



STUDENTBOSTÄDER I NORDEN AB

Inbjudan till teckning av aktier i Studentbostäder i Norden AB (publ)

NOTERA ATT TECKNINGSRÄTTERNA FÖRVÄNTAS HA ETT EKONOMISKT VÄRDE

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

- Utnyttja de erhållna teckningsrätterna och teckna nya aktier senast den 27 oktober 2023, eller enligt instruktioner från respektive förvaltare; eller
- Sälja de erhållna teckningsrätterna som inte har utnyttjats senast den 24 oktober 2023.

Notera att aktieägare med förvaltningsregistrerade innehav tecknar nya aktier genom respektive förvaltare.

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

VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE

Detta prospekt ("**Prospektet**") har upprättats med anledning av nyemissionen av högst 331 163 703 aktier i Studentbostäder i Norden AB (publ), ett svenskt publikt aktiebolag med organisationsnummer 556715-7929, med företrädesrätt för befintliga aktieägare ("**Företrädesemissionen**"). Med ("**Studentbostäder i Norden**", "**Bolaget**" eller "**Koncernen**") avses i detta Prospekt, beroende på sammanhanget, Studentbostäder i Norden AB (publ), den koncern varit Studentbostäder i Norden är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen. Med "**Sole Global Coordinator**" och "**Bookrunner**" avses ABG Sundal Collier AB ("**ABGSC**"). Se avsnittet "*Definitionlista*" för definitioner av dessa samt andra begrepp i detta Prospekt.

De siffror som redovisas i detta Prospekt har, i vissa fall, avrundats och därför summerar inte nödvändigtvis tabellerna i Prospektet. Dessutom är vissa procentsatser som anges i Prospektet framräknade utifrån underliggande siffror som inte är avrundade, varför de kan komma att avvika något från procentsatser som följer av beräkningar som baseras på avrundade siffror. Samtliga finansiella siffror är i svenska kronor ("**SEK**") om inget annat anges och "**MSEK**" indikerar miljoner SEK. Förutom vad som uttryckligen anges här, har ingen finansiell information i detta Prospekt verifierats eller granskats av Bolagets revisor.

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("**Prospektförordningen**"), Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Detta godkännande ska inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i Prospektet och investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper. Prospektet har upprättats som en del av ett förenklat prospekt i enlighet med artikel 14 i Prospektförordningen. Prospektet och Företrädesemissionen regleras av svensk rätt. Tvist med anledning av Prospektet, Företrädesemissionen och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

Studentbostäder i Norden har inte vidtagit, och kommer inte att vidta några andra åtgärder för att tillhandahålla ett erbjudande till allmänheten i något annat land än Sverige. Företrädesemissionen riktar sig inte till personer med hemvist i USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller i någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt eller är förbjuden. Prospektet får följaktligen inte distribueras i eller till nämnda länder respektive något annat land eller någon annan jurisdiktion där distribution eller Företrädesemissionen enligt detta Prospekt kräver sådana åtgärder eller annars strider mot reglerna i sådant land eller sådan jurisdiktion. Teckning av aktier och förvärv av värdepapper i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltigt. Personer som mottar ett exemplar av Prospektet åläggs av Bolaget och Sole Global Coordinator att informera sig om, och följa, alla sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. Varje investerare bör konsultera egna rådgivare innan utnyttjande av teckningsrätterna ("**Teckningsrätter**") eller förvärv av betalda tecknade aktier ("**BTA**") eller de aktier som omfattas av villkoren i detta Prospekt. Investerares bör göra en självständig bedömning av rättsliga, skattemässiga, affärsmässiga, ekonomiska eller andra konsekvenser av sina investeringar. Investerares ska inte tolka innehållet i detta Prospekt som juridisk rådgivning, investeringsrådgivning eller skatterådgivning. Varken Bolaget eller Sole Global Coordinator har vidtagit eller kommer att vidta åtgärder för att tillåta innehav eller distribution av detta Prospekt (eller något annat erbjudande eller offentligt material eller ansökningsformulär relaterande till Företrädesemissionen) i länder där sådan distribution kan strida mot lag eller rättsliga krav. Underlåtenhet att efterkomma de beskrivna begränsningarna kan utgöra ett brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

När investerares fattar ett investeringsbeslut måste de förbita sig på sin egen bedömning av Studentbostäder i Norden och Företrädesemissionen enligt detta Prospekt, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerares anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Investerares får enbart förlita sig på informationen i detta Prospekt och eventuella tillägg till Prospektet. Ingen person är behörig att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i detta Prospekt och, om så ändrad sk, så sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Studentbostäder i Norden och Studentbostäder i Norden ansvarar inte för sådan information eller sådana uttalanden och sådan information eller uttalanden bör inte förlitas på. Varken offentlighetsgörandet av Prospektet eller några transaktioner som genomförs med anledning härav ska under några omständigheter anses innebära att informationen i detta Prospekt är korrekt och gällande vid annan tidpunkt än per dagen för offentlighetsgörandet av Prospektet eller att det inte har förekommit någon förändring i Studentbostäder i Nordens verksamhet efter nämnda dag. Om det sker väsentliga förändringar av informationen i Prospektet kommer sådana förändringar att offentliggöras enligt bestämmelserna om tillägg till prospekt enligt Prospektförordningen.

Som ett villkor för att få teckna nya aktier enligt Företrädesemissionen i Prospektet kommer varje person som tecknar nya aktier att anses ha lämnat eller, i vissa fall, bli ombedda att lämna, utfästelser och garantier som Studentbostäder i Norden och dess uppdragstagare kommer att förlita sig på. Studentbostäder i Norden förbehåller sig rätt att efter eget bestämmande ogiltigförklara aktieteckning som Studentbostäder i Norden och dess uppdragstagare anser kan inbegripa en överträdelse eller ett åsidosättande av lagar, regler eller föreskrifter i någon jurisdiktion.

Utänför Sverige tillhandahålls detta Prospekt på en konfidentiell basis och enbart i syfte att möjliggöra för en potentiell investerares att överväga att förvärva de värdepapper som beskrivs här. Informationen i detta Prospekt har tillhandahållits av Studentbostäder i Norden och andra källor som anges här. Distribution av detta Prospekt till någon annan än den mottagare som specificerats av Sole Global Coordinator eller deras representanter, och eventuella personer som anlitas för att bistå mottagaren i samband med Företrädesemissionen är otillåten och spridning av information som finns i Prospektet som sker utan föregående skriftligt medgivande från Studentbostäder i Norden är förbjuden. Samtlig reproduktion och spridning av detta Prospekt i USA, i dess helhet eller delvis, och spridning av dess innehåll till någon annan person är förbjuden. Detta Prospekt är personligt för varje mottagare och utgör inte ett erbjudande till någon annan eller till allmänheten att teckna eller på annat sätt förvärva värdepapper.

Detta Prospekt utgör inte ett erbjudande att sälja eller en uppmaning om att förvärva andra värdepapper än teckningsrätter, BTA eller aktier eller en uppmaning om att förvärva teckningsrätter, BTA eller aktier om ett sådant erbjudande eller uppmaning är olaglig.

Som ett villkor för utnyttjande av teckningsrätterna eller rätt att få teckna BTA eller nya aktier kommer varje befintlig aktieägare eller person som anmält sig för teckning av nya aktier att anses ha lämnat eller, i vissa fall, bli ombedda att lämna, utfästelser och garantier som Studentbostäder i Norden och dess uppdragstagare kommer att förlita sig på. Studentbostäder i Norden förbehåller sig rätt att efter eget bestämmande ogiltigförklara aktieteckning som Studentbostäder i Norden och dess uppdragstagare tror kan ge upphov till överträdelse av eller åsidosättande av lagar, regler eller föreskrifter i någon jurisdiktion.

INFORMATION TILL INVESTERARE I USA

Inga teckningsrätter, BTAs eller aktier i Studentbostäder i Norden (tillsammans "**Värdepapper**") har registrerats eller kommer att registreras enligt vad var tid gällande United States Securities Act från 1933 ("**Securities Act**"), eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och Värdepapper får inte, direkt eller indirekt, utnyttjas, erbjudas, säljas, återförsäljas, levereras eller på annat sätt överföras i eller till USA, förutom enligt ett tillgängligt undantag från, eller i en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i Securities Act och i enlighet med tillämplig värdepapperslagstiftning i aktuell delstat eller annan jurisdiktion i USA.

Värdepapper erbjuds enbart utanför USA i enlighet med Regulation S under Securities Act. Det kommer inte att ske något erbjudande av Värdepapper till allmänheten i USA. Följaktligen kan inte investerares i USA delta i Företrädesemissionen, teckna aktier eller utnyttja teckningsrätter, och anmälningsmedlar eller andra dokument som krävs för att delta i Företrädesemissionen från sådana investerares kommer inte att accepteras av Studentbostäder i Norden eller Sole Global Coordinator. Sole Global Coordinator kommer inte att genomföra transaktioner eller föranleda eller försöka föranleda köp eller försäljning av några värdepapper i eller till USA i samband med Företrädesemissionen.

Värdepappren har inte rekommenderats av amerikanska Securities and Exchange Commission (SEC), någon delstatlig värdepappersmyndighet eller annan myndighet i USA. Inte heller har någon sådan myndighet bedömt eller uttalat sig om Företrädesemissionen respektive riktigheten eller tillförlitligheten av detta dokument. Att påstå motsatsen är en brottslig handling i USA.

INFORMATION TILL DISTRIBUTÖRER

Med anledning av produktstyrningskrav i: (a) EU-direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument, ("**MiFID II**"), (b) artiklarna 9 och 10 i Kommissionens delegerade direktiv (EU) 2017/593 om komplettering av MiFID II, och (c) kapitel 5 i Finansinspektionens föreskrifter om värdepappersrörelse, FFFS 2017:2, (sammantaget "**MiFID II:s produktstyrningskrav**"), och utan ersättningsansvar för skador som kan åvila en "producerent" (i enlighet med MiFID II:s produktstyrningskrav) i övrigt kan ha därtill, har aktier i Bolaget varit föremål för en produktgodkännandeprocess, där målmarknaden för aktier i Bolaget är (i) icke-professionella kunder och investerares som uppfyller kraven för professionella kunder och jämbördiga motparter, var och en enligt MiFID II ("**målmarknaden**"), samt (ii) lämpliga för distribution genom alla distributionskanaler som är tillåtna enligt MiFID II. Oaktat målmarknadsbedömningen ska distributörerna notera att: värdet på aktierna i Bolaget kan minska och det är inte säkert att investerares får tillbaka hela eller delar av det investerade beloppet; aktier i Bolaget erbjuder ingen garanterad intäkt och inget kapitalskydd; och en investering i aktier i Bolaget är endast lämpad för investerares som inte behöver en garanterad intäkt eller ett kapitalskydd, som (antingen enbart eller ihop med en lämplig finansiell eller annan rådgivare) är kapabla att utvärdera fördelar och risker med en sådan investering och som har tillräckliga medel för att kunna bära sådana förluster som kan uppstå därav. Målmarknadsbedömningen påverkar inte kraven i några avtalsmässiga, legala eller regulatoriska försäljningsrestriktioner i förhållande till Företrädesemissionen. Målmarknadsbedömningen är inte att anses som (a) en lämplighetseller passandebedömning i enlighet med MiFID II; eller (b) en rekommendation till någon investerares eller grupp av investerares att investera i, införskaffa, eller vidta någon annan åtgärd rörande aktier i Bolaget. Varje distributör är ansvarig för sin egen målmarknadsbedömning rörande aktier i Bolaget och för att bestämma lämpliga distributionskanaler.

FRAMÅTRIKTADE UTTALANDEN

Detta Prospekt innehåller vissa framåtriktade uttalanden och åsikter. Framåtriktade uttalanden är alla uttalanden som inte hänförs till historiska fakta och händelser samt sådana uttalanden och åsikter som är hänförliga till framtiden och som exempelvis innehåller uttryck som "anser", "uppskattar", "förväntar", "väntar", "antar", "förutser", "avser", "kan", "kommer", "ska", "bör", "enligt uppskattning", "är av uppfattningen", "får", "planerar", "potentiell", "beräknar", "prognosiserar", "såvitt man känner till" eller liknande uttryck som är ägnade att identifiera ett uttalande som framåtriktat. Detta gäller särskilt uttalanden och åsikter i detta Prospekt som avser framtida finansiella resultat, planer och förväntningar på Bolagets verksamhet och ledning, framtida tillväxt och lönsamhet och allmän ekonomisk och regulatorisk omgivning samt andra omständigheter som påverkar Bolaget.

Framåtriktade uttalanden är baserade på nuvarande uppskattningar och antaganden, vilka har gjorts i enlighet med vad Bolaget känner till. Sådana framåtriktade uttalanden är föremål för risker, osäkerheter och andra faktorer som kan medföra att de faktiska resultaten, inklusive Bolagets kassaflöde, finansiella ställning och resultat, kan komma att avvika väsentligt från de resultat som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena, eller medföra att de förväntningar som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena inte infrias eller visar sig vara mindre fördelaktiga jämfört med de resultat som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena. Potentiella investerares ska därför inte fästa otillbörlig vikt vid de framåtriktade uttalandena här, och potentiella investerares uppmanas starkt att läsa Prospektet, inklusive följande avsnitt: "*Sammanfattning*", "*Risikofaktorer*", och "*Verksamhetsbeskrivning och marknadsöversikt*" vilka inkluderar mer detaljerade beskrivningar av faktorer som kan ha en inverkan på Bolagets verksamhet och den marknad som Bolaget är verksamt på. Varken Bolaget eller Sole Global Coordinator lämnar några garantier såvitt avser den framtida riktigheten i de uttalanden som görs här eller såvitt avser det faktiska inträffandet av förutsedda utvecklingar.

I ljuset av de risker, osäkerheter och antaganden som framåtriktade uttalanden är förenade med, är det möjligt att framtida händelser som nämns i detta Prospekt inte kommer att inträffa. Dessutom kan framåtriktade uppskattningar och prognoser som refereras till i detta Prospekt och vilka härrör från tredje mans undersökningar visa sig vara felaktiga. Faktiska resultat, prestationer eller händelser kan avvika väsentligt från sådana uttalanden, exempelvis till följd av sådana risker som beskrivs i avsnittet "*Risikofaktorer*".

Efter dagen för detta Prospekt tar varken Bolaget eller Sole Global Coordinator något ansvar för att uppdatera något framtidsinriktat uttalande eller för att anpassa dessa uttalanden till faktiska händelser eller utvecklingar, med undantag för vad som följer av lag eller Nasdaq First North Growth Market Rulebook for Issuers of Shares.

BRANSCH- OCH MARKNADSINFORMATION

Detta Prospekt innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till Studentbostäder i Nordens verksamhet och den marknad som Studentbostäder i Norden är verksamt på. Sådan information är baserad på Bolagets analys av flera olika källor.

Branschpublikationer eller -rapporter anger vanligtvis att informationen i dem har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men att korrektheten och fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Bolaget har inte på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i, den bransch- och marknadsinformation som finns i detta Prospekt och som har hämtats från eller härrör ur dessa branschpublikationer eller -rapporter. Bransch- och marknadsinformation är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet och speglar inte nödvändigtvis faktiska marknadsförhållanden. Sådan information är baserad på marknadsundersökningar, vilka till sin tur är baserade på urval och subjektiva bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av produkter och transaktioner som borde inkluderas i den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningarna och respondenterna.

Information som har ansäffats från tredje part har återgetts korrekt och, såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av sådan tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Även om informationen har återgivits korrekt och Studentbostäder i Norden anser att källorna är tillförlitliga har Studentbostäder i Norden inte oberoende verifierat informationen, varför dess riktighet och fullständighet inte kan garanteras.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Sammanfattning	4
2	Riskfaktorer	11
3	Inbjudan till teckning av aktier i Studentbostäder i Norden.....	29
4	Bakgrund och motiv	31
5	Villkor och anvisningar	33
6	Verksamhetsbeskrivning.....	40
7	Värderingsrapporter	57
8	Kapitalstruktur och annan finansiell information	80
9	Styrelse, koncernledning och revisor	88
10	Aktiekapital och ägarförhållanden	94
11	Legala frågor och kompletterande information	100
12	Definitionslista.....	108
13	Adresser	109

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport för perioden januari–september 2023	30 november 2023
Bokslutskommuniké 2023	15 februari 2024
Årsredovisning 2023	Vecka 15 2024

VISSA DEFINITIONER

Studentbostäder i Norden, Bolaget eller Koncernen	Studentbostäder i Norden AB (publ), den koncern vari Studentbostäder i Norden är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen, beroende på sammanhanget.
ABGSC	ABG Sundal Collier AB.
Euroclear Sweden	Euroclear Sweden AB.
Företrädesemissionen Sole Global	Erbjudandet av aktier enligt detta Prospekt.
Coordinator och Bookrunner	ABGSC.
Nasdaq First North Premier	Den multilaterala handelsplattformen Nasdaq First North Premier Growth Market som drivs av Nasdaq Stockholm AB.
SEK	Svensk krona.

SAMMANFATTNING AV FÖRETRÄDESEMISSIONEN

Företrädesrätt

På avstämningsdagen den 11 oktober 2023 berättigar en aktie i Studentbostäder i Norden innehavaren till en (1) teckningsrätt. Två (2) teckningsrätter ger rätt att teckna tre (3) nya aktier i Studentbostäder i Norden. I den utsträckning nya aktier i Företrädesemissionen inte tecknas med företrädesrätt erbjuds möjlighet för investerare att teckna aktier utan företrädesrätt.

Teckningskurs

1 SEK per aktie

Avstämningsdag för deltagande i Företrädesemissionen med företrädesrätt

11 oktober 2023

Teckningsperiod

13 oktober 2023–27 oktober 2023

Handel i teckningsrätter

13 oktober 2023–24 oktober 2023

Handel i BTA

13 oktober 2023–omkring 10 november 2023

Teckning med företrädesrätt

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

Teckning utan företrädesrätt

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

Övrig information

Kortnamn aktie:

STUDBO

ISIN-kod aktie:

SE0015657697

ISIN-kod teckningsrätt:

SE0020996551

ISIN-kod BTA:

SE0020996569

LEI-kod:

54930047PEIG41OHTF84

1 Sammanfattning

INLEDNING OCH VARNINGAR	
Inledning och varningar	<p>Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen bör baseras på en bedömning av hela Prospektet från investerarens sida.</p> <p>En investerare kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet. Vid talan i domstol angående informationen i Prospektet kan den investerare som är kärke enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds.</p> <p>Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.</p>
Emittenten	<p>Studentbostäder i Norden AB (publ), org.nr 556715-7929, Kungsgatan 47 A, 753 21 Uppsala, Sverige LEI-kod: 54930047PEIG41OHTF84 Kortnamn (ticker): STUDBO ISIN-kod: SE0015657697</p>
Behörig myndighet	<p>Finansinspektionen är behörig myndighet och ansvarig för godkännande av Prospektet.</p> <p>Finansinspektionens besöksadress: Brunnsgatan 3, 111 38 Stockholm. Finansinspektionens postadress: Box 7821, 103 97 Stockholm. E-post: finansinspektionen@fi.se. Finansinspektionens hemsida: www.fi.se. Telefon: 08-408 980 00 Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 11 oktober 2023.</p>
NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN	
<i>Vem är emittent av värdepapperen?</i>	
Information om emittenten	<p>Emittenten av värdepapperen är Studentbostäder i Norden AB (publ), org.nr 556715-7929 ("Bolaget"). Bolaget har sitt säte i Uppsala kommun. Bolaget är ett publikt svenskt aktiebolag, bildat och inkommererat i Sverige och i enlighet med svensk rätt. Verksamheten bedrivs i enlighet med svensk rätt. Bolagets associationsform styrs av aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI-kod är 54930047PEIG41OHTF84.</p>
Emittentens huvudsakliga verksamhet	<p>Studentbostäder i Norden är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar, förvärvar och utvecklar studentbostäder. Bolaget förvaltar per den 30 juni 2023 en portfölj som omfattar cirka 5 500 studentbostäder. Utöver detta har Bolaget cirka 2 500 bostäder i sin projektportfölj för utveckling (netto¹). Det sammanlagda verkliga värdet av fastighetsportföljen, inkluderat pågående nyproduktion, är 7 761 MSEK per den 30 juni 2023. Bolagets strategi är i huvudsak att utveckla och förvärva kostnadseffektiva studentbostäder i, främst, nordiska universitets- och högskolestäder. Genom långsiktiga partnerskap med kommuner, regioner och högskolor avser Bolaget erbjuda prisvärda studentboenden av hög kvalitet och en helt digitaliserad hyreshantering. Bolagets ambition är att bidra till ett bättre studentliv för alla studenter i Norden genom att vara det ledande studentbostadsbolaget och det givna valet för nordiska studenter.</p> <p>Fastighetsbeståndets tyngdpunkt är i större nordiska studieorter där det generellt finns en brist på studentbostäder, och där behovet av kvalitativa</p>

¹ Nettoprojektportföljen refererar till antalet nya bostäder som kommer adderas till portföljen efter färdigställt projekt.

	och prisvärda studentbostäder är stort. Bolaget förvaltar fastigheter på 19 orter i Norden varav 16 är i Sverige, två i Norge, samt en i Danmark.																																																																																																																								
Emittentens större aktieägare	<p>Tabellen nedan visar Studentbostäder i Nordens aktieägare som har ett direkt eller indirekt innehav som motsvarar minst fem procent av aktierna eller rösterna per dagen för Prospektet. Såvitt Bolaget känner till kontrollerar ingen part direkt eller indirekt Bolaget.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Aktieägare</th> <th>Antal aktier</th> <th>Aktier (%)</th> <th>Röster (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aktiebolaget Fastator (publ)</td> <td>54 112 597</td> <td>24,51</td> <td>24,51</td> </tr> <tr> <td>Otre Fund LP</td> <td>48 046 427</td> <td>21,76</td> <td>21,76</td> </tr> <tr> <td>Samhällsbyggnadsbolaget i Norden (publ) (direkt och genom SBB Bostäder AB)</td> <td>33 071 133</td> <td>14,98</td> <td>14,98</td> </tr> <tr> <td>Svea Bank AB</td> <td>14 500 000</td> <td>6,57</td> <td>6,57</td> </tr> </tbody> </table>	Aktieägare	Antal aktier	Aktier (%)	Röster (%)	Aktiebolaget Fastator (publ)	54 112 597	24,51	24,51	Otre Fund LP	48 046 427	21,76	21,76	Samhällsbyggnadsbolaget i Norden (publ) (direkt och genom SBB Bostäder AB)	33 071 133	14,98	14,98	Svea Bank AB	14 500 000	6,57	6,57																																																																																																				
Aktieägare	Antal aktier	Aktier (%)	Röster (%)																																																																																																																						
Aktiebolaget Fastator (publ)	54 112 597	24,51	24,51																																																																																																																						
Otre Fund LP	48 046 427	21,76	21,76																																																																																																																						
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden (publ) (direkt och genom SBB Bostäder AB)	33 071 133	14,98	14,98																																																																																																																						
Svea Bank AB	14 500 000	6,57	6,57																																																																																																																						
Viktigaste administrerande direktörer	Bolagets styrelse består av Jan-Erik Højvall (ordförande), Karin Krook, Hans Ragnarsson, Christoffer Strömbäck och Yaron Zaltsman. Bolagets ledning består av Rebecka Eidenert (VD), David Svensson (CFO), Samira Mchaiter (förvaltningschef), Camilla Thunmarker (projektchef), Magnus Jägre (hållbarhets- och innovationschef) och Sebastian Schönström (vice VD, finans- och transaktionschef).																																																																																																																								
Revisor	Bolagets oberoende revisor är Ernst & Young AB, med huvudansvarig revisor Gabriel Novella.																																																																																																																								
Finansiell nyckelinformation för emittenten																																																																																																																									
Finansiell nyckelinformation i sammandrag	<p>Nedanstående sammandrag avser räkenskapsåren 2022, 2021 och 2020 samt perioderna 1 januari–30 juni 2023 och 2022. Räkenskaperna för räkenskapsåren 2022, 2021 och 2020 är reviderade och hämtade från Bolagets koncernredovisning för räkenskapsåren som slutade den 31 december 2022, 2021 och 2020. Uppgifterna för perioden 1 januari–30 juni 2023 och jämförelsesiffrorna för motsvarande period 2022 är hämtade från Bolagets ogranskade delårsrapport för sexmånadersperioden 1 januari–30 juni 2023.</p> <p>Bolagets koncernredovisning för räkenskapsåren som slutade den 31 december 2022, 2021 och 2020 har upprättats i enlighet med IFRS. Bolagets ogranskade delårsrapport för sexmånadersperioden 1 januari–30 juni 2023 har upprättats i enlighet med IAS 34.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">Utvalda resultaträkningsposter</th> </tr> <tr> <th>TSEK, såvida inte annat anges</th> <th colspan="3">Räkenskapsåret</th> <th colspan="2">Januari-juni</th> </tr> <tr> <td></td> <th colspan="3">Från reviderade finansiella rapporter</th> <th colspan="2">Från ogranskade finansiella rapporter</th> </tr> <tr> <td></td> <th>2022</th> <th>2021</th> <th>2020</th> <th>2023</th> <th>2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Summa intäkter</td> <td>294 100</td> <td>234 331</td> <td>150 483</td> <td>191 328</td> <td>139 899</td> </tr> <tr> <td>Förvaltningsresultat</td> <td>55 142</td> <td>13 985</td> <td>33 427</td> <td>39 326</td> <td>33 318</td> </tr> <tr> <td>Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare</td> <td>75 736</td> <td>114 219</td> <td>90 698</td> <td>-152 415</td> <td>114 924</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">Utvalda balansräkningsposter</th> </tr> <tr> <th>TSEK</th> <th colspan="3">Räkenskapsåret</th> <th colspan="2">30 juni</th> </tr> <tr> <td></td> <th colspan="3">Från reviderade finansiella rapporter</th> <th colspan="2">Från ogranskade finansiella rapporter</th> </tr> <tr> <td></td> <th>2022</th> <th>2021</th> <th>2020</th> <th>2023</th> <th>2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Summa tillgångar</td> <td>7 818 242</td> <td>5 934 846</td> <td>3 921 005</td> <td>7 850 140</td> <td>6 577 205</td> </tr> <tr> <td>Summa eget kapital</td> <td>2 113 715</td> <td>1 815 331</td> <td>1 535 210</td> <td>1 990 855</td> <td>1 998 958</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">Utvalda kassaflödesposter</th> </tr> <tr> <th>TSEK</th> <th colspan="3">Räkenskapsåret</th> <th colspan="2">Januari-juni</th> </tr> <tr> <td></td> <th colspan="3">Från reviderade finansiella rapporter</th> <th colspan="2">Från ogranskade finansiella rapporter</th> </tr> <tr> <td></td> <th>2022</th> <th>2021</th> <th>2020</th> <th>2023</th> <th>2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kassaflöde från den löpande verksamheten</td> <td>137 255</td> <td>-52 216²</td> <td>20 563</td> <td>-41 060</td> <td>37 806</td> </tr> <tr> <td>Kassaflöde från investeringsverksamheten</td> <td>-1 089 246</td> <td>-1 677 437³</td> <td>-80 080</td> <td>-532 992</td> <td>-552 204</td> </tr> <tr> <td>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</td> <td>905 982</td> <td>1 638 232</td> <td>310 132</td> <td>429 247</td> <td>414 177</td> </tr> </tbody> </table>	Utvalda resultaträkningsposter						TSEK, såvida inte annat anges	Räkenskapsåret			Januari-juni			Från reviderade finansiella rapporter			Från ogranskade finansiella rapporter			2022	2021	2020	2023	2022	Summa intäkter	294 100	234 331	150 483	191 328	139 899	Förvaltningsresultat	55 142	13 985	33 427	39 326	33 318	Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	75 736	114 219	90 698	-152 415	114 924	Utvalda balansräkningsposter						TSEK	Räkenskapsåret			30 juni			Från reviderade finansiella rapporter			Från ogranskade finansiella rapporter			2022	2021	2020	2023	2022	Summa tillgångar	7 818 242	5 934 846	3 921 005	7 850 140	6 577 205	Summa eget kapital	2 113 715	1 815 331	1 535 210	1 990 855	1 998 958	Utvalda kassaflödesposter						TSEK	Räkenskapsåret			Januari-juni			Från reviderade finansiella rapporter			Från ogranskade finansiella rapporter			2022	2021	2020	2023	2022	Kassaflöde från den löpande verksamheten	137 255	-52 216 ²	20 563	-41 060	37 806	Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 089 246	-1 677 437 ³	-80 080	-532 992	-552 204	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	905 982	1 638 232	310 132	429 247	414 177
Utvalda resultaträkningsposter																																																																																																																									
TSEK, såvida inte annat anges	Räkenskapsåret			Januari-juni																																																																																																																					
	Från reviderade finansiella rapporter			Från ogranskade finansiella rapporter																																																																																																																					
	2022	2021	2020	2023	2022																																																																																																																				
Summa intäkter	294 100	234 331	150 483	191 328	139 899																																																																																																																				
Förvaltningsresultat	55 142	13 985	33 427	39 326	33 318																																																																																																																				
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	75 736	114 219	90 698	-152 415	114 924																																																																																																																				
Utvalda balansräkningsposter																																																																																																																									
TSEK	Räkenskapsåret			30 juni																																																																																																																					
	Från reviderade finansiella rapporter			Från ogranskade finansiella rapporter																																																																																																																					
	2022	2021	2020	2023	2022																																																																																																																				
Summa tillgångar	7 818 242	5 934 846	3 921 005	7 850 140	6 577 205																																																																																																																				
Summa eget kapital	2 113 715	1 815 331	1 535 210	1 990 855	1 998 958																																																																																																																				
Utvalda kassaflödesposter																																																																																																																									
TSEK	Räkenskapsåret			Januari-juni																																																																																																																					
	Från reviderade finansiella rapporter			Från ogranskade finansiella rapporter																																																																																																																					
	2022	2021	2020	2023	2022																																																																																																																				
Kassaflöde från den löpande verksamheten	137 255	-52 216 ²	20 563	-41 060	37 806																																																																																																																				
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 089 246	-1 677 437 ³	-80 080	-532 992	-552 204																																																																																																																				
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	905 982	1 638 232	310 132	429 247	414 177																																																																																																																				

² Hämtat från Bolagets koncernredovisning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2021.

³ Hämtat från Bolagets koncernredovisning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2021.

<p>Anmärkingar i revisionsberättelsen</p>	<p>I Bolagets reviderade koncernredovisning för räkenskapsåret som slutade 31 december 2022 uttalade revisorn att revisorn önskade fästa uppmärksamhet på förvaltningsberättelsen samt not 3 och 23 vari det framgår att Bolaget behöver förstärka sin kapitalstruktur för att bolaget skall kunna hantera låneförfall samt finansiera pågående nyproduktion. Revisorn menade vidare att om de åtgärder som styrelsen planerar inte skulle kunna genomföras kan det innebära att det föreligger en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Revisorn valde dock inte att modifiera sitt uttalande med anledning av detta.</p>
<p><i>Specifika nyckelrisker för emittenten</i></p>	
<p>Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten</p>	<p>Väsentliga riskfaktorer hänförliga till emittenten utgörs av följande:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Koncernen påverkas av makroekonomiska faktorer, såsom global och regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, produktionstakt för nya fastigheter och lokaler, i synnerhet i universitets- och högskolestäder, förändringar i infrastrukturen, befolkningstillväxt, inflation samt räntenivåer i Sverige, Norge och Danmark. Därutöver är Studentbostäder i Norden exponerat för risken att högskolor och/eller universitet läggs ner på orter där Koncernen äger fastigheter, • Negativa trender på de globala finansmarknaderna kan begränsa Bolagets tillgång till det kapital som krävs för att finansiera dess verksamhet och ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens finansiella ställning och rörelseresultat, • Om villkoren, läget och andra egenskaper hos Koncernens fastighetsbestånd inte motsvarar efterfrågan eller om Koncernen till följd av rådande makroekonomiska förhållanden inte kan öka sina hyresintäkter kan detta inverka negativt på Koncernens förmåga att bibehålla och höja hyresnivåerna och den totala hyresintäkten vilket i sin tur kan ha en väsentlig negativ effekt på Studentbostäder i Nordens verksamhet, finansiella ställning och resultat, • Styrelsen bedömer att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för Bolagets aktuella behov under den kommande tolv månadersperioden. Skulle Företrädesemissionen inte genomföras eller fulltecknas kan Bolaget t.ex. behöva stoppa färdigställandet av pågående nyproduktionsprojekt och söka alternativa finansieringsmöjligheter i form av exv. en ny företrädesemission, • Studentbostäder i Norden är exponerat mot förändringar i marknadsvärdet av sitt fastighetsbestånd. Exempelvis har de rådande makroekonomiska förhållandena, bl.a. med anledning av den höga inflationen och att centralbanker höjt styrräntor, inneburit att marknadsvärdet på Bolagets fastigheter sjunkit och kan fortsättningsvis komma att sjunka, vilket kan inverka på Koncernens belåningsgrad, kovenanter i finansieringsavtal/obligationsvillkor och resultat, • Koncernens verksamhet omfattar till viss del fastighetsutvecklingsprojekt i form av nybyggnationer. Det är således en förutsättning för den fortsatta utvecklingen att sådana projekt kan genomföras med ekonomisk lönsamhet. Det finns en risk att upphandlade entreprenader fördröjs eller inte kan fullföljas vilket i sin tur bl.a. skulle kunna medföra ökade projekteringskostnader eller att kunder riktar krav till följd av avtalsbrott, • Ökade driftskostnader kan eventuellt inte kompenseras fullt ut i hyresavtal och oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan leda till ökade underhållskostnader vilket kan påverka Koncernens resultat eller finansiella ställning negativt, • Koncernens fastighetstransaktioner är förenade med osäkerhet och risker. Vid förvärv och bebyggelse av fastigheter föreligger exv.

	<p>osäkerhet beträffande hantering av hyresgäster, oförutsedda kostnader för miljösanering, ombyggnad och hantering av tekniska problem. Dessa osäkerheter kan leda till fördröjningar av projekt eller ökade eller oförutsedda kostnader för fastigheterna eller transaktionerna,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Koncernens verksamhet har historiskt finansierats med banklån och/eller obligationslån. Om Koncernens motparter inte fullgör sina skyldigheter gentemot Koncernen eller inte tillhandahåller finansiering på kommersiellt godtagbara villkor kan det leda till att Koncernens pågående eller beslutade investeringar försenas eller att projekt eller fastigheter behöver avyttras, vilket i förlängningen kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens finansiella ställning och rörelseresultat, och • Koncernen kan misslyckas med att följa tillämplig lagstiftning och riskerar att bli föremål för rättsliga och administrativa förfaranden vilket kan komma att medföra betydande kostnader för Koncernen, samt störa den normala verksamheten.
NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPERN	
<i>Värdepapperens viktigaste egenskaper</i>	
Erbjudna värdepapper	Den tilltänkta nyemissionen omfattar högst 331 163 703 aktier i Studentbostäder i Norden med företrädesrätt för Bolagets befintliga aktieägare (" Företrädesemissionen "). ISIN-kod för aktierna: SE0015657697. Värdepappren är denominerade i SEK. Aktiernas kvotvärde är 0,50 SEK.
Totalt antal aktier i Bolaget	Per dagen för detta Prospekt finns 220 775 803 aktier i Bolaget. Företrädesemissionen avser 331 163 703 aktier i Bolaget.
Rättigheter som sammanhänger med värdepappren	<p>Varje aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en (1) röst på bolagsstämma och varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget. Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler vid en kontantemission eller en kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen.</p> <p>De nya aktierna medför rätt till utdelning för första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter att aktierna registrerats i den av Euroclear Sweden AB ("Euroclear Sweden") förda aktieboken.</p> <p>Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Bolaget har endast ett aktieslag. Rättigheterna förenade med aktier emitterade av Bolaget, inklusive de som följer av bolagsordningen, kan endast ändras enligt de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551).</p>
Inskränkningar i den fria överlåtbarheten	Aktierna i Bolaget är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar.
Utdelning och utdelningspolicy	Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet. Studentbostäder i Norden kommer de närmaste åren prioritera tillväxt före utdelning vilket kan medföra låg eller utebliven utdelning. Bolaget lämnade ingen utdelning för räkenskapsåret 2022.
<i>Var kommer värdepappren att handlas?</i>	
Upptagande till handel	Aktierna i Studentbostäder i Norden handlas på Nasdaq First North Premier, vilken är en alternativ marknadsplats, klassificerad som tillväxtmarknad för små och medelstora företag samt multilateral handelsplattform, som regleras av ett särskilt regelverk och som inte har samma juridiska status som en reglerad marknad. De nya aktierna som

	emitteras till följd av Företrädesemissionen kommer att tas upp till handel på Nasdaq First North Premier.
Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?	
Väsentliga riskfaktorer specifika för värdepapperen	<p>Väsentliga riskfaktorer specifika för värdepapperen utgörs av följande:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bolagets aktiekurs kan vara volatil eller sjunka, och likviditeten i Bolagets aktier kan vara begränsad, varför det finns en risk att Bolagets aktier inte kan säljas till ett för innehavaren godtagbart pris, eller överhuvudtaget, vid någon tidpunkt, • Vissa av Koncernens avtal kan påverkas vid förändringar i kontrollen av Koncernen och till exempel sägas upp i förtid eller annars påverka Koncernens finansieringsmöjligheter, vilket skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning, rörelseresultat och framtidsutsikter, • Nyemission av ytterligare värdepapper kan påverka priset på befintliga värdepapper på ett negativt sätt och medföra att vinsten per aktie och substansvärdet per aktie minskar, och • Försäljning av styrelseledamöters, ledande befattningshavares eller större aktieägars aktier och försäljning av större aktieinnehav, eller om det uppfattas som att en sådan försäljning är att vänta, kan ha en negativ inverkan på Bolagets aktiekurs.
NYCKELINFORMATION OM ERBJUDANDET AV VÄRDEPAPPER TILL ALLMÄNHETEN	
På vilka villkor och enligt vilken tidsplan kan jag investera i detta värdepapper?	
Allmänna villkor	<p>Företrädesrätt och teckningsrätter De som på avstämningsdagen den 11 oktober 2023 är registrerade som aktieägare i den av Euroclear Sweden för Studentbostäder i Nordens räkning förda aktieboken har företrädesrätt att teckna nya aktier i Företrädesemissionen i förhållande till det antal aktier som innehas på avstämningsdagen. Sådana aktieägare i Studentbostäder i Norden erhåller en (1) teckningsrätt för varje på avstämningsdagen innehavd aktie i Studentbostäder i Norden. Två (2) teckningsrätter berättigar till teckning av tre (3) nya aktier.</p> <p>Teckningskurs Teckningskursen i Företrädesemissionen har fastställts till 1 SEK per aktie. För det fall att Företrädesemissionen fulltecknas kommer Företrädesemissionen att omfatta sammanlagt 331 MSEK, varav 50 MSEK förväntas utgöras av Kvittningen⁴ och 281 MSEK kommer att tillföras Bolaget, före avdrag för emissionskostnader vilka beräknas uppgå till cirka 36 MSEK, inklusive garantiersättning om 26 MSEK vilken Bolaget kan välja att betala med nyemitterade aktier. Nettolikviden förväntas uppgå till cirka 271 MSEK. Courtage utgår ej.</p> <p>Avstämningsdag Avstämningsdag hos Euroclear för fastställande av vilka som har rätt att erhålla teckningsrätter i Företrädesemissionen är den 11 oktober 2023. Sista dag för handel i Bolagets aktie med rätt till deltagande i Företrädesemissionen var den 9 oktober 2023. Första dag för handel i Bolagets aktie utan rätt till deltagande i Företrädesemissionen var den 10 oktober 2023</p>
Förväntad tidsplan för Företrädesemissionen	Avstämningsdag för deltagande i Företrädesmissionen 11 oktober 2023.

⁴ De befintliga aktieägarna Aktiebolaget Fastator (publ), Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och Svea Bank AB har meddelat sin avsikt att teckna aktier i Företrädesemissionen genom kvittning ("Kvittningen"), se vidare "Aktiekapital och ägarförhållanden – Företrädesemissionen – Kvittningsemmissionen".

	<p>Teckningsperiod 13 oktober 2023–27 oktober 2023.</p> <p>Handel i teckningsrätter 13 oktober 2023–24 oktober 2023.</p> <p>Handel i BTA 13 oktober 2023–omkring 10 november 2023.</p>
Utspädning till följd av Företrädesemissionen	Företrädesemissionen kommer, vid fullteckning, medföra att antalet aktier i Bolaget ökar från 220 775 803 till 551 939 506, vilket motsvarar en ökning om cirka 150 procent. Aktieägare som inte deltar i Företrädesemissionen kommer att vidkännas en utspädningseffekt hänförlig till de nya aktierna motsvarande maximalt cirka 60 procent av antalet aktier och röster (beräknat på det totala antalet utestående aktier i Bolaget efter genomförandet av Företrädesemissionen). Om Bolaget beslutar att garantiersättningen ska utgå i form av nyemitterade aktier uppkommer en ytterligare utspädningseffekt om totalt upp till 26 229 430 nya aktier, baserat på att aktierna emitteras till lägsta teckningskurs om 1 SEK per aktie, motsvarande cirka 4,5 procent av det totala antalet aktier i Bolaget efter Företrädesemissionen. Aktieägare som inte deltar i Företrädesemissionen kan ha möjlighet att ekonomiskt kompensera sig för utspädningseffekten genom att sälja sina teckningsrätter.
Kostnader för Företrädesemissionen	Emissionskostnaderna beräknas uppgå till 36 MSEK, inklusive garantiersättning om 26 MSEK vilken Bolaget kan välja att betala med nyemitterade aktier.
Varför upprättas detta prospekt?	
Motiv och användning av emissionslikvid	<p>Mot bakgrund av det utmanande ekonomiska läget med hög inflation och höjda räntor har Bolagets finansiella ställning försämrats. Bolaget har därutöver ett fåtal större pågående nyproduktionsprojekt, varav det största omfattar 1 043 studentlägenheter i Spånga i västra Stockholm där 531 studentlägenheter färdigställts. Vidare är Bolagets nyproduktionsprojekt i Norrköping klart för inflyttning.</p> <p>Sammantaget behöver Bolaget stärka sin finansiella ställning och med anledning av detta genomför Bolaget Företrädesemissionen samt ändringar av obligationsvillkoren för Bolagets utestående obligationer med ISIN SE0015960802 ("Obligationerna"). Företrädesemissionen och det skriftliga förfarandet avseende ändringar av obligationsvillkoren offentliggjordes den 22 september 2023. Den 11 oktober 2023 offentliggjordes att erforderligt kvorum och majoritet avseende de föreslagna villkorsändringarna erhållits från obligationsinnehavarna samt att samtliga villkor hänförliga till det skriftliga förfarandet uppfyllts.</p> <p>Vidare offentliggjorde Bolaget den 13 juli 2023 avsikten att genomföra nyemissioner om 100 MSEK, varav 50 MSEK i en riktad nyemission och 50 MSEK i en efterföljande företrädesemission till en teckningskurs om 1 SEK per aktie. Avsikten att genomföra nyemissionerna ersattes sedermera av Företrädesemissionen som offentliggjordes genom pressmeddelande den 22 september 2023. De förskottsbetalningar om totalt 50 MSEK som lämnades i samband med den riktade emissionen, från Bolagets befintliga aktieägare Aktiebolaget Fastator (publ) om 10 MSEK, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) om 20 MSEK och Svea Bank AB om 20 MSEK, avses att kvittas mot aktier i Företrädesemissionen förutsatt att styrelsen bedömer det lämpligt och att kvittning kan ske utan skada för Bolaget eller dess borgenärer. Kvittningen ryms inom ramen för ovan nämnda aktieägares respektive teckningsåtagande.</p>

	<p>Användning av emissionslikviden</p> <p>För det fall att Företrädesemissionen fulltecknas kommer Företrädesemissionen att omfatta sammanlagt 331 MSEK, varav 50 MSEK förväntas utgöras av Kvittningen och 281 MSEK kommer att tillföras Bolaget, före avdrag för emissionskostnader vilka beräknas uppgå till cirka 10 MSEK exklusive garantiersättning. Bolaget avser använda nettolikviden om cirka 271 MSEK till följande ändamål angivna i prioritetsordning.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cirka 120 MSEK ska användas till att amortera på Bolagets utestående obligationer. • Cirka 90 MSEK ska användas till att färdigställa utvecklingsprojekten i Spånga och Norrköping. • Cirka 61 MSEK ska användas till Bolagets löpande verksamhet och allmänna företagsändamål för att säkerställa tillräckligt rörelsekapital. <p>Styrelsen bedömer att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för Bolagets aktuella behov under den kommande tolv månadersperioden. Bolaget bedömer att rörelsekapitalbehovet för kommande tolv månader uppgår till cirka 523 MSEK. Rörelsekapitalbehov avser i denna bemärkelse likvida medel och andra tillgängliga likvida tillgångar som krävs för att Bolaget ska kunna fullgöra sina betalningsförpliktelser i den takt de förfaller till betalning. Rörelsekapitalbehovet baseras på befintlig kassa och Bolagets kassaflödesprognos kommande tolv månader som inkluderar investeringar i projekt och befintliga förvaltningsfastigheter. Av rörelsekapitalbehovet avser 256 MSEK banklån som förfaller kommande tolv månader, vilka Bolaget avser att refinansiera genom en förlängning av banklånen. Det är Bolagets bedömning att förfallostrukturen för Bolagets banklån är normal för ett bolag i den bransch som Bolaget verkar i och att det är normalt att refinansieringar av banklån sker löpande. Av rörelsekapitalbehovet kommande tolv månader avser 135 MSEK amorteringar av utestående obligationslån. Vidare förfaller banklån motsvarande ytterligare 444 MSEK till betalning 31 oktober 2024. Utan beaktande av likvid från Företrädesemissionen bedöms rörelsekapitalet räcka till november 2023.</p> <p>Rörelsekapitalbehovet om 523 MSEK avses finansieras genom Företrädesemissionen om 271 MSEK⁵, efter avdrag för emissionskostnader, samt refinansiering av banklån om 256 MSEK .</p>
Intressekonflikter	<p>ABGSC är Sole Global Coordinator och Bookrunner i samband med Företrädesemissionen. Sole Global Coordinator och Bookrunner tillhandahåller finansiell rådgivning och andra tjänster till Bolaget i samband med Företrädesemissionen, för vilka ABGSC kommer att erhålla en sedvanlig ersättning. Sole Global Coordinator och Bookrunner har inom den löpande verksamheten, från tid till annan, tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster till Bolaget.</p>

⁵ Avser den del av Företrädesemissionen som inte omfattas av Kvittningen om totalt 50 MSEK.

2 Riskfaktorer

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

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

2.1 Risker relaterade till Studentbostäder i Nordens verksamhet och marknad

2.1.1 *Koncernens rörelseresultat och lönsamhet är förknippade med risker beträffande det allmänna ekonomiska läget och de demografiska trenderna på Koncernens marknader*

Koncernen påverkas av makroekonomiska faktorer, såsom global och regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, produktionstakt för nya fastigheter och lokaler, i synnerhet i universitets- och högskolestäder, förändringar i infrastrukturen, befolkningstillväxt, inflation samt räntenivåer i Sverige, Norge och Danmark. Därutöver är Studentbostäder i Norden exponerat för risken att högskolor och/eller universitet läggs ner på orter där Koncernen äger fastigheter. Samtliga nämnda faktorer påverkar i hög grad tillgång och efterfrågan på fastighetsmarknaden och inverkar följaktligen på uthyrningsgrad, hyresnivåer och marknadsvärdet på Koncernens fastigheter. Om den ekonomiska konjunkturen försämras eller för det fall att färre söker sig till universitet alternativt högskola eller att allt fler studerar på distans och således inte efterfrågar studentbostäder (såsom skedde under covid-19-pandemin), kan värdet på och hyresintäkterna från Koncernens fastighetsbestånd minska. Merparten av Koncernens fastighetsbestånd är beläget i Sverige och Koncernen är verksam på flera olika orter runt om i Sverige.

Under år 2022 ökade inflationen och centralbanker höjde styrräntor. Högre styrräntor kan komma att föranleda lägre värderingar på fastigheter samt minska efterfrågan på fastigheter. Högre styrräntor kan även komma att minska den ekonomiska utvecklingen och minska sysselsättningsgraden, som i sin tur kan försvåra för Koncernen att höja hyresnivåerna i takt med rådande inflationsnivå (se vidare "– *Lägre hyresintäkter och reell uthyrningsgrad, liksom ökad hyresgästomsättning, kan ha en negativ effekt på koncernens resultat*"). Vidare är minskad ekonomisk utveckling och sysselsättningsgrad generellt en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och därmed kan påverka vakansgraden och hyresnivåer, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens rörelseresultat och lönsamhet.

Förutom att vara verksam i olika svenska regioner bedriver Koncernen även verksamhet i olika norska och danska regioner. Såväl mellan som inom dessa länder kan regionala variationer leda till betydande skillnader på de regionala fastighets- och hyresmarknaderna vad gäller ekonomiska förutsättningar, tillgångs- och efterfrågenivå samt avkastning på fastighetsinvesteringar. Följaktligen kan nedgångar eller svängningar i ekonomin få olika effekter inom Koncernens olika marknadsområden. En lägre eller varierande tillväxt på de lokala marknader där Koncernen verkar kan påverka uthyrningsgrad och hyresnivåer, vilket kan ha negativ inverkan på såväl Koncernens hyresintäkter som dess övergripande verksamhet, finansiella ställning och resultat. Om efterfrågan på Koncernens fastigheter avtar på en

eller samtliga av Koncernens marknader kan det få en väsentlig negativ effekt på Koncernens rörelseresultat och lönsamhet.

Vidare inledde den 24 februari 2022 ryska militära styrkor en invasion av Ukraina, vilket resulterat i ett pågående krig, och det är troligt att det kommer att uppstå fortsatta konflikter och störningar i regionen. Även om längden, effekten och resultatet av Rysslands pågående invasion av Ukraina är högst oförutsägbar har invasionen lett till betydande förändrade geopolitiska förutsättningar och invasionen kan leda till ytterligare betydande förändrade geopolitiska förutsättningar och därigenom ha en negativ påverkan på det allmänna ekonomiska läget. Det finns även en risk att kriget i Ukraina utvidgas till att involvera fler länder och/eller sammanslutningar av länder såsom NATO samt att andra länder startar krig eller att säkerhetsläget i allmänhet försämras, exempelvis vad avser relationen mellan Kina och Taiwan. För det fall att någon av ovanstående risker materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ påverkan på det allmänna ekonomiska läget.

2.1.2 Koncernens finansiella ställning och rörelseresultat är förknippade med risker som rör utvecklingen på de globala finansmarknaderna

De nordiska marknaderna påverkas av utvecklingen på de globala finansmarknaderna. Under år 2022 ökade inflationen och centralbanker höjde styrräntor. Högre styrräntor kan komma att föranleda lägre värderingar på fastigheter samt minska efterfrågan på fastigheter (se vidare avsnittet ”– Koncernens rörelseresultat och lönsamhet är förknippade med risker beträffande det allmänna ekonomiska läget och de demografiska trenderna på Koncernens marknader”). Det finns även en risk att högre inflation och/eller högre räntor kan orsaka störningar på den globala finansmarknaden och/eller ha en negativ påverkan på aktörers kreditvärdigheter. Farhågor för kreditrisk, inklusive staters kreditrisk, har ökat globalt, särskilt mot bakgrund av betydande statsskulder och/eller budgetunderskott i ett flertal europeiska länder och USA, oro kopplad till handelsrelationerna mellan USA och Kina samt en ökad inflation. Detta har skapat oro för den finansiella stabiliteten hos finansinstitut och andra företag i dessa länder, företag med direkt eller indirekt exponering mot dessa länder, och/eller företag vars banker, kunder, tjänsteleverantörer, finansiärer och/eller leverantörer har direkt eller indirekt exponering mot dessa länder. Betalningsinställelser eller en kraftig sänkning av kreditbetygen för en eller flera stater eller globala finansinstitut kan orsaka allvarlig press på det finansiella systemet generellt och ha en negativ inverkan på Koncernens marknader och de affärsmässiga och ekonomiska förutsättningarna och framtidsutsikterna för Koncernens motparter eller kunder, direkt eller indirekt, på sätt som är svåra att förutsäga. Koncernen finansierar i stor utsträckning sin verksamhet genom belåning och hade, per den 31 december 2022, en belåningsgrad på 65,8 procent och 71,6 procent per den 30 juni 2023.

Negativa trender på de globala finansmarknaderna kan begränsa Bolagets tillgång till det kapital som krävs för att finansiera dess verksamhet och ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens finansiella ställning och rörelseresultat.

2.1.3 Lägre hyresintäkter och reell uthyrningsgrad, liksom ökad hyresgästomsättning, kan ha en negativ effekt på koncernens resultat

Koncernens lönsamhet är beroende av dess förmåga att bibehålla och öka sina hyresintäkter. Exempelvis innebär rådande inflationsnivå att Koncernen inte nödvändigtvis kan höja sina hyresnivåer i takt med inflationen vid förhandlingar med Hyresgästföreningen. Utöver hyresnivån är det främst uthyrningsgraden och hyresgästomsättning som utgör en risk för Koncernens verksamhet och i förlängningen de hyresintäkter som Koncernen kan generera. Samtliga nämnda faktorer är beroende av bland annat makroekonomiska förhållanden, demografiska trender och produktionstakten för nya bostadsfastigheter, vilka skulle kunna öka tillgången på hyresreglerade bostadsfastigheter i förhållande till efterfrågan. Om villkoren, läget och andra egenskaper hos Koncernens fastighetsbestånd inte motsvarar efterfrågan eller om Koncernen till följd av rådande makroekonomiska förhållanden inte kan öka sina hyresintäkter kan detta inverka negativt på Koncernens förmåga att bibehålla och höja hyresnivåerna och den totala hyresintäkten vilket i sin tur kan ha en väsentlig negativ effekt på Studentbostäder i Nordens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Den reella uthyrningsgraden för Koncernens fastighetsbestånd har en väsentlig inverkan på Koncernens hyresintäkter och följaktligen också på Koncernens lönsamhet. Bolagets reella uthyrningsgrad uppgick per den 31 december 2022 uppgick till 98,8 procent och per den 30 juni 2023 till 91,4 procent, vilket förklaras av en högre vakans under sommarmånaderna. Studentbostäder i Norden hyr i första hand ut studentbostäder till enskilda studenter och i undantagsfall i form av blockhyresavtal. Det finns inga garantier för att Studentbostäder i Nordens hyresgäster som hyr via blockhyresavtal förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de har löpt ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter, ökade vakanser och därmed minskad reell uthyrningsgrad. Om Koncernens reella uthyrningsgrad minskar skulle Koncernens totala intäkter minska. Hyresgästomsättningen kan också leda till ytterligare kostnader för Koncernen på grund av, bland annat, kostnaderna för att administrera och underteckna nya hyreskontrakt samt kostnaden för mindre reparationer och underhåll som normalt krävs när en hyresgäst flyttar från en fastighet.

2.1.4 Koncernen är föremål för risker relaterade till framtida kapitalbehov

Styrelsen bedömer att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för Bolagets aktuella behov under den kommande tolv månadersperioden. Bolaget bedömer att rörelsekapitalbehovet för kommande tolv månader uppgår till cirka 523 MSEK. Rörelsekapitalbehov avser i denna bemärkelse likvida medel och andra tillgängliga likvida tillgångar som krävs för att Bolaget ska kunna fullgöra sina betalningsförpliktelser i den takt de förfaller till betalning. Rörelsekapitalbehovet baseras på befintlig kassa och Bolagets kassaflödesprognos kommande tolv månader som inkluderar investeringar i projekt och befintliga förvaltningsfastigheter. Av rörelsekapitalbehovet avser 256 MSEK banklån som förfaller kommande tolv månader, vilka Bolaget avser att refinansiera genom en förlängning av banklånen. Det är Bolagets bedömning att förfallostrukturen för Bolagets banklån är normal för ett bolag i den bransch som Bolaget verkar i och att det är normalt att refinansieringar av banklån sker löpande. Av rörelsekapitalbehovet kommande tolv månader avser 135 MSEK amorteringar av utestående obligationslån (se vidare avsnittet ”*Bakgrund och motiv*”). Vidare förfaller banklån motsvarande ytterligare 444 MSEK till betalning 31 oktober 2024. Utan beaktande av likvid från Företrädesemissionen bedöms rörelsekapitalet räcka till november 2023.

Rörelsekapitalbehovet om 523 MSEK avses finansieras genom Företrädesemissionen om 271 MSEK, efter avdrag för emissionskostnader, samt refinansiering av banklån om 256 MSEK.

För det fall att Företrädesemissionen fulltecknas kommer Företrädesemissionen att omfatta sammanlagt 331 MSEK, varav 50 MSEK förväntas utgöras av Kvittningen och 281 MSEK kommer att tillföras Bolaget, före avdrag för emissionskostnader vilka beräknas uppgå till cirka 36 MSEK, inklusive garantiersättning om högst 26 MSEK vilken Bolaget kan välja att betala med nyemitterade aktier, och styrelsen bedömer att Bolaget då kommer att ha tillräckligt med rörelsekapital för att driva verksamheten fram till mars 2024 förutsatt att låneförfall inte kan refinansieras. Till grund för beräkningarna av framtida kassaflöden och kapitalbehov ligger antaganden om framtida hyresintäkter och kostnader.

I det fall Företrädesemissionen inte genomförs eller inte skulle fulltecknas, exempelvis till följd av att de parter som ingått tecknings- eller garantiåtaganden inte infriar sina respektive åtaganden (se vidare ”– *Risker hänförliga till Företrädesemissionen – Ej säkerställda teckningsåtaganden och emissionsgarantier*”) kan Bolaget behöva stoppa eller skjuta upp färdigställandet av planerade och pågående nyproduktionsprojekt och söka alternativa finansieringsmöjligheter i form av exempelvis en ny företrädesemission, en riktad nyemission eller långsiktig lånefinansiering från existerande eller nya investerare. Om en sådan förändring visar sig vara nödvändig finns risk för negativ påverkan på Bolagets framtida kassaflöden vilket skulle kunna medföra ytterligare behov av finansiering av Bolaget. Vidare kan marknadsförhållanden, den allmänna tillgängligheten på krediter, Bolagets kreditbetyg samt osäkerhet och/eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna påverka möjligheten och tillgängligheten till finansiering.

2.1.5 Koncernens fastighetsvärdering bygger på faktorer som kan ändras

Studentbostäder i Norden är exponerat mot förändringar i marknadsvärdet av sitt fastighetsbestånd. Studentbostäder i Norden redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enlighet med IFRS 13 nivå 3, vilket innebär att det bokförda värdet avseende Koncernens fastigheter motsvarar fastigheternas uppskattade marknadsvärde. Samtliga av Koncernens fastigheter värderas kvartalsvis av externa värderare med undantag för de som förvärvats och tillträtts under senaste kvartalet som värderas till överenskommet fastighetsvärde vid tidpunkten för affären. Värderingar av fastigheter är till sin natur subjektiva och osäkra, samt baseras på antaganden som kan visa sig vara missvisande eller påverkas av faktorer utanför Koncernens kontroll. Det föreligger en risk att värderingen av vissa av fastigheterna kan vara felaktig eller att värdet minskar över tid. Fastigheternas värde påverkas av, och eventuell bedömning görs mot bakgrund av, ett antal faktorer såsom marknadsutbud, vakansgrad, hyresnivå och driftskostnader, restvärde, avkastningskrav, allmänna konjunkturutvecklingar, räntor och inflation. Till följd av rådande makroekonomiska förhållanden, bland annat med anledning av den höga inflationen och att centralbanker höjt styrräntor, har direktavkastningskraven höjts och riskerar fortsatt att höjas, vilket bland annat inneburit att marknadsvärdet på Bolagets fastigheter sjunkit och kan fortsättningsvis komma att sjunka. Per den 31 december 2022 uppgick fastighetsvärdet till cirka 7 530 MSEK. Osäkerhetsintervallet avseende enskilda fastigheter ligger normalt, enligt Bolagets bedömning, inom intervallet +/- 5–10 procent och ska ses som ett mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet dock vara större. För Bolaget innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent ett värdeintervall om +/- 376 MSEK, motsvarande 7 154–7 907 MSEK. Vidare uppgick under perioden 1 januari 2023 till 30 juni 2023 värdeförändringar avseende Koncernens fastigheter till cirka -326 MSEK, jämfört med cirka 134 MSEK under motsvarande period 2022. Vidare har Koncernens finansieringskostnader ökat till följd av de stigande marknadsräntorna. Bolagets räntekostnader för perioden 1 januari 2023 till den 30 juni 2023 uppgick till cirka 86 MSEK, vilket motsvarar en ökning med cirka 156 procent jämfört med motsvarande period 2022.

Det finns ingen garanti för att det kommer att finnas en likvid marknad för Studentbostäder i Nordens fastigheter framöver. Det finns vidare en risk att förändringar avseende någon av de ovan nämnda faktorerna kan ha en negativ effekt på fastighetsvärdena och således leda till större negativa omvärderingar av Bolagets fastigheter, vilket kan negativt inverka på Koncernens belåningsgrad, kovenanter specificerade i Koncernens finansieringsavtal eller obligationsvillkor och resultat samt erhållna kreditbetyg. Om en eller flera av ovanstående risker skulle materialiseras finns det en risk att det skulle ha en väsentligt negativ påverkan på Studentbostäder i Nordens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

2.1.6 Koncernen är föremål för risker relaterat till sina fastighetsutvecklingsprojekt

Studentbostäder i Nordens verksamhet omfattar till viss del fastighetsutvecklingsprojekt i form av nybyggnationer. Det är således en förutsättning för Koncernens fortsatta utveckling att sådana projekt kan genomföras med ekonomisk lönsamhet. Möjligheten att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt med ekonomisk lönsamhet är bland annat beroende av ett antal faktorer såsom att Koncernen kan bibehålla och rekrytera nödvändig kompetens inom bland annat bygg, projektering och design, erhålla och bibehålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut (inklusive tidsbegränsade bygglov) samt upphandla entreprenader för projektens genomförande på för Koncernen acceptabla villkor. Koncernens fastighetsutvecklingsprojekt anpassas till de förutsättningar marken, tillstånden samt tid- och kostnadsramar satta för projektet medger. Fastigheterna kan uppföras genom såväl traditionell byggnation som genom inköp av moduler beroende på projektet. Det finns en risk att upphandlade entreprenader fördröjs eller inte kan fullföljas vilket i sin tur bland annat skulle kunna medföra ökade projekteringskostnader eller att Koncernens kunder riktar krav till följd av avtalsbrott.

Vidare är Koncernens fastighetsutveckling beroende av löpande tillförsel och finansiering av nya projekt på för Koncernen acceptabla villkor, innefattande bland annat tillgång till nya fastigheter för nybyggnation, erhållande av byggrätter, bygglov samt utveckling av befintliga och nya samarbeten med samarbetspartners. Exempelvis utgör delar av Koncernens finansiering av byggnadskreditiv som

per den 30 juni 2023 uppgick till 994 MSEK. Möjligheten att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt med ekonomisk lönsamhet kan dessutom bland annat påverkas av om projekten i tillräcklig grad svarar mot marknadens efterfrågan, om efterfrågan eller marknadshyror generellt förändras, bristande planering, analys och kostnadskontroll, förändringar i skatter och avgifter, att kreditgivare tillåter slutplacering av eventuella byggnadskreditiv samt andra faktorer som kan leda till fördröjningar eller ökade eller oförutsedda kostnader i projekten. Exempelvis kanske inte Koncernen kan förädla innehavda byggrätter som förväntat till följd av de risker som beskrivs ovan. Om Koncernen inte lyckas erhålla nödvändiga myndighetstillstånd eller beslut för berörd fastighet, eller om tillstånd inte kan erhållas inom rimlig tid och utan komplikationer, finns det även en risk för att värdet på de aktuella projekten blir lägre än beräknat, vilket skulle kunna inverka negativt på Koncernens finansiella ställning.

Vid såväl nyproduktion som vid fastighetsförvaltning förekommer även tekniska risker. Dessa inkluderar risk för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador (exempelvis genom brand eller fel på inventarier) samt föroreningar. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan de komma att medföra förseningar av planerade nyproduktioner eller ökade kostnader för nyproduktion och förvaltning av Koncernens fastigheter.

Om en eller flera av ovanstående faktorer skulle utvecklas negativt eller om någon av de ovan beskrivna riskerna skulle realiseras, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets rykte, verksamhet, resultat och finansiella ställning.

2.1.7 Ökade driftskostnader kan eventuellt inte kompenseras fullt ut i hyresavtal och oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan leda till ökade underhållskostnader

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en aktör, vilket, till följd av bristande konkurrens, kan påverka priset i höjande riktning. I den mån eventuella prishöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal, eller hyresökning genom omförhandling av hyresavtal, kan Koncernens resultat eller finansiella ställning påverkas negativt i motsvarande utsträckning.

Utgifter för underhåll är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bibehålla fastighetens standard. Koncernen har en planering för genomförande av de underhållsåtgärder som bedöms erforderliga. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan dock påverka Koncernens resultat eller finansiella ställning negativt.

Bolaget har sedan december 2020 erhållit investeringsstöd från Länsstyrelsen för byggande av nya bostäder för studerande eller hyresbostäder i områden med befolkningstillväxt och bostadsbrist uppgående till cirka 124 MSEK. Investeringsstödet har beviljats för tre fastigheter och Bolaget har i samband med detta åtagit sig att säkerställa lägre boendekostnader, så kallade normhyror. En sådan normhyra kan påverka Koncernens möjligheter att fritt justera hyran i syfte att täcka de utgifter som till exempel en ökad driftskostnad eller en underhållsåtgärd kan generera.

2.1.8 Koncernen genomför löpande fastighetstransaktioner vilket medför osäkerhet och risker

Inom ramen för Koncernens verksamhet genomförs fastighetstransaktioner. Alla sådana transaktioner är förenade med osäkerhet och risker. Vid förvärv och bebyggelse av fastigheter föreligger exempelvis osäkerhet beträffande hantering av hyresgäster, oförutsedda kostnader för miljösanering, ombyggnad och hantering av tekniska problem, myndighetsbeslut samt uppkomsten av tvister relaterade till förvärvet eller fastighetens skick. Sådana osäkerheter kan leda till fördröjningar av projekt eller ökade eller oförutsedda kostnader för fastigheterna eller transaktionerna. Koncernen har pågående nyproduktionsprojekt där räntekostnaden förknippade med projekten har ökat och insatsvarorna blivit dyrare. Ett sådant exempel är förvärvet av Engelsdalsvej i Köpenhamn som offentliggjordes av

Studentbostäder i Norden den 12 april 2022 och som planerades att färdigställas under det fjärde kvartalet 2023 men nu avses färdigställas under det första kvartalet 2024.

Om Bolaget inte kan få avsättning för fastigheterna till ett fördelaktigt pris eller om krav riktas mot Bolaget kan det innebära fördröjningar av projekt eller ökade eller oförutsedda kostnader för fastigheterna eller transaktionerna. Koncernen utforskar löpande möjligheter att förvärva fastigheter och fastighetsbolag och är därmed föremål för risken för oförutsedda ökning av transaktionskostnader eller inställda förvärv. Utöver riskerna förknippade med de förvärvade fastigheterna i sig, kan vissa förvärv vara mycket komplexa eller svåra att integrera och därmed kräva mycket av ledningens tid och resurser. Skulle dessa risker avseende framtida förvärv bli verklighet kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens rörelseresultat.

2.1.9 Koncernens framgång, framtida verksamhet och affärsplan är beroende av Koncernens förmåga att attrahera, motivera och behålla nyckelpersoner

Att kunna attrahera, motivera och behålla kvalificerad personal och ledande befattningshavare är viktigt för Koncernens framgång, framtida verksamhet och affärsplan. I syfte att attrahera, motivera och behålla vissa nyckelpersoner kan Koncernen behöva höja ersättningen till dessa personer, med ökade kostnader som resultat. Koncernens nyckelpersoner innefattar främst Rebecka Eidenert, David Svensson, Samira Mchaiter, Camilla Thunmarker, Magnus Jägre och Sebastian Schönström, vilka utgör ledningsgruppen i Koncernen (se närmare presentation i avsnittet ”Styrelse, koncernledning och revisor – Ledande befattningshavare”). Om Koncernen inte kan attrahera och behålla kvalificerad personal i framtiden, kan detta ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens framtidsutsikter.

2.1.10 Koncernen är verksam på en konkurrensutsatt marknad och kan misslyckas med att konkurrera på ett framgångsrikt sätt

Koncernen är verksam inom fastighetsbranschen, vilken präglas av betydande konkurrens. Koncernens konkurrenskraft är bland annat beroende av dess förmåga att förvärva intressanta fastigheter i attraktiva lägen för studentbostäder, attrahera och behålla hyresgäster, att förutse förändringar och trender i branschen och att snabbt anpassa sig till exempelvis nuvarande och framtida marknadsbehov. Koncernens främsta konkurrenter inkluderar bland andra Heimstaden AB, K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB, Rikshem AB, Stena Fastigheter AB, Stiftelsen Stockholms studentbostäder, Studentbostäder i Linköping AB, Sveaviken Bostad, Riksbyggen och ByggVesta AB. Vidare kan ökad konkurrens på marknaden för studentbostäder negativt påverka Koncernens förmåga att konkurrera framgångsrikt. Dessutom konkurrerar Koncernen om hyresgäster, bland annat baserat på fastighetsläge, hyror, storlek, tillgänglighet, kvalitet, hyresgästtillfredsställelse, bekvämlighet och Koncernens renommé.

Konkurrenterna kan ha större finansiella resurser än Koncernen och bättre kapacitet att stå emot nedgångar på marknaden, bättre tillgång till potentiella förvärvsobjekt, konkurrera mer effektivt, vara skickligare på att behålla kompetent personal och reagera snabbare på förändringar på de lokala marknaderna. Dessutom kan konkurrenter ha en högre tolerans för lägre avkastningskrav och mer effektiva teknikplattformar. Vidare kan Koncernen komma att behöva ådra sig ytterligare investeringskostnader för att hålla sina fastigheter konkurrenskraftiga i förhållande till konkurrenters fastigheter. Om Koncernen inte kan konkurrera framgångsrikt kan det väsentligt påverka hyresnivåer och vakansgrader och Koncernens intäkter skulle kunna minska, vilket i förlängningen kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens finansiella ställning, renommé och rörelseresultat.

2.1.11 Koncernen är exponerad för risker relaterade till outsourcingavtal med externa tjänsteleverantörer och avbrott i dess IT-system

Den befintliga verksamhetsmodellen bygger delvis på att Koncernen anlitar externa tjänsteleverantörer för vissa ekonomi- och redovisningsfunktioner i Norge och Danmark samt för vissa marknadsförings- och fastighetsutvecklingsuppgifter. De externa tjänsteleverantörerna anlitas bland annat i Norge och

Danmark för fastighetsförvaltningstjänster såsom hyresfakturerings-/inkasso, fastighetsunderhåll och marknadsföringstjänster. Trots noggrann bevakning finns det en risk för att Koncernens externa tjänsteleverantörer inte kan fullgöra sina förpliktelser på ett tillfredsställande sätt, vilket kan leda till försenade eller minskade hyresintäkter, störningar eller andra negativa konsekvenser som kan inverka ogynnsamt på Koncernens resultat eller renommé. Koncernen ingår avtal med dessa externa tjänsteleverantörer och är därmed exponerad för risken att dessa avtal måste revideras i framtiden. Om någon av Koncernens externa tjänsteleverantörer inte kan eller vill fullgöra sina förpliktelser gentemot Koncernen, kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet.

Vidare är Bolagets förmåga att på ett effektivt och säkert sätt hantera verksamheten beroende av tillförlitligheten, funktionaliteten, underhållet, driften och den fortsatta utvecklingen av Bolagets IT-system. De risker som Bolagets IT-system är exponerat mot innefattar bland annat datavirus, sabotage, manipulation av anställda, intrång och skadliga attacker, både interna och externa, samt mänskliga fel. Det finns även en risk att Bolagets backupsystem inte fungerar. Problem och störningar i Bolagets IT-system kan leda till att verksamheten under en viss tid inte kan bedrivas som planerat, exempelvis till följd av produktionsavbrott eller av att åtkomsten till information försvåras eller helt begränsas. Omfattningen av den skada som kan uppstå beror främst på omfattningen och tidsutdräkten av driftstörningarna.

2.1.12 Koncernen kan misslyckas med att uppnå sina finansiella och operationella mål

Koncernen har antagit ett antal finansiella och operationella mål innebärandes, bland annat, att generera tillväxt i förvaltningsresultat per aktie som över en femårsperiod i genomsnitt uppgår till minst 20 procent per år och vid utgången av år 2025 förvalta minst 10 000 studentbostäder (se vidare ”Verksamhetsbeskrivning – Studentbostäder i Norden i korthet”). Härutöver ska, enligt Bolagets finansiella riskbegränsningar, Bolagets belåningsgrad uppgå till maximalt 70 procent och räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger. Det finns en risk att Koncernen misslyckas med att uppnå Koncernens prognoser och mål för, eller förväntningar på, dess finansiella mål eller riskbegränsningar. Exempelvis uppgick Bolagets belåningsgrad per den 31 december 2022 till 65,8 och per den 30 juni 2023 till 71,6 procent och räntetäckningsgraden uppgick för helåret 2022 till 1,67 och under första halvåret 2023 till 1,30. Det finns även en risk för att Koncernen misslyckas med att genomföra tilltänkta strategiska åtgärder på ett framgångsrikt sätt eller uppnå fastställda operationella mål eller kanske inte kan förverkliga alla eller delar av de fördelar som förväntas genom dess nuvarande planer eller andra framtida åtgärder. Det kan inte garanteras att implementeringen av Koncernens strategi och/eller att dess finansiella eller operationella mål, inklusive dess finansiella riskbegränsningar, kommer att uppnås under rådande eller framtida marknadsförhållanden. Koncernens tillvägagångssätt kan även komma att förändras och justeras från tid till annan. Tillvägagångssättet som tillämpats för att implementera strategin och uppnå de finansiella och operationella målen i framtiden kan därför komma att avvika från de förväntade som används och redovisas i Prospektet.

Vidare kommer Koncernens förmåga att genomföra projekt enligt sina operationella mål vara beroende av flera faktorer, bland annat dess relationer till kommuner och Koncernens förmåga att identifiera lämpliga förvärvsobjekt och erhålla nödvändig finansiering. Om Koncernens relationer med olika kommuner förändras på ett sådant sätt att Koncernen till exempel inte längre kan implementera sina bostadsprojekt eller om nödvändig finansiering inte kan anskaffas eller på för Koncernen acceptabla villkor riskerar Koncernen att inte uppnå de operationella och finansiella målen. Om Koncernen inte kan uppnå sina mål kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet och rörelseresultat.

2.2 Finansiella risker

2.2.1 *Koncernens verksamhet finansieras genom belåning vilket medför vissa risker*

Koncernens skuldnivå är betydande och per den 30 juni 2023 uppgick Koncernens nettoskuldsättning till cirka 5 560 MSEK. Per den 30 juni 2023 uppgick Koncernens räntebärande skulder till 5 583 MSEK. Kapitalbindningsstrukturen för de räntebärande skulderna uppgick per den 30 juni 2023 till ett totalt nominellt belopp om 5 599 MSEK, varav 973 MSEK (motsvarande 17 procent) måste förnyas eller återbetalas inom det närmaste året, 1 774 MSEK (motsvarande 32 procent) måste förnyas eller återbetalas inom ett till två år samt 1 289 MSEK (motsvarande 24 procent) måste förnyas eller återbetalas inom två till fyra år. Härutöver innebär villkorsändringarna avseende Bolagets utestående obligationslån (se vidare ”*Risikfaktorer relaterade till Studentbostäder i Nordens verksamhet och marknad – Koncernen är föremål för risker relaterade till framtida kapitalbehov*”) att Bolaget åtar sig att amortera 120 + 75 MSEK av det utestående obligationslånet, varav 120 MSEK ska amorteras efter Företrädesemissionens genomförande och ett sammanlagt belopp om 75 MSEK amorteras halvårsvis i poster om 15 MSEK under perioden från och med 30 juni 2024 till och med 30 juni 2026. Resterande del av obligationslånet, 369 MSEK, förlängs till den 15 november 2026. Det finns en risk att Koncernen inte kan erhålla finansiering till gynnsamma villkor, eller överhuvudtaget, eftersom upplåning i framtiden kan behöva ske till betydligt högre kostnader än idag, långgivare kan välja att inte förlänga Koncernens lån vid förfall eller att alternativa kreditfaciliteter eventuellt inte står till Koncernens förfogande. Dessutom kan Koncernen i framtiden belåna sig genom tillgång till kapitalmarknader.

Koncernens verksamhet har historiskt finansierats med banklån, däribland genom fastighetslån och checkräkningskrediter (byggnadskreditiv), och/eller obligationslån och det är sannolikt att det kapital som krävs för att finansiera framtida förvärv och investeringskostnader i befintliga fastigheter samt nyproduktion, kommer att erhållas från dessa, eller liknande, finansieringskällor. Koncernens möjlighet att erhålla finansiering i framtiden är beroende olika faktorer, däribland av dess verksamhet, framtidsutsikter och marknadssituation samt, i förhållande till fastighetsprojekt, slutplacering av byggnadskreditiv. Vid ogynnsamma marknadsförutsättningar kan Koncernens finansiella resultat påverkas negativt och detta kan minska finansieringsmöjligheterna för Koncernen.

Dessutom innehåller vissa av Koncernens kreditavtal finansiella åtaganden, vilka särskilt i ogynnsamma marknadslägen kan ha negativa konsekvenser för Koncernen, däribland begränsad flexibilitet av verksamheten, möjligheten att skaffa nya krediter, möjligheten att betala utdelning eller använda intäkter till annat än betalning av räntor och/eller amorteringar. Om Koncernens motparter inte fullgör sina skyldigheter gentemot Koncernen eller inte tillhandahåller finansiering på kommersiellt godtagbara villkor, exempelvis vid slutplaceringar av byggnadskreditiv med kort löptid, kan det leda till att Koncernens pågående eller beslutade investeringar försenas eller att projekt eller fastigheter behöver avyttras, vilket i förlängningen kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens finansiella ställning och rörelseresultat.

2.2.2 *Brott mot finansiella kovenanter och åtaganden under låneavtal och obligationsvillkor kan leda till att Studentbostäder i Nordens fordringsägare kräver förtida återbetalning eller, i förhållande till utestående obligationslån, återköp*

Koncernen har, primärt genom Bolagets dotterbolag, ett trettiotal facilitetsavtal med olika kreditinstitut som per den 30 juni 2023 totalt uppgick till 4 838 MSEK, varav 3 844 MSEK utgjordes av fastighetslån från banksektorn och 994 MSEK av byggnadskreditiv. Koncernens banklåneavtal innehåller vanligtvis både finansiella och andra kovenanter. Sådana kovenanter kan exempelvis avse krav avseende soliditetsnivå, LTV (eng. *loan-to-value*) och räntetäckningsgrad, i vissa fall i förhållande till det verkliga värdet kredittagarens fastigheter. Exempel på andra bestämmelser vilka återfinns i Koncernens låneavtal är ägarförändringsklausuler (s.k. change of control-klausuler) som aktualiseras om till exempel någon eller flera som agerar gemensamt förvärvar aktier, direkt eller indirekt, som representerar en i kreditavtalet specificerad procent av det totala aktiekapitalet och

rösterna i kredittagaren, kredittagarens moderbolag och/eller Bolaget. Som säkerhet för banklån kan kredittagaren bevilja inteckningar i vissa av Koncernens fastigheter eller ställa säkerhet över koncerninterna fordringar mot dotterbolag. Kredittagaren kan även ställa pant över aktier i sina dotterbolag, och Bolaget har i vissa fall gått i borgen för kredittagarens åtaganden gentemot långgivaren. Vidare innehåller vissa av Koncernens facilitetsavtal en ägarförändringsbestämmelse avseende s.k. ultimata ägare som aktualiseras om vissa av Bolagets större aktieägare tillsammans inte längre innehar minst 35 procent av det totala antalet aktier och röster i Bolaget, vilken riskerar att överträdas till följd av Företrädesemissionen (se vidare ”*Risker hänförliga till aktierna – Vissa av Koncernens avtal kan påverkas vid förändringar i kontrollen av Koncernen*”). För det fall kredittagaren bryter mot en eller flera av sina finansiella kovenanter eller andra åtaganden i ett låneavtal kan det leda till att låneavtalet sägs upp i förtid av långgivaren, att samtliga utestående lån förfaller till omedelbar återbetalning och att kreditinstitutet verkställer panterna, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Studentbostäder i Norden har vidare emitterat seniora, icke-säkerställda och hållbara obligationer om 600 MSEK, varav 36 MSEK har återköpts av Bolaget, inom ett rambelopp om 1 000 MSEK, se vidare ”*Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Seniora, icke-säkerställda och hållbara obligationer om 600 MSEK*”, med restriktiva bestämmelser i form av bland annat finansiella och andra kovenanter samt ägarförändringsklausuler. De finansiella kovenanterna tar sikte på bland annat Studentbostäder i Nordens räntetäcknings- samt soliditetsgrad. Bland de övriga kovenanterna återfinns bland annat utdelningsbegränsningar, vilka träffar samtliga bolag inom Koncernen. Vidare så återfinns ägarförändringsklausuler som aktualiseras om en eller flera personer, direkt eller indirekt tar kontroll över (i) mer än 50 procent av aktierna för vilka rösträtt får utövas, eller (ii) rätten att tillsätta eller avsätta en majoritet av styrelseledamöterna i Studentbostäder i Norden.

Vidare inledde Bolaget, såsom kommunicerades den 22 september 2023, ett skriftligt förfarande för omförhandling av villkoren i det utestående obligationslånet. Villkorsändringarna avseende obligationslånet i det skriftliga förfarandet omfattar bland annat att Bolaget åtar sig att amortera 120 + 75 MSEK av det utestående obligationslånet. Resterande del av obligationslånet, 369 MSEK, förlängs till den 15 november 2026. Kupongräntan justeras från en rörlig räntesats som betalas löpande, till en fast räntesats på 10 procent per år som ackumuleras och återbetalas senast den 15 november 2026, så kallad PIK-ränta. Den finansiella kovenanten avseende Bolagets räntetäckningsgrad justeras så att det så kallade *Maintenance Test* är uppfyllt om Bolagets räntetäckningsgrad är lika med eller högre än ett komma trettio (1,30:1). Den 11 oktober 2023 offentliggjordes att erforderligt kvorum och majoritet avseende de föreslagna villkorsändringarna erhållits från obligationsinnehavarna samt att samtliga villkor hänförliga till det skriftliga förfarandet uppfyllts.

Om Studentbostäder i Norden misslyckas med att uppfylla de i obligationsvillkoren specificerade räntetäcknings- samt soliditetsgraderna eller någon annan i obligationsvillkoren specificerad uppsägningsgrund inträffar, exempelvis till följd av att Företrädesemissionen inte genomförs framgångsrikt och att Bolaget således inte kan genomföra det i det i obligationsvillkoren angivna amorteringsåtagandet, skulle obligationsinnehavarna ges rätt att säga upp samtliga, men inte endast några, obligationer till omedelbar återbetalning. Om (i) en ägarförändring, såsom definierat enligt villkoren, skulle inträffa eller (ii) obligationerna senare skulle bli avnoterade från Nasdaq Stockholm, skulle varje obligationsinnehavare ges en rätt att begära att samtliga, eller endast några, av dennes obligationer ska återköpas av Studentbostäder i Norden till ett belopp motsvarande 101 procent av nominellt belopp samt upplupen men ännu inte betald ränta. För det fall att Studentbostäder i Nordens utestående obligationer skulle förfalla till omedelbar återbetalning på grund av att en uppsägningsgrund inträffat eller att en betydande del av obligationsinnehavarna begärt att Studentbostäder i Norden ska återköpa deras obligationer till följd av anledningarna ovan skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Studentbostäder i Nordens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

2.2.3 *Fluktuationer i räntenivåer kan minska värdet på Koncernens fastigheter och öka kostnaderna för finansiering och därmed negativt påverka Koncernens verksamhet*

Räntekostnader för Koncernens skulder är en av koncernens största kostnadsposter. Per den 30 juni 2023 och den 31 december 2022 uppgick Koncernens räntekostnader och liknande resultatposter till cirka 86 MSEK respektive 87 MSEK. Baserat på förhållandena under räkenskapsåret 2022 skulle en förändring av Studentbostäder i Nordens genomsnittliga låneränta med +/- 1 procentenhet få en årlig effekt om +/- 40 MSEK.

Innan 2022 har ränteläget i Sverige och i EU haft en betydande inverkan på fastighetsmarknaden och har lett till högre värderingar av fastighetsbestånd. Marknadsräntorna höjdes betydligt under 2022 och det finns en risk att räntenivån kommer att höjas ytterligare i framtiden eller kvarstå på nuvarande nivåer. De stigande räntenivåerna, tillsammans med eventuella ytterligare ökning av räntenivåerna, har haft och kan fortsättningsvis få en negativ effekt på Koncernens fastighetsbestånd och Koncernen kan behöva redovisa förluster på grund av marknadsvärdejusteringar. Sådana förluster skulle resultera i en motsvarande minskning av värdet på Koncernens fastigheter i balansräkningen, av Koncernens marknadsvärden och öka Koncernens belåningsgrad. Vidare kan räntehöjningar generellt leda till minskad efterfrågan på fastigheter och ha en negativ effekt på potentiella köparens möjlighet att finansiera fastighetsförvärv. Inflation kan också påverka Koncernens kostnader. Ändringar i inflations- och räntenivåerna kan också påverka marknadsvärdet på Koncernens fastigheter. Skulle någon av ovanstående risker materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning, rörelseresultat och framtidsutsikter.

2.2.4 *En sänkning av Koncernens nuvarande eller framtida kreditbetyg skulle kunna leda till ökade lånekostnader för Koncernen och påverka dess tillgång till kapitalmarknaderna*

Kreditbetyg utgör ett verktyg i Studentbostäder i Nordens arbete att förbättra sina finansieringsmöjligheter samt för att kunna uppnå mer fördelaktiga villkor på kapitalmarknaden. Koncernen erhöll den 18 juli 2023 från kreditvärderingsinstitutet Nordic Credit Rating (NCR) det långsiktiga kreditbetyget CC med s.k. *Watch Negative* (vilket innebar en sänkning i förhållande till det tidigare erhållna kreditbetyget CCC) samtidigt som det kortsiktiga kreditbetyget N6 bekräftades. Utomstående kreditvärderingsinstitut kan också sätta kreditbetyg på eget initiativ för att mäta Koncernens förmåga att återbetala sina skulder och dessa baseras på kriterier fastställda av instituten själva. Koncernens kreditbetyg revideras återkommande och kan sänkas eller återkallas.

Kreditvärderingsinstitut baserar sina kreditbetyg på flera olika faktorer, varav de flesta är företagsspecifika. Vissa faktorer hänger emellertid samman med det allmänna ekonomiska läget utanför Koncernens kontroll. Koncernen kan inte förutse vilka åtgärder kreditvärderingsinstituten kommer att vidta, eller vilka åtgärder som måste vidtas som svar på dessa instituts åtgärder. Eventuellt sänkt eller återkallat kreditbetyg för Koncernen skulle öka Koncernens lånekostnad och påverka dess flexibilitet och konkurrenskraft. Om kreditvärderingsinstituten ändrar sin metodik och sina kriterier kan det leda till betygssänkningar som inte speglar förändringar i den allmänna ekonomiska utvecklingen eller Koncernens finansiella ställning.

2.2.5 *Koncernen är beroende av att dess motparter kan uppfylla sina finansiella åtaganden*

Kreditrisk definieras som risken för att Koncernens motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden mot Koncernen. Koncernens befintliga och potentiella kunder skulle kunna hamna i ett sådant finansiellt läge att de inte längre löpande kan erlagga avtalade hyror i tid eller i övrigt avstå från att fullgöra sina förpliktelser. Kreditrisk inom finansverksamheten uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott samt vid erhållande av långa och kortfristiga kreditavtal. Det finns en risk att Koncernens motparter inte kan uppfylla sina åtaganden. Uteblivna hyresintäkter eller andra intäkter kan därmed påverka Koncernens resultat eller finansiella ställning negativt.

Koncernens hyresgäster består till stor del av studenter och Koncernen är således särskild beroende av att dessa kan uppfylla sina finansiella åtaganden. Inkomsterna för studenter utgörs i regel till stor del av statliga bidrag. Skulle sådana bidrag av någon anledning minska eller upphöra skulle det kunna få en väsentlig negativ inverkan på studenternas möjligheter att uppfylla sina finansiella åtaganden, vilket i sin tur skulle påverka Koncernen negativt. Vidare kan en bestående minskning av andelen studenter i samhället leda till ökade vakanser hos Koncernen med minskade intäkter som följd.

2.2.6 *Refinansiering av befintliga skuldförbindelser kan visa sig vara omöjlig eller förenad med kraftigt ökade kostnader*

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Per den 30 juni 2023 uppgick Koncernens nettoskuldsättning till cirka 5 560 MSEK. Det finns risk för att det Koncernen framöver inte kommer att kunna refinansiera sina befintliga skuldförbindelser alternativt att detta inte kan ske på skäliga villkor, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

2.2.7 *Koncernen är exponerad för valutakursrisk till följd av sin verksamhet på flera geografiska marknader*

Koncernen bedriver verksamhet på flera geografiska marknader och är exponerad för valutaomräkningsrisk till följd av sina investeringar och förvärv i Norge, Danmark eller andra länder som Koncernen framgent genomför transaktioner inom. Koncernens redovisningsvaluta är SEK och samtliga balansräkningsposter för utländska fastigheter samt alla intäkter och kostnader som genereras från dessa omräknas till SEK. Koncernens största valutakursrisk för närvarande härrör från räntekostnader, hyresintäkter, underhållskostnader och fastighetsvärderingar i NOK och DKK då 26 procent av Koncernens fastighetsportfölj per den 30 juni 2023 var belägen i Norge och Danmark. Koncernen bevakar och utvärderar utvecklingen av utländska valutakurser löpande och försöker hantera sin exponering mot valutafluktuationer naturligt genom att matcha exponeringen av sina tillgångar i utländska valutor. Detta sker genom att ta upp lån i lokal valuta om möjligt. Det finns inga garantier för att Koncernen kan skydda dess rörelseresultat mot valutafluktuationer eller att Koncernen ska kunna hantera sådana risker på ett tillfredsställande sätt. Följaktligen kan ogynnsamma valutakursförändringar, särskilt i NOK/SEK- och DKK/SEK-kursen, ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens rörelseresultat och finansiella ställning.

2.3 *Legala risker och skatterisker*

2.3.1 *Koncernen kan misslyckas med att följa tillämplig lagstiftning och riskerar att bli föremål för rättsliga och administrativa förfaranden*

Koncernen är verksam på olika geografiska marknader och måste efterleva kraven i ett antal koder, lagar och regleringar, inklusive detaljplanereglering, byggnadsstandarder, säkerhetsföreskrifter m.m. Exempelvis regleras Koncernens verksamhet bland annat av miljöbalken (1998:808) och plan- och bygglagen (2010:900). Underlåtenhet att följa miljöbalken kan leda till miljöstraffavgifter, som uppgår till minst 1 TSEK och högst 1 MSEK, medan en överträdelse av plan- och bygglagen kan leda till byggförbud för Koncernens fastigheter, åläggande av avgifter eller borttagandet av eventuella tillägg som gjorts inom ramen för en renovering utförd utan nödvändiga tillstånd. Nya lagar och bestämmelser, eller en förändring avseende tillämpningen av nuvarande lagar och bestämmelser som Koncernen måste beakta i sin verksamhet, eller som påverkar hyresgästers verksamhet, kan komma att ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning, rörelseresultat och framtidsutsikter. Det finns också en risk att Koncernens tolkning av tillämpliga lagar och regler inte är korrekt, eller att den vedertagna tolkningen av dessa lagar ändras i framtiden, vilket kan leda till att Koncernen ådrar sig ökade kostnader eller riskerar väsentliga böter eller straffavgifter. Koncernen riskerar även att involveras i rättsliga eller administrativa förfaranden, vilket kan avse omfattande skadeståndsanspråk eller andra krav på betalningar, inklusive skadeståndsanspråk från kunder eller konkurrenter för brott mot konkurrenslagstiftning. Per dagen för Prospektet pågår ett aktivt ärende hos

Skatteverket som Bolaget bedömer som materiellt för Koncernen som helhet. I november 2021 erhöll Studentbostäder i Norden ett beslut från Skatteverket avseende omprövning av redovisad mervärdesskatt hänförlig till entreprenadarbeten genomförda under perioden 2016–2020, under den tid då Bolagets verksamhet bedrevs under företagsnamnet Prime Living. Enligt omprövningsbeslutet uppgår kravet på Bolaget om ytterligare skatt och skattetillägg till sammanlagt cirka 50 MSEK. Under 2022 överklagades beslutet av Studentbostäder i Norden och det är Bolagets bedömning att det är troligt att det överklagade beslutet kommer att undanröjas och att kravet på betalning av mervärdesskatten och skattetillägget således kommer att bortfalla.

Det finns inneboende svårigheter med att förutse utgången av rättsliga, regulatoriska och andra negativa utgångar eller anspråk och om utgången i pågående och eventuella framtida rättsliga och administrativa förfaranden blir ogynnsam för Koncernen, kan detta ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens finansiella ställning och rörelseresultat. Koncernen kan komma att bli inblandade i ytterligare tvister eller krav. Sådana tvister kan bl.a. involvera avtalsfrågor, garantianspråk, entreprenadrelaterade frågor, påstådda fel i leveranser av moduler, miljöfrågor samt immateriella rättigheter. Drivandet av rättsprocesser kan bl.a. medföra kostnader i samband med förlikning samt utdömda skadestånd och andra skyldigheter som kan åläggas Bolaget. En tvist som förloras eller av annan anledning drar ut på tiden kan komma att medföra betydande kostnader för Koncernen, samt störa den normala verksamheten. Konsekvenserna av dessa risker är att det skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat eller finansiella ställning.

2.3.2 Koncernens verksamhet medför miljörisker

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Koncernen har fastställt en miljöpolicy och arbetar aktivt med miljöfrågor. Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till förorening även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan riktas mot Koncernen för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken.

Föroreningar som kräver åtgärder kan vidare upptäckas på fastigheter och i byggnader, särskilt vid renoveringsprocesser eller när byggnader uppgraderas för miljöcertifiering. Upptäckten av en förorening eller restförorening i samband med uthyrning eller försäljning av en fastighet kan utlösa anspråk på hyresminskningar, skador eller hyresuppsägningar. Åtgärder för att ta bort eller åtgärda sådana föroreningar kan krävas som en del av Koncernens fortlöpande verksamhet och kan, beroende på omfattningen av föroreningen, medföra betydande kostnader och ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens rörelseresultat.

2.3.3 Koncernens försäkringsskydd kan visa sig vara otillräckligt för att skydda Koncernen mot förpliktelse som skulle kunna uppstå i verksamheten

Koncernen har tecknat för branschen sedvanliga försäkringar, så som exempelvis fastighetsförsäkringar. Vissa typer av förluster täcks generellt sett inte av försäkringar eftersom sådana förluster inte anses vara möjliga att försäkra. Detta kan till exempel omfatta skada som orsakats med anledning av krig eller terrorism samt tjänsteansvar eller personligt ansvar där det har förekommit oaktsamhet, uppsåt eller kriminella handlingar. Vidare kan det finnas förluster som uttryckligen undantagits eller av annan anledning inte omfattas av Koncernens befintliga försäkringar.

De flesta av Koncernens försäkringar är begränsade (försäkrade belopp) till vissa högsta belopp per skada eller serie av skador eller såvitt avser totalbelopp under en viss försäkringsperiod. Ersättning är dessutom generellt beroende av att den försäkrade har betalat överskott eller självrisk och att det maximala beloppet under försäkringen inte redan har utbetalats. Om en förlust inte täcks av försäkring, överstiger beloppsbegränsning eller föranleder följdförluster kan det ha en väsentlig negativ effekt på Koncernen då full ersättning inte erhålls.

2.3.4 Koncernens skattesituation kan försämrats till följd av ändrad skattelagstiftning

Bolaget bedriver, genom ett antal dotterbolag, verksamhet i Sverige, Norge och Danmark. För beskattningsåret 2022 uppgick Koncernens skattekostnad till cirka 0,8 MSEK. Därutöver uppgick Koncernens uppskjutna skatt till cirka 50 MSEK. Hanteringen av skatterättsliga frågor inom Koncernen baseras på tolkningar av gällande, relevant, skattelagstiftning, skatteavtal och andra skatteföreskrifter samt ställningstaganden från relevanta skattemyndigheter. Vidare inhämtar Koncernen regelbundet råd från oberoende skatteexperter i dessa frågor. Koncernen och dess dotterföretag är från tid till annan föremål för skatterevisioner och granskningar. Det finns en risk att skatterevisioner eller granskningar resulterar i att tillkommande skatter påförs, exempelvis med hänsyn till tidigare genomförda förvärv, fusioner, delningar och ombildningar av bolag, aktietransaktioner med anställda, avdrag för ränteutgifter samt avdrag för förbättringsutgifter på annans fastighet.

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

2.3.5 Koncernens efterlevnad av EU:s allmänna dataskyddsförordning kan vara bristfällig, vilket kan inverka negativt på Koncernens verksamhet och finansiella ställning

Koncernen behandlar en mängd personuppgifter, vilka främst består av uppgifter om nuvarande hyresgäster och anställda, i både elektronisk och fysisk form. Koncernen behandlar även personuppgifter om anställdas anhöriga, personer som söker lägenhet eller anställning samt investerare. Personuppgifterna behandlas huvudsakligen i syfte att ingå och verkställa hyreskontrakt eller anställningsavtal. Europaparlamentets och rådets ("EU") allmänna dataskyddsförordning 2016/679/EU ("GDPR") trädde i kraft den 24 maj 2016 och har tillämpats sedan den 25 maj 2018. Huvudsyftet med GDPR är att harmonisera EU:s lagstiftning om personuppgiftsbehandling och underlätta det fria flödet av uppgifter i EU samt att säkerställa en hög skyddsnivå för personuppgifter inom hela EU. GDPR innehåller krav avseende behandling av personuppgifter. Om Koncernens system som behandlar denna data hackas, om Koncernen har brister i sin behandling av personuppgifter eller om Koncernen brister i efterlevnaden av GDPR kan Koncernen bli föremål för väsentliga bötesbelopp, vilka kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet och finansiella ställning. Datainspektionen kan besluta att ett företag som bryter mot reglerna i GDPR ska betala en administrativ sanktionsavgift. Avgiften kan som mest vara 20 miljoner EUR eller fyra procent av bolagets globala årsomsättning, beroende på vilket belopp som är högst. För de något mindre allvarliga överträdelserna gäller ett maxbelopp på 10 miljoner EUR eller 2 procent av den globala årsomsättningen.

2.4 Risker hänförliga till aktierna

2.4.1 Bolagets aktiekurs kan vara volatil eller sjunka, och likviditeten i Bolagets aktier kan vara begränsad

En investerare bör notera att en investering i Bolagets aktier är förknippad med risker. Noterade värdepapper påverkas tidvis av betydande kurs- och volymfluktuationer som inte är kopplade till de emitterande företagens resultatutveckling. Marknadskursen på Bolagets aktier kan fluktuera väsentligt på grund av flera faktorer, varav många ligger utanför Koncernens kontroll, däribland:

- variationer i finansiella resultat eller rörelseresultat mellan Koncernens rapporteringsperioder, inklusive skillnader mellan förväntat och faktiskt resultat,
- förändringar av marknadsvärderingar eller rörelseresultat och finansiella resultat hos liknande bolag,
- tillkännagivanden av Koncernen avseende betydelsefulla kontrakt, förvärv, joint ventures, investeringsåtaganden eller spekulationer, välgrundade eller inte, beträffande dessa,
- negativ utgång i rättsliga förfaranden eller utredningar, ny eller pågående rättstvist eller annat förfarande riktat mot någon enhet inom Koncernen,
- spekulationer, välgrundade eller inte, kring framtida emissioner eller försäljningar av aktier,
- allmänna ekonomiska, branschmässiga, marknadsmässiga, politiska och regulatoriska förhållanden,
- konkurrenters strategiska åtgärder (inklusive företagsförvärv och omstruktureringar),
- spekulationer, välgrundade eller inte, rörande avsikterna hos Bolagets större aktieägare (dvs. de som direkt eller indirekt äger fem procent eller mer av aktierna eller rösterna i Bolaget, såsom beskrivs i avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden – Ägarstruktur") eller större försäljningar av en sådan aktieägars aktier, eller blankning av aktierna, samt
- aktiekurs- och volymfluktuationer.

Det finns således ingen garanti avseende framtida kursutveckling för Bolagets aktier, varför värdet på investeringen kan öka såväl som minska.

Begränsad likviditet i Bolagets aktier kan vidare bidra till att förstärka fluktuationerna i aktiekursen. Under räkenskapsåret som avslutades 31 december 2022 hade Bolagets aktier genomsnittlig handelsvolym per handelsdag om 965 TSEK. Begränsad likviditet i Bolagets aktier kan även medföra problem för enskilda aktieägare att avyttra sina aktier. Det finns en risk att Bolagets aktier inte kan säljas till ett för innehavaren godtagbart pris, eller överhuvudtaget, vid någon tidpunkt.

2.4.2 Vissa av Koncernens avtal kan påverkas vid förändringar i kontrollen av Koncernen

I vissa av Koncernens avtal, främst avseende de utställda obligationslånen samt Koncernens facilitetsavtal med kreditinstitut, kan det finnas bestämmelser som aktualiseras vid en förändring i kontrollen av Koncernen. En ägarförändring enligt obligationslånen uppstår bland annat om någon eller några som agerar gemensamt blir ägare, direkt eller indirekt, till mer än 50 procent av aktierna och rösterna i Koncernen eller har rätt att utse samtliga eller en majoritet av styrelseledamöterna. Vidare innehåller vissa av Koncernens facilitetsavtal en ägarförändringsbestämmelse avseende s.k. ultimata ägare som aktualiseras om vissa av Bolagets större aktieägare tillsammans inte längre innehar minst 35 procent av det totala antalet aktier och röster i Bolaget. Det finns en risk att den nämnda ägarförändringsbestämmelsen avseende s.k. ultimata ägare överträds till följd av utfallet i Företrädesemissionen, varför Bolaget har inlett förhandlingar med det relevanta kreditinstitutet i syfte att justera den aktuella bestämmelsen. Även om Bolaget upplever ett positivt sentiment kring förhandlingarna finns det ingen garanti för att förhandlingarna kommer att avslutas framgångsrikt, vilket i så fall hade kunnat leda till att lån uppgående, per dagen för Prospektet, till 849 MSEK sägs upp i förtid till omedelbar återbetalning av den aktuella kreditgivaren. Härutöver kan vid en framtida förändring i kontrollen vissa rättigheter för motparten eller skyldigheter för Koncernen aktualiseras och verkställas av en sådan förändring i kontrollen, vilket kan påverka Koncernens fortsatta finansieringsmöjligheter. Om Koncernens facilitetsavtal sägs upp i förtid eller om Koncernens finansieringsmöjligheter annars påverkas, vilket indirekt skulle kunna påverka Koncernens ägande av fastigheter, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning, rörelseresultat och framtidsutsikter.

Utöver ovan kan ägarförändringar medföra att Koncernen förhindras, helt eller delvis, från att utnyttja skattemässiga underskott till följd av framtida förändringar i svensk skattelagstiftning eller, enligt gällande regleringar, som ett resultat av ägarförändringar som innebär att en eller flera aktieägare får det bestämmande inflytandet över ett underskotts företag. Detta kan inträffa om en eller flera aktieägare enligt en särskild beräkning sammantaget innehar aktier som förvärvats över viss tid och

som representerar mer än 50 procent av rösterna. Vid en sådan ägarförändring kan historiska skattemässiga underskott inte utnyttjas till den del de överstiger 200 procent av utgiften för att förvärva det bestämmande inflytandet (där tillskott och andra värdeöverföringar kan komma att reducera utgiften på visst sätt). Vidare kan en ägarförändring som innebär att ett företag får det bestämmande inflytandet över ett annat företag inom Koncernen som har kvarstående negativa räntenetton, medföra att detta andra företags samtliga kvarstående negativa räntenetton från tidigare år faller bort. Om Koncernens skattemässiga underskott eller kvarstående negativa räntenetton bortfaller eller reduceras kan det få en betydande inverkan på Koncernens skattebörd, potentiellt medföra skattetillegg, och ha en väsentlig negativ påverkan på Koncernens rörelseresultat.

2.4.3 Nyemission av ytterligare värdepapper kan påverka priset på befintliga värdepapper

Bolaget kan i framtiden komma att nyemittera ytterligare aktier eller värdepapper som kan omvandlas till aktier. Sådana emissioner kan påverka priset på Bolagets aktier på ett väsentligt negativt sätt och kan medföra att vinsten per aktie och substansvärdet per aktie minskar. Enligt aktiebolagslagen har aktieägare som huvudregel företrädesrätt att teckna nya aktier pro rata i förhållande till sitt nuvarande aktieinnehav (med undantag för aktier som ska betalas med apportegendom) såvida inte bolagsstämman beslutar annat. Enligt aktiebolagslagen måste ett beslut om att frångå befintliga aktieägares företrädesrätt biträdas av aktieägare med minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som är företrädda vid bolagsstämman. Nyemissioner kan komma att ske med avvikelser från befintliga aktieägares företrädesrätt till de nya aktierna, såsom till exempel vid framtida förvärv eller aktierelaterade incitamentsprogram. Det finns en risk att denna typ av emissioner kan leda till att de nuvarande aktieägarnas innehav späds ut.

2.4.4 Befintliga aktieägares försäljning av aktier kan få aktiekurserna att sjunka

Kurserna för Bolagets aktier kan sjunka om det sker försäljning av Bolagets aktier, särskilt när Bolagets styrelseledamöter, ledande befattningshavare och större aktieägare säljer sina aktier eller när ett betydande antal aktier säljs av andra aktieägare. Bolagets större aktieägare, bestående av Aktiebolaget Fastator (publ), Otre Fund LP, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och Svea Bank AB, innehade per den 30 juni 2023, tillsammans, direkt eller indirekt genom bolag, cirka 67,82 procent av aktierna och cirka 67,82 procent av rösterna. Aktiebolaget Fastator (publ) är Bolagets största aktieägare med cirka 24,51 procent av aktierna och cirka 24,51 procent av rösterna. Försäljning av styrelseledamöters, ledande befattningshavares eller större aktieägares aktier och försäljning av större aktieinnehav, eller om det uppfattas som att en sådan försäljning är att vänta, kan ha en negativ inverkan på Bolagets aktiekurs.

2.4.5 Bolagets största aktieägare har ett betydande inflytande över Bolaget och kan fördröja eller förhindra förändringar i kontrollen av Bolaget

De större aktieägarna, som utgörs av Aktiebolaget Fastator (publ), Otre Fund LP, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och Svea Bank AB, har en betydande kontroll över utgången i de ärenden som hänskjuts till Bolagets aktieägare för avgörande, inklusive val av styrelseledamöter, eventuella fusioner, konsolideringar eller försäljningar av samtliga, eller betydande delar, av Bolagets tillgångar. Nuvarande större aktieägare kontrollerar cirka 67,82 procent av Bolagets rösträtter och har ett betydande inflytande över Bolagets ledande befattningshavare och Bolagets verksamhet.

Deras intressen kan avvika väsentligt från, eller konkurrera, med Bolagets intressen eller andra aktieägares intressen, och dessa kan komma att utöva sitt inflytande över Koncernen på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intresse. Exempelvis kan det föreligga en konflikt mellan nuvarande större aktieägares intressen å ena sidan och Bolagets eller dess övriga aktieägares intressen å andra sidan när det gäller vinstudelningsbeslut. Sådana konflikter kan få en väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Såvitt Koncernen känner till finns det inga överenskommelser mellan de större aktieägarna. Oavsett detta kan de större aktieägarnas intressen avvika väsentligt från eller konkurrera med Bolagets intressen eller andra aktieägares intressen och de större aktieägarna kan komma att utöva sitt inflytande över Bolaget på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intresse.

2.4.6 *Bolagets möjlighet att lämna utdelning till sina aktieägare beror på Koncernens finansiella ställning, kapitalkostnader och andra faktorer, och Bolaget kan sakna möjlighet att lämna utdelning till följd av utdelningsbegränsningar i bestämmelserna för Koncernens obligationslån*

Bolaget kan sakna möjlighet att, eller välja att inte, genomföra utdelningar i framtiden. Storleken av framtida utdelning från Bolaget är beroende av ett antal faktorer, såsom Koncernens framtida vinst, finansiella ställning, kassaflöde, behov av rörelsekapital, investeringar och andra faktorer. Det finns ingen garanti för att Bolaget kommer att lämna utdelning, och om utdelning beslutas, för storleken på sådan utdelning. Följaktligen kanske aktieägare inte får någon avkastning på sin investering om de inte kan sälja sina aktier till en kurs som är högre än anskaffningskursen, vilket eventuellt inte är möjligt. Bolaget kanske inte heller kommer att ha tillräckligt med utdelningsbara medel och Bolagets aktieägare kanske inte beslutar att utdelning ska utbetalas i framtiden.

Per dagen för Prospektet uppgår Koncernens utestående obligationslån till cirka 600 MSEK, varav 36 MSEK har återköpts av Bolaget, se vidare ”– *Finansiella risker – Brott mot finansiella kovenanter och åtaganden under låneavtal och obligationsvillkor kan leda till att Studentbostäder i Nordens fordringsägare kräver förtida återbetalning eller, i förhållande till utestående obligationslån, återköp*”. Obligationslånet begränsar Koncernens möjlighet att lämna utdelningar med vissa särskilda undantag. Bland annat så får Bolaget lämna utdelningar om en viss soliditetsgrad (minst 25 procent) och räntetäckningsgrad (minst 1,75) består efter utbetalning av utdelningen samtidigt som utdelningen, tillsammans med vissa andra i Obligationsvillkoren specificerade former av värdeöverföringar, för samtliga bolag inom Koncernen, sammanlagt inte utgör mer än 50 procent av Koncernens förvaltningsresultat för det senaste räkenskapsåret. Det finns därmed ingen garanti för att Bolaget kommer att lämna utdelningar, och om det väljer att lämna utdelning, för storleken på sådan utdelning.

2.4.7 *Valutakursdifferenser kan ha en väsentlig negativ inverkan på värdet på aktieinnehav eller betalda utdelningar*

Bolagets aktier är noterade i SEK och eventuella framtida utdelningar kan eventuellt komma att betalas i SEK. Aktiekurserna i andra valutor än SEK kan variera på grund av valutakursfluktuationer, och växling av SEK till andra valutor kan leda till att investerare ådrar sig ytterligare transaktionskostnader. Den senaste tidens svaga utveckling av SEK har därmed haft en negativ påverkan på värdet av aktieinnehav denominerade i andra valutor. Detta innebär att aktieägare utanför Sverige kan få en negativ effekt på värdet av innehav och utdelningar när dessa omvandlas till andra valutor om SEK minskat i värde mot den aktuella valutan. Per den 31 december 2022 hade Bolaget aktieägare i flera andra jurisdiktioner än Sverige, bland annat i Norden, övriga Europa samt Israel.

2.4.8 *Aktieägare i andra jurisdiktioner kan ha begränsad möjlighet att åtala eller verkställa domar riktade mot Koncernen eller styrelseledamöterna*

En aktieägare i en annan jurisdiktion kan ha begränsad möjlighet att väcka talan mot Koncernen enligt lag. Bolaget är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige. Aktieägarnas rättigheter regleras av svensk rätt och Bolagets bolagsordning. Dessa rättigheter skiljer sig från rättigheterna som aktieägare normalt har i andra jurisdiktioner än Sverige.

En aktieägare i en annan jurisdiktion har eventuellt inte möjlighet att verkställa en dom riktad mot någon eller samtliga av styrelseledamöterna. Samtliga styrelseledamöter utom en är bosatta i Sverige. Som en följd av detta är det kanske inte möjligt för aktieägare i en annan jurisdiktion att stämma styrelseledamöterna i sådan aktieägares land, eller verkställa domar riktade mot styrelseledamöterna

som utställts av domstolar i sådan aktieägares land, grundade på civilrättsliga ansvarsbestämmelser i detta lands värdepapperslagar. Det finns ingen garanti att en aktieägare i en annan jurisdiktion kan verkställa domar i civilrättsliga eller kommersiella förfaranden eller domar enligt värdepapperslagar i andra länder än Sverige som berör styrelseledamöter som är bosatta i Sverige eller andra länder än de som domarna avges i. Svenska och andra domstolar kan inte heller tilldöma styrelseledamöter civilrättsligt ansvar i ett förfarande baserat enbart på utländska värdepapperslagar som riktas mot Koncernen eller styrelseledamöterna i en domstol med behörig jurisdiktion i Sverige eller andra länder.

2.4.9 Aktieägare i USA, eller annan jurisdiktion, kanske inte kan delta i eventuella framtida kontantemissioner

Om Bolaget emitterar nya aktier i en kontantemission ska aktieägare som huvudregel ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen. Aktieägare i vissa jurisdiktioner kan dock omfattas av begränsningar som hindrar dem från att delta i sådana företrädesemissioner eller på andra sätt försvårar eller begränsar deras deltagande. Exempelvis kan aktieägare i USA vara förhindrade att teckna nya aktier om aktierna och teckningsrätterna inte är registrerade enligt den vid var tid gällande U.S. Securities Act, eller om inget undantag från registreringskraven i U.S. Securities Act är tillämpligt. Aktieägare i andra jurisdiktioner utanför Sverige kan påverkas på liknande sätt om teckningsrätterna och de nya aktierna som erbjuds inte har registrerats hos eller godkänts av de behöriga myndigheterna i dessa jurisdiktioner. Bolaget har ingen skyldighet att inlämna något registreringsdokument enligt U.S. Securities Act eller söka liknande godkännanden enligt lagarna i någon annan jurisdiktion utanför Sverige avseende teckningsrätter eller aktier, och att göra detta i framtiden kan bli opraktiskt och kostsamt. I den utsträckning som Bolagets aktieägare i jurisdiktioner utanför Sverige inte kan utöva sina rättigheter att teckna nya aktier i framtida företrädesemissioner skulle deras ägande i Bolaget kunna spädas ut.

2.5 Risker hänförliga till Företrädesemissionen

2.5.1 Det finns en risk att handeln i teckningsrätter och BTA kan komma att vara begränsad

Den som på avstämningsdagen var registrerad som aktieägare i Studentbostäder i Norden erhåller teckningsrätter i relation till sitt befintliga aktieinnehav. Teckningsrätterna kan ha ett ekonomiskt värde som endast kan komma innehavaren till del om denna antingen utnyttjar dem för teckning av nya aktier senast den 27 oktober 2023 eller säljer dem senast den 24 oktober 2023. Efter den 27 oktober 2023 kommer, utan avisering, utnyttjade teckningsrätter att bokas bort från innehavarens VP-konto, varvid innehavaren helt går miste om det förväntade ekonomiska värdet för teckningsrätterna. Både teckningsrätter och betalda tecknade aktier ("BTA") som, efter erlagd betalning, bokas in på VP-konto tillhörande dem som tecknat nya aktier kommer att vara föremål för tidsbegränsad handel på Nasdaq First North Premier. Handeln i dessa instrument kan vara begränsad, vilket kan medföra problem för enskilda innehavare att avyttra sina teckningsrätter och/eller BTA och därigenom innebära att innehavaren inte kan kompensera sig för den ekonomiska utspädningseffekt som Företrädesemissionen innebär (se vidare "– Aktieägare som inte deltar i Företrädesemissionen drabbas av utspädning" nedan) respektive under den period som handel med BTA beräknas ske på Nasdaq First North Premier (den 13 oktober 2023 till och med omkring den 10 november 2023). Investerare riskerar därmed att inte kunna realisera värdet av sina BTA. Sådana förhållanden skulle utgöra en betydande risk för enskilda investerare. En begränsad likviditet kan också förstärka fluktuationerna i marknadspriset för teckningsrätter och/eller BTA. Prisbilden för dessa instrument riskerar därmed att vara inkorrekt eller missvisande.

2.5.2 Aktieägare som inte deltar i Företrädesemissionen drabbas av utspädning

Väljer aktieägare att inte utnyttja eller sälja sina teckningsrätter i Företrädesemissionen i enlighet med det förfarande som beskrivs i detta Prospekt kommer teckningsrätterna att förfalla och bli värdelösa

utan rätt till ersättning för innehavaren. Följaktligen kommer sådana aktieägares proportionella ägande och rösträtt i Studentbostäder i Norden att minska. Aktieägare som inte deltar i Företrädesemissionen kommer att vidkännas en utspädningseffekt hänförlig till de nya aktierna av motsvarande maximalt cirka 60 procent av antalet aktier och röster. Om Studentbostäder i Norden beslutar att garantiersättning ska utgå i form av nyemitterade aktier (se vidare ”*Legala frågor och kompletterande information – Teckningsåtaganden och emissionsgarantier – Emissionsgarantier*”) uppkommer en ytterligare utspädningseffekt motsvarande maximalt cirka 4,5 procent av det totala antalet aktier och röster efter Företrädesemissionen, förutsatt att aktierna emitters till lägsta teckningskurs om 1 SEK per aktie. Aktieägares relativa andel av Koncernens egna kapital kommer också att minska. Om en aktieägare väljer att sälja sina outnyttjade teckningsrätter eller om dessa teckningsrätter säljs på aktieägarens vägnar finns det en risk att den ersättning aktieägaren erhåller för teckningsrätterna på marknaden inte motsvarar den ekonomiska utspädningen i aktieägarens ägande i Studentbostäder i Norden efter att Företrädesemissionen slutförts.

2.5.3 Ej säkerställda teckningsåtaganden och emissionsgarantier

Bolaget har erhållit teckningsåtaganden uppgående till cirka 146 MSEK, motsvarande cirka 44 procent av Företrädesemissionen, från ett antal av Bolagets större befintliga aktieägare Otre Fund LP, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och Svea Bank AB. Därutöver har Bolagets styrelseordförande Jan-Erik Höjvall åtagit sig att teckna sin pro rata-andel av Företrädesemission, uppgående till cirka 1,1 MSEK. De befintliga aktieägarna Aktiebolaget Fastator (publ), Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och Svea Bank AB har meddelat sin avsikt att teckna aktier i Företrädesemissionen genom kvittning. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) har åtagit sig att teckna sin pro rata-andel av Företrädesemissionen, motsvarande 49,6 MSEK, varav 20 MSEK förväntas tecknas genom kvittning. Svea Bank AB har åtagit sig att teckna sin pro rata-andel av Företrädesemissionen, motsvarande 21,8 MSEK, varav 20 MSEK förväntas tecknas genom kvittning. Aktiebolaget Fastator (publ) har åtagit sig att teckna 10 MSEK i Företrädesemissionen genom kvittning. Därtill har vissa av Bolagets befintliga aktieägare och externa investerare, däribland Gösta Welandson via bolag, Nordstjernan Kredit KB och Bolagets styrelseordförande Jan-Erik Höjvall lämnat garantiåtaganden om sammanlagt cirka 185 MSEK, motsvarande cirka 56 procent av Företrädesemissionen. Därmed omfattas Företrädesemissionen i sin helhet av lämnade teckningsåtaganden och garantiåtaganden.

Ovannämnda teckningsåtaganden och emissionsgarantier är dock ej säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang. Följaktligen finns det en risk att en eller flera av nämnda parter inte kommer att kunna uppfylla sitt respektive åtagande. Uppfylls inte ovannämnda teckningsåtaganden respektive emissionsgarantier skulle det inverka negativt på Koncernens möjligheter att med framgång genomföra Företrädesemissionen.

3 Inbjudan till teckning av aktier i Studentbostäder i Norden

Härmed inbjuds aktieägarna i Studentbostäder i Norden AB (publ) att med företrädesrätt teckna aktier i Studentbostäder i Norden i enlighet med villkoren i detta Prospekt.

Studentbostäder i Nordens styrelse beslutade den 4 oktober 2023, med stöd av bemyndigande som lämnades vid extra bolagsstämman den 20 juli 2023, om emission av nya aktier i Studentbostäder i Norden med företrädesrätt för befintliga aktieägare.

Emissionsbeslutet innebär att Studentbostäder i Nordens aktiekapital ökas med högst 165 581 851,5 SEK, från nuvarande 110 387 901,50 SEK till högst 275 969 753 SEK genom utgivande av högst 331 163 703 nya aktier. Efter Företrädesemissionen kommer antalet aktier i Studentbostäder i Norden uppgå till högst 551 939 506 aktier. Studentbostäder i Nordens aktieägare har företrädesrätt att teckna de nya aktierna i förhållande till det antal aktier de äger på avstämningsdagen för Företrädesemissionen. Avstämningsdag för rätt till deltagande i Företrädesemissionen är den 11 oktober 2023.

De som på avstämningsdagen den 11 oktober 2023 är registrerade som aktieägare i den av Euroclear Sweden för Studentbostäder i Nordens räkning förda aktieboken har företrädesrätt att teckna nya aktier i Företrädesemissionen i förhållande till det antal aktier som innehas på avstämningsdagen. Sådana aktieägare i Studentbostäder i Norden erhåller en (1) teckningsrätt för varje på avstämningsdagen innehavd aktie i Studentbostäder i Norden. Två (2) teckningsrätter berättigar till teckning av tre (3) nya aktier. I den utsträckning aktier inte tecknas med företrädesrätt ska dessa tilldelas aktieägare och andra investerare som har tecknat aktier utan företrädesrätt i enlighet med vad som anges i avsnittet ”Villkor och anvisningar”. Teckning ska ske under perioden från 13 oktober 2023 till och med 27 oktober 2023 eller den senare dag som bestäms av styrelsen samt i övrigt i enlighet med vad som framgår av avsnittet ”Villkor och anvisningar”.

Teckningskursen har fastställts till 1 SEK per aktie, vilket innebär att Företrädesemissionen, om den fulltecknas, sammanlagt kommer att omfatta sammanlagt 331 MSEK, varav 50 MSEK förväntas utgöras av Kvittningen och 281 MSEK kommer att tillföras Bolaget, före avdrag för emissionskostnader vilka beräknas uppgå till cirka 36 MSEK, inklusive garantiersättning om 26 MSEK vilken Bolaget kan välja att betala med nyemitterade aktier. Aktieägare som inte deltar i Företrädesemissionen kommer att vidkännas en utspädningseffekt hänförlig till de nya aktierna motsvarande maximalt cirka 60 procent av antalet aktier och röster. Om Bolaget beslutar att garantiersättningen ska utgå i form av nyemitterade aktier uppkommer en ytterligare utspädningseffekt om totalt upp till 26 229 430 nya aktier, baserat på att aktierna emitteras till lägsta teckningskurs om 1 SEK per aktie, motsvarande cirka 4,5 procent av det totala antalet aktier i Bolaget efter Företrädesemissionen. Aktieägare som inte deltar i Företrädesemissionen kan ha möjlighet att ekonomiskt kompensera sig för utspädningseffekten genom att sälja sina teckningsrätter, i enlighet med vad som beskrivs i avsnittet ”Villkor och anvisningar”.

Teckningsåtaganden och emissionsgarantier⁶

I samband med Företrädesemissionen har Bolaget erhållit teckningsåtaganden med sedvanliga villkor uppgående till cirka 146 MSEK, motsvarande cirka 44 procent av Företrädesemissionen, från ett antal av Bolagets större befintliga aktieägare, bland annat Otre Fund LP och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ). Därutöver har Bolagets styrelseordförande Jan-Erik Höjvall åtagit sig att teckna sin pro rata-andel i Företrädesemission, uppgående till cirka 1,1 MSEK.

De befintliga aktieägarna Aktiebolaget Fastator (publ), Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och Svea Bank AB har meddelat sin avsikt att teckna aktier i Företrädesemissionen genom kvittning (den s.k. Kvittningen, såsom definieras i avsnittet ”Bakgrund och motiv”). Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) har åtagit sig att teckna sin pro rata-andel av Företrädesemissionen, motsvarande 49,6 MSEK, varav 20 MSEK förväntas tecknas genom Kvittningen. Svea Bank AB har åtagit sig att teckna sin pro rata-andel av Företrädesemissionen, motsvarande 21,8 MSEK, varav 20 MSEK

⁶ Se även ”Legala frågor och kompletterande information – Teckningsåtaganden och emissionsgarantier”.

förväntas tecknas genom Kvittningen. Aktiebolaget Fastator (publ) har åtagit sig att teckna 10 MSEK i Företrädesemissionen genom Kvittningen.

Ingen ersättning utgår för lämnade teckningsåtaganden.

Därutöver har vissa av Bolagets befintliga aktieägare och externa investerare, däribland Gösta Welandson via bolag, Nordstjernen Kredit KB och Bolagets styrelseordförande Jan-Erik Höjvall lämnat garantiåtaganden med sedvanliga villkor om sammanlagt cirka 185 MSEK, motsvarande cirka 56 procent av Företrädesemissionen. Därmed omfattas Företrädesemissionen i sin helhet av lämnade teckningsåtaganden och garantiåtaganden.

För garantiåtaganden utgår en garantiersättning om 15 procent av det garanterade beloppet kontant alternativt i form av nyemitterade aktier i Bolaget, vilket beslutas av Bolaget. Om Bolaget beslutar att garantiersättningen ska utgå i form av nyemitterade aktier är avsikten att sådana aktier ska emitteras efter ett styrelsebeslut med stöd av emissionsbemyndigandet från extra bolagsstämman 20 juli 2023 och till en teckningskurs motsvarande den volymviktade genomsnittskursen i Bolagets aktie på Nasdaq First North Premier under teckningsperioden för Företrädesemissionen, dock lägst teckningskursen i Företrädesemissionen, och förutsatt att Bolaget bedömer att teckningskursen är marknadsmässig. Teckningsåtagandena och emissionsgarantierna är inte säkerställda genom bankgaranti, spärmedel, pantsättning eller liknande arrangemang.⁷ Bolagets styrelseordförande Jan-Erik Höjvall erhåller ingen garantiersättning.

Uppsala, 11 oktober 2023

Studentbostäder i Norden AB (publ)
Styrelsen

⁷ Se även ”Riskfaktorer – Ej säkerställda teckningsåtaganden och emissionsgarantier”.

4 Bakgrund och motiv

Studentbostäder i Norden är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar, förvärvar och utvecklar studentbostäder. Bolaget har sin verksamhet i Norden och är koncentrerade till större studieorter där det finns ett stort behov av kvalitativa och prisvärda studentbostäder.

Mot bakgrund av det utmanande ekonomiska läget med hög inflation och höjda räntor har Bolagets finansiella ställning försämrats. Bolaget har därutöver ett fåtal större pågående nyproduktionsprojekt, varav det största omfattar 1 043 studentlägenheter i Spånga i västra Stockholm där 531 studentlägenheter färdigställts. Vidare är Bolagets nyproduktionsprojekt i Norrköping klart för inflyttning.

Sammantaget behöver Bolaget stärka sin finansiella ställning och med anledning av detta genomför Bolaget Företrädesemissionen samt ändringar av obligationsvillkoren för Bolagets utestående obligationer med ISIN SE0015960802 ("**Obligationerna**"). Företrädesemissionen och det skriftliga förfarandet avseende ändringar av obligationsvillkoren offentliggjordes den 22 september 2023. Den 11 oktober 2023 offentliggjordes att erforderligt kvorum och majoritet avseende de föreslagna villkorsändringarna erhållits från obligationsinnehavarna samt att samtliga villkor hänförliga till det skriftliga förfarandet uppfyllts.

Villkorsändringarna avseende Obligationerna omfattar bland annat att Bolaget åtar sig att amortera 120 + 75 MSEK av det utestående obligationslånet, varav 120 MSEK ska amorteras efter Företrädesemissionens genomförande och ett sammanlagt belopp om 75 MSEK amorteras halvårsvis i poster om 15 MSEK under perioden från och med 30 juni 2024 till och med 30 juni 2026. Resterande del av obligationslånet, 369 MSEK, förlängs till den 15 november 2026. Kupongräntan justeras från en rörlig räntesats som betalas löpande, till en fast räntesats på 10 procent per år som ackumuleras och återbetalas senast den 15 november 2026, så kallad PIK-ränta. Den finansiella kovenanten avseende Bolagets räntetäckningsgrad justeras så att det så kallade *Maintenance Test* är uppfyllt om Bolagets räntetäckningsgrad är lika med eller högre än 1,3.

Vidare offentliggjorde Bolaget den 13 juli 2023 avsikten att genomföra nyemissioner om 100 MSEK, varav 50 MSEK i en riktad nyemission och 50 MSEK i en efterföljande företrädesemission till en teckningskurs om 1 SEK per aktie. Avsikten att genomföra nyemissionerna ersattes sedermera av Företrädesemissionen som offentliggjordes genom pressmeddelande den 22 september 2023. De förskottsbetalningar om totalt 50 MSEK som lämnades i samband med den riktade emissionen, från Bolagets befintliga aktieägare Aktiebolaget Fastator (publ) om 10 MSEK, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) om 20 MSEK och Svea Bank AB om 20 MSEK, avses att kvittas mot aktier i Företrädesemissionen förutsatt att styrelsen bedömer det lämpligt och att kvittning kan ske utan skada för Bolaget eller dess borgenärer ("**Kvittningen**").⁸ Kvittningen ryms inom ramen för ovan nämnda aktieägares respektive teckningsåtagande, se vidare "*Legala frågor och kompletterande information – Teckningsåtaganden och emissionsgarantier - Teckningsåtaganden*".

Användning av emissionslikviden

För det fall att Företrädesemissionen fulltecknas kommer Företrädesemissionen att omfatta sammanlagt 331 MSEK, varav 50 MSEK förväntas utgöras av Kvittningen och 281 MSEK kommer att tillföras Bolaget, före avdrag för emissionskostnader vilka beräknas uppgå till cirka 10 MSEK exklusive garantiersättning. Bolaget avser använda nettolikviden om cirka 271 MSEK till följande ändamål angivna i prioritetsordning.

- Cirka 120 MSEK ska användas till att amortera på Bolagets utestående obligationer.
- Cirka 90 MSEK ska användas till att färdigställa utvecklingsprojekten i Spånga och Norrköping.

⁸ Den ränta om åtta procent som aktieägarna erhåller för förskottsbetalningarna avses inte att kvittas genom Företrädesemissionen.

- Cirka 61 MSEK ska användas till Bolagets löpande verksamhet och allmänna företagsändamål för att säkerställa tillräckligt rörelsekapital.

Styrelsen bedömer att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för Bolagets aktuella behov under den kommande tolv månadersperioden. Bolaget bedömer att rörelsekapitalbehovet för kommande tolv månader uppgår till cirka 523 MSEK. Rörelsekapitalbehov avser i denna bemärkelse likvida medel och andra tillgängliga likvida tillgångar som krävs för att Bolaget ska kunna fullgöra sina betalningsförpliktelser i den takt de förfaller till betalning. Rörelsekapitalbehovet baseras på befintlig kassa och Bolagets kassaflödesprognos kommande tolv månader som inkluderar investeringar i projekt och befintliga förvaltningsfastigheter. Av rörelsekapitalbehovet avser 256 MSEK banklån som förfaller kommande tolv månader, vilka Bolaget avser att refinansiera genom en förlängning av banklånen. Det är Bolagets bedömning att förfallostrukturen för Bolagets banklån är normal för ett bolag i den bransch som Bolaget verkar i och att det är normalt att refinansieringar av banklån sker löpande. Av rörelsekapitalbehovet kommande tolv månader avser 135 MSEK amorteringar av utestående obligationslån. Vidare förfaller banklån motsvarande ytterligare 444 MSEK till betalning 31 oktober 2024. Utan beaktande av likvid från Företrädesemissionen bedöms rörelsekapitalet räcka till november 2023.

Rörelsekapitalbehovet om 523 MSEK avses finansieras genom Företrädesemissionen om 271 MSEK⁹, efter avdrag för emissionskostnader, samt refinansiering av banklån om 256 MSEK.

För det fall att Företrädesemissionen fulltecknas kommer Företrädesemissionen att omfatta sammanlagt 331 MSEK, varav 50 MSEK förväntas utgöras av Kvittningen och 281 MSEK kommer att tillföras Bolaget, före avdrag för emissionskostnader vilka beräknas uppgå till cirka 36 MSEK, inklusive garantiersättning om högst 26 MSEK vilken Bolaget kan välja att betala med nyemitterade aktier, och styrelsen bedömer att Bolaget då kommer att ha tillräckligt med rörelsekapital för att driva verksamheten fram till mars 2024 förutsatt att låneförfall inte kan refinansieras. Till grund för beräkningarna av framtida kassaflöden och kapitalbehov ligger antaganden om framtida hyresintäkter och kostnader.

I det fall Företrädesemissionen inte genomförs eller inte skulle fulltecknas, exempelvis till följd av att de parter som ingått tecknings- eller garantiåtaganden inte infriar sina respektive åtaganden kan Bolaget behöva stoppa eller skjuta upp färdigställandet av planerade och pågående nyproduktionsprojekt och söka alternativa finansieringsmöjligheter i form av exempelvis en ny företrädesemission, en riktad nyemission eller långsiktig lånefinansiering från existerande eller nya investerare. Om en sådan förändring visar sig vara nödvändig finns risk för negativ påverkan på Bolagets framtida kassaflöden vilket skulle kunna medföra ytterligare behov av finansiering av Bolaget. Vidare kan marknadsförhållanden, den allmänna tillgängligheten på krediter, Bolagets kreditbetyg samt osäkerhet och/eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna påverka möjligheten och tillgängligheten till finansiering.

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

Uppsala, 11 oktober 2023

Studentbostäder i Norden AB (publ)
Styrelsen

⁹ Avser den del av Företrädesemissionen som inte omfattas av Kvittningen om totalt 50 MSEK.

5 Villkor och anvisningar

5.1 Företrädesemissionen

Styrelsen i Studentbostäder i Norden beslutade den 4 oktober 2023 att genomföra Företrädesemissionen med stöd av bemyndigande som lämnades vid extra bolagsstämma den 20 juli 2023.

Företrädesemissionen kommer, vid fullteckning, medföra att antalet aktier i Bolaget ökar från 220 775 803 till 551 939 506 genom nyemission av högst 331 163 703 aktier, och omfatta sammanlagt 331 MSEK, varav 50 MSEK förväntas utgöras av Kvittningen och 281 MSEK kommer att tillföras Bolaget, före avdrag för emissionskostnader vilka beräknas uppgå till cirka 36 MSEK, inklusive garantiersättning om 26 MSEK vilken Bolaget kan välja att betala med nyemitterade aktier.

Aktieägare som inte deltar i Företrädesemissionen kommer att vidkännas en utspädningseffekt hänförlig till de nya aktierna motsvarande maximalt cirka 60 procent av antalet aktier och röster. Om Bolaget beslutar att garantiersättningen ska utgå i form av nyemitterade aktier uppkommer en ytterligare utspädningseffekt om totalt upp till 26 229 430 nya aktier, baserat på att aktierna emitteras till lägsta teckningskurs om 1 SEK per aktie, motsvarande cirka 4,5 procent av det totala antalet aktier i Bolaget efter Företrädesemissionen. Aktieägare som inte deltar i Företrädesemissionen kan ha möjlighet att ekonomiskt kompensera sig för utspädningseffekten genom att sälja sina teckningsrätter.

ISIN-koden för Bolagets aktie är SE0015657697.

5.2 Företrädesrätt till teckning och teckningsrätter

Den som på avstämningsdagen den 11 oktober 2023 är registrerad som aktieägare i Studentbostäder i Norden äger företrädesrätt att teckna aktier i Bolaget utifrån befintligt aktieinnehav i Bolaget.

För en (1) befintlig aktie på avstämningsdagen erhåller aktieägare en (1) teckningsrätt. Innehav av två (2) teckningsrätter berättigar till teckning av tre (3) nyemitterade aktier i Företrädesemissionen.

5.3 Avstämningsdag

Avstämningsdag hos Euroclear för fastställande av vilka som har rätt att erhålla teckningsrätter i Företrädesemissionen är den 11 oktober 2023. Sista dag för handel i Bolagets aktie med rätt till deltagande i Företrädesemissionen var den 9 oktober 2023. Första dag för handel i Bolagets aktie utan rätt till deltagande i Företrädesemissionen var den 10 oktober 2023.

5.4 Teckningskurs

Teckningskursen är 1,00 SEK per ny aktie. Courtage utgår ej.

5.5 Teckningsperiod

Teckning av nya aktier ska ske från och med den 13 oktober 2023 till och med den 27 oktober 2023. Styrelsen har rätt att förlänga teckningstiden. En eventuell förlängning av teckningsperioden kommer att offentliggöras genom pressmeddelande senast den 27 oktober 2023. Efter teckningstidens utgång blir outnyttjade teckningsrätter ogiltiga och förlorar sitt värde. Efter teckningstiden kommer outnyttjade teckningsrätter, utan avisering från Euroclear, att bokas bort från aktieägarnas VP-konton.

5.6 Handel med teckningsrätter (TR)

Handel med teckningsrätter kommer att ske på Nasdaq First North Premier från och med den 13 oktober 2023 till och med den 24 oktober 2023 under beteckningen ”STUDBO TR”. ISIN-kod för teckningsrätterna är SE0020996551. Aktieägare ska vända sig direkt till sin bank eller annan förvaltare med erforderliga tillstånd för att genomföra köp och försäljning av teckningsrätter. Teckningsrätter som förvärfvas under ovan nämnda handelsperiod ger, under teckningstiden, samma rätt att teckna nya aktier som de teckningsrätter aktieägare erhåller baserat på sina innehav i Bolaget på avstämningsdagen.

5.7 Ej utnyttjade teckningsrätter

Teckningsrätter som ej sålts senast den 24 oktober 2023 eller utnyttjats för teckning av aktier senast den 27 oktober 2023, kommer att bokas bort från samtliga VP-konton utan ersättning. Ingen särskild avisering sker vid bortbokning av teckningsrätter.

5.8 Emissionsredovisning och anmälningssedlar för teckning med stöd av teckningsrätter

5.8.1 *Direktregistrerade aktieägare (innehav på VP-konto)*

De aktieägare eller företrädare för aktieägare som på avstämningsdagen den 11 oktober 2023 är registrerade i den av Euroclear för Bolagets räkning förda aktieboken erhåller förtryckt emissionsredovisning med vidhängande inbetalningsavi samt anmälningssedel för teckning utan stöd av teckningsrätter. Fullständigt Prospekt kommer att finnas tillgängligt på Bolagets hemsida www.sbsstudent.se samt Aqrats hemsida www.aqurat.se för nedladdning. Den som är upptagen i den i anslutning till aktieboken särskilt förda förteckning över panthavare med flera, erhåller inte någon information utan underrättas separat. Registreringen av teckningsrätter på aktieägares VP-konto sker utan särskild avisering från Euroclear.

5.8.2 *Förvaltarregistrerade aktieägare (innehav på depå)*

Aktieägare vars innehav av aktier i Bolaget är förvaltarregistrerade hos bank eller annan förvaltare erhåller ingen emissionsredovisning från Euroclear. Teckning och betalning ska ske i enlighet med anvisningar från respektive bank eller förvaltare, som även kommer att hantera besked om tilldelning eller andra frågor.

5.8.3 *Teckning och betalning av aktier med primär företrädesrätt, direktregistrerade aktieägare*

Teckning av aktier med stöd av teckningsrätter kan ske genom kontant betalning under perioden från och med den 13 oktober 2023 till och med den 27 oktober 2023. Observera att det kan ta upp till tre bankdagar för betalningen att nå mottagarkontot. Teckning och betalning ska ske i enlighet med något av nedanstående två alternativ:

1. Emissionsredovisning - förtryckt inbetalningsavi från Euroclear

I det fall samtliga på avstämningsdagen erhållna teckningsrätter utnyttjas för teckning av aktier ska den förtryckta inbetalningsavin från Euroclear användas som underlag för anmälan om teckning genom betalning. Den särskilda anmälningssedeln ska därmed inte användas. Inga tillägg eller ändringar får göras i den på inbetalningsavin förtryckta texten. Anmälan är bindande.

2. Särskild anmälningssedel

I det fall ett annat antal teckningsrätter utnyttjas än vad som framgår av den förtryckta inbetalningsavin från Euroclear ska den särskilda anmälningssedeln användas. Anmälan om teckning genom betalning ska ske i enlighet med de instruktioner som anges på den särskilda anmälningssedeln. Den förtryckta inbetalningsavin från Euroclear ska därmed inte användas. Särskild anmälningssedel kan beställas från Aqurat via telefon eller e-post.

Särskild anmälningssedel ska vara Aqurat tillhanda senast kl. 15.00 den 27 oktober 2023. Eventuell anmälningssedel som sänds med post bör därför avsändas i god tid före sista teckningsdagen. Endast en anmälningssedel per person eller juridisk person kommer att beaktas. I det fall fler än en anmälningssedel insändes kommer enbart den sist inkomna att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifylld särskild anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Anmälan är bindande.

Ifylld särskild anmälningssedel skickas eller lämnas till:

Aqurat Fondkommission AB

Ärende: Studentbostäder i Norden AB (publ)

Box 7461

103 92 Stockholm

Tfn: 08-684 05 800

Fax: 08-684 05 801

Email: info@aqurat.se (inskannad anmälningssedel)

5.9 Aktieägare bosatta i utlandet

5.9.1 Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner

Erbjudandet att teckna aktier i Studentbostäder i Norden i enlighet med villkoren i detta Prospekt, riktar sig inte till investerare med hemvist i USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller i någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt eller är förbjudet.

Detta Prospekt, anmälningssedlar och andra till Företrädesemissionen hörande handlingar får följaktligen inte distribueras i eller till ovan nämnda länder eller annan jurisdiktion där sådan distribution eller deltagande i Företrädesemissionen skulle förutsätta ytterligare prospekt, registrering eller andra myndighetstillstånd eller är förbjudet.

Inga aktier eller andra värdepapper utgivna av Bolaget har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse ("US Securities Act") eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA, inklusive District of Columbia, 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 US Securities Act och i enlighet med värdepapperslagstiftningen i relevant delstat eller annan jurisdiktion i USA. Anmälan om teckning av aktier i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltig och lämnas utan avseende.

Med anledning härav kommer aktieägare som har sina aktier direktregistrerade på VP-konto med registrerade adresser i USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrerings- eller andra myndighetstillstånd eller är förbjudet inte att erhålla några teckningsrätter på sina respektive VP-konton. De teckningsrätter som annars skulle ha levererats till dessa aktieägare kommer

att säljas och försäljningslikviden, med avdrag för kostnader, kommer att utbetalas till sådana aktieägare. Belopp understigande 100 SEK kommer emellertid inte att utbetalas.

5.9.2 Teckningsberättigade direktregistrerade aktieägare bosatta i utlandet

Direktregistrerade aktieägare bosatta utanför Sverige (avser dock ej aktieägare bosatta i USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller i någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt eller är förbjudet) vilka äger rätt att teckna aktier i Företrädesemissionen och som inte har tillgång till en svensk internetbank kan vända sig till Aqurat Fondkommission på telefon enligt ovan för information om teckning och betalning.

5.10 Teckning utan stöd av företrädesrätt, direktregistrerade aktieägare

Teckning av aktier utan stöd av företräde ska ske under perioden 13 oktober 2023 till och med den 27 oktober 2023.

Observera att aktieägare som har sitt innehav förvaltarregistrerat ska anmäla teckning utan företräde till sin förvaltare enligt dennes rutiner (detta för att säkerställa att teckning kan ske om depån är kopplad till en kapitalförsäkring eller ett investeringssparkonto (ISK) samt för att kunna åberopa subsidiär företrädesrätt).

För direktregistrerade aktieägare ska anmälan om teckning utan företrädesrätt göras genom att anmälningssedel för teckning utan företräde fylls i, undertecknas och skickas till Aqurat på adress enligt ovan. Någon betalning ska ej ske i samband med anmälan, utan sker i enlighet med vad som anges nedan.

Anmälningssedel för teckning utan företräde ska vara Aqurat tillhanda senast klockan 15.00 den 27 oktober 2023. Det är endast tillåtet att insända en (1) anmälningssedel för teckning utan företräde. I det fall fler än en anmälningssedel insändes kommer enbart den sist erhållna att beaktas. Övriga anmälningssedlar kommer således att lämnas utan hänseende. Anmälan är bindande.

5.11 Tilldelningsprinciper vid teckning utan stöd av företrädesrätt

Om inte samtliga nya aktier i Företrädesemissionen tecknas med stöd av teckningsrätter ska styrelsen besluta om tilldelning av nya aktier utan stöd av teckningsrätter. Tilldelning kommer då att ske enligt följande:

- a) *i första hand* till de personer som tecknat nya aktier utan stöd av teckningsrätter och som tecknat nya aktier med stöd av teckningsrätter, oavsett om tecknaren var aktieägare på avstämningsdagen eller inte, och vid övertäckning ska tilldelning ske i förhållande till antalet utnyttjande teckningsrätter, och i den mån detta inte kan ske ska tilldelning ske genom lottning;
- b) *i andra hand* till övriga som tecknat nya aktier utan stöd av teckningsrätter och, vid övertäckning, i förhållande till det antal nya aktier som anges i respektive teckningsanmälan, och i den mån detta inte kan ske ska tilldelning ske genom lottning; och
- c) *i tredje hand* ska tilldelning av resterande aktier ske till de investerare som lämnat emissionsgarantier i enlighet med villkoren för respektive emissionsgarants emissionsgaranti.

5.12 Besked om tilldelning vid teckning utan företrädesrätt

Besked om eventuell tilldelning av aktier tecknade utan företrädesrätt lämnas genom översändande av tilldelningsbesked i form av en avräkningsnota. Betalning ska erläggas kontant senast den 3 november

2023 efter avsändande av avräkningsnota. Något meddelande lämnas ej till den som inte erhållit tilldelning. Aktier för vilka betalning ej sker i tid kan komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga priset i Företrädesemissionen, kan den som ursprungligen erhållit tilldelningen av dessa värdepapper komma att få svara för hela eller delar av mellanskillnaden.

5.13 Betald tecknad aktie (BTA)

Teckning genom betalning registreras hos Euroclear så snart detta kan ske, vilket normalt innebär några bankdagar efter betalning. Därefter erhåller tecknaren en VP-avi med bekräftelse att inbokning av BTA har skett på tecknarens VP-konto. Depåkunder erhåller BTA och information från respektive bank eller förvaltare enligt dennes rutiner.

5.14 Handel med betald tecknad aktie (BTA)

Handel med BTA beräknas ske på Nasdaq First North Premier från och med den 13 oktober 2023 fram till dess att Företrädesemissionen har registrerats hos Bolagsverket, vilket beräknas ske omkring den 10 november 2023, under beteckningen (tickern) ”STUDBO BTA”. ISIN-kod för STUDBO BTA är SE0020996569.

5.15 Leverans av tecknade aktier

Omkring sju dagar efter att Företrädesemissionen har registrerats hos Bolagsverket, omvandlas BTA till aktier. Omvandling sker utan särskild avisering från Euroclear. För de aktieägare som har sitt aktieinnehav förvaltarregistrerat kommer information från respektive bank eller förvaltare enligt dennes rutiner. De nyemitterade aktierna i Företrädesemissionen kommer att bli föremål för handel på Nasdaq First North Premier så snart som möjligt efter det att emissionen har registrerats hos Bolagsverket, vilket beräknas ske under vecka 45, under ISIN-kod SE0015657697.

5.16 Villkor för Företrädesemissionens fullföljande

Styrelsen för Studentbostäder i Norden har inte rätt att avbryta, återkalla eller tillfälligt dra tillbaka Företrädesemissionen i enlighet med villkoren i detta Prospekt. Styrelsen i Studentbostäder i Norden äger rätt att en eller flera gånger förlänga den tid under vilken anmälan om teckning och betalning kan ske. En eventuell förlängning av teckningstiden offentliggörs genom pressmeddelande.

5.17 Offentliggörande av utfallet i Företrädesemissionen

Det slutliga utfallet av Företrädesemissionen kommer att offentliggöras genom pressmeddelande så snart det blir känt för Bolaget, vilket beräknas ske omkring den 30 oktober 2023.

5.18 Tillämplig lagstiftning

Aktierna emitteras i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen (2005:551) och regleras av svensk rätt.

5.19 Rätt till utdelning

De nya aktierna medför rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter att de nya aktierna har registrerats hos Bolagsverket och har införts i den av Euroclear AB förda aktieboken.

5.20 Aktiebok

Bolaget är ett till Euroclear Sweden AB anslutet avstämningsbolag. Bolagets aktiebok med uppgift om aktieägare hanteras och kontoförs av Euroclear Sweden AB med adress Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm.

5.21 Information om behandling av personuppgifter

Den som tecknar aktier i Företrädesemissionen kommer att lämna uppgifter till Aqurat. Personuppgifter som lämnats till Aqurat kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundarrangemang. Även personuppgifter som inhämtats från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka Aqurat samarbetar. Information om behandling av personuppgifter lämnas av Aqurat. Aqurat tar även emot begäran om rättelse av personuppgifter. Adressinformation kan komma att inhämtas av Aqurat genom en automatisk process hos Euroclear.

5.22 Information om LEI- och NCI-nummer

Enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/65/EU (MiFID II) behöver alla investerare från och med den 3 januari 2018 ha en global identifieringskod för att kunna genomföra värdepapperstransaktioner. Dessa krav medför att juridiska personer behöver ansöka om registrering av en så kallad Legal Entity Identifier ("LEI") och fysiska personer ta reda på sitt National Client Identifier ("NCI") för att kunna teckna aktier i Företrädesemissionen. Observera att det är tecknarens juridiska status som avgör om en LEI-kod eller NCI-nummer behövs, samt att Aqurat kan vara förhindrad att utföra transaktionen åt personen i fråga om LEI-kod eller NCI-nummer (såsom tillämpligt) inte tillhandahålls. Juridiska personer som behöver skaffa en LEI-kod kan vänta sig till någon av de leverantörer som finns på marknaden. Instruktioner för det globala LEI-systemet finns på gleif.org. För fysiska personer som har enbart svenskt medborgarskap består NCI-numret av beteckningen "SE" följt av personens personnummer. Om personen i fråga har flera medborgarskap eller något annat än svenskt medborgarskap kan NCI-numret vara någon annan typ av nummer. Den som avser teckna aktier i Företrädesemissionen uppmanas att ansöka om registrering av en LEI-kod (juridiska personer) eller ta reda på sitt NCI-nummer (fysiska personer) i god tid för att äga rätt att delta i Företrädesemissionen och/eller kunna tilldelas aktier som tecknas utan stöd av teckningsrätter.

5.23 Övrig information

I händelse av att ett för stort belopp betalats in av en tecknare för de nya aktierna kommer Aqurat att ombesörja att överskjutande belopp återbetalas. Aqurat kommer i sådant fall att ta kontakt med tecknaren för uppgift om ett bankkonto som Aqurat kan återbetala beloppet till. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp. En teckning av nya aktier, med eller utan stöd av teckningsrätter, är oåterkallelig och tecknaren kan inte upphäva eller modifiera en teckning av nya aktier.

Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningssedlar kan komma att lämnas utan beaktande. Om teckningslikviden inbetalas för sent, är otillräcklig eller betalas på felaktigt sätt kan anmälan om teckning komma att lämnas utan beaktande eller teckning komma att ske med ett lägre belopp. Betald likvid som ej tagits i anspråk kommer i så fall att återbetalas.

Aktier som ej betalats i tid kan komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga priset i Företrädesemissionen, kan den som ursprungligen erhållit tilldelningen av dessa värdepapper komma att få svara för hela eller delar av mellanskillnaden.

5.24 Beskattning

För information rörande beskattning, se avsnittet ”*Legala frågor och kompletterande information – Viktig information om beskattning*”.

5.25 Teckningsåtaganden och emissionsgarantier

Företrädesemissionen omfattas i sin helhet av lämnade genom teckningsåtaganden och emissionsgarantier. För en mer detaljerad beskrivning över teckningsåtaganden och emissionsgarantier, se avsnittet ”*Legala frågor och kompletterande information – Teckningsåtaganden och emissionsgarantier*”.

6 Verksamhetsbeskrivning

Detta avsnitt innehåller statistik, data och annan information rörande marknader, marknadsstorlek, marknadspositioner och annan marknadsrelaterad information för Studentbostäder i Norden och dess portföljbolags verksamheter och marknader. Informationen i avsnittet som inte försetts med källa är information hämtad från Bolagets finansiella rapporter eller information hämtad från Bolagets interna räkenskaper. Information som anskaffats från tredje part, däribland portföljbolag, har återgetts korrekt och såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av denna tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Även om informationen har återgivits korrekt och Studentbostäder i Norden anser att källorna är tillförlitliga har Studentbostäder i Norden inte oberoende verifierat informationen, varför dess riktighet och fullständighet inte kan garanteras.

6.1 Studentbostäder i Norden i korthet

Studentbostäder i Norden är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar, förvärvar och utvecklar studentbostäder. Bolaget förvaltar per den 30 juni 2023 en portfölj som omfattar cirka 5 500 studentbostäder. Utöver detta har Bolaget cirka 2 500 bostäder i sin projektportfölj för utveckling (netto¹⁰). Det sammanlagda verkliga värdet av fastighetsportföljen, inkluderat pågående nyproduktion, är 7 761 MSEK per den 30 juni 2023. Bolagets strategi är i huvudsak att utveckla och förvärva kostnadseffektiva studentbostäder i, främst, nordiska universitets- och högskolestäder. Genom långsiktiga partnerskap med kommuner, regioner och högskolor avser Bolaget erbjuda prisvärda studentboenden av hög kvalitet och en helt digitaliserad hyreshantering. Bolagets ambition är att bidra till ett bättre studentliv för alla studenter i Norden genom att vara det ledande studentbostadsbolaget och det givna valet för nordiska studenter.

Fastighetsbeståndets tyngdpunkt är i större nordiska studieorter där det generellt finns en brist på studentbostäder, och där behovet av kvalitativa och prisvärda studentbostäder är stort. Bolaget förvaltar fastigheter på 19 orter i Norden varav 16 är i Sverige, två i Norge, samt en i Danmark.

Bolagets finansiella mål är att generera en tillväxt i förvaltningsresultat per aktie som över en femårsperiod i genomsnitt uppgår till minst 20 procent per år, att generera en tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie som över en femårsperiod i genomsnitt uppgår till minst 20 procent per år, att ha en belåningsgrad om max 70 procent av marknadsvärdet av Koncernens förvaltningsfastigheter, att ha en soliditet om minst 25 procent, samt att ha en räntetäckningsgrad om minst 2,0 gånger det justerade förvaltningsresultatet.¹¹ Bolaget har som operationellt mål att i genomsnitt produktionsstarta 700–1 000 studentbostäder per år över en femårsperiod. Vid utgången av 2025 har Bolaget även som mål att förvalta minst 10 000 studentbostäder. Bolagets utdelningspolicy är att långsiktigt dela ut 50 procent av förvaltningsresultatet. Däremot kommer Bolaget under de närmaste åren prioritera tillväxt före utdelning, vilket kan medföra låg eller utebliven utdelning.

Studentbostäder i Norden AB (publ) i dess nuvarande form bildades 2018 när tre fastighetsbolag, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), Amasten Fastighets AB (publ) och Offentliga Hus i Norden AB (publ), sålde 21 bostäder till nybildade Studentbostäder i Norden. Den noterade

¹⁰ Nettoprojektportföljen refererar till antalet nya bostäder som kommer adderas till portföljen efter färdigställt projekt.

¹¹ Förvaltningsresultat med återläggning av jämförelsestörande poster.

juridiska personen grundades 2006 och var tidigare känd som Prime Living AB (publ). De två bolagen Prime Living AB (publ) och Studentbostäder i Sverige AB fusionerades i slutet av 2020, med Prime Living AB (publ) (numera under namnet Studentbostäder i Norden AB (publ)) som den kvarvarande juridiska personen, och bildade därmed nuvarande Studentbostäder i Norden. Fusionen beskrivs närmre nedan.

År Händelse

2006 Bolaget grundas 8 november 2006 under namnet Prime Living AB.

2018 Studentbostäder i Sverige AB grundas 20 juni 2018.

De första fastigheterna förvärvas 30 september 2018.

2019 Studentbostäder i Norden förvärvar fastigheter i Luleå och Karlstad. I Luleå består portföljen av ungefär 1 400 studentbostäder, och i Karlstad av ungefär 160. Förvärven genomförs genom apportemissioner, där två nya aktieägare, säljarna av fastigheterna, får aktier i Bolaget som kompensation.

2020 Ett avtal signeras i oktober mellan Prime Living AB (publ) och Studentbostäder i Sverige AB om att genomföra en fusion mellan bolagen.

Fusionen färdigställs 8 december 2020.

Det gemensamma Bolaget presenterar nya finansiella och operationella mål, 9 december 2020.

Namnet ”Studentbostäder i Sverige AB (publ)” registreras hos Bolagsverket och en ny hemsida, www.sbsstudent.se, lanseras den 15 december 2020.

Bolaget gör en riktad nyemission om cirka 250 MSEK för att finansiera fortsatt tillväxt, 17 december 2020.

2021 I enlighet med beslut på årsstämman omvandlar Studentbostäder i Norden pref B- och pref C-aktier till stamaktier, samt genomför en omvänd split under februari och mars 2021.

Studentbostäder i Norden meddelar att Bolaget expanderar sin verksamhet till Danmark genom ett nybyggnationsprojekt värt 1 600 MSEK, 26 april 2021.

Årsstämman beslutar om att ändra Bolagets företagsnamn till Studentbostäder i Norden AB (publ), 27 maj 2021.

Företagsnamnet ”Studentbostäder i Norden AB (publ)” registreras hos Bolagsverket, 1 juni 2021.

2022 Avtal om förvärv av ett utvecklingsprojekt i Köpenhamn med 173 studentbostäder med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 500 MSEK.

Bolaget genomför en riktad nyemission som tillför bolaget 50 MSEK före emissionskostnader, 5 maj 2022.

Bolaget genomför en riktad nyemission som tillför bolaget 125 MSEK före emissionskostnader, 4 juli 2022.

Första spadtag tas i fastigheten Ferdinand 14 i Stockholm (Spånga) som blir Bolagets största hittills största projekt, 23 augusti 2022.

2023 En nationell bostadskö för unga och studenter lanseras i samtliga svenska orter där Bolaget är verksamt, 4 april 2023.

Hyresöverenskommelse för projektet i Stockholm (Spånga) om 1 043 studentbostäder med ett beräknat hyresvärde på 87 MSEK, 25 april 2023.

Bolaget meddelar en icke-bindande avsiktsförklaring ingåtts om avyttring av en fastighetsportfölj i Köpenhamn till ett värde om cirka 2 100 MSEK.

Bolaget har färdigställt cirka hälften av bostäderna i Bolagets projekt Ferdinand 14 i Stockholm (Spånga) om totalt 1 043 studentbostäder och samtliga bostäder i Bolagets projekt Ankarstocken 27 (Norrköping) är klara för inflyttning, vilket dels inneburit att byggnadskreditiv¹² hänförliga till projekten kommer att slutplaceras, dels generera årliga hyresintäkter om totalt cirka 55 MSEK.

Bolaget aviserar om ett skriftligt förfarande för att genomföra en omförhandling av utestående obligationer och kommunicerar i samband med detta att Bolaget väljer att fortsätta utveckla fastigheterna i Köpenhamn och inte kommer att fullfölja den icke-bindande avsiktsförklaringen om avyttring av portföljen i Köpenhamn, 22 september 2023.

Bolaget offentliggör att det skriftliga förfarandet avseende det utestående obligationslånet erhållit erforderligt kvorum och majoritet från obligationsinnehavare samt att samtliga villkor hänförliga till det skriftliga förfarandet uppfyllts.

6.2 Affärsidé/strategi

Bolagets strategi är i huvudsak utveckling och förvärv av kostnadseffektiva studentbostäder i nordiska universitets- och högskolestäder där det finns en hög efterfrågan. Bostäderna uppförs med egen projekteringskompetens, egen beställarorganisation och upphandlad byggentreprenad. Den löpande förvaltningen leds och styrs i egen regi av Bolagets förvaltningsorganisation, eller outsourcat på mindre etableringsorter. Utöver studentbostäder kan bostäder även erbjudas för andra ändamål där små, yteffektiva bostäder behövs för kortare eller medellånga behov, såsom företagsbostäder eller trygghetsboende.

Bolagets förvärvsstrategi utgår ifrån att öka volymen på befintliga orter för att få så effektiva förvaltningskluster som möjligt. Bolaget ser även en stor potential i andra universitets- och högskoleorter och förvärv är möjligt när tillfälle för sådant ges. Förvärv kan ske genom förvärv av befintliga bestånd, förvärv av projekt eller förvärv av byggrätter. Med Bolagets interna förvaltningsorganisation ges möjligheten att snabbt ta in förvärv i stora delar av Norden. Även mindre enheter är möjliga med outsourcad teknisk förvaltning.

¹² Tillfällig kredit under tiden för produktionen. Koncernens byggnadskreditiv löper typiskt under en byggnadsperiod om 12 månader för att därefter avvecklas i samband med fastighetsprojektens färdigställande, varefter byggnadskreditiven omstruktureras till seniora lån med längre löptid (se vidare avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Kreditavtal med kreditinstitut").

Bolaget har som ambition att bygga attraktiva bostäder där studenter ska trivas och må bra, och som möter de specifika behov som studenter har. Detta för att få nöjda hyresgäster som vill bo i Bolagets fastigheter under hela sin studietid.

6.3 Tillväxtstrategi

Bolaget har som ambition att växa framför allt i större nordiska studentorter där det generellt finns en brist på studentbostäder och där efterfrågan på studentbostäder är som störst. I de städer Bolaget bedömer som intressanta är ambitionen att expandera antingen i anslutning till campusområdet eller i centrala delar av orten, för att kunna erbjuda attraktiva bostäder anpassade till studenter.

6.4 Mål/vision

Bolagets vision är att skapa ett bättre studentliv för alla studerande i Norden. Nedan illustreras de värdeord som Bolaget tillämpar för att uppnå dess vision.



6.5 Organisation

Bolaget hade per den 31 december 2022 36 permanent anställda. Ledningen i Studentbostäder i Norden består av VD, CFO, vice VD och finans- och transaktionschef, förvaltningschef, projektchef, samt hållbarhets- och innovationschef, se avsnittet ”Styrelse, koncernledning och revisor – Ledande befattningshavare” för mer information om Bolagets ledning. Bolagets ledning ansvarar ytterst för hela Bolagets löpande verksamhet samt rapportering. Bolagets ledningsgrupp har en bred erfarenhet inom fastighetsförvaltning, byggteknik och affärs- och hållbarhetsutveckling. Förvaltningsorganisationen utgörs av förvaltningschef, servicechef, förvaltare, fastighetstekniker, studentvärd och uthyrare. Dessa är ansvariga för skötsel och drift av fastigheterna, uthyrning samt hyresgästkontakter.

6.6 Hyresgäster

Bolagets kunder är i huvudsak studenter som studerar på universitet eller högskola på någon av de nordiska orter där Bolaget bedriver sin verksamhet. Per den 30 juni 2023 var 4 831 av de 5 563 studentbostäder som Bolaget förvaltar uthyrda. Justerat för 255 studentbostäder som tomställdes inför förädling uppgick den reella vakansen till 8,57 procent, eller 477 studentbostäder. Inför

kommande nybyggnation och renovering tomställs lägenheter löpande inför byggstart, vilket är en naturlig del i projektprocessen.

6.7 Fastighetsbeståndet

Per den 30 juni 2023 hade Bolaget sammanlagt 8 217 studentbostäder i sin fastighetsportfölj. Av dessa var 5 563 i förvaltningsportföljen, 2 481 studentbostäder i projektportföljen (netto¹³), samt 173 studentbostäder i förvärvsportföljen. Bolagets fastigheter hade en uthyrningsbar area om 161 977 kvadratmeter. Av de 19 orter där Studentbostäder i Norden bedriver sin verksamhet är 16 är i Sverige, två i Norge, samt en i Danmark. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till större studieorter i Norden som exempelvis Luleå, Jönköping, Stockholm och Köpenhamn. Dessa studieorter har ofta en brist på studentbostäder och behovet av kvalitativa och prisvärda studentboenden är stort.

Det sammanlagda verkliga värdet av fastighetsportföljen per den 30 juni 2023 uppgick till 7 761 MSEK, varav 1 406 MSEK avsåg pågående nyproduktion. Värdet på förvaltningsportföljen uppgick till 6 355 MSEK, vilket motsvarar 82 procent av det totala fastighetsvärdet. Fastighetsvärdet per kvadratmeter, exklusive pågående nyproduktion, uppgick till 39 236 SEK. Direktavkastningen för Bolagets förvaltningsportfölj uppgick till 3,89 procent, och det genomsnittliga direktavkastningskravet var 4,51 procent. Belåningsgraden¹⁴ för fastighetsbeståndet, baserat på det verkliga värdet, uppgick till 71,6 procent den 30 juni 2023. Samtliga fastigheter värderas kvartalsvis av extern fastighetsvärderare. Per den 30 juni 2023 har fastigheterna värderats av Newsec Advisory Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB och CBRE A/S. Inom ramen för arbetet med Prospektet har Studentbostäder i Norden inhämtat värderingsrapporter från oberoende värderingsmän avseende Bolagets fastighetsbestånd per den 30 juni 2023, se avsnittet ”Värderingsrapporter”.

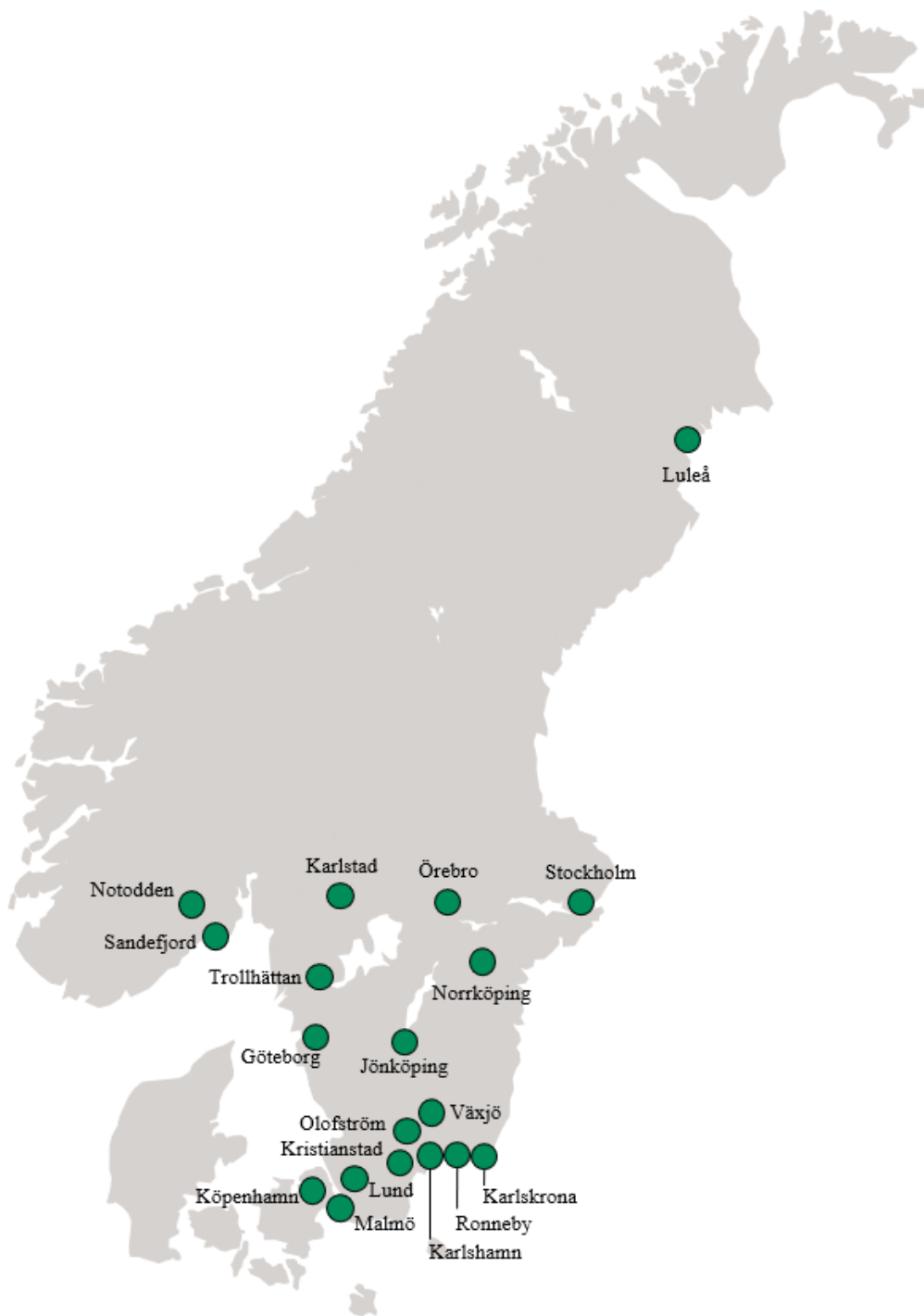
Genom att verka i Norden har Bolaget möjligheten att erbjuda kvalitativa studentbostäder till fler. Bolagets ambition är att bidra till ett bättre studentliv för alla Nordens studenter. Bolaget förvaltar studentbostäder i närhet till flera tongivande nordiska universitet och högskolor, vilket ger en möjlighet för Bolaget att nå en attraktiv målgrupp med långsiktiga behov av högkvalitativa studentbostäder. Att äga studentbostäder reducerar risken för långvariga vakanser och hyresbortfall även vid lågkonjunktur, vilket ger ett stabilt och säkert kassaflöde över överskådlig framtid. Utöver hyresintäkter från studentbostäderna har Bolaget även hyresintäkter från ett fåtal kommersiella lokaler i Danmark vilka är fullt uthyrda med långa kontrakt.

Bolaget planerar att under 2024 fortsätta utöka sin fastighetsportfölj genom fortsatt nyproduktion i strävan mot målet om att uppnå 10 000 studentbostäder under förvaltning vid utgången av 2025. Nedan redovisas fastighetsbeståndet i närmare detalj.

¹³ Nettoprojektportföljen refererar till antalet nya bostäder som kommer adderas till portföljen efter färdigställt projekt. Bruttoportföljen uppgick till 3 114 bostäder.

¹⁴ Räntebärande skulder justerat för kassa, därefter dividerat med verkliga värdet på fastighetsbeståndet.

Etableringsorter i Norden per den 30 juni 2023



Bolagets fastighetsportfölj fördelat över regioner per den 30 juni 2023

Land	Stad	Under förvaltning	Projekt- portfölj (netto)	Förvärvs- portfölj	Totalt	Procentuell andel
Sverige	Göteborg	365	-	-	365	4 %
Sverige	Jönköping	419	-	-	419	5 %
Sverige	Karlskrona	234	148	-	382	5 %
Sverige	Karlstad	431	147	-	578	7 %
Sverige	Kristianstad	186	318	-	504	6 %
Sverige	Luleå	1 477	-	-	1 477	18 %
Sverige	Lund	86	86	-	172	2 %
Sverige	Malmö	548	-	-	548	7 %
Sverige	Norrköping	-	198	-	198	2 %
Sverige	Olofström	7	-	-	7	0 %
Sverige	Ronneby	340	-	-	340	4 %
Sverige	Stockholm	473	1 043	-	1 516	18 %
Sverige	Trollhättan	108	333	-	441	5 %
Sverige	Växjö	72	208	-	280	3 %
Sverige	Örebro	92	-	-	92	1 %
Norge	Notodden	48	-	-	48	1 %
Norge	Sandefjord	99	-	-	99	1 %
Danmark	Köpenhamn	578	-	173	751	9 %
Totalt		5 563	2 481	173	8 217	100%

Bolagets fastighetsportfölj per den 31 december 2022

Ort	Fastighet	Byggnadsår	Antal lägenheter	Yta (kvm)
Göteborg	Lindholmen 6:9	2017	157	4 082
Göteborg	Tynnered 761:733	2016	208	4 980
Jönköping	Vikingen 1	2021/2022	419	11 298
Karlshamn	Löjan 1	Endast mark	-	-
Karlskrona	Grenadjären 57	2010	117	4 482
Karlskrona	Gullbernahult 7	1955	117	2 808
Karlstad	Mungigan 1	2022	208	5 543
Karlstad	Freja 14	1966 (2004)	93	2 075
Karlstad	Hästen 4	2003	66	1 381
Karlstad	Munspelet 1	2010	64	2 176
Kristianstad	Löjtnanten 1	2006	62	1 798
Kristianstad	Löjtnanten 2	2007	48	1 632
Kristianstad	Kaptenen 3	2005	36	1 044
Kristianstad	Kaptenen 2	2004	24	696
Kristianstad	Kaptenen 1	2004	16	464
Luleå	Bergsviken 5:38	2016	331	8 624
Luleå	Porsön 1:437	2016	291	8 573
Luleå	Porsön 1:431	1999/2004 (2001)	230	6 478
Luleå	Porsön 1:436	2006/2007	208	6 160
Luleå	Porsön 1:433	2002/2004	112	3 304
Luleå	Porsön 1:427	1996	109	3 011
Luleå	Porsön 1:428	1997	104	2 846
Luleå	Porsön 1:425	1994	92	2 787
Lund	Stråken 1	2009	86	2 924
Malmö	Träpanelen 1	2017	336	8 836
Malmö	Träpanelen 8	2015	128	3 584
Malmö	Träpanelen 6	2015	84	1 944
Norrköping	Ankarstocken 27	Under byggnation	-	-
Olofström	Holje 182:2	2003	7	602
Ronneby	Ronneby 25:23	1995, 2000	99	3 373
Ronneby	Ronneby 25:36	1998	84	1 848
Ronneby	Ronneby 25:19	1996/2000	78	2 264
Ronneby	Ronneby 25:22	1990/1991	54	1 773
Ronneby	Ronneby 25:37	2001	25	1 028

Stockholm	Ferdinand 14	Under byggnation	-	-
Stockholm	Ferdinand 8	2019, 2020	291	7 150
Stockholm	Akka 10	1960/1990	182	4 570
Trollhättan	Kuratorn 2	2009	108	3 672
Växjö	Utfarten 3	2006	72	2 088
Örebro	Kryddkrassen 1	2014	92	2 415
Notodden	Merdeveien 1	2018/2019	48	1 080
Sandefjord	Hangarveien 21C, 21D	2017/2020	99	2 311
Köpenhamn	Engvej 155;159;163;167	2021/2022	578	21 050
Totalt			5 563	158 754

6.8 Fastighetsutveckling

Studentbostäder i Nordens projektportfölj är uppdelad i två delar där den första avser pågående nyproduktion och resterande planerade men ej påbörjade projekt vilka fortfarande tillhör förvaltningsportföljen. En fastighet övergår från förvaltning till projekt samma dag som projektet byggstartas. Fastigheten klassificeras som pågående projekt tills alla etapper är färdigställda, entreprenaden är godkänd och slutbesked¹⁵ har erhållits. Detta medför att fastigheter under pågående projekt kan ha etapper eller hela projektet klart med inflyttade hyresgäster som genererar positivt kassaflöde under projektets gång.

Projektportföljen omfattar per den 30 juni 2023 brutto 3 114 bostäder och netto 2 481 bostäder. Vid färdigställande av samtliga projekt i portföljen kommer Bolagets totala antal studentbostäder uppgå till 8 044 (en ökning med cirka 45 procent från den 30 juni 2023).

Pågående nyproduktioner per den 30 juni 2023 är värderade till 1 406 MSEK. Samtliga pågående projekt har tecknade totalentreprenadsavtal med fastpris vilket medför att projektkostnaden är förutsägbar och de prishöjningar som skett under senaste året på byggnadsmaterial inte nämnvärt påverkar avkastningen i projekten.

Samtliga projekt som ej påbörjats har byggnader med hyresgäster som ger ett positivt kassaflöde förutom Munspelet 1 i Karlstad som tomställts inför projektstart. Tryggheten från det positiva kassaflödet på kommande projektfastigheter skapar möjlighet att avvakta prisinflation och osäkerheterna på de globala världsmarknaderna för att utvärdera hur kostnadsökningar påverkar projektkalkylerna före beslut om projektstart. Per den 30 juni 2023 hade Bolaget sex stycken ej påbörjade projekt om sammanlagt 1 873 lägenheter (brutto¹⁶). För projektet Munspelet 1 i Karlstad har Bolaget fått ett investeringsstöd om 58 MSEK beviljat.

Bolagets ambition är att alltid säkerställa en lång livstid för studentbostäderna som förvaltas och utvecklas. Bolaget strävar även mot att ha en så låg påverkan på miljön som möjligt. Alla nya bostäder är certifierade i enlighet med Sweden Green Building Councils¹⁷ standard eller

¹⁵ När byggherren visat att alla krav eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda och att byggnadsnämnden inte anser att det finns skäl att ingripa med tillsyn.

¹⁶ Totalt antal lägenheter som omfattas av projektet.

¹⁷ Svensk medlemsorganisation för hållbart samhällsbyggande.

motsvarande, vilket bland annat innebär att byggnaderna använder 25 procent lägre energi än tidigare (om de är renoverade), eller jämfört med kraven i Boverkets regelverk.

Per den 30 juni 2023 hade Bolaget två pågående projekt under utveckling. Projektet Campus Star (Ferdinand 14) i Stockholm (Spånga) kommer addera totalt 1 043 nya studentbostäder och förväntas bli färdigställt under 2023–2024. Per dagen för Prospektet har ungefär hälften av samtliga bostäder inom ramen för Bolagets nyproduktionsprojekt i Spånga färdigställts. Vidare är per dagen för Prospektet samtliga bostäder i nyproduktionsprojektet i Norrköping (Ankarstocken 27) klara för inflyttning, innefattande 198 nya studentbostäder.

Bolagets projektportfölj per den 30 juni 2023 och därefter.

Ort	Fastighet	Status	Nyproducerade lägenheter (brutto)	Hyresvärde (MSEK)	Färdigställande
Stockholm	Ferdinand 14	Påbörjat projekt ¹⁸	1 043	87	2023–2024
Norrköping	Ankarstocken 27	Påbörjat projekt ¹⁹	198	11	2023
Karlstad	Munspelet 1	Beviljat bygglov	211	12	2024
Trollhättan	Kuratorn 2	Beviljat bygglov	441	31	2024–2025
Karlskrona	Grenadjären 57	Detaljplanskede	265	21	2025
Lund	Stråken 1	Bygglovsskede	172	11	2025
Växjö	Utfarten 3	Detaljplanskede	280	18	2026
Kristianstad	Löjtnanten & Kaptenen	Detaljplanskede	504	38	2025–2027
Totalt			3 114	230	

6.9 Marknaden för studentbostäder i Sverige

Sveriges Förenade Studentkårer varnade i sin bostadsrapport från 2022 för att bostadsbristen bland studenter förväntas förvärras under kommande åren.²⁰ Bolaget gör bedömningen att den makroekonomiska situationen i kombination med prognoser om en ökad grupp unga vuxna (20–24 år) kommer resultera i fler som söker sig till högskolor och universitet. Bolaget förväntar sig till följd av det en ökad efterfrågan på de studentbostäder som Bolaget erbjuder. Per den 31 augusti 2023 var 68 procent av samtliga svenska studentbostäder rödmarkerade av Sveriges Förenade Studentkårer, vilket innebär att det tar mer än en termin att få ett boende på orten. Sveriges Förenade Studentkårer gör i bostadsrapporten för 2023 bedömningen att bostadssituationen för Sveriges studenter är mycket allvarlig.²¹ Av dessa rödmarkerade studentstäder är Bolaget idag verksamt i flera (exempelvis Stockholm, Göteborg, Malmö, och Lund). Mot bakgrund av detta, samt att ett tryggt boende enligt organisationen är förenat med permanenta förstahandskontrakt under hela studietiden, maximalt 30 minuters avstånd från högskolan eller universitetet och en rimlig hyra, är Bolaget väl positionerat för att i framtiden fortsätta tillfredsställa bostadsbehovet och erbjuda studenter en attraktiv bostadslösning under studietiden.

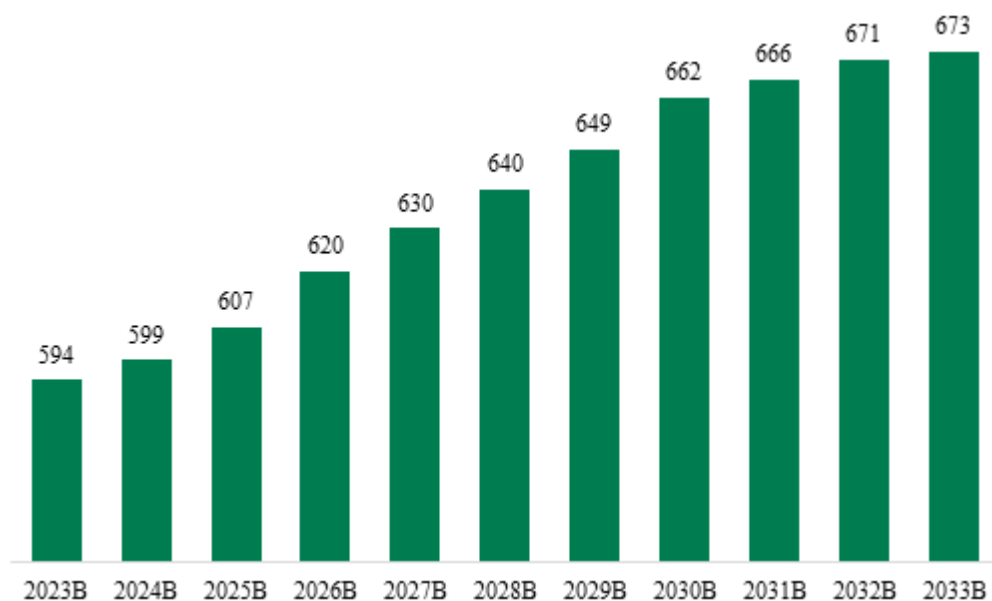
¹⁸ Per dagen för Prospektet har hälften av bostäderna i projektet färdigställts.

¹⁹ Per dagen för Prospektet är samtliga bostäder klara för inflyttning.

²⁰ <https://sfs.se/sfs-bostadsrapport-2022-bostadsbristen-for-studenter-okar-igen/> (hämtad: 2023-09-08).

²¹ <https://sfs.se/las-sfs-bostadsrapport-2023-har/> (hämtad: 2023-09-26).

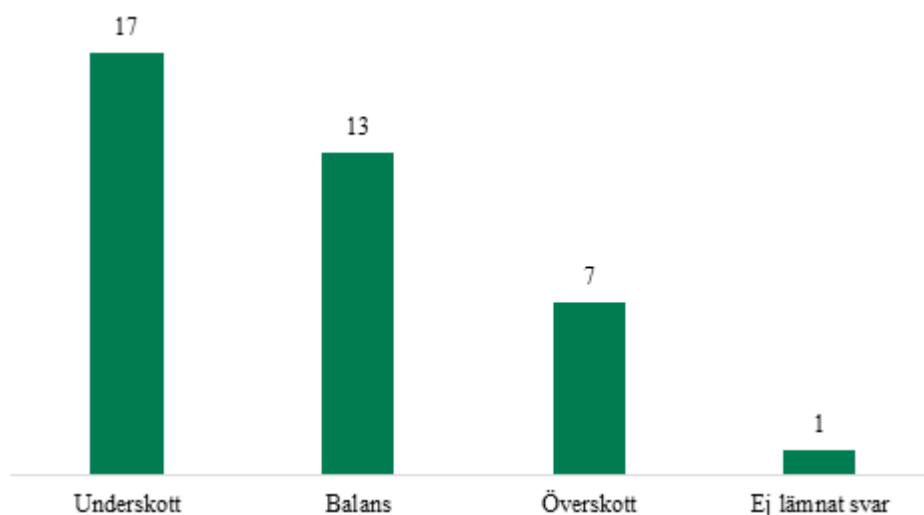
Befolkningsutveckling (i tusental) för unga vuxna (20–24 år)



Källa: Statistiska centralbyrån ("SCB") den 4 september 2023²²

Enligt SCB förväntas åldersgruppen unga vuxna (20–24 år) växa med ungefär 80 000 individer mellan år 2023 och 2033. I takt med denna demografiska utveckling förväntar sig Bolaget en ökad efterfrågan på tillgängliga studentbostäder under de kommande tio åren.

Balans på bostadsmarknaden i Sveriges högskolekommuner



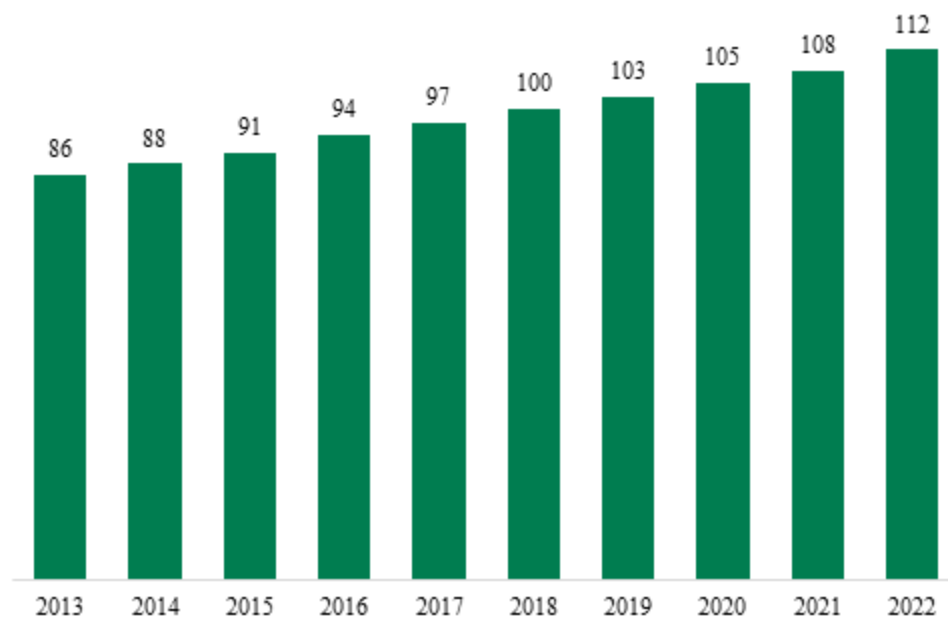
Källa: Boverket den 12 maj 2023²³

²² https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BE_BE0401_BE0401A/BefolkprognRevNb/table/tableViewLayout1/ (hämtad: 2023-09-08).

²³ <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/studenter/> (hämtad: 2023-09-08).

I Boverkets enkät 2023 svarade 17 av 38 högskolekommuner²⁴ att det fortfarande finns ett underskott av studentbostäder i kommunen. Utöver ett generellt underskott på bostäder (62 procent av kommuner som anser sig ha ett underskott) är den vanligaste angivna orsaken att lediga bostäder är för dyra för studenter (47 procent), samt att det är för få bostäder som är särskilt avsedda för studenter (43 procent). Under 2023–2024 planerar Sveriges kommuner för sammanlagt 5 300 nya studentbostäder fördelat mellan de två åren. Det kan jämföras med 2022 års enkät, vilken 2023 års enkät hänvisar till, då kommunerna gemensamt planerade för 6 400 nya studentbostäder under 2022–2023. Det är framför allt i Storstockholm och i större högskoleorter (mer än 75 000 invånare) där flest antal studentbostäder planeras att byggas.

Antal studentbostäder (i tusental)

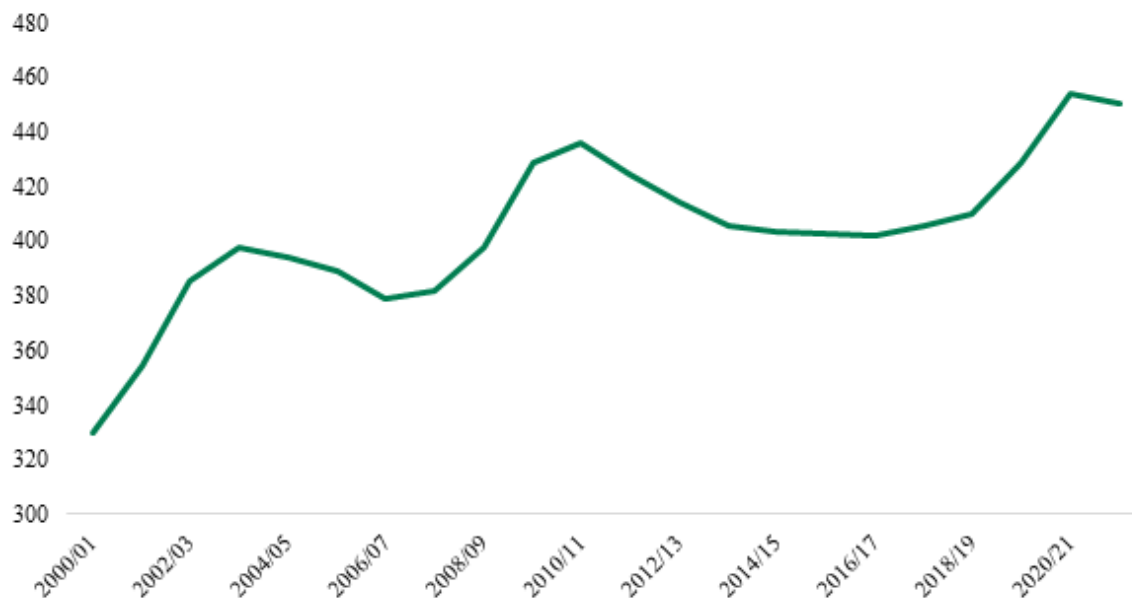


Källa: SCB den 4 september 2023²⁵

²⁴ De kommuner som klassas som högskolekommuner ligger i och utanför storstadsregionerna och har fler än 300 studenter vid högskola eller universitet.

²⁵ https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0104_BO0104D/BO0104T7/table/tableViewLayout1/ (hämtad: 2023-09-08).

Antal registrerade studenter i grundutbildning (i tusental)



Källa: SCB den 13 oktober 2022²⁶

Antalet studentbostäder i Sverige har till viss del ökat för att möta det stora behovet av tillgängliga bostäder anpassade för studenter till följd av den stora ökningen av högskolestuderande sedan millennieskiftet. Trots det är det, som det rapporterades ovan, fortfarande flera stora studieorter där det är en brist på studentbostäder och bostadslösningar för studenter. Sammantaget bedömer Bolaget att behovet av studentbostäder i större studentorter fortsatt kommer vara högt framöver. Bolagets pågående projekt i Stockholm, som förväntas stå klart under 2023–2024 och addera över 1 000 nya studentbostäder, är ett typexempel på hur Bolaget genom dess fokuserade strategi adresserar bristen på studentbostäder i Norden.

6.10 Marknaden för studentbostäder i Norge och Danmark

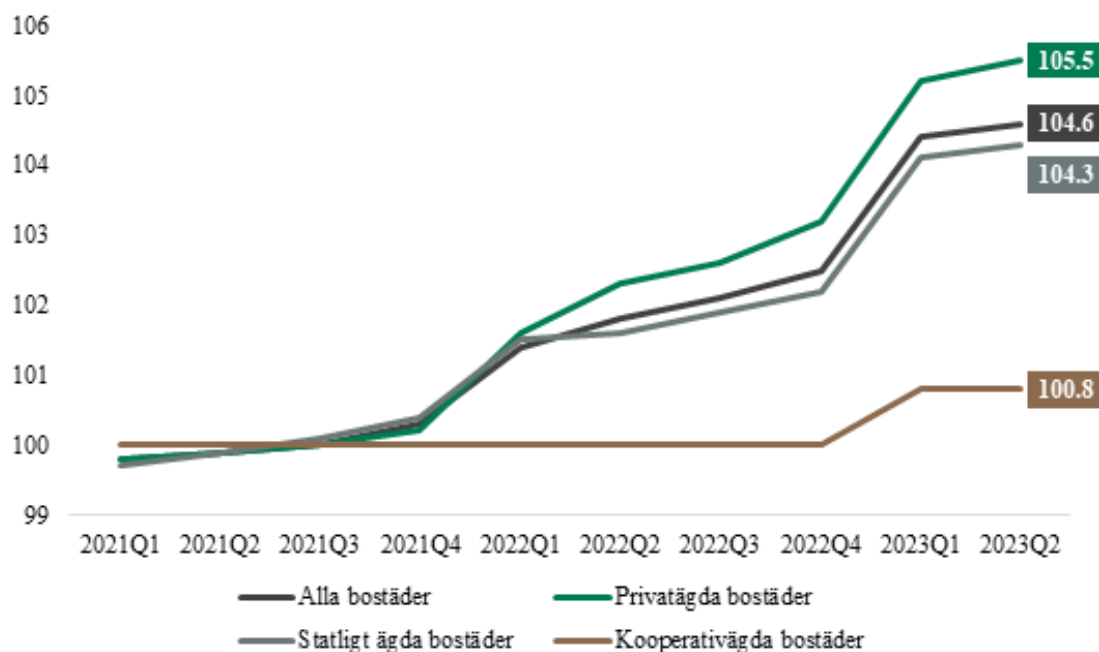
I Norge och Danmark förväntas inte befolkningen av vuxna och unga vuxna växa i samma utsträckning som i Sverige. I Norge förväntas åldersgruppen 20–24 år växa med ungefär 5 500 individer fram till 2033.²⁷ I Danmark förväntas åldersgruppen 20–39 växa med 21 105 individer och uppgå till totalt 1 547 096 individer 2023.²⁸

²⁶ <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/utbildning-och-forskning/hogskolevasende/student-och-examina-i-hogskoleutbildning-pa-grundniva-och-avancerad-niva/> (hämtad: 2023-09-25).

²⁷ <https://www.ssb.no/en/statbank/table/13600/> (hämtad: 2023-09-08).

²⁸ <https://www.dst.dk/en/Statistik/emner/borgere/befolkning/befolkningsfremskrivning> (hämtad: 2023-09-08).

Hyresnivå i Danmark (indexerad)



Källa: Statistics Denmark den 5 september 2023²⁹

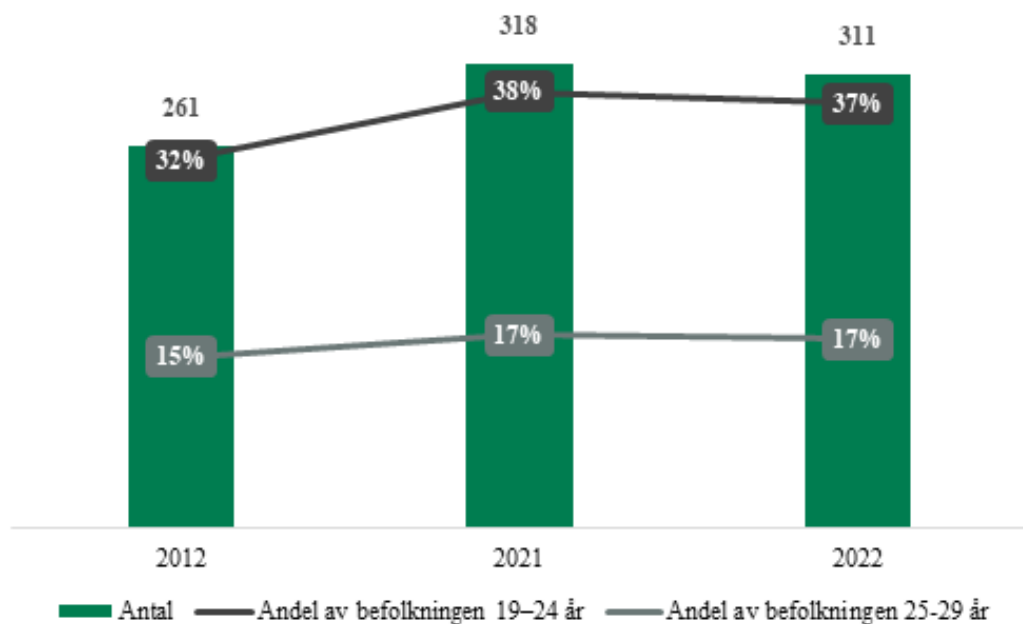
I enlighet med vad som illustreras av diagrammet ovan har hyresnivån i Danmark ökat de senaste åren. Ett rum för en person i en delad lägenhet i stora studieorten Köpenhamn kostar upp mot 6 000 DKK i månaden, motsvarande ca 9 600 SEK.³⁰ Bolaget gör därför bedömningen att behovet av prisvärda och tillgängliga studentbostäder är högt givet de ca 60 000 studenter som är inskrivna endast på Copenhagen Business School och Köpenhamns Universitet.³¹

²⁹ <https://www.dst.dk/en/Statistik/emner/oekonomi/ejendomme/husleje-og-ledige-lejemaal> (hämtad: 2023-09-08).

³⁰ <https://international.kk.dk/live/housing/finding-a-place-to-live/average-renting-costs> (hämtad: 2023-09-08).

³¹ <https://about.ku.dk/facts-figures/students/> och <https://www.cbs.dk/en/about-cbs/profile/facts-and-figures> (hämtade: 2023-09-08).

Norska studenter (i tusental) i högre utbildning i Norge och utomlands



Källa: Statistics Norway den 5 september 2023³²

Den höga andelen unga vuxna som studerar i Norge anser Bolaget vara en drivande faktor av efterfrågan på studentbostäder. Så som framgår av ovan diagram har både antalet och andelen unga som studerar ökat sedan 2012. Norsk Studentorganisation rapporterade i juli 2023 att det krävs nästan 15 000 studentbostäder för att uppnå studenternas mål om att 1 av 5 studenter ska kunna bo i en studentbostad.³³

6.11 Hållbarhet

Studentbostäder i Norden arbetar för att uppnå visionen om att fler studenter ska ha tillgång till hållbara bostäder. Tillsammans med Bolagets värdegrund utgör hållbarhetsstrategin grunden för arbetet och ska leda både Bolaget och branschen framåt i hållbarhetsarbetet. Genom att arbeta integrerat med såväl hållbarhet som samhällsengagemang i affären avser Bolaget att skapa mervärde i alla led.

Under 2022 lanserade Bolaget en förnyad hållbarhetsstrategi som bygger på den väsentlighetanalys som utarbetades i enlighet med det dubbla väsentlighetsperspektivet och baserades på en gedigen intressentdialog vilken engagerade över 300 intressenter. Bolagets hållbarhetsstrategi och hållbarhetsarbete omfattar bland annat omställningen till mer hållbara energi- och bygglösningar, resurs- och materialeffektivitet och hållbar avfallshantering. Bolaget har även lokala samarbeten som syftar till att skapa livskraftiga samhällen. Exempelvis anordnade Bolaget en gratiskonsert i Studentområdet Porsön i Luleå med en lokal hiphopartist i början på augusti 2022. Eftersom både hållbarhetsstrategi och hållbarhetsmål är integrerade med Bolagets övergripande affärsområde utgör de

³² <https://www.ssb.no/en/utdanning/hoyere-utdanning/statistikk/studenter-i-universitets-og-hogskoleutdanning> (hämtad: 2023-09-08).

³³ <https://student.no/aktuelt/massiv-boligmangel-blant-studentene> (hämtad: 2023-09-08).

en naturlig del av den operationella verksamheten. Hållbarhetsstrategin är uppdelad på de tre fokusområdena ”*Utveckla miljömässigt hållbara bostäder*”, ”*Utveckla socialt hållbara samhällen och områden*”, och ”*Upprätthålla affärsetik och styrning i alla led*”. I samband med framtagandet av hållbarhetsstrategin identifierade Bolaget tio delmål från Agenda 2030s³⁴ 17 globala mål som Bolaget målmedvetet vill arbeta för att bidra till.

Bolaget hade per den 31 december 2022 en könsfördelning bland alla anställda om 41 procent kvinnor och 59 procent män. I ledningsgruppen har Bolaget en könsfördelning om 67 procent kvinnor och 33 procent män. Bland hyresgästerna är 44 procent kvinnor och 56 procent män. Under 2022 införde och implementerade Bolaget en ny visselblåsarpolicy och i samband med det en ny visselblåsarfunktion.

Fastigheten Mungigan 1, som färdigställdes 2022 och består av fyra flerbostadshus, har 2023 certifierats enligt GreenBuilding för sin låga energiförbrukning. Bolaget utvecklade under 2022 en process för att utvärdera leverantörer baserat på deras arbete med miljö, mänskliga rättigheter, och styrning av hållbarhetsfrågor. Bolaget har även implementerat kvartalsvis redovisning av hållbarhetsinformation för att synliggöra den höjda prioriteten av hållbarhet i Bolaget. Energianvändningen per kvadratmeter för andra kvartal 2023 minskade med sex procent jämfört med samma kvartal 2022.

³⁴ <https://www.globalamalen.se/om-globala-malen/> (hämtad: 2023-09-26).

7 Värderingsrapporter

Värderingsrapporter avseende Bolagets fastighetsbestånd, vilka infogats i Prospektet ("Värderingsrapporterna"), har utfärdats på Bolagets begäran av de oberoende sakkunniga värderarna Newsec Advisory Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB och CBRE A/S (de "Oberoende Värderarna"). Värderingsrapporterna från de Oberoende Värderarna har infogats på efterföljande sidor i detta avsnitt. Värderingsrapporterna tillsammans omfattar hela Koncernens fastighetsportfölj per den 30 juni 2023 och anger att fastigheternas sammanlagda verkliga värde är 7 761 MSEK.

De Oberoende Värderarna har inte något väsentligt intresse i Bolaget och har godkänt att deras respektive Värderingsrapport infogas i Prospektet. Information från tredje part har återgivits korrekt i Prospektet och såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av berörd tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. För materiella förändringar i fastighetsbeståndet efter den 30 juni 2023 hänvisas till avsnittet "Kapitalstruktur och annan finansiell information – Betydande förändringar sedan den 30 juni 2023". Utöver dessa har inga materiella förändringar i Koncernens fastighetsbestånd ägt rum efter att Värderingsrapporterna utfärdades per den 30 juni 2023.

Den information som inkluderats i Prospektet och som baserats på Värderingsrapporterna kan medföra risker och osäkerhetsfaktorer samt vara föremål för ändringar baserat på en rad olika externa faktorer, däribland de som behandlas under avsnittet "Riskfaktorer". Värderingen av investeringar i fastigheter och tillhörande tillgångar föranleder ett visst mått av uppskattningar och Bolaget och/eller de Oberoende Värderarna kan ha behövt göra antaganden, uppskattningar och bedömningar gällande flera antal faktorer. Värderingar av fastigheter är till sin natur subjektiva och osäkra, samt baseras på antaganden som kan visa sig vara missvisande eller påverkas av faktorer utanför Koncernens kontroll, och Koncernen kanske inte har möjlighet att realisera det uppskattade värdet vid ett avyttrande.

Fastigheten Engvej 155-159, 2300 Köpenhamn S, Danmark, har värderats till 1 154 000 000 DKK, exklusive moms, motsvarande cirka 1 827 MSEK.³⁵ Värderingen har utförts av CBRE A/S enligt dansk lag och upprättats för ett "reglerat ändamål" (eng. Regulated Purpose) såsom definieras i den aktuella versionen av RICS Valuation – Global Standards ("Red Book"), per värdetidpunkten den 30 juni 2023. Det har gjorts en besiktning i interiört och exteriört i samband med värdebedömningen. Värderingen har gjorts med hjälp av en avkastningsbaserad kassaflödesmetod (eng. *income capitalization method*) i syfte att beräkna ett marknadssvärde. Metoden syftar till att återspegla marknadens synsätt av värdegrundade parametrar och utgår från en analys av på marknaden erlagda köpeskillingar avseende med värderingsobjektet likartade fastigheter. Motsvarande värdering av den aktuella fastigheten återfinns i Bolagets balansräkning per den 30 juni 2023.

³⁵ Valutakurs är hämtad från Sveriges Riksbank, baserat på aktuell valutakurs per den 30 juni 2023, 1,5834 SEK per DKK.

Värderingsrapport från Newsec Advisory Sweden AB

Newsec Advisory Sweden AB

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

www.newsec.se



Intyg avseende värdebedömning per 2023-06-30

Av Studentbostäder i Norden AB har Newsec fått i uppdrag att bedöma marknadsvärdet av totalt 40 fastigheter belägna i Sverige och Norge (se bilagd fastighetsförteckning). Newsec har utfört värdebedömningen med värdetidpunkt 2023-06-30. Värderingarna har syftat till att bedöma fastigheternas marknadsvärde.

Av fastigheterna i Sverige innehas 33 med äganderätt, 3 med tomträtt och 2 med arrende. Besiktning av samtliga fastigheter har skett av Newsec under de senaste tre åren undantaget en mindre obebyggd tomt (Löjan 1, Karlshamn). Total uthyrningsbar yta uppgår till 137,548 kvm och avser bostäder, lägenhetshotell samt mindre inslag av lokaler och lager. Fastigheterna är belägna i och omkring flertalet av de större högskoleorterna i landet.

Värderingsobjekt med särskilda förutsättningar:

Lindholmen 6:9 (Arrende)

Den mark på vilken byggnaderna är uppförda innehas via ett anläggningsarrende. Upplåtare är Norra Älvstranden Utveckling AB och arrendator är Framtidens Boende i Göteborg AB (org. nr 556882-7165). Avtalet löper i 15 år fr o m 2016-03-01 med 12 månaders uppsägningstid och 5 års förlängningstid. Bostäderna är uppförda med tillfälligt bygglov. Samtal förs med Göteborgs Stad om att vid detta avtals upphörande anvisa mark som är möjlig att få permanent bygglov för studentbostäder på.

Mot bakgrund av ovanstående har vi därför i föreliggande värdebedömning gjort antagandet att värderingsobjektet i samband med avtalets upphörande kommer att friköpas till en kostnad om 35 mkr alternativt att ny mark med liknande läge anvisas. Ytterligare ett alternativ är en framtida upplåtelse med tomträtt.

Tynnered 761:733 (Arrende)

Den mark på vilken byggnaderna är uppförda innehas via ett anläggningsarrende. Upplåtare är Göteborgs Fastighetsnämnd och arrendator är Prime Living Beryllgatan AB (org. nr 556973-5672). Avtalet löper fr o m 2015-05-01 t o m 2025-04-30 med tre månaders uppsägningstid och 60 månaders förlängningstid. Dock stipuleras under särskilda villkor att Fastighetsnämnden får säga upp avtalet till upphörande för avflyttning tidigast den 30 april 2035. Vidare stipuleras att Fastighetsnämnden åtar sig att, vid detta avtals upphörande, anvisa annan mark för flytt och återuppförande av de tillfälliga studentbostäderna. Fastighetsnämnden åtar sig att verka för att den vid detta avtals upphörande anvisade marken blir möjlig att få permanent bygglov för studentbostäder på.

Mot bakgrund av ovanstående skrivning har vi därför i föreliggande värdebedömning gjort antagandet att värderingsobjektet i samband med avtalets upphörande kommer att friköpas alternativt komma att upplåtas med tomträtt.

Munspelet 1 (tomställda ytor)

Värderingen har utförts under särskild förutsättning att lägenheterna, som idag är tomställda, kommer börja hyras ut igen kontinuerligt fr o m augusti 2023. Hyran är samma som 2022.

Ronneby 25:22 (tomställda ytor)

Värderingen har utförts under särskild förutsättning att lägenheterna, som idag delvis är tomställda, kommer börja hyras ut igen kontinuerligt fr o m oktober 2023.

Ronneby 25:23 (tomställda ytor)

Värderingen har utförts under särskild förutsättning att lägenheterna, som idag delvis är tomställda, kommer börja hyras ut igen kontinuerligt fr o m november 2023.

Kuratorn 2 (tomställda ytor)

Värderingen har utförts under särskild förutsättning att lägenheterna, som idag delvis är tomställda, kommer börja hyras ut igen kontinuerligt fr o m januari 2024.

Av fastigheterna i Norge innehas båda med äganderätt (2st). Total uthyrningsbar yta uppgår till 3 391 kvm och avser bostäder.

Fastigheterna i Norge är belägna i Sandefjord och Notodden. Fastigheterna innehåller bostäder för studenter till en flygutbildningsskola och lägenhetshotell. Enligt överenskomna instruktioner har värderingarna i Norge utförts med begränsad information vilket betyder att besiktning inte har skett. Värdebedömningen förutsätter att fastigheterna har normal standard och är normalt underhållna.

Värderingarna har utförts i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (senaste upplagan). 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.

Värdet har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet.

Kassaflödesanalysen bygger på en nuvärdesberäkning av driftnettona under en bestämd kalkylperiod och nuvärdesberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut. Restvärdet beräknas genom att ett normaliserat driftnetto året efter kalkylperiodens slut divideras med ett bedömt avkastningskrav. Kalkylräntan för diskontering av driftnetton och restvärde motsvarar marknadens krav på total avkastning och kan sägas bestå av en riskfri realränta + kompensation för inflationsförväntningar + kompensation för fastighetsrelaterad risk som varierar med läge, fastighetstyp, etc.

Marknadsvärdet för de 38 fastigheterna i Sverige har per 2023-06-30 totalt bedömts till:

4 446 820 000 SEK

(Fyra Miljarder Fyra Hundra Fyrtio Sex Miljoner Åtta Hundra Tjugo Tusen SEK)

Marknadsvärdet för de 2 fastigheterna i Norge har per 2023-06-30 totalt bedömts till:

91 000 000 NOK (91 873 600 SEK)

(Nittio En Miljoner NOK)

Newsec är införstådda i att detta värderingsutlåtande kommer att inkluderas i ett prospekt avseende en företrädesemission framtaget av Studentbostäder i Norden AB som förväntas offentliggöras i oktober 2023.

FX rate: NOK/SEK: 1,009600.

Stockholm 2023-09-29

Newsec Advisory Sweden AB



Riad Karadja
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



Jenny Siberg
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

- Bilaga 1 Fastighetsförteckning
Bilaga 2 Allmänna villkor för värdeutlåtande för Sverige och Norge

Studentbostäder i Norden AB Fastighet	Sverige och Norge Kommun	Upplåtelseform
Akka 10	Stockholm	Tomträtt
Bergviken 5:38	Luleå	Äganderätt
Ferdinand 8	Stockholm	Äganderätt
Freja 14	Karlstad	Äganderätt
Grenadjären 57	Karlskrona	Äganderätt
Gullbernahult 7	Karlskrona	Äganderätt
Holje 182:2	Olofström	Äganderätt
Hästen 4	Karlstad	Äganderätt
Kaptenen 1	Kristianstad	Äganderätt
Kaptenen 2	Kristianstad	Äganderätt
Kaptenen 3	Kristianstad	Äganderätt
Kryddkrassen 1	Örebro	Äganderätt
Kuratom 2	Trollhättan	Äganderätt
Lindholmen 6:9	Göteborg	Arrende
Löjtnanten 1	Kristianstad	Äganderätt
Löjtnanten 2	Kristianstad	Äganderätt
Mungigan 1	Karlstad	Tomträtt
Munspelet 1	Karlstad	Tomträtt
Porsön 1:425	Luleå	Äganderätt
Porsön 1:427	Luleå	Äganderätt
Porsön 1:428	Luleå	Äganderätt
Porsön 1:431	Luleå	Äganderätt
Porsön 1:433	Luleå	Äganderätt
Porsön 1:436	Luleå	Äganderätt
Porsön 1:437	Luleå	Äganderätt
Ronneby 25:19	Ronneby	Äganderätt
Ronneby 25:22	Ronneby	Äganderätt
Ronneby 25:23	Ronneby	Äganderätt
Ronneby 25:36	Ronneby	Äganderätt
Ronneby 25:37	Ronneby	Äganderätt
Stråken 1	Lund	Äganderätt
Träpanelen 1	Malmö	Äganderätt
Träpanelen 6	Malmö	Äganderätt
Träpanelen 8	Malmö	Äganderätt
Tynnered 761:733 (del av)	Göteborg	Arrende
Utfarten 3	Växjö	Äganderätt
Vikingen 1	Jönköping	Äganderätt
Löjan 1	Karlskrona	Äganderätt
Hangarveien 21 C og D	Sandefjord	Äganderätt
Merdevegen 2G	Notodden	Äganderätt

Bilaga 1

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 dispositiomsrätt 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 rådgivning 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 förutsätts 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 förutsätts 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, rörledningar 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.

Newsec AS

Haakon Vils gt 2 Tel +47 23 00 31 00 post@newsec.no
P.O. Box 1800 Vikå Fax +47 23 00 31 01 www.newsec.no
N-0161 Oslo NO 986 033 033 MVA

TERMS AND CONDITIONS FOR PROPERTY VALUATIONS

These General Terms and Conditions have been produced by Newsec AS based on a jointly collaboration in Sweden where the participants were Newsec Advice AB, CBRE Sweden AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Saville Sweden AB and Svefa AB. This document shall describe and explain the valuation and limitation in the appraisal to the user of the property valuations. The following general terms and conditions shall apply unless otherwise stated in the valuation report:

1. Scope of the valuation report

- 1.1. The object of the valuation covers, in the valuation report, the real property or the equivalent stated, with appurtenant rights and obligations in the form of easements, rights of way, community association and other rights or obligations stated in extracts from the Norwegian Land Register (Infoland/ The Norwegian Mapping Authority's Cadastre and Land Registry) pertaining to the object of the valuation.
- 1.2. The valuation report also covers, where applicable, fixtures and fittings of the property and fixtures and fittings of the building relating to the object of the valuation, however not industrial fixtures and fittings to an extent other than as set forth in the report.
- 1.3. Registered rights in respect of the property have been verified by means of an extract from the Norwegian Land Register. Since the information obtained from the Norwegian Land Register has been assumed to be accurate and complete, no further investigation has been conducted of the legal relations and rights of use. Legal relations beyond those set forth in the Norwegian Land Register have only been taken into account to the extent information thereon has been provided in writing by the client/owner or his representative. Other than as set forth in extracts from the Norwegian Land Register and information provided by the client/owner or his representative, it has been assumed that the object of the valuation is not encumbered by any unregistered easements, right of use agreements or any other agreements which limit, in any respect, the property owner's right to use the property and that the object of the valuation is not encumbered by onerous expenses, fees or other encumbrances. It has also been assumed that the object of the valuation is, in no respect, the subject of a dispute.
2. Assumptions for the valuation report
- 2.1. The information included in the valuation report has been obtained from sources which are deemed to be reliable. All information obtained from the client/owner or his representative and any holders of rights of rise has been assumed to be accurate. The information has only been verified through a general assessment of reasonableness. In addition, it has been assumed that no information of relevance to the valuation opinion has been omitted by the client/owner or his representative.
- 2.2. The land areas which form the basis of the valuation have been obtained from the client/owner or his representative. The valuer has relied on these land areas and has not measured them on site or on drawings, but the areas have been verified by means of an assessment of reasonableness. The areas have been assumed to be measured in accordance with the "Norwegian Standards" applicable from time to time.
- 2.3. As regards tenancies and leasehold conditions relating to land or other rights of use, the valuation opinion has, where applicable, been based on applicable leases of property and leases of land, and other rights of use agreements. Copies of these, or other documents, indicating relevant terms and conditions have been obtained from the client/owner or his representative.
- 2.4. It has been assumed that the object of the valuation complies with all requisite requirements from public authorities and terms and conditions applicable to the property, such as plans, etc., and has obtained all requisite permits from public authorities for its use in the manner stated in the report.

3. Environmental matters

- 3.1. The valuation opinion is conditional on land or buildings relating to the object of the valuation not being in need of an environmental clean-up and there being no form of environmental encumbrance.
- 3.2. In light of the provisions of 3.1, the valuer shall not be liable for any loss incurred by the client or a third party as a consequence of the inaccuracy of the valuation opinion due to the object of the valuation being in need of an environmental clean-up or there being any form of environmental encumbrance.

4. Inspection, technical condition

- 4.1. The physical condition of the facilities (buildings, etc.) as described in the report is based on an overall ocular inspection. The inspection conducted has not been of such a nature as to satisfy the seller's duty of disclosure or the buyer's duty. The object of the valuation is assumed to be in a condition and to be of the standard which the ocular inspection indicated at the time of the inspection.
- 4.2. The valuer assumes no liability whatsoever for any latent defects or circumstances which are not obvious on the property, under the ground or in the building and which might affect the value. No liability is assumed for:
 - any matter which would require specialist expertise or special knowledge to discover,
 - the functionality (freedom from defects) and/or the condition of fixtures of buildings, mechanical equipment, pipes or electrical components.

5. Liability

- 5.1. Any claims for damages arising from proven loss arising from any error in the valuation report must be made within one year from the date of the valuation (the date on which the valuation is signed). Any claims for damages arising must be dealt with under Norwegian law and handled by Norwegian court.
- 5.2. The maximum amount of damages which may be payable for proven loss arising from an error in the valuation report is 5 times the assignment fee.

6. Validity of the valuation report

- 6.1. Depending on whether the factors influencing the market value of the object of the valuation change, the valuation opinion referred to in the report is only valid at the date of the valuation subject to the assumptions and reservations set forth in the report.
- 6.2. Future incoming payments and outgoing payments and growth in value as declared in the report, where applicable, have been made based on a scenario which, in the opinion of the valuer, reflects the future projections of the property market. The valuation opinion does not constitute any undertaking as regards actual future growth in cash flow and growth in value.
7. Use of the valuation report
- 7.1. The content of the valuation report and its appendices is the property of the client and shall be used in its entirety for the purpose set forth in the report.
- 7.2. Where the valuation report is used for legal matters, the valuer shall only be liable for direct and indirect loss which may affect the client provided that the report is used in accordance with 7.1. The valuer shall have no liability whatsoever for any loss incurred by any third party as a consequence of such third party having used the valuation report or information provided therein.
- 7.3. Prior to the valuation report or parts thereof being reproduced or referred to in any other written document, the valuation company must approve the content and the manner in which the report is to be referred to.

Värderingsrapport från Forum Fastighetsekonomi AB

VÄRDERINGSINTYG

På uppdrag av Studentbostäder i Sverige har Forum Fastighetsekonomi AB bedömt marknadsvärdet avseende del av uppdragsgivarens projektfastigheter. Värdetidpunkt är 2023-06-30.

De värderade fastigheterna utgörs av två registerfastigheter med pågående byggnation av bostäder samt mindre del lokaler. Den uthyrbara uppgår till 21 317 kvm respektive 4 708 kvm, varav 423 kvm lokaler. Ytorna summerar således till 26 025 kvm. Värderingsobjektens marknadsvärde har bedömts separat och värdebedömningen nedan utgör summan av värderingsobjektens respektive marknadsvärden. Uppdraget är utfört av auktoriserade fastighetsvärderarna Marcus Persson och Hans Westin.

Metodik

Värderingen följer IVSC (International Valuation Standards Council) riktlinjer för värdering av tillgångar och Samhällsbyggarnas riktlinjer om god värderarsed.

Värderingen är upprättad i enlighet med ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendation för tillämpning av kommissionens förordning om prospekt (Nr 809/2004).

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

Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall beaktas olika värdetillägg eller värdeavdrag. I detta uppdrag har beaktats kvarvarande investeringskostnad inklusive antaget riskpåslag per värdetidpunkten enligt erhållen information från uppdragsgivaren.

Underlag

Uppdraget är utfört enligt av uppdragsgivaren givna förutsättningar.

Värderingarna är utförda under juni månad 2023. Undertecknade har även utfört löpande värderingsuppdrag av de berörda fastigheterna. Då värderingsobjekten utgörs av projektfastigheter i olika faser av byggprocessen har inga omfattande besiktningar genomförts.

Hyresdata har erhållits på fastighetsnivå tillsammans med uppgifter om budgeterade driftskostnader avseende värme, el, VA och renhållning etc. Löpande vid värderingsuppdragen har information om återstående investeringskostnader erhållits. Officiella uppgifter om fastigheterna har hämtats från Fastighetsdatasystemet och uppgifter om detaljplaner m.m. har inhämtats från respektive myndighet.

Värdebedömning

På begäran intygas härmed att fastigheternas sammanlagda marknadsvärde vid värdetidpunkten 2023-06-30 och på basis av givna förutsättningar, har bedömts till **190 000 000** respektive **1 216 000 000** kronor. Summan uppgår således till totalt **1 406 000 000** kronor (En miljard fyrahundrasex miljoner kronor).

I kassaflödeskalkylerna har bland annat följande bedömningar och antaganden gjorts:

- Kalkylstart 2023-07-01.
- Inflationen (KPI-förändring) har bedömts till 6 % under år 2023 och därefter 2 % per år under resten av kalkylperioden.
- Hyresutvecklingen följer inflationsutvecklingen, förutom under 2023 då hyresutvecklingen av bostäderna bedöms till 3,5% respektive 0% beroende på värderingsobjekt.
- Kostnaderna för drift och underhåll utvecklas med 100% av inflationen.
- Direktavkastningskravet vid kalkylslut har bedömts till 4,25 % respektive 4,61 %.
- Det genomsnittliga bedömda marknadsvärdet motsvarar ca 40 000 kr/kvm respektive ca 57 000 kr/kvm beroende på värderingsobjekt.

Stockholm och Norrköping 2023-10-03

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Marcus Persson
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYRÅERNA



Hans Westin
Civilekonom

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYRÅERNA

Värderingsrapport från CBRE A/S

SBN ENGVEJ 155, DENMARK 30 JUNE 2023

VALUATION REPORT

CBRE

CBRE A&S

Rued Langgaards Vej 6-8
2300 Copenhagen
Denmark

Switchboard +45 3544 0927

Report Date	11 October 2023
Addressee	Studentbostäder Norden AB Kungsgatan 47A 753 21 Uppsala (hereinafter referred to as "SBN" or the "Company")
The Property	One Property in Denmark held by Studentbostäder Norden AB, as set out in Appendix A Property Details below, which comprises 4 connected buildings that were part of a transformation and conversion project completed the middle of 2022. The buildings are fully refurbished to a modern standard providing 302 micro living units, 276 hotel apartment units which are currently permitted for micro living use until 2031, a day care unit and 3 retail units including fitness, supermarket and a café.
Property Description	Residential Micro Living, Retail and Day Care.
Ownership Purpose	Investment.
Instruction	To value the unencumbered freehold interests in the Property on the basis of Fair Value as at the Valuation date in accordance with the terms of engagement entered into between CBRE and the Company dated 10 October 2023.
Valuation Date	30 June 2023
Capacity of Valuer	External Valuer, as defined in the latest RICS Valuation – Global Standards.
Purpose	The Valuation has been performed under Danish law and prepared for a Regulated Purpose as defined in the current version of the RICS Valuation – Global Standards ("Red Book"). We understand that our valuation report (the "Valuation Report") is required for inclusion in a Prospectus (the "Prospectus") which is to be published by Studentbostäder Norden AB pursuant to a Public Offering of preference shares by Studentbostäder Norden AB on the main list of the Nasdaq First North Premier Growth Market Stockholm as a result of which shares of Studentbostäder Norden AB will be admitted to and traded on the Nasdaq First North Premier Growth Market Stockholm. The effective date of valuation is 30 June 2023.

In accordance with the current version of the RICS Valuation – Global Standards which incorporate the International Valuation Standards (“Red Book”) we have made certain disclosures in connection with this valuation instruction and our relationship with Studentbostäder Norden AB.

Fair Value

DKK 1,154,000,000

(ONE BILLION ONE HUNDRED AND FIFTY FOUR MILLION DANISH KRONER) exclusive of VAT.

We confirm that the “Fair Value” reported above, for the purpose of financial reporting under International Financial Reporting Standards is effectively the same as “Market Value”.

Our opinion of Fair Value is based upon the Scope of Work and Valuation Assumptions attached and has been primarily derived using comparable recent market transactions on arm’s length terms.

For the avoidance of doubt, we have valued the Property as real estate and the values reported herein represent 100% of the Fair Values of the assets. No account has been taken in reporting these Fair Values of the extent of the Company’s interests in Studentbostäder Norden AB or other companies holding the subject Property.

The Property is held as freehold-equivalent with no leasehold.

Heightened Market Volatility

We draw your attention to current global inflationary pressures (leading to higher interest rates) which have increased the potential for negative capital value movements and enhanced volatility in property markets over the short-to-medium term.

Experience has shown that consumer and investor behaviour can quickly change during periods of such heightened volatility. Lending or investment decisions should reflect this heightened level of volatility and the potential for deteriorating market conditions.

It is important to note that the conclusions set out in this report are valid as at the valuation date only. Where appropriate, we recommend that the valuation is closely monitored, as we continue to track how markets respond to evolving events.

Sustainability Considerations

For the purposes of this report, we have made enquiries to ascertain any sustainability factors which are likely to impact on value, consistent with the scope of our terms of engagement.

Sustainability encompasses a wide range of physical, social, environmental, and economic factors that can affect the value of an asset. This includes key environmental risks, such as flooding, energy efficiency and climate, as well as design, legislation and management considerations - and current and historic land use.

Sustainability has an impact on the value of an asset, even if not explicitly recognised. Valuers reflect markets, they do not lead them. Where we recognise the value impacts of sustainability, we are reflecting our understanding of how market participants include sustainability factors in their decisions and the consequential impact on market valuations.

Rental Income	<p>The valuation we have provided reflects the rental income as at the date of valuation, as set out within this report, which you have confirmed to be correct and comprehensive. It also reflects any issues concerning the anticipated cash-flow that you have advised us of, as set out within this report. Given the uncertainties relating to the Covid-19 virus and the current restrictions on business activities, it is likely that there will be significant rental defaults and/or insolvencies leading to voids and a resulting shortfall in rental income. Should this occur, there will be a negative impact on the value of the subject property.</p>
Report Format	<p>Appendix A of this Valuation Report provides the fair value and property description.</p> <p>This Valuation Report consists of a total of 13 pages.</p>
Compliance with Valuation Standards	<p>The valuation has been prepared in accordance with the latest RICS Valuation – Global Standards which incorporate the International Valuation Standards (“the Red Book”).</p> <p>The valuation is compliant with the International Valuations Standards and in accordance with paragraphs 128 to 130 of the ESMA update (ESMA/2013/319) of the Committee of European Securities Regulators’ (CESR) recommendations for the consistent implementation of the European Commission regulation (EC) n. 809/2004 implementing the Prospectus Directive (the “ESMA Requirements”), and as now applicable to the Prospectus Regulation ((EU) 2017 / 1129) and the European Commission Delegated Regulation (EU) 2019/980 and the NASDAQ Stockholm stock exchange requirements.</p> <p>We confirm that we have sufficient current local and national knowledge of the particular property market involved and have the skills and understanding to undertake the Valuation competently.</p> <p>Where the knowledge and skill requirements of the Red Book have been met in aggregate by more than one valuer within CBRE, we confirm that a list of those valuers has been retained within the working papers, together with confirmation that each named valuer complies with the requirements of the Red Book.</p> <p>This Valuation is a professional opinion and is expressly not intended to serve as a warranty, assurance or guarantee of any particular value of the subject property. Other valuers may reach different conclusions as to the value of the subject property. This Valuation is for the sole purpose of providing the intended user with the valuer’s independent professional opinion of the value of the subject property as at the Valuation date.</p>
Assumptions	<p>We have made various assumptions as to tenure, letting, town planning, and the condition and repair of buildings and sites – including ground and groundwater contamination – as set out below.</p> <p>If any of the information or assumptions on which the valuation is based are subsequently found to be incorrect, the valuation figures should be reconsidered.</p>
Variation from Standard Assumptions	<p>None</p>

Inspections	The Property has been externally inspected on the 18 January 2023 and internally inspected on the 9 October 2023.
ESMA 130 (vi)	<p>ESMA paragraph 130 (vi) requires us to comment on any differences between the valuation figure in this Valuation Report and the valuation figure included in the Company's latest published annual accounts, which were as at 30 June 2023.</p> <p>Differences between the valuations included in the Company's latest published annual accounts and CBRE's present valuation may be attributable to a number of factors, including but not limited to:</p> <ul style="list-style-type: none">• Changes to tenancies,• Market movement,• Different valuation assumptions may have been made as to inputs including future occupancy levels, tenant turnover ("churn"), non-recoverable costs and capital expenditure. <p>CBRE's opinion of rental value, market rents, yields and discount rates may differ from those assumed by the Company.</p> <p>It should furthermore be noted that CBRE's opinion of value as per 30 June 2023 may not be representative of the current Market Value.</p>
Valuation Methodology	The Property have been valued using the traditional method of income capitalisation to arrive at a capital value. The method adopted reflects the way in which evidence is de-valued in the local market. As a technique, income capitalisation is based on the analysis of comparable market evidence. Among other factors, the yield estimations consider the quality of a building and its location (prime vs. secondary), tenant credit quality, lease terms and vacancy.
Tenant Security Deposits	<p>In Denmark the freeholder is entitled to require security deposits from the tenants. The majority of deposits are required on a cash basis, and usually correspond to the same number of monthly rent payments as the tenant's notice period to terminate. The freeholder is entitled to use any cash deposits in connection with the financing of the purchase of the property.</p> <p>Any transfer of cash deposits is reflected implicitly in the yield.</p>
Market Conditions	The values stated in this report represent our objective opinion of Fair Value in accordance with the definition set out above as of the date of valuation. Amongst other things, this assumes that the property had been properly marketed and that exchange of contracts took place on this date.
Valuer	The Property has been valued and inspected by valuers who are qualified for the purpose of the Valuation in accordance with the Red Book.
Independence	The total fees, including the fee for this assignment, earned by CBRE A/S (or other companies forming part of the same group of companies) from Studentbostäder Norden AB (or other companies forming part of the same group of companies) is less than 5.0% of the total Danish revenues in 2023 and up to 30 June 2023. It is not anticipated that this situation will vary in the financial year to 31 December 2023.

We confirm that we do not have any material interest in Studentbostäder Norden AB or other companies forming part of the same group of companies or the property.

Previous Involvement and Conflicts of Interest

CBRE has previously valued the portfolio for quarterly financial reporting since quarter 4, 2021.

We hereby confirm that we have no existing potential conflict of interest in providing the valuation report, either with the Company or with the Property.

Furthermore, we confirm that we will not benefit (other than from receipt of the valuation fee) from this valuation instruction.

Disclosure

In accordance with the Red Book we make the following disclosures:

The principal signatory of this report has not continuously been the signatory of valuations for the same addressee and valuation purpose as this report. CBRE A/S has continuously been carrying out valuation instructions for Studentbostäder Norden AB A/S since 31 December 2021.

Responsibility

We are responsible for this Valuation Report and accept responsibility for the information contained in this Valuation Report and confirm that to the best of our knowledge (having taken all reasonable care to ensure that such is the case), the information contained in this Valuation Report is in accordance with the facts and contains no omissions likely to affect its import. This Valuation Report complies with the Nasdaq First North Premier Growth Market Stockholm stock exchange prospectus rules and Paragraphs 128 to 130 of the ESMA update of CESR'S recommendations for the consistent implementation the European Commission Regulation (EC) No. 809/2004 implementing the Prospectus Directive (as now applicable to the Prospectus Regulation) and the European Commission Delegated Regulation (EU) 2019/980.

Save for any responsibility arising under the above to any person as and to the extent there provided, to the fullest extent permitted by law we do not assume any responsibility and will not accept any liability to any other person for any loss suffered by any such other person as a result of, arising out of, or in accordance with this Valuation Report or our statement, required by and given solely for the purposes of complying with the Prospectus Regulation ((EU) 2017/1129) effective from 21 July 2019.

Reliance

This report is for the use only of the parties to whom it is addressed for the specific purpose set out herein and no responsibility is accepted to any third party for the whole or any part of its contents, except as set out in "Responsibility" above.

No reliance may be placed upon the content of this Valuation Report by any party for any purposes other than in connection with the Purpose of Valuation (as set out above).

Publication

Neither the whole nor any part of our report nor any references thereto may be included in any published document, circular or statement nor published in any way without our prior written approval of the form and context in which it will appear.

Before this Valuation Report, or any part thereof, is disclosed orally or otherwise to a third party, CBRE's written approval of the form and context of such publication or disclosure must first be obtained. Such publication or disclosure will not be permitted unless where relevant it incorporates the Assumptions referred to herein. For the avoidance of doubt, such approval is required whether or not CBRE is referred to by name and whether or not the contents of our Valuation Report are combined with others.

Yours faithfully



Christopher Bailey
MRICS HypZert (MLV) REV
RICS Registered Valuer
Executive Director
For and on behalf of
CBRE A/S

T: +45 2887 1239
E: christopher.bailey@cbre.com

CBRE Denmark
CBRE A/S
Rued Langgaards Vej 6-8
2300 Copenhagen

Report Version:
Stock Exchange Condensed Report

SOURCES OF INFORMATION AND SCOPE OF WORKS

Sources of Information We have carried out our work based upon information supplied to us by Studentbostäder Norden AB or third parties instructed by them, which we have assumed to be correct and comprehensive.

We have been provided with:

- Tenancy schedule and rent roll as at 01 June 2023
- Operating expense budgets
- Copies of the commercial lease agreements

The Property Our report contains a brief summary of the Property details on which our Valuation has been based.

Inspection The Property has been externally inspected on the 18 January 2023 and internally inspected on the 9 October 2023.

Areas We have not measured the Property but have relied upon the floor areas provided to us by Studentbostäder Norden AB, as set out in this report, which we have assumed to be correct and comprehensive. We have been advised that these areas have been calculated using the Gross External Area measurement methodology as set out in the Danish Article no. 311 of 27 June 1983 (Bekendtgørelse no. 311).

Currency The currency used in the Valuation Report is Danish Kroner.

Environmental Matters Beyond investigating the land registry extract and a soil pollution certificate from the Danish Environmental Registry, we have not undertaken, nor are we aware of the content of, any environmental audit or other environmental investigation or soil survey which may have been carried out on the property and which may draw attention to any contamination or the possibility of any such contamination.

We have not carried out any investigations into the past or present uses of the property, nor of any neighbouring land, in order to establish whether there is any potential for contamination and have therefore assumed that none exists.

Services and Amenities We understand that all main services including water, drainage, electricity and telephone are available to the property.

None of the services have been tested by us.

Repair and Condition We have not carried out building surveys, tested services, made independent site investigations, inspected woodwork, exposed parts of the structure which were covered, unexposed or inaccessible, nor arranged for any investigations to be carried out to determine whether or not any deleterious or hazardous materials or techniques have been used, or are present, in any part of the Property. We are unable, therefore, to give any assurance that the Property is free from defect.

Town Planning We have inspected the Local Plan and where relevant the Municipality Plan.

Titles, Tenures and Lettings

Details of title/tenure under which the Property is held and of lettings to which they are subject are as supplied to us. We have not generally examined nor had access to all the deeds, leases or other documents relating thereto. Where information from deeds, leases or other documents is recorded in this report, it represents our understanding of the relevant documents. We should emphasise, however, that the interpretation of the documents of title including relevant deeds, leases and planning consents is the responsibility of your legal adviser.

We have not conducted credit enquiries on the financial status of any tenants. We have, however, reflected our general understanding of purchasers' likely perceptions of the financial status of tenants.

VALUATION ASSUMPTIONS

Introduction

An Assumption is defined in the Red Book Glossary and Appendix 3 to be a "supposition taken to be true" (an "Assumption").

Assumptions are facts, conditions or situations affecting the subject of, or approach to, a valuation that it has been agreed need not be verified by the valuer as part of the valuation process. Assumptions are made when it is reasonable for the valuer to accept that something is true without the need for specific investigation.

Studentbostäder Norden AB has confirmed, and we confirm that our Assumptions are correct as far as the company and we, respectively, are aware. In the event that any of these Assumptions prove to be incorrect then our valuations should be reviewed. The principal Assumptions which we have made are stated within this Valuation Report.

For the avoidance of doubt, the Assumptions made do not affect compliance with the approach to Fair Value under the Red Book.

Capital Values

The Valuation has been prepared on the basis of "Fair Value", which is defined as:

"Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date."

"Fair Value", for the purpose of financial reporting under International Financial Reporting Standards is effectively the same as "Market Value", which is defined as:

"The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion".

The valuation represents the figure that would appear in a hypothetical contract of sale at the valuation date. No adjustment has been made to this figure for any expenses of acquisition or realisation - nor for taxation which might arise in the event of a disposal.

No account has been taken of any inter-company leases or arrangements, nor of any mortgages, debentures or other charge.

No account has been taken of the availability or otherwise of capital based Government or European Community grants.

Taxes, Contributions, Charges

We have assumed that all public taxes, contributions, charges etc. which could have an effect on value will have been levied and, as far as they are due, paid as at the date of valuation.

Our valuations reflect purchasers' statutory and other normal acquisition costs.

VAT

Generally, in Denmark residential tenants do not pay VAT to the landlord. As a result, the input tax on the costs associated with the turnover, such as capital expenditure, non-transferable ancillary costs, management costs and letting fees cannot be deducted. These costs have therefore been reflected as gross costs for the purposes of this valuation. In doing so, the VAT rate of 25% current as at the valuation date has been adopted.

Annual Rental Income Annual rent is defined for the purposes of this transaction as "the current income or income estimated by the valuer. For commercial units this is considered as the net annual rent:

- (i) ignoring any special receipts or deduction arising from the property;
- (ii) excluding Value Added Tax and before taxation (including tax on profits and any allowances for interest on capital or loans); and
- (iii) after making deductions for superior rents (but not for amortisation), and any disbursements including, if appropriate, expenses of managing the property and allowances to maintain it in a condition to command its rent". Net annual rent is defined for the purposes of this transaction as "the current income or income estimated by the valuer; and
- (iv) deductions for non-recoverable operating costs and VAT, where appropriate for gross rental income from residential units.

Annual Market Rent The estimated annual rental value is based on the current rental value of the Property. The rental value reflects the terms of the leases where the Property, or parts thereof, are let at the date of valuation. Where the Property, or parts thereof, are vacant at the date of valuation, the rental value reflects the rent we consider would be obtainable on an open market letting as at the date of valuation.

Rental Values Unless stated otherwise rental values indicated in our report are those which have been adopted by us as appropriate in assessing the capital value and are not necessarily appropriate for other purposes, nor do they necessarily accord with the definition of Market Rent in the Red Book, which is as follows:

"The estimated amount for which an interest in real property should be leased on the Valuation date between a willing lessor and a willing lessee on appropriate lease terms in an arm's-length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."

The Property Where appropriate we have regarded the shop fronts of retail and showroom accommodation as forming an integral part of the building.

Landlord's fixtures such as lifts, escalators, central heating and other normal service installations have been treated as an integral part of the building and are included within our Valuations.

Process plant and machinery, tenants' fixtures and specialist trade fittings have been excluded from our Valuations.

All measurements, areas and ages quoted in our report are approximate.

Environmental Matters In the absence of any information to the contrary, we have assumed that:

- [a] the property is not contaminated and is not adversely affected by any existing or proposed environmental law;
- [b] any processes which are carried out on the property which are regulated by environmental legislation are properly licensed by the appropriate authorities.
- [c] that the property possesses current Energy Performance Certificates (Energimærkning) as required under local legislation.

[d] the Property is either not subject to flooding risk or, if it is, that sufficient flood defences are in place and that appropriate building insurance could be obtained at a cost that would not materially affect the capital value.

(e) invasive species such as Japanese Knotweed are not present on the Property

Repair and Condition

In the absence of any information to the contrary, we have assumed that:

[a] there are no abnormal ground conditions, nor archaeological remains, present which might adversely affect the current or future occupation, development or value of the property;

[b] the property is free from rot, infestation, structural or latent defect;

[c] no currently known deleterious or hazardous materials or suspect techniques have been used in the construction of, or subsequent alterations or additions to, the property; and

[d] the services, and any associated controls or software, are in working order and free from defect.

We have otherwise had regard to the age and apparent general condition of the property. Comments made in the property details do not purport to express an opinion about, or advise upon, the condition of uninspected parts and should not be taken as making an implied representation or statement about such parts.

Title, Tenure, Lettings, Planning

Unless stated otherwise within this report, and in the absence of any information to the contrary, we have assumed that:

[a] the property possesses a good and marketable title free from any onerous or hampering restrictions or conditions;

[b] all buildings have been erected either prior to planning control, or in accordance with planning permissions, and have the benefit of permanent planning consents or existing use rights for their current use;

[c] the property is not adversely affected by town planning or road proposals;

[d] all buildings comply with all statutory and local authority requirements including building, fire and health and safety regulations;

[e] only minor or inconsequential costs will be incurred if any modifications or alterations are necessary in order for occupiers of the property to comply with the provisions of the relevant disability discrimination legislation;

[f] there are no tenant's improvements that will materially affect our opinion of the rent that would be obtained on review or renewal;

[g] tenants will meet their obligations under their leases;

[h] there are no user restrictions or other restrictive covenants in leases which would adversely affect value;

[i] The Danish Tenant Act 1979 (Lejeloven 1979) gives certain rights to defined residential tenants to acquire the freehold interest in a building where there are more than 6 residential leases, increasing to 13 or more if there is 1 or more commercial leases in use. Where this is applicable, we have assumed that necessary notices have been given to the residential tenants under the provisions of the act, and that such tenants have elected not to acquire the freehold and therefore disposal into the open market is unrestricted;

[j] where appropriate, permission to assign the interest being valued herein would not be withheld by the landlord where required;

[k] vacant possession can be given of all accommodation which is unlet or is let on a service occupancy; and

[l] Stamp Duty according to local legislation applies.

APPENDIX A – PROPERTY DETAILS

PROPERTY HELD FOR INVESTMENT

PROPERTY DESCRIPTION	ADDRESS	NO. OF PROPERTIES	TOTAL AREA SQ. M.	TOTAL PASSING RENT DKK	VACANCY	TOTAL WAULT YRS	TOTAL FAIR VALUE DKK
Residential Micro Living, Retail and Day Care	Engvej 155-159, 2300 Copenhagen S	1	21,280 of which 17,959 sqm is leased as residential and 3,321 sqm is leased as commercial	50,874,249	The commercial area is fully let. The residential vacancy is 4.85% of the total gross lettable area, which is considered normal tenancy fluctuation.	The WAULT of Retail and Day Care is 13.15 years	1,154,000,000

8 Kapitalstruktur och annan finansiell information

Tabellerna i avsnitten ”Kapitalisering” och ”Nettoskuldsättning” nedan redovisar Bolagets kapitalisering och skuldsättning på koncernnivå per 31 augusti 2023. Uppgifterna är hämtade från Bolagets interna bokförings- och rapporteringssystem. Vidare är informationen som presenteras i avsnittet ”Alternativa nyckeltal” hämtad från Bolagets koncernredovisning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2022 (med jämförelsesiffror för motsvarande period 2021) samt från Bolagets ogranskade delårsrapport för sexmånadersperioden 1 januari–30 juni 2023 (med jämförelsesiffror för motsvarande period 2022). Se avsnittet ”Aktiekapital och ägarförhållanden” för ytterligare information om Bolagets aktiekapital och aktier.

8.1 Kapitalisering

Studentbostäder i Nordens kapitalstruktur per 31 augusti 2023 presenteras i tabellen nedan. Tabellen omfattar såväl räntebärande som icke-räntebärande skulder.

MSEK	Per 31 augusti 2023
Eget kapital och skulder	
Summa kortfristiga skulder (inklusive kortfristig del av långfristiga skulder)	1 026
Med garanti	-
Med säkerhet ³⁶	415
Utan säkerhet	611
Summa långfristiga räntebärande skulder (exklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	4 721
Med garanti	-
Med säkerhet ³⁷	4 509
Utan garanti/ säkerhet	212
Eget kapital	2 114
Aktiekapital	1 104
Reservfond(er)	-
Övriga reserver	1 010
Total kapitalisering (exkl. totalresultat för perioden)	7 861

8.2 Nettoskuldsättning

Bolagets nettoskuldsättning per 31 augusti 2023 presenteras i tabellen nedan. Tabellen omfattar endast räntebärande skulder.

³⁶ Avser skuld som säkerställts genom pant i fastigheter och moderbolagsborgen.

³⁷ Avser skuld som säkerställts genom pant i fastigheter och moderbolagsborgen.

MSEK	Per 31 augusti 2023
Nettoskudsättning	
[A] Kassa och bank	26
[B] Andra likvida medel	-
[C] Övriga finansiella tillgångar	-
[D] Likviditet [A] + [B] + [C]	26
[E] Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga finansiella skulder) ³⁸	989
[F] Kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder	38
[G] Kortfristig finansiell skudsättning [E] + [F]	1 026
[H] Kortfristig finansiell skudsättning netto [G] – [D]	1 000
[I] Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument) ³⁹	4 721
[J] Skuldinstrument	-
[K] Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	-
[L] Långfristig finansiell skudsättning [I] + [J] + [K]	4 721
[M] Total finansiell skudsättning [H] + [L]	5 722

8.3 Indirekta skulder och eventalförpliktelser

Bolagets eventalförpliktelser uppgick per den 31 augusti till 4 879 MSEK, varav 4 828 MSEK utgjordes av borgensåtaganden som utställts inom Koncernen till förmån för koncernbolag och cirka 50,2 MSEK relaterar till det omprövningsbeslut avseende redovisad mervärdesskatt som inleddes av Skatteverket i november 2021 (se vidare ”*Legala frågor och kompletterande information – Tvister*”). Vidare har Bolaget gjort åtaganden om att färdigställa påbörjade nyproduktionsprojekt i Spånga där återstående investeringsvolym uppgår till cirka 362 MSEK. Utöver detta hade Bolaget per 31 augusti 2023 inga indirekta skulder eller eventalförpliktelser.

8.4 Rörelsekapitalutlåtande

Styrelsen bedömer att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för Bolagets aktuella behov under den kommande tolv månadersperioden. Bolaget bedömer att rörelsekapitalbehovet för kommande tolv månader uppgår till cirka 523 MSEK. Rörelsekapitalbehov avser i denna bemärkelse likvida medel och andra tillgängliga likvida tillgångar som krävs för att Bolaget ska kunna fullgöra sina betalningsförpliktelser i den takt de förfaller till betalning. Rörelsekapitalbehovet baseras på befintlig kassa och Bolagets kassaflödesprognos kommande tolv månader som inkluderar investeringar i projekt och befintliga förvaltningsfastigheter. Av

³⁸ Inkluderar kortfristiga leasingsskulder om totalt 1,227 MSEK samt de förskottsbetalningar om totalt 50 MSEK som erhållits av vissa befintliga aktieägare och som avses kvittas inom ramen för Företrädesemissionen (se vidare ”*Aktiekapital och ägarförhållanden – Företrädesemissionen – Kvittningsemissionen*”). Förskottsbetalningarna löper med en ränta om åtta procent per år.

³⁹ Inkluderar långfristiga leasingsskulder om totalt 14,525 MSEK.

rörelsekapitalbehovet avser 256 MSEK banklån som förfaller kommande tolv månader, vilka Bolaget avser att refinansiera genom en förlängning av banklånen. Det är Bolagets bedömning att förfallostrukturen för Bolagets banklån är normal för ett bolag i den bransch som Bolaget verkar i och att det är normalt att refinansieringar av banklån sker löpande. Av rörelsekapitalbehovet kommande tolv månader avser 135 MSEK amorteringar av utestående obligationslån (se vidare avsnittet ”*Bakgrund och motiv*”). Vidare förfaller banklån motsvarande ytterligare 444 MSEK till betalning 31 oktober 2024. Utan beaktande av likvid från Företrädesemissionen bedöms rörelsekapitalet räcka till november 2023.

Rörelsekapitalbehovet om 523 MSEK avses finansieras genom Företrädesemissionen om 271 MSEK⁴⁰, efter avdrag för emissionskostnader, samt refinansiering av banklån om 256 MSEK.

För det fall att Företrädesemissionen fulltecknas kommer Företrädesemissionen att omfatta sammanlagt 331 MSEK, varav 50 MSEK förväntas utgöras av Kvittningen och 281 MSEK kommer att tillföras Bolaget, före avdrag för emissionskostnader vilka beräknas uppgå till cirka 36 MSEK, inklusive garantiersättning om högst 26 MSEK vilken Bolaget kan välja att betala med nyemitterade aktier, och styrelsen bedömer att Bolaget då kommer att ha tillräckligt med rörelsekapital för att driva verksamheten fram till mars 2024 förutsatt att låneförfall inte kan refinansieras. Till grund för beräkningarna av framtida kassaflöden och kapitalbehov ligger antaganden om framtida hyresintäkter och kostnader.

I det fall Företrädesemissionen inte genomförs eller inte skulle fulltecknas, exempelvis till följd av att de parter som ingått tecknings- eller garantiåtaganden inte infriar sina respektive åtaganden kan Bolaget behöva stoppa eller skjuta upp färdigställandet av planerade och pågående nyproduktionsprojekt och, såsom ovan framgått, söka alternativa finansieringsmöjligheter i form av exempelvis en ny företrädesemission, en riktad nyemission eller långsiktig lånefinansiering från existerande eller nya investerare. Om en sådan förändring visar sig vara nödvändig finns risk för negativ påverkan på Bolagets framtida kassaflöden vilket skulle kunna medföra ytterligare behov av finansiering av Bolaget. Vidare kan marknadsförhållanden, den allmänna tillgängligheten på krediter, Bolagets kreditbetyg samt osäkerhet och/eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna påverka möjligheten och tillgängligheten till finansiering.

8.5 Investeringar sedan den 31 december 2022

Bolaget har sedan den 31 december 2022 investerat upp till 578 MSEK inom ramen för Bolagets påbörjade nyproduktionsprojekt i Norrköping och Spånga. Vidare har Bolaget gjort åtaganden om att färdigställa de påbörjade nyproduktionsprojekten där återstående investeringsvolym uppgår till cirka 377 MSEK. Den återstående investeringsvolymen avses finansieras genom banklån och cirka 90 MSEK avses att finansieras genom Företrädesemissionen. Vidare har Bolaget återköpt en del av det utestående obligationslånet motsvarande ett nominellt värde om 36 MSEK.

Utöver vad som ovan nämnts har Bolaget inte gjort några investeringar eller fasta åtaganden avseende investeringar som bedöms vara av väsentlig karaktär efter den 31 december 2022 fram till dagen för Prospektet.

⁴⁰ Avser den del av Företrädesemissionen som inte omfattas av Kvittningen om totalt 50 MSEK.

8.6 Den senaste utvecklingen och aktuella trender

Nedan sammanfattas de senaste viktigaste utvecklingstrenderna i fråga om produktion, lager, kostnader och försäljningspriser (såsom relevant i förhållande till Bolagets verksamhet) under perioden från utgången av det senaste räkenskapsåret fram till och med dagen för Prospektet samt kända trender, osäkerheter, krav, åtaganden eller händelser som med rimlig sannolikhet kommer att få en väsentlig inverkan för Bolagets utsikter för det innevarande räkenskapsåret.

- Koncernens intäkter, som primärt består av hyresintäkter, ökade med 37 procent under perioden 1 januari 2023 till 30 juni 2023 jämfört med motsvarande period 2022. Ökningen berodde främst på ett större fastighetsbestånd, hyresökningar och högre uthyrningsgrad. Vidare ökade Koncernens fastighetsrelaterade kostnader med cirka 13 procent under perioden 1 januari 2023 till 30 juni 2023 jämfört med motsvarande period 2022. Kostnadsökningen var främst hänförlig till ett större fastighetsbestånd.
- Till följd av rådande makroekonomiska förhållanden, bland annat med anledning av den höga inflationen och att centralbanker höjt styrräntor, har direktavkastningskraven höjts och riskerar fortsatt att höjas, vilket bland annat inneburit att det verkliga värdet (marknadsvärdet) på Bolagets fastigheter sjunkit och kan fortsättningsvis komma att sjunka. Under perioden 1 januari 2023 till 30 juni 2023 uppgick värdeförändringar avseende Koncernens fastigheter till cirka -326 MSEK, jämfört med cirka 134 MSEK under motsvarande period 2022. Vidare har Koncernens finansieringskostnader ökat till följd av de stigande marknadsräntorna. Bolagets räntekostnader för perioden 1 januari 2023 till den 30 juni 2023 uppgick till cirka 86 MSEK, vilket motsvarar en ökning med cirka 156 procent jämfört med motsvarande period 2022.
- Koncernen erhöll den 18 juli 2023 från kreditvärderingsinstitutet Nordic Credit Rating (NCR) det långsiktiga kreditbetyget CC med s.k. *Watch Negative* (vilket innebar en sänkning i förhållande till det tidigare erhållna kreditbetyg CCC) samtidigt som det kortsiktiga kreditbetyget N6 bekräftades.
- Per dagen för Prospektet är samtliga bostäder i Bolagets nyproduktionsprojekt i Norrköping (Ankarstocken 27) klara för inflyttning, innefattande 198 nya studentbostäder. Vid nyproduktionsprojektets färdigställande kommer Bolaget erhålla investeringsstöd av Länsstyrelsen uppgående till 43 MSEK.
- Den 22 september 2023 inledde Bolaget ett skriftligt förfarande i syfte att ändra villkoren i Bolagets utestående obligationslån om 600 MSEK, varav 36 MSEK har återköpts av Bolaget (se vidare ”*Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Seniora, icke-säkerställda och hållbara obligationer om 600 MSEK*”). Villkorsändringarna i det skriftliga förfarandet omfattar bland annat att Bolaget åtar sig att amortera 120 + 75 MSEK av det utestående obligationslånet, varav 120 MSEK ska amorteras efter Företrädesemissionens genomförande och ett sammanlagt belopp om 75 MSEK amorteras halvårsvis i poster om 15 MSEK under perioden från och med 30 juni 2024 till och med 30 juni 2026. Resterande del av obligationslånet, 369 MSEK, förlängs till den 15 november 2026. Den 11 oktober 2023 offentliggjordes att erforderligt kvorum och majoritet avseende de föreslagna villkorsändringarna erhållits från obligationsinnehavarna samt att samtliga villkor hänförliga till det skriftliga förfarandet uppfyllts.

8.7 Betydande förändringar sedan den 30 juni 2023

Den 13 juli 2023 offentliggjorde Bolaget avsikten att genomföra nyemissioner om 100 MSEK, varav 50 MSEK i en riktad nyemission och 50 MSEK i en efterföljande företrädesemission. Avsikten att genomföra nyemissionerna ersattes sedermera av Företrädesemissionen som offentliggjordes genom pressmeddelande den 22 september 2023. I samband med den tilltänkta riktade emissionen lämnades förskottsbetalningar uppgående till totalt 50 MSEK av vissa av Bolagets befintliga aktieägare. Förskottsbetalningarna avses att kvittas mot aktier i Företrädesemissionen förutsatt att styrelsen bedömer det lämpligt och att kvittning kan ske utan skada för Bolaget eller dess borgenärer (se vidare ”*Aktiekapital och ägarförhållanden – Företrädesemissionen – Kvittningsemmissionen*”).

Den 22 september 2023 inledde Bolaget ett skriftligt förfarande i syfte att ändra villkoren i Bolagets utestående obligationslån om 600 MSEK, varav 36 MSEK har återköpts av Bolaget (se vidare ”*Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Seniora, icke-säkerställda och hållbara obligationer om 600 MSEK*”). Villkorsändringarna i det skriftliga förfarandet omfattar bland annat att Bolaget åtar sig att amortera 120 + 75 MSEK av det utestående obligationslånet. Resterande del av obligationslånet, 369 MSEK, förlängs till den 15 november 2026. Den 11 oktober 2023 offentliggjordes att erforderligt kvorum och majoritet avseende de föreslagna villkorsändringarna erhållits från obligationsinnehavarna samt att samtliga villkor hänförliga till det skriftliga förfarandet uppfyllts.

Vidare har hälften av samtliga bostäder inom ramen för Bolagets nyproduktionsprojekt i Spånga färdigställts och samtliga bostäder inom ramen för Bolagets nyproduktionsprojekt i Norrköping är klara för inflyttning, vilket dels innebär att byggnadskreditiv hänförliga till projekten kommer att slutplaceras, dels generera årliga hyresintäkter om totalt cirka 55 MSEK. Bolaget kommer även erhålla investeringsstöd av Länsstyrelsen uppgående till 43 MSEK vid färdigställandet av projektet i Norrköping.

Utöver vad som ovan nämns har inga betydande förändringar av Bolagets finansiella ställning eller finansiella resultat har inträffat sedan den 30 juni 2023 fram till dagen för Prospektet.

8.8 Alternativa nyckeltal

Detta Prospekt innehåller vissa så kallade icke-IFRS-baserade nyckeltal (alternativa nyckeltal). Studentbostäder i Norden använder alternativa nyckeltal som ett komplement till de nyckeltal som utgör god redovisningssed. Nedan presenterade nyckeltal är nyckeltal som Studentbostäder i Norden anser är av betydelse för investerare i och med att den möjliggör en bättre bedömning av Studentbostäder i Nordens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Nyckeltalen har inte granskats eller reviderats av Bolagets revisor. Den information som presenteras i tabellerna nedan är hämtad från Bolagets koncernredovisning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2022 (med jämförelsesiffror för motsvarande period 2021) samt från Bolagets ogranskade delårsrapport för sexmånadersperioden 1 januari–30 juni 2023 (med jämförelsesiffror för motsvarande period 2022). För en beskrivning av beräkningen av icke-IFRS-baserade nyckeltal som används i Prospektet samt anledning för användningen, se avsnitt ”*Definitioner av alternativa nyckeltal*” samt avsnitt ”*Avstämningstabeller*” nedan.

8.8.1 Definitioner av alternativa nyckeltal

Alternativa nyckeltal	Beskrivning	Motivering för användande av mått
Förvaltningsresultat	Driftsöverskott med avdrag för administrativa kostnader och finansnetto.	Anges för att visa fastighetsförvaltningsförmåga att bära sina egna kostnader
Förvaltningsresultat per aktie	Förvaltningsresultat fastigheter i relation till genomsnittligt antal aktier.	Används för att belysa avkastning på aktierna.
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie	Substansvärde per aktie vid utgången av perioden i relation till substansvärde per aktie vid utgången av motsvarande period föregående år.	Används för att belysa Bolagets förmåga att generera avkastning på ägarnas investerade kapital.
Belåningsgrad	Räntebärande skuld efter avdrag för likvida medel i relation till summan av fastigheternas verkliga värde.	Anges för att belysa Bolagets finansiella risk.
Soliditet	Eget kapital i relation till balansslutning.	Anges för att belysa Bolagets finansiella ställning.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat med återläggning av jämförelsestörande poster och räntekostnader i relation till räntekostnader.	Anges för att belysa Bolagets känslighet för ränteförändringar.
Direktavkastning förvaltningsportföljen	Driftsöverskottet på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde fastigheter exklusive pågående nyproduktion. Vid delårsboksut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.	Anges för att belysa fastighetsbeståndets förmåga att generera avkastning.

8.8.2 Avstämningstabeller

Följande tabeller visar avstämning av förvaltningsresultat per aktie, tillväxt i substansvärde per aktie, belåningsgrad, soliditet, räntetäckningsgrad, direktavkastning och uthyrningsgrad. För en beskrivning av beräkningen av de icke-IFRS-baserade nyckeltalen samt anledning för användning, se avsnitt ”– Definitioner av alternativa nyckeltal”.

Förvaltningsresultat

Driftsöverskott med avdrag för administrativa kostnader och finansnetto.

Förvaltningsresultat (TSEK)	Januari–juni 2023	Januari–juni 2022	Helår 2022	Helår 2021
Driftsöverskott	127 548	83 296	169 588	131 411
Central administration	-15 560	-17 338	-31 485	-54 192
Finansnetto	-72663	-32 640	-82 960	-63 235
Förvaltningsresultat	39 326	33 318	55 142	13 985

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat fastigheter i relation till genomsnittligt antal aktier.

Förvaltningsresultat per aktie	Januari–juni 2023	Januari–juni 2022	Helår 2022	Helår 2021
Förvaltningsresultat (TSEK)	39 326	1 998 958	2 113 715	1 815 331
Antal aktier i genomsnitt	220 775 803	6 577 205	7 818 242	5 934 846
Förvaltningsresultat per aktie	25,4 %	30,4 %	27,0 %	30,6 %

Förvaltningsresultat per aktie	Januari–juni 2023	Januari–juni 2022	Helår 2022	Helår 2021
Förvaltningsresultat (TSEK)	39 326	33 318	55 142	13 985
Antal aktier i genomsnitt	220 775 803	192 234 314	205 407 30	180 919 728

Förvaltningsresultat per aktie (SEK)	0,18	0,17	0,27	0,08
--------------------------------------	------	------	------	------

Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie

Substansvärde per aktie vid utgången av perioden i relation till substansvärde per aktie vid utgången av motsvarande period föregående år.

Tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie (SEK)	30 juni 2023	30 juni 2022	Helår 2022	Helår 2021
Långsiktigt substansvärde motsvarande period föregående år	11,19	9,90	10,27	9,15
Långsiktigt substansvärde periodens utgång	9,29	11,19	10,46	10,27
Tillväxt (%)	-17,0 %	13,1 %	1,8 %	12,2 %

Belåningsgrad

Räntebärande skuld efter avdrag för likvida medel i relation till summan av fastigheternas verkliga värde.

Belåningsgrad (TSEK)	30 juni 2023	30 juni 2022	Helår 2022	Helår 2021
Räntebärande skulder	5 582 588	4 132 523	5 119 926	3 746 371
Kassa	22 199	107 230	166 409	204 877
Nettobelåning	5 560 389	4 025 293	5 286 335	3 951 248
Förvaltningsfastigheter	7 761 345	6 280 657	7 530 549	5 635 536
Belåningsgrad (%)	71,6 %	64,1 %	65,8 %	62,8 %

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Soliditet (TSEK)	Januari–juni 2023	Januari–juni 2022	Helår 2022	Helår 2021
Eget kapital	1 990 855	1 998 958	2 113 715	1 815 331
Balansomslutning	7 850 140	6 577 205	7 818 242	5 934 846
Soliditet (%)	25,4 %	30,4 %	27,0 %	30,6 %

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat med återläggning av jämförelsestörande poster och räntekostnader i relation till räntekostnader.

Räntetäckningsgrad (TSEK)	30 juni 2023	30 juni 2022	Helår 2022	Helår 2021
Förvaltningsresultat fastigheter	39 326	33 318	55 142	13 985
Jämförelsestörande poster	-13 719	1 656	3 122	25 799
Räntekostnader	86 326	33 778	-87 369	-62 227
Summa	111 933	68 753	145 633	102 011
Räntetäckningsgrad (gångar)	1,30	2,04	1,67	1,64

Direktavkastning förvaltningsportföljen

Driftsöverskottet på årsbasis i relation till genomsnittligt verkligt värde fastigheter exklusive pågående nyproduktion. Vid delårsbokslut har avkastningen omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Direktavkastning (TSEK)	Januari–juni 2023	Januari– juni 2022	Helår 2022	Helår 2021
Driftsöverskott för period	126 030	81 873	169 588	131 411
Verkligt värde exklusive projektfastigheter				
Värde vid periodens ingång	6 589 549	4 786 536	4 786 536	3 123 985
Värde vid periodens utgång	6 355 345	5 066 657	6 589 549	4 786 536
Värde i genomsnitt	6 472 447	4 926 596	5 688 043	3 955 261
Direktavkastning (%)	3,89 %	3,32 %	2,89 %	3,3 %

8.9 Anmärkningar och upplysningar av särskild betydelse lämnade i revisionsberättelser

I Bolagets reviderade koncernredovisning för räkenskapsåret som slutade 31 december 2022 lämnade Bolagets revisor följande upplysning av särskild betydelse:

”Väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagandet om fortsatt drift

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten på förvaltningsberättelsen s. 73 under rubriken Finansiering samt not 3 och 23 under avsnitt Kapitalbehov där det framgår att bolaget behöver förstärka sin kapitalstruktur för att bolaget skall kunna hantera låneförfall samt finansiera pågående nyproduktion. Skulle de åtgärder som styrelsen planerar inte kunna genomföras kan det innebära att det föreligger en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Vi har inte modifierat vårt uttalande på grund av detta.”

9 Styrelse, koncernledning och revisor

9.1 Styrelse

Studentbostäder i Nordens styrelse består av fem (5) stämموvalda ordinarie ledamöter, inklusive styrelseordföranden, utan suppleanter, vilka valts för tiden intill slutet av årsstämman 2024. Tabellen nedan visar ledamöterna i styrelsen, när de först valdes in i styrelsen och om de är oberoende i förhållande till Bolaget och/eller de större aktieägarna.

Namn	Befattning	Medlem sedan	Oberoende i förhållande till	
			Bolaget och bolagsledningen	Större aktieägare
Jan-Erik Höjvall	Styrelseordförande	2023	Ja	Ja
Karin Krook	Styrelseledamot	2020	Ja	Ja
Hans Ragnarsson	Styrelseledamot	2023	Ja	Ja
Christoffer Strömbäck	Styrelseledamot	2021	Ja	Nej
Yaron Zaltsman	Styrelseledamot	2023	Ja	Nej

JAN-ERIK HÖJVALL

Född 1959. Styrelseordförande sedan 2023.

Utbildning:	Civilingenjör, Kungliga Tekniska högskolan.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseordförande i Neobo Fastigheter AB (publ).
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseordförande i ett flertal av Amasten Fastighets AB (publ):s (nuvarande Neobo Fastigheter AB (publ)) koncernföretag, ett flertal av Gladshiem Fastigheter AB:s koncernföretag, Acrinova Trucken 4 AB i Centrumhuset i Timrå AB, Företagsparken Lageråsen AB, Företagsparken Smålandsstenar AB, Osbysmeden AB, NI Fastighets AB, Nordanviken Skinnskatteberg AB, Ride Entreprenad AB, KlaraBo Sverige AB, KlaraBo Ronneby 2 AB, KlaraBo Ronneby 4 AB, Riki Bygg AB, STUSAB Kryddkrassen AB, Westerlind Fastigheter Bänken 1 AB, Svedin Essvik AB, Svedin Matfors AB och Tvättbjörnen Mercurius AB. Styrelseledamot i RisComp Holding AB, Risudden Holding AB, Risudden Bostad AB, Risudden Holding Umeå AB, Urban Green AB, Guldkremlan Holding AB, Praktkremlan Fastighetsutveckling AB, Praktkremlan Fastigheter Norra AB och Praktkremlan Fastigheter Södra AB. Styrelsesuppleant i Storsätra Fjällhotell Grövelsjön AB. Verkställande direktör i Amasten Fastighets AB (publ).

KARIN KROOK

Född 1972. Styrelseledamot sedan 2020.

Utbildning:	Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm och Esade, Escola superior d'administracio i direccio d'empreses i Barcelona.
Övriga nuvarande befattningar:	CCO och VP på VaccinDirekt.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseledamot i VaccinDirekt i Sverige AB, Road Marking Equipment of Sweden AB och Arev Holding AB. Chief Commercial Officer and Head of Business Excellence på Elite Hotels of Sweden.

HANS RAGNARSSON

Född 1958. Styrelseledamot sedan 2023.

Utbildning:	Ekonomiexamen, Uppsala universitet.
Övriga nuvarande befattningar:	-
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseordförande i ett flertal av Amasten Fastighets AB (publ):s koncernföretag, ett flertal av Gladsheim Fastigheter AB:s koncernföretag, STUSAB Kryddkrassen AB, Riki Bygg AB och Fastighets AB Elverket. Styrelseledamot i ett flertal av Amasten Fastighets AB (publ):s koncernföretag, STUSAB Fastigheter 2 AB, KlaraBo Ronneby 2 AB, KlaraBo Ronneby 4 AB, Ragnarsson Ekonomikonsult Aktiebolag, Nordanviken Skinnskatteberg AB, Osbysmeden AB, NI Fastighets AB, Företagsparken Smålandsstenar AB, Företagsparken Lageråsen AB, Centrumhuset i Timrå AB, Acrinova Trucken 4 AB, Storsätra Intressenter AB, Westerlind Fastigheter Bänken 1 AB, Ride Group AB, Ride Entreprenad AB, Svedin Essvik AB, Svedin Matfors AB och Tvättbjörnen Mercurius AB.

CHRISTOFFER STRÖMBÄCK

Född 1981. Styrelseledamot sedan 2021.

Utbildning:	Civilingenjörsexamen i industriell ekonomi från Linköpings universitet.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseledamot i ett flertal av Aktiebolaget Fastator (publ):s koncernföretag och ett flertal av Företagsparken Norden Holding AB (publ):s koncernföretag. Styrelsesuppleant i ett flertal av Aktiebolaget Fastator (publ):s koncernföretag. Verkställande direktör i Nordact AB. CFO i Aktiebolaget Fastator (publ).
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseledamot i ett flertal av Aktiebolaget Fastator (publ):s nuvarande och tidigare koncernföretag, Företagsparken Norden Holding AB (publ) och ett flertal av dess nuvarande och tidigare koncernföretag. Styrelsesuppleant i ett flertal av Aktiebolaget Fastator (publ):s nuvarande och tidigare koncernföretag och ett flertal av Företagsparken Norden Holding AB (publ):s nuvarande och tidigare koncernföretag.

YARON ZALTSMAN

Född 1974. Styrelseledamot sedan 2023.

Utbildning:	Hebrew University och MBA i ekonomi och redovisning, Tel Aviv University. CPA (Israel).
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseledamot i Megureit Israel Ltd. Verkställande direktör i OTRE Fund LP. CFO i Ree Automotive Ltd. Partner på Sunnybay Capital Management.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseledamot i Calcalit Jerusalem Ltd. CFO i Fyber NV och ADO Properties.

9.2 Ledande befattningshavare

REBECKA EIDENERT

Född 1984. VD sedan 2020.

Utbildning:	Högskolan i Gävle, SLU och Malmö universitet inom juridik, byggnadsteknik, fastighetsvetenskap och ekonomi.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseordförande och verkställande direktör i ett flertal av Studentbostäder i Nordens koncernföretag. Styrelseledamot i R Eidenert AB.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Ordförande, styrelsesuppleant och verkställande direktör i ett flertal av Studentbostäder i Nordens koncernföretag.

DAVID SVENSSON

Född 1989. CFO sedan 2022.

Utbildning:	Kandidatexamen i nationalekonomi respektive företagsekonomi, samt en magisterexamen i finans från Linköpings universitet.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseledamot i ett flertal av Studentbostäder i Nordens koncernföretag.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseordförande i ett flertal av Amasten Fastighets AB (publ):s tidigare koncernföretag. Styrelseledamot i ett flertal av Amasten Fastighets AB (publ):s koncernföretag och Riki Bygg AB. Head of controlling i Amasten Fastighets AB (publ).

SAMIRA MCHAITER

Född 1983. Förvaltningschef sedan 2020.

Utbildning:	Förvaltarprogrammet, Newton Kompetensutveckling (YH).
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseledamot i ett flertal av Studentbostäder i Nordens koncernföretag.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseledamot i ett flertal av Studentbostäder i Nordens koncernföretag. Styrelsesuppleant i ett flertal av Studentbostäder i Nordens koncernföretag.

CAMILLA THUNMARKER

Född 1988. Projektchef sedan 2020.

Utbildning:	Högskoleingenjörsexamen inom byggt teknik och design på Kungliga Tekniska högskolan.
Övriga nuvarande befattningar:	-
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	-

MAGNUS JÄGRE

Född 1975. Hållbarhets- och innovationschef sedan 2021.

Utbildning:	Computer Science på Stockholms Universitet.
Övriga nuvarande befattningar:	Verkställande direktör och styrelsesuppleant i Jagre Management AB.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	-

SEBASTIAN SCHÖNSTRÖM

Född 1993. Vice VD, finans- och transaktionschef sedan 2023.

Utbildning: MBA, Accounting & Finance, Stockholms Universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i ett flertal av Studentbostäder i Nordens koncernföretag och Hovre Holding AB

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Ordförande, styrelseledamot, styrelsesuppleant och verkställande direktör i Ride Entreprenad AB. Styrelseledamot i Risudden Bostad AB, Riki Bygg AB, SBB Eskilstuna 4 AB och STUSAB Projektutveckling AB. Verkställande direktör och styrelsesuppleant i Ride Group AB.

9.3 Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare

Det förekommer inga familjeband mellan några styrelseledamöter eller ledande befattningshavare.

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

Det har inte träffats någon särskild överenskommelse mellan Bolaget och större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter enligt vilken någon styrelseledamot eller ledande befattningshavare har valts in i nuvarande befattning.

Under de senaste fem åren har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) representerat ett företag som försatts i konkurs eller likvidation, eller varit föremål för konkursförvaltning, (iii) bundits vid och/eller utfärdats påföljder för ett brott av reglerings- eller tillsynsmyndigheter (inbegripet erkända yrkessammanslutningar) eller (iv) förbjudits av domstol att ingå som medlem av en emittents förvaltnings-, lednings eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

Alla styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress, Kungsgatan 47 A, 753 21 Uppsala.

9.4 Revisor

Bolagets oberoende revisor är sedan 2021 Ernst & Young AB, som på årsstämman 2023 omvaldes för perioden intill slutet av årsstämman 2024. Gabriel Novella (född 1982) är huvudansvarig revisor. Gabriel Novella är auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för auktoriserade revisorer). Ernst & Young AB:s kontorsadress är Hamngatan 26, 111 47, Stockholm. Ernst & Young AB har varit Bolagets revisor under den tolv månadersperiod som föregår godkännandet av Prospektet.

10 Aktiekapital och ägarförhållanden

10.1 Allmän information

Enligt Studentbostäder i Nordens bolagsordning får aktiekapitalet inte understiga 110 000 000 SEK och inte överstiga 440 000 000 SEK, och antalet aktier får inte understiga 220 000 000 och inte överstiga 880 000 000. Studentbostäder i Nordens registrerade aktiekapital uppgick per 30 september 2023 till 110 387 901,50 SEK, fördelat på 220 775 803 aktier. Inga förändringar av antalet aktier har skett sedan den 30 september 2023. Aktierna är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 0,50 SEK.

Aktierna i Studentbostäder i Norden har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och är, med undantag för de åtaganden som beskrivs i avsnittet ”– Åtagande att avstå från att sälja aktier” nedan, fritt överlåtbara i enlighet med tillämplig lag. Såvitt styrelsen känner till föreligger inte några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan Bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Såvitt styrelsen känner till finns inte heller några ytterligare överenskommelser eller motsvarande som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

10.2 Företrädesemissionen

Genom Företrädesemissionen kommer Bolaget att ge ut högst 331 163 703 aktier och Bolagets aktiekapital kommer att öka med högst 165 581 851,5 SEK. Teckningskursen i Företrädesemissionen är 1 SEK per ny aktie. Vid fullteckning kommer Företrädesemissionen att omfatta sammanlagt 331 MSEK, varav 50 MSEK förväntas utgöras av Kvittningen och 281 MSEK kommer att tillföras Bolaget, före avdrag för emissionskostnader vilka beräknas uppgå till cirka 36 MSEK, inklusive garantiersättning om 26 MSEK vilken Bolaget kan välja att betala med nyemitterade aktier. De nya aktierna som emitteras i Företrädesemissionen kommer att tas upp till handel på Nasdaq First North Premier efter sedvanlig ansökan om upptagande, vilket beräknas ske under vecka 45 2023.

10.2.1 Kvittningsemmissionen

Den 13 juli 2023 offentliggjorde Bolaget avsikten att genomföra nyemissioner om 100 MSEK, varav 50 MSEK i en riktad nyemission och 50 MSEK i en efterföljande företrädesemission till en teckningskurs om 1 SEK per aktie. Avsikten att genomföra nyemissionerna ersattes sedermera av Företrädesemissionen som offentliggjordes genom pressmeddelande den 22 september 2023. De förskottsbetalningar om totalt 50 MSEK som lämnades i samband med den riktade emissionen, från Bolagets befintliga aktieägare Aktiebolaget Fastator (publ) om 10 MSEK, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) om 20 MSEK och Svea Bank AB om 20 MSEK, avses att kvittas mot aktier i Företrädesemissionen förutsatt att styrelsen bedömer det lämpligt och att kvittning kan ske utan skada för Bolaget eller dess borgenärer.⁴¹ Kvittningen ryms inom ramen för ovannämnda aktieägares respektive teckningsåtagande, se vidare ”*Legala frågor och kompletterande information – Teckningsåtaganden och emissionsgarantier - Teckningsåtaganden*”.

⁴¹ Den ränta om åtta procent som aktieägarna erhåller för förskottsbetalningarna avses inte att kvittas genom Företrädesemissionen.

10.2.2 *Utspädning*

Företrädesemissionen kommer, vid fullteckning, medföra att antalet aktier i Bolaget ökar med 331 163 703, från 220 775 803 till 551 939 506, vilket motsvarar en ökning om cirka 150 procent. Aktieägare som inte deltar i Företrädesemissionen kommer att vidkännas en utspädningseffekt hänförlig till de nya aktierna motsvarande maximalt cirka 60 procent av antalet aktier och röster (beräknat på det totala antalet utestående aktier i Bolaget efter genomförandet av Företrädesemissionen). Om Bolaget beslutar att garantiersättningen ska utgå i form av nyemitterade aktier uppkommer en ytterligare utspädningseffekt om totalt upp till 26 229 430 nya aktier, baserat på att aktierna emitteras till lägsta teckningskurs om 1 SEK per aktie, motsvarande cirka 4,5 procent av det totala antalet aktier i Bolaget efter Företrädesemissionen.

10.2.3 *Nettotillgångsvärde*

Av tabellen nedan framgår nettotillgångsvärdet (eng. *net asset value*) per aktie före respektive efter Företrädesemissionen baserat på eget kapital per 30 juni 2023 och det högsta antalet aktier som kan komma att ges ut i Företrädesemissionen. Aktier i Bolaget emitteras till en teckningskurs om 1 SEK per aktie.

	Före Företrädesemissionen (per 30 juni 2023)	Efter emissionen av nya aktier inom ramen för Företrädesemissionen
Eget kapital, TSEK	1 990 855	2 322 019 ⁴²
Antal aktier	220 775 803	551 939 506
Nettotillgångsvärde per aktie, SEK	9,02	4,21

10.3 **Vissa rättigheter förenade med Bolagets aktier**

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

10.3.1 *Rösträtt*

Varje aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en (1) röst på bolagsstämma och varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.

10.3.2 *Företrädesrätt till nya aktier m.m.*

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

⁴² Avser Koncernens eget kapital per 30 juni 2023 ökat med emissionslikviden före avdrag för emissionskostnader och exkluderat eventuella nyemitterade aktier som kan beslutas av styrelsen som en del av garantiersättning till garanter (se vidare avsnitt "Legala frågor och kompletterande information – Teckningsåtaganden och emissionsgarantier – Emissionsgarantier").

10.3.3 Rätt till utdelning och behållning vid likvidation

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

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

Varken aktiebolagslagen eller Studentbostäder i Nordens bolagsordning innehåller några restriktioner avseende rätt till utdelning till aktieägare utanför Sverige. Utöver eventuella begränsningar som följer av bank- och clearingssystem i berörda jurisdiktioner, sker utbetalning till sådana aktieägare på samma sätt som till aktieägare med hemvist i Sverige.

Skattelagstiftningen i såväl Sverige som aktieägarens hemland kan påverka intäkterna från eventuell utdelning som utbetalas. Se ”*Legala frågor och kompletterande information – Viktig information om beskattning*”.

10.4 Information om uppköpserbjudande och inlösen av minoritetsaktier

Aktiemarknadens Självregleringskommitté har utfärdat regler om offentliga uppköpserbjudanden som är tillämpliga för vissa handelsplattformar, däribland för bolag vars aktier handlas på Nasdaq First North Premier (**”Takeoverreglerna”**). Enligt Takeoverreglerna ska den som (i) inte innehar några aktier eller innehar aktier som representerar mindre än tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i ett svenskt aktiebolag vars aktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Premier (**”Målbolaget”**), och (ii) genom förvärv av aktier i Målbolaget, ensam eller tillsammans med någon som är närstående uppnår ett aktieinnehav som representerar minst tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i Målbolaget omedelbart offentliggöra hur stort hans eller hennes aktieinnehav i bolaget är och inom fyra veckor därefter lämna ett offentligt uppköpserbjudande avseende resterande aktier i bolaget (budplikt).

En aktieägare som själv eller genom dotterbolag äger mer än 90 procent av aktierna i ett svenskt aktiebolag (**”Majoritetsaktieägaren”**) har rätt att av de övriga aktieägarna i bolaget (**”Minoritetsaktieägarna”**) lösa in återstående aktier. Den vars aktier kan lösas in har rätt att få sina aktier inlösta av Majoritetsaktieägaren. Den formella processen för inlösen av Minoritetsaktieägarnas minoritetsaktier är reglerat i aktiebolagslagen (2005:551).

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

10.5 Bemyndiganden

Den 20 juli 2023 beslutade en extra bolagsstämman om bemyndigande för styrelsen att, med företrädesrätt för aktieägarna och vid ett eller flera tillfällen, under tiden fram till nästa årsstämma

besluta om nyemission av aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler i sådan utsträckning att antalet nyemitterade aktier inte överstiger gränserna för högsta antalet aktier som framgår av vid var tid gällande bolagsordning i Bolaget.

Vid samma extra bolagsstämma beslutades även att bemyndiga styrelsen att, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt och vid ett eller flera tillfällen, under tiden fram till nästa årsstämma besluta om nyemission av aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler i sådan utsträckning att det motsvarar en utspädning av det antal aktier som var utestående vid tidpunkten för extra bolagsstämmans beslut om bemyndigandet uppgående till högst 20 procent, räknat efter fullt utnyttjande av emissionsbemyndigandet. Sådant emissionsbeslut ska kunna fattas med bestämmelse om apport, kvittning eller kontant betalning. Syftet med bemyndigandet och skälet till eventuell avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att emissioner ska kunna ske på ett tidseffektivt sätt för att minska skuldsättningen, finansiera investeringar i nya eller befintliga verksamheter, bredda aktieägarkretsen samt för att tillgodose bolagets kapitalbehov.

10.6 Central värdepappersförvaring

Aktierna i Bolaget är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm. Inga aktiebrev är utfärdade för Bolagets aktier. ISIN-koden för aktierna är SE0015657697.

10.7 Konvertibler, teckningsoptioner, etc.

Per dagen för Prospektet finns inte några utestående teckningsoptioner, konvertibler eller andra aktierelaterade finansiella instrument i Bolaget utöver vad som beskrivs i avsnitten ”*Konvertibler, teckningsoptioner, etc. – Incitamentsprogram*” och ”*Konvertibler, teckningsoptioner, etc. – Övriga emissioner av teckningsoptioner*” nedan.

10.7.1 Incitamentsprogram

10.7.1.1 Incitamentsprogram 2021 till verkställande direktör, ledande befattningshavare, nyckelpersoner och övriga anställda

På årsstämman 2021 beslutade Studentbostäder i Norden efter förslag från styrelsen om att införa ett incitamentsprogram genom emission av teckningsoptioner till verkställande direktören, ledande befattningshavare, nyckelpersoner och övriga anställda (högst 29 personer) inom bolaget och koncernen. Totalt är 7 000 000 teckningsoptioner utestående i programmet. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en ny aktie i Studentbostäder i Norden till ett teckningspris om 10,09 SEK per aktie före en eventuell omräkning till följd av Företrädesemissionen. Teckningsoptionerna har vid utgivande värderats till marknadsvärde enligt värderingsmodellen Black & Scholes.

Vid fullt utnyttjande av antalet teckningsoptioner i incitamentsprogrammet skulle utspädningseffekten uppgå till cirka 1,25 procent av det totala antal aktier och röster i Bolaget efter Företrädesemissionens genomförande, under antagande att Företrädesemissionen fulltecknas, att samtliga teckningsoptioner utnyttjas och före en omräkning till följd av Företrädesemissionen samt exkluderat eventuella nyemitterade aktier som kan beslutas av styrelsen som en del av

garantiersättning till garantier (se vidare avsnitt ”*Legala frågor och kompletterande information – Teckningsåtaganden och emissionsgarantier – Emissionsgarantier*”).

10.7.1.2 Incitamentsprogram 2021 till styrelseledamöter

På årsstämman 2021 beslutade Studentbostäder i Norden efter förslag från aktieägaren Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) om att införa ett incitamentsprogram genom emission av teckningsoptioner till ordinarie styrelseledamöter som utsågs vid årsstämman 2021 i bolaget (högst 5 personer), varvid ordförande ägde rätt att teckna högst 600 000 teckningsoptioner och varje övrig ordinarie ledamot högst 300 000 teckningsoptioner vardera. Totalt är 1 800 000 teckningsoptioner utestående i programmet. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en ny aktie i Studentbostäder i Norden till ett teckningspris om 10,09 SEK per aktie före en eventuell omräkning till följd av Företrädesemissionen. Teckningsoptionerna har vid utgivande värderats till marknadsvärde enligt värderingsmodellen Black & Scholes

Vid fullt utnyttjande av antalet teckningsoptioner i incitamentsprogrammet skulle utspädningseffekten uppgå till cirka 0,33 procent av det totala antal aktier och röster i Bolaget efter Företrädesemissionens genomförande, under antagande att Företrädesemissionen fulltecknas, att samtliga teckningsoptioner utnyttjas och före en omräkning till följd av Företrädesemissionen samt exkluderat eventuella nyemitterade aktier som kan beslutas av styrelsen som en del av garantiersättning till garantier (se vidare avsnitt ”*Legala frågor och kompletterande information – Teckningsåtaganden och emissionsgarantier – Emissionsgarantier*”).

10.8 Ägarstruktur

Tabellen nedan visar Studentbostäder i Nordens aktieägare som har ett direkt eller indirekt innehav som motsvarar minst fem procent av aktierna eller rösterna per dagen för Prospektet. Såvitt Bolaget känner till kontrollerar ingen part direkt eller indirekt Bolaget.

Aktieägare	Antal aktier	Aktier (%)	Röster (%)
Aktiebolaget Fastator (publ)	54 112 597	24,51	24,51
Otre Fund LP	48 046 427	21,76	21,76
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden (publ) (direkt och genom SBB Bostäder AB)	33 071 133	14,98	14,98
Svea Bank AB	14 500 000	6,57	6,57

10.9 Åtagande att avstå från att sälja värdepapper

De parter som har ingått teckningsåtaganden har gentemot Bolaget och ABGSC åtagit sig att inte sälja sina aktier i Bolaget fram tills efter genomförandet av Företrädesemissionen, ett så kallat *lock up*-åtagande. Lock up-åtagandet är inte föremål för några särskilda undantag. För en mer detaljerad beskrivning över teckningsåtaganden och emissionsgarantier, se avsnitt ”*Legala frågor och kompletterande information – Teckningsåtaganden och emissionsgarantier*”.

10.10 Utdelningspolicy

Enligt Studentbostäder i Nordens utdelningspolicy ska utdelning långsiktigt uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet. Studentbostäder i Norden kommer de närmaste åren prioritera tillväxt före utdelning vilket kan medföra låg eller utebliven utdelning.

10.10.1 Utdelning för räkenskapsåret 2022

Bolaget lämnade ingen utdelning för räkenskapsåret 2022.

11 Legala frågor och kompletterande information

11.1 Prospektets godkännande

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129. Detta godkännande ska inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i Prospektet. Detta godkännande bör inte heller betraktas som något stöd för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet och investerare bör göra sina egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

Prospektet har upprättats som en del av ett förenklat prospekt i enlighet med artikel 14 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129.

Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 11 oktober 2023. Prospektet är giltigt upp till tolv månader efter godkännande av Prospektet förutsatt att det kompletteras med tillägg när så krävs enligt artikel 23 i Prospektförordningen. Eventuella tillägg kommer publiceras på Bolagets hemsida.

11.2 Allmän bolags- och koncerninformation

Bolagets företagsnamn (tillika kommersiella beteckning) är Studentbostäder i Norden AB (publ). Studentbostäder i Nordens organisationsnummer är 556715-7929 och styrelsen har sitt säte i Uppsala kommun. Bolaget bildades i Sverige den 8 november 2006 och registrerades vid Bolagsverket den 17 november 2006. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag som regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Studentbostäder i Nordens LEI-kod är 54930047PEIG41OHTF84. Bolaget genomförde under 2020 en fusion med Prime Living (publ) som färdigställdes i december 2020. Bolagets aktie handlas på Nasdaq First North Premier under kortnamnet ”STUDBO”. Adressen till Studentbostäder i Nordens hemsida är www.sbsstudent.se. Informationen på hemsidan utgör inte en del av detta Prospekt.

Bolaget är för närvarande moderbolag till 45 helägda dotterbolag, varav 36 är svenska dotterbolag, sex är danska dotterbolag och tre är norska dotterbolag.

11.3 Väsentliga avtal

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

11.3.1 Kreditavtal med kreditinstitut

Bolaget och dess olika dotterbolag har sammanlagt ingått ett 30-tal kreditavtal som per den 30 juni 2023 totalt uppgick till 4 838 MSEK, varav 3 844 MSEK utgjordes av fastighetslån från banksektorn och 994 MSEK av byggnadskreditiv. Byggnadskreditiven löper typiskt under en byggnadsperiod om 12 månader för att därefter avvecklas i samband med fastighetsprojektens färdigställande, varefter byggnadskreditiven omstruktureras till seniora lån med längre löptid. Till de avtal där dotterbolagen är kredittagare är Bolaget i vissa fall borgensman. Lånefaciliteterna tillhandahålls av ett antal kreditinstitut.

Bolaget och dotterbolagen har ställt säkerhet för sina förpliktelser till förmån för bankerna. Säkerheterna består huvudsakligen av pant i aktier i Bolagets dotterbolag, pantbrev i fastigheter, pant över interntlån och borgensåtaganden från Bolaget för dotterbolagens förpliktelser gentemot bankerna. Den största delen av kreditavtalen löper med rörlig ränta.

11.3.1.1 Kovenanter i kreditavtalen

Vissa av kreditavtalen innehåller sedvanliga begränsningar och åtaganden i form av kovenanter och finansiella kovenanter för kredittagarna samt, i vissa fall, Bolaget i egenskap av borgensman gentemot kreditgivarna. Kovenanterna består bland annat i åtaganden för kredittagaren att inte ta upp ny skuld, ställa nya säkerheter, förvärva aktier eller förändra sin verksamhet. De finansiella kovenanterna tar sikte på bland annat kredittagarens belånings-, räntetäcknings- och soliditetsgrad samt LTV (eng. *loan-to-value*). Vidare så innehåller vissa av låneavtalen ägarförändringsklausuler med innebörden att kreditgivaren ges en rätt att säga upp krediten, inklusive upplupen ränta, till omedelbar betalning om ägarbilden i Bolaget och/eller kredittagaren förändras på vissa i kreditavtalen specificerade sätt. Vissa av Koncernens facilitetsavtal innehåller även en ägarförändringsbestämmelse avseende s.k. ultimata ägare som aktualiseras om vissa av Bolagets större aktieägare tillsammans inte längre innehar minst 35 procent av det totala antalet aktier och röster i Bolaget. Det finns en risk att den nämnda ägarförändringsbestämmelsen avseende s.k. ultimata ägare överträds till följd av utfallet i Företrädesemissionen, varför Bolaget har inlett förhandlingar med det relevanta kreditinstitutet i syfte att justera den aktuella bestämmelsen (se vidare ”*Risikfaktorer – Risker hänförliga till aktierna – Vissa av Koncernens avtal kan påverkas vid förändringar i kontrollen av Koncernen*”). Bolaget upplever emellertid ett positivt sentiment kring förhandlingarnas utgång. Även brott mot övriga kovenanter och/eller finansiella kovenanter kan i vissa fall föra med sig en rätt för kreditgivaren att säga upp krediten, inklusive upplupen ränta, till omedelbar betalning.

Vissa av kreditavtalen innehåller vidare så kallade *cross-default* bestämmelser, som innebär att samtliga av kredittagarens utestående lån samt övriga förpliktelser gentemot den aktuella banken förfaller till betalning om kredittagaren eller annan medlem av koncernen inte fullgör sina

förpliktelser eller på annat sätt bryter mot åtaganden eller utfästelser under andra avtal till vilket denne är part.

11.3.2 *Seniora, icke-säkerställda och hållbara obligationer om 600 MSEK*

Bolaget emitterade i maj 2021 ett icke-säkerställt obligationslån om 500 MSEK inom ett rambelopp om 1 000 MSEK. Obligationslånet löpte tidigare, i enlighet med vad som anges nedan om det skriftliga förfarandet, med en rörlig kupong om tre månaders STIBOR plus 5,50 procentenheter, där STIBOR aldrig tilläts gå under noll (s.k. STIBOR-golv). I december 2021 utökades obligationslånet genom en tilläggsemission om ytterligare 100 MSEK. Tilläggsemissionen gjordes till oförändrade villkor och emitterades till en överkurs som motsvarade cirka tre månaders STIBOR plus 4,75 procentenheter. Under våren 2023 återköptes en del av obligationslånet motsvarande ett nominellt värde om 36 MSEK. Obligationslånet är noterat på Nasdaq Stockholm.

Vidare inledde Bolaget, såsom kommunicerades den 22 september 2023, ett skriftligt förfarande för omförhandling av villkoren i det utestående obligationslånet. Villkorsändringarna i det skriftliga förfarandet omfattar bland annat att Bolaget åtar sig att amortera 120 + 75 MSEK av det utestående obligationslånet, varav 120 MSEK ska amorteras efter Företrädesemissionens genomförande och ett sammanlagt belopp om 75 MSEK amorteras halvårsvis i poster om 15 MSEK under perioden från och med 30 juni 2024 till och med 30 juni 2026. Resterande del av obligationslånet, 369 MSEK, förlängs till den 15 november 2026. Kuponggräntan justeras från en rörlig räntesats som betalas löpande, till en fast räntesats på 10 procent per år som ackumuleras och återbetalas senast den 15 november 2026, så kallad PIK-ränta. Den finansiella kovenanten avseende Bolagets räntetäckningsgrad justeras så att det så kallade *Maintenance Test* är uppfyllt om Bolagets räntetäckningsgrad är lika med eller högre än ett komma trettio (1,30:1). Den 11 oktober 2023 offentliggjordes att erforderligt kvorum och majoritet avseende de föreslagna villkorsändringarna erhållits från obligationsinnehavarna samt att samtliga villkor hänförliga till det skriftliga förfarandet uppfyllts.

Villkoren för obligationslånet innehåller restriktiva bestämmelser i form av bland annat informationsåtaganden, finansiella kovenanter och utdelningsrestriktioner, varav det sistnämnda åtagandet träffar samtliga bolag inom Koncernen. Vidare innehåller obligationsvillkoren ägarförändringsklausuler vilka aktualiseras om en eller flera personer andra än AB Fastator (publ) eller Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), eller något bolag direkt eller indirekt kontrollerat av något av dem, direkt eller indirekt tar kontroll över (i) mer än 50 procent av aktierna för vilka rösträtt får utövas, eller (ii) rätten att tillsätta eller avsätta en majoritet av styrelseledamöterna i Bolaget. Vid en sådan ägarförändring, eller om obligationerna skulle bli avnoterade från Nasdaq Stockholm, kan obligationsinnehavare under obligationslånet kräva förtida inlösen av obligationerna till ett belopp om 101 procent av det nominella värdet av obligationerna.

11.3.3 *Förskottsbetalningar från vissa befintliga aktieägare*

Studentbostäder i Norden har mottagit förskottsbetalningar från de befintliga aktieägarna Aktiebolaget Fastator (publ) om 10 MSEK, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) om 20 MSEK och Svea Bank AB om 20 MSEK i samband med tidigare aviserade nyemissioner. Förskottsbetalningarna uppgår till totalt 50 MSEK och löper med en ränta om åtta procent per år. Återbetalning av förskottsbetalningarna inklusive ränta ska ske senast vid nästa årsstämma i Studentbostäder i Norden. Förskottsbetalningarna, exklusive ränta, avses kvittas inom ramen för den förestående Företrädesemissionen förutsatt att styrelsen bedömer det lämpligt och att kvittning

kan ske utan skada för Bolaget eller dess borgenärer (se vidare ”*Aktiekapital och ägarförhållanden – Företrädesemissionen – Kvittningsemmissionen*”).

11.4 Tvister

I november 2021 erhöll Studentbostäder i Norden ett beslut från Skatteverket avseende omprövning av redovisad mervärdesskatt hänförlig till entreprenadarbeten genomförda under perioden 2016–2020, under den tid då Bolagets verksamhet bedrevs under företagsnamnet Prime Living. Enligt omprövningsbeslutet uppgår kravet på Bolaget om ytterligare skatt och skattetillägg till sammanlagt cirka 50 MSEK. Under 2022 överklagades beslutet av Studentbostäder i Norden och det är Bolagets bedömning att det är troligt att det överklagade beslutet kommer att undanröjas och att kravet på betalning av mervärdesskatten och skattetillägget således kommer att bortfalla.

Utöver vad som anges ovan är Studentbostäder i Norden inte, och har inte varit, involverat i några rättsliga processer, myndighetsförfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive förfaranden som ännu inte är beslutade och förfaranden som Bolaget är medvetet om skulle kunna uppkomma) under de senaste tolv månaderna, vilka nyligen har haft eller skulle kunna ha betydande inverkan på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

11.5 Transaktioner med närstående

Studentbostäder i Norden köper tjänster från Priority Strategy Stockholm-New York AB där Bolagets före detta styrelseordförande, Björn Rosengren, är huvudägare.⁴³ Arvodena till Priority uppgick under perioden januari till mars 2023 till 0,7 MSEK, exklusive mervärdesskatt.

Studentbostäder i Norden tillhandahåller tjänster inom IT och optimering av fastighetssystem till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ). Bolaget har fakturerat totalt 1,6 MSEK för perioden januari till juni 2023.

Studentbostäder i Norden har mottagit förskottsbetalningar om totalt 50 MSEK från de befintliga aktieägarna Aktiebolaget Fastator (publ), Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och Svea Bank AB i samband med tidigare aviserade nyemissioner, vilka avses kvittas inom ramen för den förestående Företrädesemissionen (se vidare ”*Aktiekapital och ägarförhållanden – Företrädesemissionen – Kvittningsemmissionen*”).

Utöver vad som anges ovan och ersättningar till följd av anställning har inga närståendetransaktioner som enskilt eller tillsammans är väsentliga för Studentbostäder i Norden ägt rum efter den 31 december 2022 fram till dagen för Prospektet. För mer information om transaktioner med närstående, se not 30 i årsredovisning i Bolagets koncernredovisning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2022.

⁴³ Björn Rosengren utträdde ur Bolagets styrelse den 29 maj 2023.

11.6 Teckningsåtaganden och emissionsgarantier

11.6.1 Teckningsåtaganden

I samband med Företrädesemissionen har Bolaget erhållit teckningsåtaganden med sedvanliga villkor uppgående till cirka 146 MSEK, motsvarande cirka 44 procent av Företrädesemissionen, från ett antal av Bolagets större befintliga aktieägare, bland annat Otre Fund LP och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ). Därutöver har Bolagets styrelseordförande Jan-Erik Höjvall åtagit sig att teckna sin pro rata-andel i Företrädesemission, uppgående till cirka 1,1 MSEK.

De befintliga aktieägarna Aktiebolaget Fastator (publ), Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och Svea Bank AB har meddelat sin avsikt att teckna aktier i Företrädesemissionen genom kvittning, se vidare ”*Aktiekapital och ägarförhållanden – Företrädesemissionen – Kvittningsemmissionen*”. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) har åtagit sig att teckna sin pro rata-andel av Företrädesemissionen, motsvarande 49,6 MSEK, varav 20 MSEK förväntas tecknas genom Kvittningen. Svea Bank AB har åtagit sig att teckna sin pro rata-andel av Företrädesemissionen, motsvarande 21,8 MSEK, varav 20 MSEK förväntas tecknas genom Kvittningen. Aktiebolaget Fastator (publ) har åtagit sig att teckna 10 MSEK i Företrädesemissionen genom Kvittningen.

Ingen ersättning utgår för lämnade teckningsåtaganden.

11.6.2 Emissionsgarantier

Därutöver har vissa av Bolagets befintliga aktieägare och externa investerare, däribland Gösta Welandson via bolag, Nordstjernen Kredit KB och Bolagets styrelseordförande Jan-Erik Höjvall med sedvanliga villkor, lämnat garantiåtaganden om sammanlagt cirka 185 MSEK, motsvarande cirka 56 procent av Företrädesemissionen.

För garantiåtaganden utgår en garantiersättning om 15 procent av det garanterade beloppet kontant alternativt i form av nyemitterade aktier i Bolaget, vilket beslutas av Bolaget. Om Bolaget beslutar att garantiersättningen ska utgå i form av nyemitterade aktier är avsikten att sådana aktier ska emitteras efter ett styrelsebeslut med stöd av emissionsbemyndigandet från extra bolagsstämman 20 juli 2023 och till en teckningskurs motsvarande den volymviktade genomsnittskursen i Bolagets aktie på Nasdaq First North Premier under teckningsperioden för Företrädesemissionen, dock lägst teckningskursen i Företrädesemissionen, och förutsatt att Bolaget bedömer att teckningskursen är marknadsmässig. Bolagets styrelseordförande Jan-Erik Höjvall erhåller ingen garantiersättning.

Tilldelning av aktier som tecknas enligt garantiåtagandet görs enligt de principer som beskrivs i avsnittet ”*Villkor och anvisningar – Tilldelningsprinciper vid teckning utan stöd av företrädesrätt*”.

11.6.3 Ej säkerställda teckningsåtaganden och emissionsgarantier

Teckningsåtaganden och emissionsgarantier är inte säkerställda genom bankgaranti, spärmedel, pantsättning eller liknande arrangemang. Följaktligen finns det en risk att en eller flera berörda parter helt eller delvis inte kommer kunna uppfylla sina respektive åtaganden. Se även avsnittet ”*Risikfaktorer – Ej säkerställda teckningsåtaganden och emissionsgarantier*”.

11.6.4 Totala åtaganden⁴⁴

Företrädesemissionen omfattas i sin helhet av lämnade teckningsåtaganden och emissionsgarantier. De totala åtagandena uppgår tillsammans till 100 procent av Företrädesemissionen. Samtliga garantiåtaganden ingicks från och med den 11 september 2023 till och med den 14 september 2023.

Namn	Befintligt innehav	Tecknings-åtagande, andel av Företrädesemissionen, %	Garanti-åtagande, SEK	Garanti-åtagande, andel av Företrädesemissionen, %	Totalt åtagande, andel av Företrädesemissionen, %
Otre Fund LP	48 046 427	18,82	-	-	18,82
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)	33 071 133	14,98	-	-	14,98
Svea Bank AB	14 500 000	6,57	-	-	6,57
Aktiebolaget Fastator (publ)	54 112 597	3,02	-	-	3,02
Gösta Welandson via bolag	1 000 000	0,45	84 862 869	25,63	26,08
Jan-Erik Höjvall	735 476	0,33	10 000 000	3,02	3,35
Nordstjerman Kredit KB	-	-	60 000 000	18,12	18,12
Ristian Invest AB	-	-	20 000 000	6,04	6,04
Silven Invest Ltd	-	-	10 000 000	3,02	3,02
Totalt	151 465 633	44,18	184 862 869	55,82	100,00

11.7 Sammanfattning av information som offentliggjorts enligt MAR

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

11.7.1 Finansiella rapporter

- Den 10 november 2022 publicerade Studentbostäder i Norden sin delårsrapport Q3 2022.
- Den 16 februari 2022 publicerade Studentbostäder i Norden sin bokslutskommuniké för 2022.
- Den 14 april 2023 publicerade Studentbostäder i Norden sin årsredovisning och hållbarhetsrapport för 2022.
- Den 11 maj 2023 publicerade Studentbostäder i Norden sin delårsrapport Q1 2023.
- Den 11 maj 2023 publicerade Studentbostäder i Norden en rättelse för sin delårsrapport Q1 2023.
- Den 13 juli 2023 publicerade Studentbostäder i Norden sin delårsrapport Q2 2023.

⁴⁴ De siffror som redovisas i tabellen har i vissa fall avrundats och därför summerar inte nödvändigtvis tabellen.

11.7.2 Kommersiella händelser

- Den 25 maj 2023 offentliggjorde Studentbostäder i Norden att Finans- och transaktionschef Sofia Folstad slutar på Studentbostäder i Norden.
- Den 13 juli 2023 offentliggjorde Studentbostäder i Norden att en icke-bindande avsiktsförklaring om avyttring av fastighetsportfölj i Köpenhamn ingåtts.
- Den 13 juli 2023 offentliggjorde Studentbostäder i Norden sin avsikt om nyemission.

11.7.3 Omförhandling av utestående obligationslån

- Den 22 september 2023 offentliggjorde Studentbostäder i Norden att Bolaget inleder ett skriftligt förfarande för att söka godkännande från obligationsinnehavare för ändring av utestående obligationslån.
- Den 11 oktober 2023 offentliggjorde Studentbostäder i Norden att erforderligt kvorum erhållits och att samtliga villkor hänförliga till det skriftliga förfarandet uppfyllts.

11.7.4 Företrädesemissionen

- Den 22 september 2023 offentliggjorde Studentbostäder i Norden sin avsikt om att genomföra en fullt garanterad företrädesemission om 331 MSEK.
- Den 4 oktober 2023 offentliggjorde Studentbostäder i Norden beslutet att genomföra Företrädesemissionen.

11.8 Rådgivare

ABGSC är Sole Global Coordinator och Bookrunner i samband med Företrädesemissionen. Sole Global Coordinator och Bookrunner tillhandahåller finansiell rådgivning och andra tjänster till Bolaget i samband med Företrädesemissionen, för vilka ABGSC kommer att erhålla en sedvanlig ersättning. Sole Global Coordinator och Bookrunner har inom den löpande verksamheten, från tid till annan, tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster till Bolaget.

Advokatfirman Vinge KB har agerat legal rådgivare i samband med Företrädesemissionen och kan komma att tillhandahålla ytterligare legal rådgivning till Bolaget.

11.9 Kostnader för Företrädesemissionen

Studentbostäder i Nordens kostnader hänförliga till Företrädesemissionen beräknas uppgå till cirka 36 MSEK, inklusive garantiersättning om 26 MSEK vilken Bolaget kan välja att betala med nyemitterade aktier. Sådana kostnader är framförallt hänförliga till kostnader för ersättning för emissionsgarantier, försäljningsprovision till de finansiella rådgivarna och kostnader för legal rådgivning.

11.10 Viktig information om beskattning

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

Beskattning 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.

11.11 Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Studentbostäder i Nordens registreringsbevis, bolagsordning och alla rapporter, brev och uttalanden som på Bolagets begäran utarbetats av en expert och som till någon del ingår i eller som det hänvisas till i Prospektet, hålls tillgängliga för inspektion under kontorstid på Bolagets huvudkontor på Kungsgatan 47 A, 753 21 Uppsala. Dessa handlingar finns även tillgängliga i elektronisk form på Studentbostäder i Nordens webbplats, www.sbsstudent.se.

12 Definitionlista

ABGSC	ABG Sundal Collier AB.
BTA	Betalda tecknade aktier.
EU	Europeiska unionen.
EUR	Euro.
Euroclear Sweden	Euroclear Sweden AB.
Företrädesemissionen	Erbjudandet av nya aktier enligt detta Prospekt.
GDPR	Dataskyddsförordningen (EU) 2016/679.
Kvittningen	De förskottsbetalningar om totalt 50 MSEK som lämnades i samband med den riktade emissionen, från Bolagets befintliga aktieägare Aktiebolaget Fastator (publ) om 10 MSEK, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) om 20 MSEK och Svea Bank AB om 20 MSEK, vilka avses att kvittas mot aktier i Företrädesemissionen förutsatt att styrelsen bedömer det lämpligt och att kvittning kan ske utan skada för Bolaget eller dess borgenärer.
LEI	Legal Entity Identifier.
MAR	Marknadsmisbruksförordningen (EU) 596/2014.
MiFID II	Direktiv 2014/65/EU om värdepappersmarknaden.
MSEK	Miljoner kronor.
Nasdaq First North Premier	Den multilaterala handelsplattformen Nasdaq First North Premier Growth Market som drivs av Nasdaq Stockholm AB.
NCI	National Client Identifier.
Oberoende Värderarna	De oberoende sakkunniga värderarna Newsec Advisory Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB och CBRE A/S.
Obligationerna	Bolagets utestående obligationer med ISIN SE0015960802.
Prospektförordningen	Prospektförordningen (EU) 2017/1129.
Prospektet	Detta Prospekt.
Red Book	RICS Valuation – Global Standards.
SCB	Statistiska centralbyrån.
SEK	Svensk krona.
Sole Global Coordinator och Bookrunner	ABGSC.
Studentbostäder i Norden, Bolaget eller Koncernen	Studentbostäder i Norden AB (publ), den koncern vari Studentbostäder i Norden är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen, beroende på sammanhanget.
TSEK	Tusen kronor.
US Securities Act	Vid var tid gällande United States Securities Act från 1933.
Värderingsrapporterna	Värderingsrapporterna avseende Bolagets fastighetsbestånd, vilket infogats i Prospektet.

13 Adresser

BOLAGET
Studentbostäder i Norden AB (publ)
Kungsgatan 47 A
753 21 Uppsala
www.sbsstudent.se

SOLE GLOBAL COORDINATOR OCH BOOKRUNNER
ABG Sundal Collier AB
Regeringsgatan 25, våning 8
11153 Stockholm

REVISOR
Ernst & Young AB
Hamngatan 26, Box 7850
111 47 Stockholm

LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET
Advokatfirman Vinge KB
Smålandsgatan 20
111 87 Stockholm
Sverige