

Informationsdokument inför företrädesemission i Krona Public Real Estate AB (publ)

13 november 2025

Viktig information

Publicering, offentliggörande eller distribution av detta informationsdokument ("Informationsdokumentet") kan i vissa jurisdiktioner vara föremål för restriktioner enligt lag. Med "Krona", "Bolaget" eller "Koncernen" avses i Informationsdokumentet, beroende på sammanhanget, Krona Public Real Estate AB, den koncern i vilken Krona Public Real Estate AB är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen. Mottagare av Informationsdokumentet i de jurisdiktioner där Informationsdokumentet har offentliggjorts eller distribuerats bör informera sig om och följa sådana legala restriktioner. Mottagaren av Informationsdokumentet ansvarar för att använda Informationsdokumentet och informationen häri i enlighet med tillämpliga regler i respektive jurisdiktion. Informationsdokumentet utgör inte ett erbjudande att förvärva eller teckna aktier eller andra värdepapper emitterade av Bolaget, varken från Bolaget eller från någon annan, i någon jurisdiktion där sådant erbjudande eller sådan inbjudan skulle vara i strid med gällande regler eller kräva ytterligare registrering eller andra åtgärder. Informationsdokumentet är inte ett prospekt i den mening som avses i Europaparlamentets och Rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG, i dess ändrade lydelse ("Prospektförordningen") och har inte blivit godkänt av någon regulatorisk myndighet i någon jurisdiktion. Inget prospekt har tagits fram eller kommer att tas fram i samband med företrädesemissionen som beskrivs i Informationsdokumentet. I varje EES-medlemsstat riktar sig detta dokument endast till "kvalificerade investerare" i den medlemsstaten enligt Prospektförordningens definition. Informationsdokumentet utgör inte ett erbjudande om eller inbjudan avseende att förvärva eller teckna värdepapper i USA. Värdepapperna som omnämns häri får inte säljas i USA utan registrering, eller utan tillämpning av ett undantag från registrering, enligt den vid var tid gällande U.S. Securities Act från 1933 ("Securities Act"), och får inte erbjudas eller säljas i USA utan att de registreras, omfattas av ett undantag från, eller i en transaktion som inte omfattas av registreringskraven enligt Securities Act.

Det finns ingen avsikt att registrera några värdepapper som omnämns häri i USA eller att lämna ett offentligt erbjudande avseende sådana värdepapper i USA. Informationen i Informationsdokumentet får inte offentliggöras, publiceras, kopieras, reproduceras eller distribueras, direkt eller indirekt, helt eller delvis, i eller till USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika, Sydkorea eller någon annan jurisdiktion där sådant offentliggörande, publicering eller distribution av denna information skulle stå i strid med gällande regler eller där en sådan åtgärd är föremål för legala restriktioner eller skulle kräva ytterligare registrering eller andra åtgärder än vad som följer av svensk rätt. Åtgärder i strid med denna anvisning kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. I Storbritannien distribueras och riktas Informationsdokumentet, och annat material avseende värdepapperen som omnämns häri, endast till, och en investering eller investeringsaktivitet som är hänförlig till detta dokument är endast tillgänglig för och kommer endast att kunna utnyttjas av, "kvalificerade investerare" som är (i) personer som har professionell erfarenhet av verksamhet som rör investeringar och som faller inom definitionen av "professionella investerare" i artikel 19(5) i den brittiska Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 ("Ordern"); eller (ii) personer med hög nettoförmögenhet som avses i artikel 49(2)(a)-(d) i Ordern (alla sådana personer benämns gemensamt "relevanta personer").

En investering eller en investeringsåtgärd som detta meddelande avser är i Storbritannien enbart tillgänglig för relevanta personer och kommer endast att genomföras med relevanta personer. Personer som inte är relevanta personer ska inte vidta några åtgärder baserat på Informationsdokumentet och inte heller agera eller förlita sig på det. Informationsdokumentet varken identifierar eller utger sig för att identifiera risker (direkta eller indirekta) som kan vara förbundna med en investering i nya aktier. Informationen i Informationsdokumentet är endast till för att beskriva bakgrunden till erbjudandet som beskrivs häri och gör inget anspråk på att vara fullständigt eller uttömmande. Ingen försäkran ska lämnas med anledning av informationen i Informationsdokumentet avseende dess noggrannhet eller fullständighet. Underlåtenhet att följa dessa anvisningar kan innebära en överträdelse av Securities Act eller tillämpliga lagar i andra jurisdiktioner.

Information om emittenten

Bolagets företagsnamn är Krona Public Real Estate AB (publ). Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades i Sverige den 25 november 2020 och registrerades den 25 januari 2021 enligt svensk lagstiftning. Bolagets associationsform regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets organisationsnummer är 559298-1707.

Krona är ett svenskt fastighetsbolag som äger och förvaltar fastigheter av hög kvalitet. Bolaget äger sex fastigheter i Kongsberg, Norge, tre fastigheter i Södertälje, Sverige, samt tre fastigheter i Luleå, Sverige och en fastighet i Östersund, Sverige. Målsättningen är att generera stabila kassaflöden och vara en långsiktig partner till hyresgästerna.

Bolagets organisationsnummer är 559298-1707 och Bolagets LEI-kod är 549300MWRB00KNKEUY58. Bolagets registrerade postadress är c/o Pareto Business Management, Box 7415, 103 91 Stockholm, Sverige. Information finns tillgänglig på Bolagets hemsida, <https://www.kronapublic.se/>.

Information om värdepapperen och upptagande till handel

Bolagets aktier är upptagna till handel på Spotlight Stock Market ("Spotlight") sedan den 31 mars 2021. Aktierna handlas under kortnamnet (ticker) KRONA och har ISIN-kod SE0015657895. ISIN-koden för teckningsrätterna är SE0026875619 och ISIN-koden för BTA är SE0026875627. Handel i de nya aktierna beräknas inledas omkring den 5 januari 2026 förutsatt att registrering hos Bolagsverket skett.

Per den 13 november 2025 uppgick Bolagets registrerade aktiekapital till 7 185 031 kr, fördelat på 7 185 031 aktier med ett kvotvärde om 1 kr per aktie. Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och berättigar till en röst per aktie. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal.

Ansvarig för innehållet i Informationsdokumentet

Styrelsen i Krona är ansvarig för innehållet i Informationsdokumentet. Enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som lämnas i Informationsdokumentet med sakförhållandena och ingen uppgift som kan påverka dess innebörd har utelämnats.

Behörig myndighet

Finansinspektionen är behörig myndighet i enlighet med artikel 20 i Prospektförordningen. Informationsdokumentet har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen. Informationsdokumentet utgör inte ett prospekt i den mening som avses i Prospektförordningen. För Informationsdokumentet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av Informationsdokumentet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras exklusivt av svensk domstol.

Kronas rapporteringsskyldighet och skyldighet att offentliggöra information

Intyg avseende rapporteringsskyldighet och skyldighet att offentliggöra information

Bolaget intygar att de skyldigheter avseende rapportering och offentliggörande av information som följer av direktiv 2004/109/EG, förordning (EU) nr 596/2014 samt, i förekommande fall, den delegerade förordningen (EU) 2017/565, har efterlevts under hela den period då Bolagets aktier varit upptagna till handel.

Den obligatoriska information som emittenten offentliggör i enlighet med skyldigheter att offentliggöra löpande information finns tillgänglig på Bolagets hemsida, <https://www.kronapublic.se/>.

Uttalande om uppskjutet offentliggörande av insiderinformation

Styrelsen bekräftar att Bolaget vid tidpunkten för erbjudandet till allmänheten inte har beslutat om något uppskjutet offentliggörande av insiderinformation i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 596/2014

Bakgrund och motiv

Bolaget avser att genomföra en företrädesemission i syfte att refinansiera ett obligationslån som förfaller till betalning i mars 2026 ("Företrädesemissionen"). Företrädesemissionen utgör en del av den tidigare kommunicerade strategin från styrelsen att minska Bolagets belåningsgrad för att säkra Bolagets framtida finansiella ställning och stärka Koncernens kapitalstruktur. Transaktionen genomförs primärt i syfte att säkerställa Bolagets förmåga att framgångsrikt refinansiera obligationslånet och stärka Koncernens fastighetsportfölj.

Användning av emissionslikviden

Genom Företrädesemissionen tillförs Bolaget totalt högst cirka 145,10 Mkr före avdrag för emissionskostnader. Kostnaderna relaterade till Företrädesemissionen väntas uppgå till totalt cirka 10,84 Mkr, varav garantiersättning till garanten utgör cirka 7,34 Mkr, motsvarande 6,8 procent av det garanterade beloppet om cirka 107,91 Mkr.

Nettolikviden från Företrädesemissionen kommer att användas för att refinansiera obligationslånet som förfaller i mars 2026. Denna refinansiering utgör en central del av Bolagets strategi att minska belåningsgraden och säkra Koncernens framtida finansiella ställning. Genom att genomföra Företrädesemissionen stärker Bolaget sin kapitalstruktur.

Teckningsförbindelser och garantiåtaganden

Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) har åtagit sig att teckna sin pro rata-andel om cirka 21,50 procent av Företrädesemissionen, motsvarande cirka 31,19 Mkr, samt garantera teckning av aktier för det belopp av Företrädesemissionen som inte omfattas av övriga åtaganden. Gryningskust Holding AB har åtagit sig att teckna sin pro rata-andel om cirka 4,13 procent av Företrädesemissionen, motsvarande cirka 6,00 Mkr.

Sammantaget omfattar teckningsförbindelserna cirka 37,19 Mkr (25,63 procent av Företrädesemissionen) och garantiåtaganden om cirka 107,91 Mkr. Därmed omfattas Företrädesemissionen i sin helhet av teckningsförbindelser och garantiåtaganden.

För emissionsgarantierna utgår garantiersättning om 6,8 procent av det garanterade beloppet, motsvarande totalt cirka 7,34 Mkr i kontant ersättning. Ingen ersättning utgår för teckningsförbindelserna.

Varken teckningsförbindelserna eller garantiåtagandena är säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättningar eller liknande arrangemang. Följaktligen finns det en risk att en eller flera berörda parter helt eller delvis inte kommer kunna uppfylla sina respektive åtaganden.

Villkor och anvisningar för erbjudandet

Företrädesrätt till teckning och teckningsrätter

Den som på avstämningsdagen den 13 november 2025 är aktieägare i Krona Public Real Estate AB (publ) äger företrädesrätt att teckna aktier i Företrädesemissionen i relation till tidigare aktieinnehav. De som på avstämningsdagen är registrerade som aktieägare i Bolaget erhåller en (1) teckningsrätt för varje innehavd aktie. Nio (9) teckningsrätter berättigar till teckning av fem (5) nya aktier. Endast hela aktier kan tecknas (det vill säga inga fraktioner).

Teckningskurs

Teckningskursen uppgår till 36,35 kr per aktie. Courtage utgår ej.

Avstämningsdag

Avstämningsdag hos Euroclear för fastställande av vilka som äger rätt att erhålla teckningsrätter i Företrädesemissionen är den 13 november 2025. Sista dag för handel i Bolagets aktie inklusive rätt att erhålla teckningsrätter i Företrädesemissionen är den 11 november 2025. Första dag för handel i Bolagets aktie exklusive rätt att erhålla teckningsrätter i Företrädesemissionen är den 12 november 2025.

Teckningstid

Teckning av nya aktier med stöd av teckningsrätter ska ske genom kontant betalning under tiden från och med den 17 november 2025 till och med den 8 december 2025. Under denna period kan också anmälan om teckning

av aktier göras utan stöd av teckningsrätter. Styrelsen äger rätt att förlänga teckningstiden och tiden för betalning, vilket ska ske senast sista dagen i teckningsperioden och offentliggöras av Bolaget.

Handel med teckningsrätter

Handel med teckningsrätter äger rum på Spotlight Stock Market under perioden från och med den 17 november 2025 till och med den 3 december 2025. Aktieägare ska vända sig direkt till sin bank eller annan förvaltare med erforderliga tillstånd för att genomföra köp och försäljning av teckningsrätter. Teckningsrätter vilka förvärvas 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.

Ej utnyttjade teckningsrätter

Teckningsrätter vilka ej sålts senast den 3 december 2025 eller utnyttjats för teckning av aktier senast den 8 december 2025 kommer att bokas bort från samtliga VP-konton utan ersättning. Ingen särskild avisering sker vid bortbokning av teckningsrätter.

Emissionsredovisning och anmälningssedlar

Direktregistrerade aktieägare

De aktieägare eller företrädare för aktieägare som på avstämningsdagen den 13 november 2025 var registrerade i den av Euroclear för Bolagets räkning förda aktieboken erhåller förtryckt emissionsredovisning med vidhängande inbetalningsavi, särskild anmälningssedel med stöd av teckningsrätter och anmälningssedel för teckning utan stöd av teckningsrätter. Informationsdokumentet kommer att finnas tillgängligt på Bolagets hemsida www.kronapublic.se samt Bergs Securities hemsida www.bergssecurities.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. VP-avi som redovisar registrering av teckningsrätter på aktieägars VP-konto utsändes ej.

Teckning med stöd av företrädesrätt

Teckning av aktier med stöd av teckningsrätter sker genom samtidig kontant betalning under perioden från och med den 17 november 2025 till och med den 8 december 2025. 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 Bergs Securities via telefon eller e-post enligt nedan.

Särskild anmälningssedel ska vara Bergs Securities tillhanda senast kl. 15.00 den 8 december 2025.

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:

Bergs Securities AB
Ärende: Krona
Jungfrugatan 35

114 44 Stockholm

Tfn: 08-408 933 50

Email: info@bergssecurities.se (inskannad anmälningssedel)

Förvaltarregistrerade aktieägare

Aktieägare vars innehav av aktier i Bolaget är förvaltarregistrerade hos bank eller annan förvaltare erhåller ingen emissionsredovisning. Teckning och betalning ska ske i enlighet med anvisningar från respektive förvaltare.

Teckning utan stöd av företrädesrätt

Teckning av aktier utan företrädesrätt ska ske under samma period som teckning av aktier med företrädesrätt, det vill säga från och med 17 november 2025 till och med den 8 december 2025. Styrelsen i Bolaget förbehåller sig rätten att under alla omständigheter förlänga teckningstiden och tiden för betalning. En sådan förlängning ska meddelas senast sista dagen i teckningsperioden och offentliggöras av Bolaget.

Anmälan om teckning utan företrädesrätt sker genom att anmälningssedel för teckning utan teckningsrätter ifylls, undertecknas och därefter skickas eller lämnas till Bergs Securities med kontaktuppgifter enligt ovan.

Anmälningssedeln kan beställas från Bergs Securities via telefon eller e-post enligt ovan. Anmälningssedeln kan även laddas ned från Bolagets hemsida www.kronapublic.se samt från Bergs Securities hemsida www.bergssecurities.se.

Anmälningssedeln ska vara Bergs Securities tillhanda senast kl. 15.00 den 8 december 2025. Anmälningssedel som sänds med post bör därför avsändas i god tid före sista teckningsdagen. Det är endast tillåtet att sända in en (1) anmälningssedel för teckning utan stöd av teckningsrätter. För det fall fler än en anmälningssedel insändes kommer enbart den sist inkomna att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Anmälan är bindande.

Observera att de aktieägare som har sitt innehav förvaltarregistrerat ska anmäla teckning utan företräde till sin förvaltare enligt dennes rutiner.

Viktig information vid teckning utan stöd av företrädesrätt

Krav på NID-nummer för fysiska personer

Nationellt ID eller National Client Identifier (NIDnummer) är en global identifieringskod för privatpersoner. Enligt MiFID II har alla fysiska personer från och med den 3 januari 2018 ett NIDnummer och detta nummer behöver anges för att kunna göra en värdepapperstransaktion.

Om sådant nummer inte anges kan Bergs Securities vara förhindrad att utföra transaktionen åt den fysiska personen i fråga. Om du har enbart svenskt medborgarskap består ditt NIDnummer av beteckningen "SE" följt av ditt personnummer. Har du flera eller något annat än svenskt medborgarskap kan ditt NIDnummer vara någon annan typ av nummer. För mer information om hur NIDnummer erhålls, kontakta din bank. Tänk på att ta reda på ditt NIDnummer i god tid då numret behöver anges på anmälningssedeln.

Krav på LEI-kod för juridiska personer

Legal Entity Identifier (LEI) är en global identifieringskod för juridiska personer. Enligt MiFID II behöver juridiska personer från och med den 3 januari 2018 ha en LEI-kod för att kunna genomföra en värdepapperstransaktion. Om sådan kod inte finns får Bergs Securities inte utföra transaktionen åt den juridiska personen i fråga.

Teckning från konton som omfattas av specifika regler

Tecknare med konton som omfattas av specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis IPS-konto, ISK-konto (investerarsparkonto) eller depå/konto i kapitalförsäkring ska kontrollera med sina respektive förvaltare om och hur teckning av aktier kan göras i Företrädesemissionen.

Tilldelningsprinciper vid teckning utan stöd av företrädesrätt

För det fall inte samtliga aktier tecknas med stöd av teckningsrätter ska styrelsen, inom ramen för Företrädesemissionens högsta belopp, besluta om tilldelning av aktier som tecknats utan stöd av teckningsrätter. Tilldelning kommer då att ske enligt följande:

- I. i första hand ska tilldelning av aktier som tecknats utan stöd av teckningsrätter ske till sådana tecknare som även tecknat aktier med stöd av teckningsrätter (oavsett om dessa var aktieägare på avstämningsdagen eller inte), och för det fall att tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut, ska tilldelning ske pro rata deras teckning med stöd av teckningsrätter, och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning;
- II. i andra hand ska tilldelning av aktier som tecknats utan stöd av teckningsrätter ske till andra som tecknat utan stöd av teckningsrätter, och för det fall att tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut ska tilldelning ske pro rata deras teckning, och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning;
- III. i tredje och sista hand ska tilldelning av aktier som tecknats utan stöd av teckningsrätter ske till de som genom avtal ingått garantiåtaganden i egenskap av emissionsgaranter, och för det fall att tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut ska tilldelning ske pro rata deras ställda garantier, och i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Besked om tilldelning av aktier vid teckning utan företrädesrätt

Besked om eventuell tilldelning av aktier, tecknade utan företrädesrätt, lämnas genom översändande av tilldelningsbesked i form av en avräkningsnota. Likvid ska erläggas senast två (2) bankdagar efter utfärdandet av avräkningsnotan. Något meddelande lämnas inte till den som inte erhållit tilldelning. Erläggs inte likvid i rätt tid kan antal aktier komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga priset enligt Erbjudandet, kan den som ursprungligen erhållit tilldelning av dessa aktier komma att svara för hela eller delar av mellanskillnaden. De som tecknar aktier utan företrädesrätt genom sin förvaltare kommer att erhålla besked om teckning enligt sin förvaltares rutiner.

Aktieägare bosatta i utlandet

Tilldelning av teckningsrätter och utgivande av nya aktier vid utnyttjande av teckningsrätter till personer som är bosatta utanför Sverige kan påverkas av värdepapperslagstiftningar i sådana länder. Med anledning härav kommer, med vissa undantag, aktieägare som har sina befintliga aktier direktregistrerade på VP-konton och har registrerade adresser i USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika, Sydkorea, eller i något annat land där Erbjudandet eller distribution av Informationsdokumentet strider mot tillämpliga lagar eller regler eller förutsätter ytterligare prospekt, registreringar eller andra åtgärder än de krav som följer av svensk rätt, inte att erhålla några teckningsrätter på sina respektive VP-konton eller tillåtas teckna nya aktier.

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 på att inbokning av betalda tecknade aktier (BTA) skett på tecknarens VP-konto. Tecknade aktier är bokförda som BTA på VP-kontot tills Företrädesemissionen blivit registrerad hos Bolagsverket vilket beräknas ske omkring vecka 51, 2025.

Handel med BTA

Handel med BTA kommer att äga rum på Spotlight Stock Market från den 17 november fram till dess att de har blivit registrerade hos bolagsverket.

Leverans av aktier

Omkring sju dagar efter att Företrädesemissionen registrerats hos Bolagsverket, ombokas BTA till aktier utan särskild avisering från Euroclear.

Rätt till utdelning

De nya aktierna medför rätt till utdelning för första gången på den första avstämningsdagen för utdelning som infaller efter det att de nya aktierna registrerats hos Bolagsverket och införts i den av Euroclear förda aktieboken. De nya aktierna har samma rätt till utdelning som de befintliga aktierna.

Offentliggörande av utfallet i Företrädesemissionen

Snarast möjligt efter att teckningstiden avslutats kommer Bolaget att offentliggöra det slutgiltiga utfallet av Företrädesemissionen genom ett pressmeddelande, vilket beräknas ske omkring den 9 december 2025. Pressmeddelandet kommer att finnas tillgängligt på Bolagets hemsida www.kronapublic.se.

Upptagande till handel

Aktierna i Krona Public Real Estate AB är upptagna till handel på Spotlight Stock Market. Aktierna handlas under kortnamnet KRONA och har ISIN-kod SE0015657895. De nya aktierna tas upp till handel i samband med omvandling av BTA till aktier vilket beräknas ske omkring vecka 2, 2026.

Utspädning

Under förutsättning att Företrädesemissionen fulltecknas kommer aktiekapitalet att öka med cirka 3 991 680,00 kr, från 7 185 031,00 kr till 11 176 711,00 kr genom nyemission av 3 991 680 aktier, vilket innebär att det totala antalet aktier ökar från 7 185 031 till 11 176 711, motsvarande en utspädningseffekt om 35,71 procent av aktiekapitalet och antalet aktier.

Övrigt

Styrelsen för Krona Public Real Estate AB äger inte rätt att avbryta, återkalla eller tillfälligt dra in erbjudandet att teckna aktier i Bolaget i enlighet med villkoren i Informationsdokumentet. En teckning av aktier är oåterkallelig och tecknaren kan inte upphäva eller modifiera en teckning av 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. Om flera anmälningssedlar av samma kategori inges kommer endast den anmälningssedel som senast kommit Bergs Securities tillhanda att beaktas. För sent inkommen inbetalning på belopp som understiger 100 kr återbetalas endast på begäran.

Utspädning och aktieinnehav efter emissionen

Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen kan komma att få sin ägarandel utspädd med upp till 3 991 680 aktier motsvarande 35,71 procent av det totala antalet aktier efter Företrädesemissionen, men har möjlighet att kompensera sig för den ekonomiska utspädningseffekten genom att sälja sina erhållna teckningsrätter.

Teckningskurs

De nya aktierna emitteras till en teckningskurs om 36,35 kr per ny aktie. Courtage utgår ej.

Riskfaktorer

En investering i Kronas värdepapper är förenad med risker och en investerare eller potentiell investerare i Kronas värdepapper bör noggrant överväga dessa risker. Var och en av följande risker kan ha en väsentligt negativ påverkan på Krona, dess verksamhet och framtidsutsikter. Riskfaktorerna som anges nedan är begränsade till sådana risker som Krona bedömer är väsentliga och specifika för Kronas verksamhet som fastighetsbolag med fokus på förvaltningsfastigheter i Norge och Sverige. De riskfaktorer som anges nedan är inte rangordnade eller presenterade i någon särskild ordning av betydelse. Beskrivningen av nedanstående riskfaktorer baseras på Kronas bedömning och tillgänglig information per dagen för offentliggörandet av detta Informationsdokument.

Kronas rörelseresultat och lönsamhet är förknippade med risker beträffande det allmänna ekonomiska läget på Kronas marknader i Norge och Sverige

Koncernen påverkas av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, nationell och regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsutvecklingen, produktionen av nya fastigheter och lokaler, infrastrukturell utveckling, befolkningstillväxt, demografisk utveckling samt inflation och räntenivåer. Koncernen är huvudsakligen verksam i Norge och Sverige och är följaktligen exponerad mot den ekonomiska utvecklingen på dessa geografiska marknader. Samtliga nämnda faktorer påverkar i hög grad tillgång och efterfrågan på fastighetsmarknaden och inverkar följaktligen på uthyrningsgrad, hyresnivåer och marknadsvärdet på Koncernens fastigheter. Koncernen är särskilt exponerad mot räntenivåer, eftersom de påverkar den totala efterfrågan på

fastigheter, Koncernens finansieringskostnad och värdet på Koncernens fastigheter. Stigande räntor och inflation kan ha negativ inverkan på Koncernens resultat om Bolaget inte lyckas kompensera sig fullt ut genom att höja sina hyresnivåer. Inflationsförväntningar påverkar räntenivåer, vilket följaktligen påverkar Koncernens förvaltningsresultat då räntekostnader utgör en av Koncernens största enskilda kostnader. Förändringar, och förväntningar på förändringar, av räntenivåer och inflation kan påverka avkastningskrav på fastigheter och, följaktligen, marknadsvärdet på Koncernens fastigheter. Vidare inledde den 24 februari 2022 ryska militära styrkor en invasion av Ukraina, vilket resulterat i ett pågående krig som kan ha negativ påverkan på det allmänna ekonomiska läget.

Kronas 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. Högre styrräntor kan leda till lägre fastighetsvärderingar och minskad efterfrågan på fastigheter. Det finns en risk att högre inflation och/eller högre räntor kan orsaka störningar på den globala finansmarknaden. Krona finansierar sin verksamhet genom belåning och hade per den 30 september 2025 en belåningsgrad på 70,78 procent. Negativa trender på de globala finansmarknaderna kan begränsa Kronas tillgång till det kapital som krävs för att finansiera dess verksamhet och ha en väsentlig negativ effekt på Kronas finansiella ställning och rörelseresultat.

Lägre hyresintäkter och uthyrningsgrad, liksom ökad hyresgästomsättning, kan ha en negativ effekt på Kronas resultat

Kronas lönsamhet är beroende av dess förmåga att bibehålla och öka sina hyresintäkter. Krona hyr ut kommersiella lokaler till huvudsakligen statliga, regionala och kommunala motparter, där cirka 95 procent av hyresintäkterna är hänförliga till sådana motparter. Den viktade genomsnittliga hyrestiden uppgår per 31 december 2024 till cirka 10,3 år för fastighetsportföljen i Kongsberg. Det finns inga garantier för att hyresgäster förnyar eller förlänger sina hyresavtal, vilket kan leda till minskade hyresintäkter, ökade vakanser och minskad uthyrningsgrad. Om Kronas uthyrningsgrad minskar skulle Kronas totala intäkter minska. Hyresgästomsättningen kan också medföra ytterligare kostnader för administration av nya hyreskontrakt samt reparationer och underhåll vid hyresgästbyte.

Krona är föremål för risker relaterade till framtida finansieringsbehov

Krona har skuldförfall inom de närmaste åren. Obligationslånet uppgick per 30 september 2025 till 832,9 Mkr och förfaller den 15 mars 2026, och banklånen uppgick per 30 september 2025 till 37,4 Mkr och löper till och med 30 juni 2026. Det finns en risk att Krona inte kan erhålla refinansiering till gynnsamma villkor, eller överhuvudtaget, eftersom upplåning i framtiden kan behöva ske till betydligt högre kostnader än idag, eller att långivare kan välja att inte förlänga Kronas lån vid förfall. Om Krona inte kan refinansiera sina skulder på acceptabla villkor kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Kronas finansiella ställning och rörelseresultat.

Kronas fastighetsvärdering bygger på faktorer som kan ändras

Krona är exponerad mot förändringar i marknadsvärdet av sitt fastighetsbestånd. Krona redovisar sitt fastighetsinnehav till verkligt värde enligt IFRS 13 nivå 3, vilket innebär att det bokförda värdet avseende Kronas fastigheter motsvarar fastigheternas uppskattade marknadsvärde. Per 30 september 2025 uppgick fastigheternas marknadsvärde till cirka 1 229,68 Mkr. Värderingar av fastigheter är subjektiva och osäkra, baserade på antaganden som kan visa sig vara missvisande eller påverkas av faktorer utanför Kronas kontroll. Fastigheternas värde påverkas av faktorer såsom marknadsutbud, vakansgrad, hyresnivå och driftskostnader, avkastningskrav, konjunkturutvecklingar, räntor och inflation. Förändringar avseende dessa faktorer kan ha en negativ effekt på fastighetsvärdena och således leda till större negativa omvärderingar av Kronas fastigheter, vilket kan negativt inverka på Kronas belåningsgrad och kovenanter specificerade i Kronas finansieringsavtal.

Ökade driftskostnader kan eventuellt inte kompenseras fullt ut i hyresavtal och oförutsedda underhållsbehov kan leda till ökade kostnader

Krona löper en begränsad risk förknippad med löpande drift och underhåll då hyresgästerna, utöver hyran, till stor del betalar de löpande drift- och underhållskostnader som belöper på fastigheterna. Krona är ansvarig för kostnader relaterade till byggnadsstrukturellt underhåll, fastighetsskatt och försäkring. Om prishöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal, eller hyresökning genom omförhandling av sådana avtal, kan Kronas resultat eller

finansiella ställning påverkas negativt. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan också påverka Kronas resultat eller finansiella ställning negativt.

Brott mot finansiella kovenanter och åtaganden under låneavtal kan leda till att Kronas fordringsägare kräver förtida återbetalning

Kronas finansieringsarrangemang innehåller finansiella kovenanter. För obligationslånet finns krav att räntetäckningsgraden ska överskrida 150 procent, att dotterbolagets soliditet ska överskrida 20 procent och att belåningsgraden inte får överskrida 75 procent. Vid det fall belåningsgraden överstiger 70 procent får inte bolaget utbetala någon utdelning. Per 30 september 2025 uppgick Bolagets belåningsgrad till 70,78 procent och räntetäckningsgraden till 2,34 gånger. För banklånen finns krav att soliditeten inte får understiga 30 procent och att belåningsgraden avseende av banken finansierade fastigheter inte överstiger 60 procent.

För det fall Kroma 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 långivaren, att samtliga utestående lån förfaller till omedelbar återbetalning och att kreditinstitutet verkställer panterna. 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 Kronas verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Kronas framgång och verksamhet är beroende av Kronas förmåga att attrahera och behålla kvalificerad förvaltning

Kroma har inga anställda och är beroende av extern förvaltning för sin dagliga verksamhet. Bolagets framgång och verksamhet är i hög grad beroende av tillgången till kvalificerad förvaltning och ledning med relevant kompetens inom fastighetsförvaltning, finansiell rapportering och strategisk planering. Störningar i förvaltningsstrukturen eller förändringar i tillgången till kvalificerad personal kan påverka Bolagets operativa förmåga negativt. Om Kroma inte kan säkerställa kontinuitet i kvalificerad förvaltning kan detta ha en väsentlig negativ effekt på Kronas framtidsutsikter.

Kroma kan misslyckas med att följa tillämplig lagstiftning och riskerar att bli föremål för rättsliga och administrativa förfaranden

Kroma är verksam på olika geografiska marknader och måste följa kraven i ett antal koder, lagar och regleringar, inklusive detaljplanereglering, byggnadsstandarder, säkerhetsföreskrifter med mera. Nya lagar och bestämmelser, eller en förändring avseende tillämpningen av gällande lagar och bestämmelser, kan komma att ha en negativ inverkan på Kronas verksamhet, finansiella ställning, rörelseresultat och framtidsutsikter. Det finns också en risk att Kronas tolkning av tillämpliga lagar och regler inte är korrekt, eller att den vedertagna tolkningen av dessa lagar ändras, vilket kan leda till ökade kostnader för Kroma eller risk för väsentliga böter eller straffavgifter. Kroma riskerar även att involveras i rättsliga eller administrativa förfaranden, vilket kan avse omfattande skadeståndsanspråk eller andra krav på betalningar. Om utgången i pågående och eventuella framtida rättsliga och administrativa förfaranden blir ogynnsam för Kroma, kan detta ha en väsentlig negativ effekt på Kronas finansiella ställning och rörelseresultat.

Kronas verksamhet medför miljörisker

Förvaltning av fastigheter medför miljöpåverkan. 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. Detta innebär att krav kan riktas mot Kroma för marksanering eller efterbehandling. Åtgärder för att ta bort eller åtgärda sådana föroreningar kan krävas som en del av Kronas fortlöpande verksamhet och kan, beroende på omfattningen av föroreningen, medföra betydande kostnader och ha en väsentlig negativ inverkan på Kronas rörelseresultat.

Kroma är exponerad för valutakursrisk till följd av sin verksamhet i Norge

Kroma bedriver verksamhet i Norge och Sverige och är exponerad för valutaomräkningsrisk till följd av sina investeringar i Norge och skulder i norska kronor. Kronas redovisningsvaluta är SEK och samtliga balansräkningsposter för norska fastigheter samt alla intäkter och kostnader som genereras från dessa omräknas

till SEK. Kronas valutakursrisk härrör från räntekostnader, hyresintäkter, underhållskostnader och fastighetsvärderingar i NOK då sex av Kronas nio fastigheter är belägna i Norge. Det finns inga garantier för att Kroma kan skydda dess rörelseresultat mot valutafluktuationer. Följaktligen kan ogynnsamma valutakursförändringar, särskilt i NOK/SEK-kursen, ha en väsentlig negativ inverkan på Kronas rörelseresultat och finansiella ställning.

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

Kroma är verksam inom en konkurrensutsatt fastighetsbransch. Kronas konkurrenskraft är bland annat beroende av dess förmåga att förvärva intressanta fastigheter i attraktiva lägen, attrahera och behålla hyresgäster, och att anpassa sig till marknadsbehov. Ökad konkurrens på marknaden kan negativt påverka Kronas förmåga att konkurrera framgångsrikt. Kroma konkurrerar om hyresgäster, bland annat baserat på fastighetsläge, hyror, kvalitet och service. Konkurrenter kan ha större finansiella resurser än Kroma, bättre kapacitet att stå emot nedgångar på marknaden, bättre tillgång till förvärvsobjekt eller konkurrera mer effektivt. Om Kroma inte kan konkurrera framgångsrikt kan det väsentligt påverka hyresnivåer och vakansgrader negativt, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Kronas finansiella ställning och rörelseresultat.

Kronas skattesituation kan försämrats till följd av ändrad skattelagstiftning

Kroma bedriver, genom ett antal dotterbolag, verksamhet i Sverige och Norge. Hanteringen av skatterättsliga frågor inom Kroma baseras på tolkningar av gällande, relevant, skattelagstiftning, skatteavtal och andra skatteföreskrifter samt ställningstaganden från relevanta skattemyndigheter. Kroma 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. Om Kronas tolkning av skattelagstiftning, skatteavtal och andra skatteföreskrifter eller dess tillämplighet är felaktig, om en eller flera myndigheter med framgång gör negativa skattejusteringar avseende Kroma eller om gällande lagar, avtal, föreskrifter eller tolkningar av dessa förändras, inklusive ändringar med retroaktiv verkan, kan Kronas 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 Kronas rörelseresultat.

Kroma kan bli involverat i tvister med hyresgäster, säljare eller köpare av fastigheter

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

Kronas fastighetsportfölj i Kongsberg är starkt koncentrerad till ett fåtal hyresgäster Fastigheten Kroma utgör cirka 63 procent av den totala uthyrningsbara ytan och cirka 89 procent av koncernens hyresintäkter. De tre huvudsakliga hyresgästerna i Kongsberg - Norges Sydöstra Universitet, Vikens län och Kongsberg kommun - står för 95 procent av hyresintäkterna. Norges Sydöstra Universitet har möjlighet att säga upp avtalet 3 år innan avtalets utgång. Om en eller flera av dessa stora hyresgäster skulle säga upp sina hyresavtal eller inte förnya dem vid förfall, skulle det ha en väsentlig negativ inverkan på Kronas hyresintäkter och finansiella ställning.

Kroma är beroende av tillgängliga finansieringsalternativ

Kronas affärsmodell bygger på att Bolaget kan erhålla nödvändig finansiering vid sidan av eget kapital. Tillgången till och villkoren för sådant lånekapital är avhängigt förutsättningarna för utlåningslikviditeten i det finansiella systemet. I händelse av att en finansiell kris- eller stressituation uppstår och stabiliteten i det finansiella systemet

utsätts för störningar eller upphör att fungera kan det bli svårt att ta upp nya lån eller refinansiera befintliga lån, på acceptable villkor eller över huvud taget, vilket skulle få en negativ effekt på Bolagets verksamhet och resultat.

Krona är exponerat för ränterisk genom sina finansieringsarrangemang

Krona har både fast och rörlig ränta på sina lån. Obligationslånet om 832,9 Mkr per den 30 september 2025 har en fast ränta på 2,75 procent, medan banklånen om 37,4 Mkr per den 30 september 2025 har rörlig ränta kopplad till Stibor 3M. Vid refinansiering av obligationslånet 2026 finns risk att Krona tvingas acceptera betydligt högre räntenivåer än nuvarande, vilket skulle ha en väsentlig negativ inverkan på Kronas lönsamhet.