras anställningsvillkor.

För ytterligare information hänvisas till informationen i Erbjudandehandlingen, som har upprättats av styrelsen för Colony Real Estate i samband med Erbjudandet. Beskrivningen av Fleming Properties på sidorna 13–34 i Erbjudandehandlingen har granskats av den oberoende budkommittén i Fleming Properties. Styrelsen för Colony Real Estate försäkrar att, såvitt styrelsen känner till, uppgifterna i Erbjudandehandlingen beträffande Colony Real Estate är korrekta.

Stockholm, den 30 juli 2024

Colony Real Estate Sweden Holding AB
Styrelsen

Villkor och anvisningar

Vederlag

Erbjudandepriiset är 5 kronor kontant per aktie i Fleming Properties.

Erbjudandet värderar samtliga aktier i Fleming Properties till cirka 327 miljoner kronor (baserat på samtliga 65 450 000 aktier i Fleming Properties). Det totala värdet av Erbjudandet, baserat på de 40 971 316 aktier i Fleming Properties som inte ägs av Colony Real Estate, uppgår till cirka 205 miljoner kronor.

Om Fleming Properties före utbetalning av vederlag i Erbjudandet lämnar utdelning eller genomför annan värdeöverföring till aktieägarna i Bolaget kommer vederlaget i Erbjudandet att justeras i motsvarande mån.

Courtage

Colony Real Estate kommer inte att ta ut något courtage i samband med utbetalning av vederlag för de aktier i Fleming Properties som Colony Real Estate förvärvar genom Erbjudandet.

Villkor för Erbjudandets fullföljande

Erbjudandets fullföljande är inte förenat med villkor.

Accept

Direktregistrerat innehav

Aktieägare i Fleming Properties vars aktier är direktregistrerade hos Euroclear Sweden AB ("**Euroclear**") och som önskar acceptera Erbjudandet ska, under perioden från och med den 31 juli 2024 till och med klockan 17.00 den 28 augusti 2024, underteckna och lämna in en korrekt ifylld acceptsedel till Aktieinvest FK AB ("**Aktieinvest**"), som hanterar utbetalningen av vederlaget i Erbjudandet, på den adress som anges på acceptsedeln eller via e-post till emittentservice@aktieinvest.se.

Acceptsedeln måste lämnas in per e-post till emittentservice@aktieinvest.se eller sändas med post i god tid före acceptfristens sista dag för att vara Aktieinvest tillhanda senast klockan 17.00 den 28 augusti 2024.

Acceptsedlar kommer att distribueras till aktieägare vars innehav i Fleming Properties är registrerat i eget namn hos Euroclear senast den 30 juli 2024. Värdepapperskontot ("**VP-konto**") och uppgifter om aktuellt aktieinnehav återfinns på den förtryckta acceptsedeln. Den person som fyller i och skickar in acceptsedeln är ansvarig för att kontrollera att de förtryckta uppgifterna på acceptsedeln är korrekta.

Observera att en inlämnad acceptsedel som saknar obligatoriska uppgifter eller som i övrigt är felaktigt ifylld kan komma att lämnas utan avseende. Inga ändringar får göras i den förtryckta texten på acceptsedlarna.

Aktieägare i Fleming Properties som accepterar Erbjudandet bemyndigar Aktieinvest att leverera deras aktier i Fleming Properties till Colony Real Estate i enlighet med villkoren och anvisningarna för Erbjudandet.

Varje enskild aktieägare i Fleming Properties uppmanas att kontrollera med eventuell bank, förvaltare, fondkommissionär, ombud, annan företrädare eller mellanman genom vilken aktieägaren innehar sina aktier i Fleming Properties för att bekräfta om sådan mellanman behöver ta emot instruktioner

från aktieägaren före de tidsfrister som anges i denna Erbjudandehandling för att aktieägare ska kunna delta i Erbjudandet. De tidsfrister som fastställs av mellanmän för sådana instruktioner kan vara tidigare än de tidsfrister som anges i denna Erbjudandehandling.

Förvaltarregistrerat innehav

Aktieägare i Fleming Properties vars aktier är förvaltarregistrerade kommer inte att erhålla någon förtryckt acceptsedel. Accept av Erbjudandet ska i dessa fall ske i enlighet med instruktioner från förvaltaren.

Pantsatt innehav

Om aktier i Fleming Properties är pantsatta i Euroclears system måste såväl aktieägaren som panthavaren underteckna acceptsedeln och bekräfta att panträtten upphör om Erbjudandet fullföljs. De som är upptagna i förteckningen över panthavare och förmyndare kommer inte att erhålla någon acceptsedel utan kommer i stället att meddelas separat. Panten på aktierna i fråga måste vara avregistrerad i Euroclears system vid tidpunkten för leveransen av aktierna till Colony Real Estate.

Acceptfrist

Acceptfristen inleds den 31 juli 2024 och slutar den 28 augusti 2024. Colony Real Estate förbehåller sig rätten att förlänga acceptfristen och att senarelägga tidpunkten för utbetalning av vederlag. I förekommande fall kommer Colony Real Estate att offentliggöra varje förändring av acceptfristen eller tidpunkten för utbetalning av vederlag genom ett pressmeddelande i enlighet med tillämpliga lagar och regler.

Rätt att återkalla avgiven accept

Erbjudandet är inte förenat med något villkor för dess fullföljande, vilket innebär att aktieägare i Fleming Properties inte har rätt att återkalla lämnade accept av Erbjudandet.

Utbetalning av vederlag

Utbetalning av vederlag i Erbjudandet beräknas kunna påbörjas omkring den 4 september 2024 för aktieägare som har accepterat Erbjudandet senast klockan 17.00 den 28 augusti 2024.

Redovisning av vederlag sker genom distribution av avräkningsnotor till aktieägare som har accepterat Erbjudandet. Vederlaget kommer att betalas till det avkastningskonto som är anslutet till det VP-konto på vilket aktierna var registrerade. För aktieägare i Fleming Properties som saknar ett avkastningskonto eller vars avkastningskonto är felaktigt, eller är ett BankGiro-konto eller PlusGiro-konto, sker utbetalning per utbetalningsavi. I samband med redovisning av vederlaget kommer aktierna att bokas ut från det spärrade VP-kontot (apportkontot) som sedan avslutas. I samband med detta skickas ingen VP-avi ut. Om innehavet är förvaltarregistrerat kommer redovisning av likvid att ske genom respektive förvaltare i enlighet med deras rutiner. Redovisning av likvid kommer att ske i enlighet med vad som anges ovan även om aktierna är pantsatta.

Colony Real Estate förbehåller sig rätten att tidigarelägga eller senarelägga tidpunkten för utbetalning av vederlag. I förekommande fall kommer Colony Real Estate att offentliggöra varje förändring av tidpunkten för utbetalning av vederlag genom ett pressmeddelande i enlighet med tillämpliga lagar och regler.

Tvångsinlösen och avnotering av aktierna i Fleming Properties

Om Colony Real Estate, i samband med Erbjudandet eller på annat sätt, blir ägare till mer än 90 procent av aktierna i Fleming Properties, avser Colony Real Estate att påkalla ett

tvångsinlösenförfarande avseende återstående aktier i Fleming Properties i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551). I samband med ett sådant tvångsinlösenförfarande avser Colony Real Estate att verka för att aktierna i Fleming Properties avnoteras från Spotlight Stock Market.

Viktig information angående NID och LEI

Enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/65/EU (MiFID II) behöver alla investerare från och med den 3 januari 2018 ha en global identifieringskod för att kunna genomföra en värdepapperstransaktion. Detta krav medför att juridiska personer behöver ansöka om registrering av en LEI-kod (Legal Entity Identifier) och fysiska personer behöver ta reda på sitt NID-nummer (Nationellt ID eller National Client Identifier) för att kunna acceptera Erbjudandet. Observera att Aktieinvest kan vara förhindrat att utföra en transaktion om en LEI-kod eller ett NID-nummer inte tillhandahålls av personen i fråga.

Information om behandling av personuppgifter

Personuppgifter som lämnas till Aktieinvest, till exempel kontaktuppgifter och personnummer, eller som i övrigt registreras i samband med förberedelse eller administration av Erbjudandet, behandlas av Aktieinvest (som är personuppgiftsansvarig) för administration och utförande av uppdraget. Behandling av personuppgifter sker även för att Aktieinvest ska kunna fullgöra sina förpliktelser enligt lag.

Personuppgifter kan för angivna ändamål, med beaktande av tillämpliga regler om banksekretess, komma att lämnas ut till andra bolag inom Aktieinvest-koncernen eller till företag som Aktieinvest samarbetar med, inom och utanför EU/EES, i enlighet med Europeiska unionens godkända och lämpliga skyddsåtgärder. I vissa fall är Aktieinvest även skyldigt enligt lag att lämna ut uppgifter, exempelvis till Finansinspektionen och Skatteverket.

Lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse innehåller, liksom lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, sekretessbestämmelser enligt vilka alla anställda hos Aktieinvest är bundna av tystnadsplikt avseende Aktieinvest kunder och andra uppdragsgivare.

Information om vilka personuppgifter som behandlas av Aktieinvest, radering av personuppgifter, begränsning av behandling av personuppgifter, dataportabilitet eller rättelse av personuppgifter kan begäras hos Aktieinvests dataskyddsbud. Det går även bra att kontakta dataskyddsbudet för ytterligare information om Aktieinvests behandling av personuppgifter. För det fall en person vars personuppgifter behandlas vill lämna ett klagomål avseende behandlingen av personuppgifter har denne rätt att vända sig till Integritetsskyddsmyndigheten som är tillsynsmyndighet.

Personuppgifter ska raderas om de inte längre är nödvändiga för de ändamål för vilka de har samlats in eller på annat sätt behandlats förutsatt att Aktieinvest inte är rättsligt förpliktat att bevara sådana personuppgifter. Normal lagringstid för personuppgifter är tio år.

Adress till dataskyddsbud

Aktieinvest FK AB
Box 7785
103 96 Stockholm

Acceptsedel

Erbjudandehandlingen och en acceptsedel kommer att finnas tillgängliga på Colony Real Estates webbplats (www.colonytoimitilat.fi/en/fleming-info/) och Aktieinvests webbplats (www.aktieinvest.se/emission/flemingproperties2024/).

Övrig information

Aktieinvest är emissionsintitut i samband med Erbjudandet, vilket innebär att Aktieinvest utför vissa administrativa tjänster avseende Erbjudandet. Detta innebär inte i sig att den som accepterar Erbjudandet ("**Deltagaren**") betraktas som kund hos Aktieinvest. Om en Deltagare inte betraktas som kund är inte reglerna om skydd för investerare i lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden tillämpliga på dennes accept. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller passandebedömning kommer att ske beträffande Erbjudandet. Deltagaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med Erbjudandet.

Frågor om Erbjudandet

För ytterligare information om Erbjudandet, se Colony Real Estates webbplats www.colonytoimitilat.fi/en/fleming-info. För administrativa frågor ombeds aktieägare i första hand kontakta sin bank om aktierna förvaras i depå (förvaltarregistrerat innehav).

Beskrivning av Colony Real Estate

Colony Real Estate är ett svenskt privat aktieföretag med organisationsnummer 559335-0639 och säte i Stockholm. Colony Real Estates adress är c/o Altaal Advisory AB, Skeppsbron 16, 111 30 Stockholm.

Colony Real Estate grundades år 2021 och är ett svenskt privat fastighetsbolag som är helägt av Colony Real Estate AB (publ). Colonys verksamhet syftar till att skapa en ny kontorsupplevelse fylld med service i ett grönt hybriderbudande. Visionen är att erbjuda flexibla, attraktiva och hållbara kontorsmiljöer för framtiden, som hyresgäster och deras anställda vill komma tillbaka till. Konceptet bygger på en kärna av traditionella kontor som erbjuds i lejonparten av byggnaderna, möblerade flexkontor som erbjuds på kortare hyreskontrakt som möjliggör för hyresgästerna att flexibelt utöka eller minska sina kontorsytor, och ett bottenplan med hybridkontor och ett brett serviceutbud vilket även erbjuder hyresgäster att "check-in-anywhere" för kortare stunder i något av Colonys andra kontorshus, till exempel på vägen till eller från ett möte i en annan del av staden.

För mer information om Colony Real Estate, se Colonys webbplats, www.colonyoffices.com.

Beskrivning av Fleming Properties

*Följande information utgör en översiktlig beskrivning av Fleming Properties. Informationen i denna beskrivning är, om inte annat anges, baserad på offentligt tillgänglig information huvudsakligen hämtad från Fleming Properties hemsida, det prospekt som publicerades den 5 juni 2024 i samband med Företrädesemissionen i Bolaget ("**Prospektet**"), årsredovisningen avseende räkenskapsåret 2023 och delårsrapporten avseende perioden 1 januari 2024 – 31 mars 2024. Informationen har granskats av den oberoende budkommittén i Fleming Properties (se avsnittet "Uttalande från den oberoende budkommittén i Fleming Properties" på sida 35).*

Allmänt

Verksamhetsöversikt

Fleming Properties är ett svenskt fastighetsbolag som bildades under år 2019 och som indirekt äger en fastighetsportfölj i Helsingfors i Finland. Bolagets verksamhet är att äga, utveckla och förvalta fastigheter, samt hyra ut fastigheterna till Bolagets hyresgäster. Bolaget strävar efter att i nära samarbete med nuvarande och potentiella hyresgäster utveckla och förädla sitt fastighetsbestånd och således skapa värde för hyresgäster såväl som för aktieägare.

Fleming Properties är moderbolag i en koncern som utgörs av totalt fem bolag ("**Koncernen**"). Bolaget förvaltas av Pareto Business Management, Colony Real Estate och Newsec, som tillhandahåller en rad specialistfunktioner anpassade för att på bästa sätt utveckla Fastigheterna och Bolaget.

Fleming Properties fastighetsbestånd

Allmänt

Fleming Properties fastigheter i Vallilan Toimisto, Ässäkeskus och Ässäparkki ("**Fastigheterna**") utgör tillsammans ett stort kontorshus med cirka 41 000 kvm kontorslokaler med ett underjordiskt garage om cirka 500 parkeringsplatser.

Fastigheterna är belägna i Vallila, Helsingfors som under senaste åren genomgått stor utveckling. Under år 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 såsom 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. 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.

Ässäkeskus

Ässäkeskus byggdes år 1991 och omfattar 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

Vallilan Toimisto byggdes år 1920 och byggdes ut år 1932. Byggnaden omfattar 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 år 2023. SOK hyr cirka 69 procent av ytorna. Byggnaden är miljöcertifierad enligt BREEAM In-Use Very Good.

Ässäparkki

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 innehåller 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, varefter ägaren till Ässäparkki har rätt att förnya nyttjanderätten med ytterligare en period om 100 år. Under den fasta perioden kan nyttjanderätten endast upphävas 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.

Historik

2019 – Fleming Properties grundas, fastighetsportföljen tillträds och Bolaget noteras på Spotlight Stock Market.

2020 – Renoveringsprojektet i Vallilan Toimisto färdigställs. Nya hyresavtal ingås med Gigglebug & Zefram avseende cirka 830 kvm.

2021 – 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. Återställande av ytorna och intäktsbortfall har sedermera kompenserats för via försäkring.

2022 – Bolaget påbörjar större fastighetsutvecklingsprojekt innefattandes grundförstärkning av utemiljöer intill SOK:s huvudentré som överdäcker det underjordiska garaget. Projektet innefattade även förädling av utemiljöer, inklusive bevarande av konstverk samt anläggning av en uteservering intill SOK:s lunchrestaurang jämte SOK:s huvudentré.

2023 – Grundförstärkningsprojektet av utemiljöer intill SOK:s huvudentré samt återställningsprojektet av Vallilan Toimisto färdigställs. 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 år 2028. SOK meddelar avsikten om att en avstegsoption nyttjas, innefattandes frånträde om cirka 3 400 kvm kontorsyta och 33 parkeringsplatser per den 31 december 2025.

2024 – Bolaget ingår ett förvaltningsavtal med Colony Real Estate 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. I maj ingick Bolaget ingick ett avtal med befintlig kreditgivare, Deutsche Pfandbriefbank AG, avseende en förlängning av 52 miljoner euro av existerande bankskuld till och med den 11 januari 2027.

Fleming Properties finansiella information i sammandrag

Nedanstående information avseende Fleming Properties har hämtats från de reviderade årsredovisningarna avseende räkenskapsåren 2023, 2022 och 2021 samt delårsrapporterna för perioden 1 januari 2024 – 31 mars 2024 respektive 1 januari 2023 – 31 mars 2023.

Fleming Properties koncernredovisningar har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Vidare tillämpar Koncernen årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Fleming Properties delårsrapporter är utformade i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. De fullständiga redovisnings- och värderingsprinciper som har tillämpats i Fleming Properties delårsrapporter motsvarar de som anges i Fleming Properties årsredovisning.

Reviderade årsredovisningar för Fleming Properties samt delårsrapporterna som hänvisas till ovan finns tillgängliga på Bolagets webbplats (www.flemingproperties.se).

För fullständiga uppgifter om Bolagets resultatutveckling och dess finansiella ställning hänvisas till årsredovisningarna för räkenskapsåren 2023, 2022 och 2021. Angivna belopp i detta avsnitt redovisas i tusentals euro medan beräkningarna är utförda med ett större antal decimaler. Avrundning kan således medföra att vissa sammanställningar inte summerar korrekt.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i TEUR	1 januari – 31 mars		1 januari - 31 december		
	2024	2023	2023	2022	2021
Intäkter / Hyresintäkter	1 897	1 824	7 376	6 932	6 989
Drift- och underhållskostnader	-284	-252	-834	-736	-643
Fastighetsskatt	-192	-171	-652	-710	-541
Driftnetto	1 421	1 401	5 890	5 487	5 805
Administrationskostnader	-179	-115	-566	-484	-542
Finansiella intäkter	0	3	10	3	35
Finansiella kostnader	-295	-314	-1 288	-1 263	-1 250
Förvaltningsresultat	947	975	4 045	3 742	4 048
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-82	-186	-14 131	-7 176	4 644
Resultat före skatt	865	789	-10 086	-3 434	8 692
Aktuell skatt	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-92	-150	-4 677	629	-952
Periodens resultat	773	639	-14 763	-2 805	7 739

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i TEUR	31 mars		2023	31 december	
	2024	2023		2022	2021
TILLGÅNGAR					
Summa					
anläggningstillgångar	115 837	129 537	115 837	129 537	134 537
Summa					
omsättningstillgångar	5 878	7 793	9 921	8 420	9 854
SUMMA TILLGÅNGAR	121 715	137 330	125 758	137 957	144 391
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
SUMMA EGET KAPITAL	41 225	55 853	40 451	55 215	62 185
Summa långfristiga skulder	6 928	80 164	6 836	79 992	80 528
Summa kortfristiga skulder	73 562	1 313	78 471	2 750	1 678
SUMMA SKULDER	80 490	81 477	85 307	82 742	82 206
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	121 715	137 330	125 758	137 957	144 391

Koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i TEUR	1 januari – 31 mars		2023	1 januari - 31 december	
	2024	2023		2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	969	998	4 139	4 141	4 141
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 363	690	3 588	4 868	4 093
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-82	-186	-401	-2 175	-1 821
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 218	-1 012	-1 597	-4 165	-4 165
Periodens kassaflöde	-3 937	-508	1 591	-1 779	-1 894
Likvida medel vid periodens början	9 373	7 783	7 783	9 561	11 455
Likvida medel vid periodens slut	5 436	7 275	9 373	7 783	9 561

Utvalda nyckeltal för Koncernen

(TEUR om inget annat anges)	1 januari – 31 mars		1 januari - 31 december		
	2024	2023	2023	2022	2021
Intäkter / Hysesintäkter (inkl. serviceintäkter)	1 897	1 824	7 376	6 932	6 989
Driftnetto	1 421	1 401	5 890	5 487	5 805
Förvaltningsresultat	947	975	4 045	3 742	4 048
Resultat per aktie, EUR	0,13	0,11	-2,48	-0,47	1,30
Marknadsvärde					
fastigheterna	115 300	129 000	115 300	129 000	134 000
Antal utestående aktier, st	5 950 000	5 950 000	5 950 000	5 950 000	5 950 000
Överskottsgrad, %	74,90	76,80	79,85	79,14	83,06
Avkastning på eget kapital, %	7,57	4,60	-30,86	-4,78	12,82
Räntetäckningsgrad, ggr	4,62	4,56	4,50	4,40	4,67
Soliditet, %	33,87	40,67	32,17	40,02	43,07
Belåningsgrad, %	62,62	60,47	67,14	60,47	58,21
Nettobelåningsgrad, %	57,90	54,82	59,01	54,43	51,07
NRV per aktie, EUR	8,00	9,68	7,86	9,55	10,83
Fastigheternas direktavkastning, %	4,93	4,34	5,11	4,25	4,33

Fleming Properties aktiekapital och ägarstruktur

Allmänt

Aktierna i Fleming Properties är noterade på Spotlight Stock Market.

Aktiekapital

Fleming Properties registrerade aktiekapital uppgår per dagen för denna Erbjudandehandling till 654 500 euro, fördelat på totalt 65 450 000 aktier. Aktierna har ett kvotvärde om 0,01 euro per aktie.

Aktieägare

Enligt Bolagets aktiebok uppgår antalet aktieägare per den 8 juli 2024 till 696. Tabellen nedan visar Bolagets största aktieägare⁴ i förhållande till innehav av aktier och rösträtt (samt eventuella kända ytterligare innehav som ägs av sådana aktieägare) i Bolaget per den 3 juli 2024, inklusive därefter kända förändringar.

Ägare	Andel av aktiekapital och röster, %
Colony Real Estate Sweden Holding AB	37,40
Lovisa Hamrin (Herenco)	8,98
Avanza Pension	5,29
GADD & Cie S.A.	4,70
Anders Carlsson	3,68
Berth von Kantzows Stiftelse	2,84
Patrick von Hacht	2,61
Erik Lindholm	2,16
Nordnet Pensionsförsäkring	2,11
Totalt större aktieägare	69,77
Övriga aktieägare	30,23
Totalt antal aktier	100,0

Aktiebaserade incitamentsprogram, teckningsoptioner, konvertibler m.m.

Bolaget har inte utgivit några teckningsoptioner eller konvertibler, och det finns per dagen för Erbjudandehandlingen inga incitamentsprogram i Bolaget.

Utdelning

Styrelsen i Fleming Properties har inte antagit någon utdelningspolicy. Bolaget avser enligt Prospektet inte att föreslå någon utdelning på kort till medellång sikt, utan har för avsikt att använda genererade kassaflöden för fortsatta tillväxsinvesteringar. Styrelsen ska årligen utvärdera möjligheten att lämna utdelning, med beaktande av verksamhetens utveckling, rörelseresultat och finansiella ställning.

Årsstämman som hölls den 10 april 2024 beslutade att inte lämna någon utdelning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2023.

⁴ Källa för aktieägandet i Fleming Properties: Spotlight Stock Market (inklusive därefter kända förändringar).

Årsstämman som hölls den 29 mars 2023 beslutade inte lämna någon utdelning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022.

Årsstämman som hölls den 29 mars 2022 beslutade att lämna utdelning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2021 om totalt 0,7 euro per aktie, motsvarande en total utdelning om 4 165 000 euro.

Aktieägaravtal etc.

Enligt Prospektet finns det, såvitt styrelsen i Fleming Properties känner till, inga aktieägaravtal mellan Bolagets aktieägare som syftar till att uppnå gemensamt inflytande över Bolaget.

Bemyndiganden

Vid den extra bolagsstämman som hölls den 27 maj 2024 beslutades att bemyndiga styrelsen att intill nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med företrädesrätt för aktieägarna, besluta om nyemission av aktier att betalas kontant eller genom kvittning. Beslut med stöd av bemyndigandet ska kunna ske med högst det sammanlagda antalet aktier som kan ges ut utan ändring av den vid var tid antagna bolagsordningen.

Väsentliga avtal

I det finansieringsavtal som Fleming Properties ingick med Deutsche Pfandbriefbank AG den 28 maj 2024 ("**Skuldfinansieringsavtalet**") föreskrivs en rätt för Deutsche Pfandbriefbank AG att säga upp Skuldfinansieringsavtalet för det fall att ägandet i Bolaget förändras, exempelvis till följd av ett offentligt uppköpserbudande ("**CoC-klausulen**"). Fleming Properties har varit i kontakt med Deutsche Pfandbriefbank AG med anledning av Erbjudandet, och Fleming Properties och Deutsche Pfandbriefbank AG har kommit överens om att CoC-klausulen inte ska tillämpas på ett ägarskifte som uppkommer till följd av Erbjudandet, och som innebär att Colony Real Estate blir ägare till ytterligare aktier i Fleming Properties. Fleming Properties och Deutsche Pfandbriefbank AG förväntas ingå och signera ett ändringsavtal som reflekterar ändringen av CoC-klausulen enligt ovan.

Utöver vad som nämns ovan finns det, enligt Bolagets styrelses kännedom, inga andra väsentliga avtal vilka Fleming Properties är part i och som skulle kunna påverkas, ändras, eller sägas upp till följd av att kontrollen över Fleming Properties förändras som ett resultat av ett offentligt uppköpserbudande.

Fleming Properties styrelse, koncernledning och revisor

Styrelse

Thomas Lindström (född år 1968)

Styrelseordförande i Fleming Properties sedan år 2021

Utbildning: Civilingenjörsexamen i väg- och vattenbyggnad från Kungliga Tekniska Högskolan (KTH) i Stockholm.

Övriga betydande pågående uppdrag: Styrelseledamot i Temell Holding AB och Temell Investment Management AB.

Innehav i Fleming Properties (inklusive närståendes innehav): 220 000 aktier.

Erica Magnergård (född år 1984)

Styrelseledamot i Fleming Properties sedan år 2019.

Utbildning: Utbildning inom journalistik.

Övriga betydande pågående uppdrag: Styrelseledamot i Rätt Pr och Kommunikation i Stockholm, One Plan(e)t AB och Bråviken Logistik AB (publ).

Innehav i Fleming Properties (inklusive närståendes innehav): -

Henrik Schmidt (född år 1981)

Styrelseledamot i Fleming Properties sedan år 2022.

Utbildning: Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm kombinerat med studier i industriell ekonomi vid Lunds Tekniska Högskola i Lund.

Övriga betydande pågående uppdrag: Styrelseledamot i Altaal AB och Bolivio AB.

Innehav i Fleming Properties (inklusive närståendes innehav): -

Karl Runeberg (född år 1974)

Styrelseledamot i Fleming Properties sedan år 2022.

Utbildning: Civilingenjörsexamen från Chalmers Tekniska Högskola i Göteborg samt studier i nationalekonomi vid Handelshögskolan i Göteborg.

Övriga betydande pågående uppdrag: Styrelseordförande i Bonäsudden Holding AB (publ).

Innehav i Fleming Properties (inklusive närståendes innehav): 160 000 aktier.

Ledande befattningshavare**John Malmström (född år 1990)**

VD i Fleming Properties sedan år 2020.

Utbildning: M.Sc i Business and Economics från Lunds universitet i Lund.

Övriga betydande pågående uppdrag: Business Manager på Pareto Business Management AB.

Innehav i Fleming Properties (inklusive närståendes innehav): -

Revisor

Vid årsstämman som hölls den 10 april 2024 utsågs det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young Aktiebolag till Bolagets revisor fram till slutet av nästa årsstämma år 2025. Fredric Hävrén, auktoriserad revisor och medlem i FAR, utsågs till huvudansvarig revisor.

Övrigt

Det finns enligt Prospektet inga avtal mellan Bolaget och dess styrelseledamöter eller anställda som föreskriver någon rätt till ersättning om anställningen upphör till följd av ett offentligt erbjudande att förvärva aktier i Bolaget.

Fleming Properties bolagsordning

Bolagsordning för Fleming Properties AB, organisationsnummer 559207-9544

§ 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 175 000 euro och högst 700 000 euro. Antalet aktier ska vara lägst 17 500 000 stycken och högst 70 000 000 stycken. Bolaget ska ha sin redovisningsvaluta i euro.

§ 5 Styrelse

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och 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 årsstämman ska följande ärenden förekomma:

1. Val av ordförande vid stämman,
2. Upprättande och godkännande av röstlängd,
3. Godkännande av dagordning,
4. Val en eller två justeringspersoner,
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad,
6. Föredragning av den framlagda årsredovisningen och revisionsberättelsen samt koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse.
7. Beslut om
 - a. fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen,
 - b. dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen samt den fastställda koncernbalansräkningen, och
 - c. ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter och verkställande direktör.
8. Fastställande av antal styrelseledamöter, revisorer och eventuella suppleanter.
9. Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden.
10. Val av styrelse, revisorer och eventuella suppleanter.
11. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§ 11 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara 1 januari – 31 december.

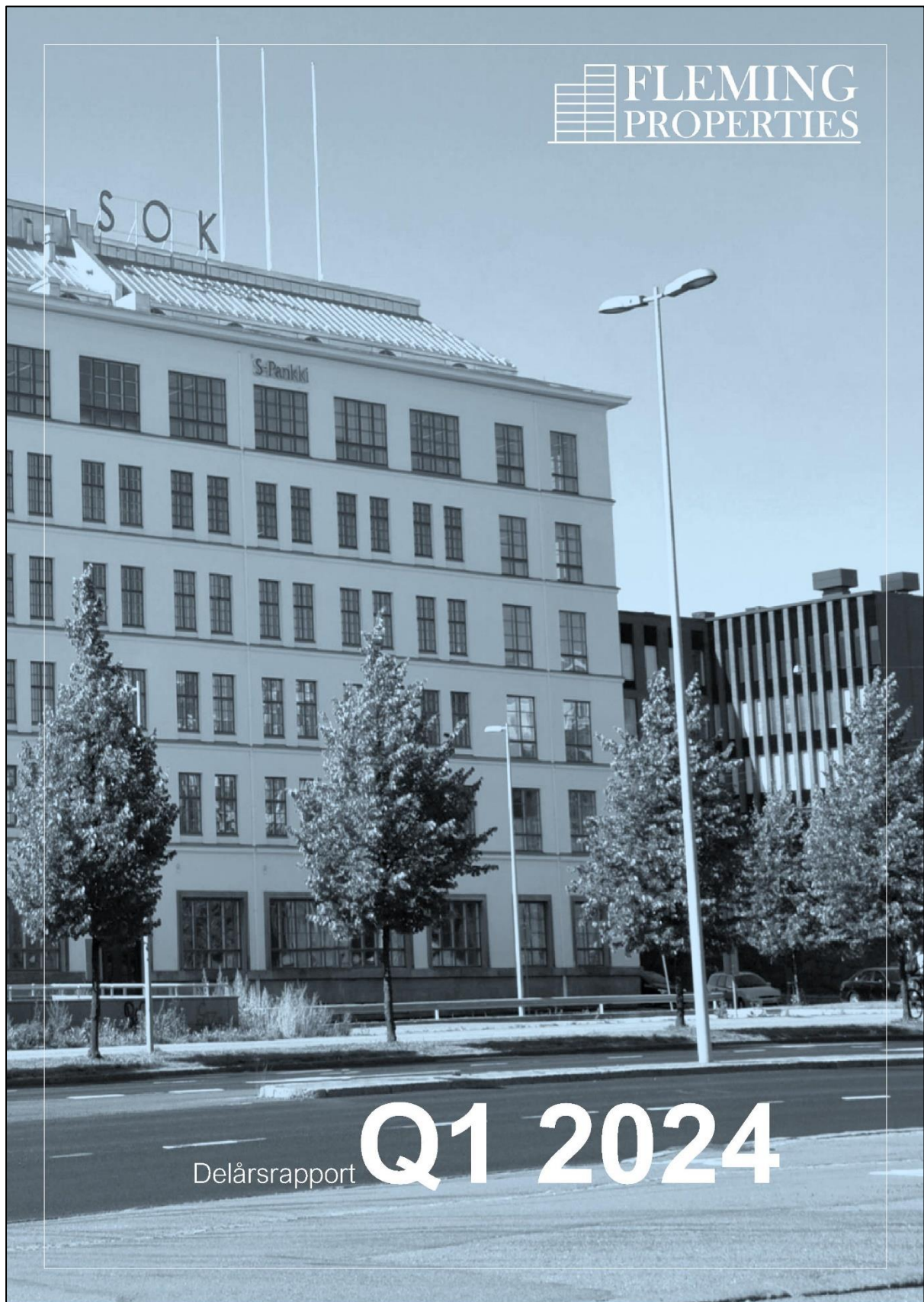
§ 12 Avstämningsförbehåll

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

* * * * *

Denna bolagsordning har antagits på bolagsstämma den 27 maj 2024.

Fleming Properties delårsrapport för perioden 1 januari 2024 – 31 mars 2024



**FLEMING
PROPERTIES**

Delårsrapport **Q1 2024**



PERIODEN JANUARI – MARS 2024

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 1 897 (1 824) TEUR
- Driftnetto under perioden uppgick till 1 421 (1 401) TEUR
- Förvaltningsresultatet under perioden uppgick till 947 (975) TEUR
- Periodens resultat uppgick till 773 (639) TEUR

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Operativt har verksamheten fortsatt enligt plan och med förväntad resultatutveckling i jämförelse med motsvarande period under föregående år.

Den 25 april 2024 beslutade styrelsen att kalla till extra bolagsstämma planerad till den 27 maj 2024, som syftar till att besluta om att bemyndiga styrelsen att besluta om en företrädesemission som tillför bolaget ca 25 MEUR, förutsatt att emissionen är fulltecknad. Emissionen är säkerställd via teckningsförbindelser och garantiåtaganden till ca 79% av befintliga aktieägare. Emissionslikviden syftar huvudsakligen till att stärka bolagets balansräkning, genom att anpassa skuldsättningen från tidigare lågräntemiljö till rådande marknadsförhållanden. Bolaget har även erhållit ett godkänt kreditbeslut från befintlig långgivare avseende en förlängning av 52 MEUR av bolagets existerande banksskuld, vilket är villkorat ett slutligt finansieringsavtal. Vidare syftar delar av emissionslikviden att hänförs till fastighetsutvecklingsprojekt och hyresgäst Anpassningar, som skapar bättre förutsättningar att nå framgång i hyresgästförhandlingar.

För att förbättra bolagets operativa förutsättningar ytterligare har resurser och kompetens adderats kopplat till uthyrning, fastighetsutveckling samt förvaltning under perioden genom ett ingåendet förvaltningsavtal med Colony. Avtalet avser att stärka bolagets lokala närvaro samt att verka för värdeskapande förädling av fastighetsbeståndet. Därigenom möjliggörs en förbättring av bolagets produkt gentemot befintliga och potentiella hyresgäster. Således bedöms värde för hyresgäster, och i förlängningen aktieägare, genereras.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals euro, TEUR, om inget annat anges</i>	2024-01-01 - 2024-03-31	2023-01-01 - 2023-03-31
Intäkter	1 897	1 824
Driftnetto	1 421	1 401
Förvaltningsresultat	947	975
Periodens resultat	773	639
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,16	0,16
Resultat per aktie, EUR	0,13	0,11
Eget kapital per aktie, EUR	6,93	9,39
Marknadsvärde fastigheterna	115 300	129 000
Antal utestående aktier, st.	5 950 000	5 950 000
Överskottsgrad, %	74,90	76,80
Avkastning på eget kapital, %	7,57	4,60
Räntetäckningsgrad, ggr	4,62	4,56
Soliditet, %	33,87	40,67
Beläningsgrad, %	62,62	60,47
Nettobeläningsgrad, %	57,90	54,82
NRV per aktie, EUR	8,00	9,68
Fastigheternas direktavkastning, %	4,93	4,34
Fastigheternas implicita direktavkastning, %	7,84	5,54

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Bolaget har under perioden verkställt amorteringar ca 5 218 TEUR. Amorteringarna grundar sig i en överenskommelse med bolagets långgivare.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

Under perioden har styrelsen valt att kalla till extra bolagsstämma för att besluta om en företrädesemission, ytterligare information finns att läsa på bolagets hemsida gällande detta.

FLEMING PROPERTIES I KORTHET

Fleming Properties AB med organisationsnummer 559207-9544, är ett svenskt fastighetsbolag som registrerades i juni 2019 och indirekt, genom dotterbolag, äger en fastighetsportfölj. Beståndet omfattar ca 41 000 kvm uthyrbar area på en fastighet belägen i Helsingfors i Finland. Bolagets vd är John Malmström och förvaltas av Pareto Business Management AB och Colony Real Estate AB (publ). Bolagets aktier handlas på Spotlight Stockmarket sedan 14 oktober 2019.

FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens förvaltningsresultat har utvecklats som förväntat. Koncernen har långsiktigt säkrade kassaflöden via befintliga hyresavtal med indexklausuler. Givet en fulltecknad och verkställd nyemission i enlighet med styrelsens förslag, möjliggörs en anpassning av bolagets kapitalstruktur till rådande marknadsförhållanden samtidigt som bolagets operativa förutsättningar förbättras. Genom att komplettera förvaltningsorganisationen med Colony, bedöms operativ risk i form av tillkommande vakanser mitigeras samtidigt som sannolikheten till att skapa aktieägarvärde genom framgång i förhandlingar med befintliga och potentiella hyresgäster bedöms öka.

Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna värderas två gånger per år av ett externt, auktoriserat och oberoende värderingsinstitut vid andra respektive fjärde kvartalets slut. Per balansdagen redovisades fastigheterna till 115 300 (129 000) TEUR.



AKTIERELATERADE NYCKELTAL, SEK

	2024-01-01 - 2024-03-31	2023-01-01 - 2023-03-31
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	1,84	1,85
Resultat per aktie, SEK	1,50	1,24
Eget kapital per aktie, SEK	79,85	105,85
NRV per aktie, SEK	92,23	109,15
Börskurs vid utgången av perioden, SEK	13,50	56,50
EUR/SEK vid utgången av perioden	11,53	11,28

Hyresavtal

Per 31 december 2023 uppgick bolagets uthyrningsgrad till ca 92 %. Utav det samlade hyresvärdet kopplar 96 % till hyresavtalen tecknade med SOK, som är ett av Finlands största företag verksamt inom flera affärsområden, bland annat dagligvaruhandeln och serviceindustrin. Hyresavtalen med SOK löper till 2030-12-31 och innehåller breakoptioner som ger möjlighet att frånträda 9,4 % samt 15,9 % av sina kontrakterade ytor per 2025-12-31 respektive 2027-12-31. Nyttjande av optionerna erfordrar notis om minst 24 månader och SOK meddelade inför årsskiftet sitt nyttjande av den förstnämnda optionen. Per balansdagen uppgick den genomsnittliga återstående hyrestiden till 6,1 år. Samtliga hyresavtal innehåller indexklausuler som justerar hundra procent av bashyran i enlighet med KPI. Per första januari 2024 justerades hyrorna upp med ca 4,8 %.

Finansiering

Koncernen har ett amorteringsfritt lån hos Deutsche Pfandbriefbank AG som per 31 mars 2024 uppgår till 72 197 (78 000) TEUR med fast ränta uppgående till 1,45 %. Lånet löper tom. 2024-07-10. Räntekostnader under perioden uppgick till 269 (282) TEUR.

Aktien och aktieägarna

Bolaget hade vid periodens utgång 703 aktieägare (781).

ÖVRIG INFORMATION

Utdelning

Årsstämman beslutade den 10 april 2024 att ansamlade vinstmedel ska balanseras för ny räkning i enlighet med styrelsens förslag.

Extra bolagsstämma för beslut om företrädesemission

Styrelsen har valt att kalla aktieägarna till extra bolagsstämma för att besluta om föreslagen företrädesemission, ytterligare information kring förslaget, samt kallelse till bolagsstämman, finns tillgängligt på bolagets hemsida. Bolagsstämman äger rum måndagen den 27 maj 2024 kl. 9.00 i Baker McKenzie Advokatbyrås lokaler på Vasagatan 7 i Stockholm.

Anställda

Koncernen har inte haft några anställda under perioden. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB, Colony Real Estate AB (publ) och Newsec.

Transaktioner med närstående

Mellan Fleming Properties AB och dess dotterbolag har transaktioner skett avseende räntor på interna lån och en koncernintern förvaltningsavgift. Pareto Business Management AB och Colony Real Estate AB (publ) utgör närstående part till Fleming Properties AB, enligt IAS 24, genom att tillhandahålla tjänster enligt Business managementavtal. Pareto Securities AB, närstående bolag till Pareto Business Management AB har utfört företagsrådgivningstjänster åt Fleming Properties AB. För perioden har även konsultarvode till bolagets styrelseordförande betalats ut uppgående till 17 500 kr, avseendes konsultation kopplat till bolagets refinansiering.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

För Fleming Properties AB kan ändrade marknadsförhållanden innebära risker i form av värdenedgång i fastigheterna samt att koncernens hyresgäster kan få likviditetsproblem till följd av minskade intäkter och därmed svårigheter att betala hyran. Det kan också innebära svårigheter att hyra ut fastighetsbeståndet vakanta ytor. Risk för vakanser föreligger till följd av hyresgästernas uppsägning av befintliga hyresavtal. I dagsläget är denna begränsad huvudsakligen till följd av det långa hyresavtalet med SOK.

Koncernen löper en begränsad risk förknippad med drift- och underhållskostnaderna. Fastigheterna är uthyrda med avtal där hyresgästen ansvarar för och bekostar större delen av drift- och underhållskostnaderna. Koncernen är ansvarig för drift- och underhållskostnader relaterade till byggnadernas yttre ytor och för installationer såsom uppvärmning, kylning och ventilation. Koncernen ansvarar även för kostnader relaterade till fastighetsskatt och försäkring.

Bedömning kring verkligt värde på förvaltningsfastigheterna baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra.

Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera sin externa skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid tidpunkten för refinansiering. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor. Koncernens förmåga att refinansiera sin skuldförpliktelse kan ha en väsentlig påverkan på koncernens verksamhet. Koncernen har per dagen för avlämnandet av denna delårsrapport en överenskommelse med befintlig långivare om en förlängning av 52 MEUR av befintlig bankskuld. Förlängningen är villkorad slutligt låneavtal och förutsätter verkställd nyemission enligt styrelsens förslag, som återfinns i sin helhet i styrelsens kallelse till extra bolagsstämma den 27 maj 2024. Nyemissionen är villkorad bolagsstämmobeslut, där ett godkännande av styrelsens förslag innebär att koncernen framgångsrikt kan refinansiera delar av existerande skuldförpliktelse, samtidigt som koncernens kapitalstruktur anpassas till rådande ränteklimat, vilket möjliggör för utveckling av koncernen. Givet att stämman inte godkänner emissionsförslaget bedöms koncernens förmåga att refinansiera sin skuldförpliktelse påverkas väsentligen negativt.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att koncernens räntetäckningsgrad beräknat på framåtriktade kvartalsciffror skall överskrida 2,50 ggr och att belåningsgraden inte får överskrida 70%. Bolaget uppfyller samtliga krav per den 31 mars 2024. Bolaget har även under januari 2024 ingått överenskommelse med långivare som medför att ovan nämnt kovenantkrav kopplat till bolagets räntetäckningsgrad inte är gällande för resten av befintligt låneavtal med förfall 10 juli 2024. I övrigt hänvisas till Not 4 i årsredovisningen för 2023.


KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	2024-01-01 - 2024-03-31	2023-01-01 - 2023-03-31
Intäkter	1 897	1 824
Drift- och underhållskostnader	-284	-252
Fastighetsskatt	-192	-171
Driftnetto	1 421	1 401
Administrationskostnader	-179	-115
Finansiella intäkter	0	3
Finansiella kostnader	-295	-314
Förvaltningsresultat	947	975
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-82	-186
Resultat före skatt	865	789
Uppskjuten skatt	-92	-150
Periodens resultat	773	639
Resultat per aktie, EUR	0,13	0,11
Genomsnittligt antal aktier, tusental	5 950	5 950


KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	31 mars 2024	31 december 2023
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	115 300	115 300
Nyttjanderättstillgångar	537	537
Summa anläggningstillgångar	115 837	115 837
Kundfordringar	20	20
Övriga kortfristiga fordringar	327	388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95	139
Likvida medel	5 436	9 373
Summa omsättningstillgångar	5 878	9 921
SUMMA TILLGÅNGAR	121 715	125 758
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	60	60
Fritt eget kapital	41 165	40 392
Totalt eget kapital	41 225	40 451
Uppskjuten skatteskuld	6 391	6 299
Långfristig leasingkulld	537	537
Summa långfristiga skulder	6 928	6 836
Skulder till kreditinstitut	72 148	77 343
Leverantörsskulder	132	67
Övriga kortfristiga skulder	592	572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	690	489
Summa kortfristiga skulder	73 562	78 471
Summa skulder	80 490	85 307
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	121 715	125 758


KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat	Total eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	60	56 967	-1 812	55 215
Totalresultat				
Periodens resultat	-	-	-14 763	-14 763
Summa totalresultat	-	-	-14 763	-14 763
Utgående eget kapital 2023-12-31	60	56 967	-16 575	40 451
Ingående eget kapital 2024-01-01	60	56 967	-16 575	40 451
Totalresultat				
Periodens resultat	-	-	773	773
Summa totalresultat	-	-	773	773
Utgående eget kapital 2024-03-31	60	56 967	-15 802	41 225



KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	2024-01-01 - 2024-03-31	2023-01-01 - 2023-03-31
Förvaltningsresultat	947	975
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Finansiella poster	22	23
Betald skatt	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	969	998
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Minskning/ ökning av övriga kortfristiga fordringar	106	119
Ökning/ minskning av leverantörsskulder	65	-316
Ökning/ minskning av övriga kortfristiga skulder	223	-111
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 363	690
Investeringsverksamheten		
Erhållen försäkringsersättning	-	467
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-82	-653
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-82	-186
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-	-1 012
Amortering	-5 218	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 218	-1 012
Periodens kassaflöde	-3 937	-508
Likvida medel vid periodens början	9 373	7 783
Likvida medel vid periodens slut	5 436	7 275



MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	2024-01-01 - 2024-03-31	2023-01-01 - 2023-03-31
Nettoomsättning	13	12
Administrationskostnader	-94	-63
Rörelseresultat	-81	-51
Finansiella poster	10	9
Periodens resultat	71	-42

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	31 mars 2024	31 december 2023
TILLGÅNGAR		
Andelar i dotterbolag	37 025	37 025
Långfristig fordran hos koncernföretag	1 389	1 389
Summa anläggningstillgångar	38 414	38 414
Övriga kortfristiga fordringar	32	50
Kortfristiga fordringar till koncernbolag	1 397	1 385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77	111
Kassa och bank	531	535
Summa omsättningstillgångar	2 037	2 081
SUMMA TILLGÅNGAR	40 451	40 495
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	60	60
Fritt eget kapital	40 321	40 391
Eget kapital	40 381	40 451
Leverantörsskulder	38	4
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	32	40
Summa kortfristiga skulder	70	44
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	40 451	40 495



ALLMÄN INFORMATION

Fleming Properties AB, med organisationsnummer 559207-9544, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernen") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Fleming Properties AB tillämpar IFRS Accounting Standards sådana de antagits av EU. Denna rapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

Fullständiga redovisnings- och värderingsprinciper som har tillämpats i denna rapport motsvarar de som anges i årsredovisningen.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: Årsredovisning, bokslutskommuniké, halvårsrapport samt två delårsrapporter.

REVISION

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

DEFINITIONER

Resultat per aktie
Periodens resultat dividerat med antal utestående aktier

Förvaltningsresultat per aktie
Förvaltningsresultat dividerat med antal utestående aktier

Eget kapital per aktie
Eget kapital dividerat med antal utestående aktier

Överskottsgrad
Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

Avkastning på eget kapital
Periodens resultat, omräknat till 12 månader, hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital

Räntetäckningsgrad
Driftnetto minus administrationskostnader plus ränteintäkter dividerat med räntekostnader

Soliditet
Eget kapital dividerat med balansomslutningen

Belåningsgrad
Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Nettobelåningsgrad
Skulder till kreditinstitut med avdrag för likvida medel dividerat med fastigheternas marknadsvärde

NRV per aktie
Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier

Fastigheternas direktavkastning
Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Fastigheterna implicita direktavkastning, %
Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas implicita värde

Fastigheternas implicita värde
Fastigheternas marknadsvärde justerat för differensen mellan bolagets börsvärde och redovisat eget kapital justerat för uppskjuten skatt per balansdag

Nyckeltal i SEK
Omräknat från EUR till SEK baserat på Riksbankens crosskurser per balansdagsdatum



STYRELSENS INTYGANDE

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

Delårsrapporten för Fleming Properties AB godkändes av styrelsen den 21 maj 2024.

Stockholm den 21 maj 2024
Fleming Properties AB
Org.nr: 559207-9544

Thomas Lindström
Styrelseordförande

Erica Magnergård
Styrelseledamot

Henrik Schmidt
Styrelseledamot

Karl Runeberg
Styrelseledamot

John Malmström
Verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i denna rapport är sådan information som Fleming Properties AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 21 maj 2024.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2024-05-27 Extra bolagsstämma
2024-08-27 Delårsrapport Q2 2024

FÖR YTTERLIGARE INFO, VÄNLIGEN KONTAKTA

John Malmström, verkställande direktör
john.malmstrom@paretosec.com
+ 46 (0) 8 402 53 84

Fleming Properties AB
c/o Pareto Business Management AB
Box 7415
103 91 Stockholm, Sweden

Organisationsnummer: 559207-9544
www.flemingproperties.se

Uttalande från den oberoende budkommittén i Fleming Properties

Beskrivningen av Fleming Properties på sidorna 13–34 i denna Erbjudandehandling har granskats av den oberoende budkommittén i Fleming Properties. Den oberoende budkommittén anser att denna kortfattade beskrivning ger en korrekt och rättvisande, om än inte fullständig, bild av Fleming Properties.

Stockholm, den 29 juli 2024

Fleming Properties AB
Den oberoende budkommittén

Skattefrågor i Sverige

Följande är en sammanfattning av de svenska skattekonsekvenser som kan uppkomma i samband med Erbjudandet. Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning och är endast avsedd som generell information till aktieägare med obegränsad skattskyldighet i Sverige, om inte annat anges. Sammanfattningen är inte avsedd att uttömmande behandla alla skattefrågor som kan uppkomma i detta avseende. Till exempel behandlas inte de särskilda regler som gäller för aktier som förvärvats genom ett fåmansföretag. Vidare behandlas inte de regler som gäller för skattefria kapitalvinst på så kallade näringsbetingade andelar inom företagssektorn. Inte heller behandlas de regler som gäller för aktier som innehas av handelsbolag, som utgör lageraktier i en juridisk person eller som innehas via ett investeringssparkonto eller en kapitalförsäkring. Särskilda skattekonsekvenser kan utöver vad som beskrivs nedan även uppkomma för andra kategorier av aktieägare, såsom investmentföretag, investeringsfonder, banker, finansmäklare och andra som äger aktier för handel. Varje aktieägare rekommenderas att konsultera skatterådgivare avseende de skattekonsekvenser som kan uppkomma i samband med Erbjudandet, inklusive tillämpligheten och effekterna av utländsk skattelagstiftning, bestämmelser i skatteavtal och andra regler som kan vara tillämpliga.

Generellt om beskattningen vid försäljning av aktier

Aktieägare som accepterar Erbjudandet och säljer sina aktier blir normalt föremål för kapitalvinstbeskattning. Kapitalvinsten eller kapitalförlusten beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet består av anskaffningsvärdet på aktierna och beräknas enligt "genomsnittsmetoden". Det innebär att omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort läggs samman och beräknas gemensamt med hänsyn till inträffade förändringar i innehavet. För marknadsnoterade aktier (såsom aktierna i Fleming Properties) får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt "schablonmetoden" till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

I Sverige utgår ingen stämpelskatt eller liknande överlåtelseskatt vid överlåtelse av äganderätten till aktier i ett svenskt aktiebolag.

Privatpersoner

En kapitalvinst på noterade aktier beskattas i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. Enligt huvudregeln är 70 procent av en kapitalförlust avdragsgill mot all skattepliktig inkomst i inkomstslaget kapital. Kapitalförluster på noterade aktier och andra noterade värdepapper (som skattemässigt behandlas på samma sätt som noterade aktier) är dock fullt ut avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster på sådana tillgångar, på onoterade andelar i svenska aktiebolag och utländska juridiska personer. Om kapitalförluster är hänförliga till både noterade och onoterade andelar ska förluster som uppstått på noterade delägarätter dras av före avdragsgilla förluster på onoterade andelar. Kapitalförlust som inte kan kvittas på detta sätt får dras av med upp till 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital. Om ett underskott uppkommer i inkomstslaget kapital reduceras skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatten och den kommunala fastighetsavgiften. Sådan skattereduktion medges med 30 procent av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent av resterande del. Ett sådant underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

Juridiska personer

För aktiebolag och andra juridiska personer beskattas kapitalvinster på aktier vanligtvis i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 20,6 procent för räkenskapsår som påbörjats efter den 31 december 2020. För beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust, se avsnittet "*Generellt om beskattningen vid försäljning av aktier*" ovan. En avdragsgill kapitalförlust kan endast dras av mot kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas på samma sätt som aktier. Sådana

kapitalförluster kan dock, under vissa omständigheter, även kvittas mot kapitalvinster på samma typ av värdepapper inom en koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen. Kapitalförluster på aktier eller andra värdepapper som beskattas på samma sätt som aktier, och som inte har dragits av från kapitalvinster under beskattningsåret, får sparas och dras av mot kapitalvinster under efterföljande beskattningsår utan tidsbegränsningar.

Aktieägare med hemvist utanför Sverige

Aktieägare som inte har skatterättslig hemvist i Sverige (begränsat skattskyldiga) och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige är vanligtvis inte föremål för svensk beskattning vid en försäljning av aktier. Sådana aktieägare kan dock bli föremål för beskattning i det land där de har sin skatterättsliga hemvist. Begränsat skattskyldiga privatpersoner kan dock beskattas för en kapitalvinst på försäljning av vissa aktier om personen har varit bosatt eller stadigvarande vistats i Sverige vid något tillfälle under det kalenderår då försäljningen äger rum eller något av de föregående tio kalenderåren. Denna beskattning kan dock begränsas genom de skatteavtal som Sverige ingått med andra länder. Det utgår ingen svensk kupongskatt på kapitalvinster till följd av Erbjudandet.

Kontaktuppgifter

Colony Real Estate Sweden Holding AB

c/o Altaal Advisory AB
Skeppsbron 16
111 30 Stockholm
Sverige

Fleming Properties AB

c/o Pareto Business Management
Box 7415
103 91 Stockholm
Sverige

Roschier Advokatbyrå AB

Brunkebergstorg 2
111 51 Stockholm
Sverige