

Prospekt avseende upptagande till handel av B-aktier i Fortinova Fastigheter AB (publ) på Nasdaq Stockholm

Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 12 november 2025.

Prospektet är giltigt under en tid av tolv månader efter godkännandet, förutsatt att det kompletteras med tillägg när så krävs enligt artikel 23 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("**Prospektförordningen**"). Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till detta Prospekt i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämpligt när detta Prospekt inte längre är giltigt. Fortinova kommer endast att upprätta tillägg till detta Prospekt i enlighet med bestämmelserna i Prospektförordningen.

VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av upptagandet till handel av B-aktier i Fortinova Fastigheter AB (publ) på Nasdaq Stockholm. Upptagandet till handel av Bolagets B-aktier sker genom byte av handelsplats från Nasdaq First North Premier Growth Market till Nasdaq Stockholm ("Listbytet"). Med "Fortinova", "Bolaget" eller "Koncernen" avses i detta Prospekt, beroende på sammanhanget, Fortinova Fastigheter AB (publ), org. nr 556826-6943, den koncern vari Fortinova Fastigheter AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen. Se avsnittet "Definitioner" 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 "TSEK" indikerar tusen SEK samt "MSEK" indikerar miljoner SEK.

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG ("Prospektförordningen"). 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. Detta godkännande bör inte heller betraktas som något slags stöd för kvaliteten på de värdepapper 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 ett förenklat prospekt i enlighet med artikel 14 i Prospektförordningen. Prospektet regleras av svensk rätt. Tvist med anledning av Prospektet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt. Prospektet har upprättats av Fortinova på basis av egen information och information från källor som Fortinova bedömer vara tillförlitliga. Ingen utfästelse eller garanti, varken uttrycklig eller underförstådd av Fortinova eller respektive koncernbolag eller någon av deras respektive styrelseledamöter, befattningshavare eller anställda eller någon annan person gällande korrektheten, fullständigheten och skäligheten av den information som anges i detta Prospekt eller som genom hänvisning har inkorporerats häri.

Förutom vad som uttryckligen anges häri, har ingen finansiell information i detta Prospekt reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Finansiell information som rör Bolaget i detta Prospekt och som inte är en del av den information som har reviderats eller granskats av Bolagets revisor i enlighet med vad som anges häri, är hämtad från Bolagets interna bokförings- och rapporteringssystem.

När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Fortinova enligt detta Prospekt, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Investerare 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 ändå sker, ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Fortinova och Fortinova ansvarar inte för sådan information eller sådana uttalanden och sådan information eller uttalanden bör inte förlitas på. Varken offentliggörandet 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 offentliggörande av Prospektet eller att det inte har förekommit någon förändring i Fortinovas 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.

FRAMÅTRIKTADE UTTALANDEN

Detta Prospekt innehåller vissa framåtriktade uttalanden och åsikter. Framåtriktade uttalanden är alla uttalanden som inte hänför sig 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", "prognostiserar", "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 investerare ska därför inte fästa otillbörlig vikt vid de framåtriktade uttalandena häri, och potentiella investerare uppmannas starkt att läsa Prospektet, inklusive följande avsnitt: "Sammanfattning", "Riskfaktorer" 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. Bolaget lämnar inte några garantier såvitt avser den framtida riktigheten i de uttalanden som görs häri 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 "Riskfaktorer".

Efter dagen för detta Prospekt tar inte Bolaget 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 Stockholms regelverk för aktiemittenter på huvudmarknaden.

BRANSCH- OCH MARKNADSinFORMATION

Detta Prospekt innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till Bolagets verksamhet och den marknad som Bolaget är verksamt på. Sådan information är baserad på Bolagets analys av flera olika källor, däribland Colliers, Riksbanken, Trafikverket och OECD.

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 framtidsblickande, 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 kommer från tredje man har återgivits korrekt och såvitt Bolaget kan känna till och förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

INNEHÅLL

1	Sammanfattning	4	8	Aktiekapital och ägarförhållanden	42
2	Risikfaktorer	9	9	Legala frågor och kompletterande information	46
3	Bakgrund och motiv	19	10	Dokument införlivande genom hänvisning	50
4	Verksamhetsbeskrivning och marknadsöversikt	20	11	Definitioner	51
5	Värderingsintyg	27	12	Adresser	52
6	Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information	33			
7	Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	35			

FINANSIELL KALENDER

Bokslutskommuniké 2025	19 februari 2026
Delårsrapport Q1 – januari – mars 2026	11 maj 2026
Årsstämma 2026	12 maj 2026

ÖVRIG INFORMATION

Beräknad sista dag för handel på Nasdaq First North Premier Growth Market	18 november 2025
Beräknad första dag för handel på Nasdaq Stockholm	19 november 2025
Kortnamn (ticker):	FNOVA B
ISIN-kod B-aktie:	SE0014608915
LEI-kod:	549300H8ZDTNCZ8PPJ25

1 SAMMANFATTNING

INLEDNING OCH VARNINGAR				
Inledning och varningar	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. Varje beslut om att investera i värdepappren medför risk och en investerare kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet. Vid talan i domstol angående informationen i Prospektet kan den investerare som är kârânde enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som 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.			
Emittenten	Fortinova Fastigheter AB (publ) org.nr 556826–6943 Adress: c/o Fortinova AB, Norrgatan 10, 432 41 Varberg, Sverige Telefonnummer: 0340-59 25 50 LEI-kod: 549300H8ZDTNCZ8PPJ25 Kortnamn (ticker): FNOVA B ISIN-kod B-aktie: SE0014608915			
Behörig myndighet	Finansinspektionen är behörig myndighet och ansvarig för godkännande av Prospektet. Finansinspektionens besöksadress: Sveavägen 44, 111 34 Stockholm. Finansinspektionens postadress: Box 7821, 103 97 Stockholm. E-post: finansinspektionen@fi.se Telefonnummer: 08-408 980 00 Webbplats: www.fi.se Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 12 november 2025.			
NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN				
Vem är emittent av värdepapperen?				
Emittentens säte och bolagsform	Emittenten av värdepapperen är Fortinova Fastigheter AB (publ), org. nr 556826–6943. Bolaget har sitt säte i Varbergs kommun. Bolaget är ett publikt svenskt aktiebolag, bildat och inkorporerat i Sverige och i enlighet med svensk rätt. Verksamheten bedrivs i enlighet med svensk rätt. Bolagets associationsform regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI-kod är 549300H8ZDTNCZ8PPJ25.			
Emittentens huvudsakliga verksamhet	Fortinova är ett expansivt fastighetsbolag vars affärsidé sedan starten 2010 har bestått av att förvärva, utveckla och förvalta främst bostadsfastigheter med dokumenterade positiva kassaflöden. Koncernen har en målsättning att generera positiv avkastning över tid, oberoende av marknadens utveckling. Fortinova har ett geografiskt fokus på tillväxtkommuner i västra Sverige som bedöms ha en god tillväxtprofil och är attraktiva orter att bo, arbeta och leva i.			
Emittentens större aktieägare	Tabellen nedan visar Fortinovas aktieägare som har ett direkt eller indirekt innehav som motsvarar 5 procent eller mer av antalet aktier eller röster i Bolaget per den 30 september 2025. Det finns såvitt Bolaget känner till inget direkt eller indirekt ägande som kan leda till förändrad kontroll av Bolaget. Såvitt Bolaget känner till kontrolleras inte Bolaget direkt eller indirekt av någon enskild part eller flera parter i samförstånd.			
	Aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Andel av kapital, % Andel av röster, %
	SEB Investment Management AB	0	7 067 573	13,77 9,29
	FASTIGHETS AB BALDER	0	5 655 500	11,02 7,43
	A2F FASTIGHETER AB	2 750 000	1 936 650	9,13 38,96
	Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	0	4 447 280	8,66 5,85
	Odin Fonder	0	2 945 767	5,74 3,87
	Cliens Kapitalförvaltning AB	0	2 720 000	5,30 3,58
	Summa aktieägare	2 750 000	24 772 770	53,62 69,98

	Övriga aktieägare	0	23 812 370	46,38	30,02
	Totalt	2 750 000	48 585 140	100	100
Viktigaste administrerande direktörer	Bolagets styrelse består av Ole Salsten (styrelseordförande), Fredrik Bergmann, Anders Valdemarsson, Helena Örnstedt, Carl-Johan Carlsson, Anna Weiner Jiffer och Catharina Lagerstam. Bolagets ledning består av Anders Johansson (VD), Anders Valdemarsson (vice VD), Hans-Emil Lundquist (förvaltningschef), John Wennevid (CFO) och Lena Leffler (HR Business Partner).				
Revisor	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Ulrika Ramsvik som huvudansvarig revisor.				
Finansiell nyckelinformation för emittenten					
Finansiell nyckelinformation i sammandrag	Utvalda resultaträkningsposter				
	MSEK, såvida inte annat anges	Räkenskapsåret		Jan – Sep (Q3)	
		<i>Från reviderade finansiella rapporter</i>		<i>Från oreviderade finansiella rapporter</i>	
		2024	2023	2025	2024
	Hysesintäkter	367	332	290	274
	Driftöverskott	225	204	185	172
	Årets/periodens resultat	114	-263	103	47
	Utvalda balansräkningsposter				
	MSEK	Räkenskapsåret		Per 30 september	
		<i>Från reviderade finansiella rapporter</i>		<i>Från oreviderade finansiella rapporter</i>	
		2024	2023	2025	2024
	Totala tillgångar	5 268	5 262	5 518	5 202
	Totalt eget kapital	2 282	2 142	2 395	2 213
	Utvalda kassaflödesposter				
	MSEK	Räkenskapsåret		Jan – Sep (Q3)	
		<i>Från reviderade finansiella rapporter</i>		<i>Från oreviderade finansiella rapporter</i>	
		2024	2023	2025	2024
	Kassaflöde från den löpande verksamheten	96	127	76	69
	Kassaflöde från investeringsverksamheten	-0,2	-471,4	121,9	5,5
	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-84,2	55,9	97	-71,2
Specifika nyckelrisker för emittenten					
Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten	Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer, så som allmän, global eller nationell konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättnings- och inkomstutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, regionalekonomisk utveckling, befolkningstillväxt, inflation och förändrade räntenivåer. Dessa faktorer påverkar i hög grad tillgång och efterfrågan på fastighetsmarknaden och inverkar följaktligen på uthyrningsgrad, hyresnivåer och marknadsvärdet på Fortinovas fastigheter. Om konjunkturen försämras kan värdet på Fortinovas fastighetsbestånd, och hyresintäkterna från fastighetsbeståndet, minska.				

	• En stor del av Fortinovas verksamhet består av fastighetsförvärv. Riskerna är bl.a. att hyresförhållanden kan upphöra, bokföringen för den förvärvade verksamheten kan vara bristfällig, och/eller den förvärvade verksamheten kan vara föremål för miljö- eller skattekrav som inte har kunnat förutses. Vidare finns risker kopplat till integration av förvärven, till exempel oförmåga att behålla nyckelpersonal, fusionskostnader, organisationskostnader, oförutsedda kostnader och svårigheter att uppnå de förväntade synergieffekterna av förvärven. Skulle dessa risker avseende framtida förvärv aktualiseras kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Fortinovas förvaltningsresultat. • Fortinovas verksamhet påverkas av demografiska trender, såsom den växande förekomsten av åldrande befolkningar och en ökad migration från landsbygden till städerna i Sverige. Dessa demografiska trender påverkar nivån av utbud och efterfrågan på Fortinovas fastigheter och skulle kunna leda till att Fortinova till exempel tvingas att skriva ned värdet på sina fastigheter, vilket riskerar att medföra en väsentlig negativ påverkan på Fortinovas totala lönsamhet. • Fortinovas lönsamhet är beroende av dess förmåga att bibehålla och öka sina hyresintäkter. Fastighetsbranschen, och Fortinovas verksamhet, påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer, till exempel allmän, global eller nationell konjunkturutveckling, förändringar i inflation och förändrade räntenivåer. Dessa omständigheter kan påverka efterfrågan på Bolagets hyresbostäder, hyresgästernas betalningsförmåga samt möjligheten att kunna ta ut förväntade hyror. Vidare är Fortinovas möjlighet att bestämma nivån på hyrorna för bostadsfastigheter begränsad eftersom priserna måste sättas enligt tvingande regler. Om nämnda risker realiseras kan hela Fortinovas lönsamhet komma att påverkas negativt. • Bolagets verksamhet finansieras i första hand av eget kapital och genom lån från kreditinstitut upptagna på den svenska marknaden. Räntehöjningar kan ha en negativ effekt på Fortinovas möjlighet att finansiera framtida fastighetsförvärv. Om ränteriskerna infaller kan de inverka negativt på Bolagets marknadsvärde och kassaflöden samt medföra fluktuationer i Bolagets resultat. • Fortinovas huvudsakliga kostnader är hänförliga till driften, reparationer och underhåll av Bolagets fastighetsbestånd. Om visst underhållsbehov inte uppmärksammas i tid eller underhållsnivån är otillräcklig kan detta leda till lägre värden på sådana fastigheter och Fortinova kan även behöva sänka hyresnivåerna i sådana bostadsfastigheter. • Det finns en risk att någon eller några av Bolagets anställda avslutar sin anställning i Bolaget och/eller att rekrytering av nya anställda med relevant kunskap och expertis misslyckas, bland annat genom att Bolagets verksamhet huvudsakligen bedrivs från Varberg och således inte från en av Sveriges storstäder. Om någon av riskerna aktualiseras skulle de kunna påverka Bolagets fortsatta verksamhet negativt och ha en väsentligt negativ effekt på Bolagets framtidsutsikter. • Det finns en risk att Bolagets tolkning av tillämpliga lagar och regler inte är korrekt, eller att den vedertagna tolkningen av dessa lagar kan ändras i framtiden, vilket kan leda till att Bolaget ådrar sig verkställighetsåtgärder, ökade kostnader eller riskerar väsentliga böter eller straffavgifter. • Fastighetsvärderingar bygger på ett antal antaganden som kan visa sig vara felaktiga. Sådana antaganden inbegriper fastighetsspecifika antaganden om hyresnivåer, uthyrningsgrad och driftskostnader samt marknadsspecifika antaganden om makroekonomisk utveckling, allmänna ekonomiska trender, regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, produktionstakt för nya fastigheter, förändringar i infrastrukturen, inflation och räntenivåer. Om marknadsvärdet på fastigheterna sjunker kan värdeminskningen inverka väsentligen negativt på Fortinovas lönsamhet, årets resultat och finansiella ställning. • Det finns en risk att Koncernen inte kan erhålla finansiering på gynnsamma villkor, eller överhuvudtaget, eftersom upplåning i framtiden kan behöva ske till betydligt högre kostnader än idag, långivare kan välja att inte förlänga Koncernens lån vid förfall eller alternativa kreditfaciliteter eventuellt inte står till Koncernens förfogande. Det går inte att utesluta att Koncernen i framtiden vänder sig till kapitalmarknaden för belåning. Koncernens verksamhet har historiskt finansierats med banklån med säkerhet i pant i fastighet, och det är sannolikt att det kapital som krävs för att finansiera framtida förvärv och investeringskostnader i befintliga fastigheter, kommer att erhållas från denna finansieringskälla. Vid ogynnsamma marknadsförutsättningar kan Koncernens finansiella resultat påverkas negativt och detta kan minska finansieringsmöjligheterna för Koncernen.
--	---

	Skatt utgör en betydande kostnadspost för Fortinova. Verksamheten påverkas av vid var tid gällande skatteregler och förändringar av dessa får effekter för Fortinova. Förändringar i skattelagstiftningen och ny/förändrad praxis vad gäller exempelvis bolagsskatt, mervärdesskatt, fastighetsskatt och stämpelskatt kan således påverka Fortinovas verksamhet, finansiella ställning och förvaltningsresultat negativt.
NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPEREN	
<i>Värdepapperens viktigaste egenskaper</i>	
Värdepapper som är föremål för upptagande av handel	Prospektet avser upptagande till handel av samtliga av Bolagets 48 585 140 B-aktier på Nasdaq Stockholm och innehåller inte något erbjudande om att teckna eller på annat sätt förvärva aktier eller andra värdepapper i Bolaget. ISIN-kod B-aktie: SE0014608915. Värdepapperen är denominerade i SEK. Aktiernas kvotvärde är 1 SEK.
Totalt antal aktier i Bolaget	Per dagen för detta Prospekt finns 2 750 000 A-aktier och 48 585 140 B-aktier, totalt 51 335 140 aktier i Bolaget. Aktiekapitalet uppgår till 51 335 140 kronor.
Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen	Varje A-aktie i Bolaget berättigar innehavaren till tio (10) röster på bolagsstämma och varje B-aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en (1) röst på bolagsstämma. Varje aktieägare är berättigad att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget. Om Bolaget emitterar nya A-aktier och B-aktier, mot annan betalning än apportegendom, ska ägare av A-aktier och B-aktier äga företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och i den mån detta inte kan ske, genom lottning. Om Bolaget beslutar att emittera endast A-aktier eller endast B-aktier, mot annan betalning än apportegendom, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är A-aktier eller B-aktier, äga företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger. Samtliga aktier som är registrerade i den av Euroclear Sweden förda aktieboken på den av bolagsstämman beslutade avstämningsdagen är berättigade till utdelning. Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Rättigheterna förknippade med aktierna utgivna av Bolaget, inklusive de som framgår av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med vad som framgår av aktiebolagslagen (2005:551).
Inskränkningar i den fria överlåtbarheten	Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara.
Utdelning och utdelningspolicy	Fortinova är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag vars utdelningspolicy är baserad på en ambition att överföra löpande förvaltningsresultat till aktieägarna. Vid bedömning av utdelningens storlek ska Fortinovas investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur beaktas. Utdelningen ska långsiktigt uppgå till minst 40 procent av förvaltningsresultat belastat med schablonskatt.
<i>Var kommer värdepapperen att handlas?</i>	
Upptagande till handel	B-aktierna i Fortinova är per dagen för Prospektet upptagna till handel på Nasdaq First North Premier Growth Market med kortnamnet FNOVA B. Bolagets B-aktier beräknas tas upp till handel på Nasdaq Stockholm den 19 november 2025.
<i>Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?</i>	
Väsentliga riskfaktorer specifika för värdepapperen	Utvecklingen av Bolagets aktiekurs beror på ett flertal faktorer, såsom utvecklingen av Bolagets verksamhet och projektportfölj, förändringar i Bolagets resultat och finansiella ställning, förändringar i marknadens förväntningar på resultat, framtida vinster och utdelningar, samt utbud och efterfrågan på Bolagets aktier. Det finns en risk att Bolagets aktie blir illikvid, innebärande att det inte kommer att finnas en fullt fungerande marknad för Fortinovas aktier efter genomfört listbyte till Nasdaq Stockholm. Det finns en risk att det inte kommer att finnas köpare om investerare önskar sälja värdepapper i Bolaget vid en given tidpunkt eller att en försäljning kommer att behöva ske till ett lägre pris än normalt till följd av låg likviditet. Kursen för Fortinova aktier kan då bli volatil och aktiekursen kan sjunka avsevärt utan att Bolaget aviserat någon nyhet och investerare kan förlora stora värden. Försäljning av stora mängder aktier, eller uppfattningen om att sådan försäljning kommer ske, skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets aktiekurs.

	• Det finns en risk att Bolaget kanske inte kommer att ha tillräckligt med utdelningsbara medel för att genomföra utdelningar överhuvudtaget eller i den utsträckning som aktieägarna framgent förväntar sig. Det finns också en risk för att Bolaget och/eller dess större aktieägare av olika anledningar förhindrar eller begränsar framtida utdelningar. För det fall ingen utdelning lämnas kommer en investerares eventuella avkastning att vara beroende av aktiekursens framtida utveckling. • Om Bolaget väljer att ta in ytterligare kapital, exempelvis genom riktad nyemission av aktier, finns det en risk att icke teckningsberättigade aktieägars andelar späds ut samt att aktieägars ekonomiska intresse påverkas negativt. Om Bolaget väljer att ta in ytterligare kapital genom nyemission med företrädesrätt för befintliga aktieägare, kommer aktieägare som väljer att inte utnyttja sina teckningsrätter i en sådan företrädesemission få minskat proportionellt ägande och minskad rösträtt i Fortinova. • Större aktieägars intressen kan avvika väsentligt från, eller konkurrera med, Bolagets intressen eller andra aktieägars intressen, och sådana aktieägare kan komma att utöva sitt inflytande över Fortinova på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägars intresse.
NYCKELINFORMATION OM UPPTAGANDE TILL HANDEL PÅ EN REGLERAD MARKNAD	
<i>På vilka villkor och enligt vilken tidsplan kan jag investera i detta värdepapper?</i>	
Allmänt	Prospektet avser upptagande till handel av B-aktier i Fortinova på Nasdaq Stockholm och innehåller inte något erbjudande om att teckna eller att på annat sätt förvärva aktier eller andra värdepapper i Bolaget. B-aktierna i Fortinova är per dagen för Prospektet upptagna till handel på Nasdaq Nasdaq First North Premier Growth Market med kortnamnet FNOVA B. Bolagets B-aktier beräknas tas upp till handel på Nasdaq Stockholm den 19 november 2025
Förväntad tidsplan	Beräknad sista dag för handel på Nasdaq First North Premier Growth Market: 18 november 2025 Beräknad första dag för handel på Nasdaq Stockholm: 19 november 2025
Kostnader för upptagande till handel	Bolagets kostnader i samband med upptagandet till handel på Nasdaq Stockholm förväntas uppgå till cirka 7 MSEK. Kostnaderna är framförallt hänförliga till kostnader för revisorer, noteringsrevisor, legal och skattemässig rådgivning, noteringskostnader till Nasdaq Stockholm och avgifter till Finansinspektionen.
<i>Varför upprättas detta prospekt?</i>	
Bakgrund och motiv	Bolaget noterades på Nasdaq First North Premier Growth Market i november 2020 och har sedan dess tillämpat de krav och regler som gäller för Premier-segmentet och som i flera avseenden efterliknar de krav som ställs på bolag noterade på Nasdaq Stockholm. Styrelsen anser att ett listbyte från Nasdaq First North Premier Growth Market till Nasdaq Stockholm är ett logiskt och viktigt steg i Fortinovas fortsatta utveckling. Listbytet kommer att öka kännedomen om Fortinovas verksamhet hos nuvarande och potentiella aktieägare, kunder samt andra intressenter. Den kvalitetsstämpel som en notering på Nasdaq Stockholm innebär förväntas även ge en positiv effekt för verksamheten och underlätta arbetet med att infria Bolaget tillväxtambitioner. Styrelsen bedömer vidare att ett upptagande till handel av Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm kommer att medföra ett ökat intresse för Bolaget, möjliggöra investeringar från starka institutionella investerare och bredda aktieägarbasen. Styrelsen bedömer även att listbytet kommer att bidra till en bättre likviditet i aktien och öppna möjligheten för Bolaget att genomföra återköp av egna aktier om så bedöms lämpligt i framtiden. Sammantaget är det styrelsens bedömning att listbytet ligger i samtliga aktieägars intresse. Av dessa anledningar har styrelsen ansökt om notering av Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm. Bolagets ansökan om upptagande till handel av Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm har per dagens datum godkänts av Nasdaq Stockholms bolagskommitté, under förutsättning att vissa sedvanliga villkor uppfylls, däribland att ett prospekt godkänns och registreras av Finansinspektionen. Bolagets B-aktier beräknas tas upp till handel på Nasdaq Stockholm den 19 november 2025.
Intressekonflikter	Advokatfirman Vinge KB har agerat legala rådgivare i samband med upptagandet till handel av Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm. Advokatfirman Vinge KB kan komma att tillhandahålla ytterligare legal rådgivning till Bolaget.

2 RISKFAKTORER

I detta avsnitt beskrivs de riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses väsentliga för Bolagets verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna hänför sig till Bolagets verksamhet, bransch och marknader, och omfattar vidare följande kategorier av riskfaktorer: verksamhets- och branschspecifika risker, operationella risker, legala och regulatoriska risker, skatterisker, risker relaterat till bolagsstyrning, finansiella risker och risker relaterade till aktierna. Bedömningen av väsentligheten av varje riskfaktor är baserad på sannolikheten för dess förekomst och den förväntade omfattningen av deras 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.

Nedanstående risker och osäkerhetsfaktorer kan ha en väsentligt negativ påverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och/eller resultat. De kan även medföra att aktierna i Bolaget minskar i värde, vilket skulle kunna leda till att aktieägare i Bolaget förlorar hela eller delar av sitt investerade kapital.

2.1 Risker relaterade till bransch och marknad

2.1.1 Fortinovas verksamhet och resultat kan påverkas negativt av nedgång i ekonomisk konjunktur

Fortinova förvärvar, utvecklar och förvaltar fastigheter, främst bostadsfastigheter. Fortinova har ett geografiskt fokus på tillväxtkommuner i Västra Sverige. Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer, så som allmän, global eller nationell konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättnings- och inkomstutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, regionalekonomisk utveckling, befolkningstillväxt, inflation och förändrade räntenivåer. Dessa faktorer påverkar i hög grad tillgång och efterfrågan på fastighetsmarknaden och inverkar följaktligen på uthyrningsgrad, hyresnivåer och marknadsvärdet på Fortinovas fastigheter. Om konjunkturen försämras kan värdet på Fortinovas fastighetsbestånd, och hyresintäkterna från fastighetsbeståndet, minska.

För Fortinova, som framförallt bedriver sin verksamhet i Västra Sverige, kan även regionala variationer och trender ha betydande inverkan på verksamheten. En lägre eller varierande tillväxt på lokal nivå kan även den påverka uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer. Dessa variationer och trender, samt den finansiella utvecklingen såväl nationellt som globalt, påverkar nivån av utbud och efterfrågan på Fortinovas fastigheter och skulle kunna ha en negativ effekt på Bolagets och Koncernens förvaltningsresultat och lönsamhet.

2.1.2 Fortinova är verksam inom en konkurrensutsatt bransch

Koncernen är verksam inom fastighetsbranschen, främst i Västra Sverige. Fastighetsbranschen i Västra Sverige präglas av betydande konkurrens, bland annat från allmännyttan, större fastighetsbolag och även privata aktörer och regionala fastighetsägare. Koncernens konkurrenskraft är bland annat beroende av dess förmåga att förvärva intressanta fastigheter i attraktiva lägen, attrahera och behålla hyresgäster, att förutse förändringar och trender i branschen och att snabbt anpassa sig till, till exempel, nuvarande och framtida marknadsbehov. Dessutom konkurrerar Koncernen om hyresgäster, bland annat baserat på

fastighetsläge, hyror, storlek, tillgänglighet, kvalitet, hyresgästtillfredsställelse, bekvämlighet och Koncernens renommé.

Konkurrenterna till Fortinova 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 konkurrenterna 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.

2.1.3 Geografisk placering av Fortinovas fastighetsbestånd

Fortinovas fastighetsbestånd består av fastigheter i tillväxtkommuner i Västra Sverige, se avsnitt ”*Verksamhetsbeskrivning och marknadsöversikt*”. Varberg, Göteborg, Borås och Lilla Edet bedömer Bolaget som särskilt viktiga orter, vilka per den 30 september 2025 representerade 67 procent av Fortinovas fastighetsbestånd. Intäkterna från nämnda orter uppgick per den 30 september 2025 till 66 procent av Koncernens totala intäkter. Även om de kommuner där fastighetsbeståndet är beläget bedöms ha god efterfrågan på hyresbostäder och lokaler, påverkas Fortinovas verksamhet av demografiska trender, såsom den växande förekomsten av åldrande befolkningar och en ökad migration från landsbygden till städerna i Sverige. Dessa demografiska trender, särskilt migrationen från mindre orter till större städer, påverkar nivån av utbud och efterfrågan på Fortinovas fastigheter, varför fluktuationer i demografin skulle kunna leda till att Fortinova till exempel tvingas att skriva ned värdet på sina fastigheter, vilket riskerar att medföra en väsentlig negativ påverkan på Fortinovas totala lönsamhet. Fluktuationer i demografin kan även medföra att Fortinovas intäkter, som i princip uteslutande består av hyresintäkter, blir väsentligen lägre än förväntat.

2.2 Risker relaterade till Fortinovas verksamhet

2.2.1 Risker kopplade till Fortinovas hyresintäkter

Fortinovas intäkter består i princip uteslutande av hyresintäkter. Fortinovas lönsamhet är beroende av dess förmåga att bibehålla och öka sina hyresintäkter. Fastighetsbranschen, och Fortinovas verksamhet, påverkas som tidigare nämnts i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer, till exempel allmän, global eller nationell konjunkturutveckling, förändringar i inflation och förändrade räntenivåer. Dessa omständigheter kan påverka efterfrågan på Bolagets hyresbostäder, hyresgästernas betalningsförmåga samt möjligheten att kunna ta ut förväntade hyror. Vidare är Fortinovas möjlighet att bestämma nivån på hyrorna för bostadsfastigheter begränsad eftersom priserna måste sättas enligt tvingande regler. Som en följd därav finns en risk för att hyresnivåer kan komma att prövas av hyresnämnden, vilket kan medföra att hyresnivåerna kan komma att understiga Fortinovas kalkylerade nivåer. Risk föreligger även att villkoren, läget och andra egenskaper hänförliga till Fortinovas fastighetsbestånd inte motsvarar efterfrågan, vilket kan inverka negativt på Bolagets förmåga att bibehålla och/eller höja hyresnivåerna och den totala hyresintäkten. Om nämnda risker realiseras kan hela Fortinovas lönsamhet komma att påverkas negativt.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för Fortinovas fastighetsbestånd har en väsentlig inverkan på Fortinovas hyresintäkter och följaktligen också på Fortinovas lönsamhet. Den ekonomiska uthyrningsgraden för Fortinovas fastigheter var cirka 99 procent per den 31 december 2023, cirka 99 procent per den 31 december 2024 och 99 procent per den 30 september 2025. Det finns inga garantier för att Fortinova lyckas hålla sin ekonomiska uthyrningsgrad på en motsvarande nivå i framtiden. Om Fortinovas ekonomiska uthyrningsgrad minskar, kommer Bolagets totala intäkter att minska. En hög hyresgästomsättning kan också leda till ytterligare kostnader för Fortinova 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 lokal eller bostad.

2.2.2 Förvärvsrelaterade risker

En stor del av Fortinovas verksamhet består av fastighetsförvärv. Fastighetsöverlåtelse sker dels direkt genom fastighetsöverlåtelse, dels indirekt genom bolagsöverlåtelse. Under räkenskapsåret 2023 förvärvade Fortinova fem fastigheter. Inga fastighetsförvärv genomfördes under räkenskapsåret 2024. Under perioden 1 januari till 30 september 2025 har Bolaget förvärvat två fastigheter. Samtliga förvärv som Bolaget gör är förenade med risker kopplade till den förvärvade verksamheten. Riskerna är bl.a. att hyresförhållanden kan upphöra, bokföringen för den förvärvade verksamheten kan vara bristfällig, och/eller den förvärvade verksamheten kan vara föremål för miljö- eller skattekrav som inte har kunnat förutses. Det föreligger även risk att det skydd som Fortinova har avtalat med säljaren i förvärvsavtal inte till fullo täcker brister som upptäcks efter Fortinovas tillträde. Om sådana risker avseende genomförda eller framtida förvärv aktualiseras kan Fortinovas lönsamhet komma att påverkas väsentligen negativt.

Förvärv av fastighetsbolag kan dessutom exponera Fortinova för ytterligare risker. Dessa risker är i huvudsak förknippade med integration av förvärven, till exempel oförmåga att behålla nyckelpersonal, fusionskostnader, organisationskostnader, oförutsedda kostnader och svårigheter att uppnå de förväntade synergieffekterna av förvärven samt en framgångsrik implementering av Fortinovas strategi efter förvärvet. Då Bolaget löpande förvärvar fastigheter kan dessa risker vara återkommande, och följaktligen kan förvärv medföra betydligt högre kostnader än vad som ursprungligen förväntades. Bolaget utvärderar löpande möjligheter att förvärva fastigheter och fastighetsbolag och är därmed exponerat för risker som oförutsedda ökningar 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 aktualiseras kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Fortinovas förvaltningsresultat.

2.2.3 Risk för ökade fastighetskostnader

Fortinovas huvudsakliga kostnader är hänförliga till driften, reparationer och underhåll av Bolagets fastighetsbestånd. Driftskostnader består av el, värme, vatten, renhållning, media och försäkring. Därutöver är det nödvändigt med ett regelbundet fastighetsunderhåll för att upprätthålla marknadsvärdet och hyresnivåerna i Bolagets fastighetsbestånd. Bolagets fastighetskostnader uppgick till cirka 128 MSEK för räkenskapsåret 2023 och cirka 142 MSEK för räkenskapsåret 2024. Under perioden 1 januari till 30 september 2025 har fastighetskostnaderna uppgått till 106 MSEK, vilket är en ökning motsvarande cirka 3,0 procent från motsvarande period 2024.

Omfattningen på nödvändiga drifts-, underhålls- och reparationsarbeten kan öka, till exempel på grund av ökade elpriser, ändrade energieffektivitetsregler eller andra krav som ställs på bostadsfastigheter. Kostnader kan även uppstå på grund av skador orsakade av hyresgäster eller andra parter. Vidare kan underhållskostnaderna öka på grund av inflation, vilket ligger utanför Fortinovas kontroll, och Fortinovas reparationskostnader och investeringar i modernisering kan öka mer än Bolaget förväntar sig i dagsläget till följd av dess tillväxtstrategi, förvärv och fastighetsutvecklingsprojekt. Om visst underhållsbehov inte uppmärksammas i tid eller underhållsnivån är otillräcklig kan detta leda till lägre värden på sådana fastigheter och Fortinova kan även behöva sänka hyresnivåerna i sådana bostadsfastigheter.

Att vara verksam i fastighetsbranschen medför också tekniska risker. Med teknisk risk avses de risker som är förknippade med den tekniska driften av fastigheter, såsom risken för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador (exempelvis genom brand eller annan naturkraft, eller av hyresgäster) samt

föreningar. Om det uppstår tekniska problem kan dessa leda till en betydande kostnadsökning för Fortinova. Vidare kan fel och defekter på fastigheter medföra att Bolaget blir återbetalningsskyldigt till följd av att Bolaget inte kan uppnå de energieffektiviseringsmål som var ett krav för att erhålla stödet.

Om Fortinovas fastighetskostnader väsentligt ökar kan detta ha en negativ inverkan på Fortinovas förvaltningsresultat och finansiella ställning.

2.2.4 Förmågan att attrahera och behålla nyckelpersoner

Per den 30 september 2025 hade Fortinova 42 anställda. Ett antal av dessa är nyckelpersoner som Fortinovas verksamhet är direkt beroende av, bland andra genom Anders Johansson som är grundare, verkställande direktör och större aktieägare i Bolaget samt Anders Valdemarsson som är grundare, vice verkställande direktör, styrelseledamot och större aktieägare i Bolaget. I syfte att attrahera, motivera och behålla vissa nyckelpersoner kan Fortinova behöva höja ersättningen till dessa personer, med ökade kostnader som resultat. Det finns en risk att någon eller några av Bolagets anställda avslutar sin anställning i Bolaget och/eller att rekrytering av nya anställda med relevant kunskap och expertis misslyckas, bland annat genom att Bolagets verksamhet huvudsakligen bedrivs från Varberg och således inte från en av Sveriges storstäder. Om någon av riskerna aktualiseras skulle de kunna påverka Bolagets fortsatta verksamhet negativt och ha en väsentligt negativ effekt på Bolagets framtidsutsikter.

2.2.5 Fortinova är exponerat mot vissa risker relaterade till data

Fortinova verkar i en omvärld där den teknologiska utvecklingen, särskilt inom digitalisering och artificiell intelligens, accelererar och i allt högre grad präglar fastighetssektorn. Fortinova är beroende av flera IT-system för att kunna bedriva sin verksamhet och har med anledning därav genomfört investeringar i digitala verktyg. Bolaget har t.ex. installerat de digitala plattformarna Momentum Energi respektive Momentum Fastighet i verksamheten i syfte att effektivisera energistyrning och fastighetsförvaltning.

Övergången till mer digitala lösningar innebär att IT-intrång och cyberhot är växande risker för Fortinova. Intrång i Bolagets egna dataskydd eller i system tillhandahållna av externa leverantörer kan ske genom attacker från tredje parter exempelvis genom virus, skadlig kod, ransomware och/eller nätfiske (Eng. *phishing*). Eventuella intrång i dataskyddet kan ske med eller utan Bolagets vetskap och därutöver kan intrång också ske i skyddet hänförligt till Bolagets lokaler. Det förekommer även ransomware-attacker med sofistikerad teknologi som hindrar företag från att få tillgång till dess data och Bolaget och dess externa leverantörer är föremål för risker hänförliga till sådan ransomware. IT-intrång kan leda till driftstörningar i verksamheten, dataläckage till tredje parter, förlust av data och väsentliga kostnader för att återfå data.

Bolaget är dessutom skyldigt att följa tillämpliga lagar och regler för dataskydd och personuppgiftsbehandling i de jurisdiktioner där Bolaget verkar, exempelvis Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 av den 27 april 2016 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och det fria flödet av sådana uppgifter ("GDPR"). Underlåtenhet att efterleva GDPR och övriga regelverk som berör behandling av personuppgifter kan resultera i stora avgifter för Fortinova. Det finns en risk att de åtgärder som Bolaget vidtagit för att säkerställa hanteringen av personuppgifter visar sig otillräckliga och att eventuella cyberattacker och IT-intrång leder till obehörig åtkomst till personuppgifter såsom hyresgästinformation.

Detta kan resultera i sanktionsavgifter, skadeståndskrav från enskilda samt förelägganden från tillsynsmyndigheter, vilket kan få väsentlig negativ effekt på Bolagets finansiella ställning och resultat.

2.3 Legala risker

2.3.1 *Fortinovas verksamhet är föremål för risker kopplade till lagstiftning, myndighetsbeslut och tillstånd*

Fastighetsverksamhet som sådan påverkas i hög utsträckning av lagar såsom plan- och bygglagen (2010:900), myndighetsföreskrifter och beslut avseende exempelvis miljö, skatt, subventioner och stöd, säkerhet, tillåtna byggmaterial och byggnormer, uthyrning samt den reglerade hyressättningen för hyresrätter. Samtliga nämnda lagar och regler har stor inverkan på Fortinovas verksamhet och kan förändras på ett för Fortinova negativt sätt med relativt kort varsel. Det finns också en risk att Bolagets tolkning av tillämpliga lagar och regler inte är korrekt, eller att den vedertagna tolkningen av dessa lagar kan ändras i framtiden, vilket kan leda till att Bolaget ådrar sig verkställighetsåtgärder, ökade kostnader eller riskerar väsentliga böter eller straffavgifter.

För att Fortinovas fastigheter ska kunna användas och utvecklas enligt plan krävs även olika tillstånd och beslut, exempelvis detaljplaner och fastighetsbildningar. Dessa beslutas av kommuner och andra myndigheter på både nationell och lokal nivå. Det finns en risk att Fortinova inte får alla nödvändiga tillstånd, vilket kan förhindra eller fördyra bolagets projekt. Regeländringar kan också göra att projekten försenas, blir dyrare eller inte kan genomföras alls. Beslut kan dessutom dröja eller överklagas, och framtida förändringar i praxis kan påverka Koncernen negativt. Om någon av riskerna aktualiseras skulle det kunna påverka Bolagets finansiella ställning och ha en väsentligt negativ effekt på Bolagets framtidsplaner.

2.3.2 *Exponeringen för miljörisker och hälsosäkerhets- och miljöbestämmelser*

Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling är verksamhet av sådan natur där miljö utgör en betydande risk (exempelvis genom ansvar enligt Miljöbalk (1998:808)). Fortinova omfattas således av miljöbestämmelser som innebär att krav kan riktas mot Bolaget vid bristande efterlevnad. Även om Bolaget utför inspektioner i samband med förvärv av enskilda fastigheter finns det risk att miljöbestämmelserna inte följdes tidigare. Enligt gällande miljölagstiftning har den som bedriver verksamhet som bidragit till förorening av en fastighet ett ansvar för sanering. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta sanering av en fastighet kan den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, hållas ansvarig. Detta innebär att Bolaget, under vissa omständigheter, kan åläggas att återställa en fastighet i ett skick som uppfyller relevant miljölagstiftnings krav. Ett sådant återställande kan omfatta bl.a. sanering av misstänkt eller faktisk förorening i mark, vattenområden eller grundvatten. Bolagets kostnader för att utreda och vidta åtgärder, som att t.ex. forsla bort eller återställa mark enligt tillämplig miljölagstiftning, kan vara betydande. Sådana ålägganden kan därför påverka Fortinovas resultat, kassaflöde och finansiella ställning väsentligen negativt. Eventuella framtida ändringar av lagar, bestämmelser och myndighetskrav på miljöområdet kan även de leda till ökade kostnader för Bolaget med avseende på sanering av fastigheter som Bolaget för närvarande äger, eller kan komma att förvärva, i framtiden. Sådana ändringar kan också resultera i ökade kostnader för Fortinova.

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 fastighet kan utlösa anspråk på hyresminskningar, skador eller hyresuppsägningar. Åtgärder för att ta bort sådana föroreningar kan krävas som en del av Bolagets fortlöpande verksamhet och kan, beroende på omfattningen av föroreningen, medföra betydande kostnader och en väsentlig negativ inverkan på Fortinovas förvaltningsresultat.

2.3.3 *Tvister*

Koncernen riskerar 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. Eftersom en stor del av Bolagets verksamhet består av förvärv av fastigheter eller fastighetsägende företag kan det inte uteslutas att förvärvsprocesserna utmynnar i tvist. Det är svårt att förutse tvister och utgången av tvister eller andra anspråk. Om utgången i eventuella framtida rättsliga och administrativa förfaranden blir ogynnsam för Bolaget, kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och förvaltningsresultat.

2.4 **Finansiella risker**

2.4.1 *Värdet på Fortinovas fastighetsbestånd kan komma att minska*

Per den 30 september 2025 uppgick marknadsvärdet på Fortinovas fastigheter till cirka 5 056 MSEK. Fortinovas fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS. Fastighetsvärderingarna grundas på värderingar genomförda av Newsec Advisory Sweden AB. Newsec Advisory Sweden AB sammanställer värderingsintyget och de underliggande antagandena prövas, på sedvanligt vis, genom slumpmässigt urval. Fastighetsvärderingar bygger dessutom på ett antal antaganden som kan visa sig vara felaktiga. Sådana antaganden inbegriper fastighetsspecifika antaganden om hyresnivåer, uthyrningsgrad och driftskostnader samt marknadsspecifika antaganden om makroekonomisk utveckling, allmänna ekonomiska trender, regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, produktionstakt för nya fastigheter, förändringar i infrastrukturen, inflation och räntenivåer. Det är möjligt att Fortinovas värderingar inte motsvarar det aktuella värdet på Fortinovas fastigheter eller avspeglar de belopp som fastigheterna kan säljas för. De värderingsmetoder, som för närvarande är vedertagna och har använts för att sammanställa värderingsintyg för Fortinovas fastighetsbestånd, kan i efterhand komma att visa sig olämpliga. Det kan inte uteslutas att de underliggande antagandena i tidigare eller framtida värderingar av fastigheterna kan visa sig vara felaktiga. Fastighetsmarknaden och fastighetspriserna är utsatta för fluktuationer innebärandes att ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent skulle påverka Bolagets fastighetsvärde och därmed resultat före skatt med +/- 253 MSEK. Om marknadsvärdet på fastigheterna sjunker kan värdeminskningen inverka väsentligen negativt på Fortinovas lönsamhet, årets resultat och finansiella ställning.

2.4.2 *Fortinova är exponerat för ränterisker hänförliga till befintlig och framtida finansiering*

Bolagets verksamhet finansieras i första hand av eget kapital och genom lån från kreditinstitut upptagna på den svenska marknaden. Ränterisk är risken att förändringen i ränteläget påverkar Koncernens finansieringskostnad. Utöver storleken på räntebärande skulder påverkas räntekostnader främst av aktuella marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler och Bolagets strategi avseende räntebindningstider. Räntemarknaden i Sverige påverkas främst av den förväntade inflationstakten och Riksbankens reporänta. Bolagets räntebärande skulder uppgick per den 30 september 2025 till 2 797 MSEK med en genomsnittlig ränta om 3,4 procent. Per den 30 september 2025 var 74 procent av de långfristiga skulderna räntesäkrade genom derivat i form av nominella ränteswappar. Total andel rörlig ränta av skuldportföljen uppgick per samma datum till 26 procent. Räntekänsligheten vid +/-1 procent ändring av låneräntorna uppgick således per den 30 september 2025 till +/- 6 MSEK. Räntehöjningar kan ha en negativ effekt på Fortinovas möjlighet att finansiera framtida fastighetsförvärv. Om ränteriskerna infaller kan de inverka negativt på Bolagets marknadsvärde och kassaflöden samt medföra fluktuationer i Bolagets resultat.

2.4.3 *Likviditet och behovet av finansiering genom belåning*

Per den 30 september 2025 uppgick Koncernens räntebärande skulder till 2 797 MSEK, varav 798 MSEK (motsvarande 29 procent) måste förnyas eller återbetalas inom det närmaste året¹, 1 131 MSEK (motsvarande 40 procent) måste förnyas eller återbetalas inom två till tre år, 275 MSEK (motsvarande 10 procent) måste förnyas eller återbetalas inom fyra till fem år samt 593 MSEK (motsvarande 21 procent) måste förnyas eller återbetalas inom sex till tio år.

Det finns en risk att Koncernen inte kan erhålla finansiering på 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 alternativa kreditfaciliteter eventuellt inte står till Koncernens förfogande. Det går inte att utesluta att Koncernen i framtiden vänder sig till kapitalmarknaden för belåning. Kapitalmarknaden är påverkad av generella marknadsförhållanden och Koncernen är därför exponerad mot de potentiella effekterna som följer av negativa marknadsförhållanden, såsom fluktuationer i räntenivåer och inflation, vilket kan påverka Koncernens möjlighet att få tillgång till kapitalmarknaden.

Koncernens verksamhet har historiskt finansierats med banklån med säkerhet i pant i fastighet, och det är sannolikt att det kapital som krävs för att finansiera framtida förvärv och investeringskostnader i befintliga fastigheter, kommer att erhållas från denna finansieringskälla. Koncernens möjlighet att erhålla finansiering i framtiden är beroende av dess verksamhet, framtidsutsikter och marknadssituation. Vid ogynnsamma marknadsförutsättningar kan Koncernens finansiella resultat påverkas negativt och detta kan minska finansieringsmöjligheterna för Koncernen.

2.4.4 *Risker hänförliga till Fortinovas kreditfaciliteter*

Fortinovas verksamhet finansieras i första hand av eget kapital och genom lån från kreditinstitut upptagna på den svenska marknaden. Bolaget har under 2025 refinansierat sina långfristiga lån med lokala sparbanker. Huvuddelen av Koncernens banklån är säkerställda genom pant i fastigheter och aktier i dotterbolag. Därtill har Koncernen lämnat garantier som säkerhet för vissa kreditfaciliteter.

Fortinovas kreditfaciliteter innehåller sedvanliga begränsningar, åtaganden och garantier som gäller för de bolag inom Koncernen som är parter i avtalen och för deras tillgångar, varvid bland annat begränsningar finns avseende upptagande av nya lån och ställande av säkerheter. En del av Bolagets kreditavtal ålägger dessutom Fortinova att fortlöpande uppfylla särskilda finansiella kovenanter, däribland krav på räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Vissa av kreditavtalen innehåller även så kallade change of control-klausuler som ger långgivarna rätt att säga upp eller omförhandla lånen vid ett kontrollägarskifte i Fortinova.

Om Fortinova skulle åsidosätta gällande finansiella kovenanter, eller om det sker en förändring av det bestämmande inflytandet över Fortinova, kan detta medföra att befintliga kreditavtal helt eller delvis förfaller till omedelbar betalning. Sådant förfall kan i sin tur utlösa så kallade cross-default-bestämmelser i andra finansieringsavtal, med konsekvensen att även dessa skuldförbindelser förfaller eller att långgivare omedelbart gör anspråk på pantsatta tillgångar. Om sådana händelser inträffar föreligger en betydande risk att koncernen inte kan säkra erforderlig refinansiering, eller endast kan erhålla ny finansiering på väsentligt sämre villkor och till högre kostnader. Det skulle i sin tur kunna försämra Fortinovas betalningsförmåga och äventyra bolagets fortsatta drift.

¹ Bolaget har efter balansdagen den 30 september 2025 genomfört refinansieringar av kortfristiga skulder, varvid 795 MSEK har refinansierats med en genomsnittlig förfallotid om 2–3 år.

2.5 Risker förknippade med skatt

2.5.1 *Fortinova är utsatt för skattemässiga risker*

För räkenskapsåret 2024 uppgick Koncernens skatt på årets resultat till 11,3 MSEK. Skatt utgör därmed en betydande kostnadspost för Fortinova. Verksamheten påverkas av vid var tid gällande skatteregler och förändringar av dessa får effekter för Fortinova. Förändringar i skattelagstiftningen och ny/förändrad praxis vad gäller exempelvis bolagsskatt, mervärdesskatt, fastighetsskatt och stämpelskatt kan således påverka Fortinovas verksamhet, finansiella ställning och förvaltningsresultat negativt.

Fortinovas verksamhet bedrivs i enlighet med Fortinovas tolkning av tillämplig skattelagstiftning och gällande praxis på skatteområdet. Reglerna för redovisning av skatter samt hur dessa ska tillämpas i fastighetsbranschen är komplexa. Om Fortinovas tolkning och tillämpning av skattelagstiftning och praxis är felaktig, eller om gällande lagar, praxis, föreskrifter eller tolkningar av dessa förändras, inklusive ändringar med retroaktiv verkan, kan Bolagets tidigare och nuvarande hantering av skattefrågor ifrågasättas. Fortinova kan även, från tid till annan, bli föremål för skatterevisioner, vilket skulle kunna resultera i påförda skatter, räntor och/eller avgifter. Om någon av riskerna aktualiseras kan detta leda till en ökad skattekostnad, inklusive skattetillägg och ränta, och få en negativ inverkan på Fortinovas resultat.

2.6 Risker relaterade till aktierna i Fortinova

2.6.1 *Risk för att en aktiv, likvid och fungerande marknad inte utvecklas för Fortinovas aktier och att kursen för aktierna kan bli volatil*

Utvecklingen av Bolagets aktiekurs beror på ett flertal faktorer, såsom utvecklingen av Bolagets verksamhet och projektportfölj, förändringar i Bolagets resultat och finansiella ställning, förändringar i marknadens förväntningar på resultat, framtida vinster och utdelningar, samt utbud och efterfrågan på Bolagets aktier. Bolagets aktie är noterad på Nasdaq First North Premier Growth Market. Under 2024 uppgick Bolagets aktiekurs till som lägst cirka 21,50 SEK och som högst cirka 30,80 SEK per aktie och följaktligen är kursen volatil. Transaktionsfrekvensen och volymnivåerna på handeln i Bolagets aktie fluktuerar över tid och det finns en risk att Bolagets aktie blir illikvid, innebärande att det inte kommer att finnas en fullt fungerande marknad för Fortinovas aktier efter genomfört listbyte till Nasdaq Stockholm. Det finns en risk att det inte kommer att finnas köpare om investerare önskar sälja värdepapper i Bolaget vid en given tidpunkt eller att en försäljning kommer att behöva ske till ett lägre pris än normalt till följd av låg likviditet. Kursen för Fortinova aktier kan då bli volatil och aktiekursen kan sjunka avsevärt utan att Bolaget aviserat någon nyhet och investerare kan förlora stora värden.

Vidare, till följd av att Bolagets aktie är volatil, kan aktiekursen för Fortinovas aktie påverkas negativt vid exempelvis omfattande försäljning av aktier av befintliga aktieägare, särskilt någon större aktieägare, eller någon av de styrelsemedlemmar eller ledande befattningshavare som innehar aktier. Försäljning av stora mängder aktier, eller uppfattningen om att sådan försäljning kommer ske, skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets aktiekurs.

2.6.2 *Fortinovas möjlighet att lämna utdelning till aktieägarna*

Bolagets mål är att långsiktigt kunna dela ut minst 40 procent av Fortinovas förvaltningsresultat belastat med schablonskatt. Bolaget har inte beslutat om utdelning för räkenskapsåren 2023 respektive 2024. Storleken av eventuella framtida utdelningar från Fortinova är beroende av ett antal faktorer, såsom Bolagets framtida vinst, finansiella ställning, kassaflöde, behov av rörelsekapital, investeringar och andra faktorer.

Det finns en risk att Bolaget kanske inte kommer att ha tillräckligt med utdelningsbara medel för att genomföra utdelningar överhuvudtaget eller i den utsträckning som aktieägarna framgent förväntar sig. Så kan exempelvis vara fallet om marknaden för fastighetsuthyrning inte utvecklas enligt såsom Bolaget förväntar sig eller att Bolaget inte kan växa i befintliga och nya marknader. Det finns också en risk för att Bolaget och/eller dess större aktieägare av olika anledningar förhindrar eller begränsar framtida utdelningar. För det fall ingen utdelning lämnas kommer en investerares eventuella avkastning att vara beroende av aktiekursens framtida utveckling.

2.6.3 Framtida emissioner av aktier eller andra värdepapper i Bolaget kan komma att späda ut aktieägandet och påverka priset på aktierna

Fortinova har historiskt delvis finansierat sin verksamhet genom nyemissioner av aktier, och kan komma att behöva ytterligare kapital för att finansiera sin verksamhet. Bolagets styrelse har på årsstämman 14 maj 2025 erhållit ett emissionsbemyndigande, varigenom styrelsen kan, med avvikelse från befintliga aktieägares företrädesrätt, besluta om nyemissioner av aktier av serie B som högst får uppgå till 20 procent av det vid tidpunkten för emissionsbeslutet registrerade aktiekapitalet i Bolaget.

Om Bolaget väljer att ta in ytterligare kapital, exempelvis genom riktad nyemission av aktier, finns det en risk att icke teckningsberättigade aktieägares andelar späds ut samt att aktieägares ekonomiska intresse påverkas negativt. Om Bolaget väljer att ta in ytterligare kapital genom nyemission med företrädesrätt för befintliga aktieägare, kommer aktieägare som väljer att inte utnyttja sina teckningsrätter i en sådan företrädesemission få minskat proportionellt ägande och minskad rösträtt i Fortinova.

2.6.4 Begränsningar avseende deltagande i nyemissioner

Om Bolaget emitterar nya aktier i en kontantemission ska aktieägare som huvudregel ha företrädesrätt till att teckna nya aktier i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen. Aktieägare i andra länder kan dock vara föremål för 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 inte är registrerade enligt Securities Act, eller om inget undantag från registreringskraven i Securities Act är tillämpligt. Aktieägare i andra jurisdiktioner utanför Sverige kan påverkas på liknande sätt om de nya aktierna som erbjuds inte har registrerats hos eller godkänts av de behöriga myndigheterna i dessa jurisdiktioner. Fortinova har ingen skyldighet att utreda om det finns krav på registrering enligt Securities Act eller motsvarande lagstiftning i andra jurisdiktioner och Bolaget har inte någon skyldighet att ansöka om registrering av Bolagets aktier eller försäljning av Bolagets aktier i enlighet med sådan lagstiftning utanför Sverige och att göra så i framtiden kan vara opraktiskt och kostsamt. De eventuella begränsningarna för aktieägare i länder utanför Sverige att delta i nyemissioner kan innebära att deras ägande späds ut eller minskar i värde.

2.6.5 Aktieägare med betydande inflytande

Per dagen för Prospektet innehar A2F Fastigheter AB, ett bolag som ägs av verkställande direktören Anders Johansson och vice verkställande direktören Anders Valdemarsson tillika grundarna av Fortinova, cirka 38,69 procent av rösterna i Bolaget. A2F Fastigheter AB har genom sitt innehav i Bolaget möjlighet att utöva ett starkt inflytande över Bolaget och kan komma att påverka sådana angelägenheter som är föremål för omröstning vid bolagsstämma, t.ex. val av styrelseledamöter, eventuella fusioner, konsolideringar eller försäljningar av samtliga, eller betydande delar, av Bolagets tillgångar.

A2F Fastigheter ABs intressen kan avvika väsentligt från, eller konkurrera med, Bolagets intressen eller andra aktieägares intressen, och A2F Fastigheter AB kan komma att utöva sitt inflytande över Fortinova på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intresse. Exempelvis kan det föreligga en konflikt mellan

A2F Fastigheter ABs intressen å ena sidan och Bolagets eller dess övriga aktieägares intressen å andra sidan när det gäller vinstutdelningsbeslut. Sådana konflikter kan få en negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

3 BAKGRUND OCH MOTIV

Bolaget noterades på Nasdaq First North Premier Growth Market i november 2020 och har sedan dess tillämpat de krav och regler som gäller för Premier-segmentet och som i flera avseenden efterliknar de krav som ställs på bolag noterade på Nasdaq Stockholm. Styrelsen anser att ett listbyte från Nasdaq First North Premier Growth Market till Nasdaq Stockholm är ett logiskt och viktigt steg i Fortinovas fortsatta utveckling. Listbytet kommer att öka kännedomen om Fortinovas verksamhet hos nuvarande och potentiella aktieägare, kunder samt andra intressenter. Den kvalitetsstämpel som en notering på Nasdaq Stockholm innebär förväntas även ge en positiv effekt för verksamheten och underlätta arbetet med att infria Bolaget tillväxtambitioner.

Styrelsen bedömer vidare att ett upptagande till handel av Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm kommer att medföra ett ökat intresse för Bolaget, möjliggöra investeringar från starka institutionella investerare och bredda aktieägarbasen. Styrelsen bedömer även att listbytet kommer att bidra till en bättre likviditet i aktien och öppna möjligheten för Bolaget att genomföra återköp av egna aktier om så bedöms lämpligt i framtiden. Sammantaget är det styrelsens bedömning att listbytet ligger i samtliga aktieägars intresse.

Av dessa anledningar har styrelsen ansökt om notering av Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm. Bolagets ansökan om upptagande till handel av Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm har per dagens datum godkänts av Nasdaq Stockholms bolagskommitté, under förutsättning att vissa sedvanliga villkor uppfylls, däribland att ett prospekt godkänns och registreras av Finansinspektionen. Bolagets B-aktier beräknas tas upp till handel på Nasdaq Stockholm den 19 november 2025.

I övrigt hänvisas till redogörelsen i föreliggande Prospekt, vilket har upprättats av styrelsen för Fortinova med anledning av ansökan om upptagande till handel av Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm.

Styrelsen för Fortinova 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 i detta Prospekt.

Varberg, 12 november 2025

Fortinova Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

4 VERKSAMHETSBESKRIVNING OCH MARKNADSÖVERSIKT

4.1 Marknadsöversikt

Nedan följer en översiktlig beskrivning av de marknader Fortinova är verksamt. Bolaget har återgivit tredjepartsinformation korrekt och, såvitt Bolagets styrelse känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna information felaktig eller vilseledande. Bolaget anser att dessa externa källor är tillförlitliga, men har inte utfört en oberoende verifiering av dem och kan inte garantera att informationen är korrekt eller fullständig. Prognoser och framåtriktade uttalanden i detta avsnitt utgör därmed inga garantier för framtida utfall och faktiska händelser och omständigheter kan komma att skilja sig väsentligt från förväntningar som uttryckligen eller underförstått anges häri.

4.1.1 Introduktion

Fortinova är ett västsvenskt fastighetsbolag med fokus på prisvärda hyresrätter i efterfrågade lägen. Bolaget äger och förvaltar över 2 800 bostäder samt viss kommersiell yta i Västsverige. Bolagets bedömning är att fastighetsmarknaden är präglad av osäkerhet men där det också finns långsiktigt starka behov av bostäder, varav Bolagets uthyrningsgrad på 99 procent är en indikator på behovet. Bolagets strategi utgår från ett långsiktigt ägande av fastigheter i expansiva kommuner, där efterfrågan på hyresrätter är betydligt högre än utbudet.

Fortinova har en tydlig profil: prisvärda bostäder för hushåll som söker trygghet, tillgänglighet och närhet till service. Samtidigt möter Bolaget investerarnas ökade krav på hållbarhet genom energieffektiviseringar och satsningar på socialt ansvar. Den starka uthyrningsgraden understryker att Fortinova levererar en produkt som marknaden efterfrågar och Bolagets fokus gör att man står väl positionerat inför framtiden.

4.1.2 Svensk ekonomi

Under hösten 2025 präglas Sverige av en försiktig återhämtning efter flera turbulenta år. OECD bedömer att Sveriges BNP växer med cirka 1,6 procent under året², medan regeringen i sin vårprognos räknade med 1,8 procent³. IMF konstaterar att de offentliga finanserna är robusta men framhåller att en liten, exportberoende ekonomi som Sverige är särskilt utsatt för globala störningar.⁴

Inflationen har gradvis fallit tillbaka från nivåerna under 2022–2023 men låg i juli 2025 fortfarande på 3,0 procent (KPIF), vilket överstiger Riksbankens mål på 2 procent.⁵ Riksbanken valde i augusti att hålla styrräntan oförändrad på 2,0 procent men signalerade att framtida räntesänkningar beror på inflationsbanan. Samtidigt har hushållens reallöner börjat stiga, konsumtionen försiktigt återhämtat sig och en starkare krona dämpat importpriserna.⁶

Arbetsmarknaden har hittills klarat sig relativt väl men visar tydliga tecken på avmattning. Arbetslösheten uppgick i juni 2025 till 7,7 procent, upp från 7,5 procent samma månad året innan.⁷ Arbetsförmedlingen bedömer att arbetslösheten kan fortsätta att öka något, framför allt inom byggsektorn där orderingången fallit kraftigt och konkurserna ökat.⁸

² ECD, Economic Outlook 2025.

³ Regeringen, Vårprognos 2025.

⁴ IMF, Country Report Sweden 2025.

⁵ Riksbanken, Penningpolitisk rapport augusti 2025.

⁶ Riksbanken, Penningpolitisk rapport augusti 2025.

⁷ SCB, AKU juni 2025.

⁸ Arbetsförmedlingen, Prognos augusti 2025.

Fastighetsmarknaden har under 2025 gradvis stabiliserats efter en kraftig nedgång i transaktionsaktiviteten under 2023. Transaktionsvolymen i Sverige under första halvåret 2025 uppgick till cirka 75 miljarder kronor.⁹

Marknaden har blivit alltmer differentierad mellan segment. Bostadsfastigheter betraktas som ett relativt defensivt segment då de ger stabila kassaflöden och historiskt visat en stark riskjusterad profil.¹⁰ Kontorsmarknaden brottas däremot med strukturella förändringar kopplade till distansarbete, högre vakanser och mer försiktig efterfrågan, medan handelsfastigheter påverkas av svagare konsumtion och fortsatt förskjutning mot e-handel.¹¹ Även logistikfastigheter har mött en viss avmattning efter rekordåren under pandemin.¹²

Avkastningskraven på bostadsfastigheter har stabiliserats efter den snabba uppgången 2022–2023, men ligger fortfarande högre än under 2021.¹³ På nationell nivå bedöms prime yield för bostäder till cirka 4,0 procent i början av 2025.¹⁴ Kreditföretsättningarna är samtidigt fortsatt strama¹⁵, och Finansinspektionen betonar kvarvarande refinansieringsrisker¹⁶.

Hyresrätten har fortsatt att visa sin styrka. De genomsnittliga hyreshöjningarna för 2025 uppgår till cirka 4,8 procent¹⁷, med Västsverige i intervallet cirka 4,2–5,3 procent beroende på kommun¹⁸. I flera större allmännyttor har dessutom tvåårsöverenskommelser slutits.¹⁹ Sammantaget innebär detta att hyresintäkter i väluthyrda bestånd utvecklas stabilt i relation till inflationstakten.

Utbudet av nya bostäder är kraftigt begränsat. Boverket bedömer att det behövs drygt 52 000 nya bostäder per år för att möta efterfrågan, men under 2025 har endast cirka 28 000 byggen påbörjats eller ska påbörjas.²⁰ Underskottet är särskilt tydligt i hyressektorn.²¹ I Västsverige – där Fortinova verkar – är trycket ännu starkare. Halland har vuxit snabbare än övriga delar av landet^{22,23} och Västra Götaland förväntas fortsätta växa²⁴. Infrastruktursatsningar som Varbergstunneln²⁵, Västlänken²⁶ och ny järnväg Göteborg–Borås²⁷ stärker regionens attraktivitet och efterfrågan på bostäder.

4.1.3 Demografi & efterfrågan i Fortinovas marknader

Efterfrågan på bostäder är stark i Sverige, särskilt i Västsverige där Fortinova är verksamt.²⁸ Befolkningen väntas öka även kommande år, om än i lägre takt än tidigare, med fortsatt nettoökning fram till 2034.²⁹ På lokal nivå i Västsverige innebär kombinationen av inflyttning, fler äldre hushåll och en växande andel enpersonshushåll att efterfrågan på prisvärda, tillgängliga hyresbostäder består.³⁰

⁹ Colliers, Nordic Market Report 2025.

¹⁰ MSCI/INREV, Residential sector performance.

¹¹ CBRE, European Real Estate Market Outlook 2025.

¹² CBRE, European Real Estate Market Outlook 2025.

¹³ Newsec, Nordic Property Outlook, 2025.

¹⁴ Cushman & Wakefield, Sweden MarketBeat Q1 2025.

¹⁵ Riksbanken, Financial Stability Report 2025:1.

¹⁶ Finansinspektionen, Stability Report 2025:1.

¹⁷ Hyresgästföreningen, Hyresförhandlingar 2025.

¹⁸ Hyresgästföreningen Region Västra Sverige 2025.

¹⁹ Hyresgästföreningen Stockholm 2025.

²⁰ Boverket, Byggnadsprognos juni 2025.

²¹ Hyresgästföreningen, Räkna med bostadsbrist 2025.

²² Länsstyrelsen Halland, Bostadsmarknadsanalys 2025.

²³ Regionfakta Halland 2025.

²⁴ Västra Götalandsregionen, Befolkningsprognos 2024–2040.

²⁵ Trafikverket, Varbergstunneln (invigning juli 2025).

²⁶ Trafikverket, Västlänken (projektstatus 2025).

²⁷ Trafikverket, Ny järnväg Göteborg–Borås (planering 2025).

²⁸ Behov av bostadsbyggande 2024–2033, Boverket.

²⁹ OECD, Economic Outlook 2025.

³⁰ Västra Götalandsregionen, Befolkningsprognos 2024–2040.

Fortinovas bestånd har en uthyrningsgrad på 99 procent, vilket visar att Bolagets lägenhetsutbud möter det lokala behovet väl.

4.1.4 *Konkurrens & positionering*

Fortinova konkurrerar med både större privata fastighetsbolag och kommunala bostadsbolag. De kommunala bostadsbolagen har en stark ställning på Fortinovas marknader men Bolaget bedömer inte att de är konkurrenter till Fortinova på transaktionsmarknaden. Fortinova har valt en strategi med tydlig lokal förankring i Västsverige och ett bestånd inriktat på prisvärda hyresrätter på tillväxtorter där människor vill leva, arbeta och bo. Detta har resulterat i en uthyrningsgrad på 99 procent.

4.1.5 *Hållbarhet och framtidstrender*

Hållbarhet är ett centralt tema i fastighetssektorn. Investerare prioriterar i ökande grad ESG och europeiska marknadsbedömningar pekar på en återhämtning där kvalitet och hållbarhetsprofil väger allt tyngre.³¹ Fortinovas satsningar på energieffektivisering och social hållbarhet ligger väl i linje med detta fokus.

4.2 *Verksamhetsbeskrivning*

4.2.1 *Introduktion*

Fortinova Fastigheter AB (publ) är ett bostadsfastighetsbolag med säte i Varberg. Fortinova uppnår långsiktig värdetillväxt genom att förvärva, utveckla och förvalta bostadsfastigheter på några av västra Sveriges mest attraktiva platser att bo, arbeta och leva på. Fortinova har ett geografiskt fokus på tillväxtregioner i västra Sverige, vilka idag definieras som Halland och Västra Götaland.

Den 30 september 2025 uppgick Fortinovas fastighetsvärde till 5 056 MSEK. Den totala uthyrningsbara ytan var 292 482 kvm, vilket ger ett fastighetsvärde om cirka 17 287 kr per kvm. Koncernens totala hyresvärde uppgick till 394 MSEK med en ekonomisk uthyrningsgrad uppgående till 99 procent. Portföljvärdet består till 72 procent av bostäder fördelat på 2 819 lägenheter. Resterande 28 procent fördelar sig på kommersiella fastigheter samt samhällsfastigheter.

4.2.2 *Historik*

År	Händelse
2010	Fortinova grundades den 19 november 2010 av Anders Johansson och Anders Valdemarsson. Samma år förvärvades tre bostadsfastigheter i centrala Varberg.
2012	Förvärv av tre fastigheter i centrala Kungsbacka med ett fyrtiotal lägenheter och en skolbyggnad.
2013	Under året förvärvade Fortinova sex bostadsfastigheter i Kungsbacka kommun och tre fastigheter i Varberg. Bolaget tillträdde även ett av de största privata fastighetsbolagen i Varbergs kommun, med drygt 100 lägenheter till ett värde om 43 MSEK.
2014	Under året genomfördes ett flertal affärer:

³¹ OECD, Economic Outlook 2025.

	• Tillträde till aktierna i ett fastighetsförvaltande bolag med 43 lägenheter i centrala Kungsbacka. • Förvärv av 50 procent av en byggrätt i centrala Kungsbacka (Västra Villastaden) med rätten att uppföra 19 lägenheter. • Förvärv av 32 lägenheter i Varbergs kommun.
2015	Förvärv av ett fastighetsförvaltande bolag med 2 100 kvm bostäder och lokaler i centrala Varberg samt ett fastighetsförvaltande bolag med tre kommersiella fastigheter, med en uthyrningsbar yta om 7 000 kvm. Förvaltningsfastighetsvärdet passerade ett värde om 500 MSEK.
2016	Fortinova passerade 100 aktieägare och frånträdde två fastighetsförvaltande bolag i Kungsbacka kommun med en realisationsvinst om 34 MSEK.
2017	Fortinova genomförde förvärv av fastigheter i Falkenberg och fortsatte sin expansion söderut. Förvaltningsfastighetsvärdet passerade ett värde om 1 miljarder kronor.
2018	Fortinova fortsatte sin expansion till Lilla Edet och Trollhättan. Förvaltningsfastighetsvärdet passerade ett värde om 1,5 miljarder kronor.
2019	Förvaltningsfastighetsvärdet passerade ett värde om 1,7 miljarder kronor och ytterligare förvärv genomfördes i Falkenberg, Trollhättan och Uddevalla. Tre av Bolagets fastigheter i Varberg fick ett positivt planbesked.
2020	Inför noteringen på Nasdaq First North Premier Growth Market tog Fortinova under våren 2020 in cirka 419 MSEK från ICA-handlarnas Förbund, SEB:s Private Banking-nätverk, befintliga investerare samt vissa ytterligare investerare. Under året genomfördes ett flertal affärer: • Förvärv av fastighet i Varberg för 21 MSEK. • Förvärv av fastigheter i Uddevalla till ett värde av 172 MSEK. • Förvärv av fastighet i Göteborg, värderad till 316 MSEK. Den 31 augusti 2020 bestod Fortinovas fastighetsbestånd av 108 bostadsfastigheter, 12 kommersiella fastigheter, 3 samhällsfastigheter och 1 759 lägenheter, med ett förvaltningsfastighetsvärde om cirka 2,3 miljarder kronor.
2021	Fortinova kliver in på en ny delmarknad och förvärvar en bostadsfastighetsportfölj för 506 MSEK i Skaraborg. Ytterligare förvärv genomfördes i Varberg och Uddevalla uppgående till 615 MSEK. Fortinovas förvaltningsfastighetsvärde passerade 3,7 miljarder kronor.
2022	Fortinova utökar sin expansion till Borås och tillträder 69 nyproducerade hyresrätter med investeringsstöd. Fortinova förvärvar även fem kommersiella fastigheter med attraktiva lägen intill genomfartsleder i Göteborg, Kungsbacka och Trollhättan.

	Ytterliga 11 förvärv genomfördes på orter där Fortinova är verksamma och vid årets slut uppgick värdet på förvaltningsfastigheter till 4,5 miljarder kronor. Fortinova tar hem sin första Kundkristall i kategorin Största Lyft Serviceindex.
2023	Fortinova säljstartar BRF Tändstiftet med 41 lägenheter i Innovatumområdet, Trollhättan. Fortinova förvärvar tre nyproducerade bostadsfastigheter i Borås med ett åsatt fastighetsvärde om 471 MSEK samt en kommersiell fastighet i Lilla Edet för 103 MSEK.
2025	Fortinova förvärvar två kommersiella fastigheter i Varbergs bästa externhandelsläge. Koncernens fastighetsvärde passerade därefter 5 miljarder kronor. Fortinova förvärvar bostadsfastigheter med investeringsstöd i Strömstad för 295 MSEK och stärker nyckeltal samt etablerar sig på en ny marknad.

4.2.3 *Affärsidé*

Fortinova förvärvar, utvecklar och förvaltar bostadsfastigheter på tillväxtorter i västra Sverige.

4.2.4 *Vision*

Fortinova ska vara västra Sveriges mest framstående bostadsfastighetsbolag.

4.2.5 *Strategi*

Fortinovas strategi är sedan starten 2010 långsiktig förvaltning av bostadsfastigheter genom förvärv, utveckling, och egen fastighetsförvaltning. Fokus ligger på tillgångar med dokumenterade positiva kassaflöden med målsättningen att generera en hög riskjusterad avkastning över tid oberoende av marknadens utveckling.

- **Förvärv**

Fortinova expanderar genom att förvärva fastigheter på tillväxtorter i västra Sverige.

- **Utveckling**

Fortinova utvecklar befintlig fastighetsportfölj genom värdeskapande förbättringar och hållbara investeringar. Genom hållbar utveckling lyckas koncernen höja värdet på fastigheterna samt generera starkt lönsamhet och ökat förvaltningsresultat. Utöver de ekonomiska fördelarna bibehåller Fortinova starka relationer till kunder och lokala organisationer vilket bidrar till lägre vakansrisk.

- **Projektutveckling**

Utöver långsiktig förvaltning äger Fortinova byggrätter om cirka 20 300 kvm BTA samt potentiella byggrätter om cirka 37 900 kvm BTA. Fortinova har flera möjliga vägar för att realisera byggrätterna.

- **Förvaltning**

Fortinova bedriver långsiktig förvaltning i egen regi på samtliga fastigheter. Nöjda kunder är en viktig framgångsfaktor och med närhet till våra kunder genom lokal förankring skapar vi god kännedom om orterna och kan identifiera kundernas

önskemål. Detta bidrar både till nöjda kunder och långsiktig lönsamhet genom effektivitetsförbättringar samt minskade kostnader.

4.2.6 *Mål*

Fortinovas målsättning är fortsatt tillväxt med krav på lönsamhet och positiva kassaflöden. De finansiella ramar som över tid ska uppfyllas är:

- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 180 procent
- Belåningsgraden ska långsiktigt inte överstiga 55 procent
- Avkastning på eget kapital ska långsiktigt överstiga 10 procent

4.2.7 *Affärsmodell*

Grunden till Fortinovas affärsmodell bygger på förutsägbarhet, långsiktig lönsamhet och tillväxt oavsett konjunktur. Fortinova uppnår långsiktig värdetillväxt genom att investera i kommuner med god befolkningstillväxt där människor vill bo, arbeta och leva. Vi förvaltar våra kunders hem och drömmar, och skapar utrymme för dem att växa, så att vi kan växa med dem.

Bolagets styrka ligger i att äga rätt typ av fastigheter på rätt geografier där efterfrågan på boende överstiger utbudet. Utöver Fortinovas geografiska avgränsning så är Bolagets målsättning att portföljen över tid ska övervägande utgöras av bostäder för att erhålla en hög riskjusterad avkastning oberoende av marknadens utveckling. Oavsett ekonomisk utveckling behöver människor någonstans att bo. Fokus ligger på tillgångar med dokumenterade positiva kassaflöden. Genom att erbjuda både bostäder och lokaler bidrar Fortinova till att skapa levande och trygga samhällen. Tack vare goda relationer och lokalt engagemang kan Fortinova bidra till en bra boendemiljö och en positiv samhällsutveckling samt identifiera och agera snabbt på förvärvsmöjligheter. Fortinova utvärderar kontinuerligt möjliga förvärv i nuvarande och nya kommuner. För att uppnå långsiktig lönsamhet ingår även utveckling i befintligt fastighetsbestånd i syfte att förbättra kassaflödet och öka fastigheternas värde.

4.2.8 *Affärsområden*

Fortinova bedriver fastighetsförvaltning och skötsel i egen regi i tre regioner i västra Sverige; Halland, Västra Götaland och Skaraborg. Med egen personal, i samarbete med externa leverantörer på orterna där Fortinova är verksamma, skapas närhet till Bolagets fastigheter och kunder. Lokal närvaro gör att medarbetarna kan erbjuda personlig service till Fortinovas kunder samt har god kännedom om respektive marknad och tidigt kan reagera på både risker och affärsmöjligheter i regionen. Fortinovas ambition är att fortsätta växa inom västra Sverige.

- *Halland*

Den växande regionen Halland är Fortinovas största region sett till uthyrningsbar yta. 44 procent av Fortinovas totala yta finns här. Hallands attraktiva läge skapar goda förutsättningar för både boende och företag. Inte minst märks detta i regionens höga uthyrningsgrad, den högsta av Fortinovas tre regioner. Fortinovas fastigheter är främst belägna i Varberg, Kungsbacka och Falkenberg.

- *Västra Götaland*

Av Fortinovas totala uthyrningsbara yta finns 41 procent i Västra Götaland. Hela regionen präglas av, och finner sin tillväxt, i sin starka industriella bas. Fortinovas fastigheter är främst belägna i orter som Göteborg, Borås, Uddevalla och Lilla Edet.

- *Skaraborg*

Skaraborg är Fortinovas minsta region, sett till både hyresvärde samt uthyrningsbar yta. 15 procent av Fortinovas totala yta finns i Skaraborg. Regionen präglas av en balans mellan stora arbetsgivare och små entreprenörer vilket skapar en dynamisk och robust ekonomi. Majoriteten av Fortinovas uthyrningsbara yta i Skaraborg är belägen i Skövde och Götene.

4.2.9 Framtidsutsikter och utmaningar

Fortinovas målsättning är fortsatt tillväxt med krav på lönsamhet och positiva kassaflöden. Bolaget ska fortsätta förvärva, utveckla och förvalta fastigheter på befintliga och nya tillväxtorter i västra Sverige. Bolagets syn på tillväxt är positiv men hos Fortinova får den inte ske på bekostnad av lönsamhet. Baserat på Fortinovas enkla och tydliga strategi – att investera i hyresfastigheter på platser där folk vill bo, arbeta och leva – är det Bolagets bedömning att framtidsutsikterna är goda.

Fastighetsmarknaden har tidigare påverkats kraftigt av stigande inflation, höjda räntor, stigande energipriser och en inbromsande konjunktur. Turbulensen i omvärlden och på kapitalmarknaden berör alla och Fortinova lägger stort fokus på riskhantering utifrån dessa utmaningar.

Fortinova anser sig ha en stabil finansiell ställning, god likviditet och exponering mot bostadsfastigheter med låg vakans i kommuner med god befolkningstillväxt. Bolaget ser inga större vakansrisker, har goda finanser, engagerade medarbetare och bra lokal förankring på de platser där Bolaget är verksamt. Fortinova fortsätter att vara lyhörda för marknadens utveckling och agerar med försiktighet, samtidigt som Bolaget är redo att agera på uppkomna möjligheter.

5 VÄRDERINGSINTYG

Värderingsintyget nedan avseende Fortinovas fastigheter har utfärdats av ett oberoende sakkunnigt värderingsföretag på uppdrag av Fortinova. Värderingsintyget presenteras på nästkommande sidor. Värderingsintyget har utfärdats av Newsec Advisory Sweden AB med adress: Stureplan 3, P.O. Box 7795, 103 96 Stockholm. Värderingsföretaget har inte något väsentligt intresse i Bolaget och har samtyckt till att värderingsintyget har tagits in i Prospektet. Den information som inkluderats i Prospektet och som baserats på värderingsintyget kan medföra risker och osäkerhetsfaktorer samt vara föremål för ändringar baserat på en rad olika externa faktorer, däribland de som behandlas under avsnittet ”Riskfaktorer”.



Newsec Advisory Sweden AB
Stureplan 3
P.O. Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
Fax +46 8 454 40 01
VAT SE 556695-7592

Utlåtande avseende marknadsvärdebedömning

Syfte och uppdragsgivare

Av Fortinova Fastigheter AB (publ), genom John Wennevid, har Newsec Advisory Sweden AB ("Newsec") fått i uppdrag att bedöma marknadsvärdet av samtliga Fortinovas 150 värderingsobjekt med värdetidpunkt 2025-09-30.

Värderingarna avser de enskilda fastigheterna och eventuella portföljpremier alternativt -rabatter har ej beaktats. För värderingsuppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

Värderingarna syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde, det vill säga det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt.

Värderingsobjekten

De 150 värderingsobjekten har en total uthyingsbar area om 296 791 kvm och utgörs i huvudsak av ytor för bostäder, kontor, industri/lager och butiker.

Besiktning av 43 av värderingsobjekten har genomförts av värderare från Newsec sedan 2023-06-24 vilket motsvarar 70% av värdet. 107 värderingsobjekt har ej besiktigats inom den senaste treårsperioden.

146 värderingsobjekt innehas med äganderätt och har ett totalt bedömt värde om 4 695 900 TSEK.

4 värderingsobjekt innehas med tomträtt och har ett bedömt värde om 359 900 TSEK

Värderingsobjekten är listade i Bilaga 1.

Ekonomisk redovisning

Information om de rådande hyresvillkoren har främst hämtats från hyresdebiteringslista. I de fall hyromna har bedömts avvika från marknadshyror, har de anpassats vid avtalslut. Med hänsyn till objektens storlek, karaktär och läge varierar den långsiktiga vakans- och hyresrisken.

Kostnaderna för drift och underhåll samt avsättning för periodiskt underhåll har bedömts med hjälp av statistik, information från Fortinova Fastigheter AB (publ), kontraktsuppgifter samt jämförelser med liknande fastigheter. Kostnaderna för drift och underhåll bedöms i genomsnitt följa inflationsutvecklingen under kalkylperioden.

Värdebedömning

Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna (10 år som standard men förlängt i de fall kontrakt löper längre) analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet. Avkastningskrav som används i kalkylerna har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av

objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick och investeringsbehov.

Värderingsstandard

Värderingarna har utförts i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (upplaga 2017 Global), med undantag för de objekt som inte har besiktigats eller ombesiktigats inom en treårsperiod.

Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), 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.

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

Värderingsutlåtandet har utförts i enlighet med riktlinjerna från European Securities and Markets Authority ("ESMA") och följer punkterna 128 till 130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer.

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

Newsec förstår att denna värderingsrapport krävs för att ingå i ett prospekt som upprättats av Fortinova Fastigheter AB (publ) i samband med listbyte från Nasdaq First North Growth Market Premier till Nasdaq Stockholm.

Slutbedömning

Enligt den värdebedömning som redovisas i respektive fastighets kalkyl bedömer Newsec det sammantagna marknadsvärdet, per värdetidpunkten 2025-09-30, till

5 055 800 000 SEK

(Fem miljarder femtiofem miljoner åttahundra tusen kronor)

Göteborg 2025-11-03

Newsec Advisory Sweden AB



Sally Johansson
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare



Henrik Roderhult, MRICS
Regional Director / Partner

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1 – Värderingsobjekt

Fastighet	Kommun	Region	Besiktningsdatum
Bälgen 1	Varberg	Halland	2025-06-24
Cylindern 12	Varberg	Halland	2017-02-08
Fastarp 2:12	Varberg	Halland	2017-02-08
Fastarp 2:215	Varberg	Halland	2017-02-08
Fastarp 3:82	Varberg	Halland	2017-02-08
Flaket 1	Varberg	Halland	2017-02-08
Färgaren 10	Varberg	Halland	2025-10-16
Galten 5	Varberg	Halland	Ej besiktigad
Gubbekulla 1:150	Kungsbacka	Halland	Ej besiktigad
Gösen 11	Varberg	Halland	2017-02-08
Gösen 12	Varberg	Halland	2017-02-08
Gösen 4	Varberg	Halland	2017-02-08
Haren 3	Varberg	Halland	2017-02-08
Kalkstenen 1	Varberg	Halland	2017-02-08
Kalkstenen 2	Varberg	Halland	2025-10-16
Katten 7	Varberg	Halland	2017-02-08
Kolla 3:38	Kungsbacka	Halland	2018-03-01
Kolla 3:4	Kungsbacka	Halland	2018-03-01
Kommerserådet 8	Varberg	Halland	2025-10-16
Kopparslagaren 2	Varberg	Halland	2017-02-08
Kungsbacka 2:25	Kungsbacka	Halland	2023-06-29
Lagmannen 21	Varberg	Halland	2025-10-16
Ljungpiparen 2	Varberg	Halland	2025-10-16
Ljungpiparen 3	Varberg	Halland	2018-03-01
Ljungpiparen 4	Varberg	Halland	2018-03-01
Lärkan 14	Kungsbacka	Halland	Ej besiktigad
Lärkan 15	Kungsbacka	Halland	2025-10-16
Mamorn 3	Varberg	Halland	2025-10-16
Mamorn 5	Varberg	Halland	2025-10-16
Mimer 1	Varberg	Halland	2025-10-16
Morup 20:6, Skogstorp 4:24 m.fl.	Falkenberg	Halland	2025-10-16
Munkagård 1:197	Varberg	Halland	2017-02-08
Munkagård 1:59	Varberg	Halland	2017-02-08
Onsala-Lunden 1:132	Kungsbacka	Halland	Ej besiktigad
Onsala-Lunden 1:133	Kungsbacka	Halland	Ej besiktigad
Onsala-Lunden 1:134	Kungsbacka	Halland	Ej besiktigad
Onsala-Lunden 1:135	Kungsbacka	Halland	Ej besiktigad
Onsala-Lunden 1:136	Kungsbacka	Halland	Ej besiktigad
Rolfstorp 20:40	Varberg	Halland	2018-03-01
Siken 16	Varberg	Halland	2017-02-08
Siken 17	Varberg	Halland	2017-02-08
Svalan 12	Kungsbacka	Halland	2018-03-01
Svårdet 3	Falkenberg	Halland	2017-02-08
Tolken 10	Varberg	Halland	2025-10-16
Tolken 11	Varberg	Halland	2025-10-16
Traktorn 1	Varberg	Halland	2025-06-24
Traktorn 6	Varberg	Halland	2025-06-24
Trädlyckan 41	Varberg	Halland	2017-02-08
Trönge 6:93	Falkenberg	Halland	Ej besiktigad
Trönninge 11:6	Varberg	Halland	2018-03-01
Tvååkers-Ås 15:1	Varberg	Halland	2017-02-08
Uttern 2	Varberg	Halland	2017-02-08
Vabrånna 1:47	Varberg	Halland	2018-03-01
Vabrånna 10:12	Varberg	Halland	2018-03-01
Vabrånna 10:13	Varberg	Halland	2018-03-01

Vabränna 10:14	Varberg	Halland	2018-03-01
Valen 2	Varberg	Halland	2025-10-16
Valen 4	Varberg	Halland	2025-10-16
Valen 5	Varberg	Halland	2025-10-16
Valinge 3:31	Varberg	Halland	2018-03-01
Varla 2:391	Kungsbacka	Halland	2025-10-16
Vinkeln 7	Falkenberg	Halland	Ej besiktigad
Värö-Backa 1:30	Varberg	Halland	2018-03-01
Värö-Backa 1:31	Varberg	Halland	2018-03-01
Värö-Backa 31:3, 3:26	Varberg	Halland	2018-03-01
Värö-Backa 8:45	Varberg	Halland	2018-03-01
Värö-Backa 8:54	Varberg	Halland	2018-03-01
Värö-Backa 9:21	Varberg	Halland	2018-03-01
Abborren 14	Götene	Skaraborg	Ej besiktigad
Blåbäret 21	Götene	Skaraborg	Ej besiktigad
Boken 8	Tibro	Skaraborg	Ej besiktigad
Eken 2	Götene	Skaraborg	Ej besiktigad
Frostaleden 1	Skövde	Skaraborg	2025-10-13
Furan 1	Götene	Skaraborg	Ej besiktigad
Kajan 2	Skövde	Skaraborg	Ej besiktigad
Linden 1	Götene	Skaraborg	Ej besiktigad
Linden 10	Götene	Skaraborg	Ej besiktigad
Linden 2	Götene	Skaraborg	Ej besiktigad
Linden 4	Götene	Skaraborg	Ej besiktigad
Linden 5	Götene	Skaraborg	Ej besiktigad
Lönnen 13	Götene	Skaraborg	Ej besiktigad
Näckrosen 3	Tibro	Skaraborg	Ej besiktigad
Pollux 3	Tibro	Skaraborg	Ej besiktigad
Staren 4	Götene	Skaraborg	Ej besiktigad
Stora Våring 11:78	Skövde	Skaraborg	Ej besiktigad
Storken 1	Götene	Skaraborg	Ej besiktigad
Stängesäter 2:52	Skövde	Skaraborg	Ej besiktigad
Säter 5:4	Skövde	Skaraborg	Ej besiktigad
Timmersdala 1:36	Skövde	Skaraborg	Ej besiktigad
Timmersdala 26:22	Skövde	Skaraborg	Ej besiktigad
Timmersdala 26:28	Skövde	Skaraborg	Ej besiktigad
Timmersdala 3:18	Skövde	Skaraborg	Ej besiktigad
Tulpanen 24	Skövde	Skaraborg	Ej besiktigad
Uttern 2	Götene	Skaraborg	Ej besiktigad
Vakteln 4	Vara	Skaraborg	2025-10-13
Vidar 4	Falköping	Skaraborg	Ej besiktigad
Vitsippan 18	Tibro	Skaraborg	Ej besiktigad
Värsås 8:94	Skövde	Skaraborg	Ej besiktigad
Älgen 11	Götene	Skaraborg	Ej besiktigad
Banmästaren 12	Uddevalla	V Götaland	Ej besiktigad
Bergsjön 15:4 & del av 15:1	Göteborg	V Götaland	2025-10-13
Bergsjön 15:5 & del av 15:1	Göteborg	V Götaland	2025-10-13
Bergsjön 15:7 & Bergsjön 767:213	Göteborg	V Götaland	2025-10-13
Fisketången 3	Uddevalla	V Götaland	2025-10-14
Fristads Prästgård 1:144	Borås	V Götaland	2025-10-13
Fullriggaren 1	Uddevalla	V Götaland	2025-10-14
Fullriggaren 4	Uddevalla	V Götaland	2025-10-14
Fågeln 7	Trollhättan	V Götaland	Ej besiktigad
Galeasen 2	Uddevalla	V Götaland	2017-02-08
Galeasen 3	Uddevalla	V Götaland	Ej besiktigad
Galeasen 7	Uddevalla	V Götaland	2017-02-08
Hackspetten 3	Trollhättan	V Götaland	2025-10-14
Hjulet 2	Trollhättan	V Götaland	2025-10-14
Hjulet 6	Trollhättan	V Götaland	2022-01-18
Hortensian 2	Trollhättan	V Götaland	Ej besiktigad

Hägem 2	Lilla Edet	V Götaland	2017-12-04
Hägem 4	Lilla Edet	V Götaland	2017-12-04
Hägem 5	Lilla Edet	V Götaland	2025-10-14
Hägem 6	Lilla Edet	V Götaland	2025-10-14
Hästhoven 2	Borås	V Götaland	2025-10-13
Högsbo 6:8	Göteborg	V Götaland	2025-10-13
Högsbo 7:5	Göteborg	V Götaland	2022-01-14
Jämboden 1	Lilla Edet	V Götaland	2025-10-14
Kiden 3 & 4	Borås	V Götaland	2023-10-09
Klostret 6:113	Lilla Edet	V Götaland	2025-10-14
Klostret 6:2	Lilla Edet	V Götaland	2025-10-14
Klostret 6:3	Lilla Edet	V Götaland	2025-10-14
Kroken 14:5	Lilla Edet	V Götaland	2017-12-04
Kroken 15:1	Lilla Edet	V Götaland	Ej besiktigad
Kroken 16:1	Lilla Edet	V Götaland	2017-12-04
Olofstorp 3:45	Göteborg	V Götaland	Ej besiktigad
Olofstorp 3:59	Göteborg	V Götaland	Ej besiktigad
Rödhaken 4, 5, 6	Trollhättan	V Götaland	Ej besiktigad
Skår 1:11, 1:82	Tjörn	V Götaland	2025-10-14
Skärhagen 1	Uddevalla	V Götaland	Ej besiktigad
Skärhagen 2	Uddevalla	V Götaland	Ej besiktigad
Skärhagen 3	Uddevalla	V Götaland	Ej besiktigad
Skärhagen 4	Uddevalla	V Götaland	Ej besiktigad
Skärhagen 5	Uddevalla	V Götaland	Ej besiktigad
Skärhagen 6	Uddevalla	V Götaland	2017-02-08
Ström 1:62	Lilla Edet	V Götaland	2017-12-04
Ström 1:63	Lilla Edet	V Götaland	2017-12-04
Ström 2:5	Lilla Edet	V Götaland	2017-12-04
Sävenäs 40:38	Göteborg	V Götaland	2017-02-08
Söndagen 1	Uddevalla	V Götaland	2025-10-14
Tulpanen 1	Trollhättan	V Götaland	Ej besiktigad
Tulpanen 8	Trollhättan	V Götaland	Ej besiktigad
Venus 1 & 6	Uddevalla	V Götaland	Ej besiktigad
Vävaren 10	Lilla Edet	V Götaland	Ej besiktigad
Vävaren 3	Lilla Edet	V Götaland	2025-10-14

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 fastighetsnillbehör och byggnadsnillbehör, dock ej industrinillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beskattats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendesavtal 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 myndighetsutlåtanden 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 besiktningsnillfället.

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 utfästelser 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.

6 KAPITALISERING, SKULDSÄTTNING OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

Tabellerna i detta avsnitt redovisar Bolagets kapitalisering och skuldsättning på koncernnivå per den 30 september 2025. Se avsnittet ”Aktiekapital och ägarförhållanden” för ytterligare information om Bolagets aktiekapital och aktier. Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2025 och årsredovisning 2024 finns att tillgå på Bolagets hemsida samt via infogade länkar. Delårsrapporten har inte granskats av Bolagets revisor.

6.1 Kapitalisering¹⁾

MSEK	Per 30 september 2025
Summa kortfristiga skulder (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	798,4
För vilka garanti ställs	0
Mot annan säkerhet ²⁾	798,4
Utan säkerhet	0
Summa långfristiga skulder (exklusive kortfristig del av långfristiga skulder)	2 006,0
Garanterade	0
Med säkerhet ³⁾	1 998,3
Utan garanti / utan säkerhet	7,7
Eget kapital	2 395,4
Aktiekapital	51,3
Reservfond(er)	0
Övriga reserver	2 344,1
Totalt	5 199,8

- 1) Kapitaliseringstabellen inkluderar bara finansiella skulder enligt Prospektförordningen (EU) 2017/1129. Icke-finansiella skulder såsom uppskjuten skatt, leverantörsskulder, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader har exkluderats. Bolaget har efter balansdagen den 30 september 2025 genomfört refinansieringar av kortfristiga skulder, varvid 795 MSEK har refinansierats med en genomsnittlig förfallotid om 2–3 år.
- 2) Kortfristiga skulder är säkerställda med pantbrev i Koncernens fastigheter. Inga garantier har lämnats av tredje part.
- 3) Långfristiga skulder är säkerställda med pantbrev i Koncernens fastigheter. Inga garantier har lämnats av tredje part.

6.2 Nettoskuldsättning¹⁾

MSEK	Per 30 september 2025
(A) Kassa och bank	289,8
(B) Andra likvida medel	0
(C) Övriga finansiella tillgångar	0
(D) Likviditet (A)+(B)+(C)	289,8
(E) Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga finansiella skulder)	0
(F) Kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder	798,4
(G) Kortfristig finansiell skuldsättning (E)+(F)	798,4
(H) Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G)-(D)	508,6
(I) Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument)	1 998,3
(J) Skuldinstrument	0
(K) Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	7,7
(L) Långfristig finansiell skuldsättning (I)+(J)+(K)	2 006,0
(M) Total finansiell skuldsättning (H)+(L)	2 514,6

- 1) Nettoskuldsättningen inkluderar endast finansiella skulder enligt Prospektförordningen (EU) 2017/1129, dvs räntebärande lån, leasing, derivat och andra betalningsförpliktelser som är avtalade och räntebärande.

6.3 Indirekta skulder och eventalförpliktelser

Per den 30 september 2025 hade bolaget inga indirekta skulder eller eventalförpliktelser.

6.4 Investeringar sedan den 31 december 2024

Fortinova har inte genomfört eller ingått några fasta åtaganden att genomföra några investeringar som bedöms vara av väsentlig karaktär efter den 31 december 2024 fram till dagen för Prospektet.

6.5 Väsentliga förändringar sedan 31 december 2024

Inga betydande förändringar i Bolagets finansiella ställning eller resultat har skett sedan den 31 december 2024.

6.6 Rörelsekapitalsutlåtande

Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för att tillgodose Bolagets behov under den kommande tolv månaders perioden från dagen för Prospektet. Med tillräckligt rörelsekapital avses i detta sammanhang likvida medel och kreditramar som krävs för att Bolaget ska kunna fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning.

7 STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR

7.1 Styrelse

Fortinovas styrelse består av sju ordinarie ledamöter, inklusive styrelseordföranden, utan suppleanter, vilka valts för tiden intill slutet av årsstämma 2026. 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 bolagsledningen	och Större aktieägare
Ole Salsten	Styrelseordförande	2016	Ja	Ja
Fredrik Bergmann	Styrelseledamot	2011	Ja	Ja
Anders Valdemarsson	Styrelseledamot	2011	Nej	Nej
Helena Örnstedt	Styrelseledamot	2019	Ja	Ja
Carl-Johan Carlsson	Styrelseledamot	2019	Ja	Ja
Anna Weiner Jiffer	Styrelseledamot	2021	Ja	Ja
Catharina Lagerstam	Styrelseledamot	2024	Ja	Ja

OLE SALSTEN

Född 1962. Styrelseordförande sedan 2016.

Utbildning: Godkänd revisor, SSV Norrköping. Kurser i statistik, arbetsrätt och arbetsmiljö.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande i Fortinova AB och In Unda AB.

Styrelseledamot i Nordstenen AB, Salstenen AB, Norra Orust Vatten & Avlopp AB, Magine Holding AB, Salstenen 1 AB, Viljaskolan Sollentuna AB, Älvsåker Bredband AB, Lilla Viljaskolan Kista AB, Salstenen Karla 1313 AB, Sappa Holding AB, Utbildia AB, Fortbildia AB, Eruditia AB, Södra Strömstad Fiber Ekonomisk förening och Fjordkongen AS.

Styrelsesuppleant i Orust Marina AB, AB Orust Marina Yacht Club O.M.Y.C., Magine Sweden AB och Orust Marina Exploatering AB

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseledamot i Absortech International AB, Slutplattan FEVGI 116850 AB, Pamica AB, Absortech Group AB och JE Trucking Fastigheter AB

Aktieäggande i Bolaget: Ole Salsten innehar 600 000 B-aktier indirekt genom Salstenen AB i Bolaget.

FREDRIK BERGMANN

Född 1970. Styrelseledamot sedan 2011.

Utbildning:	IHM Business School, Marknadsekonomi. Diverse marknadskurser.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseledamot i Fortinova AB, G.F Bergmann Förvaltning Aktiebolag, Gunred Holding AB och Ptb AB.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseledamot i Kidda AB, Termino C 7970 AB, Hede Padelcenter AB, DoPadel Sverige AB och WOP Invest AB.
	Styrelsesuppleant i Green Effort Aktiebolag.
Aktieägande i Bolaget:	Fredrik Bergmann innehar indirekt 818 000 B-aktier i Bolaget, genom bolaget GF Bergmann Förvaltning AB.

ANDERS VALDEMARSSON

Född 1977. Styrelseledamot sedan 2011.

Utbildning:	Civilekonom och ingenjör. Filosofie magisterexamen med inriktning mot industriell ekonomi vid Internationella Handelshögskolan i Jönköping. Teknologie kandidatexamen med huvudämnet datateknik vid Ingenjörshögskolan i Jönköping samt Napier University, Edinburgh.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseordförande i Centrumhuset i Åsa AB och A2F Fastigheter AB
	Styrelseledamot i AFV Fastigheter AB, Åsa Stationsväg 2 Exploaterings AB, Elldonet 2 AB, Buslådan AB och Utsikten i Brottkärr AB
	Styrelsesuppleant i A2F Holding AB.
	Styrelseledamot, styrelsesuppleant eller annan ledande befattningshavare i flera bolag inom Fortinova koncernen.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseordförande i Bostadsrättsföreningen Tändstiftet.
	Styrelseledamot i A2F Holding AB, Slutplattan SOLMO 110536 AB och Gärdsås Utvecklings AB.
	Styrelsesuppleant i Slutplattan SOLMO 110536 AB, Slutplattan SOLMO 110535 AB, Slutplattan FEMVO 115167 AB, Done Doer 11 AB, Slutplattan SEDVI 110004 AB, Slutplattan SEDVI 109978 AB, Skövde Bolag 7 AB, Jättadalen Uterummet 1 AB, Jättadalen Skövde M3 AB, Strömslundshem AB och Betaniastiftelsen i Askim.
Aktieägande i Bolaget:	Anders Valdemarsson innehar 2 750 000 A-aktier och 1 936 650 B-aktier indirekt genom A2F Fastigheter AB samt 75 000 optioner i Bolaget.

HELENA ÖRNSTEDT

Född 1970. Styrelseledamot sedan 2019.

Utbildning:	Företagsekonomikurser vid Handelshögskolan i Halmstad.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseledamot i Fortinova AB. CFO på PAMN Red Holding AB samt dess dotterbolag Nilson Group AB.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Inga andra befattningar senaste fem åren.
Aktieäggande i Bolaget:	Helena Örnstedt innehar direkt 6 016 B-aktier i Bolaget.

CARL-JOHAN CARLSSON

Född 1974. Styrelseledamot sedan 2019.

Utbildning:	Jur. kand. vid Lunds universitet och Universitätt Heidelberg. Studier vid Civilekonomprogrammet vid Handelshögskolan i Stockholm.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseordförande i Sönerna Carlsson Family Office AB. Styrelseledamot i Fortinova AB, Carapax Marine Group AB, Hälsoresurs i Sverige AB, Carlsson Rådgivning i Göteborg AB och Hälsoresurs i Sverige Holding AB. Styrelseledamot och verkställande direktör i Skogsallén Holding AB.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseledamot i Healthmakers Technologies AB.
Aktieäggande i Bolaget:	Carl-Johan Carlsson innehar 87 832 B-aktier i Bolaget.

ANNA WEINER JIFFER

Född 1971. Styrelseledamot sedan 2021

Utbildning:	Master of Science i Innovation Management and Entrepreneurship vid Chalmers Tekniska Högskola. Civilingenjör, Väg och vatten med fördjupning i Kontraktion och Samhällsbyggnad vid Chalmers Tekniska Högskola.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseordförande i Polynova Nissen AB och Polynova Nordic AB. Styrelseledamot i Fortinova AB och Serendipity AB. Styrelseledamot, ägare och verkställande direktör i HållbarTillväxt Sverige AB.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseordförande i Beans in Cup AB och Beans In Cup Holding AB Styrelseledamot i AB Sperrung (publ), Berotec AB, Railcare Group AB, White Pearl Technology Group AB och LC-Tech AB (publ). Styrelsesuppleant i LC-Tec Displays AB.
Aktieägande i Bolaget:	Anna Weiner Jiffer innehar inga aktier i Bolaget.

CATHARINA LAGERSTAM

Född 1962. Styrelseledamot sedan 2024

Utbildning:	Doktorsexamen, Institutionen för finansiell ekonomi, Handelshögskolan i Stockholm, Civilingenjör, elektroteknisk linje, KTH och Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm. Diverse kurser inom området ledarskap.
Övriga nuvarande befattningar:	Ägare och styrelseordförande i Quaestus Aktiebolag. Styrelseordförande i Glycolink AB. Styrelseledamot i Fortinova AB, Image Systems AB och ICA Försäkring AB.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseordförande i VOC Diagnostics AB, Mitti Lifetek AB, Aktiespararna Östermalm/Djurgården, EMPE Diagnostics AB och ApiRays Bioscience AB. Styrelseledamot i Phoenix Biopower AB (publ) och EMPE Diagnostics AB Phoenix Biopower AB.
Aktieägande i Bolaget:	Catharina Lagerstam innehar inga aktier i Bolaget.

7.2 Ledande befattningshavare

ANDERS JOHANSSON

Född 1979. VD sedan 2016.

Utbildning:	Bachelor of Finance samt Bachelor of Accountancy vid University of Illinois, Urbana-Champaign.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseledamot i A2F Holding AB, Centrumhuset i Åsa AB, KAEJ Fastigheter AB, Åsa Stationsväg 2 Exploaterings AB, KAEJ Fastigheter 2 AB och A2F Fastigheter AB. Styrelsesuppleant i Kjell Johansson Management AB. Styrelseledamot, styrelsesuppleant eller annan ledande befattningshavare i flera bolag inom Fortinova koncernen.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseordförande i Slutplattan SOLMO 110536 AB, Fastighetsbolaget RoSeBa AB, Done Doer 11 AB, Skövde Bolag 7 AB, Jättadalen Uterummet 1 AB, Jättadalen Skövde M3 AB och Strömslundshem AB. Styrelseledamot i Slutplattan SOLMO 110535 AB, Slutplattan FEMVO 115167 AB, Slutplattan SEDVI 110004 AB, Slutplattan SEDVI 109978 AB och Bostadsrättsföreningen Tändstiftet.
Aktieäggande i Bolaget:	Anders Johansson 2 750 000 A-aktier och 1 936 650 B-aktier indirekt genom A2F Fastigheter AB.

ANDERS VALDEMARSSON

Styrelseledamot Anders Valdemarsson är även vice verkställande direktör i Bolaget sedan 2016. För uppgifter, se ovan i avsnittet "Styrelse".

HANS-EMIL LUNDQUIST

Född 1975. Förvaltningschef sedan 2022.

Utbildning:	Gymnasieexamen i Ekonomi.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseordförande i Föreningen Bandyspelaren nr 151 ek. för. Styrelseledamot i Gärdsås Utvecklings AB och Bostadsrättsföreningen Tändstiftet.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Affärsområdeschef på Castellum Väst AB.
Aktieäggande i Bolaget:	Hans-Emil Lundquist innehar 75 000 teckningsoptioner i Bolaget.

JOHN WENNEVID

Född 1984. CFO sedan 2016.

Utbildning:	Kandidat- och magisterexamen i redovisning och beskattning vid Karlstad universitet.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseledamot i WhyJohn AB. Styrelseledamot, styrelsesuppleant eller annan ledande befattningshavare i flera bolag inom Fortinova koncernen.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseledamot i Skövde Bolag 7 AB, Jättadalen Uterummet 1 AB, Jättadalen Skövde M3 AB och Strömslundshem AB. Revisor för Bostadsrättsföreningen Tändstiftet.
Aktieäggande i Bolaget:	John Wennevid innehar 19 822 B-aktier indirekt genom WhyJohn AB och 75 000 teckningsoptioner i Bolaget.

LENA LEFFLER

Född 1972. HR Business Partner sedan 2023.

Utbildning:	Civilekonom vid Handelshögskolan Göteborg, inriktning Service Management.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseledamot i Warberg Innebandyklubb.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	People & Culture Lead Sweden i Riverty AB och HR Director i Arvato Financial Solutions.
Aktieäggande i Bolaget:	Lena Leffler innehar 40 000 teckningsoptioner i Bolaget.

7.3 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. Anders Valdemarsson och Anders Johansson har emellertid finansiella intressen i Bolaget till följd av deras innehav i Bolaget.

Fredrik Bergmann var styrelseledamot i Kidda AB vars konkurs inleddes i mars 2025 och är pågående. Han var vidare styrelseledamot i Hede Padelcenter AB vars konkurs avslutades i juli 2024. Catharina Lagerstam var styrelseledamot i Phoenix Biopower AB (publ) vars konkurs inleddes i februari 2025 och är pågående.

Utöver vad som framgår ovan har, under de senaste fem åren 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) varit föremål för anklagelse och/eller sanktion av i lag eller förordning bemyndigade myndigheter (däribland 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, c/o Fortinova AB, Norrgatan 10, 432 41 Varberg, Sverige.

7.4 Revisor

Bolagets revisor är sedan 28 maj 2025 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB ("**PwC**"), som på årsstämman 2025 valdes för perioden intill slutet av årsstämman 2026. Ulrika Ramsvik (född 1973) är huvudansvarig revisor. Ulrika Ramsvik är auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för auktoriserade revisorer). PwC:s kontorsadress är Masthamnsgatan 1, 405 32 Göteborg, Sverige. KPMG agerade revisor fram till och med 28 maj 2025.

8 AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

8.1 Allmän information

Enligt Bolagets bolagsordning får aktiekapitalet inte understiga 23 500 000 SEK och inte överstiga 94 000 000 SEK, och antalet aktier får inte understiga 23 500 000 och inte överstiga 94 000 000. Enligt bolagsordningen kan aktier utges i A-aktier och B-aktier. Per dagen för Prospektet uppgår Bolagets aktiekapital till 51 335 140 SEK, fördelat på 51 335 140 aktier, varav 2 750 000 A-aktier och 48 585 140 B-aktier och varje aktie har ett kvotvärde om 1 SEK.

A-aktier berättigar till tio röster på bolagsstämman och B-aktier berättigar till en röst. Aktier av varje aktieslag kan ges ut till ett antal motsvarande hela Bolagets aktiekapital. Enligt Bolagets bolagsordning kan A-aktier omvandlas till B-aktier.

Samtliga aktier i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara. Aktierna i Bolaget är fritt överlåtbara i enlighet med tillämplig lag.

8.2 Upptagande till handel

Prospektet avser upptagande till handel av samtliga av Bolagets 48 585 140 B-aktier på Nasdaq Stockholm och innehåller inte något erbjudande om att teckna eller på annat sätt förvärva aktier eller andra värdepapper i Bolaget.

8.3 Vissa rättigheter förenade med aktierna

Bolaget har två aktieslag, A-aktier och B-aktier. 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). Samtliga till aktien knutna rättigheter tillkommer den som är registrerad i den av Euroclear Sweden förda aktieboken.

8.3.1 Rösträtt

Varje A-aktie i Bolaget berättigar innehavaren till tio (10) röster på bolagsstämma och varje B-aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en (1) röst på bolagsstämman. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget. För att anses företräda aktier behöver aktieägaren vara inskriven i den av Euroclear Sweden förda aktieboken på avstämningsdagen för deltagande i bolagsstämman samt ha anmält sitt deltagande hos Bolaget senast den dag som anges i kallelsen till bolagsstämman.

8.3.2 Bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets webbplats. Att kallelse skett ska samtidigt annonseras i Dagens Industri. Rätt att delta i bolagsstämma har aktieägare som dels är införd som aktieägare i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken sex (6) bankdagar före bolagsstämman, dels anmäler sitt deltagande till Bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman.

8.3.3 Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Om Bolaget emitterar nya A-aktier och B-aktier, mot annan betalning än apportegendom, ska ägare av A-aktier och B-aktier äga företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier

räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Om Bolaget beslutar att emittera endast A-aktier eller endast B-aktier, mot annan betalning än apportegendom, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är A-aktier eller B-aktier, äga företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

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

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

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission ska nya aktier emitteras av varje aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som finns sedan tidigare. Därvid ska gamla aktier av visst aktieslag medföra företrädesrätt till nya aktier av samma aktieslag. Vad som nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

8.3.4 Rätt till utdelning och behållning vid likvidation

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 förda aktieboken. 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 (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear Sweden, kvarstår aktieägarrens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet och sådan fordran är föremål för en tioårig preskriptionstid. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

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

Skattelagstiftningen i såväl Sverige som aktieägarrens hemland kan påverka intäkter från eventuell utdelning som utbetalas. Se avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information*" – "*Viktig information om beskattning*".

8.4 Information om uppköpserbjudande och inlösen av minoritetsaktier

Efter genomfört Listbyte kommer lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden att bli tillämplig. Enligt lagen ska den som inte innehar några aktier eller innehar aktier som representerar mindre än tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i ett svenskt aktiebolag vars aktier är upptagna till handel på reglerad marknad ("**Målbolaget**") och 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 Målbolaget är, och inom fyra veckor därefter lämna ett offentligt uppköpserbjudande avseende resterande aktier i Målbolaget (budplikt).

En aktieägare som själv eller genom dotterföretag innehar mer än 90 procent av aktierna i ett svenskt aktiebolag ("**Majoritetsaktieägaren**") har rätt att lösa in resterande aktier i Målbolaget. Ägare till de resterande aktierna ("**Minoritetsaktieägarna**") har en motsvarande rätt att få sina aktier inlösta av Majoritetsaktieägaren. Förfarandet för inlösen av Minoritetsaktieägarnas aktier regleras närmare i aktiebolagslagen (2005:551). Aktierna i Fortinova är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Det har inte förekommit några offentliga uppköpserbjudanden beträffande Bolagets aktier under innevarande eller föregående räkenskapsår.

8.5 Utdelningspolicy

Fortinova är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag vars utdelningspolicy är baserad på en ambition att överföra löpande förvaltningsresultat till aktieägarna. Vid bedömning av utdelningens storlek ska Fortinovas investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur beaktas. Utdelningen ska långsiktigt uppgå till minst 40 procent av förvaltningsresultat belastat med schablonskatt.

8.6 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 B-aktierna är SE0014608915.

8.7 Konvertibler, teckningsoptioner, etc.

Per dagen för detta Prospekt finns det inte några utestående teckningsoptioner, konvertibler eller andra aktierelaterade finansiella instrument i Bolaget, utöver vad som beskrivs i avsnittet "*Incitamentsprogram*".

8.8 Incitamentsprogram

Vid årsstämma 2023 antog Bolaget ett aktieoptionsprogram där en (1) teckningsoption ger ledande befattningshavare och övriga anställda rätt att förvärva en (1) ny aktie av serie B i Bolaget till en teckningskurs om 26,85 kr per aktie. Varje teckningsoption ger innehavaren rätt att under tiden från och med 15 juni 2026 till och med 15 juli 2026 teckna en ny aktie av serie B i Bolaget. Teckningsoptionerna tecknades av Bolagets dotterbolag Fortinova AB till marknadsvärde beräknat enligt Black & Scholes värderingsmodell och Fortinova AB har därefter överlåtit optionerna till anställda i Koncernen för motsvarande marknadspris. Av sammanlagt 490 000 teckningsoptioner som tecknades av dotterbolaget har samtliga överlåtit. Teckningsoptionernas löptid uppgår till tre år och rätt att utnyttja teckningsoptionerna förutsätter att innehavaren kvarstår i anställning under de tre kommande åren från tilldelningstillfället. Inga övriga villkor för tilldelning finns.

Under 2024 återköptes 20 000 teckningsoptioner och makulerades därefter. Programmet omfattar därmed per dagen för detta Prospekt totalt 470 000 teckningsoptioner motsvarande en utspädning om cirka 1 procent av utestående aktier och röster. I händelse av att samtliga 470 000 teckningsoptioner utnyttjas för nyteckning av aktier kommer aktiekapitalet att ökas med 470 000 kronor.

Incitamentsprogrammet har antagits i enlighet med svensk lag och tillämplig god sed på aktiemarknaden. I övrigt har Bolaget per dagen för detta Prospekt inte gett ut några konvertibler, teckningsoptioner, andra optioner, obligationer eller andra finansiella instrument.

8.9 Bemyndigande

Vid årsstämman den 14 maj 2025 beslutades att bemyndiga styrelsen att, inom ramen för gällande bolagsordning, för tiden intill slutet av nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen och med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av aktier av serie B.

Bemyndigandet får utnyttjas för emissioner av aktier av serie B vilka ska kunna genomföras som kontant-, apport- eller kvittningsemission motsvarande högst 20 procent av det vid tidpunkten för emissionsbeslutet registrerade aktiekapitalet i Bolaget. Emissionskursen ska fastställas på marknadsmässiga villkor.

Avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska kunna ske i samband med framtida investeringar i form av förvärv av fastighetsbolag, fastighetsrörelse eller fastigheter eller i övrigt för Bolagets fortsatta expansion. Om styrelsen beslutar om emission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska skälet vara att styrelsen ska kunna emittera aktier i Bolaget att användas som betalningsmedel genom apport eller kvittning eller på ett snabbt och kostnadseffektivt sätt anskaffa kapital att använda som betalningsmedel eller fortlöpande anpassa Bolagets kapitalstruktur.

8.10 Ägarstruktur

Tabellen nedan visar Fortinovas aktieägare som har ett direkt eller indirekt innehav som motsvarar 5 procent eller mer av antalet aktier eller röster i Bolaget per den 30 september 2025. Det finns såvitt Bolaget känner till inget direkt eller indirekt ägande som kan leda till förändrad kontroll av Bolaget. Såvitt Bolaget känner till kontrolleras inte Bolaget direkt eller indirekt av någon enskild part eller flera parter i samförstånd.

För uppgift om styrelseledamöters och ledande befattningshavares aktieinnehav i Bolaget, se avsnitt ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisor”.

Aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
SEB Investment Management AB	0	7 067 573	13,77	9,29
FASTIGHETS AB BALDER	0	5 655 500	11,02	7,43
A2F FASTIGHETER AB	2 750 000	1 936 650	9,13	38,96
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	0	4 447 280	8,66	5,85
Odin Fonder	0	2 945 767	5,74	3,87
Clients Kapitalförvaltning AB	0	2 720 000	5,30	3,58
Summa aktieägare	2 750 000	24 772 770	53,62	69,98
Övriga aktieägare	0	23 812 370	46,38	30,02
Totalt	2 750 000	48 585 140	100	100

8.11 Aktieägaravtal

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.

9 LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

9.1 Godkännande från Finansinspektionen

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt Prospektförordningen. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Detta godkännande ska inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i detta Prospekt. Detta godkännande bör inte heller betraktas som något slags stöd för kvaliteten på de värdepapper 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 ett förenklat prospekt i enlighet med artikel 14 i Prospektförordningen.

Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 12 november 2025. Prospektet är giltigt upp till tolv månader efter godkännande av Prospektet förutsatt att det kompletteras med eventuella tillägg när så krävs enligt artikel 23 i Prospektförordningen. Eventuella tillägg kommer publiceras på Bolagets hemsida. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till Prospektet ifall nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämplig när Prospektet inte längre är giltigt.

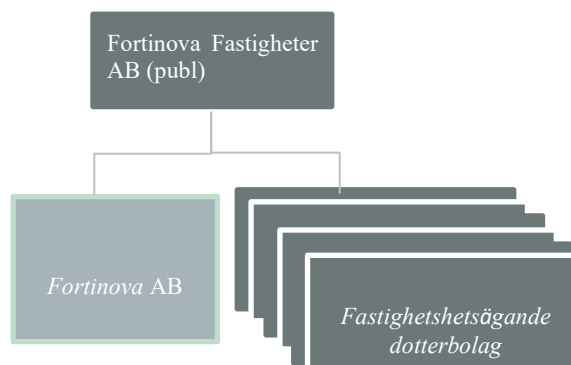
9.2 Legal koncernstruktur

Bolagets firma tillika handelsbeteckning är Fortinova Fastigheter AB (publ) och Bolagets organisationsnummer är 556826–6943. Bolagets identifieringskod för juridiska personer (LEI) är 549300H8ZDTNCZ8PPJ25. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag, anslutet till Euroclear Sweden AB och Bolaget regleras av, och verksamheten bedrivs i enlighet med, aktiebolagslagen (2005:551). Styrelsen har sitt säte i Varbergs kommun och Bolagets adress är c/o Fortinova AB, Norrgatan 10, 432 41 Varberg. Bolaget bildades den 18 november 2010 och registrerades hos Bolagsverket den 19 november 2010.

Bolagets B-aktier är sedan 19 november 2020 upptagna till handel på Nasdaq First North Premier Growth Market under kortnamnet (tickern) FNOVA B. Efter listbytet kommer Fortinovas B-aktie handlas på Nasdaq Stockholm under kortnamnet FNOVA B.

Bolaget nås på <https://www.fortinova.se/> samt 0340-59 25 50. Notera att informationen på webbplatsen inte ingår i Prospektet såvida inte denna information införlivas i Prospektet genom hänvisning. Se avsnittet ”Dokument införlivade genom hänvisning”.

Bolagets koncernstruktur framgår nedan.



9.3 Väsentliga avtal

Utöver vad som framgår nedan, har Bolaget inte ingått något avtal av större betydelse under de senaste två åren. Inget enskilt avtal i de kategorier som beskrivs nedan anses i sig självt vara väsentligt, däremot anses Bolagets hyresavtal respektive förvärvsavtal samt finansieringsavtal per kategori vara väsentliga som helhet. Det finns inte heller, utöver vad som framgår nedan, något avtal inom Bolaget som innehåller någon rättighet eller förpliktelse som är av väsentlig betydelse för Bolaget per dagen för detta Prospekt.

9.3.1 Hyresavtal

Bolagets verksamhet består av att äga, förvalta och utveckla lokal- och bostadsfastigheter i Västra Sverige. Per dagen för Prospektet hyr Bolaget ut drygt 3 000 bostadshyresrätter. Bolaget är inte beroende av några enskilda bostadshyresavtal – emellertid är Bolaget beroende av bostadshyresavtalen i sin helhet. Vid uthyrning används ett standardhyresavtal som mall innehållandes sedvanliga villkor. Bolaget följer löpande upp och villkorsförhandlar samtliga hyresavtal i enlighet med jordabalkens (1970:994) krav.

Bolaget hyr ut drygt 250 lokalhyresrätter. Hyresintäkterna från de tio största lokalhyresavtalen utgör ungefär hälften av de totala hyresintäkterna från Koncernens lokalhyresrätter. Bolaget använder sig inte av någon standardavtalsmall för lokalhyresavtal men utgår vanligtvis från Fastighetsägarnas mall avseende hyreskontrakt för lokal. Hyresavtalen ingås normalt för en period om minst tre år.

Bolaget har uppgett att enbart ett hyresavtal enskilt är av väsentlig betydelse för Bolaget. Nämnda hyresavtal utgörs av ett lokalhyresavtal avseende en lokal för kontor och lagerverksamhet i Varberg mellan Härdgatans Fastighets AB, org.nr 556729-4698, ett helägt dotterbolag till Bolaget, och hyresgästen Nilson Group AB, org.nr 556192-9315. Värdet av nämnda hyresavtal utgör ca 4 procent av Fortinovakoncernens totala hyresvärde. Hyrestiden under hyresavtalet löper fram till och med den 31 december 2032. Några avvikelser från lag eller osedvanliga avtalsvillkor har inte noterats vid granskning av nämnda hyresavtal.

Resterande hyresgästers enskilda andel utgör enligt Bolaget högst en procent av Fortinovakoncernens totala hyresvärde och bedöms således inte enskilt vara av väsentlig betydelse för Bolaget.

Omständigheten att Koncernen innehar ett stort antal hyreskontrakt som inte enskilt är av väsentlig betydelse för Bolaget innebär att Bolagets riskspridning med avseende på Koncernens hyresavtal är stor.

För en närmare genomgång av riskerna kopplade till hyresavtalen, se avsnitt ”Riskfaktorer”.

9.3.2 Förvärvsavtal

Inga av förvärvsavtalen är enskilt väsentliga för Bolaget – däremot är förvärvsavtalen i sin helhet väsentliga för Fortinovas verksamhet. I förvärvsavtalen har sedvanliga garantier och ansvarsbegränsningar lämnats. Historiskt har inga väsentliga garantianspråk gjorts gällande gentemot Koncernen och Koncernen har inte kännedom om några pågående eller kommande garantianspråk eller andra väsentliga förpliktelser riktade mot Koncernen. För en närmare genomgång av riskerna kopplade till ovan förvärv, se avsnitt ”Riskfaktorer”.

9.3.3 Finansieringsavtal

Fortinova har genom Koncernens olika dotterbolag ingått bl.a. låne- och kreditavtal för att finansiera framför allt Koncernens fastighetsförvärv. Låne- och kreditavtal har uteslutande ingåtts med svenska banker och kreditgivare och har ingåtts på för branschen sedvanliga villkor. Säkerheter har normalt

lämnats i form av pant i fastighet. Inga av finansieringsavtalen är enskilt väsentliga för Bolaget – finansieringsavtalen i sin helhet är dock väsentliga för Fortinovas verksamhet.

9.4 Myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Bolaget har inte varit part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive ärenden som ännu inte har beslutats eller sådant som Bolaget känner till kan uppstå) under de tolv senaste månaderna, som har haft, eller skulle kunna få, en väsentlig effekt på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

9.5 Immateriella rättigheter

Bolaget har inga väsentliga immateriella rättigheter. Bolagets registrerade företagsnamn är Fortinova Fastigheter AB och Bolaget marknadsför sig under varumärket Fortinova med tillhörande logotyp. Bolaget har en hemsida och äger domänen fortinova.se.

9.6 Sammanfattning av information som offentliggjorts enligt MAR

Nedan följer en sammanfattning av den information som Fortinova har offentliggjort i enlighet med marknadsmissbruksförordningen (596/2014) ("MAR") under de senaste tolv månaderna.

Finansiella rapporter

- 2025-10-29 – Delårsrapport januari-september 2025
- 2025-05-13 – Delårsrapport januari-mars 2025
- 2025-04-28 – Årsredovisning 2024
- 2025-02-26 – Bokslutskommuniké 2024

Väsentliga händelser

- 2025-09-26 – Fortinova förvärvar bostadsfastigheter med investeringsstöd i Strömstad för 295 mkr – stärker nyckeltal och etablerar sig på en ny marknad.

9.7 Transaktioner med närstående parter

Bolaget Hållbar Tillväxt AB som drivs av ledamot Anna Weiner Jiffer har under 2024 fakturerat Koncernen cirka 600 000 kronor för stöd i framför allt hållbarhetsarbete. Inga närståendetransaktioner utöver dessa ersättningar har skett med något närstående bolag eller privatperson under innevarande räkenskapsår. Bolagets närståendetransaktioner avser endast transaktioner med närstående bolag inom Koncernen.

9.8 Rådgivares intressen

Advokatfirman Vinge KB har agerat legala rådgivare i samband med upptagandet till handel av Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm och Advokatfirman Vinge KB har inte ett väsentligt motstående intresse i upptagandet till handel och kommer erhålla sedvanlig ersättning för sin rådgivning från Bolaget i samband med upptagandet till handel.

9.9 Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Fortinovas bolagsordning och registreringsbevis hålls tillgängliga för inspektion under Prospektets giltighetstid under kontorstid på Bolagets kontor på c/o Fortinova AB, Norrgatan 10, 432 41 Varberg.

Dessa handlingar finns även tillgängliga i elektronisk form på Fortinovas webbplats, www.fortinova.se. Informationen på Bolagets webbplats, eller på någon annan angiven webbplats, ingår inte i Prospektet såvida denna information inte införlivas genom hänvisning och har inte granskats eller godkänts av den behöriga myndigheten.

9.10 Viktig information om beskattning

Skattelagstiftningen i investerarens hemland och i Sverige kan påverka de eventuella intäkter som erhålls från aktier i Fortinova. Beskattningen av eventuell utdelning, liksom kapitalvinstbeskattning och regler om kapitalförluster vid avyttring av värdepapper, beror på varje enskild aktieägars specifika situation. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skatteskyldiga och vissa typer av investeringsformer. Varje innehavare av aktier 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.

10 DOKUMENT INFÖRLIVANDE GENOM HÄNVISNING

Nedanstående information införlivas i Prospektet genom hänvisning och utgör därmed en del av Prospektet och ska läsas som en del härav. De delar av nedanstående dokument som inte hänvisas till är antingen inte relevanta för en investerare eller återges på annan plats i Prospektet. Dokumenten som införlivas genom hänvisning finns tillgängliga under Prospektets giltighetstid på Fortinovas hemsida, www.fortinova.se. Informationen på Bolagets hemsida ingår inte i Prospektet såvida sådan information inte införlivats i Prospektet genom hänvisning.

Information	Dokument och sidhänvisning
Information avseende Bolaget för räkenskapsåret 2024	Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2024, varvid hänvisas till sida 57 (Resultaträkning), sida 58 (Balansräkning), sida 60 (Rapport över förändringar i Koncernens eget kapital), sida 61 (Kassaflödesanalys för Koncernen), sidorna 66–97 (Noter) och sidorna 99–101 (Revisionsberättelse).
Information avseende Bolaget för perioden januari – september 2025	Bolagets delårsrapport för perioden januari – september 2025, varvid hänvisas till sida 19 (Resultaträkning), sida 20 (Balansräkning), sida 21 (Rapport över förändringar i eget kapital) och sida 22 (Kassaflödesanalys).

11 DEFINITIONER

VISSA DEFINITIONER

Euroclear Sweden	Euroclear Sweden AB.
Fortinova, Bolaget eller Koncernen	Fortinova Fastigheter AB (publ), den koncern vari Fortinova Fastigheter AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen, beroende på sammanhanget.
Listbytet	Byte av handelsplats från Nasdaq First North Premier Growth Market till Nasdaq Stockholm.
MAR	Marknadsmissbruksförordningen (596/2014).
Nasdaq First North Premier Growth Market	Nasdaq First North Premier Growth Market, den multilaterala handelsplattformen Nasdaq First North Premier Growth Market som drivs av Nasdaq Stockholm AB.
Prospektet	Detta Prospekt.
Prospektförordningen	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.
SEK	Svensk krona.

12 ADRESSER

BOLAGET

Fortinova Fastigheter AB (publ)

c/o Fortinova AB, Norrgatan 10
432 41 Varberg
Sverige
Telefonnummer: 0340-59 25 50
www.fortinova.se

REVISOR

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

PwC Sverige
Masthammsgatan 1
405 32 Göteborg
Sverige

LEGALA RÅDGIVARE TILL BOLAGET

Advokatfirman Vinge KB

Nordstadstorget 6
404 21 Göteborg
Sverige