

EMILSHUS

**UPPTAGANDE TILL HANDEL AV YTTERLIGARE
STAMAKTIER AV SERIE B I FASTIGHETSBOLAGET
EMILSHUS AB**

VIKTIG INFORMATION

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av upptagandet till handel av ytterligare 1 656 665 stamaktier av serie B i Fastighetsbolaget Emilshus AB, org.nr 559164-8752, ("Emilshus" eller "Bolaget"), på Nasdaq Stockholm.

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen i enlighet med 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 ("Prospektförordningen"). Finansinspektionens godkännande och registrering av prospektet innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i prospektet är fullständiga eller korrekta. Prospektet har upprättats som ett förenklat prospekt för sekundäremissioner i enlighet med artikel 14 i Prospektförordningen.

För Prospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av Prospektet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt. Prospektet innehåller inte något erbjudande om att teckna eller på annat sätt förvärva aktier eller andra finansiella instrument i Bolaget, vare sig i Sverige eller i någon annan jurisdiktion.

Prospektet har enbart upprättats med anledning av ansökan om upptagande till handel av ytterligare stamaktier av serie B i Emilshus på Nasdaq Stockholm och innehåller inte något erbjudande om att teckna eller på annat sätt förvärva aktier eller andra finansiella instrument i Bolaget, vare sig i Sverige eller någon annan jurisdiktion. Detta Prospekt, marknadsföringsmaterial eller övrigt till Prospektet hänförligt material får ej distribueras eller publiceras i någon jurisdiktion annat än i enlighet med gällande lagar och regler. Envar som kan komma att inneha detta Prospekt är skyldig att informera sig om och följa dessa restriktioner, särskilt att inte publicera eller distribuera Prospektet i strid med tillämpliga lagar och regler. Åtgärder i strid med dessa restriktioner kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

Ingen person är behörig att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i detta Prospekt. Om så ändå sker ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Emilshus och Bolaget ansvarar inte för sådan information eller sådana uttalanden. Varken offentliggörandet eller distributionen av detta Prospekt, eller några transaktioner som genomförs med anledning av Prospektet, ska anses innebära att informationen i detta Prospekt är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt än per dagen för Prospektets offentliggörande eller att det inte har förekommit någon förändring i Emilshus verksamhet efter nämnda dag.

Stamaktierna av serie B i Emilshus har inte 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 och får inte erbjudas, säljas eller på annat sätt överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA, förutom enligt ett tillämpligt undantag från, eller genom en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i U.S. Securities Act och i enlighet med värdepapperslagstiftningen i relevant delstat eller annan jurisdiktion i USA. Stamaktierna av serie B i Emilshus har varken godkänts eller underkänts av amerikanska Securities and Exchange Commission, någon delstatlig värdepappersmyndighet eller annan myndighet i USA. Inte heller har någon sådan myndighet bedömt eller uttalat sig om riktigheten eller tillförlitligheten av detta Prospekt. Att påstå motsatsen är en brottslig handling i USA.

Detta Prospekt finns tillgängligt på Emilshus kontor och hemsida, www.emilshus.com.

Framåtriktad information och riskfaktorer

Prospektet innehåller viss framåtriktad information som återspeglar Emilshus aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avser", "bedömer", "förväntar", "kan", "planerar", "uppskattar", "beräknar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender, och som inte hänför sig till historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information.

En investering i värdepapper är förenad med vissa risker. Faktorer som kan medföra att Emilshus framtida resultat och utveckling avviker från vad som uttalas i framåtriktad information innefattar, men är inte begränsade till, de som beskrivs i avsnittet "Riskfaktorer". När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Emilshus, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Emilshus lämnar inte några utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktad information till följd av ny information, framtida händelser eller liknande omständigheter, eller om det sker väsentliga förändringar av informationen i Prospektet efter att Prospektet godkänts men före upptagandet till handel på Nasdaq Stockholm, annat än vad som följer av tillämplig lagstiftning.

Bransch- och marknadsinformation

Detta Prospekt innehåller viss information om marknader, marknadsstorlek och andra branschuppgifter avseende den marknad som Emilshus är verksamt på. Sådan information är baserad på Bolagets analys av flera olika källor, såsom branschpublikationer och rapporter. Information som har anskaffats från en tredje part har återgetts korrekt och såvitt Emilshus känner till och kan utvärdera av informationen som offentliggjorts av denna tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Emilshus har däremot inte oberoende verifierat informationen, varför dess riktighet och fullständighet inte kan garanteras.

Information som kommer från tredje part har återgetts korrekt och såvitt Bolaget känner till och kan utvärdera av information som offentliggjorts av denna tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

Presentation av 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 granskats eller reviderats av Bolagets revisorer.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING.....	4
RISKFÄKTORER	11
BAKGRUND OCH MOTIV.....	17
VERKSAMHETSBEKRIVNING.....	18
KAPITALSTRUKTUR OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION	23
STYRELSE, LEDANDE BEFÄTTNINGSHAVARE OCH REVISOR.....	26
AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN	32
LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION.....	37
VÄRDERINGSUTLÅTANDE	41
DEFINITIONER.....	47
ADRESSER	48

VIKTIGA DATUM

Första dagen för handel i de ytterligare stamaktierna av serie B på Nasdaq Stockholm Omkring den 28 juni 2024

ÖVRIGT

ISIN-kod för stamaktierna av serie B SE0016785786
LEI-kod 5493004EO7GR5U8PRK21
Kortnamn på Nasdaq Stockholm EMIL B

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport för perioden januari-juni 2024 11 juli 2024
Delårsrapport för perioden januari-september 2024 16 oktober 2024
Bokslutskommuniké för perioden januari-december 2024 12 februari 2025

SAMMANFATTNING

INLEDNING OCH VARNINGAR

<i>Inledning och Varningar</i>	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida. En investerare kan förlora hela eller delar av sitt investerade kapital. Om talan väcks i domstol angående informationen i Prospektet kan den investerare som är kârändande enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som har lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar av den, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.
<i>Om Emilshus</i>	Bolagets företagsnamn är Fastighetsbolaget Emilshus AB. I prospektet avser begreppen " Bolaget ", " Emilshus " och " Koncernen " Fastighetsbolaget Emilshus AB eller den koncern i vilken Fastighetsbolaget Emilshus AB är moderbolag, beroende på sammanhanget. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag som har sitt säte i Växjö. Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI-kod är 5493004EO7GR5U8PRK21. Bolagets registrerade postadress är Box 177, 574 22 Vetlanda och dess telefonnummer är 010-303 93 00. Bolagets webbplats är www.emilshus.com .
<i>Person som ansöker om upptagande till handel</i>	Fastighetsbolaget Emilshus AB, org. nr. 559164-8752, är ett svenskt publikt aktiebolag. Bolagets LEI-kod är 5493004EO7GR5U8PRK21. Bolagets registrerade postadress är Box 177, 574 22 Vetlanda och dess telefonnummer är 010-303 93 00. Bolagets webbplats är www.emilshus.com .
<i>Behörig myndighet</i>	Detta prospekt (" Prospektet ") har granskats och godkänts av Finansinspektionen i egenskap av behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 25 juni 2024. Finansinspektionen Besöksadress: Brunnsgatan 3, 111 38 Stockholm Postadress: Box 7821, 103 97 Stockholm E-post: finansinspektionen@fi.se Hemsida: www.fi.se .

NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN

Vem är emittent av värdepappren?

<i>Allmän information om Emilshus</i>	Bolagets företagsnamn är Fastighetsbolaget Emilshus AB ("Emilshus" eller "Bolaget"). Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades och registrerades i Sverige den 5 juli 2018 enligt svensk lagstiftning. Bolagets associationsform regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Bolaget har org.nr 559164-8752 och LEI-kod 5493004EO7GR5U8PRK21. Bolaget har sitt säte i Växjö. Bolagets registrerade postadress är Box 177, 574 22 Vetlanda och dess telefonnummer är 010-303 93 00. Bolagets webbplats är www.emilshus.com .
<i>Emilshus verksamhet</i>	Emilshus är ett småländskt fastighetsbolag som, med utgångspunkt i Småland och småländsk företagskultur, förvärvar, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter. Fokus är hög direktavkastning och starka kassaflöden i kombination med långa hyresavtal och hyresgäster med bedömd god betalningsförmåga. Emilshus fastighetsbestånd bestod per den 31 mars 2024 av 139 fastigheter med ett värde om 7 518 mkr. Emilshus fastighetsbestånd är indelat i fastighetskategorierna lätt industri, extern- och dagligvaruhandel, industriservice/proffshandel och övrigt.
<i>Emilshus ägarstruktur</i>	Nedanstående tabell visar Bolagets tio största aktieägare per dagen 31 maj 2024, inklusive de aktieägare som enligt Bolagets kännedom, direkt eller indirekt, har ett innehav motsvarande fem procent eller mer av antalet aktier eller röster i Bolaget.

Ägare	Stamaktier av serie A	Stamaktier av serie B	Totalt antal stamaktier	Preferensaktier	Kapital, %	Röster, %
AB Sagax	3 033 550	23 516 955	26 550 505	6 233 320	25,36	26,21
Aptare Holding AB 1)	4 440 000	20 480 010	24 920 010	-	18,94	27,48
Lannebo Fonder	-	7 639 277	7 639 277	-	5,82	3,25
Länsförsäkringar Fonder	-	6 681 759	6 681 759	-	5,09	2,84
ODIN Fonder	-	3 863 555	3 863 555	-	2,94	1,64
Tredje AP-fonden	-	3 068 595	3 068 595	-	2,34	1,31
Fjärde AP-fonden	-	259 674	259 674	2 710 009	2,24	1,26
Thureda Gruppen AB 2)	412 020	1 854 070	2 226 090	-	1,84	2,57
NP3 Fastigheter AB	2 421 120	-	2 421 120	-	1,82	10,23
Johan Ericsson	380 000	1 725 980	2 105 980	225 000	1,79	2,44
Totalt 10 största aktieägare	10 686 690	69 089 875	79 776 565	9 168 329	68,18	79,23
Övriga aktieägare	841 200	30 007 177	30 848 377	11 460 296	31,82	20,77
Total	11 527 890	99 097 052	110 624 942	20 628 625	100	100

1) Bolag ägt av Jakob Fyrberg (styrelseledamot och VD i Emilshus) och Pierre Folkesson (projektchef i Emilshus) samt Tomas Carlström.

2) Bolag ägt av Elisabeth Thuresson, styrelseledamot i Emilshus, med familj.

Styrelse och koncernledning

Av tabellen nedan framgår ledamöterna i Emilshus styrelse.

Namn	Befattning
Johan Ericsson	Ordförande
Jakob Fyrberg	Ledamot
Björn Garat	Ledamot
Rutger Källén	Ledamot
Elisabeth Thuresson	Ledamot
Ulrika Valassi	Ledamot

Av tabellen nedan framgår medlemmarna i Emilshus koncernledning.

Namn	Befattning
Jakob Fyrberg	VD
Emil Jansbo	CFO
Helen Arvidsson	Ekonomichef
Pierre Folkesson	Projektchef
Martin Lindström	Transaktionsansvarig
Jakob Paljak	Operativ chef

<i>Revisor</i>	Det registrerade revisionsbolaget KPMG AB är Bolagets revisor sedan årsstämman 2023. KPMG AB omvaldes vid årsstämman 2024 för tiden intill slutet av årsstämman 2025. Huvudansvarig revisor är Mattias Johansson (född 1973). Mattias Johansson är auktoriserad revisor och medlem i FAR. KPMG AB:s adress är Box 16106, 103 23, 103 23 Stockholm.
----------------	--

Finansiell nyckelinformation för emittenten

<i>Finansiell nyckelinformation i sammandrag</i>	Utvalda resultaträkningsposter för Koncernen Mkr	1 jan – 31 dec 2023 Reviderad ¹⁾	1 jan – 31 dec 2022 Reviderad ²⁾	1 jan – 31 mars 2024 Ej reviderad ³⁾	1 jan – 31 mars 2023 Ej reviderad ⁴⁾	
	Intäkter	588,4	454,0	158	148	
	Driftsöverskott	470,5	362,6	122	112	
	Förvaltningsresultat	233,4	182,4	65	54	
	Periodens resultat	33,2	310,9	67	-15	
	¹⁾ Informationen är hämtad från Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2023. ²⁾ Informationen är hämtad från Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022. ³⁾ Informationen är hämtad från Bolagets oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2024. ⁴⁾ Informationen är hämtad från Bolagets oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2023.					
	Utvalda balansräkningsposter för Koncernen					
	Mkr	31 dec 2023 Reviderad ¹⁾	31 dec 2022 Reviderad ²⁾	31 mars 2024 Ej reviderad ³⁾	31 mars 2023 Ej reviderad ⁴⁾	
	Summa tillgångar	7 621,5	7 524,5	7 791	7 491	
	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 193,5	3 007,0	3 261	2 992	
Räntebärande nettoskuld⁵⁾	3 771,7	3 879,0	3 906,0	3 843,0		
¹⁾ Informationen är hämtad från Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2023. ²⁾ Informationen är hämtad från Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022. ³⁾ Informationen är hämtad från Bolagets oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2024. ⁴⁾ Informationen är hämtad från Bolagets oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2023. ⁵⁾ Räntebärande nettoskuld är ett oreviderat alternativt nyckeltal som inte är definierat enligt IFRS.						
Utvalda kassaflödesposter för Koncernen Mkr	1 jan – 31 dec 2023 Reviderad ¹⁾	1 jan – 31 dec 2022 Reviderad ²⁾	1 jan – 31 mars 2024 Ej reviderad ³⁾	1 jan – 31 mars 2023 Ej reviderad ⁴⁾		
Kassaflöde från den löpande verksamheten	221,9	202,0	69	67		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-254,8	-2 185,3	-192	-20		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	20,6	2 115,0	73	-32		
¹⁾ Informationen är hämtad från Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2023. ²⁾ Informationen är hämtad från Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2022. ³⁾ Informationen är hämtad från Bolagets oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2024. ⁴⁾ Informationen är hämtad från Bolagets oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2023.						

Specifika nyckelrisker för emittenten

<i>Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten</i>	<p>Väsentliga riskfaktorer som är specifika för emittenten och dess verksamhet omfattar bland annat följande riskfaktorer.</p> <p>Emilshus är föremål för risker relaterade till värdeförändringar i Koncernens fastighetsbestånd</p> <p>Fastigheternas värde påverkas av utbud och efterfrågan på Bolagets marknader men även av ett antal andra faktorer, bland annat framåtblickande fastighetsspecifika faktorer som är behäftade med osäkerhet. Detta inkluderar till exempel antaganden om hyresnivåer, uthyrningsgrad, driftkostnader, fastigheternas skick och marknadsspecifika antaganden om exempelvis makroekonomisk utveckling. Det finns risk att underliggande antaganden i tidigare eller framtida värderingar av förvaltningsfastigheter kan visa sig vara felaktiga, vilket kan innebära att Koncernens värderingar inte återspeglar ett framtida försäljningsvärde. En betydande värdeminskning kan få en negativ påverkan på Koncernens möjligheter att refinansiera lån när de förfaller samt dess möjligheter att</p>
---	--

ta upp nya lån för att finansiera Bolagets tillväxt. Det kan också få en negativ effekt på Koncernens resultat och finansiella ställning. En försämrad finansiell position skulle få en negativ inverkan på Bolagets verksamhet och Bolagets förutsättningar att skapa tillväxt och uppnå sina finansiella mål.

Emilshus är föremål för risken att tillräcklig finansiering inte är tillgänglig på acceptabla villkor eller överhuvudtaget

Likviditets- och finansieringsrisk innebär att nödvändig finansiering inte kan erhållas alternativt endast kan erhållas till för Bolaget ofördelaktiga villkor eller medförandes ökade kostnader. Emilshus verksamhet är huvudsakligen finansierad genom banklån från fyra svenska banker samt två noterade obligationslån. Koncernens förmåga att på ett framgångsrikt sätt kunna refinansiera utestående skuldförpliktelser vid förfall, eller vid behov erhålla ytterligare finansiering, beror på kreditmarknadens villkor och Emilshus finansiella ställning vid tidpunkten. Det finns en risk att Bolaget i framtiden inte kan erhålla nödvändig finansiering eller endast kan erhålla nödvändig finansiering till ofördelaktiga villkor eller ökade kostnader, vilket skulle kunna få en negativ effekt på Koncernens finansiella ställning och resultat. En försämrad finansiell ställning skulle få en negativ inverkan på Bolagets verksamhet och Bolagets förutsättningar att skapa tillväxt och uppnå sina finansiella mål.

Emilshus hyresnivåer och uthyrningsgrad kan minska och fastighetskostnadsnivåer öka vilka kan påverkas av en mängd olika faktorer

Hyresnivåerna och därmed Emilshus hyresintäkter påverkas bland annat av efterfrågan och utbudet på ytor avsedda för lätt industri, extern- och dagligvaruhandel och industriservice/proffshandel på lång sikt. Därutöver påverkas Koncernens hyresintäkter av fastigheternas uthyrningsgrad, hyresnivåernas utveckling och kundernas betalningsförmåga. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, eller om kunderna inte kan betala sina hyror, påverkas Emilshus finansiella ställning och resultat negativt. Om i) vakansgraden i Koncernens fastighetsbestånd skulle öka, ii) hyresnivåerna för lätt industri, extern- och dagligvaruhandel samt industri/proffshandel skulle utvecklas negativt, iii) hyresgäster inte kan erlagga betalningar i enlighet med tecknade hyresavtal eller iv) koncernens fastighetskostnadsnivå ökar så kan det få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Emilshus är exponerat för ränterisker

Bolaget är exponerat för ränterisk och räntekostnader är Emilshus enskilt största kostnadspost. Ränterisk uppkommer genom att svängningar i marknadsräntan påverkar Koncernens resultat, kassaflöde och finansiella ställning. En central faktor för ränterisken är Bolagets kreditmarginal- och räntebindningstider enligt ingångna låne- och derivatavtal, varvid längre kreditmarginal- och räntebindningstid innebär högre förutsebarhet i kassaflödet men normalt även högre räntenivåer. Fortsatt höga eller ytterligare förhöjda marknadsräntor kan innebära högre kostnader och lägre marginaler för Bolaget samt ha negativ påverkan på marknadsvärdet på Bolagets fastigheter, vilket skulle kunna få en negativ effekt på Bolagets finansiella ställning och resultat.

Emilshus är föremål för risker relaterade till förvärv och verkar på en konkurrensutsatt marknad

En central del av Emilshus verksamhet och en betydande faktor för att Koncernen ska kunna uppnå sina finansiella mål är förmågan att både identifiera och genomföra förvärv inom ramen för Emilshus strategi. Vid förvärv av fastigheter kan det exempelvis föreligga osäkerhet avseende hantering av hyresgäster, kostnader för miljösanering eller personal, ombyggnad och hantering av tekniska problem, myndighetsbeslut samt uppkomsten av tvister relaterade till förvärvet eller fastighetens skick. Det finns även en risk att Bolaget gör felaktiga bedömningar i samband med den due diligence-granskning som görs av förvärven eller inte uppmärksammar alla relevanta risker förenade med ett särskilt förvärv. Felaktiga bedömningar kan leda till nedskrivningsbehov, ökande kostnader och att Koncernen inte uppnår förväntad avkastning på sina genomförda investeringar, vilket skulle ha en negativ effekt på Koncernens intjäningsförmåga. Vidare är fastighetsmarknaden konkurrensutsatt där aktörernas konkurrenskraft bland annat är beroende av förmågan att genomföra fastighetsförvärv till fördelaktiga villkor, att behålla befintliga hyresgäster och att förutse framtida förändringar och trender i fastighetsbranschen. Om Emilshus inte kan konkurrera på ett framgångsrikt sätt och misslyckas med att genomföra förvärv i erforderlig omfattning kan det få en negativ inverkan på Emilshus verksamhet och Bolagets framtida intäkter, resultat och förutsättningar att uppnå sina finansiella mål.

Emilshus är exponerat för miljörisker och därtill relaterade regulatoriska risker

Enligt svensk lagstiftning är huvudregeln att den nuvarande eller tidigare verksamhetsutövaren är ansvarig för saneringen av en förorenad fastighet. Eftersom Koncernen äger en stor mängd fastigheter finns det en risk att krav

	på sanering eller efterbehandling kan komma att riktas mot Koncernen under vissa omständigheter på grund av förekomst av, eller misstanke om, föroreningar i marken, vattenområden eller grundvatten, i syfte att säkerställa att fastigheten är i ett sådant skick som krävs enligt miljöbalken. Om ändringar i lagstiftning och myndighetsföreskrifter skulle inträffa kan detta leda till ökade kostnader för sanering eller efterbehandling av nuvarande eller framtida förvärvade fastigheter.
--	---

NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPEREN

Värdepapperens viktigaste egenskaper

<i>Information om värdepapperen</i>	Ytterligare 1 656 665 nyemitterade stamaktier av serie B beräknas att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm omkring den 28 juni 2024. Upptagandet till handel avser stamaktier av serie B med ISIN-kod SE0016785786 i Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ), org.nr 559164-8752. Kortnamn (ticker) för aktierna är EMIL B. Aktierna är denominerade i svenska kronor.
<i>Totalt antal aktier i Bolaget</i>	Emilshus registrerade aktiekapital uppgår per dagen för detta Prospekt till 262 507 134 kronor, fördelat på 131 253 567 aktier, varav 20 628 625 preferensaktier, 11 527 890 stamaktier av serie A och 99 097 052 stamaktier av serie B. Varje aktie har ett kvotvärde om 2 kronor. Emissionen av 1 656 665 stamaktier av serie B väntas registreras av Bolagsverket omkring den 28 juni 2024. Därefter kommer Bolagets registrerade aktiekapital att uppgå till 265 820 464 kronor, fördelat på 132 910 232 aktier, varav 20 628 625 preferensaktier, 11 527 890 stamaktier av serie A och 100 753 717 stamaktier av serie B, samtliga med ett kvotvärde om 2 kronor per aktie.
<i>Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen</i>	Aktierna i Emilshus har emitterats i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) och de rättigheter som är förenade med aktier som är emitterade av Bolaget, inklusive de rättigheter som följer av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i denna lag. Det föreligger inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta Bolagets stamaktier av serie B. Varje stamaktie av serie A berättigar till tio (10) röster och varje stamaktie av serie B samt preferensaktie berättigar till en (1) röst vid bolagsstämma i Emilshus. Varje aktieägare är berättigad att rösta för samtliga av denne ägda och företrädda aktier utan begränsning i rösträtten. Vid ökning av Bolagets aktiekapital genom kontantemission eller kvittningsemission ger en befintlig aktie företrädesrätt till ny aktie av samma slag. Aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna ska erbjudas samtliga aktieägare. Preferensaktierna medför företrädesrätt framför stamaktier av serie A och serie B till årlig utdelning om 2 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 0,5 kronor per preferensaktie. Avstämningsdagar för utbetalningarna ska vara den sista bankdagen i mars, juni, september och december. Om ingen utdelning utbetalats på preferensaktierna i anslutning till en avstämningsdag, eller om utdelning understigande 0,5 kronor utbetalats, ska preferensaktierna, förutsatt att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning, medföra rätt att i tillägg till framtida utdelning på preferensaktierna erhålla ett belopp, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut och utbetalat belopp innan utdelning på stamaktierna eller annan värdeöverföring enligt 17 kap. 1 § aktiebolagslagen (2005:551) till stamaktieägarna utbetalas. Sådant inestående belopp ska räknas upp med en årlig räntesats om 8,0 procent, varvid uppräknings ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning understigit 0,5 kronor. Upplöses Bolaget ska preferensaktierna ha företrädesrätt, framför stamaktier av serie A och serie B, att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie uppgående till (i) 32 kronor, jämte (ii) eventuell upplupen del av utdelning på preferensaktierna, och (iii) eventuellt inestående belopp uppräknat med ett belopp motsvarande årlig räntesats om 8,0 procent, varvid uppräknings ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning understigit 0,5 kronor. Preferensaktierna medför i övrigt ingen rätt till skiftesandel.
<i>Utdelningspolicy</i>	Det övergripande målet är att skapa värde för Bolagets aktieägare. Styrelsens bedömning är att detta under de närmaste åren bäst görs genom att återinvestera kassaflödet i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom förvärv av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt beslut av bolagsstämman och enligt bolagsordningens bestämmelser.

Var kommer värdepappren att handlas?

<i>Upptagande till handel</i>	Bolagets stamaktier av serie B är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm med kortnamnet EMIL B. Ytterligare 1 656 665 stamaktier av serie B beräknas att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm omkring den 28 juni 2024.
-------------------------------	--

Vilka nyckelrisker är specifika för värdepappren?

<i>Huvudrisker sammanhängande med värdepappren</i>	<p>Huvudriskerna som är specifika för Bolagets stamaktier av serie B är:</p> <p>Aktiekursen för stamaktierna av serie B kan vara volatil och det finns en risk att det vid var tid inte finns en aktiv och likvid marknad för handel i aktierna</p> <p>Priset på stamaktierna av serie B kan bero på ett antal faktorer, t.ex. att Emilshus inte når upp till analytikernas resultatförväntningar eller att Emilshus inte når sina finansiella och operativa mål. Priset på stamaktierna av serie B kan därutöver påverkas av aktiemarknadens generella utveckling, den ekonomiska utvecklingen i stort samt omständigheter hänförliga till Emilshus konkurrenter. Om det inte sker en aktiv och likvid handel med Bolagets stamaktier av serie B kan det medföra svårigheter för aktieägare att avyttra sina aktier vid för aktieägaren önskad tidpunkt eller till prisnivåer som skulle råda om likviditeten i aktien var god. Detta kan utgöra en betydande risk för enskilda investerare.</p> <p>Framtida emissioner av stamaktier av serie A, stamaktier av serie B eller preferensaktier eller andra värdepapper kan komma att späda ut aktieinnehavet och ha en negativ inverkan på aktiepriset</p> <p>Emilshus kan i framtiden komma att försöka anskaffa ytterligare kapital genom emission av ytterligare stamaktier av serie A, stamaktier av serie B eller preferensaktier, t.ex. i samband med framtida förvärv eller investeringar. Sådana emissioner kan negativt påverka marknadspriset på aktierna och späda ut befintliga aktieägares röstmässiga och ekonomiska andel (i förhållande till innehavare av stamaktier av serie A och stamaktier av serie B) om sådana emissioner genomförs utan företrädesrätt för befintliga aktieägare. Eftersom tidpunkten och utformningen av ett framtida erbjudande kommer att bero på Emilshus framtida kapitalbehov och marknadsförhållandena vid tiden för ett sådant erbjudande kan Emilshus inte förutsäga eller uppskatta belopp, tidpunkt eller utformningen av framtida erbjudanden. Därmed bär aktieägare en risk för att framtida erbjudanden minskar aktiernas marknadsvärde och/eller späda ut deras aktieinnehav i Bolaget.</p> <p>Emilshus förmåga att betala utdelningar i framtiden beror på flera faktorer</p> <p>Utdelning får endast ske om Emilshus har utdelningsbara medel och med ett sådant belopp att det framstår som försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken på eget kapital och Emilshus konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt för ett visst räkenskapsår. Det finns en risk att Emilshus verksamhet inte utvecklas positivt och inte genererar någon vinst vilket kan medföra att utdelningsbara medel inte finns tillgängliga under något räkenskapsår och att ingen utdelning kommer att kunna föreslås eller fastställas, vilket skulle minska avkastningen på investerarens investerade kapital.</p>
--	---

NYCKELINFORMATION OM UPPTAGANDET TILL HANDEL PÅ REGLERAD MARKNAD

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

<i>Upptagande handel</i>	<i>till</i>	Ytterligare 1 656 665 nyemitterade stamaktier av serie B beräknas att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm omkring den 28 juni 2024. Prospektet innehåller inget erbjudande om att förvärva aktier eller andra värdepapper i Bolaget.
<i>Kostnader</i>		Kostnaderna förknippade med upptagandet till handel av Bolagets stamaktier av serie B på Nasdaq Stockholm beräknas uppgå till cirka 300 000 kr. Sådana kostnader är framför allt hänförliga till kostnader för rådgivare samt noteringskostnader till Nasdaq Stockholm och Finansinspektionen.

Varför upprättas detta Prospekt?

<i>Bakgrund och motiv</i>	<p>Emilshus är ett fastighetsbolag som med utgångspunkt i småländsk företagskultur förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter med hög direktavkastning i södra Sverige. Bolagets övergripande målsättning är att skapa aktieägarvärde genom att generera en tillväxt i förvaltningsresultatet per stamaktie om minst 15 procent per år och avkastning på eget kapital ska under en femårsperiod i genomsnitt uppgå till minst 15 procent per år. Emilshus fastighetsbestånd bestod per den 31 mars 2024 av 139 fastigheter med ett värde om 7 518 mkr.</p> <p>Den 20 maj 2024 beslutade styrelsen i Emilshus att genomföra en riktad nyemission av 12 000 000 stamaktier av serie B med stöd av det bemyndigande som erhöles på årsstämman den 25 april 2024. Tilldelningen och upptagandet till handel av 1 656 665 stamaktier av serie B är villkorad av att ett prospekt avseende upptagande till handel av dessa aktier på Nasdaq Stockholm godkänns och registreras av Finansinspektionen. Handeln i de 1</p>
---------------------------	---

	<p>656 665 stamaktier av serie B som omfattas av detta villkor beräknas påbörjas på Nasdaq Stockholm omkring den 28 juni 2024, efter Prospektets godkännande.</p> <p>Genom den riktade nyemissionen tillförs Emilshus totalt 384 miljoner kronor före transaktionsrelaterade kostnader, vilka beräknas uppgå till 9,2 miljoner kronor. Nettolikviden avses användas för att utnyttja föreliggande investeringsmöjligheter i nuvarande marknad och att bibehålla en flexibel och balanserad kapitalstruktur med beaktande av de fastighetsförvärv i Jönköping och Linköping som Bolaget tillträtt under det andra kvartalet 2024.</p>
<i>Intressen och intressekonflikter</i>	<p>Bolaget bedömer att det inte finns några väsentliga intressekonflikter rörande Bolagets upptagande till handel av Bolagets stamaktier av serie B på Nasdaq Stockholm.</p>

RISKFAKTORER

Detta avsnitt innehåller beskrivningar av de risker som Emilshus anser är väsentliga för Emilshus verksamhet och framtida utveckling. Riskerna är hänförliga till Emilshus bransch, marknad, verksamhet och finansiella ställning, legala och regulatoriska förhållanden samt Emilshus stamaktier av serie B. Bedömningen av väsentligheten av varje risk är baserad på sannolikheten för att risken förverkligas och den förväntade omfattningen av negativa effekter till följd av att risken förverkligas. De risker som Emilshus beskriver i detta avsnitt är begränsade till sådana risker som är specifika för Emilshus, stamaktierna av serie B eller preferensaktierna och som är väsentliga för att fatta ett välgrundat investeringsbeslut. Beskrivningarna i detta avsnitt är baserade på information som är tillgänglig per dagen för detta Prospekt. De risker som Emilshus för närvarande bedömer är mest väsentliga beskrivs först i respektive riskkategori. De efterföljande riskerna är inte rangordnade.

RISKER HÄNFÖRLIGA TILL KONCERNENS BRANSCH, MARKNAD OCH VERKSAMHET

Emilshus är föremål för risker relaterade till värdeförändringar i Koncernens fastighetsbestånd

Emilshus fastighetsbestånd redovisas i Koncernens balansräkning till verkligt värde, och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Den 31 mars 2024 uppgick Koncernens fastighetsvärde till 7 518 mkr och realiserade värdeförändringar i fastigheter för perioden 1 januari–31 mars 2024 till 3 mkr. Fastigheternas värde påverkas av utbud och efterfrågan på Bolagets marknader men även av ett antal andra faktorer, bland annat framåtblickande fastighetsspecifika faktorer som är behäftade med osäkerhet. Detta inkluderar till exempel antaganden om hyresnivåer, uthyrningsgrad, driftkostnader, fastigheternas skick och marknadsspecifika antaganden om exempelvis makroekonomisk utveckling, allmänna ekonomiska trender, regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, utbud och produktionstakt för nya fastigheter, förändringar i infrastrukturen, inflation och räntenivåerna i Sverige. Osäkerheten varierar beroende på typ av fastighet, geografiskt läge och fastighetskonjunktur. Det finns därför risk att underliggande antaganden i tidigare eller framtida värderingar av förvaltningsfastigheter kan visa sig vara felaktiga, vilket kan innebära att Koncernens värderingar inte återspeglar ett framtida försäljningsvärde.

Värdet på Emilshus förvaltningsfastigheter kan minska och fastigheternas värde påverkas av flera faktorer, varav vissa är utom Bolagets kontroll. Det avser exempelvis den nationella och regionala ekonomiska utvecklingen, förändringar i räntenivå och inflation, infrastrukturförändringar, nyproduktion samt teknisk och geografisk utveckling som minskar attraktiviteten och efterfrågan på sådana ytor som Emilshus erbjuder. Värdet kan även påverkas av marknadsaktörers intresse för fastighetsinvesteringar, kapitaltillgång och alternativavkastning från andra tillgångsslag. Samtliga av dessa faktorer påverkar avkastningskravet på fastighetsinvesteringar och därmed värdet på Emilshus förvaltningsfastigheter.

En signifikant värdeminskning skulle kunna resultera i att Bolaget bryter mot vissa finansiella kovenanter i Koncernens låneavtal, vilket i sin tur skulle kunna leda till att viss finansiering måste återbetalas före löptidens slut och därigenom skulle påverka Koncernens likviditet negativt.

En betydande värdeminskning kan också få en negativ påverkan på Koncernens möjligheter att refinansiera lån när de förfaller samt dess möjligheter att ta upp nya lån för att finansiera Bolagets tillväxt. Om centrala antaganden för värderingen av Bolagets fastighetsbestånd förändras eller visar sig felaktiga kan det få en negativ effekt på Koncernens resultat och finansiella ställning. En försämrad finansiell position skulle få en negativ inverkan på Bolagets verksamhet och Bolagets förutsättningar att skapa tillväxt och uppnå sina finansiella mål.

Emilshus är föremål för risken att tillräcklig finansiering inte är tillgänglig på acceptabla villkor eller överhuvudtaget

Likviditets- och finansieringsrisk innebär att nödvändig finansiering inte kan erhållas alternativt endast kan erhållas till för Bolaget ofördelaktiga villkor eller medförandes ökade kostnader. Emilshus verksamhet är huvudsakligen finansierad genom banklån från fyra svenska banker, två noterade obligationslån samt eget kapital från aktieägare. Den 31 mars 2024 uppgick Koncernens skulder till kreditinstitut till 3 491 mkr och obligationslånen till 577 mkr (exklusive obligationer som innehas av Bolaget), varav cirka 3 procent av Bolagets räntebärande skulder förfaller under 2024, cirka 70 procent förfaller under 2025 och cirka 27 procent förfaller under 2026 eller senare. Det finns ingen garanti för att Koncernen kommer att kunna ta upp ytterligare skulder eller refinansiera befintliga skulder när de förfaller till betalning, vilket även inkluderar Bolagets utestående gröna obligationer 2022/2025 om 400 mkr (inom ett rambelopp om 1 000 mkr) som har slutligt förfall i april 2025, Bolagets utestående gröna obligationer 2022/2025 om 250 mkr (inom ett rambelopp om 1 000 mkr) som har slutligt förfall i september 2025 samt Bolagets utestående gröna obligationer 2024/2027 om 400 mkr (inom ett rambelopp om 800 mkr) ("Obligationerna") som har slutligt förfall i juni 2027. Vidare har Emilshus skriftliga kreditlöften och arbetar kontinuerligt med att ta upp nya lån och omförhandla befintliga lån. I vissa fall löper faciliteterna med särskilda åtaganden som t.ex. att Koncernen måste upprätthålla en viss räntetäckningsgrad, soliditet eller

belåningsgrad (kovenanter). I de fall där dessa särskilda åtaganden inte uppfyllts av Koncernen innebär detta att kreditgivare kan ges rätt till att kunna begära återbetalning av lämnade krediter i förtid eller begära ändrade villkor. Om sådan begäran om återbetalning framställs skulle det kunna ha en negativ påverkan på Bolagets finansiella ställning och likviditetssituation.

Koncernens förmåga att på ett framgångsrikt sätt kunna refinansiera utestående skuldförpliktelser vid förfall, eller vid behov erhålla ytterligare finansiering, beror på kreditmarknadens villkor och Emilshus finansiella ställning vid tidpunkten. Det finns en risk att Bolaget i framtiden inte kan erhålla nödvändig finansiering eller endast kan erhålla nödvändig finansiering till ofördelaktiga villkor eller ökade kostnader.

Om Bolaget misslyckas med någon eller samtliga av följande: i) refinansiera utestående skuldförpliktelser, ii) enbart kan erhålla refinansiering till högre kostnader och/eller iii) misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering för Bolagets framtida tillväxt eller till godtagbara villkor skulle det kunna få en negativ effekt på Koncernens finansiella ställning och resultat. En försämrad finansiell ställning skulle få en negativ inverkan på Bolagets verksamhet och Bolagets förutsättningar att skapa tillväxt och uppnå sina finansiella mål.

Emilshus hyresnivåer och uthyrningsgrad kan minska och fastighetskostnadsnivåer öka vilka kan påverkas av en mängd olika faktorer

Hyresnivåerna och därmed Emilshus hyresintäkter påverkas bland annat av efterfrågan och utbudet på ytor avsedda för lätt industri, extern- och dagligvaruhandel och industriservice/proffshandel på lång sikt. Därutöver påverkas Koncernens hyresintäkter av fastigheternas uthyrningsgrad, hyresnivåernas utveckling och kundernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och regionala konjunkturutvecklingen och påverkas av flera makro- och regionalekonomiska faktorer såsom sysselsättningsutveckling, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt och andra demografiska trender, inflation, räntenivåer och tillgång till finansiering. Uthyrningsgrad och hyresnivåer påverkas även av andra faktorer utanför Koncernens kontroll, såsom det förändrade säkerhetspolitiska läget och de sanktioner som har införts mot Ryssland och Belarus till följd av invasionen av Ukraina och dess direkta och indirekta långsiktiga effekter på världsekonomin och den svenska ekonomin. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker eller om kunderna inte kan betala sina hyror, påverkas Emilshus finansiella ställning och resultat negativt.

Risken för att vakanser och bortfall av hyresintäkter får en betydande effekt på ett fastighetsbolag ökar ju större kundkoncentration ett fastighetsbolag har. Den 31 mars 2024 hade Koncernen en ekonomisk uthyrningsgrad om 95 procent, den genomsnittliga återstående hyrestiden var 5,2 år, och Koncernens tio största hyresgäster stod per den 31 mars 2024 för 28 procent av Koncernens intäkter. Det finns en risk att Koncernens större kunder inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löper ut och om det skulle ske finns det en risk att Koncernen inte hittar nya lämpliga kunder att hyra ut lokalerna till. Vidare finns det risk för att makroekonomiska faktorer kan ha en negativ inverkan på efterfrågan och/eller hyresnivåer på ytor för lätt industri, extern- och dagligvaruhandel och industriservice/proffshandel eller på Koncernens kunders betalningsförmåga.

Koncernens fastighetskostnader, vilka innefattar kostnader för drift, media, underhåll och fastighetsskatt, uppgick på årsbasis den 31 december 2023 till 123 mkr. Enligt gällande hyresavtal betalar hyresgäster vanligtvis särskilda tillägg avseende media och fastighetskatt och i vissa fall har hyresgästen även ett ansvar för underhåll. Koncernens kontroll över fastighetskostnadsnivån är i stora delar begränsad. Exempelvis styrs elpriset av utbud och efterfrågan på en öppen, avreglerad och delvis internationell marknad och övriga driftkostnader styrs delvis av lokala monopol, vilket skapar viss osäkerhet i framtida kostnader. Kostnader kan till exempel uppstå genom oförutsedda och omfattade renoveringsbehov och sådana kostnader kan inte alltid kompenseras med hyreshöjningar. Kostnader kan även uppkomma som en följd av bestämmelser i hyresavtal eller regulatoriska krav och om Emilshus inte genomför underhåll och reparationer i enlighet med sådana bestämmelser kan Bolaget ådra sig skadeståndsansvar eller böter. Att anpassa byggnader och lokaler till nya regler är generellt sett förenat med olika kostnader. Fastighetsdriften kan vidare påverkas av konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister (t.ex. asbest eller mögel), skador (t.ex. på grund av brand eller naturpåverkan) och föroreningar som Bolaget kan behöva åtgärda med anledning av kontraktuella eller regulatoriska krav. En ökad vakansgrad kan även medföra att vissa fastighetskostnader (t.ex. mediakostnader) som normalt belastar kunden istället belastar Emilshus resultaträkning.

Om i) vakansgraden i Koncernens fastighetsbestånd skulle öka, ii) hyresnivåerna för lätt industri, extern- och dagligvaruhandel samt industri/proffshandel skulle utvecklas negativt, iii) hyresgäster inte kan erlagga betalningar i enlighet med tecknade hyresavtal eller iv) koncernens fastighetskostnadsnivå ökar så kan det få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Emilshus är exponerat för ränterisker

Bolaget är exponerat för ränterisk och räntekostnader är Emilshus enskilt största kostnadspost. Ränterisk uppkommer genom att svängningar i marknadsräntan påverkar Koncernens resultat, kassaflöde och finansiella ställning. En central faktor för ränterisken är Bolagets kreditmarginal- och räntebindningstider enligt ingångna låne- och derivatavtal, varvid längre kreditmarginal- och räntebindningstid innebär högre förutsebarhet i kassaflödet men normalt även högre räntenivåer. Den 31 mars 2024 uppgick Bolagets räntebärande skulder till 4 068 mkr. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick den 31 mars 2024 till 2,9 år och den genomsnittliga räntan på Bolagets räntebärande skulder per samma datum var 4,7 procent. Under 2022 och 2023 har marknadsräntorna ökat till följd av kraftigt höjda styrräntor, vilket har lett till ökade räntekostnader för Emilshus. Under räkenskapsåret 2023 respektive 2022 uppgick Koncernens finansiella kostnader till 209,2 mkr respektive 144,5 mkr. Fortsatt höga eller ytterligare förhöjda marknadsräntor kan innebära högre kostnader och lägre marginaler för Bolaget samt ha negativ påverkan på marknadsvärdet på Bolagets fastigheter, vilket skulle kunna få en negativ effekt på Bolagets finansiella ställning och resultat.

Emilshus är föremål för risker relaterade till förvärv och verkar på en konkurrensutsatt marknad

Fastighetstransaktioner utgör en central del av Koncernens verksamhet och under perioden 1 januari–31 mars 2024 tecknade Bolaget avtal om förvärv av fastigheter till ett värde om 892 mkr. Fastighetstransaktioner är förenade med vissa osäkerheter och risker. Vid förvärv av fastigheter kan det exempelvis föreligga osäkerhet avseende hantering av hyresgäster, kostnader för miljösanering eller personal, ombyggnad och hantering av tekniska problem, myndighetsbeslut samt uppkomsten av tvister relaterade till förvärvet eller fastighetens skick. Det finns även en risk att Bolaget gör felaktiga bedömningar i samband med den due diligence-granskning som görs av förvärven eller inte uppmärksammar alla relevanta risker förenade med ett särskilt förvärv. Vidare kan säljare av fastigheter ha ekonomiska svårigheter och därför inte vara villiga eller ha förmågan att betala ersättning i form av till exempel garantianspråk till följd av brister i den förvärvade fastigheten. Fastighetsmäklare eller andra parter som agerar för säljarens räkning kan även agera utanför sitt uppdrag eller ge felaktig information och därmed kan det föreligga en risk att Bolaget inte kommer kunna vara framgångsrikt med eventuella skadeståndsanspråk mot sådana parter eller säljaren. Därtill är fastighetstransaktioner förenade med subjektiva bedömningar av antaganden om framtiden, inklusive värderingen av de befintliga hyresgästernas långsiktiga betalningsförmåga samt fastighetstekniska antaganden, vilka kan visa sig vara felaktiga. Felaktiga bedömningar kan leda till nedskrivningsbehov, ökande kostnader och att Koncernen inte uppnår förväntad avkastning på sina genomförda investeringar, vilket skulle ha en negativ effekt på Koncernens intjäningsförmåga.

En central del av Emilshus verksamhet och en betydande faktor för att Koncernen ska kunna uppnå sina finansiella mål är förmågan att både identifiera och genomföra förvärv inom ramen för Emilshus strategi. Fastighetsmarknaden är konkurrensutsatt där aktörernas konkurrenskraft bland annat är beroende av förmågan att genomföra fastighetsförvärv till fördelaktiga villkor, att behålla befintliga hyresgäster och att förutse framtida förändringar och trender i fastighetsbranschen. Om fler fastighetsbolag etablerar sig på Emilshus marknader skulle Bolagets konkurrens öka, vilket möjligen hade kunnat påverka Emilshus förmåga att förvärva nya fastigheter. Vidare skulle Bolagets konkurrenskraft kunna påverkas negativt om sådana konkurrenter har större resurser, har större finansiell kapacitet för att stå emot nedgångar på fastighetsmarknaden, är bättre på att behålla kompetent personal eller reagerar snabbare på förändringar i hyresgästernas behov. I samband med att Bolaget expanderar utanför sin primära geografiska marknad finns det dessutom en risk för att Bolagets konkurrenter i större utsträckning kan dra nytta av sin lokala marknadskännedom för att konkurrera med Bolaget. Om Emilshus inte kan konkurrera på ett framgångsrikt sätt och misslyckas med att genomföra förvärv i erforderlig omfattning kan det få en negativ inverkan på Emilshus verksamhet och Bolagets framtida intäkter, resultat och förutsättningar att uppnå sina finansiella mål.

Emilshus är föremål för risker hänförliga till förmågan att rekrytera och behålla kvalificerad personal och ledningspersoner

Emilshus hade 20 anställda den 31 mars 2024. Koncernen och dess verksamhet är beroende av ett fåtal nyckelpersoner, däribland ledande befattningshavare och personer med specialistkompetens. Dessa nyckelpersoner har stor erfarenhet av fastighetsmarknaden samt fastighetstransaktioner och har byggt upp goda relationer med viktiga aktörer. Dessa personer är därför centrala för att Koncernens verksamhet ska kunna utvecklas på ett framgångsrikt sätt framöver. Vidare är det viktigt för utvecklingen av Emilshus verksamhet att Bolaget fortlöpande rekryterar ny kompetent personal. Koncernen skulle påverkas negativt om ett stort antal av dess anställda skulle lämna samtidigt eller om rekrytering av nya nyckelpersoner eller andra anställda skulle misslyckas. Eftersom rekryteringen av kvalificerad personal är konkurrensutsatt finns det också en risk att Bolaget är tvunget att höja ersättningen till sin kvalificerade personal för att lyckas behålla dem. Om Emilshus inte kan behålla nyckelpersoner och/eller om Bolaget inte kan rekrytera tillräckligt med kvalificerad personal föreligger det en risk att Koncernen inte kan ta tillvara på

affärsmöjligheter. Detta kan i sin tur få en negativ effekt på Koncernens framtida verksamhet och Koncernens framtida lönsamhet.

LEGALA OCH REGULATORISKA RISKER

Emilshus är exponerat för miljörisker och därtill relaterade regulatoriska risker

Enligt svensk lagstiftning är huvudregeln att den nuvarande eller tidigare verksamhetsutövaren är ansvarig för saneringen av en förorenad fastighet. Det kan finnas, eller kan tidigare ha funnits, hyresgäster på de fastigheter som ägs direkt eller indirekt av Koncernen som bedriver tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken, dvs. verksamhetsutövare i miljöbalkens mening. Om verksamhetsutövaren inte kan utföra eller betala för saneringen av en förorenad fastighet kan den part som har förvärvat fastigheten hållas ansvarig för saneringen om parten kände till, eller vid tidpunkten borde ha upptäckt, föroreningarna. Eftersom Koncernen äger en stor mängd fastigheter finns det en risk att krav på sanering eller efterbehandling kan komma att riktas mot Koncernen under vissa omständigheter på grund av förekomst av, eller misstanke om, föroreningar i marken, vattenområden eller grundvatten, i syfte att säkerställa att fastigheten är i ett sådant skick som krävs enligt miljöbalken.

Dessutom kan tidigare verksamhetsutövare ha utfört efterbehandling av en fastighet på ett godartat sätt, i enlighet med vad som krävdes för användningen av fastigheten vid den aktuella tidpunkten. Till följd av att användningen av en fastighet ändras till bostadsändamål kan kraven som ställs på Koncernen bli högre, vilket innebär att Koncernen kan uppbära kostnader för efterbehandling och sanering för att kunna använda en fastighet på det sätt som har avsetts.

Om ändringar i lagstiftning och myndighetsföreskrifter skulle inträffa kan detta leda till ökade kostnader för sanering eller efterbehandling av nuvarande eller framtida förvärvade fastigheter. Alla ovan risker kan, om de inträffar, få en negativ effekt på Koncernens kostnader och konsoliderade resultat.

Emilshus är exponerat för risker relaterade till tvister och andra rättsliga förfaranden

Det finns en risk att Bolaget i framtiden involveras i tvister med hyresgäster, säljare eller köpare av fastigheter, leverantörer och andra parter. Tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden kan leda till att Emilshus blir skyldigt att betala skadestånd, reducera eller återbetala hyror eller upphöra med vissa förfaranden. Koncernbolag kan bli inblandade i tvister inom ramen för sin vanliga affärsverksamhet och riskerar att bli föremål för stämning som rör exempelvis hyresavtal, förvärv eller försäljning av fastigheter eller fastighetsägande bolag samt arbetsrelaterade tvister. Dessutom kan Emilshus, eller dess styrelseledamöter, chefer, anställda eller närstående bolag, komma att bli föremål för utredningar eller brottmålsprocesser. Sådana tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden kan vara tidskrävande, störa den dagliga verksamheten, resultera i krav på betydande belopp samt medföra 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 få en negativ inverkan på Emilshus verksamhet och resultat.

Emilshus skattesituation kan försämrats till följd av förändringar i tillämplig skattelagstiftning

Koncernens verksamhet bedrivs i enlighet med Koncernens tolkning av tillämpliga lagar och regler samt gällande praxis på skatteområdet, och i enlighet med rådgivning från skattekonsulter. Det kan inte uteslutas att Koncernens tolkning av tillämplig skattelagstiftning och praxis är felaktig eller att sådana regler eller praxis förändras, eventuellt med retroaktiv verkan. Koncernen kan också, från tid till annan, bli föremål för skattegranskning och skatterevisioner som kan resultera i att Koncernen behöver betala ytterligare skatter, räntor eller avgifter. Det finns till exempel en risk att en skattegranskning eller skatterevision finner att Koncernens hantering av inkomstskatt eller mervärdesskatt har varit felaktig, vilket kan resultera i att Koncernen tvingas betala ytterligare skatt och påförs skattetillägg vilket kan få en negativ effekt på Koncernens kostnader och konsoliderade resultat.

Koncernen kan även påverkas av förändringar i skattelagstiftningen. I mars 2017 presenterade den svenska regeringen i sitt betänkande "Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet" (SOU 2017:27) sitt förslag till nya regler för försäljning av aktier i fastighetsägande bolag. Utredarens utgångspunkt var att försöka likställa beskattningen av direktförsäljning genom "paketering", där fastigheterna säljs indirekt genom överlåtelse av aktier i ett fastighetsbolag, vilket för närvarande i regel inte utlöser någon kapitalvinstskatt. Utredningens förslag inkluderade en introduktion av "avskattning" vid försäljning av fastigheter genom paketering, vilket i huvudsak innebär att när det kontrollerande inflytandet över ett bolag upphör, ska det betraktas som skattemässigt avyttrat och återförvärvat till ett pris motsvarande marknadsvärdet. Detta innebär att skillnaden mellan det skattemässiga taxeringsvärdet och fastigheternas marknadsvärde ska beskattas vid en extern försäljning av fastighetsbolag.

Utredningen föreslog även en sänkning av stämpelskatten för juridiska personer från 4,25 till 2,0 procent och att fastighetsbolaget vid upplösningen också skulle redovisa en schablonintäkt motsvarande 7,09 procent av det högsta av fastigheternas marknadsvärde och taxeringsvärdet året före det år då fastigheterna anses vara avyttrade. Avsikten är att standardintäkten ska motsvara den stämpelskatt som skulle ha betalats om fastigheten hade sålts direkt.

Vid tidpunkten för detta prospekt är det osäkert om regeringen har för avsikt att gå vidare med utredningens förslag. Om regeringen skulle gå vidare med förslaget, i dess nuvarande eller ändrade form, kan det innebära ökade skattekostnader för Koncernen vid framtida eventuella fastighetsförsäljningar, eftersom Bolagets fastighetsförsäljningar i huvudsak görs av fastighetsbolag som avyttrar sina fastigheter. När Koncernen förvärvar fastigheter skulle en sådan reglering även kunna innebära högre köpeskillingar för Bolaget, då den ökade skattekostnaden delvis skulle kunna översättas till en högre köpeskillning.

Den 31 mars 2022 överlämnade även Lantmäteriet rapporten "Stämpelskatt vid förvärv av fast egendom med hjälp av fastighetsbildningsåtgärder" till regeringen, innehållandes ett förslag om att införa en generell stämpelskatteplikt vid förvärv genom vissa fastighetsbildningsåtgärder. I det fall en generell stämpelskatteplikt vid förvärv genom vissa fastighetsbildningsåtgärder införs skulle det kunna innebära högre stämpelskattekostnader för Koncernen vid förvärv av fastigheter genom fastighetsbildningsåtgärder.

Om någon av ovannämnda risker skulle inträffa skulle det kunna leda till högre skattekostnader och lägre marginaler i Koncernens verksamhet vilket skulle kunna få en negativ effekt på Bolagets finansiella ställning och resultat.

Emilshus kan bli skyldigt att betala administrativa sanktionsavgifter eller bli föremål för andra sanktioner på grund av felaktig eller olaglig behandling av personuppgifter

Koncernen behandlar och lagrar personuppgifter av olika slag i både elektronisk och fysisk form, däribland uppgifter om bostadshyresgäster och lokalhyresgästers företrädare. Koncernen behandlar även personuppgifter hänförliga till anställda och konsulter. När Koncernen behandlar sådana uppgifter är det av stor vikt att behandlingen sker i enlighet med bland annat svensk lag och EU:s regelverk, såsom den allmänna dataskyddsförordningen (EU) 2016/679 ("GDPR"). Det finns exempelvis stränga krav på att upplysa människor om vilka personuppgifter som Koncernen behandlar och att denna behandling äger rum på ett sätt som överensstämmer med det ändamål för vilket personuppgifterna samlats in. Om Koncernen behandlar dessa personuppgifter bristfälligt finns en risk att Koncernen behöver betala sanktionsavgifter för överträdelse av till exempel GDPR som orsakas av sådana händelser. Därutöver finns en risk att Koncernen brister i sin hantering av konfidentiella eller känsliga uppgifter eller att sådana uppgifter offentliggörs eller blir tillgängliga för andra till följd av exempelvis dataintrång eller så kallade utpressningsvirus eller utpressningsprogram (Eng. *ransomware*). Om Koncernen brister i hanteringen av personuppgifter, är föremål för lagöverträdelse, inte uppfyller bestämmelser i ingångna avtal eller om konfidentiella eller känsliga uppgifter offentliggörs eller blir tillgängliga för andra kan det komma att få en negativ effekt på Koncernens renommé och konsoliderade resultat.

RISKER HÄNFÖRLIGA TILL STAMAKTIERNA AV SERIE B

Aktiekursen för stamaktierna av serie B kan vara volatil och det finns en risk att det vid var tid inte finns en aktiv och likvid marknad för handel i aktierna

Bolagets stamaktier av serie B är noterad på Nasdaq Stockholm. Priset på stamaktierna av serie B kan bero på ett antal faktorer, t.ex. att Emilshus inte når upp till analytikernas resultatförväntningar eller att Emilshus inte når sina finansiella och operativa mål. Priset på stamaktierna av serie B kan därutöver påverkas av aktiemarknadens generella utveckling, den ekonomiska utvecklingen i stort samt omständigheter hänförliga till Emilshus konkurrenter. Mellan den 2 januari 2024 och den 28 mars 2024 har stängningskursen för stamaktierna av serie B på Nasdaq Stockholm uppgått till som lägst 31,8 SEK och som högst 36,3 SEK. Följaktligen kan aktiekursen vara volatil. I februari 2023 ingick Emilshus avtal med Carnegie Investment Bank AB om att Carnegie Investment Bank AB ska agera likviditetsgarant för Emilshus stamaktier av serie B i syfte att främja aktiens likviditet, men transaktionsfrekvensen och volymnivåerna på handeln i stamaktierna av serie B fluktuerar över tid, och det finns en risk att likviditeten i aktien minskar. Om det inte sker en aktiv och likvid handel med Bolagets stamaktier av serie B kan det medföra svårigheter för aktieägare att avyttra sina aktier vid för aktieägaren önskad tidpunkt eller till prisnivåer som skulle råda om likviditeten i aktien var god. Detta kan utgöra en betydande risk för enskilda investerare.

Framtida emissioner av stamaktier av serie A, stamaktier av serie B eller preferensaktier eller andra värdepapper kan komma att späda ut aktieinnehavet och ha en negativ inverkan på aktiepriset

Emilshus kan i framtiden komma att försöka anskaffa ytterligare kapital genom emission av skuldinstrument (inklusive eventuella konvertibla skuldebrev) eller ytterligare stamaktier av serie A, stamaktier av serie B eller preferensaktier,

t.ex. i samband med framtida förvärv eller investeringar. Emission av ytterligare stamaktier av serie A, stamaktier av serie B eller preferensaktier eller värdepapper med rätt att konvertera till stamaktier av serie A, stamaktier av serie B eller preferensaktier kan negativt påverka marknadspriset på aktierna och späda ut befintliga aktieägares röstmässiga och ekonomiska andel (i förhållande till innehavare av stamaktier av serie A och stamaktier av serie B) om sådana emissioner genomförs utan företrädesrätt för befintliga aktieägare. Eftersom tidpunkten och utformningen av ett framtida erbjudande kommer att bero på Emilshus framtida kapitalbehov och marknadsförhållandena vid tiden för ett sådant erbjudande kan Emilshus inte förutsäga eller uppskatta belopp, tidpunkt eller utformningen av framtida erbjudanden. Därmed bär aktieägare en risk för att framtida erbjudanden minskar aktiernas marknadsvärde och/eller späder ut deras aktieinnehav i Bolaget.

Emilshus förmåga att betala utdelningar i framtiden beror på flera faktorer

Utdelning får endast ske om Emilshus har utdelningsbara medel och med ett sådant belopp att det framstår som försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken på eget kapital och Emilshus konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt för ett visst räkenskapsår. Vidare beror framtida utdelningar, och storleken på sådan utdelning, på Emilshus framtida resultat, finansiella ställning, kassaflöde, rörelsekapitalbehov, investeringar samt andra faktorer. Under de närmaste åren planerar Emilshus att återinvestera kassaflödet i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom förvärv av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter, vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Utdelning på preferensaktier avses att ske i enlighet med bolagsordningens bestämmelser. Det finns en risk att Emilshus verksamhet inte utvecklas positivt och inte genererar någon vinst vilket kan medföra att utdelningsbara medel inte finns tillgängliga under något räkenskapsår och att ingen utdelning kommer att kunna föreslås eller fastställas, vilket skulle minska avkastningen på investerarens investerade kapital.

Villkoren för Bolagets utestående obligationer 2022/2025 och 2024/2027 ("Obligationsvillkoren"), som är bindande för Bolaget fram till att obligationerna har återbetalats (senaste förfalldatum är i juni 2027), innehåller även utdelningsbegränsningar som innebär att Bolaget endast får betala utdelningar på sina preferensaktier under förutsättning av att Bolaget uppfyller vissa finansiella kovenanter enligt Obligationsvillkoren relaterade till ränteteckningsgrad, soliditet och relationen mellan Koncernens nettobelåning och fastigheter samt att Bolaget endast får betala utdelningar på sina stamaktier med högst 50 procent av föregående års förvaltningsresultat och endast under förutsättning av att Bolaget uppfyller de finansiella kovenanterna enligt Obligationsvillkoren.

Det finns en risk att utdelningsbegränsningarna i villkoren för Bolagets utestående obligationer kan medföra lägre utdelningar och en lägre avkastning på det kapital som investerarna investerat i stamaktierna av serie B eller preferensaktierna än vad som annars hade varit fallet.

Försäljning av aktier av befintliga aktieägare kan leda till att priset på aktierna sjunker

Marknadspriset på Emilshus stamaktier av serie B kan sjunka om det sker omfattande försäljningar av Bolagets aktier, i synnerhet försäljningar från Bolagets styrelseledamöter, ledande befattningshavare och större aktieägare eller om det annars säljs en stor mängd aktier. Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare har i samband med den riktade nyemissionen som offentliggjordes av Bolaget den 20 maj 2024 ingått lock-up-åtaganden om 90 kalenderdagar från likvidagen i den riktade emissionen. Efter att tillämpliga lock-up-perioder har löpt ut kommer det stå de aktieägare som berörs av sådana restriktioner fritt att sälja sina aktier i Bolaget. Eventuella avyttringar av betydande aktieposter i Bolaget medför sannolikt att marknadspriset på stamaktien av serie B sjunker.

Vissa aktieägare i Emilshus har ett betydande inflytande över Emilshus och dess verksamhet och intresset hos dessa aktieägare kan skilja sig från det hos andra aktieägare

Bolagets röstmässigt två största aktieägare, AB Sagax och Aptare Holding AB, innehar per datumet för Prospektet sammanlagt cirka 44,3 procent av det totala aktiekapitalet i Bolaget respektive cirka 53,7 procent av det totala antalet röster i Bolaget. Följaktligen har dessa aktieägare ett stort inflytande över beslutspunkter som läggs fram för Bolagets aktieägare för godkännande, inklusive val av styrelseledamöter, emissioner av ytterligare stamaktier, vinstutdelningar och företagstransaktioner (inklusive fusioner och förvärv). Dessa aktieägare kan också komma att utöva kontroll över Emilshus styrelse genom representation i styrelsen och därigenom påverka den inriktning styrelsen väljer för Emilshus verksamhet. Vidare innehar dessa aktieägare indirekt positioner inom Bolagets ledning och har därmed möjlighet att påverka den dagliga och strategiska verksamheten i Bolaget. Intressena hos dessa aktieägare är inte nödvändigtvis förenliga med Bolagets eller andra aktieägares intressen och det finns en risk att dessa aktieägare utövar sitt respektive inflytande över Emilshus på sätt som inte främjar alla aktieägares intressen, vilket kan få en negativ inverkan på stamaktiernas värde och Emilshus verksamhet, resultat och finansiella ställning.

BAKGRUND OCH MOTIV

Emilshus är ett fastighetsbolag som med utgångspunkt i småländsk företagskultur förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter med hög direktavkastning i södra Sverige. Bolagets övergripande målsättning är att skapa aktieägarvärde genom att generera en tillväxt i förvaltningsresultatet per stamaktie om minst 15 procent per år och avkastning på eget kapital ska under en femårsperiod i genomsnitt uppgå till minst 15 procent per år. Emilshus fastighetsbestånd bestod per den 31 mars 2024 av 139 fastigheter med ett värde om 7 518 mkr.

Den 20 maj 2024 beslutade styrelsen i Emilshus att genomföra en riktad nyemission av 12 000 000 stamaktier av serie B med stöd av det bemyndigande som erhöles på årsstämman den 25 april 2024. Tilldelningen och upptagandet till handel av 1 656 665 stamaktier av serie B är villkorad av att ett prospekt avseende upptagande till handel av dessa aktier på Nasdaq Stockholm godkänns och registreras av Finansinspektionen. Handeln i de 1 656 665 stamaktier av serie B som omfattas av detta villkor beräknas påbörjas på Nasdaq Stockholm omkring den 28 juni 2024, efter Prospektets godkännande.

Genom den riktade nyemissionen tillförs Emilshus totalt 384 miljoner kronor före transaktionsrelaterade kostnader, vilka beräknas uppgå till 9,2 miljoner kronor. Nettolikviden avses användas för att utnyttja föreliggande investeringsmöjligheter i nuvarande marknad och att bibehålla en flexibel och balanserad kapitalstruktur med beaktande av de fastighetsförvärv i Jönköping och Linköping som Bolaget tillträtt under det andra kvartalet 2024.

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

Stockholm den 25 juni 2024

Fastighetsbolaget Emilshus AB

Styrelsen

VERKSAMHETSBEKRIVNING

Översikt

Emilshus är ett småländskt fastighetsbolag som, med utgångspunkt i Småland och småländsk företagskultur, förvärvar, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter. Fokus är hög direktavkastning och starka kassaflöden i kombination med långa hyresavtal och hyresgäster med bedömd god betalningsförmåga. Emilshus fastighetsbestånd bestod per den 31 mars 2024 av 139 fastigheter med ett värde om 7 518 mkr. Emilshus fastighetsbestånd är indelat i fastighetskategorierna lätt industri, extern- och dagligvaruhandel, industriservice/proffshandel och övrigt. Nedanstående bild visar översiktlig information om fastighetsbeståndet per den 31 mars 2024.



Bolagets historia

- 2018**
 - Emilshus bildas av företagare med anknytning till Småland med syfte att genom förvärv av kommersiella fastigheter i närmiljön etablera ett större fastighetsbolag med stark lokal förankring i Småland.
 - Emilshus genomför en kontant nyemission av aktier och tillförs cirka 31 mkr.
- 2019**
 - Emilshus genomför två kontanta nyemissioner av aktier och tillförs sammanlagt 96 mkr.
 - Emilshus förvärvar 18 fastigheter med en total area om cirka 76 000 kvm för totalt 448 mkr. AB Sagax och NP3 Fastigheter AB blir aktieägare i Bolaget.
 - Emilshus emitterar icke säkerställda företagsobligationer 2019/2022 om 300 mkr inom ett totalt ramverk om 500 mkr.
- 2020**
 - Emilshus förvärvar ett stort antal fastigheter bland annat i Jönköping och Växjö med en total uthyrningsbar yta om cirka 165 465 kvm med ett underliggande fastighetsvärde om totalt cirka 1 184 mkr.
- 2021**
 - Emilshus emitterar ytterligare icke säkerställda företagsobligationer 2019/2022 om 150 mkr inom det befintliga ramverket om 500 mkr.
 - Emilshus förvärvar ett stort antal fastigheter med en total uthyrningsbar yta om cirka 221 000 kvm med ett underliggande fastighetsvärde om totalt cirka 1 965 mkr.
 - Emilshus inför ett nytt aktieslag, preferensaktier, och emitterar 561 798 preferensaktier och 187 266 teckningsoptioner, som ger rätt att teckna stamaktier av serie B i Bolaget, till de befintliga aktieägarna AB Sagax och NP3 Fastigheter AB och tillförs 150 mkr.
 - Emilshus genomför en uppdelning av Bolagets aktier, innebärandes att varje aktie i Bolaget delas upp på tio aktier av samma serie, i syfte att uppnå ett ändamålsenligt antal aktier i Bolaget.
 - Emilshus emitterar 8 333 333 preferensaktier till allmänheten i Sverige och svenska och internationella investerare och tillförs 230 mkr före transaktionskostnader och noterar därefter preferensaktierna på Nasdaq First North Growth Market.
 - Emilshus emitterar ytterligare icke säkerställda företagsobligationer 2019/2022 om 50 mkr inom det befintliga ramverket om 500 mkr.
- 2022**
 - Emilshus förvärvar fyra industri-/lagerfastigheter med en uthyrningsbar area om cirka 9 300 kvm i Halmstad samt en industri-/lagerfastighet med en uthyrbar area om cirka 3 200 kvm i

Jönköping för sammanlagt 170 mkr. Genom förvärvet i Halmstad genomför Bolaget sitt första fastighetsförvärv utanför Småland.

- Emilshus emitterar 5 172 414 preferensaktier till ett antal svenska och internationella institutionella investerare genom ett accelererat bookbuilding-förfarande och tillförs 150 mkr.
- Emilshus förvärvar 13 fastigheter i Småland och Östergötland inom främst lätt industri och lager för totalt 947 mkr och med ett årligt hyresvärde om 76 mkr.
- Emilshus emitterar gröna företagsobligationer 2022/2025 om 400 mkr inom ett ramverk om maximalt 1 000 mkr.
- Emilshus preferensaktier och stamaktier av serie B noteras på Nasdaq Stockholm.
- Emilshus emitterar gröna företagsobligationer 2022/2025 om 250 Mkr inom ett ramverk om maximalt 1 000 Mkr och riktar ett återköpserbjudande till innehavare av företagsobligationer 2019/2022.
- Emilshus tecknar nytt hyresavtal med Garo och Skogsstyrelsen om totalt 11 200 kvm.

2023

- Emilshus ingår avtal med Carnegie Investment Bank AB som likviditetsgarant avseende Bolagets stamaktier av serie B.
- Emilshus uppdaterar sina finansiella mål och riskbegränsningar.
- Emilshus förvärvar under året fem förvaltningsfastigheter för en köpeskilling om totalt 199 miljoner kronor.
- Emilshus genomför en riktad nyemission om 200 Mkr.

2024

- Emilshus förvärvar fastigheter med lätt industri i Östergötland och Småland för 179 Mkr.
- Emilshus förvärvar fastigheter med lätt industri i Jönköping och Linköping för 713 Mkr.
- Emilshus genomför en riktad nyemission om 384 Mkr.
- Emilshus emitterar seniora icke-säkerställda gröna obligationer 2024/2027 om 400 mkr samt lanserar och genomför ett återköpserbjudande avseende utestående icke-säkerställda gröna obligationer 2022/2025
- Emilshus förvärvar två fastigheter i Linköping för 74 miljoner kronor.

Affärsidé och strategi

Emilshus affärsidé är att med utgångspunkt i småländsk företagskultur:

- förvärva, utveckla och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter med Småland som kärnmarknad med fokus på direktavkastning i kombination med långa hyresavtal och hyresgäster med bedömd god betalningsförmåga, och
- bygga nära och stabila relationer med Emilshus hyresgäster genom lokal närvaro och engagemang.

Bolagets strategi är att generera starka kassaflöden genom att:

- Förvärva, utveckla och förvalta högavkastande kommersiella fastigheter i södra Sverige
 - Emilshus inriktar sin närvaro på attraktiva regioner i södra Sverige med ett starkt näringsliv och positiv befolkningsutveckling
- Fokusera på lätt industri, proffshandel/industriservice, externhandel och dagligvaruhandel
 - Emilshus prioriterade fastighetskategorier erbjuder enligt Bolagets bedömning möjligheter att erhålla hög direktavkastning till begränsad risk
- Etablera långsiktiga och nära relationer med bolagets hyresgäster genom lokal närvaro och lokalt engagemang på de orter där bolaget verkar
 - Emilshus lokala närvaro och nära samarbete med hyresgästerna skapar enligt Bolagets bedömning förutsättningar för långsiktiga relationer och en effektiv förvaltning
- Säkerställa en stabil finansiering av bolagets verksamhet
 - Emilshus arbetar löpande för att säkerställa en optimal finansiering i syfte att uppnå stabila och starka kassaflöden i Bolagets verksamhet

Mål, riskbegränsningar och utdelningspolicy

Finansiella mål och riskbegränsningar

- Förvaltningsresultat per stamaktie** • Förvaltningsresultatet per stamaktie ska öka med minst 15 procent per år
- Avkastning på eget kapital** • Avkastningen på eget kapital ska under en femårsperiod i genomsnitt uppgå till minst 15 procent per år
- Nettobelåningsgrad** • Nettobelåningsgraden ska varaktigt inte överstiga 60 procent
- Räntetäckningsgrad** • Räntetäckningsgraden ska överstiga 2,0 ggr

Hållbarhetsmål

- Fastigheter** • Den el som köps ska vara fossilfri och så långt som möjligt vara förnybar, ursprungsmärkt och närproducerad.¹
 - Minska energianvändningen per kvm i jämförbart fastighetsbestånd med i genomsnitt 2 procent per år från 2022 till 2030
- Medarbetare** • Emilshus eftersträvar en jämn könsfördelning i hela organisationen
 - Medarbetare ska ta miljöhänsyn vid val av transportsätt vid tjänsteresor
 - Emilshus kontor ska finnas i verksamhetsanpassade lokaler med fokus på medarbetarnas hälsa och trivsel
- Hyresgäster** • En årlig uppföljning ska genomföras med alla hyresgäster med fokus på trivsel, utveckling och hållbarhet
 - 100 procent av nytecknade hyresavtal avseende lokaler om minst 500 kvm ska vara gröna hyresavtal
- Externa samarbetspartners** • Alla externa tekniska förvaltare ska uppfylla Fastighetsbranschens uppförandekod för leverantörer
 - Material ska väljas med hänsyn till människorna som vistas i bolagets fastigheter samt med hänsyn till miljöaspekter i stort
- Övrigt** • Nybyggnation och tillbyggnader ska, där det är möjligt, ha minst 30 procent lägre energianvändning än kraven i Boverkets Byggregler (BBR), uppnå kraven för Energideklaration A eller B alternativt kvalificera för miljöcertifiering
 - Hantering av demonterat och bortfört byggmaterial och inredning i stora projekt (över 2 miljoner kronor) ska, där det är möjligt, dokumenteras (återanvändning, materialåtervinning och deponering)

Utdelningspolicy

Det övergripande målet är att skapa värde för Bolagets aktieägare. Styrelsens bedömning är att detta under de närmaste åren görs bäst genom att återinvestera kassaflödet i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom förvärv av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt beslut av bolagsstämman och enligt bolagsordningens bestämmelser.

¹ Avser fastigheter som ägts/förvaltats de senaste 12 månaderna och där Emilshus ansvarar för elavtalet.

Fastighetsbestånd

Emilshus fastighetsbestånd finns i dagläget i förvaltningsområdena Halmstad, Jönköping, Kalmar, Linköping, Vetlanda, Värnamo och Växjö inom de huvudsakliga fastighetskategorierna lätt industri, extern- och dagligvaruhandel och industriservice/proffshandel. Den 31 mars 2024 bestod Bolagets fastighetsbestånd av 139 fastigheter med ett fastighetsvärde om 7 518 mkr, en uthyrbar yta om 820 tkvm med ett totalt årligt hyresvärde om 656 mkr och kontrakterad årshyra om 621 mkr.

Nedanstående tabell visar fastighetsbeståndet i sammandrag per den 1 april 2024.

Område	Antal fastigheter	Uthyrbar area, tkvm	Redovisat värde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, mkr	
			mkr	Andel	kr/kvm	mkr			kr/kvm
Halmstad	7	20	267	4	13 350	22	1 100	91	20
Jönköping	18	109	1 139	15	10 450	91	835	98	89
Kalmar	20	59	533	7	9 034	46	780	96	44
Linköping	15	76	733	10	9 645	62	816	92	57
Vetlanda	21	147	1 031	14	7 014	106	721	96	102
Värnamo	23	217	1 477	20	6 806	133	613	96	128
Växjö	35	192	2 338	31	12 177	196	1 021	92	181
Totalt	139	820	7 518	100	9 169	656	800	95	621

Område	Lätt industri, tkvm	Extern- och dagligvaruhandel, tkvm	Industriservice/proffshandel, tkvm	Övrigt, tkvm	Totalt, tkvm	Andel, %
Jönköping	77	7	14	10	109	13
Kalmar	14	21	24	–	59	7
Linköping	52	5	19	–	76	9
Vetlanda	85	26	19	17	147	18
Värnamo	184	21	12	–	217	26
Växjö	74	64	23	32	193	23
Totalt	490	144	125	60	820	100
Andel, %	60	18	15	7	100	

Hyreskontrakt

Per den 31 mars 2024 hade Emilshus 537 hyresgäster fördelade på 638 hyresavtal. Emilshus hyreskontrakt hade per samma datum en genomsnittlig återstående avtalslängd på 5,2 år.

Nedanstående tabell visar information om Emilshus 10 största hyresgäster per den 31 mars 2024.

Hyresgäster	Kontraktsvärde, mkr	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel av kontrakterad årshyra, %	Återstående hyrestid, år
Bufab Sweden AB	101	20	3	5,0
Spaljisten AB	404	20	3	20,6
Ahlberg Dollarstore AB	65	19	3	3,4
Hilding Anders Sweden AB	277	19	3	14,7
Trivselhus AB	87	19	3	4,7
Holmgrens Bil AB	107	18	3	5,9
Coop Väst AB	60	17	3	3,5
Optimera Svenska AB	33	16	3	2,1
ROL AB	107	15	2	7,0
Proton Lighting AB	24	14	2	1,8
Övriga	1 975	444	72	4,4
Totalt	3 241	621	100	5,2

Genomförda fastighetstransaktioner efter den 31 december 2023

Emilshus offentliggjorde den 31 januari 2024 att Bolaget tecknat nya hyresavtal i Vetlanda och Norrköping om totalt 3 400 kvm. Totalt årligt hyresvärde för hyresavtalen uppgår till 3,5 miljoner kronor. Hyresgästerna tillträder sina lokaler efter genomförda hyresgäst Anpassningar under första och tredje kvartalet 2024.

Emilshus offentliggjorde den 7 februari 2024 att Bolaget förvärvat åtta fastigheter i Östergötland och en fastighet i Småland med en total uthyrbar area om cirka 15 000 kvm och en genomsnittlig återstående hyrestid om 2,9 år. Årligt hyresvärde uppgår till 16,5 miljoner kronor. Tillträdet skedde under det andra kvartalet 2024.

Emilshus offentliggjorde den 27 mars 2024 att Bolaget tecknat avtal om förvärv av 16 fastigheter i Jönköping och två fastigheter i Linköping med en total uthyrningsbar area om 65 290 kvm och en genomsnittlig återstående hyrestid om 5,1 år. Årligt hyresvärde uppgår till 65 miljoner kronor. Tillträdet skedde under det andra kvartalet 2024.

Emilshus offentliggjorde den 14 juni 2024 att Bolaget tecknat avtal om förvärv av två fastigheter i industri- och handelsområdet Tornby i Linköping med en total uthyrningsbar area om 7 842 kvm och en genomsnittlig återstående hyrestid om 5,8 år. Årligt hyresvärde uppgår till 7 miljoner kronor. Fastigheterna är fullt uthyrda med Karamello Sverige AB och Werksta Sweden AB som största hyresgäster. Tillträde beräknas ske under fjärde kvartalet 2024.

Transaktionerna som anges ovan avses finansieras genom eget kapital, befintligt kassaflöde samt befintlig extern finansiering bestående av banklån och obligationslån.

Utöver ovan nämnda transaktioner har Bolaget inte genomfört några fastighetstransaktioner efter den 31 december 2023 fram till dagen för Prospektet.

Projekt och investeringar

Emilshus genomför för närvarande investeringar i ett antal fastigheter i form av tillbyggnader och lokalanpassningar. Investeringarna i dessa projekt avses finansieras genom eget kapital, befintligt kassaflöde samt befintlig extern finansiering bestående av banklån och obligationslån. Total beräknad investeringsvolym för pågående projekt uppgick per den 31 mars 2024 till 43 mkr, varav upparbetade kostnader uppgick till 15 mkr. Projektverksamheten bidrar till ökade hyresintäkter i form av tillägg till befintliga avtal i takt med att projekten färdigställs. Årshyran för tecknade tillägg till befintliga hyresavtal uppgick per samma datum till 2 mkr.

Organisation

Bolagets operativa organisation är uppbyggd kring ett antal individer som har en gedigen erfarenhet från fastighetsförvärv, fastighetsförvaltning och finansiering. Per den 31 mars 2024 hade Bolaget 20 anställda. För mer information om styrelsen och bolagsledningen, se avsnittet "*Styrelse, ledande befattningshavare och revisor*".

Bolagets huvudkontor är beläget i Växjö, men Bolaget har även ett förvaltningskontor beläget i Vetlanda.

KAPITALSTRUKTUR OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

Tabellerna i detta avsnitt beskriver Emilshus kapitalstruktur och skuldsättning per den 31 mars 2024. Information per den 31 mars 2024 i detta avsnitt har hämtats från Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2024 samt Bolagets interna rapporterings- och redovisningssystem och har inte varit föremål för granskning eller revision av Bolagets revisor. Tabellerna i detta avsnitt bör läsas tillsammans med Bolagets finansiella rapporter med tillhörande noter som finns införlivade i Prospektet genom hänvisning, se avsnittet ”Legala frågor och kompletterande information – Handlingar införlivade genom hänvisning”.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Tabellerna nedan återger information om Bolagets eget kapital och skuldsättning per den 31 mars 2024.

Mkr	31 mars 2024
Summa kortfristiga skulder (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	306
För vilka garanti ställts	0
Mot annan säkerhet ¹⁾	104
Utan säkerhet	202
Summa långfristiga skulder (exklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	4 225
Garanterade	0
Med säkerhet	3 387
Utan garanti/utan säkerhet	838
Eget kapital	3 261
Aktiekapital	242
Reservfonder	0
Övriga reserver	3 019
Totalt	7 791

1) Skulderna utgörs av kortfristiga skulder till kreditinstitut som har säkerställts genom pantsättningar av fastighetsinteckningar, dotterbolagsaktier och interreverser.

NETTOSKULDSÄTTNING

Mkr	31 mars 2024
(A) Kassa och bank	163
(B) Andra likvida medel	0
(C) Övriga finansiella tillgångar	0
(D) Likviditet (A)+(B)+(C)	163
(E) Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga skulder)	104
(F) Kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder	0
(G) Kortfristig finansiell skuldsättning (E+F)	104
(H) Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G-D)	-59
(I) Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument)	3 387
(J) Skuldinstrument	577
(K) Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	261
(L) Långfristig finansiell skuldsättning (I+J+K)	4 225
(M) Total finansiell skuldsättning (H+L)	4 166

Likviditeten uppgick per den 31 mars 2024 till 163 Mkr, bestående av likvida medel och outnyttjade checkräkningskrediter. Kortfristig finansiell skuldsättning uppgick per den 31 mars 2024 till 104 Mkr. Långfristig finansiell skuldsättning uppgick per den 31 mars 2024 till 4 225 Mkr varav upplåning utgjorde 3 387 Mkr.

ANNAN FINANSIELL INFORMATION

Ställda säkerheter

Bolagets ställda säkerheter avser säkerheter för bankkrediter. Av Bolagets upplåning per den 31 mars 2024 är 86 procent säkerställd genom pantsättning i fastigheter och aktier i fastighetsägande dotterbolag. Andel säkerställd finansiering i förhållande till Bolagets tillgångar uppgick per balansdagen den 31 mars 2024 till 45 procent.

Tkr	31 mars 2024
Fastighetsinteckningar*	3 791
Företagsinteckningar	-
Andelar i dotterbolag	916
Pantsatta fordringar	-
Eventualförpliktelser	-

*Utnyttjat belopp per den 31 mars 2024 uppgick till 3 491 tkr.

Eventualförpliktelser och indirekta skulder

Per den 31 mars 2024 hade Emilshus inga eventualförpliktelser och indirekta skulder enligt definitionen i Kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980 och ESMA:s riktlinjer om informationskrav enligt Prospektförordningen.

Rörelsekapitalutlåtande

Bolagets befintliga rörelsekapital är tillräckligt för att tillgodose Koncernens behov under den kommande tolv månadersperioden. Med tillräckligt rörelsekapital avses Bolagets möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning.

Anmärkningar från Bolagets revisor

Inga anmärkningar finns i revisionsberättelserna för den historiska finansiella informationen som omfattas av Prospektet.

TRENDER OCH VÄSENTLIGA FÖRÄNDRINGAR

Den senaste utvecklingen och aktuella trender

Sedan den 31 december 2023 har Emilshus fortsatt att bygga ett finansiellt starkt och lönsamt fastighetsbolag med fokus på stabila kassaflöden genererade av högavkastande fastigheter med hög uthyrningsgrad och långa hyresavtal. Emilshus bedömer att det finns marknadsförutsättningar att genomföra nya attraktiva investeringar under året. Genom den riktade nyemissionen som offentliggjordes den 20 maj 2024, varvid Emilshus tillförs totalt 384 miljoner kronor före transaktionsrelaterade kostnader, kan Bolaget bibehålla en flexibel och balanserad kapitalstruktur och skapar förutsättningar för nya värdeskapande investeringsmöjligheter.

Utöver det som beskrivs ovan finns det per dagen för Prospektet inte några för Bolaget kända trender, osäkerheter, krav, åtaganden eller händelser som med rimlig sannolikhet kommer att få en väsentlig inverkan på Bolagets utsikter under det innevarande räkenskapsåret.

Betydande förändringar efter den 31 mars 2024

Den 21 maj 2024 offentliggjorde Bolaget att en riktad nyemission genomförts (se vidare under "Bakgrund och motiv").

Den 4 juni 2024 offentliggjorde Bolaget ett återköpserbjudande avseende Bolagets utestående icke-säkerställda gröna obligationer 2022/2025 med ISIN SE0017769060. Den 12 juni 2024 offentliggjorde Bolaget att Bolaget accepterat återköp av obligationer motsvarande ett nominellt belopp om 76,25 mkr inom ramen för återköpserbjudandet. Likviden för återköpserbjudandet förväntas betalas ut den 26 juni 2024.

Den 11 juni 2024 offentliggjorde Bolaget att Bolaget emitterat nya seniora icke-säkerställda gröna obligationer 2024/2027 med löpande ränta till ett belopp om 400 mkr.

Den 19 juni 2024 offentliggjorde Bolaget att samtliga teckningsoptioner av serie 2021:1 i Bolaget utnyttjats för teckning av stamaktier av serie B i Bolaget, innebärande att antalet aktier och röster i Emilshus kommer att öka med totalt 1 872 660, och att Emilshus aktiekapital kommer att öka med totalt 3 745 320 kronor (se vidare under "Aktiekapital och ägarförhållanden-Konvertibler, teckningsoptioner etc.").

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

Väsentliga investeringar sedan den 31 december 2023

Utöver vad framgår av avsnitten "Verksamhetsöversikt–Genomförda fastighetstransaktioner efter den 31 december 2023" och "Verksamhetsöversikt-Projekt och investeringar", har Bolaget har inte genomfört några väsentliga investeringar eller ingått några åtaganden om väsentliga investeringar efter den 31 december 2023 fram till dagen för Prospektet.

Resultatprognos

I Emilshus bokslutskommuniké för perioden 1 januari – 31 december 2023, offentliggjord den 27 mars 2024, lämnade Emilshus följande information om förväntat förvaltningsresultat under januari-december 2024.

För att tydliggöra Emilshus utveckling kommer en prognos avseende förvaltningsresultatet på helårsbasis att kommuniceras kvartalsvis. För 2024 beräknas förvaltningsresultatet uppgå till 270 miljoner kronor.

I Emilshus delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2024, offentliggjord den 25 april 2024, lämnade Emilshus följande justerad information om förväntat förvaltningsresultat under januari-december 2024.

För 2024 beräknas förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd samt tillkännagivna förvärv uppgå till 280 miljoner kronor. Tidigare lämnad prognos uppgick till 270 miljoner kronor och tillkännagavs vid avlämnande av bokslutskommunikén 2023.

Nedan följer information avseende de antaganden som ligger till grund för prognosen.

Väsentliga redovisningsprinciper

Resultatprognosen har sammanställts och utarbetats på grundval som är jämförbar med Emilshus historiska finansiella information och förenlig med de redovisningsprinciper som Koncernen för närvarande tillämpar. Se not 1 i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2023 vilken har införlivats genom hänvisning, se avsnitt "Handlingar införlivade genom hänvisning".

Antaganden som ligger till grund för prognosen

Nedan redogörs för de huvudsakliga antaganden som ligger till grund för prognosen.

Faktorer som Emilshus har inflytande eller kontroll över

- Att kontrakterade hyresintäkter inflyter i linje med förväntan
- Att fastighetskostnader och kostnader för central administration uppstår i linje med bästa bedömning
- Att lånemarginaler belastar resultatet i linje med kontrakterade finansieringsavtal
- Att pågående projekt genomförs enligt plan och inga oförutsedda förseningar inträffar
- Att kontrakterade till- och frånträden sker enligt avtal

Faktorer som ligger utanför Emilshus inflytande eller kontroll

- Att det inte sker några väsentliga förändringar i makroekonomiska faktorer som påverkar Emilshus eller dess befintliga och potentiella kunder, däribland att räntan inte utvecklas i linje med marknadens genomsnittsförväntan.
- Att det inte sker några väsentliga förändringar i Emilshus hyresgästers skyldigheter, förmåga eller vilja att fullgöra sina skyldigheter gentemot Emilshus jämfört med vad Emilshus förväntar sig.
- Att inga regulatoriska eller politiska faktorer förändras i väsentlig mån och därigenom försvårar för Emilshus att bedriva verksamhet.

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR

STYRELSEN

Enligt Emilshus bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter, med högst tio suppleanter, valda av aktieägarna på bolagsstämman. Per dagen för Prospektet består styrelsen av sex styrelseledamöter. Samtliga styrelseledamöter valdes vid årsstämman den 25 april 2024 för tiden intill slutet av årsstämman 2025.

Tabellen nedan visar styrelseledamöterna, deras befattning, när de valdes första gången samt huruvida de anses oberoende dels i förhållande till Bolaget, dels i förhållande till Bolagets större aktieägare. Styrelsen har sitt säte i Växjö kommun, med postadress box 177, 574 22 Vetlanda, Sverige. Bolaget kan nås via telefonnummer +10-303 93 00.

Namn	Uppdrag	Invald	Oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen	Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare
Johan Ericsson	Ordförande	2018	Nej	Ja
Jakob Fyrberg	Ledamot	2019	Nej	Nej
Björn Garat	Ledamot	2022	Ja	Nej
Rutger Källén	Ledamot	2023	Ja	Ja
Elisabeth Thuresson	Ledamot	2019	Ja	Ja
Ulrika Valassi	Ledamot	2024	Ja	Ja

Nedan redovisas uppgifter om styrelseledamöternas befattning, utbildning, erfarenhet, pågående uppdrag och tidigare uppdrag under de senaste fem åren, samt aktieinnehav i Emilshus. Uppdrag i dotterbolag har exkluderats.

Johan Ericsson

(född 1951)

Befattning: Styrelseordförande sedan 2018.

Eget och närståendes aktieinnehav i Emilshus: 380 000 stamaktier av serie A och 1 725 980 av serie B samt 225 000 preferensaktier (genom bolag).

Utbildning: Civilekonomexamen, Handelshögskolan i Stockholm.

Erfarenhet: Tidigare koncernchef för Catella AB och ett flertal styrelseuppdrag inom fastighetssektorn.

Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Emilshus: Styrelseordförande i Konstmässan Market AB, Nyfosa AB, Prinsessan Estelles Kulturstiftelse och Torekovs Kulturstiftelse. Styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB (publ), Borudan Ett AB, Båstadtennis & Hotell AB och Torekov By AB.

Tidigare uppdrag/befattningar utanför Emilshus (senaste fem åren): Styrelseordförande i Master Training AB, SBB Importen 4 Fastighets AB, Brasil Development AB, SK Service & Leasing AB, Braheberget Holding AB, Braheberget Acquisition AB, Aktiebolaget Oscar Robur, Castar Europe AB och SHH Bostad AB (publ). Styrelseledamot i Konstmässan Market AB, SBG Partners AB, ACWSBGP Förvaltning i Stockholm AB och Nyfosa AB. Styrelsesuppleant i Skvalan Kompanjon AB. Extern verkställande direktör i Catena Umeå Två AB, Logistea AB (publ), Klockarbäcken Bildhuggaren AB och Klockarbäcken Property Investment AB (publ).

Inte oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen, oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Jakob Fyrberg

(född 1974)

Befattning: Styrelseledamot sedan 2019.

Eget och närståendes aktieinnehav i Emilshus: 43 500 stamaktier av serie B (genom bolag). Jakob är delägare och styrelseordförande i Aptare Holding AB som innehar 4 440 000 stamaktier av serie A och 20 480 010 stamaktier av serie B. 30 000 teckningsoptioner avseende stamaktier av serie B.

Utbildning: Civilekonomexamen, Högskolan i Gävle.

Erfarenhet: Grundare av Aptare Fastigheter. Tidigare VD för Heimstaden Projektutveckling AB, affärsutvecklingsansvarig på Ikano Bostad och under 15 år senior partner på Catella AB inom fastighetsrådgivning.

Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Emilshus: Ägare, styrelseledamot och verkställande direktör i Rerum Fastigheter AB. Delägare och styrelseordförande i Aptare Holding AB. Styrelseordförande i Aptare Förvaltning AB, Bostaden Västra Götaland Intressenter Fastigheter AB och Aptare Entreprenad AB.

Tidigare uppdrag/befattningar utanför Emilshus (senaste fem åren): Styrelseledamot i Dekundus Framsteget Trygghetsboende AB och Aptare Hygiea AB. Styrelseledamot, verkställande direktör och extern verkställande direktör i Heimstaden Projektutveckling AB. Styrelseledamot och extern verkställande direktör i Heim Kronan 1 i Luleå AB, Heimstaden ProInvest 2 AB och Heimstaden ProInvest 1 AB. Styrelsesuppleant i Bostadsrättsföreningen Vendledal och Bostadsrättsföreningen Kiosken.

Inte oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen, inte oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Björn Garat
(född 1975)

Befattning: Styrelseledamot sedan 2022.

Eget och närståendes aktieinnehav i Emilshus: Inget eget innehav. Björn Garat är ledande befattningshavare och aktieägare i AB Sagax som innehar 3 033 550 stamaktier av serie A, 18 130 980 stamaktier av serie B, 5 633 320 preferensaktier och 124 844 teckningsoptioner av serie 2021:1².

Utbildning: Internationella ekonomiprogrammet vid Linköpings Universitet.

Erfarenhet: Partner och chef för Corporate Finance på Remium Nordic AB och finansanalytiker. Finanschef och vice verkställande direktör på AB Sagax sedan 2012.

Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Emilshus: Finanschef och vice verkställande direktör för AB Sagax (samt uppdrag i dotterbolag till AB Sagax), styrelseledamot i Volati AB, Vassvik Förvaltning Aktiebolag och Paco Holding AB samt styrelsesuppleant i Manolo Holding AB.

Tidigare uppdrag/befattningar utanför Emilshus (senaste fem åren): Uppdrag i dotterbolag till AB Sagax.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen, inte oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Rutger Källén
(född 1972)

Befattning: Styrelseledamot sedan 2023.

Eget och närståendes aktieinnehav i Emilshus: 104 023 stamaktier av serie B.

Utbildning: Ekonomistudier, Uppsala universitet.

Erfarenhet: Tidigare bakgrund som finanschef på Kungsleden Fastighets AB samt Head of Real Estate Finance på Handelsbanken Debt Capital Markets.

Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Emilshus: Vice VD och CFO på Hemsö Fastighets AB.

Tidigare uppdrag/befattningar utanför Emilshus (senaste fem åren): Head of Real Estate Finance, Handelsbanken Debt Capital Market, Nordic Head of Real Estate på Credit Agricole och finanschef på Kungsleden Fastighets AB.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen samt till Bolagets större aktieägare.

² AB Sagax har lämnat en bindande och oåterkallelig anmälan om utnyttjande av teckningsoptionerna av serie 2021:1, se vidare under "Aktiekapital och ägarförhållanden-Konvertibler, teckningsoptioner etc."

Elisabeth Thuresson

(född 1961)

Befattning: Styrelseledamot sedan 2019.

Eget och närståendes aktieinnehav i Emilshus: Inget. Elisabeth är dock delägare och styrelseledamot i Thureda Gruppen AB som innehar 412 020 stamaktier av Serie A och 1 854 070 stamaktier av serie B.

Utbildning: Högre ekonomisk specialkurs, Hvitfeldtska gymnasiet.

Erfarenhet: Tidigare verksam som revisor. Mångårigt engagemang i T-Emballage AB and Innovexa AB som ekonomi och personalchef, ägare och styrelseledamot.

Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Emilshus: Delägare och styrelseledamot i Thureda Gruppen AB, Östra Härads Fastighets AB, Kåpphästen AB, Vetlanda Valvet AB, et al invest AB och Papegojtulpanen AB. Styrelseledamot i Friluftsfrämjandet lokalavdelning i Vetlanda och Tillväxtstiftelsen i Jönköpings Län. Styrelsesuppleant i AB Boken Vetlanda.

Tidigare uppdrag/befattningar utanför Emilshus (senaste fem åren): Delägare och styrelseledamot i T-Emballage Bygg AB. Delägare och styrelseledamot i Innovexa AB. Styrelseledamot i T-Emballage Förpackning AB och Rädda Barnens lokalavdelning i Vetlanda. Styrelsesuppleant i Thureda Gruppen AB, Brudabäck Fastighets AB, Vetlanda Valvet AB och Östra Härads Fastighets AB.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen samt till Bolagets större aktieägare.

Ulrika Valassi

(född 1967)

Befattning: Styrelseledamot sedan 2024.

Eget och närståendes aktieinnehav i Emilshus: 1 500 stamaktier av serie B.

Utbildning: BBA i Business administration, Uppsala universitet.

Erfarenhet: Chefsbefattningar inom SEB, Landshypotek, DBT Capital, Konsultverksamhet inom egen verksamhet Au Management AB.

Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Emilshus: Styrelseledamot i Ålandsbanken Abp, Sparbanken Sjuhärad, Swedencare, Pamica Group, Insatt Group. Styrelseordförande i NMP Invest AB. Styrelseledamot och verkställande direktör i au management AB. Advisor för Wellstreet, Niam Credits.

Tidigare uppdrag/befattningar utanför Emilshus (senaste fem åren): Tidigare styrelseledamot i DBT Capital AB, DBT Capital INV AB, Hypoteket Bolån Sverige AB, Hemfosa Fastigheter, Qliro, Intrum Justitia, Hypoteket samt Dreams Securities. Tidigare styrelsesuppleant i NMP Invest AB.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen samt till Bolagets större aktieägare.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Emilshus koncernledning består per dagen för Prospektet av sex personer. Nedan redovisas uppgifter om deras befattning, utbildning, erfarenhet, pågående uppdrag och tidigare uppdrag under de senaste fem åren, samt aktieinnehav i Emilshus. Uppdrag i dotterbolag har exkluderats.

Namn	Befattning	Verksam inom Emilshus sedan
Jakob Fyrberg	VD	2019
Emil Jansbo	CFO	2023
Helen Arvidsson	Ekonomichef	2021
Pierre Folkesson	Projektchef	2018
Martin Lindström	Transaktionsansvarig	2019
Jakob Paljak	Operativ chef	2022

Jakob Fyrberg
(född 1974)

Se ovan under avsnittet "-Styrelse"

Emil Jansbo
(född 1980)

Befattning: CFO sedan 2023.

Eget och närståendes aktieinnehav i Emilshus: 200 000 köpoptioner avseende stamaktier av serie B.

Utbildning: Civilekonomexamen, Linköpings universitet.

Erfarenhet: Tidigare CFO på fastighetsbolaget Intea Fastigheter och Randviken Fastigheter, Head of Finance för Norden vid Savills Investment Management och avdelningschef inom PwC Corporate Finance.

Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Emilshus: -

Tidigare uppdrag/befattningar utanför Emilshus (senaste fem åren): CFO för Intea Fastigheter AB (publ), CFO för Randviken Fastigheter AB (publ), Head of Finance på Savills Investment Management, samt avdelningschef inom PwC Corporate finance.

Helen Arvidsson
(född 1976)

Befattning: Ekonomichef/Redovisningschef sedan 2021.

Eget och närståendes aktieinnehav i Emilshus: 7 000 stamaktier av serie B samt 12 000 teckningsoptioner avseende stamaktier av serie B.

Utbildning: Civilekonomexamen, Linnéuniversitetet i Växjö.

Erfarenhet: Vice VD och ansvarig för finans, HR, IT och säljstöd på Abena AB, Group CFO på APP Rockstar Equity AB samt Finans- och IT-chef på KF Göta.

Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Emilshus: -

Tidigare uppdrag/befattningar utanför Emilshus (senaste fem åren): Vice verkställande direktör och styrelseledamot i Abena AB. Group CFO på APP Equity AB samt ekonomi-, IT- och Fastighetschef på Konsumentföreningen Göta, ekonomisk förening. Styrelseledamot i Abena Fastigheter AB, Göta Redovisning AB och Sydöstbagerierna, ekonomisk förening. Styrelsesuppleant i HSB Bostadsrättsförening Centrum i Lessebo, LNI Livs i Ankarsrum AB, Hägglundsfastigheterna Holding AB, Göta Movingon AB och Arese Management Consulting AB.

Pierre Folkesson
(född 1971)

Befattning: Projektchef sedan 2021.

Eget och närståendes aktieinnehav i Emilshus: 43 500 stamaktier av serie B (genom bolag). Pierre är delägare och styrelseledamot i Aptare Holding AB som innehar 4 440 000 stamaktier av serie A och 20 480 010 stamaktier av serie B. 24 181 teckningsoptioner avseende stamaktier av serie B.

Utbildning: -

Erfarenhet: Verksam i fastighetsbranschen i över 20 år inom förvaltning och förvärv på Aptare Fastigheter, som VD på Carlfo Fastighets AB i Vetlanda samt på Bostaden AB som projektledare och byggherre för en rad olika projekt.

Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Emilshus: Ägare, styrelseledamot och verkställande direktör i Nästagarå Fastigheter AB. Ägare och styrelseledamot i Pierre Folkesson Invest AB., Backseda Fastighets AB, Aptare Förvaltning AB, Aptare Holding AB, Aptare Entreprenad AB, Bostaden Västra Götaland Intressenter Fastigheter AB, Byggbo Hus

AB och Byggbo i Vetlanda AB. Delägare och styrelsesuppleant i Granbackens Fastighets AB och Fastighets AB Kiosken i Vimmerby.

Tidigare uppdrag/befattningar utanför Emilshus (senaste fem åren): Styrelseordförande i Cafono Holding AB. Styrelseordförande och styrelsesuppleant i Vetlanda Hotellfastigheter AB. Styrelseledamot i Centralhotellet i Vetlanda AB, Dekundus Framsteget Trygghetsboende AB och Carlfo Holding AB. Styrelseledamot och verkställande direktör i Östanå i Vetlanda Fastighets AB och Aptare Hygiea AB. Styrelsesuppleant i Cafono Bar & Åt i Vetlanda AB och Vetlanda Resecentrum Fastighets AB.

Martin Lindström

(född 1980)

Befattning: Transaktionsansvarig sedan 2019.

Eget och närståendes aktieinnehav i Emilshus: 8 000 stamaktier av serie B. Martin är delägare och VD i Loggen Invest AB som innehar 880 000 stamaktier av serie B. 10 000 teckningsoptioner avseende stamaktier av serie B.

Utbildning: Civilingenjör Väg- och Vattenbyggnad, Chalmers Tekniska Högskola. Civilekonom, Göteborgs Universitet.

Erfarenhet: Arbetat med transaktioner för Emilshus sedan 2019. Regionansvarig projektutvecklare på SHH Bostad. Konsultverksamhet inom projektutveckling och transaktioner. Uppdragsansvarig konstruktör på NCC Teknik.

Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Emilshus: Ägare och styrelseledamot i Martin Lindström Förvaltning AB. Delägare och VD i Loggen Invest AB.

Tidigare uppdrag/befattningar utanför Emilshus (senaste fem åren): -

Jakob Paljak

(född 1987)

Befattning: Operativ chef sedan 2022.

Eget och närståendes aktieinnehav i Emilshus: 11 000 stamaktier av serie B.

Utbildning: Civilingenjör inom Samhällsbyggnad från Kungliga Tekniska Högskolan.

Erfarenhet: Erfarenhet från olika roller inom fastighetssektorn, bland annat som COO på Randviken Fastigheter med ansvar för bolagets fastighets- och projektutveckling samt Sverigechef för brittiska fastighetsinvesteraren Round Hill Capital samt projekt- och fastighetsutvecklare vid Unibail-Rodamco.

Andra pågående uppdrag/befattningar utanför Emilshus: -

Tidigare uppdrag/befattningar utanför Emilshus (senaste fem åren): Operativ chef på Randviken Fastigheter med ansvar för bolagets fastighets- och projektutveckling. Dessförinnan Sverigechef för brittiska fastighetsinvesteraren Round Hill Capital samt projekt- och fastighetsutvecklare vid UnibailRodamco.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ingen av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterat mål, (ii) varit ställföreträdare i bolag som försatts i konkurs eller likvidation (annat än frivillig likvidation) eller genomgått företagsrekonstruktion, (iii) bundits vid och/eller utfärdats påföljder för brott av reglerings- eller tillsynsmyndigheter (inbegripet erkända yrkessammanslutningar) eller (iv) förbjudits av domstol att ingå som medlem av ett bolags förvaltnings-, lednings- eller tillsynsorgan eller från att utöva ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

Det föreligger inga familjeband mellan styrelseledamöterna och de ledande befattningshavarna. Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har några privata eller andra intressen som kan stå i strid med Bolagets intressen. Vissa styrelseledamöter och ledande befattningshavare äger dock, direkt eller indirekt, aktier i Bolaget. Det föreligger inga överenskommelser mellan Bolaget och kunder, leverantörer eller andra parter enligt vilka någon styrelseledamot har valts in i styrelsen eller tillsatts som ledande befattningshavare.

Samtliga styrelseledamöter och medlemmar i koncernledningen kan nås via Bolagets adress, Fabriksgatan 1A, 574 38 Vetlanda, Sverige.

REVISOR

Enligt Emilshus bolagsordning ska Bolaget ha lägst en och högst två revisorer eller ett registrerat revisionsbolag. Emilshus revisor utses årligen av årsstämman. Bolagets revisor är sedan årsstämman 2023 KPMG AB, som vid årsstämman 2024 omvaldes för tiden intill slutet av årsstämman 2025. Huvudansvarig revisor är Mattias Johansson (född 1973). Mattias Johansson är auktoriserad revisor och medlem i FAR. KPMG AB:s adress är Box 16106, 103 23, 103 23 Stockholm.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

För information om närståendetransaktioner under räkenskapsåret 2023, se not 19 i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2023, vilken har införlivats genom hänvisning, se avsnitt "*Handlingar införlivade genom hänvisning*".

Styrelsens ordförande Johan Ericsson har genom helägt bolag under perioden 1 januari – 31 mars 2024 fakturerat Emilshus konsultarvoden om 0,1 miljoner kronor. Bolaget har i övrigt inte genomfört några transaktioner med närstående under perioden 1 januari – 31 mars 2024.

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

AKTIEINFORMATION

Enligt Emilshus bolagsordning ska aktiekapitalet uppgå till lägst 100 000 000 kronor och högst 400 000 000 kronor, fördelat på lägst 50 000 000 och högst 200 000 000 aktier. Bolagets registrerade aktiekapital uppgår per dagen för Prospektet till 262 507 134 kronor, fördelat på 131 253 567 aktier, varav 20 628 625 preferensaktier, 11 527 890 stamaktier av serie A och 99 097 052 stamaktier av serie B, samtliga med ett kvotvärde om 2 kronor per aktie.

Den 20 maj 2024 beslutade styrelsen i Emilshus att genomföra en riktad nyemission av 12 000 000 stamaktier av serie B till ett antal svenska och internationella institutionella investerare. Tilldelningen och upptagandet till handel av 1 656 665 stamaktier av serie B är villkorad av att ett prospekt avseende upptagande till handel av dessa aktier på Nasdaq Stockholm godkänns och registreras av Finansinspektionen. Den riktade emissionen av 1 656 665 stamaktier av serie B väntas registreras av Bolagsverket omkring den 28 juni 2024. Därefter kommer Bolagets registrerade aktiekapital att uppgå till 265 820 464 kronor, fördelat på 132 910 232 aktier, varav 20 628 625 preferensaktier, 11 527 890 stamaktier av serie A och 100 753 717 stamaktier av serie B, samtliga med ett kvotvärde om 2 kronor per aktie.

Aktierna i Emilshus är utgivna enligt svensk rätt, fullt betalda och denominerade i kronor. Aktierna är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar. Aktieägarnas rättigheter kan endast ändras på det sätt som anges i aktiebolagslagen och i bolagsordningen.

Handel i Bolagets aktier

Bolaget har preferensaktier och stamaktier av serie B upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. ISIN-koden är SE0016785786 och kortnamnet (ticker) är EMIL B för stamaktierna av serie B. Upptagandet till handel avser 1 656 665 ytterligare stamaktier av serie B som kommer att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm.

VISSA RÄTTIGHETER KOPPLADE TILL AKTIERNA

Bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets hemsida. Upplysning om att kallelse har skett ska lämnas genom annons i Svenska Dagbladet. Rätt att delta vid bolagsstämman har den aktieägare som har anmält sitt deltagande till Bolaget senast den dagen som anges i kallelsen till bolagsstämman.

Rösträtt

Varje stamaktie av serie A berättigar till tio (10) röster och varje stamaktie av serie B samt Preferensaktie berättigar till en (1) röst vid bolagsstämma i Emilshus. Varje aktieägare är berättigad att rösta för samtliga av denne ägda och företrädde aktier utan begränsning i rösträtten.

Rätt till vinstutdelning och överskott vid likvidation

Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om 2 kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor per aktie ("**Preferensutdelning**").

Om ingen utdelning utbetalats på preferensaktier i anslutning till en avstämningsdag, eller om utdelning understigande 0,50 kronor utbetalats, ska preferensaktierna, förutsatt att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning, medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut och utbetalat belopp ("**Innestående Belopp**") innan utdelning på stamaktierna eller annan värdeöverföring enligt 17 kap. 1 § aktiebolagslagen (2005:551) till stamaktieägarna utbetalas. Innestående Belopp ska räknas upp med en årlig räntesats om 8,0 procent, varvid uppräknings ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning understigit 0,50 kronor.

Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

För det fall antalet preferensaktier ändras genom sammanläggning, uppdelning eller liknande bolagshändelse ska de belopp som preferensaktien berättigar till enligt bolagsordningen omräknas för att återspegla förändringen.

Alla stamaktier ska ha rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan.

Vid Bolagets upplösning har preferensaktier företrädesrätt framför stamaktier av serie A och serie B att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp per Preferensaktie uppgående till (i) 32 kronor, jämte (ii) eventuell upplupen del av

Preferensutdelning, jämte (iii) eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt vad som ovan beskrivs om utdelning, innan utskiftning sker till stamaktieägarna. Preferensaktier medför i övrigt inte någon rätt till skiftesandel.

Vid Bolagets upplösning har stamaktier av serie A och stamaktier av serie B sinsemellan lika rätt till utbetalning ur Bolagets behållna tillgångar.

Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Vid ökning av Bolagets aktiekapital genom kontantemission eller kvittningsemission ger en befintlig aktie företrädesrätt till ny aktie av samma slag. Aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna ska erbjudas samtliga aktieägare. Om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier som de äger sedan tidigare och, i den mån detta inte kan ske, genom lottnings.

Om Bolaget beslutar att ge ut teckningsoptioner eller konvertibler genom kontantemission eller kvittningsemission har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner, som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Vad som nämnts ovan ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får ske endast genom utgivande av stamaktier av serie A och serie B. Det inbördes förhållandet mellan de stamaktier av serie A och serie B som ges ut genom fondemissionen och redan utgivna stamaktier av serie A och serie B ska vara oförändrat. Fondaktierna ska fördelas mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier av samma aktieslag som de äger sedan tidigare. Vad som nu nämnts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

Inlösen av Preferensaktier

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier efter beslut av bolagsstämman. Fördelningen av preferensaktier som ska lösas in ska ske *pro rata* i förhållande till det antal preferensaktier som varje preferensaktieägare äger vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut ska styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande preferensaktier som ska lösas in. Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare kan dock bolagsstämman besluta vilka preferensaktier som ska inlösas.

Konvertering av aktier

Stamaktie av serie A kan omvandlas (konverteras) till stamaktie av serie B om ägare till sådan aktie begär det. Styrelsen är skyldig att behandla frågor om omvandling från stamaktie av serie A till stamaktie av serie B utan dröjsmål.

Aktiernas överlåtbarhet

Stamaktier av serie A omfattas av hembudsförbehåll, vilket innebär att om en stamaktie av serie A har övergått till en person som inte är ägare av stamaktie av serie A sedan tidigare, ska aktien ofördröjligen erbjudas ägare av stamaktie av serie A till inlösen genom skriftlig anmälan hos Bolagets styrelse.

Stamaktier av serie B och preferensaktier är fritt överlåtbara.

Bemyndiganden

Årsstämman den 25 april 2024 har bemyndigat styrelsen att, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästkommande årsstämma, besluta om nyemission av stamaktier av serie B, preferensaktier samt teckningsoptioner och/eller konvertibler med rätt att teckna/konvertera till stamaktier av serie B eller preferensaktier. 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, och får motsvara sammanlagt högst tio (10) procent av det totala antalet aktier i Bolaget vid tidpunkten för årsstämman 2024. Den riktade emissionen beskriven ovan under bland annat "*Bakgrund och motiv*" genomfördes med stöd av bemyndigandet från årsstämman.

STÖRRE AKTIEÄGARE

Informationen om större aktieägare nedan är baserat på ägardata per den 31 maj 2024 och inkluderar för Bolaget kända förändringar i tiden därefter fram till dagen för Prospektet.

Per dagen för Prospektet finns det enligt Bolagets kännedom inga fysiska eller juridiska personer som äger fem procent eller mer av samtliga aktier eller röster i Bolaget utöver vad som framgår i tabellen nedan.

Bolagets största ägare

Ägare	Stamaktier serie A	av	Stamaktier serie B	av	Totalt antal stamaktier	Preferensaktier	Kapital, %	Röster, %
AB Sagax	3 033 550		23 516 955		26 550 505	6 233 320	25,36	26,21
Aptare Holding AB 1)	4 440 000		20 480 010		24 920 010	-	18,94	27,48
Lannebo Fonder	-		7 639 277		7 639 277	-	5,82	3,25
Länsförsäkringar Fonder	-		6 681 759		6 681 759	-	5,09	2,84
ODIN Fonder	-		3 863 555		3 863 555	-	2,94	1,64
Tredje AP-fonden	-		3 068 595		3 068 595	-	2,34	1,31
Fjärde AP-fonden	-		259 674		259 674	2 710 009	2,24	1,26
Thureda Gruppen AB 2)	412 020		1 854 070		2 226 090	-	1,84	2,57
NP3 Fastigheter AB	2 421 120		-		2 421 120	-	1,82	10,23
Johan Ericsson	380 000		1 725 980		2 105 980	225 000	1,79	2,44
Totalt 10 största aktieägare	10 686 690		69 089 875		79 776 565	9 168 329	68,18	79,23
Övriga aktieägare	841 200		30 007 177		30 848 377	11 460 296	31,82	20,77
Total	11 527 890		99 097 052		110 624 942	20 628 625	100	100

1) Bolag ägt av Jakob Fyrberg (styrelseledamot och VD i Emilshus), Pierre Folkesson (projektchef i Emilshus), samt Tomas Carlström.

2) Bolag ägt av Elisabeth Thuresson, styrelseledamot i Emilshus, med familj.

INFORMATION OM OFFENTLIGA UPPKÖPSEBJUDANDEN OCH INLÖSEN AV MINORITETSAKTIER

Aktierna i Emilshus är inte föremål för något offentligt uppköpserbudande. Det har inte förekommit offentliga uppköpserbudanden avseende Emilshus aktier under det innevarande eller det föregående året.

Enligt lag (2006:451) om offentliga uppköpserbudanden på aktiemarknaden ska den som inte innehar några aktier eller som innehar aktier som representerar mindre än 30 procent av röstetalet för samtliga aktier i ett svenskt aktiebolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad, och som genom förvärv av aktier i ett sådant bolag, ensam eller tillsammans med närstående, uppnår ett aktieinnehav som representerar minst 30 procent av röstetalet, omedelbart offentliggöra hur stort dennes aktieinnehav i bolaget är samt inom fyra veckor därefter lämna ett offentligt uppköpserbudande avseende resterande aktier i bolaget (budplikt).

En aktieägare som äger mer än 90 procent av aktierna i ett svenskt aktiebolag har rätt att lösa in resterande aktier i ett sådant bolag. Ägarna av resterande aktier har en motsvarande rätt att få sina aktier inlösta av majoritetsägaren. Det formella förfarandet för inlösen av minoritetsägarnas aktier regleras i aktiebolagslagen.

LOCK UP-AVTAL

Bolaget har, i samband med den riktade emissionen som beslutades av styrelsen den 20 maj 2024, åtagit sig gentemot ABG Sundal Collier AB, Carnegie Investment Bank AB (publ), Nordea Bank Abp, filial i Sverige och Swedbank AB (publ) (tillsammans "Joint Bookrunners") att inte, under en period om 90 kalenderdagar efter likviddagen för den riktade emissionen, utan samtycke från Joint Bookrunners, föreslå eller genomföra emissioner av ytterligare aktier eller andra finansiella instrument, med vissa undantag, till exempel emissioner under Bolagets befintliga aktierrelaterade incitamentsprogram.

Vidare har Bolagets styrelseledamöter och ledning åtagit sig att, med vissa undantag, inte avyttra aktier i Bolaget under en period om 90 kalenderdagar efter likviddagen för den riktade emissionen utan samtycke från Joint Bookrunners.

Lock up-åtagandena är föremål för sedvanliga villkor och undantag, vilka innefattar möjlighet att bland annat acceptera ett offentligt uppköpserbjudande riktat till samtliga aktieägare i Bolaget i enlighet med svenska regler för offentliga uppköpserbjudanden, möjlighet att sälja eller annars avyttra aktier till följd av ett erbjudande från Bolaget avseende återköp av egna aktier, möjlighet att överföra aktieinnehavet till vissa närstående parter eller till en kapitalförsäkring förutsatt att mottagaren tar över lock up-åtagandet, eller i situationer då överlåtelse av aktier krävs enligt lag eller av någon behörig myndighet eller enligt beslut av en domstol med behörig jurisdiktion. Joint Bookrunners kan besluta, efter eget bestämmande och när som helst, att medge undantag från åtagandena under lock up-perioden.

KONVERTIBLER, TECKNINGSOPTIONER ETC.

I Bolaget har inrättats ett långsiktigt incitamentsprogram (LTIP 2023) som riktar sig till anställda inom Emilshus-koncernen. LTIP 2023 innebär en rätt för deltagare att förvärva teckningsoptioner till ett garanterat belopp motsvarande högst en tolfedel (1/12) av respektive deltagares årslön före skatt. Det finns totalt 163 665 teckningsoptioner utestående emitterade inom ramen för LTIP 2023. Deltagare i optionsprogrammet har rätt att för varje innehavd teckningsoption teckna en ny stamaktie av serie B, under en tvåveckorsperiod från och med dagen efter offentliggörande av bolagets delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2026, dock tidigast den 15 april 2026 och senast den 1 juni 2026. Teckningskursen är beroende av aktiekursutvecklingen för Emilshus i relation till utvecklingen av fastighetsindex (SX35GI) fram till och med 31 mars 2026.

I tillägg till teckningsoptionerna emitterade inom ramen för LTIP 2023 finns 187 266 teckningsoptioner utestående som emitterades i juni 2021 (serie 2021:1). Dessa teckningsoptioner tecknades, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, av AB Sagax och NP3 Fastigheter AB. Med beaktande av den omräkning av teckningskursen och antalet stamaktier av serie B som varje Teckningsoption ger rätt att teckna som skedde till följd av den uppdelning av Bolagets aktier 10:1 som beslutades av en extra bolagsstämma den 18 augusti 2021 berättigar varje Teckningsoption till teckning av tio (10) stamaktier av serie B till en teckningskurs om 22,6 kronor per stamaktie av serie B under perioden 30 juni 2021–30 juni 2024. Den 19 juni 2024 meddelade Bolaget att innehavarna av teckningsoptioner av serie 2021:1 lämnat bindande och oåterkalleliga anmälningar om teckning av aktier med stöd av sina teckningsoptioner. Totalt avser anmälningarna teckning av 1 872 660 stamaktier av serie B. Utnyttjandet av teckningsoptionerna innebär att antalet stamaktier av serie B och röster i Emilshus kommer att öka med totalt 1 872 660, och att Emilshus aktiekapital kommer att öka med totalt 3 745 320 kronor. Utgivandet av de nya 1 872 660 stamaktierna av serie B väntas preliminärt ske under slutet av juli 2024.

Ytterligare omräkning av antalet stamaktier av serie B som varje teckningsoption i Bolaget ger rätt att teckna, liksom teckningskursen för sådan teckning, kan komma att ske till följd av bland annat nyemissioner, sammanläggning eller uppdelning av aktier och extraordinära utdelningar i Bolaget.

I tillägg till ovan har vissa av Bolagets större aktieägare ställt ut köpoptioner till vissa ledande befattningshavare i Bolaget.

AKTIEÄGARAVTAL

Såvitt styrelsen i Emilshus känner till, föreligger inte några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan Emilshus aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Såvitt styrelsen känner till finns inte heller några överenskommelser eller motsvarande som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

CENTRAL VÄRDEPAPPERSFÖRVARING

Bolagets aktier är registrerade i ett avstämningsregister i enlighet med lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Registret förs av Euroclear Sweden AB (Box 191, 101 23 Stockholm). Aktierna registreras på person. Inga aktiebrev har utfärdats för aktierna eller kommer att utfärdas för nya aktier.

UTDELNINGSPOLICY OCH UTDELNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2023

Utdelningspolicy

Det övergripande målet är att skapa värde för bolagets aktieägare. Styrelsens bedömning är att detta under de närmaste åren bäst görs genom att återinvestera kassaflödet i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom förvärv av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt beslut av bolagsstämman och enligt bolagsordningens bestämmelser.

Årsstämman 2024 beslutade om en utdelning på preferensaktierna fram till nästkommande årsstämma, om totalt 2 kronor per preferensaktie med utbetalning vid fyra tillfällen om vardera 0,50 kronor per preferensaktie, med avstämningsdagar, i enlighet med vad som följer av Bolagets bolagsordning, den 28 juni 2024, den 30 september 2024,

den 30 december 2024 och den 31 mars 2025. Årsstämman 2024 beslutade att ingen utdelning skulle ske på stamaktierna av serie A och serie B.

LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

INFORMATION OM PROSPEKTET

Detta Prospekt har den 25 juni 2024 godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt Prospektförordningen. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent eller 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 är giltigt upp till tolv månader efter godkännande av Prospektet förutsatt att det kompletteras med tillägg när så krävs enligt Prospektförordningen eller när upptagandet till handel av aktierna på Nasdaq Stockholm är genomfört. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till Prospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämpligt när Prospektet inte längre är giltigt.

I de fall informationen i detta Prospekt kommer från en tredje part har sådan information återgetts korrekt och såvitt Emilshus känner till och kan utvärdera av informationen som offentliggjorts av sådan tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

ALLMÄN BOLAGS- OCH KONCERNINFORMATION

Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag. Bolaget bildades och registrerades hos Bolagsverket i Sverige den 5 juli 2018. Stiftare av Bolaget var Bolagsrätt Sundsvall AB. Bolagets nuvarande företagsnamn, Fastighetsbolaget Emilshus AB, registrerades hos Bolagsverket den 6 september 2018. Bolagets styrelse har sitt säte i Växjö kommun, Kronobergs län, Sverige. Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med svensk rätt och Bolagets verksamhetsform regleras av aktiebolagslagen. Bolagets organisationsnummer är 559164-8752 och dess LEI-kod är 5493004EO7GR5U8PRK21. Bolagets registrerade postadress är Box 177, 574 22 Vetlanda. Bolagets telefonnummer är 0383-212 00 och adressen till Bolagets webbplats är www.emilshus.com. Informationen på Bolagets webbplats ingår inte i Prospektet om inte sådan information uttryckligen har införlivats i Prospektet genom hänvisning.

Enligt bolagsordning antagen vid årsstämma den 27 april 2023 är Bolagets verksamhetsföremål att direkt eller indirekt äga och förvalta fast och lös egendom, samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Koncernstruktur och dotterbolag

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) är moderbolag i Koncernen som per den 31 december 2023 bestod av 117 helägda dotterbolag.

VÄSENTLIGA AVTAL

Emilshus ingår från tid till annan avtal avseende fastighetsförvärv och överlåtelser inom ramen för sin verksamhet. Utöver de avtal som beskrivs nedan har Emilshus inte ingått några väsentliga avtal utanför ramen för Bolagets normala verksamhet under de senaste två åren. Emilshus har inte heller ingått något annat avtal utanför ramen för den normala verksamheten som innehåller en bestämmelse enligt vilken Emilshus har en skyldighet eller rättighet som är väsentlig för Emilshus per dagen för detta Prospekt.

Koncernen har ingått väsentliga låneavtal med Swedbank, Danske Bank, SEB och Nordea. Låneavtalen innehåller sedvanliga villkor, garantier och åtaganden samt bestämmelser om att vissa ägarförändringar kan medföra att långivaren har rätt att säga upp lånen i förtid (s.k. change of control-bestämmelser). Finansieringsavtalen innehåller i vissa fall även finansiella åtaganden avseende bl.a. räntetäckningsgrad, soliditet, storlek på det egna kapitalet och belåningsgrad avseende vissa av Koncernens fastigheter. Säkerheter har normalt lämnats i form av pant över fastigheter, aktier i de dotterbolag som omfattas av respektive fastighetsgrupp, internreverser och bankkonton samt borgensåtaganden från koncernbolag för dotterbolags skulder.

Swedbank

Koncernen har under perioden 2019-2024 ingått ett antal låneavtal med Swedbank omfattande en ursprunglig låneram om cirka 2 300 miljoner kronor. Lånen löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M plus en fast kreditmarginal. Lånen har slutlig återbetalningsdag mellan Q2 2025 och Q2 2028 varav det låneavtal som löper ut först ska återbetalas senast i maj 2025 och det låneavtal som löper ut sist ska återbetalas senast i maj 2028.

Danske Bank

Koncernen har under perioden 2019-2024 ingått ett antal låneavtal med Danske omfattande en ursprunglig låneram om cirka 900 miljoner kronor. Lånen löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M plus en fast kreditmarginal. Lånen har slutlig återbetalningsdag i maj 2026 respektive i maj 2027.

SEB

Koncernen har under perioden 2019-2024 ingått ett antal låneavtal med SEB omfattande en ursprunglig låneram om cirka 400 miljoner kronor. Lånen löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M plus en fast kreditmarginal. Båda lånen löper ut i december 2025.

Nordea

Koncernen har under perioden 2019-2024 ingått ett antal låneavtal med Nordea omfattande en ursprunglig låneram om cirka 700 miljoner kronor. Lånen löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M plus en fast kreditmarginal. Lånen har slutlig återbetalningsdag i december 2025 respektive i februari 2027.

Räntesäkringsavtal

Bolaget har, i syfte att hantera ränterisk och säkerställa en ändamålsenlig räntenivå, ingått räntederivatkontrakt med Danske Bank, Swedbank SEB och Nordea. Det totala underliggande nominella beloppet för samtliga ränteswappar uppgår till ca 3 500 miljoner kronor. Bolaget har därutöver ingått ett räntetakavtal med Danske Bank om 300 miljoner kronor.

Obligationer

Seniora icke-säkerställda gröna obligationer

Emilshus emitterade den 14 april 2022 seniora icke säkerställda gröna obligationer 2022/2025 om totalt 400 miljoner kronor inom ett totalt ramverk om 1 000 miljoner kronor. Obligationerna har en löptid om tre år och har en rörlig ränta om 3 månaders STIBOR plus 5,25 procent.

Den 13 september 2022 emitterade Emilshus seniora icke säkerställda gröna obligationer 2022/2025 om 250 miljoner kronor inom ett totalt ramverk om 1 000 miljoner kronor. Obligationerna har en löptid om tre år och löper med en rörlig ränta om 3 månaders STIBOR plus 7,25 procent.

Den 26 juni 2024 emitterar Emilshus seniora icke säkerställda gröna obligationer 2024/2027 om totalt 400 miljoner kronor inom ett totalt ramverk om 800 miljoner kronor. Obligationerna har en löptid om tre år och har en rörlig ränta om 3 månaders STIBOR plus 3,10 procent.

Villkoren för obligationerna innehåller vissa åtaganden för Bolaget, inklusive finansiella kovenanter kopplade till räntetäckningsgrad, soliditet och belåningsgraden avseende Koncernens fastigheter. Obligationsvillkoren innehåller även vissa begränsningar för Bolaget och andra Koncernbolag att uppta ny skuld samt förlänga befintlig skuld. Obligationsvillkoren anger även att aktieägarlån ska vara kortfristiga och efterställda i förhållande till obligationen i händelse av insolvens, konkurs, likvidation eller företagsrekonstruktion. Likviden från obligationsemissionerna ska enligt obligationsvillkoren användas i enlighet med principerna i Bolagets ramverk för gröna obligationer.

Andra väsentliga avtal

I februari 2023 ingick Emilshus ett avtal med Carnegie Investment Bank AB om att agera likviditetsgarant för Emilshus stamaktie av serie B i syfte att främja aktiens likviditet. Åtagandet innebär att likviditetsgaranten kvoterar köp- respektive säljvolym motsvarande minst 100 000 kronor med en spread om maximalt 2 procent mellan köp- och säljkurs.

RÄTTSLIGA FÖRFARANDE OCH TVISTER

Emilshus har inte varit part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt Emilshus kännedom riskerar att inledas) under de senaste tolv månaderna som kan få eller under den senaste tiden har haft betydande effekter på Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

LAGSTADGADE OFFENTLIGGÖRANDE

Nedan följer en sammanfattning av den information som Bolaget under den senaste tolv månadersperioden har offentliggjort i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 596/2014 av den 16 april 2014 om marknadsmissbruk (Marknadsmissbruksförordningen), och som enligt Bolagets bedömning fortfarande är relevant per dagen för Prospektet.

Offentliggjorda finansiella rapporter

- Delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2024, vilken publicerades den 25 april 2024.
- Bokslutskommuniké för perioden 1 januari – 31 december 2023, vilken publicerades den 14 februari 2024.

Offentliggjord information rörande bolagshändelser

- Emilshus genomför en riktad nyemission av stamaktier av serie B om cirka 200 miljoner kronor, offentliggjort den 17 november 2023.
- Emilshus genomför en riktad nyemission av 12 miljoner stamaktier av serie B och tillförs 384 miljoner kronor, offentliggjort den 21 maj 2024.
- Emilshus genomför en emission av icke-säkerställda gröna obligationer om 400 mkr, offentliggjort den 11 juni 2024.
- Emilshus genomför återköp av obligationer motsvarande ett nominellt belopp om 76,25 mkr inom ramen för ett återköpserbjudande från Bolaget avseende Bolagets befintliga icke-säkerställda gröna obligationer 2022/2025, offentliggjort den 12 juni 2024.

KOSTNADER OCH INTRESSEKONFLIKTER

Bolagets kostnader hänförliga till upptagandet till handel beräknas uppgå till cirka 300 000 kr. Sådana kostnader är framför allt hänförliga till kostnader för upprättande av prospekt, legala rådgivare samt avgifter till Finansinspektionen och Nasdaq Stockholm.

Emilshus bedömer att det inte finns några väsentliga intressekonflikter med anledning av Bolagets ansökan om upptagande till handel på Nasdaq Stockholm av de ytterligare stamaktierna av serie B.

HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Emilshus finansiella rapport för perioden 1 januari – 31 mars 2024 utgör en del av detta Prospekt och ska läsas som en del därav. Den finansiella rapporten återfinns i Emilshus delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2024. Emilshus delårsrapport har upprättats enligt IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen och varken granskats eller reviderats av Emilshus revisor. Även Emilshus finansiella rapporter för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023 utgör en del av Prospektet och ska läsas som en del därav. Rapporten återfinns i Emilshus årsredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2023. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS. Årsredovisningen har reviderats av Emilshus revisor och revisionsberättelsen är fogad till årsredovisningen. De delar av införlivade dokument som inte införlivas i Prospektet bedöms antingen inte vara relevanta för investerar i samband med upptagandet till handel eller så återges motsvarande information på en annan plats i Prospektet.

Följande räkenskaper införlivas i Prospektet genom hänvisning.

- Koncernens oreviderade delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2024, där hänvisning görs till Koncernens rapport över totalresultatet på sida 21, Koncernens rapport över finansiell ställning på sida 21, Koncernens rapport i sammandrag över förändring av eget kapital på sida 22 samt Koncernens rapport över kassaflödet på sida 22.
- Emilshus reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2023, där hänvisning görs till Koncernens rapport över totalresultatet på sida 54, Koncernens rapport över finansiell ställning på sida 55, Koncernens rapport över förändring i eget kapital på sida 56, Koncernens rapport över kassaflödet på sida 57, noter på sidorna 61 - 77, samt revisionsberättelsen på sidorna 79-82.

Dokumenterna som införlivas genom hänvisning finns tillgängliga på Bolagets hemsida <https://emilshus.com/sv/investerare/finansiella-rapporter/> (informationen på Bolagets webbplats utgör inte en del av Prospektet såvida informationen inte har införlivats genom hänvisning i Prospektet).

HANDLINGAR TILLGÄNGLIGA FÖR GRANSKNING

Emilshus finansiella rapporter, registreringsbevis och bolagsordning finns tillgängliga i elektronisk form på Bolagets webbplats: www.emilshus.com (informationen på Bolagets webbplats utgör inte en del av Prospektet såvida informationen inte har införlivats genom hänvisning i Prospektet) samt på Bolagets kontor, Fabrikgatan 1A, 574 38 Växjö, Sverige.

VIKTIG INFORMATION OM BESKATTNING

Skattelagstiftningen i en investerares hemland och i Sverige kan påverka de eventuella intäkter som erhålls från aktier i Emilshus. Beskattningen av eventuell utdelning, liksom kapitalvinstbeskattning och regler om kapitalförluster vid avyttring av värdepapper, beror på varje enskild aktieägares specifika situation. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skatteskyldiga och vissa typer av investeringsformer. Varje innehavare av aktier och teckningsrätter bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska skatteregler och skatteavtal.

VÄRDERINGSUTLÅTANDE

Nedanstående värderingsutlåtande avseende Emilshus fastigheter har utfärdats av Newsec Advisory Sweden AB på uppdrag av Bolaget. Newsec Advisory Sweden AB, med adress Stureplan 3, P.O Box 7795, 103 96 Stockholm, är ett oberoende sakkunnigt värderingsinstitut och har samtyckt till att värderingsutlåtandet tagits in i Prospektet.

Newsec Advisory Sweden AB:s värdering av Bolagets fastigheter per den 31 mars 2024 uppgick till sammanlagt 7 544,9 mkr. Bolagets bokförda värde avseende fastigheterna uppgick per den 31 december 2023 till 7 324 mkr enligt Bolagets årsredovisning för 2023. Differensen mellan värdet av fastigheterna enligt Bolagets årsredovisning för 2023 och dess värde enligt värderingsrapporten kan främst förklaras av ett ökat antal fastigheter, förändrade marknadsförutsättningar, investeringar i befintliga fastigheter och förändringar i uthyrningssituation.

Informationen i nedanstående värderingsutlåtanden har återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Det har inte skett några väsentliga förändringar efter det att respektive värderingsutlåtande utfärdades.

Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
VAT SE 556695-7592

www.newsec.se

Utlåtande avseende värdebedömning per 2024-03-31

Av Emilshus AB har Newsec fått i uppdrag att bedöma marknadsvärdet av totalt 137 fastigheter belägna i 25 olika städer i Sverige. Newsec har utfört värdebedömningen med värdetidpunkt 2024-03-31. Värderingarna har syftat till att bedöma fastigheternas marknadsvärde inför bokslut per 31 mars 2024. Newsec har endast ansvar gentemot uppdragsgivaren.

Av fastigheterna i Sverige innehas samtliga objekt med äganderätt. Besiktning av fastigheterna har skett av Newsec motsvarande ett värde av 7,432,900 TSEK. Utförd besiktning är ej av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap Jordabalken. Datum när fastigheterna besiktigats framgår i bilaga 1, *Fastighetsförteckning*.

Total uthyrningsbar yta uppgår till 819,425 kvm, varav 4,821 kvm utgörs av bostäder och 814,605 kvm utgörs av kommersiella lokaler.

Fastigheterna är belägna i 25 städer i huvudsak i den södra halvan av landet. Fastigheterna utgörs till stor del av industri-, lager-, kontors- och handelsfastigheter.

Värderingarna har utförts i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (senaste upplagan). Enligt överenskomna instruktioner har värderingarna delvis utförts med begränsad information vilket i flertalet fall betyder att besiktning inte har skett. Värdebedömningen förutsätter att fastigheterna har normal standard och är normalt underhållna.

Värderingsutlåtandet uppfyller kraven i punkterna 128-130 i ESMA uppdateringen av CERS´ rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 om genomförande av prospektdirektivet.

Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards (senaste upplagan), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS). Marknadsvärdet definieras som det bedömda priset till vilken en tillgång skulle säljas för vid värdetidpunkten, mellan en villig köpare och villig säljare utan intressegemenskap, där båda agerar välinformerade och utan tvång, samt efter normal marknadsföring.

Värderingarna har utförts av värderare kvalificerade för uppdraget som har agerat som externa värderare. Vi anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningarna.

Denna rapportens användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Värdebedömningarna har i huvudsakligen utförts med kassaflödeskalkyler där framtida kassaflöden och restvärden nuvärdesberäknats.

Marknadsvärdet för de 137 fastigheterna i Sverige har per 2024-03-31 totalt bedömts till:

7 544 900 000 SEK

(Sju Miljarder Fem Hundra Fyrtio Fyra Miljoner Nio Hundra Tusen SEK)

Stockholm 2024-05-31

Newsec Advisory Sweden AB



Linus Åhs

Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1 Fastighetsförteckning

Bilaga 2 Allmänna villkor för värdeutlåtande

Bilaga 1

Fastighetsförteckning

Fastighet	Kommun
Traktorn 4, 5	Aneby
Brådan 1	Eksjö
Trumpeten 3	Eksjö
Gullvivan 6	Emmaboda
Hammarén 1	Gislaved
Slangen 7	Gislaved
Ångsdal 9	Gislaved
Hillerstorp 2:106	Gnosjö
Bärebo 1:17	Gnosjö
Hillerstorp 2:98	Gnosjö
Hillerstorp 4:154	Gnosjö
Österskog 1:40	Gnosjö
Attarp 2:553	Jönköping
Bankeryds-Nyarp 1:267	Jönköping
Häljaryd 1:241	Jönköping
Häljaryd 1:299	Jönköping
Positronen 1	Jönköping
Sandseryd 2:17	Jönköping
Vinkelhaken 5	Jönköping
Backen 9:29	Jönköping
Backen 1:122	Jönköping
Hedenstorp 1:99	Jönköping
Hedenstorp 2:41	Jönköping
Ulvö 8	Jönköping
Babianen 5	Kalmar
Borret 11	Kalmar
Hammarén 2	Kalmar
Hammarén 3	Kalmar
Mejseln 1	Kalmar
Muttern 3	Kalmar
Plåten 5	Kalmar
Pumpen 6	Kalmar
Spettet 7	Kalmar
Svetsen 1	Kalmar
Svetsen 9	Kalmar
Krokodilen 4	Kalmar
Hjulet 9	Ljungby
Trädet 3	Ljungby
Vagnen 6	Ljungby
Torslunda 4:27	Mörbylånga
Skruvan 4	Nybro
Gränshaga 9	Nässjö
Sköldmön 9	Nässjö
Svedjan 2	Nässjö
Eksjöhovgård 7:5	Sävsjö
Hammarén 1 & 2	Sävsjö
Sågen 5	Sävsjö
Sävsjö 12:4	Sävsjö
Fiskmäsen 14	Tranås
Norra Framnäs 1	Tranås
Släggen 2	Uppvidinge
Stödorp 2:4	Vaggeryd
Hovtången 11	Vaggeryd
Björnen 1	Vetlanda
Broby 47:1 & Broby 25:1	Vetlanda
Brogårdshemmet 14	Vetlanda
Brudabäck 6	Vetlanda
Kolmilan 1	Vetlanda
Listen 10	Vetlanda
Lunden 13	Vetlanda
Mejseln 1	Vetlanda
Muttern 9	Vetlanda
Norra Delfin 4	Vetlanda
Stocken 11	Vetlanda
Södra Delfin 4	Vetlanda
Tomasängen 1	Vetlanda
Trekanten 5	Vetlanda
Brudabäck 2	Vetlanda

Fastighet	Kommun
Rödspåtten 3	Vimmerby
Rödspåtten 5	Vimmerby
Bagaren 3	Värnamo
Bor 1:252	Värnamo
Forsheda 5:119	Värnamo
Horda 4:42	Värnamo
Horda 4:55	Värnamo
Piggvaren 1	Värnamo
Slätvaren 1	Värnamo
Stenfalken 1	Värnamo
Hjortsjö 7:17	Värnamo
Almen 9	Värnamo
Jungfrun 11	Värnamo
Armaturen 1	Värnamo
Släpvagnen 2	Västervik
Spettet 5	Västervik
Västerås 6	Västervik
Skomakaren 5	Växjö
Deltat 4	Växjö
Gravören 21	Växjö
Gravören 5	Växjö
Gravören 9	Växjö
Handlaren 2	Växjö
Klostret 8	Växjö
Kronhjärten 3	Växjö
Ljungadal 5	Växjö
Lågan 22	Växjö
Målan 5	Växjö
Mölnar 17	Växjö
Pressaren 1	Växjö
Pressaren 7	Växjö
Rättaren 8	Växjö
Saluten 1	Växjö
Skräddaren 1	Växjö
Snörmakaren 1	Växjö
Tunnbindaren 6	Växjö
Vinga 1	Växjö
Ymer 1	Växjö
Kronhjärten 6	Växjö
Djåknén 1	Växjö
Pressaren 12	Växjö
Glasmästaren 1	Växjö
Fabriken 1	Växjö
Flåkten 11	Växjö
Flåkten 14	Växjö
Lodjuret 3	Växjö
Lekatten 1	Växjö
Konen 4	Halmstad
Fanan 6	Halmstad
Fanan 12	Halmstad
Flygaren 11	Halmstad
Formen 2	Halmstad
Formen 4	Halmstad
Tråden 11	Norrköping
Industrien 17	Norrköping
Plinten 4	Norrköping
Katten 18	Norrköping
Borraren 13	Norrköping
Navhälet 2	Linköping
Prisuppgiften 2	Linköping
Galjonen 9	Linköping
Grundet 4	Linköping
Grundet 8	Linköping
Gårdvaren 1	Linköping
Gavotten 3	Linköping
Fålehagen 1:5	Motala
Generatorn 3	Motala
Vågen 8	Motala
Tröinge 6:96 (del av)	Falkenberg

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.
- 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledning eller elektriska komponenter.
 - Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.
- 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

Kontakt

NEWSEC ADVISORY SWEDEN AB

Org 556695-7592

Stockholm

Stureplan 3

Box 7795

103 96 Stockholm

+46 8 454 40 00

info@newsec.se

Göteborg

Kungsportsavenyen 33

411 36 Göteborg

+46 31 733 86 00

Öresund

Davidhallsgatan 16

211 45 Malmö

+46 40 631 13 00

Örebro

Drottninggatan 15

702 10 Örebro

+46 790 74 10 25

NEWSEC PROPERTY ASSET MANAGEMENT

Stockholm

Humlegårdsgatan 14

Box 5365

102 49 Stockholm

+46 8 55 80 50 00

Göteborg

Sankt Eriksgatan 5

Box 11405

404 29 Göteborg

+46 31 721 30 00

NEWSEC FINLAND

Mannerheiminaukio 1A

P.O. Box 52

FI-00101 Helsinki

+358 207 420 400

info@newsec.fi

NEWSEC NORGE

Haakon VII gate 2

0161 Oslo

+47 23 00 31 00

post@newsec.no

NEWSEC DANMARK

Silkegade 8

1113 Copenhagen

info@newsec.dk

NEWSEC ESTLAND

Pärnu mnt 12

Workland Vabaduse

EE-10146 Tallinn

info@newsec.ee

NEWSEC LETTLAND

Vesetas iela 7

LV-1013 Riga

+371 6750 84 00

info@newsec.lv

NEWSEC LITAUEN

Konstitucijos pr. 21C

Quadrum North, 8 aukštas

LT-08130 Vilnius

info@newsec.lt

DEFINITIONER

"Bolaget", "Emilshus" eller "Koncernen"	Fastighetsbolaget Emilshus AB, org.nr 559164-8752, den koncern i vilken Fastighetsbolaget Emilshus AB är moderbolag eller Fastighetsbolaget Emilshus AB:s dotterbolag, beroende på sammanhanget.
"Nasdaq Stockholm"	Den reglerade marknaden som drivs av Nasdaq Stockholm Aktiebolag eller, beroende på sammanhanget, Nasdaq Stockholm Aktiebolag, org. nr. 556420-8394.
"SEK"	Svenska kronor.

ADRESSER

BOLAGET

Fastighetsbolaget Emilshus AB

Box 177

574 22 Vetlanda

www.emilshus.com

LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET

Advokatfirman Cederquist KB

Box 1670

111 96 Stockholm

BOLAGETS REVISOR

KPMG AB

Box 382

101 27 Stockholm

VÄRDEPAPPERSCENTRAL

Euroclear Sweden AB

Regeringsgatan 65

Box 7822

103 97 Stockholm