



INTEA.

**Inbjudan till förvärv av
stamaktier av serie B och D
i Intea Fastigheter AB (publ)**

Joint Global Coordinators

Handelsbanken



ABG
SUNDAL COLLIER

Viktig information till investerare

Information till investerare

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av (i) erbjudandet till allmänheten i Sverige att förvärva stamaktier av serie B ("B-aktier"), (ii) erbjudandet till allmänheten i Sverige att förvärva stamaktier av serie D ("D-aktier") i Intea Fastigheter AB (publ) och (iii) upptagandet till handel av B-aktierna och D-aktierna på Nasdaq Stockholm (tillsammans "Erbjudandet"). Med "Intea", "Bolaget" eller "Koncernen" avses i detta Prospekt, beroende på sammanhanget, Intea Fastigheter AB (publ) (ett svenskt publikt aktiebolag) eller den koncern i vilken Intea Fastigheter AB (publ) är moderbolag. De befintliga aktierna erbjuds av vissa befintliga aktieägare ("Säljande Aktieägare"). Med "Handelsbanken" avses, beroende på sammanhanget, Handelsbanken Markets, en del av Svenska Handelsbanken AB (publ), eller Svenska Handelsbanken AB (publ), med "Carnegie" avses Carnegie Investment Bank AB (publ), och med "ABGSC" avses ABG Sundal Collier AB, Handelsbanken, Carnegie och ABGSC är joint global coordinators och joint bookrunners ("Joint Global Coordinators"). Se avsnittet "Definitioner och förkortningar" för fler definierade termer i Prospektet.

Detta Prospekt har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen"). Finansinspektionens godkännande av Prospektet bör inte betraktas som något slags stöd för Bolaget eller kvaliteten på aktierna. Finansinspektionen har godkänt Prospektet enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Investerare bör göra en egen bedömning huruvida det är lämpligt att investera i dessa aktier.

Distribution av detta Prospekt och deltagande i Erbjudandet är i vissa jurisdiktioner föremål för restriktioner enligt lag och andra regler. Inga åtgärder har vidtagits och åtgärder kommer inte att vidtas för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i någon annan jurisdiktion än Sverige. Erbjudandet riktar sig i synnerhet inte till personer med hemvist i USA, Australien, Hongkong, Kanada, Nya Zeeland, Japan, Schweiz eller Sydafrika eller någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Prospektet och andra handlingar avseende Erbjudandet får följaktligen inte distribueras i eller till nämnda länder respektive något annat land eller någon annan jurisdiktion där sådan distribution eller Erbjudandet kräver sådana åtgärder eller annars strider mot tillämpliga regler. Anmälan om förvärv av aktier i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltig. Åtgärder i strid med ovanstående begränsningar kan dessutom utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. Personer som mottar exemplar av Prospektet är av Bolaget och Joint Global Coordinators ålagda att informera sig om, och följa, sådana restriktioner. Vare sig Bolaget eller Joint Global Coordinators tar något juridiskt ansvar för några överträdelse av sådana restriktioner, oavsett om sådana överträdelse begås av en potentiell investerare eller någon annan. Varken Bolaget eller Joint Global Coordinators har godkänt, eller kommer att godkänna, erbjudande av aktier genom någon finansiell mellanhand, annat än erbjudanden från Joint Global Coordinators, vilket utgör den slutliga placeringen av aktierna som avses i Prospektet.

En investering i värdepapper är förenad med risker (se avsnittet "Riskfaktorer"). När investerare fattar ett investeringsbeslut bör de göra en egen bedömning huruvida det är lämpligt att investera i aktierna i Erbjudandet. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Under Erbjudandets anmälningsperiod är ingen person behörig att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i detta Prospekt. Om så ändå sker ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Intea eller Joint Global Coordinators, och ingen av dem ansvarar för sådan information eller sådana uttalanden. Varken offentliggörandet eller distribution av detta Prospekt, eller några transaktioner som genomförs med anledning av Erbjudandet, ska anses innebära att informationen i detta Prospekt är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt än per dagen för dess offentliggörande eller att det inte förekommit någon ändring i Inteas verksamhet efter nämnda dag. Om det sker väsentliga förändringar av informationen i Prospektet kommer sådana förändringar endast att offentliggöras enligt bestämmelserna om tillägg till prospekt i Prospektförordningen.

Joint Global Coordinators åtar sig inget ansvar och lämnar ingen garanti eller utfästelse, varken uttrycklig eller underförstådd, avseende innehållet i detta Prospekt, inklusive dess riktighet, fullständighet eller verifiering eller för något annat uttalande eller kommande uttalande av Bolaget eller Joint Global Coordinators, eller å deras vägnar, i relation till Intea, aktierna eller Erbjudandet. Inget i detta Prospekt är, eller ska förlitas på som, ett löfte eller en utfästelse i detta avseende, varken avseende det förflutna eller framtiden. I enlighet härmed fransäger sig Joint Global Coordinators, i den mån det är tillåtet enligt lag, allt ansvar som Joint Global Coordinators annars skulle ha vad avser detta Prospekt eller något sådant uttalande som avses ovan.

Prospektet finns tillgängligt på Inteas webbplats, www.intea.se, och kommer finnas tillgängligt på Finansinspektionens webbplats, www.fi.se (informationen på webbplatserna ingår inte i Prospektet). Övrig information på Bolagets webbplats är inte införlivad i detta Prospekt och utgör inte en del av detta Prospekt såvida denna information inte införlivas i Prospektet genom hänvisningar.

Aktierna i Erbjudandet har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt *United States Securities Act* från 1933 i dess nuvarande lydelse ("Securities Act") eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas, säljas eller på annat sätt överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA, förutom enligt ett tillämpligt undantag från, eller genom en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i *Securities Act* och i enlighet med värdepapperslagstiftningen i relevant delstat eller annan jurisdiktion i USA. Aktierna erbjuds utanför USA i enlighet med *Regulation S i Securities Act*. Det kommer inte att genomföras något erbjudande till allmänheten i USA. Aktierna i Erbjudandet har varken godkänts eller underkänts av amerikanska *Securities and Exchange Commission*, någon delstatlig värdepappersmyndighet eller annan myndighet i USA. Inte heller har någon sådan myndighet bedömt eller uttalat sig om riktigheten eller tillförlitligheten av detta Prospekt. Att påstå motsatsen kan utgöra en brottslig handling i USA.

Inom det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet ("EES") lämnas inget erbjudande till allmänheten av aktier i andra jurisdiktioner än Sverige. I andra medlemsländer i EES i vilka Prospektförordningen gäller, direkt eller genom implementering, kan ett sådant erbjudande endast lämnas i enlighet med ett undantag från prospektskyldigheten i Prospektförordningen. I Storbritannien är Erbjudandet endast avsett för och riktas endast till (i) personer som har professionell erfarenhet av frågor som rör investeringar och som faller inom definitionen av "professionella investerare" (eng. *investment professionals*) i artikel 19 (5) i *Financial Services and Markets Act 2000* (Financial Promotion) Order 2005 i dess nuvarande lydelse ("Ordern"), (ii) personer som omfattas av artikel 49(2)(a)–(d) i Ordern (så kallade kapitalstarka enheter (eng. *high net-worth entities*)), eller (iii) andra personer till vilka en eventuell inbjudan eller incitament att delta i investeringsverksamhet (eng. *invitation or inducement to engage in investment activity*) enligt betydelsen i Section 21 i *Financial Services and Markets Act 2000* ("FSMA") lagligen kan delges i samband med emission eller försäljning av aktier eller andra personer till vilka sådan inbjudan eller incitament lagligen kan delges (samtliga sådana personer som avses i (i), (ii) och (iii) benämns gemensamt "Relevanta Personer"). Detta Prospekt riktas endast till Relevanta Personer i Storbritannien. Personer i Storbritannien som inte är Relevanta Personer får inte agera baserat på, eller förlita sig på, detta Prospekt. Alla investeringar eller investeringsaktiviteter som avses i Prospektet är endast tillgängliga för, och kommer endast riktas till, Relevanta Personer i Storbritannien.

Erbjudandet och Prospektet regleras av svensk rätt. Tvist i anledning av Erbjudandet eller Prospektet ska avgöras av svensk domstol varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

Framåtriktad information samt bransch- och marknadsinformation

Prospektet innehåller viss framåtriktad information som återspeglar Inteas aktuella syn på framtida händelser samt bland annat finansiell och operativ utveckling. Ord som "avser", "bedömer", "förväntar", "kan", "planerar", "uppskattar", "beräknar" och andra uttryck som innebär indikationer eller bedömningar avseende framtida utveckling eller trender, och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. I synnerhet avses uttalanden i Prospektet som avser framtida resultat, finansiell ställning, kassaflöde, planer och förväntningar på Inteas verksamhet och ledning, framtida tillväxt och lönsamhet och allmän ekonomisk och regulatorisk omgivning samt andra omständigheter som påverkar Bolaget. Framåtriktad information baseras på Bolagets uppskattningar och antaganden, på grundval av information som Bolaget för närvarande har kännedom om. Sådan framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter, varav många är utanför Bolagets kontroll. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information. Bolagets verksamhet är exponerad för ett antal risker och osäkerheter som kan medföra att Bolagets framtida resultat och utveckling avviker från vad som indikerats i framåtriktad information och att framåtriktade uttalanden, uppskattningar och beräkningar blir inkorrekta. Potentiella investerare bör därför inte fästa otillbörlig tilltro vid den framåtriktade informationen häri, och uppmanas särskilt att ta del av följande avsnitt i Prospektet: "Sammanfattning", "Riskfaktorer", "Marknadsöversikt", "Inteas verksamhet", "Utvald historisk finansiell information" och "Kommentarer till utvald historisk finansiell information", vilka inkluderar en mer detaljerad beskrivning av faktorer som kan ha en inverkan på Bolagets verksamhet och den marknad varpå Bolaget bedriver sin verksamhet. Varken Bolaget eller Joint Global Coordinators kan lämna några garantier såvitt avser riktigheten i den framåtriktade information som lämnas häri eller såvitt avser den faktiska utgången av förutsedd utveckling. Varken Bolaget eller Joint Global Coordinators lämnar några utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktad information till följd av ny information, framtida händelser eller liknande omständigheter annat än vad som följer av tillämplig lagstiftning eller Nasdaqs Nordic Main Market Rulebook for Issuers of Shares.

Prospektet innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till Inteas verksamhet och den marknad Bolaget är verksam på. Sådan information är baserad på såväl interna som externa källor. Den information som har inhämtats från tredje part har återgivits korrekt och, såvitt Bolagets styrelse känner till och kan utöna av information som offentliggjorts av tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Bolaget har emellertid inte självständigt verifierat korrektheten eller fullständigheten av någon tredjepartsinformation och Bolaget kan därför inte garantera dess korrekthet eller fullständighet.

Presentation av finansiell information

De siffror som redovisas i detta Prospekt har, i vissa fall, avrundats och därför summerar inte nödvändigtvis tabellerna i Prospektet. Samtliga finansiella siffror är i svenska kronor om inte annat anges. 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 och är föremål för intern kontroll över finansiell rapportering.

Stabilisering

I samband med Erbjudandet kan Handelsbanken komma att genomföra transaktioner för att stödja aktiekursen eller marknadspriset på B-aktier eller på annat sätt påverka priset på B-aktier upp till 30 kalenderdagar från första dagen för handel i Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm. Handelsbanken är inte skyldigt att vidta sådana stabiliseringsåtgärder och sådana stabiliseringsåtgärder kan, om de vidtas, när som helst upphöra utan föregående meddelande. För mer information om nämnda stabiliseringsåtgärder, se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Stabilisering".

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	2
Risikfaktorer	8
Inbjudan till förvärv av B- och D-aktier i Intea Fastigheter AB (publ).....	18
Bakgrund och motiv.....	19
Villkor och anvisningar.....	20
Marknadsöversikt	26
Inteas verksamhet	39
Inteas fastighetsbestånd, projekt och hyresgäster.....	50
Utvald historisk finansiell information	63
Kommentarer till utvald historisk finansiell information	74
Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information	81
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	88
Bolagsstyrning	93
Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden.....	99
Bolagsordning.....	107
Legala frågor och kompletterande information	109
Vissa skattefrågor.....	120
Fastighetsförteckning.....	122
Värderingsutlåtande.....	126
Definitioner och förkortningar	135
Adresser	137

Erbjudandet i sammandrag

Prisintervall för B-aktien

38,00–40,00 kr per aktie

Pris för D-aktien

27,50 kr per aktie

Anmälningssperiod för allmänheten

4 december–11 december 2024

Anmälningssperiod för institutionella investerare

4 december–11 december 2024

Offentliggörande av erbjudandepreis för B-aktierna

11 december 2024

Första dag för handel på Nasdaq Stockholm

12 december 2024

Likviddag

16 december 2024

Övrigt

Stamaktie av serie B

Kortnamn: INTEA B

ISIN-kod: SE0017072259

Stamaktie av serie D

Kortnamn: INTEA D

ISIN-kod: SE0017072267

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2024	20 februari 2025
Årsredovisning 2024	27 mars 2025
Delårsrapport för januari–mars 2025	5 maj 2025
Delårsrapport för januari–juni 2025	11 juli 2025
Delårsrapport för januari–september 2025	21 oktober 2025
Årsstämma 2025	5 maj 2025

Sammanfattning

INLEDNING OCH VARNINGAR

Inledning och varningar	<p>Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen bör baseras på en bedömning av hela Prospektet från investerarens sida. Investerare kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet.</p> <p>Om talan väcks i domstol angående informationen i Prospektet kan den investerare som är kârändande enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förärendena inleds.</p> <p>Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.</p>
Namn och ISIN på värdepapperen	<p>Erbjudandet avser dels ett erbjudande av stamaktier av serie B ("B-aktier"), dels ett erbjudande av stamaktier av serie D ("D-aktier") i Intea Fastigheter AB (publ).</p> <p>ISIN-kod för B-aktier: SE0017072259.</p> <p>ISIN-kod för D-aktier: SE0017072267.</p>
Identitet och kontaktuppgifter för emittenten	<p>Bolagets företagsnamn är Intea Fastigheter AB (publ), org.nr 559027-5656, och LEI-kod 549300KD3XGX3754UW61. Representanter för Bolaget går att nå per telefon, 08-22 90 00, och per e-post, info@intea.se, samt på adressen Lästmakargatan 20, 111 44 Stockholm. Bolagets webbplats är www.intea.se.</p>
Identitet och kontaktuppgifter till Säljande Aktieägare	<p>Svenska Handelsbankens Pensionsstiftelse, org.nr 802001-3564, c/o Svenska Handelsbanken, COP, 106 70 Stockholm, LEI-kod 549300UJVKLIDL7KX809.</p> <p>Pensionskassan SHB Tjänstepensionsförening, org.nr 802005-5565, c/o Svenska Handelsbanken, COP, 106 70 Stockholm, LEI-kod 549300UIT05PJTIL8V65.</p> <p>Åke Wibergs Stiftelse, org.nr 838200-4540, Floragatan 4 Stallet, 114 31 Stockholm, LEI-kod 549300JVTCI1FGJVF325.</p>
Behörig myndighet som har godkänt prospektet	<p>Behörig myndighet är Finansinspektionen, som går att nå per telefon, 08-408 980 00, och per e-post, finansinspektionen@fi.se, och på besöksadress Brunnsgratan 3, 111 38 Stockholm. Finansinspektionens webbplats är www.fi.se.</p>
Datum för godkännande av prospektet	<p>Finansinspektionen godkände detta Prospekt den 3 december 2024.</p>

NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN

Vem är emittent av värdepapperen?

Bolagsform etc.	<p>Emittenten av värdepapper är Intea Fastigheter AB (publ), org.nr 559027-5656. Bolaget har sitt säte i Stockholms kommun. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag bildat i Sverige enligt svensk rätt och bedriver sin verksamhet enligt svensk rätt. Bolagets associationsform regleras av den svenska aktiebolagslagen (2005:551) ("Aktiebolagslagen"). Bolagets LEI-kod är 549300KD3XGX3754UW61.</p>
Huvudsaklig verksamhet	<p>Intea är ett fastighetsbolag inriktat på investeringar i och utveckling av social infrastruktur för egen långsiktig förvaltning. Med social infrastruktur avser Intea lokaler för samhällsviktiga funktioner som ofta är specialanpassade för sitt ändamål och där hyresgästen av lokalen är offentlig.</p>

Större aktieägare innan Erbjudandet

Tabellen nedan beskriver Bolagets aktieägare vars innehav per dagen för detta Prospekt överstiger fem procent av aktierna eller rösterna i Bolaget. Det finns enligt Bolagets kännedom inga fysiska eller juridiska personer som äger fem procent eller mer av samtliga aktier och röster i Bolaget utöver vad som framgår enligt tabellen nedan. Det finns per dagen för detta Prospekt såvitt Bolaget känner till inget direkt eller indirekt ägande som leder till kontroll av Bolaget.

Aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal D-aktier	Andel A/B-aktier (%)	Röster (%)	Aktiekapital (%)
Henrik Lindekrantz privat och genom helägt bolag	3 195 000	4 982 610	-	5,5	14,0	4,0
Christian Haglund privat och genom helägt bolag	3 195 000	4 982 610	-	5,5	14,0	4,0
Svenska Handelsbankens Pensionsstiftelse	-	20 386 920	13 405 742	13,8	12,8	16,4
Saab Pensionsstiftelse	-	19 177 840	6 467 361	12,9	9,7	12,4
Volvo Pensionsstiftelse	-	16 485 124	5 832 111	11,1	8,5	10,8
Lantbrukarnas Ekonomi-Aktiebolag	-	15 997 108	5 389 457	10,8	8,1	10,4
Pensionskassan SHB Tjänstepensionsförening	-	10 193 462	6 702 871	6,9	6,4	8,2
Östersjöstiftelsen	-	11 765 006	4 096 001	7,9	6,0	7,7
Försäkringsbolaget PRI Pensionsgaranti	-	11 359 450	3 772 637	7,7	5,7	7,3
Stiftelsen Riksbankens Jubileumsfond	-	9 598 248	3 233 694	6,5	4,9	6,2
Övriga aktieägare	-	16 915 558	9 172 416	11,4	9,9	12,6
Totalt	6 390 000	141 843 936	58 072 290	100	100	100

Viktigaste administrerande direktörer

Bolagets styrelse består av Caesar Åfors (ordförande), Kristina Alvendal, Mattias Grahn, Christian Haglund, Henrik Lindekrantz, Peter Ragnarsson, Pernilla Ramslöv och Håkan Sandberg.

Bolagets ledning består av Charlotta Wallman Hörlin (verkställande direktör), Magnus Ekström (CFO) och Peter Jacobsson (chef affärsutveckling och projekt).

Revisor

Bolagets revisor är KPMG AB med Mattias Johansson som huvudansvarig revisor.

Finansiell nyckelinformation för emittenten

Historisk finansiell nyckelinformation

UTVALDA RESULTATRÄKNINGSPOSTER

Belopp i mkr	Från reviderade finansiella rapporter			Från översiktligt granskade finansiella rapporter	
	2023	2022	2021	2024	2023
	Helår	Helår	Helår	jan-sep	jan-sep
Hyresintäkter	1 057	918	733	885	781
Driftsöverskott	861	739	609	734	644
Periodens resultat	-639	906	1 969	228	95
Resultat per A- och B-aktie	-5,04	5,58	15,60	0,91	-0,01
Resultat per D-aktie	2,00	1,93	0,50	1,50	1,50

UTVALDA BALANSRÄKNINGSPOSTER

Belopp i mkr	Från reviderade finansiella rapporter			Från översiktligt granskade finansiella rapporter	
	31 dec	31 dec	31 dec	30 sep	30 sep
	2023	2022	2021	2024	2023
Summa tillgångar	22 904	21 550	18 539	23 550	23 267
Summa eget kapital	8 097	8 990	7 207	8 013	8 861

UTVALDA KASSAFLÖDESPOSTER

Belopp i mkr	Från reviderade finansiella rapporter			Från översiktligt granskade finansiella rapporter	
	2023	2022	2021	2024	2023
	Helår	Helår	Helår	jan-sep	jan-sep
Kassaflöde från den löpande verksamheten	598	590	273	256	377
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 550	-1 803	-5 412	-640	-1 942
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 962	1 230	4 941	480	1 595

Specifika nyckelrisker för emittenten

Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten

Värdet på Koncernens fastigheter kan minska

Ett flertal omständigheter, såsom kostnadsökningar, ökade vakanser, lägre hyresnivåer, fastigheternas skick, utbudet och efterfrågan på fastigheter inom social infrastruktur och högre avkastningskrav, kan medföra att värdet på Koncernens fastigheter minskar. För det fall Koncernen skriver ned värdet på fastigheter kan det få till följd att Koncernens resultat och finansiella ställning påverkas negativt. Vidare kan minskningar i fastighetsvärdet bland annat försämra Koncernens kreditbetyg och möjligheter att erhålla finansiering samt medföra att Koncernen bryter mot finansiella åtaganden i dess låneavtal och/eller obligationsvillkor, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Koncernens kassaflöde med anledning av att sådan finansiering måste återbetalas före löptidens slut.

Koncernens hyresintäkter kan minska

Koncernens hyresintäkter kan minska till följd av ökad vakansgrad och nedgångar i konsumentprisindex. Vakansgraden kan komma att öka genom att hyresgäster flyttar ut och att dessa lokaler inte kan hyras ut direkt eller inom rimlig tid till nya hyresgäster. Risken för fluktuationer i vakansgrad ökar med förekomsten av fler enskilt stora hyresavtal och koncentrationen av hyresgäster. En minskning av Inteas hyresintäkter kan ha en negativ inverkan på Koncernens resultat, kassaflöde och finansiella ställning.

Koncernen är exponerad mot risker relaterade till fastighetstransaktioner

Inteas strategi innefattar tillväxt genom förvärv, men Koncernen utvärderar även regelbundet potentiella avyttringar. Bolaget kan åsamkas oförutsedda kostnader med anledning av genomförda eller framtida fastighetstransaktioner, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Bolagets resultat och kassaflöde.

Inteas möjligheter att genomföra fastighetstransaktioner kan komma att påverkas av de krav som gäller enligt tillämpliga lagar och regler, däribland lagen om granskning av utländska direktinvesteringar ("**FDI-lagen**") samt begränsningar enligt Bolagets hyresavtal och säkerhetsskyddsavtal. Det kan medföra att transaktionerna tar längre tid att genomföra än vad som annars hade varit fallet eller inte kan genomföras överhuvudtaget.

Intea är exponerat mot risker relaterade till projektutveckling

Intea genomför löpande investeringar i ny-, till- och ombyggnation. Bolagets möjlighet att genomföra ekonomiskt lönsamma investeringsprojekt är bland annat beroende av Bolagets förmåga att identifiera lämpliga projektmöjligheter och geografiska områden, att Bolaget har tillgång till nödvändig kompetens inom projektutveckling, och att det inte förekommer brister i Bolagets process för projektkalkylering som leder till felaktiga investeringsbeslut. För det fall Bolaget misslyckas med att genomföra lönsamma investeringsprojekt kan det komma att få en negativ inverkan på Koncernens framtida tillväxt, resultat, kassaflöde och finansiella ställning.

Skadat renommé kan påverka Koncernen

Koncernens renommé kan skadas till följd av bland annat bristande regelbundenhet, förekomst av andra oegentligheter såsom korruption eller mutor, tekniska problem, underhållsproblem eller misslyckanden hänförliga till Koncernens hållbarhetsprofil. Skadas Inteas renommé kan det leda till förlorade hyresintäkter, förlorade tillväxtpotentialer samt även påverka Koncernens möjligheter till finansiering via kapitalmarknaden och att uppta lån på förmånliga villkor eller överhuvudtaget, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet och finansiella ställning.

Koncernens fastighetskostnader kan öka

Koncernen hyr i vissa fall ut lokaler där driftskostnader ingår i hyran. En ökning av driftskostnader utan motsvarande ökning av hyran eller ökade vakanser där ansvaret för driftkostnader kopplade till vakanta ytor inte kan föras över på hyresgästen kan medföra en ökning av de driftskostnader som måste bäras av Koncernen. Om Koncernens drifts- och underhållskostnader ökar utan att Koncernen kompenseras i motsvarande grad kan det ha en negativ inverkan på Koncernens resultat, kassaflöde och finansiella ställning.

Koncernen är föremål för risker relaterade till underhåll, reparationer och tekniska brister i byggnader

Koncernens kostnader för underhålls- och reparationsarbeten kan öka, till exempel i takt med att byggnaderna åldras, på grund av ändrade energikrav, såsom det nya energiprestandadirektivet Energy Performance of Building Directive (EPBD), eller till följd av skador orsakade av händelser utanför Bolagets kontroll, exempelvis genom skadegörelse, vattenläckor, brand, extrema väderförhållanden eller naturkatastrofer, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Koncernens resultat, kassaflöde och finansiella ställning.

Vissa av Bolagets avtal kan påverkas vid förändringar i kontrollen av Bolaget

Vissa av Bolagets avtal, däribland Bolagets kreditavtal och de allmänna villkoren för obligationslånen som har emitterats under Bolagets medium term note-program ("MTN-program"), innehåller bestämmelser som aktualiseras vid en förändring av kontrollen av Bolaget. Vid ägarförändringar kan vissa rättigheter för motparten, eller skyldigheter för Bolaget, inträda som bland annat kan komma att påverka Koncernens fortsatta finansiering. Därutöver har Koncernen ingått flera hyresavtal som stadgar att parterna ska ingå säkerhetsskyddsavtal enligt säkerhetsskyddslagen. Enligt säkerhetsskyddsavtalen är Intea bland annat skyldigt att anmäla väsentliga ändringar avseende ägarförhållandena till hyresgästen, som har rätt att revidera säkerhetsskyddsavtalet om det krävs på grund av sådana ändrade förhållanden. Om Intea bryter mot säkerhetsskyddsavtalet har hyresgästen rätt att säga upp säkerhetsskyddsavtalet och andra affärsförbindelser med Bolaget.

Om Koncernens finansiering påverkas, vilket indirekt skulle kunna påverka Koncernens fastighetsägande, eller om ett eller flera av Inteas hyresavtal sägs upp av hyresgäster vid förändringar av kontrollen av Bolaget, skulle det kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, tillväxtpotentialer, kassaflöde och finansiella ställning.

Risker relaterade till lagstiftning, regelefterlevnad och rättsliga förfaranden

Koncernens verksamhet är föremål för åtskilliga lagar och regler, däribland jordabalken, miljöbalken, plan- och bygglagen, hyreslagstiftning och säkerhetsföreskrifter. Det finns en risk att Inteas tolkning av tillämpliga lagar och regler eller av berörda myndigheters tolkning av dessa eller av administrativ praxis är felaktig. För det fall Intea inte efterlever tillämpliga regler kan det få en negativ inverkan på Koncernens renommé samt påverka Koncernens resultat negativt till följd av ökade kostnader relaterade till bland annat böter eller straffavgifter. Ny och ändrad lagstiftning eller myndighetsbeslut kan även komma att medföra ökade kostnader och begränsa Inteas möjligheter att använda och utveckla dess fastigheter på önskvärt sätt, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Koncernens tillväxtpotentialer och finansiella ställning eftersom verksamheten inte kan bedrivas som planerat.

Intea är även föremål för krav gällande säkerhetsskydd med anledning av att Koncernen är hyresvärd till offentliga aktörer inom bland annat rättsväsendet. Om Intea bryter mot ingångna säkerhetsskyddsavtal har hyresgästen rätt att säga upp säkerhetsskyddsavtalet och andra affärsförbindelser med Intea, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Inteas resultat, kassaflöde och finansiella ställning till följd av minskade hyresintäkter.

Koncernen är föremål för risker relaterade till skatt

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

Koncernen är föremål för finansierings- och likviditetsrisker

Det finns en risk att Intea inte kommer kunna förlänga eller refinansiera sina krediter vid krediternas slutförfall, att det inte finns alternativa kreditfaciliteter till förfogande, eller att krediter erhålls till väsentligt högre kostnader än i dagsläget. Koncernen är vidare utsatt för risken att inte kunna uppta ytterligare finansiering vid exempelvis fastighetsförvärv eller slutförandet av pågående byggnationer, eller att sådan ytterligare finansiering endast kan erhållas på oförmånliga villkor. Om någon av dessa risker materialiseras skulle det kunna medföra ökade kostnader och/eller att Koncernen tvingas avyttra fastigheter till oförmånliga villkor, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Koncernens befintliga verksamhet, tillväxtpotentialer, kassaflöde, resultat och finansiella ställning.

Koncernen är föremål för ränterisker

Koncernen är föremål för ränterisker. En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle medföra att Inteas genomsnittliga upplåningsränta den 30 september 2024, med beaktande av fasträntelån och räntederivat och allt annat lika, ökar med 0,26 procentenheter, varvid de finansiella kostnaderna skulle öka med 34,6 mkr på årsbasis. Om marknadsräntan ökar skulle det kunna få en negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning till följd av ökade räntekostnader för Bolaget.

NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPAREN

Värdepapperens viktigaste egenskaper

Värdepapper som erbjuds	Erbjudandet omfattar dels ett erbjudande av mellan 50 000 000 och 52 631 579 nyemitterade B-aktier och högst 11 000 000 befintliga B-aktier (ISIN-kod: SE0017072259), dels ett erbjudande av högst 1 000 000 nyemitterade D-aktier (ISIN-kod: SE0017072267), i Intea Fastigheter AB (publ), org.nr 559027-5656.
Denominering	Aktierna är denominerade i svenska kronor.
Totalt antal aktier i emittenten	Bolagets registrerade aktiekapital uppgår per dagen för detta Prospekt till 22 922 914,02 kr, fördelat på totalt 206 306 226 aktier och 26 381 622,6 röster (varav 6 390 000 stamaktier av serie A med en (1) röst vardera ("A-aktier"), 141 843 936 B-aktier med en tiondels (1/10) röst vardera och 58 072 290 D-aktier med en tiondels (1/10) röst vardera), envar med ett kvotvärde om cirka 0,11 kr per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara.
Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen	Bolagets aktier finns utgivna i tre serier: A-aktier, B-aktier och D-aktier. Varje A-aktie berättigar till en (1) röst. Varje B-aktie och D-aktie berättigar till en tiondels (1/10) röst. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget. Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt enligt vad som framgår av bolagsordningen. Bolagets aktier är utgivna i enlighet med svensk rätt och aktieägarnas rättigheter förknippade med aktierna kan endast ändras genom bolagsordningsändring i enlighet med Aktiebolagslagen. Beslut om bolagsordningsändring fattas av bolagsstämman och i Aktiebolagslagen uppställs vissa kvalificerade majoritetskrav för att sådana beslut vid bolagsstämma ska äga giltighet.

För det fall att Bolaget upplöses ska Bolagets behållna tillgångar fördelas enligt följande:

- Upp till ett belopp motsvarande Takbeloppet (enligt definition nedan) ska A-aktier och B-aktier äga rätt till utbetalning av hälften av beloppet (jämnt fördelat på var och en av dessa aktier) och D-aktier äga rätt till den andra hälften av beloppet (jämnt fördelat på var och en av dessa aktier). D-aktier ska i övrigt inte medföra någon rätt till del av Bolagets behållna tillgångar. Takbeloppet beräknas som: 33 kr multiplicerat med antalet D-aktier i Bolaget vid tidpunkten för beslut om Bolagets upplösning multiplicerat med två (2).
- För det fall att Bolagets behållna tillgångar överstiger Takbeloppet ska överskjutande del fördelas jämnt mellan var och en av A-aktierna och B-aktierna.

Alla stamaktier ska ha rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan. Om utdelning, eller annan form av värdeöverföring, beslutas ska följande gälla:

- A-aktier och B-aktier har rätt till samma värdeöverföring per aktie.
- D-aktierna har rätt till fem (5) gånger den sammanlagda värdeöverföringen på A-aktierna och B-aktierna, dock högst två (2) kr per aktie och år. Värdeöverföring på D-aktier ska endast ske genom kontant utdelning.

Om utdelningen per D-aktie understiger två (2) kr ska utdelningsbegränsningen om två (2) kr höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit två (2) kr per år kan delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till två (2) kr.

Utbetalning av utdelning avseende A-aktie och B-aktie ska göras i antingen en (1) betalning eller i fyra (4) lika stora delbetalningar för vilka avstämningsdagen ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars.

Utbetalning av utdelning avseende D-aktie ska göras i fyra (4) lika stora delbetalningar. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars.

Utdelningspolicy

Den sammanlagda utdelningen ska ligga i intervallet 30–50 procent av förvaltningsresultatet, varav D-aktier ger rätt till utdelning om maximalt 2 kr per D-aktie. Av Bolagets bolagsordning följer att D-aktier, för det fall utdelning beslutas, har rätt till fem gånger den sammanlagda värdeöverföringen på A- och B-aktierna, dock högst två (2) kr per D-aktie och år.

Var kommer värdepapperen att handlas?

Upptagande till handel

Inteas styrelse har begärt Nasdaq Stockholms bolagskommitté att bedöma om Bolaget uppfyller kraven för notering av Bolagets B- och D-aktier på Nasdaq Stockholm, som är en reglerad marknad. Nasdaq Stockholms bolagskommitté har den 14 november 2024 bedömt att Bolaget uppfyller Nasdaq Stockholms noteringskrav, förutsatt att sedvanliga villkor uppfylls, däribland att spridningskravet för Bolagets B- och D-aktie uppfylls senast på första handelsdagen och att Bolaget ansöker om upptagande av Bolagets B- och D-aktier till handel på Nasdaq Stockholm, samt att Bolaget tillförs en emissionslikvid om minst 1 400 mkr efter avdrag för kostnader med anledning av Erbjudandet. Bolagets B- och D-aktier beräknas tas upp till handel på Nasdaq Stockholm omkring den 12 december 2024, under förutsättning att villkoren är uppfyllda. Bolagets aktier kommer att handlas under kortnamnet (ticker) INTEA B för B-aktien och INTEA D för D-aktien.

Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?

Väsentliga riskfaktorer

specifika för värdepapperen

Aktiekurserna kan vara volatila och potentiella investerare kan förlora hela eller delar av sin investering

Aktiekursen för nyligen noterade bolag kan vara särskilt volatil under en period efter noteringen och det föreligger en risk för att marknaden inte kommer att vara aktiv och likvid, eller att en aktiv och likvid marknad inte består. Eftersom en investering i aktier kan sjunka i värde finns det en risk att en investerare inte får tillbaka det investerade kapitalet.

Befintliga och framtida aktieägares försäljning kan påverka aktiekursen

Försäljning av stora mängder av Bolagets aktier, eller uppfattningen att en sådan försäljning kan komma att ske, kan leda till att priset på Bolagets aktier sjunker.

Bolagets möjlighet att betala utdelning i framtiden kan vara begränsad och är beroende av flera faktorer

Bolaget kan sakna möjlighet att, eller välja att inte, lämna utdelning vilket kan få en väsentlig negativ påverkan på investerarens direktavkastning från Bolagets aktier.

NYCKELINFORMATION OM ERBJUDANDET AV VÄRDEPAPPER OCH UPPTAGANDE AV VÄRDEPAPPEREN TILL HANDEL PÅ NASDAQ STOCKHOLM

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

Erbjudandets former och villkor

Allmän information: Erbjudandet omfattar mellan 50 000 000 och 52 631 579 nyemitterade B-aktier som erbjuds av Bolaget. Antalet nyemitterade B-aktier beror på erbjudandepriSET avseende B-aktier och kommer att fastställas så att Bolaget genom nyemissionen av B-aktier kommer att tillföras 2 000 mkr före kostnader hänförliga till Erbjudandet. Härutöver omfattar Erbjudandet 11 000 000 befintliga B-aktier, inklusive övertilldelning motsvarande cirka 13 procent av det slutliga antalet B-aktier i Erbjudandet, som erbjuds av Säljande Aktieägare. Erbjudandet omfattar även högst 1 000 000 nyemitterade D-aktier som erbjuds av Bolaget. Erbjudandet riktas till allmänheten i Sverige samt till institutionella investerare i Sverige och i utlandet.

Erbjudandet av B-aktier respektive erbjudandet av D-aktier är uppdelade i två delar:

1. Erbjudandet till allmänheten i Sverige. Till allmänheten räknas privatpersoner och juridiska personer i Sverige som anmäler sig för förvärv av upp till och med 32 000 B-aktier och/eller upp till och med 44 000 D-aktier.
2. Erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och i utlandet. Till institutionella investerare räknas privatpersoner och juridiska personer som anmäler sig för förvärv av fler än 32 000 B-aktier och/eller 44 000 D-aktier.

Sammanfattning

Erbjudandepreis: Priset i Erbjudandet avseende B-aktier kommer att fastställas genom en form av anbudsförfarande. Det slutliga priset avseende B-aktier i Erbjudandet ("**B-aktiepriset**") kommer fastställas i intervallet 38,00–40,00 kr per B-aktie. Erbjudandepriset för D-aktier i Erbjudandet uppgår till 27,50 kr per D-aktie ("**D-aktiepriset**"). Det slutliga B-aktiepriset förväntas offentliggöras den 11 december 2024 genom pressmeddelande. B-aktiepriset till allmänheten i Sverige kommer inte att överstiga 40,00 kr per B-aktie. Prisintervallet avseende B-aktier respektive det fasta D-aktiepriset har fastställts av Bolagets styrelse i samråd med Säljande Aktieägare och Joint Global Coordinators baserat på ett antal faktorer, inklusive förhandlingar som föregått de åtaganden som lämnats av Cornerstone-investerarna, sondering med och intresse från andra investerare av institutionell karaktär, rådande marknadsförhållanden samt en jämförelse med marknadspriset för andra jämförbara börsnoterade bolags aktier.

Tilldelning: Beslut om tilldelning av B-aktier respektive D-aktier kommer att fattas av Bolagets styrelse i samråd med Säljande Aktieägare och Joint Global Coordinators, varvid målet är att uppnå en god institutionell ägarbas och bred spridning av B- och D-aktierna bland allmänheten för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med Bolagets B- och D-aktier på Nasdaq Stockholm. Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningensperioden anmälan görs.

Villkor för Erbjudandets genomförande: Bolaget, Säljande Aktieägare och Joint Global Coordinators avser att ingå ett avtal om placering av aktier i Bolaget omkring den 11 december 2024 ("**Placeringsavtalet**"). Erbjudandet är villkorat av att Placeringsavtalet ingås mellan Bolaget, Säljande Aktieägare och Joint Global Coordinators, att vissa villkor i Placeringsavtalet uppfylls och att Placeringsavtalet inte sägs upp, vilket kan ske fram till likviddagen som beräknas vara den 16 december 2024.

Tidplan för Erbjudandet	Anmälningensperiod för allmänheten	4 december – 11 december 2024
	Anmälningensperiod för institutionella investerare	4 december – 11 december 2024
	Offentliggörande av Erbjudandepreis för B-aktier	11 december 2024
	Första dag för handel på Nasdaq Stockholm	12 december 2024
	Likviddag	16 december 2024
Kostnader för Erbjudandet	Bolagets kostnader hänförliga till Erbjudandet och upptagandet till handel av Bolagets B- och D- aktier på Nasdaq Stockholm beräknas uppgå till cirka 70 mkr (under antagande att Erbjudandet fulltecknas). Sådana kostnader är framförallt hänförliga till kostnader för finansiella och legala rådgivare, revisorer och kostnader relaterade till marknadsföringsmaterial och andra presentationer.	
Utspänningseffekt	Om Erbjudandet fulltecknas kommer antalet aktier i Bolaget att öka med högst 53 631 579 aktier från 206 306 226 aktier till 259 937 805 aktier, motsvarande en utspänningseffekt om cirka 21 procent av aktierna, och antalet röster i Bolaget att öka med högst 5 363 157,9 röster från 26 381 622,6 röster till 31 744 780,5 röster, motsvarande en utspänningseffekt om cirka 17 procent av rösterna.	
Kostnader som åläggs investerare	Courtage utgår ej.	
Vem är erbjudaren och/eller den person som ansöker om upptagande till handel?		
Erbjudaren av värdepapperen och den som ansöker om upptagande till handel	Utöver de nyemitterade aktier som erbjuds av Intea kommer följande aktieägare att sälja B-aktier i Erbjudandet: Svenska Handelsbankens Pensionsstiftelse, org.nr 802001-3564, c/o Svenska Handelsbanken, COP, 106 70 Stockholm,, LEI-kod 549300UJVKLIDL7KX809. Pensionskassan SHB Tjänstepensionsförening, org.nr 802005-5565, c/o Svenska Handelsbanken, COP, 106 70 Stockholm, LEI-kod 549300UIT05PJTIL8V65. Åke Wibergs Stiftelse, org.nr 838200-4540, Floragatan 4 Stallet, 114 31 Stockholm, LEI-kod 549300JVTC1IFGJVF325.	
Varför upprättas detta prospekt?		
Bakgrund och motiv	<p>Motiv: Styrelsen och befintliga aktieägare anser att Erbjudandet och noteringen av Bolagets aktier är ett logiskt och viktigt nästa steg i Inteas utveckling som utöver att bredda Bolagets aktieägarbas och skapa långsiktig flexibilitet för nuvarande ägares varierande behov, kommer att främja Bolagets fortsatta tillväxt och utveckling genom att ge en bredare tillgång till såväl svenska som internationella kapitalmarknader och samtidigt stärka kännedomen om Intea och dess verksamhet.</p> <p>Användning av emissionslikvid: Genom de nyemissioner av B-aktier och D-aktier som Bolaget kommer att genomföra i samband med Erbjudandet beräknas Intea tillföras en nettolikvid om cirka 1 958 mkr, under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas. Nettolikviden ska användas för att finansiera fortsatt långsiktig tillväxt genom ytterligare fastighetsinvesteringar inom social infrastruktur för långsiktig förvaltning, samt för att stärka Bolagets finansiella ställning. Mot bakgrund av att Bolaget har två (2) obligationslån, ett (1) lån under kreditavtal samt certifikat som förfaller till betalning under den kommande tolv månadersperioden uppkommer ett rörelsekapitalunderskott för Bolaget. Det är Inteas bedömning att behovet av rörelsekapital för den kommande tolv månadersperioden kommer att kunna täckas genom att utge skuldinstrument på kapitalmarknaden och refinansiera lånen under kreditavtalen och att likviden från Erbjudandet därmed kommer att kunna användas enligt ovan. För det fall Bolaget inte täcker rörelsekapitalbehovet inom tolv månader genom att utge skuldinstrument på kapitalmarknaden och refinansiera lånen under kreditavtalen, kommer Intea att överväga alternativa finansieringsmöjligheter, såsom ytterligare upplåning i bank med säkerhet och/eller avyttring av tillgångar.</p>	
Garantiavtal	Erbjudandet omfattas inte av garantiavtal.	
Väsentliga intressekonflikter	Joint Global Coordinators tillhandahåller finansiell rådgivning och andra tjänster till Bolaget i samband med Erbjudandet. Den totala ersättningen till Joint Global Coordinators är delvis beroende av utfallet i Erbjudandet. Dessa rådgivare (samt till dem närstående företag) har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster åt Bolaget, för vilka de erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning. Per dagen för Prospektet är Handelsbanken långgivare till Bolaget. Bolagets styrelse anser inte att det föreligger några väsentliga intressekonflikter i samband med Erbjudandet.	

Risikfaktorer

Att investera i aktier är förenat med olika typer av risker. Före varje investeringsbeslut är det viktigt att noggrant analysera de risker som anses vara väsentliga. Nedan presenteras de risker som anses vara väsentliga för Intea, dess aktier och Erbjudandet. Potentiella investerare bör göra en egen bedömning, med eller utan hjälp från rådgivare, av de risker som är förenade med en investering i aktierna. I enlighet med Prospektförordningen är beskrivningen av de riskfaktorer som anges nedan inte uttömmande, utan begränsad till risker som är specifika för Intea och/eller för de aktier som omfattas av Erbjudandet och till risker som är väsentliga för att kunna fatta ett välgrundat investeringsbeslut. Riskerna presenteras i fyra kategorier: "Verksamhets- och branschrelaterade risker", "Legala risker", "Finansiella risker", och "Risker relaterade till aktierna och Erbjudandet". Bedömningen av väsentligheten av varje riskfaktor är baserad på två kriterier: (i) sannolikheten att risken inträffar och (ii) omfattningen av den negativa effekten som riskens inträffande kan ha. För att på ett tydligt och konkret sätt förmedla bedömningen av riskens väsentlighet utifrån de två kriterierna, beskrivs riskfaktorerna med en kvalitativ skala med beteckningarna låg, medelhög och hög.

Beskrivningen nedan baseras på tillgänglig information per dagen för Prospektet. Om någon oförutsedd händelse skulle inträffa kan det inte utslutas att Bolagets bedömning av riskernas väsentlighet helt eller delvis blir inaktuell. De riskfaktorer som Bolaget för närvarande bedömer är de mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan efterföljande riskfaktorer presenteras utan särskild rangordning. Om en risk kan kategoriseras i mer än en kategori presenteras en sådan risk endast en gång och då i den kategori som bedömts mest relevant.

Verksamhets- och branschrelaterade risker

Värdet på Koncernens fastigheter kan minska

Koncernens fastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Den 30 september 2024 omfattade Koncernens fastighetsbestånd ett totalt värde om 22 646 mkr (sett i förhållande till Koncernens totala redovisade tillgångar om 23 550 mkr). För perioden 1 januari –30 september 2024 uppgick den orealiserade värdeförändringen till 86 mkr.

Ett flertal omständigheter, såsom kostnadsökningar, ökade vakanser, lägre hyresnivåer, fastigheternas skick, utbudet och efterfrågan på fastigheter inom social infrastruktur och högre avkastningskrav, kan medföra att värdet på Koncernens fastigheter minskar. Flera av dessa omständigheter påverkas i sin tur av makroekonomiska faktorer och andra faktorer som är utom Bolagets kontroll såsom konjunktursvängningar, förändringar i räntenivåer och inflation, politiska inriktningsbeslut, befolkningsutveckling, sysselsättningsgrad samt förändringar i det allmänna ekonomiska klimatet (se även "*Makroekonomiska faktorer kan påverka Koncernen*" nedan).

För det fall Koncernen skriver ned värdet på fastigheter kan det få till följd att Koncernens resultat och finansiella ställning påverkas negativt. En försämrad finansiell ställning kan i sin tur få en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, exempelvis Bolagets möjligheter att finansiera tillväxt och refinansiera den externa upplåningen på för Bolaget rimliga villkor eller överhuvudtaget. Sålunda kan minskningar av fastighetsvärdet bland annat försämra Koncernens kreditbetyg och möjligheter att erhålla finansiering (se även "*Koncernen är föremål för finansierings- och likviditetsrisker*" nedan) samt medföra att Koncernen bryter mot finansiella åtaganden i dess låneavtal och/eller obligationsvillkor (se även "*Intea är föremål för risker relaterade till finansiella åtaganden*" nedan), vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Koncernens kassaflöde med anledning av att sådan finansiering måste återbetalas före löptidens slut.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovanstående risk inträffar är medelhög. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är hög.

Koncernens hyresintäkter kan minska

Bolagets löpande intäkter utgörs i huvudsak av hyresintäkter. Den 30 september 2024 uppgick den kontrakterade årshyran till 1 200 mkr och under perioden januari–september 2024 uppgick hyresintäkterna till 885 mkr. Omförhandlingar av hyror kan ske vid hyrestidens utgång, varvid hyror kan öka såväl som minska. Den 30 september 2024 var den genomsnittliga återstående kontraktstiden för Inteas hyresavtal 7,2 år. Koncernens hyresintäkter kan påverkas negativt genom ökad vakansgrad. Vakansgraden kan komma att öka genom att hyresgäster flyttar ut och att dessa lokaler inte kan hyras ut direkt eller inom rimlig tid till nya hyresgäster.

En av Bolagets hyresgäster, Högskolan Kristianstad, har sedan 2019 utrett möjligheten att flytta till en nybyggd högskola och gjorde i slutet av 2023 en hyresvärdsupphandling. Den 15 februari 2024 fattades ett tilldelningsbeslut inom ramen för hyresvärdsupphandlingen varvid Boulevardfastigheter AB blir hyresvärd för högskolans citycampus. Om etableringen av det nya citycampuset realiseras kommer det att påverka Intea genom att det sannolikt innebär att högskolan säger upp hyresavtal med Intea i framtiden. Den 30 september 2024 var den genomsnittliga återstående kontraktstiden för Inteas hyresavtal med Högskolan Kristianstad 5,2 år.

Risken för fluktuationer i vakansgrad ökar med förekomsten av fler enskilt stora hyresavtal och koncentrationen av hyresgäster. Den 30 september 2024 stod Koncernens tre största hyresavtal för cirka 17 procent och de tre största hyresgästerna för cirka 41 procent av Koncernens totala kontrakterade årshyra, fördelat på ett flertal hyresavtal per hyresgäst. Det finns risk att en eller flera av Bolagets hyresgäster inte förnyar eller förlänger ett eller flera av sina hyresavtal när dessa löper ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökad vakansgrad. För det fall Bolagets offentliga hyresgäster säger upp hyresavtal för avflyttning, och vakans i dessa lokaler därigenom uppstår, skulle Bolagets hyresintäkter vid uppsägning av hyresavtal som kan sägas upp till upphörande under 2024–2026, baserat på Bolagets kontrakterade hyra den 30 september 2024, minska med 2 mkr respektive 30 mkr och 82 mkr på årsbasis allt

annat lika. Med anledning av att Bolagets hyresintäkter från vissa fastigheter i vissa fall är beroende av enstaka hyresgäster och huvudsakligen är specialanpassade för särskilda ändamål, såsom utbildningsbyggnader, anstalter och domstolsbyggnader, kan avflyttningar av befintliga hyresgäster medföra att Bolaget måste genomföra omfattande lokalanpassningar innan nya hyresgäster kan flytta in, vilket inte enbart kan vara förenat med ökade kostnader och betydande investeringar utan även kan innebära långvariga vakanser och betydande intäktsbortfall.

I vissa av Koncernens hyresförhållanden förekommer oindexerade annuitetsbaserade tilläggshyror som är tidsbegränsade till hyresavtalens initiala löptid eller annan särskild tidsram, normalt som en följd av särskilda investeringar från Koncernens sida. Koncernens hyresintäkter kopplade till sådana hyresavtal kan därför komma att minska allt eftersom sådana investeringar slutbetalas av hyresgästerna. Den 30 september 2024 utgjorde sådana tilläggs- hyror cirka 7,8 procent av Koncernens totala kontrakterade årshyra.

Koncernens hyresintäkter påverkas även av hyresnivåernas utveckling, vilka till stor del påverkas av behovet av samt betalningsviljan för, efterfrågan på och utbudet av sådana lokaler Intea tillhandahåller samt därtill makroekonomiska faktorer såsom inflation och räntenivåer. Majoriteten av Koncernens hyresavtal (cirka 87 procent) har hyra som helt eller delvis är kopplad till konsumentprisindex, vilket är ett mått för den generella prisutvecklingen i Sverige. Negativt konsumentprisindex skulle därför resultera i lägre hyresnivåer för Intea.

Den 30 september 2024 svarade hyresgäster inom offentlig sektor för 95,3 procent av Bolagets kontrakterade årshyra. Därmed kan Bolagets hyresintäkter och vakansgrad över tid i hög grad påverkas av politiska beslut på nationell och lokal nivå, utvecklingen i den offentliga sektorn och den allmänna politiska utvecklingen i Sverige. Det sistnämnda exemplet kan konkretiseras som risken för beslut att lägga ner eller flytta hela eller delar av en verksamhet som bedrivs i någon av Bolagets lokaler, beslut att minska eller helt återkalla den statliga finansieringen av befintliga myndigheter som är hyresgäster till Bolaget, eller att stat eller kommun själva väljer att utveckla nya lokaler för utnyttjande inom den offentliga sektorn, vilket kan leda till en ökad vakansgrad och minskade hyresintäkter för Bolaget.

En minskning av Inteas hyresintäkter kan ha en negativ inverkan på Inteas resultat, kassaflöde och finansiella ställning.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att någon av ovanstående risker inträffar är medelhög. Om någon av riskerna skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är medelhög.

Koncernen är exponerad mot risker relaterade till fastighetstransaktioner

Inteas strategi innefattar tillväxt genom förvärv, men Koncernen utvärderar även regelbundet potentiella avyttringar. Under andra kvartalet 2024 avyttrade Intea sin andel av projektet Sahlgrenska Life, vilket medförde en positiv kassaflödeseffekt om 440 mkr och en negativ resultateffekt om 6 mkr. Förvärv och avyttringar av fastigheter är förenade med ett flertal risker och osäkerheter. För det fall Bolaget i samband med den utvärdering som genomförs av potentiella förvärv inte lyckas belysa alla relevanta fakta, möjligheter eller risker, såsom miljöförhållanden, tekniska brister och ogynnsamma hyresavtal, kan Intea komma att genomföra förvärv till ett pris som överstiger fastigheternas egentliga marknadsvärde.

Sådana felaktiga bedömningar eller oförutsedda förhållanden kan leda till negativa värdeförändringar och att Koncernen inte uppnår förväntad avkastning på genomförda investeringar, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Koncernens intjäningsförmåga och finansiella ställning. Det finns vidare en risk att Koncernen åsamkas oförutsedda kostnader med anledning av genomförda eller framtida fastighetstransaktioner till följd av exempelvis garantianspråk som riktas mot Koncernen av köpare av Koncernens fastigheter, vilket kan få en negativ inverkan på Bolagets resultat och kassaflöde.

Inteas möjligheter att genomföra fastighetstransaktioner kan komma att påverkas av de krav som gäller enligt tillämpliga lagar och regler, däribland lagen om granskning av utländska direktinvesteringar ("**FDI-lagen**"). FDI-lagen, som trädde i kraft i december 2023, innebär att vissa investeringar i svenska bolag som bedriver skyddsvärd verksamhet inte får genomföras innan de har anmälts till Inspektionen för strategiska produkter ("**ISP**"), och ISP beslutat att i) lämna anmälan utan åtgärd, eller ii) godkänna investeringen. Sådan anmälningsplikt uppkommer bland annat när investeringen medför ett inflytande som motsvarar eller överstiger 10, 20, 30, 50, 65 eller 90 procent av rösterna i ett bolag som bedriver sådan verksamhet. Skyddsvärd verksamhet innefattar bland annat samhällsviktig verksamhet, såsom uthyrning av fastigheter eller lokaler där det inryms rättsväsende, högre utbildning, sjukvård eller larm- och ledningscentral, vilket innebär att Koncernens fastighetstransaktioner i de flesta fall kommer att vara föremål för anmälningsförfarandet enligt FDI-lagen.

Koncernens möjligheter att avyttra fastigheter kan även påverkas av att vissa av Koncernens hyresavtal förutsätter att ett säkerhets- skyddsavtal har ingåtts mellan det fastighetsägande dotterbolaget i Koncernen och hyresgästen. Den 30 september 2024 berördes fastigheter motsvarande cirka 23 procent av Koncernens fastighetsvärde av sådana säkerhetsskyddsavtal. För det fall Intea avser att överlåta en fastighet där det fastighetsägande dotterbolaget i Koncernen har ingått ett säkerhetsskyddsavtal med en hyresgäst (alternativt avser överlåta det fastighetsägande dotterbolaget) kan det i praktiken innebära att hyresgästen behöver acceptera den tilltänkta köparen som motpart i ett säkerhetsskyddsavtal innan transaktionen kan genomföras (se även "*Vissa av Bolagets avtal kan påverkas vid förändringar i kontrollen av Bolaget*") nedan för mer information om Koncernens säkerhetsskyddsavtal). För det fall Koncernens fastighetstransaktioner omfattas av anmälningsförfarandet enligt FDI-lagen eller påverkas av kravet på ingående av säkerhetsskyddsavtal kan det medföra att transaktionerna tar längre tid att genomföra än vad som annars hade varit fallet eller inte kan genomföras överhuvudtaget.

Därutöver är Intea enligt vissa hyresavtal skyldigt att informera hyresgästen inför en planerad överlåtelse av den ifrågavarande fastigheten eller det dotterbolag i Koncernen som äger fastigheten. Hyresgästen har då rätt att motsätta sig överlåtelsen, vilket innebär att den planerade transaktionen inte kan genomföras. Om ett ägarbyte sker trots att hyresgästen motsatt sig överlåtelsen har hyresgästen under vissa förutsättningar rätt att säga upp hyresavtalet i förtid. Det skulle kunna få en negativ inverkan på Inteas resultat, kassaflöde och finansiella ställning till följd av minskade hyresintäkter. Den 30 september 2024 utgjorde hyresintäkter enligt sådana hyresavtal cirka 22 procent av Koncernens totala kontrakterade årshyra.

Vidare kan det på grund av ändrade marknadsförutsättningar ta längre tid för säljare och köpare att mötas kring prisnivåer, vilket kan medföra att det tar längre tid att genomföra fastighetstransaktioner under en övergångsperiod. Det skulle bland annat försvåra genomförandet av Bolagets tillväxtstrategi och hämma Bolagets framtida utveckling.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att någon av ovanstående risker inträffar är medelhög. Om någon av riskerna skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är medelhög.

Intea är exponerat mot risker relaterade till projektutveckling

Intea genomför löpande investeringar i ny-, till- och ombyggnation. Under räkenskapsåret 2023 respektive perioden januari–september 2024 genomfördes investeringar i ny-, till- och ombyggnation om 1 721 mkr respektive 1 154 mkr. Den 30 september 2024 hade Intea pågående projekt¹ avseende byggnationer med en total bedömd investering om 3 710 mkr varav 1 444 mkr återstod att investera.

Inteas möjlighet att genomföra ekonomiskt lönsamma investeringsprojekt är bland annat beroende av Bolagets förmåga att identifiera lämpliga projektmöjligheter och geografiska områden, att Bolaget har tillgång till nödvändig kompetens inom projektutveckling, och att det inte förekommer brister i Bolagets process för projektkalkylering som leder till felaktiga investeringsbeslut. Möjligheten att genomföra lönsam projektutveckling påverkas vidare av faktorer såsom förseningar, ökade material- och arbetskostnader och försämrad tillgång till material och arbetskraft, förändringar i marknadens efterfrågan på lokaler och priset på kommersiella fastigheter i allmänhet och inom social infrastruktur i synnerhet, beslut av och tillstånd från myndigheter (till exempel avseende antagande respektive beviljande av nödvändiga detaljplaner och bygglov), brister i utförda entreprenader, uppkomst av garantivister, konkurser bland entreprenörer eller underentreprenörer samt förändringar i skatter och avgifter. Flera av dessa faktorer kan även, direkt eller indirekt, påverka Bolagets möjlighet att uppfylla villkor i hyresavtal ingångna med hyresgäster inför påbörjade utvecklingsprojekt. Vid bristande uppfyllnad av villkoren, exempelvis avseende överenskomna tillträdesdagar, ges hyresgästen rätt att frånträda hyresavtalet och i vissa fall kan hyresgästen ha rätt till viten och ersättning, vilket riskerar att resultera i att Bolagets utvecklingsprojekt inte blir lönsamma i den utsträckning som Bolaget beräknat.

Möjligheten att genomföra investeringsprojekt kan även påverkas av kraven på offentliga upphandlingar. I nybyggnationsprojekt väljer ofta aktörer inom offentlig sektor att handla upp den framtida hyresvärden enligt offentliga upphandlingsförfaranden. Därtill handlas ofta större entreprenadarbeten, främst vid nyproduktion, upp enligt offentliga upphandlingsförfaranden om hyresgästen är en offentlig aktör. Sådana upphandlingsförfaranden är förenade med vissa risker som inte alltid gäller för anbuds-förfaranden med privata aktörer. Vid offentliga upphandlingsförfaranden kan till exempel anbudsgivare och potentiella anbudsgivare begära överprövning av upphandlingsförfaranden eller beslut att tilldela kontrakt med hänvisning till faktiska eller påstådda processuella fel i förfarandena. Sådana överprövningar kan påverka Bolaget genom att projekt inte blir av eller försenas. I de fall Bolagets hyresgäster är skyldiga att upphandla entreprenadtjänster efter att hyresavtal

ingåtts med Bolaget finns det också en risk att kostnaderna för entreprenaden blir högre än vad Bolaget räknade med när hyresavtal ingicks. Det kan resultera i olönsamma projekt om en fast hyra, som inte påverkas av produktionskostnaderna, gäller för hyresförhållandet. Bolaget är för närvarande involverat i en tvist gällande anspråk om cirka 52,5 mkr framställda av en entreprenör med anledning av påstådda materialprisökningar i förhållande till ett projekt där de ifrågavarande hyresavtalen saknar direkt stöd för att hela eller delar av en potentiell kostnadsökning ska bäras av hyresgästerna (se även ”Risker relaterade till lagstiftning, regelefterlevnad och rättsliga förfaranden” nedan och avsnittet ”Legala frågor och kompletterande information – Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden”).

För det fall Intea misslyckas med att genomföra lönsamma investeringsprojekt kan det komma att få en negativ inverkan på Koncernens framtida tillväxt, resultat, kassaflöde och finansiella ställning.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att någon av ovanstående risker inträffar är medelhög. Om någon av riskerna skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är medelhög.

Skadat renommé kan påverka Koncernen

Koncernen är beroende av sitt rykte och renommé, särskilt i förhållande till befintliga och framtida offentliga hyresgäster. Som exempel kan bristande regelefterlevnad, förekomst av andra oegentligheter såsom korruption eller mutor, tekniska problem, underhållsproblem eller misslyckanden hänförliga till Koncernens hållbarhetsprofil skada Koncernens renommé, vilket till exempel kan medföra svårigheter att behålla befintliga hyresgäster eller attrahera nya hyresgäster. Dessutom kan Koncernen framställas negativt i media med en begränsad förmåga för Koncernen att förutse eller bemöta detta, vilket gör det svårare att åtgärda ett försämrat renommé. Skadas Inteas renommé kan det leda till förlorade hyresintäkter, förlorade tillväxtpotentialer samt även påverka Koncernens möjligheter till finansiering via kapitalmarknaden och att uppta lån till förmånliga villkor eller överhuvudtaget, vilket skulle kunna ha en negativ påverkan på Koncernens verksamhet och finansiella ställning.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att någon av ovanstående risker inträffar är låg. Om någon av riskerna skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är medelhög.

Koncernens fastighetskostnader kan öka

Fastighetsskötsel och drift av Koncernens fastigheter utförs till största del av egen personal samt till viss mån av anlitade externa parter. De externa avtalen för fastighetsskötsel och drift är regelbundet föremål för omförhandlingar. Inteas fastighetskostnadsnivå kan komma att öka om personalkostnader respektive kostnader för extern förvaltning ökar.

Koncernen hyr i vissa fall ut lokaler där driftskostnader ingår i hyran. En ökning av driftskostnader utan motsvarande ökning av hyran eller ökade vakanser där ansvaret för driftkostnader kopplade till vakanta ytor inte kan föras över på hyresgästen kan medföra en ökning av de driftskostnader som måste bäras av Koncernen. Om Koncernens drifts- och underhållskostnader ökar utan att Koncernen kompenseras i motsvarande grad kan det ha en negativ inverkan på Koncernens resultat, kassaflöde och finansiella ställning.

1. Avser pågående projekt överstigande 20 mkr där hyres- eller projekteringsavtal ingåtts.

Av Inteas totala kontrakterade årshyra den 30 september 2024 justeras 87 procent med konsumentprisindex (KPI) med en årlig indexering om i genomsnitt 84 procent och 1 procent av den kontrakterade årshyran justeras med fast uppräknings vilket innebär att 12 procent inte indexjusteras och därmed inte räknas upp med inflationen. Detta medför att det vid en ökning av Koncernens fastighetskostnader vid hög inflation inte är säkert att intäkterna ökar i motsvarande mån, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Koncernens resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att någon av ovanstående risker inträffar är medelhög. Om någon av riskerna skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är medelhög.

Koncernen är föremål för risker relaterade till underhåll, reparationer och tekniska brister i byggnader

Koncernens byggnader kräver i varierande omfattning framtida reparationer och underhåll. Ett regelbundet underhåll är en faktor som påverkar hyresnivåerna i Koncernens fastighetsbestånd och marknadsvärdet på fastigheten där byggnaden är belägen. Omfattningen av nödvändiga underhålls- och reparationsarbeten eller liknande åtgärder kan dock öka, till exempel i takt med att byggnaderna åldras eller på grund av ändrade energikrav såsom det nya energiprestandadirektivet Energy Performance of Buildings Directive (EPBD).

EPBD är ett EU-direktiv som syftar till att förbättra energieffektiviteten i byggnader inom Europeiska unionen. Det nya direktivet innebär bland annat att alla byggnader ska vara nollutsläppsbyggnader från år 2030 samt att installation av solenergi ska ske i nya byggnader och befintliga byggnader beroende på byggnadens storlek från december 2027. Därtill ska energirenovering av de 16 procent sämst presterande lokalbyggnaderna energimässigt ske till 2030 och de 26 procent sämst presterande lokalbyggnaderna till 2033. Definitionerna och gränsvärden kommer att beslutas nationellt av medlemsstaterna. I Sverige är det byggnader med energiklass F och G som löper störst risk att behöva genomgå energirenovering enligt EPBD. 4,5–6 procent av Inteas fastighetsvärde utgörs av byggnader med energiklass F och G, vilka kan komma att påverkas av kraven enligt EPBD och innebära ökade kostnader för Intea.

Omfattningen av nödvändiga underhålls- och reparationsarbeten eller liknande åtgärder kan även öka till följd av skador orsakade av händelser utanför Bolagets kontroll, exempelvis genom skadegörelse, vattenläckor, brand, extrema väderförhållanden eller naturkatastrofer. Vidare kan underhållskostnadsnivån öka på grund av kostnadsökningar för material och tjänster som är nödvändiga för underhåll.

Det finns en risk att kostnaderna för ovan nämnda åtgärder och händelser inte helt eller delvis kan överföras på hyresgästerna genom exempelvis höjda hyror och att Intea därför, helt eller delvis, tvingas bära kostnaden för underhåll, reparation, sanering, återställande eller liknande åtgärder självt. Detta skulle kunna få en negativ inverkan på Koncernens resultat, kassaflöde och finansiella ställning.

För det fall visst underhållsbehov inte uppmärksammas i tid, om underhållsnivån är otillräcklig eller om det uppkommer skador på byggnader kan detta leda till lägre värden på sådana fastigheter, att Koncernen kan behöva sänka hyresnivåerna för sådana fastigheter och/eller att Koncernens hyresgäster väljer att säga upp sina hyresavtal avseende lokaler i sådana byggnader. Detta skulle kunna få en negativ inverkan på Koncernens resultat, kassaflöde och finansiella ställning.

Koncernens fastighetsförvaltning, fastighetsförvärv och projektutveckling är vidare förenade med tekniska risker som inkluderar risker relaterade till den tekniska statusen på fastigheten, såsom risk för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan de komma att medföra ökade kostnader för Koncernen eller förseningar av planerade fastighetsutvecklingsprojekt (se även ”*Intea är exponerat mot risker relaterade till projektutveckling*” ovan), vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Koncernens framtida tillväxt, resultat och finansiella ställning.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att någon av ovanstående risker inträffar är låg. Om någon av riskerna skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är medelhög.

Intea är föremål för risker relaterade till nyckelpersoner

Bolagets verksamhet är beroende av Bolagets ledande befattningshavare och ett antal andra nyckelpersoner. Intea har ledande befattningshavare och nyckelpersoner med omfattande kunskap och erfarenhet inom bland annat fastighetsförvaltning, projektutveckling och finansiering.

För det fall någon av Inteas ledande befattningshavare eller andra nyckelpersoner lämnar Koncernen och lämpliga efterträdare inte kan rekryteras i tid kan det orsaka störningar i Koncernens verksamhet, vilket i förlängningen kan ha en negativ inverkan på Koncernens framtida tillväxt och resultat.

För utvecklingen av Inteas verksamhet och genomförandet av Inteas tillväxtstrategi kan Intea vidare komma att bli beroende av att kunna rekrytera ny, kvalificerad personal i framtiden. Oförmåga att rekrytera kvalificerad personal i tillräcklig utsträckning kan resultera i att Koncernen inte kan hantera framtida utmaningar eller tillvarata värdefulla affärsmöjligheter, vilket i sin tur kan få en negativ inverkan på Koncernens framtida verksamhet.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovanstående risk inträffar är medelhög. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är låg.

Makroekonomiska faktorer kan påverka Koncernen

Koncernens verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer som ligger utanför Inteas kontroll såsom det säkerhetspolitiska läget i världen, allmän konjunkturutveckling, tillväxt, politiska inriktningsbeslut, befolkningsutveckling, sysselsättningsgrad samt den regionala utvecklingen på de orter där Koncernen innehar fastigheter. Under senare år har en rad händelser inträffat som har medfört försämring av det makroekonomiska läget, såsom Rysslands invasion av Ukraina och kriget mellan Hamas och Israel, vars effekter på den allmänna ekonomin är okända på lång sikt.

En försämring av det makroekonomiska läget i Sverige, i synnerhet om den är så kraftig och/eller ihållande att den leder till kostnadsbesparingar på statlig, regional eller kommunal nivå, kan komma att ha en negativ påverkan på efterfrågan på Bolagets lokaler (och därmed i förlängningen vakansgraden) inom vissa av Bolagets fastighetskategorier, hyresnivåer, marknadsvärdet på Bolagets fastigheter samt tillgången till, och kostnaden för, finansiering, vilket kan få en negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning till följd av ökade kostnader och minskade intäkter.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovanstående risk inträffar är medelhög. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är medelhög.

Koncernen är verksam på en konkurrensutsatt marknad

Marknaden för fastigheter inom social infrastruktur är konkurrensutsatt och det finns flera andra aktörer, däribland Akademiska Hus, Hemsö, Käpan Fastigheter, Nordiqus, Skandrenting, Specialfastigheter, Stenvalvet, Vacse och Vectura, vilka är direkta konkurrenter till Intea.

Inteas konkurrenskraft är bland annat beroende av dess förmåga att vinna hyres- och projektupphandlingar och förvärva fastigheter i attraktiva lägen till för Intea acceptabla ekonomiska villkor, förutse förändringar och trender i branschen och snabbt anpassa sig till nuvarande och framtida marknadsbehov. Därutöver konkurrerar Koncernen om hyresgäster baserat på bland annat fastighetsläge, lokalerbjudande, hyresnivåer, kvalitet, hyresgästtillfredsställelse och Bolagets renommé.

Inteas konkurrenter kan ha större finansiella resurser än Koncernen, ha bättre kapacitet att stå emot nedgångar på marknaden, ha bättre tillgång till fördelaktig finansiering och sålunda potentiella projekt- och förvärvsmöjligheter och reagera snabbare på förändringar på lokala marknader eller i hyresgästernas behov. Om Intea inte kan konkurrera framgångsrikt, finansiera sig fördelaktigt och genomföra investeringar i tillräcklig omfattning kan det få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet och framtida tillväxt samt leda till minskade hyresintäkter, ökade vakansgrader och minskat fastighetsvärde, och således negativt påverka Bolagets resultat, kassaflöde och finansiella ställning (se även *"Koncernens hyresintäkter kan minska"* och *"Värdet på Koncernens fastigheter kan minska"* ovan för mer information om minskade hyresintäkter, ökade vakansgrader och värdeminskningar).

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovanstående risk inträffar är låg. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är medelhög.

Koncernens verksamhet är utsatt för miljö- och klimatrelaterade risker

Fastighetsförvaltning, fastighetstransaktioner och fastighetsutveckling exponerar Intea för miljörisker. Enligt gällande svensk miljölagstiftning har den som genom sin verksamhet orsakat en föroreningskada ett ansvar för att avhjälpa skadan. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta avhjälpan är ägaren av fastigheten sekundärt ansvarig. Detta gäller dock inte för det fall en skada fanns på fastigheten innan förvärvet och förvärvaren inte kände till eller bort känna till skadan vid förvärvstillfället. Detta innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan riktas mot Intea för efterbehandling eller andra avhjälpansåtgärder vid förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av gällande miljölagstiftning. Sådana krav kan få en negativ inverkan på Inteas kassaflöde och resultat till följd av ökade kostnader för Koncernen.

Klimatförändringar leder till att risken för allvarliga väderrelaterade händelser ökar. Översvämningar, kraftiga stormar och liknande extrema väderförhållanden blir allt vanligare och skulle, om de inträffar på eller i närheten av Inteas fastigheter kunna föranleda

omfattande kostnader för Koncernen till följd av bland annat återställandearbete, höjda försäkringskostnader och ett ökat behov för Koncernen att vidta förebyggande åtgärder. Vidare kan nya regulatoriska krav i förhållande till exempelvis energieffektivisering, såsom det nya energiprestandadirektivet (EPBD), samt hyresgästers ökade förväntningar på utsläppsneutralitet medföra ökade kostnader för Koncernen hänförliga till bland annat regelefterlevnad och uppgradering av teknik i byggnaderna, samt innebära att marknadsvärdet på Koncernens fastigheter, som kanske inte lever upp till de ökade kraven eller förväntningarna, sjunker.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovanstående risk inträffar är låg. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är medelhög.

Intea kan utsättas för obehöriga intrång, avbrott eller störningar i IT-system

Koncernens verksamhet innefattar i vissa fall hantering av känslig och konfidentiell information. Vidare förlitar sig Intea i hög utsträckning på IT-system och infrastruktur för att den löpande verksamheten ska kunna bedrivas enligt plan. Intea är således beroende av att dess IT-system är adekvat skyddade mot sabotage och obehöriga intrång. De tekniker som används för att få obehörig åtkomst till, eller för att sabotera system och data, förändras ständigt, blir alltmer sofistikerade och kanske inte är allmänt kända förrän de används mot Intea eller dess tredjepartsleverantörer. Under de senare åren har förekomsten av cybersäkerhetsintrång och hot mot företags informationssystem ökat och medfört omfattande kostnader för de drabbade företagen.

Inom ramen för Inteas verksamhet används flera olika IT-system för hantering och behandling av information och Intea är beroende av att IT-systemen är tillgängliga för uppfyllandet av dess verksamhetsprocesser. Avbrott, störningar eller intrång i ett eller flera verksamhetskritiska IT-system kan leda till att Koncernens verksamhet under en viss tid inte kan bedrivas som planerat, vilket kan resultera i ökade kostnader eller renomméskador för Koncernen.

Om obehöriga parter bereder sig tillgång till Bolagets IT-system finns det även risk för att de tillskansar sig känslig och konfidentiell information, såsom affärskritiska data och information om hyresgäster. Om obehöriga parter kommer över värdefulla eller känsliga data finns det risk att Koncernen eller hyresgäster till Koncernen skadas, vilket skulle kunna störa Koncernens verksamhet och leda till renomméskador, direkta kostnader, till exempel i form av skadestånd eller avtalsviten samt sanktionsavgifter från tillsynsmyndigheter, eller att Inteas hyresgäster ges rätt att säga upp sina avtal med Koncernen. Detta skulle kunna påverka Bolagets kassaflöde och resultat negativt till följd av ökade kostnader och förlorade hyresintäkter.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovanstående risk inträffar är medelhög. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är medelhög.

Legala risker

Vissa av Bolagets avtal kan påverkas vid förändringar i kontrollen av Bolaget

Vissa av Bolagets avtal, däribland Bolagets kreditavtal och de allmänna villkoren för obligationslånen som har emitterats under Bolagets medium term note-program ("**MTN-program**"), innehåller bestämmelser som aktualiseras vid en förändring av kontrollen (eng. *change of control*) av Bolaget. En ägarförändring enligt villkoren för obligationslånen uppstår bland annat om någon fysisk eller juridisk person annan än vissa befintliga aktieägare per ingäendet av de allmänna villkoren vid någon tidpunkt (i) äger mer än 50 procent av aktierna i Bolaget, (ii) har rätt att utse en majoritet av Bolagets styrelse, eller (iii) har möjlighet att bestämma innehållet i väsentliga affärsmässiga beslut.

Vid ägarförändringar kan vissa rättigheter för motparten, eller skyldigheter för Bolaget, inträda som bland annat kan komma att påverka Koncernens fortsatta finansiering. Enligt Bolagets kreditavtal har respektive långgivare rätt att kräva förtida återbetalning av utestående lån under kreditavtalen vid vissa ägarförändringar, bland annat om samtliga aktier i Bolaget avnoteras från Nasdaq Stockholm eller om någon, ensam eller i samarbete med annan, äger mer än 30 procent av aktierna eller rösterna i Bolaget.

Därutöver har Koncernen ingått flera hyresavtal som stadgar att parterna till hyresavtalet ska ingå ett säkerhetsskyddsavtal i enlighet med säkerhetsskyddslagen. Såväl Intea Fastigheter AB (publ) som dotterbolag i Koncernen har ingått sådana säkerhetsskyddsavtal. Enligt säkerhetsskyddsavtalen är Intea bland annat skyldigt att anmäla väsentliga ändringar avseende ägarförhållandena till hyresgästen, som har rätt att revidera säkerhetsskyddsavtalet om det krävs på grund av sådana ändrade förhållanden. Om Intea bryter mot säkerhetsskyddsavtalet har hyresgästen rätt att säga upp säkerhetsskyddsavtalet och andra affärsförbindelser med Intea. Den 30 september 2024 utgjorde hyresintäkter från hyresgäster med vilka Intea har ingått säkerhetsskyddsavtal cirka 22 procent av Koncernens totala kontrakterade årshyra.

Om Koncernens finansiering påverkas, vilket indirekt skulle kunna påverka Koncernens fastighetsägande, eller om ett eller flera av Inteas hyresavtal sägs upp av hyresgäster vid exempelvis förändringar av kontrollen av Bolaget, skulle det kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, tillväxtpotentialer, kassaflöde och finansiella ställning.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovanstående risk inträffar är låg. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är hög.

Risker relaterade till lagstiftning, regelefterlevnad och rättsliga förfaranden

Koncernens verksamhet är föremål för åtskilliga lagar och regler, däribland jordabalken, miljöbalken, plan- och bygglagen, hyreslagstiftning och säkerhetsföreskrifter.

Den lagstiftning och reglering som Koncernen måste efterleva förändras kontinuerligt och Intea gör löpande bedömningar och tolkningar av dessa regler för att säkerställa att Koncernens verksamhet bedrivs i enlighet med gällande regelverk. Det finns en risk att Inteas tolkning av tillämpliga lagar och regler eller av berörda myndigheters tolkning av dessa eller av administrativ praxis är felaktig. För det fall Intea inte efterlever tillämpliga regler, exempelvis genom att inte inneha erforderliga tillstånd för sin verksamhet,

kan det få en negativ inverkan på Koncernens renommé (se även "*Skadat renommé kan påverka Koncernen*" ovan) samt påverka Koncernens resultat till följd av ökade kostnader relaterade till bland annat böter eller straffavgifter. Ny och ändrad lagstiftning eller myndighetsbeslut avseende exempelvis ägande och nyttjande av mark och fastigheter kan även komma att medföra ökade kostnader för Intea för bland annat regelefterlevnad. Det kan även komma att begränsa Inteas möjligheter att använda och utveckla dess fastigheter på önskvärt sätt, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Koncernens tillväxtpotentialer och finansiella ställning eftersom verksamheten inte kan bedrivas som planerat.

Intea är även föremål för krav gällande säkerhetsskydd med anledning av att Koncernen är hyresvärd till offentliga aktörer inom bland annat rättsväsendet. De säkerhetsskyddsavtal som Bolaget har ingått innehåller åtaganden för Intea vad avser bland annat genomförande av säkerhetsprövningar, hantering av säkerhetsklassificerade uppgifter, inhämtning av hyresgästens godkännande för val av underleverantörer och fortlöpande kontroller av säkerhetsskyddet. Om Intea bryter mot säkerhetsskyddsavtalet har hyresgästen rätt att säga upp säkerhetsskyddsavtalet och andra affärsförbindelser med Intea, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Inteas resultat, kassaflöde och finansiella ställning till följd av minskade hyresintäkter (se även "*Vissa av Bolagets avtal kan påverkas vid förändringar i kontrollen av Bolaget*" ovan för mer information om säkerhetsskyddsavtalen). Den 30 september 2024 utgjorde hyresintäkter från hyresgäster med vilka Intea har ingått säkerhetsskyddsavtal cirka 22 procent av Koncernens totala kontrakterade årshyra.

Intea riskerar även att involveras i rättsliga eller administrativa förfaranden, vilket kan avse omfattande skadeståndsanspråk eller andra krav på betalningar i förhållande till bland annat hyresgäster, säljare eller köpare av fastigheter, leverantörer, entreprenörer och myndigheter.

Intea är för närvarande involverat i en tvist avseende kostnadsansvaret för miljöföreningar orsakade av tidigare bedriven verksamhet på en fastighet som ägs av Intea och kostnaden för hantering av de förorenade massorna uppskattas till cirka 60 mkr. Därutöver har en entreprenör i ett av Inteas projekt framställt anspråk om cirka 52,5 mkr mot Bolaget med anledning av påstådda materialprisökningar (se avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information – Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden*" för mer information om de tvister som Koncernen är involverad i).

Det finns inneboende svårigheter med att förutse utgången av rättsliga, administrativa och andra förfaranden eller anspråk. Om utgången av sådana pågående eller eventuella framtida förfaranden blir ogynnsam för Intea, kan detta få en negativ effekt på Koncernens finansiella ställning och resultat till följd av exempelvis skadeståndsskyldighet eller skyldighet att reducera eller återbetala hyror. Det finns också en risk att eventuella tvister med de försäkringsbolag med vilka Intea har ingått försäkringsavtal leder till oförutsedda kostnader, exempelvis genom att Intea tvingas svara för kostnader för inträffade skador eller händelser, vilket skulle kunna ge upphov till betydande kostnader för Koncernen och därmed få en negativ inverkan på Koncernens kassaflöde, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att någon av ovanstående risker inträffar är medelhög. Om någon av riskerna skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är medelhög.

Koncernen är exponerad mot risker relaterade till vattenkraft

Intea äger tolv vattenkraftverk i Sverige. Vattenkraftverken drivs huvudsakligen med stöd av tillstånd (s.k. vattendomar) meddelade under första halvan av 1900-talet eller äldre rättigheter som anger bl.a. inom vilka ramar verksamheten får bedrivas och på vilka villkor. De kan även innehålla bestämmelser om tvångsrätt till delar av andra fastigheter samt ersättningslösningar i form av frikraft och fiskeavgifter. Inteas samtliga vattenkraftverk genomgår eller kommer att genomgå s.k. omprövning för moderna miljövillkor i enlighet med den nationella plan för omprövningar som framgår av förordningen (1998:1388) om vattenverksamheter. Som ett resultat av omprövningarna kan bl.a. krav på miljöförbättrande åtgärder komma att ställas (t.ex. fiskvägar, minitappning, minskad reglering) vilket kan leda till ökade kostnader och/eller minskad egen produktion av el och därmed försämra Bolagets möjligheter att uppfylla sina hållbarhetsrelaterade mål. I samband med extremväder, t.ex. torka eller höglöden, kan situationer uppkomma där Bolaget får svårt att innehålla de tillståndsvillkor som gäller avseende framförallt dämnings- och sänkningsgränser samt minitappningar. Därtill kan dammbrott, översvämningar, torrläggning, olyckor förknippade med vatten, arbetsmiljöskador, föroreningar såsom oljespill och renomméskador uppkomma. Detta kan komma att ha en negativ inverkan på Inteas elproduktion och resultera i att Intea anmäls för otillåten miljöverksamhet eller annat brott och riskerar att medföra kostnader för Koncernen i form av företagsbot och skadestånd, vilket skulle få en negativ inverkan på Koncernens kassaflöde, finansiella ställning och resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovanstående risk inträffar är låg. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är medelhög.

Koncernen är föremål för risker relaterade till skatt

Intea bedriver, genom ett antal dotterbolag, verksamhet i Sverige. Hanteringen av skatterättsliga frågor inom Koncernen baseras på tolkningar av gällande skattelagstiftning och andra skatteföreskrifter samt ställningstaganden från Skatteverket. Intea inhämtar regelbundet rådgivning från oberoende skatteexperter i dessa frågor. Bolaget och dess dotterbolag är, från tid till annan, föremål för skatterevisioner och granskningar. Det finns alltid en risk att framtida skatterevisioner och granskningar resulterar i att tillkommande skatter påförs. Bolaget är för närvarande inte föremål för någon skatterevision eller granskning.

Om Inteas tolkning av skattelagstiftning, skatteavtal och andra skatteföreskrifter eller tillämpligheten av dessa är felaktig, om Skatteverket gör negativa skattejusteringar avseende en affärsenhet inom Koncernen eller om gällande lagar, avtal, föreskrifter eller tolkningar av dessa eller den administrativa praxisen i förhållande till dessa förändras, inklusive ändringar med retroaktiv verkan, kan Bolagets tidigare och nuvarande hantering av skattefrågor ifrågasättas. Om Skatteverket med framgång gör gällande sådana anspråk kan detta leda till en ökad skattekostnad, inklusive skatte-tillägg och ränta, och ha en negativ inverkan på Bolagets resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att någon av ovanstående risker inträffar är låg. Om någon av riskerna skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är medelhög.

Intea är föremål för risker relaterade till behandling av personuppgifter

Inteas verksamhet innefattar behandling av personuppgifter, huvudsakligen i förhållande till sina hyresgäster, tjänsteleverantörer, anställda, arbetssökande och webbplatsbesökare. Personuppgifterna behandlas huvudsakligen i syfte att ingå och verkställa avtal avseende anställning, uthyrning och inköp. Vid denna behandling är det av betydelse att Bolagets behandling av personuppgifter sker i enlighet med nationell och europeisk lagstiftning, främst den allmänna dataskyddsförordningen (EU/2016/679) ("GDPR"). Uppfyllande av tillämplig dataskyddslagstiftning är alltid ett pågående arbete där processer och dokumentation behöver implementeras, ses över och uppdateras kontinuerligt.

Det finns risk att Intea misslyckas med att efterleva relevant lagstiftning till följd av bland annat bristande interna processer, mänsklig påverkan eller fel i IT-system. Om Intea brister i hanteringen av personuppgifter och efterlevnaden av lagstiftning kan det skada Koncernens renommé och även leda till att Intea åläggs att betala sanktionsavgifter för överträdelse av GDPR, som maximalt kan uppgå till det högsta av 20 miljoner euro eller fyra procent av Koncernens årsomsättning. Brister i efterlevnaden av personuppgiftslagstiftning kan därmed negativt påverka Koncernens kassaflöde, resultat och finansiella ställning.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovanstående risk inträffar är låg. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är låg.

Finansiella risker

Koncernen är föremål för finansierings- och likviditetsrisker

Koncernen finansieras till betydande del genom räntebärande skulder. Den 30 september 2024 uppgick Koncernens räntebärande skulder till 13 506 mkr. Därutöver har Bolaget outnyttjade back-up-faciliteter om 5 290 mkr, vilket ger tillgängliga krediter om totalt 18 796 mkr, varav 5 558 mkr (motsvarande 30 procent) måste förlängas, refinansieras eller återbetalas inom det närmaste året, 4 425 mkr (motsvarande 24 procent) måste förlängas, refinansieras eller återbetalas inom ett till två år och 8 112 mkr (motsvarande 43 procent) måste förlängas, refinansieras eller återbetalas inom två till fem år. Det finns en risk att Intea inte kommer kunna förlänga eller refinansiera sina krediter vid krediternas slutförfall, att det inte finns alternativa kreditfaciliteter till förfogande, eller att krediter endast kan erhållas till väsentligt högre kostnader än i dagsläget.

Koncernen är vidare utsatt för risken att inte kunna uppta ytterligare finansiering vid exempelvis fastighetsförvärv eller genomförandet av pågående byggnationer, eller att sådan ytterligare finansiering endast kan erhållas på oförmånliga villkor. Förmågan att erhålla ytterligare finansiering genom lån med gynnsamma villkor beror på flera faktorer, däribland Koncernens kreditbetyg och de vid tidpunkten rådande villkoren på kredit- och kapitalmarknaderna, vilka bland annat påverkas av makroekonomiska faktorer (se även *"Makroekonomiska faktorer kan påverka Koncernen"* ovan). Därutöver kan möjligheten att erhålla finansiering påverkas negativt om värdet på Inteas fastigheter minskar (se även *"Värdet på Koncernens fastigheter kan minska"* ovan). Vidare innehåller Koncernens kreditavtal och de allmänna villkoren för obligationslånen under Bolagets MTN-program bestämmelser som kan komma att begränsa Koncernens framtida möjligheter att ta upp nya lån och ställa ytterligare säkerhet för sådana nya lån. Sådana villkor omfattar exempelvis begränsningar avseende tillåten belåningsgrad för Bolaget (se även *"Intea är föremål för risker relaterade till finansiella åtaganden"* nedan).

Om någon av ovanstående risker materialiseras skulle det bland annat kunna medföra ökade finansieringskostnader och/eller att Koncernen tvingas avyttra fastigheter till oförmånliga villkor, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Koncernens befintliga verksamhet, tillväxtpotentialer, kassaflöde, resultat och finansiella ställning.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att någon av ovanstående risker inträffar är låg. Om någon av riskerna skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är hög.

Koncernen är föremål för ränterisker

Den 30 september 2024 uppgick Koncernens belåningsgrad till 57,9 procent. Koncernens räntekostnader uppgick till 302 mkr för perioden januari – september 2024, och utgör därmed Koncernens enskilt största kostnadspost. Intea hade per 30 september 2024 räntebärande skulder om 13 506 mkr. Av Bolagets räntebärande skulder löper 10 043 mkr med fast ränta eller räntesäkrad genom räntederivat och 3 463 mkr med rörlig ränta. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive derivat, uppgick per 30 september 2024 till 2,4 år och den genomsnittliga räntan på Koncernens räntebärande skulder per samma datum var 3,15 procent. För att anpassa ränterisken använder Bolaget räntederivat.

Koncernens räntekostnader påverkas huvudsakligen av förändringar i marknadsräntorna men även av förändrade förutsättningar på kreditmarknaden, vilka i sin tur påverkar den kreditmarginal som långivare kräver vid utlåning. Marknadsräntorna i Sverige påverkas

främst av den förväntade inflationstakten och Riksbankens styrränta.

En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle medföra att Inteas genomsnittliga upplåningsränta den 30 september 2024 med beaktande av fasträntelån och räntederivat och allt annat lika ökar med 0,26 procentenheter, varvid de finansiella kostnaderna skulle öka med cirka 34,6 mkr på årsbasis. Om marknadsräntan ökar skulle det kunna få en negativ inverkan på Bolagets resultat, kassaflöde och finansiella ställning till följd av ökade räntekostnader för Bolaget. Räntehöjningar kan vidare försämra Inteas möjligheter att finansiera framtida investeringar, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet och tillväxtpotentialer.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovanstående risk inträffar är låg. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är medelhög.

Intea är föremål för risker relaterade till finansiella åtaganden

Inteas kreditavtal och de allmänna villkoren för obligationslånen under Bolagets MTN-program innehåller finansiella och andra åtaganden, och Bolaget har ställt säkerhet för lånen under vissa kreditavtal. Exempelvis innehåller Bolagets kreditavtal finansiella åtaganden som innefattar bestämmelser kring likviditet, soliditet, belåningsgrad samt räntetäckningsgrad i Koncernen, och dessa åtaganden begränsar indirekt Bolagets möjligheter att lämna utdelning till sina aktieägare (se även *"Bolagets möjlighet att betala utdelning i framtiden kan vara begränsad och är beroende av flera faktorer"* nedan), medan de allmänna villkoren för obligationslånen bland annat innehåller vissa finansiella åtaganden som begränsar Bolagets möjligheter att ta upp ytterligare säkerställd skuld, på så sätt att det totala beloppet av säkerställda skulder inte får överstiga 40 procent av Koncernens redovisade totala tillgångar.

Om Bolaget bryter mot ett eller flera finansiella eller andra åtaganden i ett kreditavtal eller de allmänna villkoren för obligationslånen under Bolagets MTN-program, till exempel till följd av att värdet på Inteas fastigheter har minskat, skulle det kunna leda till att lånet sägs upp till omedelbar återbetalning eller att motparten tar säkerheter i anspråk. Om ett lån sägs upp till omedelbar återbetalning kan det enligt så kallade cross acceleration-bestämmelser i kreditavtal och de allmänna villkoren för obligationslånen innebära att även andra förpliktelser förfaller till betalning (se avsnitten *"Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – MTN-program"* och *"Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Kreditavtal"*). Uppsägning av ett eller flera lån upptagna av Bolaget, eller ianspråktagande av ställda säkerheter, skulle kunna få en negativ inverkan på Bolagets likviditet, verksamhet och finansiella ställning.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovanstående risk inträffar är låg. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är hög.

Koncernen är föremål för kredit- och motpartsrisker

Kreditrisk definieras som risken att Inteas motparter inte kan uppfylla sina åtaganden mot Koncernen och att eventuella säkerheter inte täcker Koncernens fordringar. Inteas kreditrisk kan huvudsakligen hänföras till utestående hyresfordringar på privata hyresgäster, anspråk mot säljare i samband med förvärv, joint ventures och entreprenadavtal. Det finns en risk att Bolagets motparter hamnar i ett

sådant finansiellt läge att de inte kan fullgöra sina åtaganden enligt ingångna avtal. Fallissemang som är betydligt högre än förväntat bland motparter skulle kunna få en negativ inverkan på Bolagets kassaflöde, resultat och finansiella ställning till följd av ökade kreditförluster.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att ovanstående risk inträffar är medelhög. Om risken skulle inträffa anser Bolaget att den potentiellt negativa inverkan är medelhög.

Risker relaterade till aktierna och Erbjudandet

Aktiekurserna kan vara volatila och potentiella investerare kan förlora hela eller delar av sin investering

Före Erbjudandet förekommer ingen organiserad handel med Bolagets aktier. Aktiekurserna för nyligen noterade bolag kan vara särskilt volatila under en period efter noteringen och det föreligger en risk för att marknaden inte kommer att vara aktiv och likvid, eller att en aktiv och likvid marknad inte består. Priset i Erbjudandet avseende B-aktier kommer att fastställas genom en form av anbudsförfarande. Det slutliga priset i Erbjudandet avseende B-aktier kommer fastställas i intervallet 38,00–40,00 kr per B-aktie. Priset i Erbjudandet avseende D-aktier uppgår till 27,50 kr per D-aktie. Prisintervallet avseende B-aktier respektive det fasta D-aktiepriset har fastställts av Bolagets styrelse i samråd med Säljande Aktieägare och Joint Global Coordinators baserat på ett antal faktorer, inklusive förhandlingar som föregått de åtaganden som lämnats av Cornerstone-investerarna, sondering med och intresse från andra investerare av institutionell karaktär, rådande marknadsförhållanden samt en jämförelse med marknadspriset för andra jämförbara börsnoterade bolags aktier (se avsnittet ”*Villkor och anvisningar – Erbjudandepris*” för mer information). Priset per B-aktie respektive priset per D-aktie i Erbjudandet kommer inte nödvändigtvis spegla det pris som investerare på marknaden är villiga att köpa och sälja aktierna för efter Erbjudandet. Det finns därmed en risk för att aktieägare inte kan sälja aktierna till eller för de erbjudandepriser som fastställs i Erbjudandet. Vidare kan skillnaden mellan köp- och säljpriset variera väsentligt från tid till annan, vilket gör det svårare för en aktieägare att sälja aktier vid en viss tidpunkt och till önskat pris. Ovanstående kan ha en negativ påverkan på aktiernas likviditet och kan resultera i låg handelsvolym. Likviditeten i aktien kan negativt påverka den kurs till vilken en investerare i Bolagets aktie kan avyttra aktierna. Det finns vidare en risk att likviditeten i Bolagets D-aktier kommer att vara mer begränsad än likviditeten i B-aktierna, vilket bland annat beror på att Erbjudandet omfattar färre D-aktier än B-aktier. Inga stabiliseringsåtgärder kommer att vidtas i förhållande till D-aktierna (se avsnittet ”*Legala frågor och kompletterande information – Stabilisering*” för mer information om stabilisering i samband med Erbjudandet), vilket innebär att aktiekursen för D-aktierna riskerar bli mer volatil än om stabilisering hade genomförts. Eftersom en investering i aktier kan sjunka i värde finns det en risk att en investerare inte får tillbaka det investerade kapitalet.

Befintliga och framtida aktieägares försäljning kan påverka aktiekursen

I samband med Erbjudandet har samtliga befintliga aktieägare i Bolaget (med undantag för aktieägande anställda som inte är personer i ledande ställning i Bolaget) samt samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare åtagit sig att, med vissa

förbehåll, inte sälja eller på annat vis överlåta sina A- och B-aktier i Bolaget utan föregående skriftligt godkännande från Carnegie och Handelsbanken under en viss tid efter att handeln med Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm har inletts, i enlighet med vad som beskrivs närmare i avsnittet ”*Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden – Lock-up-avtal*”. När respektive Lock-up-period har löpt ut står det de berörda aktieägarna fritt att sälja sina aktier i Bolaget. Försäljning av stora mängder av Bolagets aktier, eller uppfattningen att en sådan försäljning kan komma att ske, kan leda till att priset på Bolagets aktier sjunker. Om priset på Bolagets aktier sjunker kan det innebära att en investerare inte får tillbaka hela eller delar av det investerade kapitalet.

Bolagets möjlighet att betala utdelning i framtiden kan vara begränsad och är beroende av flera faktorer

Bolaget får endast lämna utdelning om det finns utdelningsbara medel och om bolagsstämman så beslutar. När styrelsen lämnar förslag om utdelning till bolagsstämman ska styrelsen beakta ett antal faktorer, däribland de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av Bolagets och Koncernens egna kapital samt Bolagets och Koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Bolagets förmåga att betala utdelningar i framtiden och storleken på sådana eventuella utdelningar beror således bland annat på Bolagets framtida vinst, finansiella ställning, kassaflöden, behov av rörelsekapital, investeringsåtaganden och andra faktorer. Vidare kan bolagsstämman besluta att återinvestera eventuell framtida vinst i verksamheten eller att Bolagets aktieägare beslutar att inte betala utdelningar i framtiden.

Bolagets kreditavtal innehåller bestämmelser som begränsar Bolagets möjlighet att lämna utdelning om inte vissa finansiella villkor är uppfyllda. Om sådana finansiella villkor inte är uppfyllda enligt något av Bolagets kreditavtal förutsätter en utdelning att Bolaget erhåller godkännande från långgivaren under relevant kreditavtal. Det finns följaktligen en risk att Bolaget inte erhåller sådana godkännanden, vilket skulle innebära att ingen utdelning kan lämnas även om det finns utdelningsbara medel.

Ovannämnda risker kan få en väsentlig negativ påverkan på investerarens direktavkastning från Bolagets aktier. Riskerna kan även påverka Bolagets möjlighet att attrahera investerare vars investeringsbeslut i förhållande till Bolagets aktier är beroende av möjligheten att erhålla utdelning.

Bolaget har A-, B- och D-aktier utgivna, och om beslut om utdelning fattas har D-aktierna rätt till fem gånger det sammanlagda utdelningsbeloppet på A- och B-aktierna, dock högst 2 kr per D-aktie och år. Skillnaden mellan aktieslagen innebär att innehavare av Bolagets D-aktier kommer vara berättigade till en större andel av eventuell utdelning, upp till begränsningsbeloppet om 2 kr per D-aktie och år. Skillnaden förväntas medföra att utdelningen på B-aktier som omfattas av Erbjudandet blir mer volatil än utdelningen på D-aktier. Skillnaden förväntas även medföra att priset på B-aktien blir mer volatilt än priset på D-aktien.

Vidare kan D-aktiernas utdelningsbegränsning medföra att D-aktierna av investerare och andra marknadsaktörer uppfattas som en räntebärande produkt. Det finns ingen överenskommen eller underförstådd avkastning på D-aktierna och även om Bolaget gör utbetalningar upp till utdelningsbegränsningen, vilket Bolaget inte har någon rättslig skyldighet att göra, kan utdelningsbegränsningen uppfattas som en nominell ränta. En innehavare av ett

instrument med bunden ränta är exponerad mot risken att priset på ett sådant instrument sjunker som en följd av förändringar i marknadsräntan. Till skillnad från utdelningsbegränsningen som är fast, förändras den nuvarande räntan på kapitalmarknaden (marknadsräntan) frekvent. Eftersom marknadsräntan förändras justeras priset på ett instrument med bunden ränta i motsatt riktning. Om marknadsräntan ökar kommer priset på ett instrument med bunden ränta typiskt sett att sjunka och om marknadsräntan istället sjunker kommer priset på instrument med bunden ränta typiskt sett att öka. Även om D-aktierna inte har någon bunden ränta finns det en risk att förändringar i marknadsräntan uppstår som kan få en väsentlig negativ effekt på D-aktiernas marknadspris och resultera i förluster för D-aktieägare om de avyttrar D-aktier.

Framtida emissioner av aktier eller andra värdepapper i Bolaget kan komma att späda ut aktieinnehavet och ha en negativ inverkan på aktiepriset

Bolaget kan i framtiden komma att behöva ytterligare kapital för att finansiera sin verksamhet eller genomföra tilltänkta förvärv och/eller investeringar. Bolaget kan avse att anskaffa ytterligare kapital, till exempel genom emission av aktier (av en eller flera av Bolagets olika aktieslag), teckningsoptioner som berättigar till teckning av aktier eller konvertibler som kan konverteras till aktier. En sådan emission kan sänka marknadsvärdet på Bolagets aktier, såväl vad gäller B-aktier som D-aktier, och späda ut de ekonomiska eller röstrelaterade rättigheterna för befintliga aktieägare om inte befintliga aktieägare ges företrädesrätt i emissionen eller om befintliga aktieägare av någon anledning inte kan eller vill utnyttja sin företrädesrätt. Det finns således en risk att framtida emissioner av aktier eller andra värdepapper minskar marknadspriset på Bolagets aktier och medför en utspädning av vissa aktieägares innehav i Bolaget. Exempelvis kommer Erbjudandet, under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas, innebära en utspädning, för befintliga aktieägare i Bolaget som inte deltar i Erbjudandet, om högst cirka 21 procent av aktierna och högst cirka 17 procent av rösterna.

Icke säkerställda åtaganden om aktieförvärv

Cornerstone-investerarna har åtagit sig att förvärva aktier i Erbjudandet motsvarande totalt cirka 1 130 mkr. Åtagandena motsvarar tillsammans cirka 46 procent av antalet B-aktier som ingår i Erbjudandet. Därutöver har vissa styrelseledamöter, ledande befattningshavare och andra anställda i Bolaget åtagit sig att förvärva sammanlagt 2 694 215 B-aktier i Erbjudandet, motsvarande cirka 4 procent av antalet B-aktier som ingår i Erbjudandet.

Åtagandena är dock inte säkerställda genom bankgaranti, spärmedel, pantsättning eller liknande arrangemang, varför det finns en risk för att åtagandena inte kommer att infrias. Åtagandena är vidare förenade med villkor (se avsnitten "*Legala frågor och kompletterande information – Åtagande om förvärv av aktier från Cornerstone-investerare*" och "*Legala frågor och kompletterande information – Åtagande om förvärv av aktier från styrelseledamöter, ledande befattningshavare och anställda*" för mer information om åtagandena). För det fall att något av dessa villkor inte uppfylls finns det en risk för att åtagandena inte kommer att uppfyllas, vilket skulle kunna få en väsentligt negativ inverkan på Erbjudandets genomförande. Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken ska inträffa är låg.

Aktieägare i USA eller andra länder utanför Sverige kan kanske inte utnyttja sin företrädesrätt att delta i eventuella framtida företrädesemissioner

Om Bolaget emitterar nya aktier eller andra värdepapper mot kontantbetalning eller genom kvittning har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt till nyteckning. Aktieägare i vissa andra jurisdiktioner än Sverige kan dock vara föremål för begränsningar som förhindrar dem från att delta i sådana företrädesemissioner eller att deltagande på annat sätt försvåras eller begränsas. Exempelvis kan aktieägare i USA vara förhindrade att utöva sådan företrädesrätt om värdepapperna inte är registrerade enligt Securities Act och inget undantag från registreringskraven enligt Securities Act är tillämpligt. Aktieägare i andra jurisdiktioner utanför Sverige kan påverkas på motsvarande sätt om värdepapperna inte är registrerade eller godkända av behöriga myndigheter i dessa jurisdiktioner. Bolaget har ingen skyldighet att ansöka om registrering enligt Securities Act eller att ansöka om motsvarande godkännanden enligt lagstiftningen i någon annan jurisdiktion utanför Sverige med avseende på värdepapper och att i framtiden göra det kan vara opraktiskt och kostsamt. I den utsträckning Bolagets aktieägare i jurisdiktioner utanför Sverige inte kan utöva sina rättigheter att teckna nya värdepapper i eventuella framtida företrädesemissioner kommer deras proportionella ägande i Bolaget att minska.

Investerare med en annan referensvaluta än svenska kronor kommer att utsättas för en valutarisk när de investerar i aktier i Bolaget

Bolagets aktier, och eventuell utdelning som betalas för aktierna, är denominerade i svenska kronor. En investering i Bolagets aktier av en investerare vars huvudvaluta inte är svenska kronor utsätter investeraren för valutarisker som kan påverka värdet på investeringen i aktierna och eventuell utdelning. Varje värdeminskning av svenska kronor i förhållande till sådan utländsk valuta kommer att minska värdet på investeringen och eventuell utdelning i utländsk valuta.

En investering i Intea kan vara anmälningspliktig enligt FDI-lagen

Intea bedömer att Koncernen bedriver skyddsvärd verksamhet enligt FDI-lagen. Skyddsvärd verksamhet innefattar bland annat samhällsviktig verksamhet, såsom uthyrning av fastigheter eller lokaler där det inryms rättsväsende, högre utbildning, sjukvård eller larm- och ledningscentral. Enligt FDI-lagen är Intea skyldigt att upplysa presumtiva investerare om att FDI-lagen gäller för Koncernens verksamhet och att en investering i Intea kan vara anmälningspliktig innan investeringen genomförs.

En investering i Intea kan vara anmälningspliktig för investeraren om en sådan investering resulterar i att investeraren, någon i dennes ägarstruktur, eller någon för vars räkning investeraren handlar, erhåller ett innehav motsvarande eller överskridande något av gränsvärdena 10, 20, 30, 50, 65 eller 90 procent av det totala antalet röster i Bolaget, med undantag om investeringen sker på basis av aktieägarens företrädesrätt.

En investering i Intea som innebär att något av de ovannämnda gränsvärdena passeras är således en anmälningspliktig investering, vilket kan innebära att investeringen inte får genomföras innan ISP beslutat att i) lämna anmälan utan åtgärd, eller ii) godkänna investeringen. En investering i strid med FDI-lagen innebär att investeringen blir ogiltig. Därutöver kan ISP, vid vissa överträdelser av FDI-lagen, besluta att ge ut en sanktionsavgift om lägst 25 000 kr och högst 100 000 000 kr.

Inbjudan till förvärv av B- och D-aktier i Intea Fastigheter AB (publ)

Inteas styrelse har beslutat att ansöka om upptagande till handel av Bolagets B- och D-aktier på Nasdaq Stockholm. I samband med noteringen har styrelsen och Säljande Aktieägare beslutat att genomföra en ägarspridning av aktier riktad till allmänheten i Sverige och till institutionella investerare i Sverige och i utlandet.

Nasdaq Stockholms bolagskommitté har den 14 november 2024 bedömt att Bolaget uppfyller Nasdaq Stockholms noteringskrav, förutsatt att sedvanliga villkor uppfylls, däribland att spridningskravet för Bolagets B- och D-aktie uppfylls senast på första handelsdagen och att Bolaget ansöker om upptagande av Bolagets B- och D-aktier till handel på Nasdaq Stockholm, samt att Bolaget tillförs en emissionslikvid om minst 1 400 mkr efter avdrag för kostnader med anledning av Erbjudandet. Bolagets B- och D-aktier beräknas tas upp till handel på Nasdaq Stockholm omkring den 12 december 2024, under förutsättning att villkoren är uppfyllda. Bolagets aktier kommer att handlas under kortnamnet (ticker) INTEA B för B-aktien och INTEA D för D-aktien.

Erbjudandet omfattar mellan 50 000 000 och 52 631 579 nyemitterade B-aktier som erbjuds av Bolaget. Antalet nyemitterade B-aktier beror på erbjudandepriiset avseende B-aktier och kommer att fastställas så att Bolaget genom nyemissionen av B-aktier kommer att tillföras 2 000 mkr före kostnader hänförliga till Erbjudandet. Härutöver omfattar Erbjudandet 11 000 000 befintliga B-aktier, inklusive övertilldelning motsvarande cirka 13 procent av det slutliga antalet B-aktier i Erbjudandet, som erbjuds av Säljande Aktieägare. Erbjudandet omfattar även högst 1 000 000 nyemitterade D-aktier som erbjuds av Bolaget. Erbjudandet riktas till allmänheten i Sverige samt till institutionella investerare i Sverige och i utlandet.

Priiset i Erbjudandet avseende B-aktier kommer att fastställas genom en form av anbudsförfarande. Det slutliga priset avseende B-aktier i Erbjudandet ("**B-aktiepriset**") kommer fastställas i intervallet 38,00–40,00 kr per B-aktie. Priset i Erbjudandet avseende D-aktier uppgår till 27,50 kr per D-aktie ("**D-aktiepriset**"). Det slutliga B-aktiepriset förväntas offentliggöras den 11 december 2024 genom pressmeddelande. B-aktiepriset till allmänheten i Sverige kommer inte att överstiga 40,00 kr per B-aktie. Prisintervallet avseende B-aktier respektive det fasta D-aktiepriset har fastställts av Bolagets styrelse i samråd med Säljande Aktieägare och Joint Global Coordinators baserat på ett antal faktorer, inklusive förhandlingar som föregått de åtaganden som lämnats av Cornerstone-investerarna, sondering med och intresse från andra investerare av institutionell karaktär, rådande marknadsförhållanden samt en jämförelse med marknadspriset för andra jämförbara börsnoterade bolags aktier.

Styrelsen avser att besluta om nyemission av mellan 50 000 000 och 52 631 579 B-aktier och högst 1 000 000 D-aktier, i enlighet med detta Prospekt, med stöd av emissionsbemyndigande som beslutades av extra bolagsstämma i Bolaget den 11 november 2024.

Efter Erbjudandets genomförande och under en period om högst 30 kalenderdagar från första dagen för handel i Inteas B-aktier ("**Stabiliseringsperioden**"), kommer Handelsbanken i egenskap av stabiliseringsagent ha rätt men ingen skyldighet att förvärva upp till motsvarande cirka 13 procent av det slutliga antalet B-aktier som omfattas av Erbjudandet. Sådana eventuella förvärv kan komma att genomföras i syfte att hålla marknadspriset på Bolagets B-aktie på en högre nivå än den som i annat fall kanske hade varit rådande på marknaden. Under inga omständigheter kommer förvärv att genomföras till ett pris som är högre än B-aktiepriset i Erbjudandet. Eventuella B-aktier som Handelsbanken förvärvar inom ramen för detta förfarande äger Handelsbanken rätt, efter att Stabiliseringsperioden avslutats, att sälja till Säljande Aktieägare pro rata i förhållande till av dem erbjudna B-aktier.

Erbjudandet motsvarar ett värde mellan cirka 2 445 mkr och cirka 2 468 mkr varav 2 000 mkr avser nyemitterade B-aktier, 27,5 mkr avser nyemitterade D-aktier och 418 mkr till 440 mkr avser befintliga B-aktier.

Tredje AP-fonden, AFA Försäkring tjänstepensionsaktiebolag, Swedbank Robur, Länsförsäkringar Fondförvaltning och Bell Rock Capital Management LLP ("**Cornerstone-investerarna**") har, med förbehåll för vissa villkor, åtagit sig att förvärva B-aktier i Erbjudandet till ett totalt belopp om cirka 1 130 mkr. Åtagandena motsvarar tillsammans cirka 46 procent av antalet B-aktier som ingår i Erbjudandet. Därutöver har vissa styrelseledamöter, ledande befattningshavare och andra anställda i Bolaget åtagit sig att förvärva sammanlagt 2 694 215 B-aktier i Erbjudandet, motsvarande cirka 4 procent av antalet B-aktier som ingår i Erbjudandet. Cornerstone-investerarna samt de styrelseledamöter, ledande befattningshavare och andra anställda i Bolaget som har lämnat åtaganden om förvärv av B-aktier kommer att prioriteras i tilldelningen av B-aktier i Erbjudandet och kommer att erhålla full allokering enligt respektive åtagande. Ingen ersättning utgår för åtagandena och förvärv av B-aktier inom ramen för åtagandena görs till B-aktiepriset i Erbjudandet. Styrelseledamöter och ledande befattningshavare eller andra anställda i Bolaget kommer inte att tilldelas aktier som emitterats inom ramen för nyemissionen av B-aktier i Erbjudandet, utan kommer endast att förvärva befintliga B-aktier i Erbjudandet. För mer information om åtagandena, se avsnitten "*Legala frågor och kompletterande information – Åtagande om förvärv av aktier från Cornerstone-investerare*" och "*Legala frågor och kompletterande information – Åtagande om förvärv av aktier från styrelseledamöter, ledande befattningshavare och anställda*".

Stockholm den 3 december 2024

Intea Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

Bakgrund och motiv

Intea är ett fastighetsbolag inriktat på investeringar i och utveckling av social infrastruktur för egen långsiktig förvaltning. Med social infrastruktur avser Intea lokaler för samhällsviktiga funktioner som ofta är specialanpassade för sitt ändamål och där hyresgästen av lokalen är offentlig.

Intea grundades 2015 av Ossie Everum (numera pensionerad), Christian Haglund (styrelseledamot) och Henrik Lindekrantz (styrelseledamot). Sedan grundandet har Bolaget byggt upp ett fastighetsbestånd i Sverige med ett totalt fastighetsvärde den 30 september 2024 om 22,6 mdkr. Fastighetsbeståndet är beläget på ett flertal orter och uppdelat i de fyra regionerna Syd, Väst, Öst och Nord och omfattar fastigheter inom främst rättsväsende, högre utbildning och sjukvård. I tillägg till befintligt fastighetsbestånd hade Bolaget den 30 september 2024 pågående projekt² vars totala återstående investeringar, till och med 2028, beräknas uppgå till 1,4 mdkr. Inteas hyresgäster utgörs främst av offentliga hyresgäster såsom statliga verk, myndigheter, regioner och andra offentliga institutioner. Den 30 september 2024 uppgick andelen offentliga hyresgäster till cirka 95,3 procent, beräknat utifrån kontrakterad årshyra. Bolagets fokus på långsiktighet, hållbarhet och aktiv utveckling har gjort Intea till en attraktiv samarbetspartner för offentligt finansierade verksamheter i behov av kvalitativa och specialanpassade byggnader och lokaler resulterande i en låg hyresgästomsättning med långa hyresförhållanden.

Sedan bildandet har Intea växt med en balanserad finansiell riskprofil genom en kombination av kapital från dess ägare och extern upplåning med uthållig kapital- och räntebindning. Upplåningen utgjordes initialt av bankfaciliteter, men sedan 2017 har Intea varit aktiv i kapitalmarknaden genom först emissioner av obligationslån och därefter företagscertifikat. Intea har det långsiktiga kreditbetyget BBB³ med watch negative från Nordic Credit Rating AS. Vidare har Bolaget det kortsiktiga kreditbetyget N3⁴. Kreditbetygen avser både säkerställd och icke säkerställd skuld.

Sedan Bolaget 2016 genomförde sin första kapitalanskaffning, varigenom Svenska Handelsbanken Pensionsstiftelse, Volvo Pensionsstiftelse, SAAB Pensionsstiftelse och PRI Pensionsgaranti blev delägare, har antalet institutionella ägare ökat till att omfatta knappt 20 investerare. Styrelsen och befintliga aktieägare anser att Erbjudandet och noteringen av Bolagets aktier är ett logiskt och viktigt nästa steg i Inteas utveckling som utöver att bredda Bolagets aktieägarbas och skapa långsiktig flexibilitet för nuvarande ägares varierande behov, kommer att främja Bolagets fortsatta tillväxt och utveckling genom att ge en bredare tillgång till såväl svenska som internationella kapitalmarknader och samtidigt stärka kännedomen om Intea och dess verksamhet.

Användning av emissionslikviden

Genom de nyemissioner som Bolaget kommer att genomföra i samband med Erbjudandet beräknas Intea tillföras cirka 2 028 mkr före avdrag för kostnader relaterade till Erbjudandet, under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas. Bolagets kostnader relaterade till Erbjudandet förväntas uppgå till cirka 70 mkr (under antagande att Erbjudandet fulltecknas). Nettolikviden ska användas för att finansiera fortsatt långsiktig tillväxt genom ytterligare fastighetsinvesteringar inom social infrastruktur för långsiktig förvaltning samt för att stärka Bolagets finansiella ställning. Mot bakgrund av att Bolaget har två (2) obligationslån, ett (1) lån under kreditavtal samt certifikat som förfaller till betalning inom den kommande tolv månadersperioden uppkommer ett rörelsekapitalfinansieringsunderskott för Bolaget. Det är Inteas bedömning att finansieringsbehovet av rörelsekapitalet för den kommande tolv månadersperioden kommer att kunna täckas genom att utge skuldinstrument på kapitalmarknaden och refinansiera lånen under kreditavtalen och att likviden från Erbjudandet därmed kommer att kunna användas enligt ovan. För det fall Bolaget inte täcker rörelsekapitalfinansieringsbehovet inom tolv månader genom att utge skuldinstrument på kapitalmarknaden och/eller refinansiera lånen under kreditavtalen, kommer Intea att överväga alternativa finansieringsmöjligheter, såsom ytterligare upplåning i bank med säkerhet och/eller avyttring av tillgångar.

Bolagets styrelse ansvarar för Prospektet och enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

Stockholm den 3 december 2024

Intea Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

Styrelsen för Bolaget är ensamt ansvarig för innehållet i Prospektet. Säljande Aktieägare bekräftar dock bundenhet av villkoren för Erbjudandet i enlighet med vad som framgår av avsnittet "Villkor och anvisningar".

Stockholm den 3 december 2024

Säljande Aktieägare

-
2. Projekt där hyres- eller projekteringsavtal ingåtts.
 3. Det långsiktiga kreditbetyget BBB är av så kallad "investment grade" och innebär att Bolaget uppvisar medelhög kreditvärdighet med måttlig risk för betalningsinställelse.
 4. Det kortsiktiga kreditbetyget N3 innebär att Bolaget bedöms ha en tillfredställande förmåga att i rätt tid infria sina kortfristiga skulder.

Villkor och anvisningar

Erbjudandet

Erbjudandet omfattar mellan 50 000 000 och 52 631 579 nyemitterade B-aktier som erbjuds av Bolaget. Antalet nyemitterade B-aktier beror på erbjudandepriiset avseende B-aktier och kommer att fastställas så att Bolaget genom nyemissionen av B-aktier kommer att tillföras 2 000 mkr före kostnader hänförliga till Erbjudandet. Härutöver omfattar Erbjudandet 11 000 000 befintliga B-aktier, inklusive övertilldelning motsvarande cirka 13 procent av det slutliga antalet B-aktier i Erbjudandet, som erbjuds av Säljande Aktieägare. Erbjudandet omfattar även högst 1 000 000 nyemitterade D-aktier som erbjuds av Bolaget. Erbjudandet riktas till allmänheten i Sverige samt till institutionella investerare i Sverige och i utlandet.

Erbjudandet av B-aktier respektive erbjudandet av D-aktier är uppdelade i två delar:

1. Erbjudandet till allmänheten i Sverige. Till allmänheten räknas privatpersoner och juridiska personer i Sverige som anmäler sig för förvärv av upp till och med 32 000 B-aktier och/eller upp till och med 44 000 D-aktier.
2. Erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och i utlandet. Till institutionella investerare räknas privatpersoner och juridiska personer som anmäler sig för förvärv av fler än 32 000 B-aktier och/eller 44 000 D-aktier.

Utfallet av Erbjudandet förväntas offentliggöras av Bolaget genom pressmeddelande omkring den 11 december 2024.

Fördelning av aktier

Fördelningen av aktier mellan respektive del i Erbjudandet kommer att ske med beaktande av efterfrågan. Fördelningen kommer att beslutas av Bolagets styrelse i samråd med Säljande Aktieägare och Joint Global Coordinators.

Anbudsförfarande

I syfte att uppnå en marknadsmässig prissättning för de B-aktier som omfattas av Erbjudandet kommer institutionella investerare ges möjlighet att delta i ett anbudsförfarande. Anbudsförfarandet pågår under perioden 4 december–11 december 2024. Inom ramen för detta förfarande fastställs Erbjudandepriiset för B-aktierna. Bolaget förbehåller sig rätten att förkorta eller förlänga anmälningensperioden i det institutionella erbjudandet. Se vidare under ”*Erbjudandet till institutionella investerare*”.

Erbjudandepriis

Erbjudandepriiset för B-aktierna fastställs i ovan beskrivna anbudsförfarande och förväntas fastställas inom intervallet 38,00–40,00 kr per B-aktie och förväntas offentliggöras den 11 december 2024 genom pressmeddelande. Erbjudandepriiset för B-aktierna till allmänheten i Sverige kommer inte att överstiga 40,00 kr per B-aktie. Erbjudandepriiset för D-aktierna har fastställts till 27,50 kr per D-aktie. Courtage utgår ej. Prisintervallet för B-aktierna och priset för D-aktierna

i Erbjudandet har fastställts av Bolagets styrelse i samråd med Säljande Aktieägare och Joint Global Coordinators baserat på ett antal faktorer, inklusive förhandlingar som föregått de åtaganden som lämnats av Cornerstone-investerarna, sondering med och intresse från andra investerare av institutionell karaktär, rådande marknadsförhållanden samt en jämförelse med marknadspriset för andra jämförbara börsnoterade bolags aktier.

Anmälan

Erbjudandet till allmänheten i Sverige

Anmälan om förvärv av B- och/eller D-aktier kan ske under perioden 4 december 2024 till och med den 11 december 2024. Anmälan från allmänheten om förvärv av B- och/eller D-aktier ska avse lägst 200 B-aktier och upp till och med 32 000 B-aktier och/eller avse lägst 225 D-aktier och upp till och med 44 000 D-aktier. Anmälan ska avse jämna poster om 50 B-aktier och/eller 25 D-aktier. Den som anmäler för förvärv av fler än 32 000 B-aktier och/eller 44 000 D-aktier måste kontakta Joint Global Coordinators i enlighet med vad som anges i avsnittet ”*Erbjudandet till institutionella investerare*”.

För sent inkommen anmälan, liksom ofullständig eller felaktig anmälan, kan komma att lämnas utan avseende. Endast en anmälan per investerare får göras per aktieslag. Om fler anmälningar görs förbehåller sig Joint Global Coordinators, Avanza och Nordnet rätten att endast beakta den först mottagna. Notera att anmälan är bindande. Bolaget, i samråd med Joint Global Coordinators, förbehåller sig rätten att förlänga anmälningensperioden. Sådan förlängning kommer att offentliggöras genom pressmeddelande före utgången av anmälningensperioden.

Juridiska personer behöver ha en LEI-kod (Legal Entity Identifier) för att kunna göra värdepapperstransaktioner. För att äga rätt att delta i börsintroduktionen och tilldelas aktier måste du som juridisk person därför inneha en aktiv LEI-kod. Juridisk person som saknar LEI-kod bör tänka på att registrera LEI-kod i god tid då koden måste finnas innan anmälan kan göras. Mer information om kraven gällande LEI finns bland annat på Finansinspektionens webbplats, www.fi.se.

Den som vill använda depåer med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis kapitalförsäkringar, för förvärv av B- och/eller D-aktier inom ramen för Erbjudandet måste kontrollera med den bank eller det institut som tillhandahåller försäkringen om detta är möjligt.

Anmälan om förvärv av B- och/eller D-aktier ska göras enligt nedan angivna instruktioner för respektive bank. Prospektet finns tillgängligt på Bolagets webbplats, www.intea.se.

Anmälan via Handelsbanken

Den som anmäler sig för förvärv av B- och/eller D-aktier genom Handelsbanken måste vid tidpunkten för anmälan ha en värdepappersdepå alternativt ett investeringssparkonto (ISK-depå) hos Handelsbanken. Anmälan kan göras som inloggad kund via internettjänsten i Handelsbanken fram till kl. 15.00 den 11 december 2024, alternativt genom att ta kontakt med sitt bankkontor. För kunder med ISK-depå hos Handelsbanken kommer Handelsbanken,

om anmälan resulterar i tilldelning, att förvärva motsvarande antal B-aktier respektive D-aktier i Erbjudandet och vidareförsälja aktierna till kunden till det pris som gäller enligt Erbjudandet.

Anmälan via Carnegie

Den som anmäler sig för förvärv av B- och/eller D-aktier via Carnegie måste ha en värdepappersdepå alternativt ett investeringssparkonto hos Carnegie.

Anmälan kan göras via kontakt med sina rådgivare på Carnegie. Om kunden saknar rådgivare ska denne kontakta Privattjänsten hos Carnegie.

Anmälan via Avanza

Den som anmäler sig för förvärv av B- och/eller D-aktier via Avanza måste ha en värdepappersdepå eller ett investeringssparkonto hos Avanza. Personer som inte har ett konto hos Avanza måste öppna sådant konto före anmälan om förvärv av aktier.

Depåkunder hos Avanza kan anmäla sig för förvärv av aktier via Avanzas internetjänst. Anmälan hos Avanza kan göras från och med den 4 december 2024 till och med den 11 december 2024 kl. 15.00. För att inte förlora rätten till eventuell tilldelning ska depåkunder hos Avanza ha tillräckliga likvida medel tillgängligt på angivet konto från och med den 11 december 2024 kl. 15.00 till likviddagen som beräknas vara den 16 december 2024. Mer information om hur du blir kund hos Avanza och anmälningsförfarandet via Avanza finns tillgängligt på Avanzas webbplats, www.avanza.se.

Anmälan via Nordnet

Individer i Sverige som är depåkunder hos Nordnet kan anmäla sig via Nordnets webbsida. Anmälan om förvärv av B- och/eller D-aktier görs via Nordnets webbtjänst och kan göras från och med den 4 december 2024 till och med kl. 15.00 den 11 december 2024. För att inte förlora rätten till eventuell tilldelning ska kunder hos Nordnet ha tillräckliga likvida medel tillgängligt på kontot från och med den 11 december 2024 kl. 15.00 till likviddagen som beräknas vara den 16 december 2024. Mer information om hur du blir kund hos Nordnet och anmälningsförfarandet via Nordnet finns tillgängligt på Nordnets webbplats, www.nordnet.se. För kunder med ett investeringssparkonto hos Nordnet kommer Nordnet, om anmälan resulterar i tilldelning, att förvärva motsvarande antal aktier i Erbjudandet och vidareförsälja aktierna till kunden till det pris som gäller enligt Erbjudandet.

Erbjudandet till institutionella investerare

Anmälningsperioden för institutionella investerare i Sverige och i utlandet äger rum under perioden 4 december 2024 till och med den 11 december 2024. Anmälan ska ske till Joint Global Coordinators i enlighet med särskilda instruktioner. Bolagets styrelse i samråd med Joint Global Coordinators förbehåller sig rätten att förkorta eller förlänga anmälningsperioden i det institutionella erbjudandet.

Tilldelning

Beslut om tilldelning av B-aktier respektive D-aktier kommer att fattas av Bolagets styrelse i samråd med Säljande Aktieägare och Joint Global Coordinators, varvid målet är att uppnå en god institutionell ägarbas och bred spridning av B- och D-aktierna bland allmänheten för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel

med Bolagets B- och D-aktier på Nasdaq Stockholm. Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningsperioden anmälan görs. I händelse av överteckning kan tilldelning komma att utebli eller ske med ett lägre antal B- och/eller D-aktier än vad anmälan avser, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval.

Tilldelning kan även ske till anställda hos Joint Global Coordinators, Avanza och Nordnet dock utan att dessa prioriteras. Tilldelningen sker i sådant fall i enlighet med Svensk Värdepappersmarknads regler och Finansinspektionens föreskrifter. Fördelning bland de institutionella investerare, sker helt diskretionärt och någon garanti för tilldelning lämnas inte.

Cornerstone-investerarna samt de styrelseledamöter, ledande befattningshavare och övriga anställda som har lämnat åtaganden om att förvärva B-aktier i Erbjudandet är garanterade tilldelning i enlighet med sina respektive åtaganden (se avsnitten ”*Legala frågor och kompletterande information – Åtagande om förvärv av aktier från Cornerstone-investerare*” och ”*Legala frågor och kompletterande information – Åtagande om förvärv av aktier från styrelseledamöter, ledande befattningshavare och anställda*”). Styrelseledamöter och ledande befattningshavare eller andra anställda i Bolaget kommer inte att tilldelas aktier som emitterats inom ramen för nyemissionen av B-aktier i Erbjudandet, utan kommer endast att förvärva befintliga B-aktier i Erbjudandet.

Därutöver kan vissa närstående till styrelseledamöter, ledande befattningshavare och andra anställda i Bolaget komma att prioriteras vid tilldelningen i Erbjudandet, varvid sådana personer endast kommer att tilldelas befintliga B-aktier. Anmälningar från affärskontakter, samarbetsparter och andra nära relationer till Bolaget kan komma att särskilt beaktas vid tilldelning.

Besked om tilldelning och betalning

Erbjudandet till allmänheten i Sverige

Tilldelning beräknas ske omkring den 12 december 2024. Så snart som möjligt därefter kommer avräkningsnota att sändas ut till de som erhållit tilldelning av B-aktier och/eller D-aktier i Erbjudandet. De som inte tilldelats aktier får inget meddelande.

Anmälningar inkomna till Handelsbanken

Internetkunder hos Handelsbanken beräknas erhålla avräkningsnota med besked om tilldelat antal B-aktier respektive D-aktier omkring kl. 09.00 den 12 december 2024 i sin e-brevlåda i Internetjänsten. Likvida medel motsvarande tilldelat antal B-aktier respektive D-aktier enligt respektive avräkningsnota ska finnas tillgängligt från kl. 01.00 på likviddagen som beräknas vara den 16 december 2024. Handelsbanken har rätt att debitera likviden på likviddagen från det bankkonto som är anslutet till värdepappersdepån motsvarande det antal B-aktier respektive D-aktier som anmälan avser eller motsvarande det lägre antal B-aktier som tilldelats i händelse av överteckning.

Anmälningar inkomna till Carnegie

De som anmält sig via Carnegie kan se tilldelning från och med kl. 09.00 den 12 december 2024 via inloggat läge i Online. Likvida medel för betalning ska finnas disponibelt på angiven värdepappersdepå eller investeringssparkonto den 12 december 2024.

Anmälningar inkomna till Avanza

De som anmält sig via Avanzas internettjänst erhåller besked om tilldelning genom att tilldelat antal B- och/eller D-aktier bokas mot debitering av likvid på angivet konto, vilket beräknas ske omkring kl. 09.00 den 12 december 2024. För den som är kund hos Avanza kommer likvid för tilldelade aktier att dras senast på likviddagen den 16 december 2024. Observera att likvida medel för betalning av tilldelade aktier ska finnas disponibla på angivet konto från och med kl. 15.00 den 11 december 2024 till och med den 16 december 2024.

Anmälningar inkomna till Nordnet

De som anmält sig via Nordnets webbtjänst erhåller besked om tilldelning genom att tilldelat antal B- och/eller D-aktier bokas mot debitering av likvid på angivet konto, vilket beräknas ske omkring kl. 09.00 den 12 december 2024. Observera att likvida medel för betalning av tilldelade aktier ska finnas disponibla från och med den 11 december kl. 15.00 till och med likviddagen som beräknas vara den 16 december 2024.

Erbjudandet till institutionella investerare

Institutionella investerare beräknas att omkring den 12 december 2024 i särskild ordning erhålla besked om tilldelning, varefter avräkningsnotor utsänds. Full betalning för tilldelade B- och/eller D-aktier ska erläggas kontant senast den 16 december 2024, enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota.

Bristande eller felaktig betalning

Om full betalning inte görs i rätt tid, kan tilldelade B- och/eller D-aktier komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse understiga priset i Erbjudandet kan den som erhöll tilldelning av B- och/eller D-aktier i Erbjudandet tvingas stå för mellanskillnaden.

Upptagande till handel på Nasdaq Stockholm

Nasdaq Stockholms bolagskommitté har den 14 november 2024 bedömt att Bolaget uppfyller Nasdaq Stockholms noteringskrav, förutsatt att sedvanliga villkor uppfylls, däribland att spridningskravet för Bolagets B- och D-aktie uppfylls senast på första handelsdagen och att Bolaget ansöker om upptagande av Bolagets B- och D-aktier till handel på Nasdaq Stockholm, samt att Bolaget tillförs en emissionslikvid om minst 1 400 mkr efter avdrag för kostnader med anledning av Erbjudandet. Bolagets styrelse avser att fullfölja ansökan om upptagande till handel av Bolagets B- och D-aktier på Nasdaq Stockholm och handeln beräknas påbörjas omkring den 12 december 2024.

Detta innebär att handel kommer att inledas innan villkoren för Erbjudandets fullföljande uppfyllts. Se även under ”*Viktig information rörande möjligheten att sälja tilldelade aktier*” nedan. Den handel som sker i Bolagets B- och D-aktier innan Erbjudandet är ovillkorat, det vill säga fram till likviddagen den 16 december 2024, kommer att vara villkorad av Erbjudandets fullföljande. Om Erbjudandet inte fullföljs ska eventuella levererade B- och D-aktier återlämnas och eventuella betalningar återgå.

B-aktien har ISIN-kod SE0017072259 och kommer handlas under kortnamnet INTEA B och D-aktien har ISIN-kod SE0017072267 och kommer handlas under kortnamnet INTEA D på Nasdaq Stockholm.

Stabilisering

Efter Erbjudandets genomförande och under en period om högst 30 kalenderdagar från första dagen för handel i Inteas B-aktier (”**Stabiliseringsperioden**”), kommer Handelsbanken i egenskap av stabiliseringsagent ha rätt men ingen skyldighet att förvärva upp till motsvarande cirka 13 procent av det slutliga antalet B-aktier som omfattas av Erbjudandet. Sådana eventuella förvärv kan komma att genomföras i syfte att hålla marknadspriset på Bolagets B-aktie på en högre nivå än den som i annat fall kanske hade varit rådande på marknaden. Under inga omständigheter kommer förvärv att genomföras till ett pris som är högre än Erbjudandepriiset för B-aktien. Eventuella B-aktier som Handelsbanken förvärvar inom ramen för detta förfarande äger Handelsbanken rätt, efter att Stabiliseringsperioden avslutats, att sälja till Säljande Aktieägare pro rata i förhållande till av dessa erbjudna B-aktier. Handelsbanken är inte skyldigt att vidta sådana stabiliseringsåtgärder och sådana stabiliseringsåtgärder kan, om de vidtas, när som helst upphöra utan föregående meddelande. Senast vid slutet av den sjunde handelsdagen efter att stabiliseringstransaktioner utförs ska Handelsbanken genom Inteas försorg offentliggöra att stabiliseringsåtgärder har utförts, i enlighet med artikel 5(4) i EU:s marknadsmissbruksförordning 596/2014. Inom en vecka efter stabiliseringsperiodens utgång kommer Handelsbanken genom Inteas försorg att offentliggöra huruvida stabilisering utfördes eller inte, det datum då stabiliseringen inleddes, det datum då stabilisering senast genomfördes, samt det prisintervall inom vilket stabiliseringen genomfördes för vart och ett av de datum då stabiliseringstransaktioner genomfördes. Se avsnitt ”*Legala frågor och kompletterande information – Stabilisering*” för mer information.

Offentliggörande av utfallet i Erbjudandet

Det slutgiltiga utfallet av Erbjudandet kommer att offentliggöras genom ett pressmeddelande som kommer att finnas tillgängligt på Bolagets webbplats, www.intea.se, på eller omkring den 11 december 2024.

Utspädning

Om Erbjudandet fulltecknas kommer antalet A- och B-aktier i Bolaget att öka med högst 52 631 579 B-aktier från 148 233 936 A- och B-aktier till högst 200 865 515 A- och B-aktier, motsvarande en utspädningseffekt om cirka 26 procent av antalet A- och B-aktier efter nyemissionen av B-aktier. Antalet D-aktier kommer öka med högst 1 000 000 D-aktier från 58 072 290 D-aktier till högst 59 072 290 D-aktier, motsvarande en utspädningseffekt om högst cirka 2 procent av antalet D-aktier efter nyemission av D-aktier. Det totala antalet aktier i Bolaget kommer att öka med högst 53 631 579 från 206 306 226 till högst 259 937 805, motsvarande en utspädningseffekt om högst cirka 21 procent. Antalet röster i Bolaget kommer att öka med högst 5 363 157,9 röster från 26 381 622,6 röster till högst 31 744 780,5 röster, motsvarande en utspädningseffekt om cirka 17 procent efter nyemissionerna av B- och D-aktier.

Rätt till utdelning

B- och D-aktierna som omfattas av Erbjudandet medför rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter Erbjudandets genomförande. Eventuella utdelningar beslutas av bolagsstämman. Utbetalningen ombesörjs av Euroclear Sweden AB ("**Euroclear Sweden**") och i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillkommer den som på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag var registrerad som ägare i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. För mer information, se avsnittet "*Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden*".

Villkor för Erbjudandets fullföljande

Erbjudandet är villkorat av att Placeringsavtalet ingås mellan Bolaget, Säljande Aktieägare och Joint Global Coordinators, att vissa villkor i Placeringsavtalet uppfylls och att Placeringsavtalet inte sägs upp. Joint Global Coordinators åtagande enligt Placeringsavtalet är att förmedla köpare till B- och D-aktierna, och åtagandet är bland annat villkorat av att vissa force majeure-händelser inte inträffar, att det inte sker någon väsentligt negativ förändring i Bolagets verksamhet samt att vissa andra sedvanliga villkor uppfylls. Joint Global Coordinators kan säga upp Placeringsavtalet fram till och med likviddagen, 16 december 2024, avseende Erbjudandeaktier om exempelvis något annat villkor i Placeringsavtalet inte uppfylls, varvid Erbjudandet skulle avbrytas och varken leverans eller betalning av B- och D-aktier kommer att ske i enlighet med Erbjudandet. För ytterligare information, se avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information – Placeringsavtal*".

Viktig information rörande möjligheten att sälja tilldelade aktier

Besked om tilldelning till allmänheten i Sverige beräknas ske i enlighet med respektive förvaltares rutiner den 12 december 2024. Institutionella investerare beräknas att omkring den 12 december 2024 erhålla besked om tilldelning i särskild ordning, varefter avräkningsnotor utsänds. Efter det att betalning för tilldelade aktier har hanterats kommer vederbörligen betalda aktier att överföras till av förvärvaren anvisad värdepappersdepå eller konto. Den tid som erfordras för utskick av avräkningsnotor, överföring av betalning samt överföring av betalda aktier till förvärvare av Bolagets aktier kan medföra att investerare inte kommer att ha förvärvade aktier tillgängliga på anvisad depå eller konto förrän tidigast den 16 december 2024.

Handeln i Bolagets aktier av serie B och D på Nasdaq Stockholm beräknas inledas omkring 12 december 2024. Det faktum att aktierna möjligtvis inte finns tillgängliga på investerarens angivna depå eller konto förrän tidigast den 16 december 2024 kan innebära att investeraren inte har möjlighet att sälja aktierna på Nasdaq Stockholm från och med den dag då handeln i aktierna påbörjats, utan först när aktierna finns tillgängliga på angiven depå eller konto.

Information om behandling av personuppgifter

Handelsbanken

Svenska Handelsbanken AB (publ) är ansvarig (personuppgiftsansvarig) för behandlingen av de personuppgifter som du lämnar i samband med anmälan i Erbjudandet eller som i övrigt registreras i samband med denna anmälan. Utförlig information om Handelsbankens behandling av personuppgifter och dina rättigheter i samband med sådan behandling med mera finns på www.handelsbanken.se.

Avanza

Den som förvärvar aktier i Erbjudandet kommer att lämna personuppgifter till Avanza. Personuppgifter som lämnats till Avanza kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundarrangemang i Avanza. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka Avanza samarbetar. Information om behandling av personuppgifter lämnas av Avanza, vilka också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter. För mer information kring Avanzas behandling av personuppgifter, se www.avanza.se/sakerhet-villkor/behandling-av-personuppgifter.html. Adressinformation kan komma att inhämtas av Avanza genom en automatisk process hos Euroclear.

Carnegie

Den som tecknar, eller anmäler sig för teckning av aktier kommer lämna in personuppgifter till Carnegie. Personuppgifter som lämnas till Carnegie, till exempel kontaktuppgifter och personnummer eller som i övrigt registreras i samband med förberedelse eller administration av erbjudandet, behandlas av Carnegie, som är personuppgiftsansvarig, för administration och utförande av uppdraget. Behandling av personuppgifter sker också för att Carnegie ska kunna fullgöra sina förpliktelser enligt lag. Personuppgifter kan för angivna ändamål – med beaktande av reglerna om banksekretess – ibland komma att lämnas ut till andra bolag inom Carnegiekoncernen eller till företag som Carnegie samarbetar med, inom och utanför EU/EES i enlighet med EU:s godkända och lämpliga skyddsåtgärder. I vissa fall är Carnegie också skyldig enligt lag att lämna ut uppgifter, t.ex. till Finansinspektionen och Skatteverket. Du kan läsa mer om hur Carnegie behandlar personuppgifter på www.carnegie.se/personuppgifter.

Nordnet

I samband med förvärv av aktier i Erbjudandet via Nordnets internetjänst kan personuppgifter komma att lämnas in till Nordnet. Personuppgifterna som lämnas in till Nordnet kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundengagemang. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka Nordnet samarbetar. Efter att kundförhållandet upphör raderar Nordnet alla relevanta personuppgifter enligt gällande lag.

Information om behandling av personuppgifter lämnas av Nordnet, som också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter. För mer information angående hur Nordnet behandlar personuppgifter var god kontakta Nordnets kundservice, e-post: info@nordnet.se.

Förvärv som medför skyldighet att anmäla investering enligt FDI-lagen

Intea har gjort bedömningen att Bolaget bedriver skyddsvärd verksamhet enligt FDI-lagen. För det fall att förvärv av aktier skulle medföra att en investerares innehav skulle motsvara eller överstiga gränsvärdena 10, 20, 30, 50, 65 eller 90 procent av rösterna i Bolaget måste investeraren på förhand anmäla sin investering till, och erhålla godkännande från, ISP i enlighet med FDI-lagen innan investeringen kan genomföras. Varje investerare bör rådfråga en oberoende juridisk rådgivare om eventuell tillämpning av FDI-lagen i förhållande till Erbjudandet för den enskilda investeraren.

Information till distributörer

Med anledning av produktstyrningskrav i: (a) EU-direktivet 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument, ("**MiFID II**"), (b) artiklarna 9 och 10 i Kommissionens delegerade direktiv (EU) 2017/593 om komplettering av MiFID II, och (c) nationella föreskrifter (sammantaget "**MiFID II:s produktstyrningskrav**"), och utan ersättningsansvar för skador som kan åvila en "producent" i enlighet med MiFID II:s produktstyrningskrav i övrigt kan ha därtill, har aktierna i Bolaget varit föremål för en produktgodkännandeprocess, där målmarknaden för aktierna i Bolaget är (i) icke-professionella kunder och investerare som uppfyller kraven för professionella kunder och jämbördiga motparter, var och en enligt MiFID II, samt (ii) lämpliga för distribution genom alla distributionskanaler som är tillåtna enligt MiFID II ("**Målmarknadsbedömningen**"). Oaktat Målmarknadsbedömningen ska distributörerna notera att: värdet på aktierna i Bolaget kan minska och det är inte säkert att investerare får tillbaka hela eller delar av det investerade beloppet; aktierna i Bolaget erbjuder ingen garanterad intäkt och inget kapitalskydd; och en investering i aktierna i Bolaget är endast lämpad för investerare som inte behöver en garanterad intäkt eller ett kapitalskydd, som (antingen enbart eller ihop med en lämplig finansiell eller annan rådgivare) är kapabla att utvärdera fördelar och risker med en sådan investering och som har tillräckliga medel för att kunna bära sådana förluster som kan uppstå därav.

Målmarknadsbedömningen påverkar inte kraven i några avtalsmässiga, legala eller regulatoriska försäljningsrestriktioner i förhållande till Erbjudandet.

Målmarknadsbedömningen är inte att anses som (a) en lämplighets- eller passandebedömning i enlighet med MiFID II; eller (b) en rekommendation till någon investerare eller grupp av investerare att investera i, teckna, förvärva, eller vidta någon annan åtgärd rörande aktierna i Bolaget.

Varje distributör är ansvarig för sin egen målmarknadsbedömning rörande aktierna i Bolaget och för att bestämma lämpliga distributionskanaler.



Duvan 1. Anstalt i Härnösand.

Marknadsöversikt

Nedan följer en beskrivning av de marknader där Intea är verksam. Marknadsöversikten behandlar Sveriges ekonomi och svensk fastighetsmarknad i sin helhet såväl som den svenska samhällsfastighetsmarknaden.⁵

De uppgifter avseende marknadsförhållanden och Inteas marknadsposition som tillhandahålls i detta avsnitt är, om inte annat anges, baserade på en marknadsrapport som tagits fram för Bolagets räkning av den externa konsultfirman Newsec Advisory Sweden AB ("Newsec") på uppdrag av Bolaget och mot ersättning.

Den information som tillhandahålls i nedanstående avsnitt, och som har inhämtats från tredje part, har återgivits korrekt och, såvitt Intea känner till och kan utvärdera av informationen som har offentliggjorts av sådan tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Bolaget har emellertid inte självständigt verifierat korrektheten eller fullständigheten av någon tredjepartsinformation och Bolaget kan därför inte garantera dess korrekthet eller fullständighet. Ytterligare faktorer som bör beaktas vid bedömningen av marknadsinformationen beskrivs på andra ställen i Prospektet, däribland i avsnittet "Riskfaktorer".

Inteas marknad

Intea är verksam på fastighetsmarknaden i Sverige och är inriktad på investeringar i och utveckling av social infrastruktur för egen långsiktig förvaltning. Med social infrastruktur avser Intea lokaler för samhällsviktiga funktioner som ofta är specialanpassade för sitt ändamål och där hyresgästen är offentlig. Bolagets fastighetsbestånd, som den 30 september 2024 bestod av 37 fastigheter till ett verkligt värde om 22,6 mdkr, består främst av fastigheter inom kategorierna rättsväsende, högre utbildning, sjukvård och övriga offentliga verksamheter. Hyresgästerna är huvudsakligen verksamma inom offentlig sektor och består bland annat av statliga verk och myndigheter, regioner och andra offentliga institutioner ("offentliga hyresgäster").

Makroekonomi och demografi

Makroekonomi

Den globala makroekonomin har präglats av osäkerhet med anledning av Rysslands invasionskrig mot Ukraina och spänningarna i Mellanöstern. Kriget mellan Ryssland och Ukraina har fortsatt under 2024 och har inte bara skapat en humanitär kris utan har även haft påverkan på bland annat den globala energimarknaden och jordbrukssektorn, vilket har lett till osäkerhet inom flera ekonomiska sektorer.^{6,7} Direkta effekter av särskild vikt för fastighetssektorn är exempelvis högre elpriser och driftkostnader, högre räntekostnader och en allmänt avvaktande finansieringsmarknad. Samtidigt har den eskalerande konflikten i Mellanöstern skapat ytterligare geopolitisk osäkerhet. De ekonomiska effekterna av denna konflikt har dock hittills varit relativt begränsade till det krigsdrabbade området,

och främst drabbat Palestina och Libanon.^{8,9} Det finns emellertid en risk för att en intensifiering av konflikten i Mellanöstern kan skapa finansiell volatilitet på de globala marknaderna, genom exempelvis utbudsstörningar gällande olja.¹⁰ Volatilitet och osäkerhet kan ha en negativ påverkan på svensk konjunktur och skulle även indirekt kunna påverka den svenska fastighetsmarknaden.

I november 2024 valdes Donald Trump till president i USA. Effekterna av hans tillträde i januari 2025 återstår att se, men Trumps administration förväntas föra en protektionistisk handelspolitik som kan innebära höjda tullar och omförhandling av handelsavtal. Denna oförutsägbarhet riskerar att skapa volatilitet på finansmarknaderna och bidra till en ökad osäkerhet på global nivå, med möjliga konsekvenser för internationell handel och investeringsflöden.

BNP-tillväxt, inflationsutveckling och styrräntor

Trots den osäkerhet som skapas till följd av USA:s presidentval, Rysslands invasionskrig mot Ukraina och spänningarna i Mellanöstern, har den globala ekonomin visat tecken på stabilisering efter den senaste tidens utmaningar. I juni prognostiserade Världsbanken en global BNP-tillväxt om cirka 2,6 procent för 2024, och en något högre genomsnittlig tillväxt på 2,7 procent för 2025 och 2026.¹¹ Denna siffra är dock lägre än den genomsnittliga tillväxten på 3,1 procent som observerades under åren 2010–2019.¹² Prognoserna präglas dessutom av viss osäkerhet till följd av de geopolitiska spänningarna och deras utveckling. Internationella valutafonden ser något mer positivt på den globala BNP-tillväxten och bedömer tillväxten till 3,2 procent för 2024 och 3,3 procent för 2025 i sin prognosuppdatering i juli 2024.¹³

5. År 2014 initierade MSCI Inc. ett samarbete med aktörer på den svenska fastighetsmarknaden för att definiera segmentet samhällsfastigheter. Definitionen som arbetades fram lyder: "Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Dessutom inkluderas trygghetsboende under begreppet samhällsfastigheter." Exempel på samhällsfastigheter inkluderar fastigheter för rättsväsende, vård, utbildning och barnomsorg, fritidsanläggningar samt anpassade bostäder som trygghetsboenden och äldreboenden.

6. Sveriges Riksbank, 2024. "Penningpolitisk rapport juni 2024".

7. World Bank, 2024. "Global Economic Prospects June 2024".

8. World Bank, 2024. "Impacts of the Conflict in the Middle East on the Palestinian Economy".

9. Middle East Council on Global Affairs, 2024. "Lebanon Conflict Will Only Exacerbate Existing Economic Crisis".

10. World Bank, 2024. "Global Economic Prospects June 2024".

11. World Bank, 2024. "Global Economic Prospects June 2024".

12. World Bank, 2024. "Global Economic Prospects June 2024".

13. International Monetary Fund, 2024. "World Economic Outlook Update July 2024".

Samtidigt har inflationstakten avtagit och börjar nu stabiliseras runt om i världen. I USA har den årliga inflationstakten minskat sex månader i rad och uppgick till 2,4 procent i september 2024.¹⁴ Inom Europeiska unionen har inflationen avtagit och årstakten var 2,1 procent i september 2024.¹⁵ Både amerikanska Federal Reserve ("Fed") och Europeiska centralbanken ("ECB") har emellertid fortsatt med en någorlunda restriktiv penningpolitik i hopp om att kunna pressa ner inflationen ytterligare mot målet på 2 procent.

ECB har genomfört ett antal sänkningar av sin huvudsakliga styrränta under 2024, senast i oktober då det gjordes en sänkning med 25 punkter till 3,25 procent.¹⁶ Det var ECB:s tredje sänkning, då styrräntan även sänktes med 25 punkter vid respektive tillfälle i juni och juli 2024.¹⁷ Sänkningarna sker till följd av de mer stabila inflationsutsikterna, då inflationen nu närmar sig målet på 2 procent. I september 2024 gjorde Fed sin första sänkning av styrräntan, då med 50 punkter. I november 2024 gjordes en andra sänkning med 25 punkter, till 4,5–4,75 procent.¹⁸

Svensk ekonomi

I Sverige har Riksbanken följt den globala trenden och justerat sin penningpolitik gradvis, genom att indikera sänkningar av styrräntan i takt med att inflationen avtar. I oktober 2024 uppgick inflationstakten enligt KPI till 1,6 procent. KPIF, som är målvariabeln, uppgick emellertid till 1,5 procent i oktober 2024, vilket är under Riksbankens mål om 2,0 procent.¹⁹ I november 2024 har den svenska styrräntan sänkts vid fyra tillfällen under 2024 med totalt 125 punkter, och är för närvarande 2,75 procent.²⁰ Ytterligare sänkningar förväntas ske i december 2024 och under första halvåret 2025, om inflationsutsikterna förblir stabila.²¹

Gällande ekonomisk tillväxt i Sverige visar den senaste officiella statistiken från Statistiska Centralbyrån ("SCB") att BNP växte med 0,7 procent under första kvartalet 2024, vilket var starkare än förväntat men drivet av stora lagerinvesteringar som bedöms vara tillfälliga.²² Hushållens konsumtion och bostadsinvesteringar har emellertid fortsatt att utvecklas svagt, samtidigt som arbetsmarknaden har visat tecken på försvagning med ökade varsel.²³ Sveriges BNP minskade dock med 0,3 procent under det andra kvartalet, jämfört med föregående kvartal.²⁴ Nedgången förklaras till största del av minskade lagerinvesteringar.²⁵

I Figur 1 nedan presenteras nyckelinformation avseende den svenska ekonomin samt prognoser för framtida utveckling.

FIGUR 1. MAKROEKONOMISKA INDIKATORER SVERIGE, NOVEMBER 2024^{26, 27}

Makroekonomisk prognos	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024P	2025P
BNP-tillväxt, % (årlig förändring)	3,30	2,40	2,30	1,20	-2,90	5,25	3,00	-0,25	0,50	2,50
Privatkonsumtion, % (årlig förändring)	2,50	2,50	2,10	1,30	-5,00	5,50	3,00	-2,50	0,00	3,00
Inflationstakt, % (KPIF, årligt snitt)	1,00	1,80	2,00	1,70	0,50	2,50	8,00	6,00	1,75	1,75
Sysselsättning, % (Årlig förändring)	1,90	2,00	1,70	0,75	-1,30	0,25	2,75	1,00	-0,75	1,00
Styrränta vid årets slut (Reporänta)	-0,50	-0,50	-0,25	0,00	0,00	0,00	2,50	4,00	2,50	2,00

14. Trading Economics, 2024. "United States Inflation Rate".

15. Trading Economics, 2024. "European Union Inflation Rate".

16. ECB, 2024. "Penningpolitiska beslut 17 oktober 2024".

17. ECB, 2024. "Key ECB interest rates".

18. Forbes, 2024. "Federal Funds Rate History 1990 to 2024".

19. SCB, 2024. "Konsumentprisindex 2024".

20. Sveriges riksbank, 2024. "Styrränta, in- och utlåningsränta".

21. Sveriges riksbank, 2024. "Penningpolitisk uppdatering november 2024".

22. SCB, 2024. "Nationalräkenskaper, 1:a kvartalet 2024"

23. SCB, 2024. "Nationalräkenskaper, 1:a kvartalet 2024".

24. SCB, 2024. "Nationalräkenskaper, 2:a kvartalet 2024".

25. SCB, 2024. "BNP minskade andra kvartalet 2024".

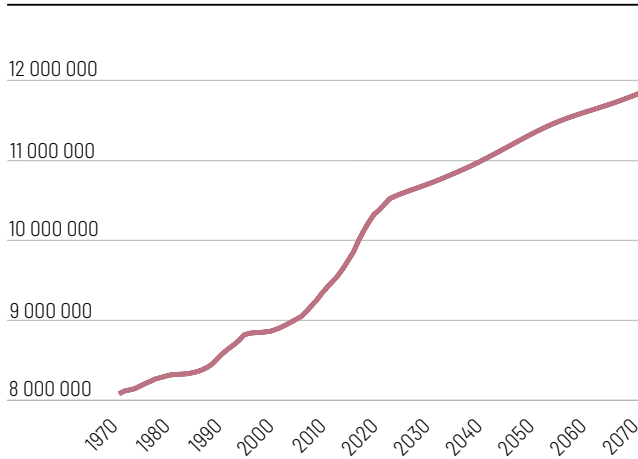
26. Konjunkturinstitutet, 2024.

27. Newsec, 2024.

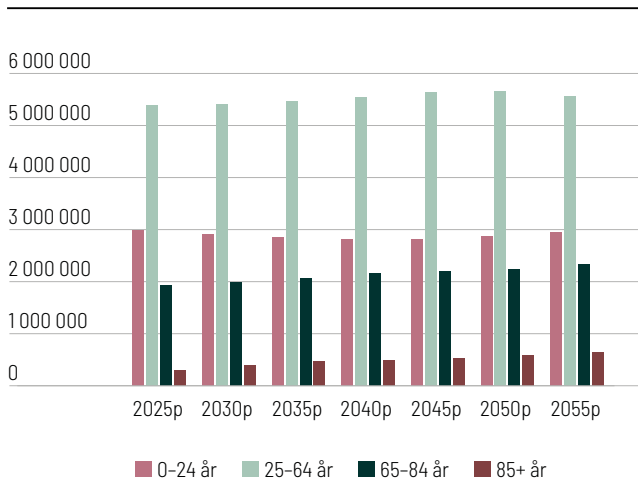
Demografi

I augusti 2024 uppgick den svenska befolkningmängden till 10 576 145 invånare, vilket är en ökning med 21 529 personer (motvarande 0,2 procent) jämfört med samma period föregående år.²⁸ År 2030 förväntas befolkningen uppgå till 10,7 miljoner och år 2070 till drygt 11,8 miljoner.²⁹ Den genomsnittliga årliga tillväxten mellan 2024–2070 förväntas vara cirka 0,2 procent.

FIGUR 2. BEFOLKNINGSMÄNGD EFTER ÅR, SVERIGE 1968 – 2070P³⁰



FIGUR 3. BEFOLKNINGSMÄNGD EFTER ÅLDER, SVERIGE 2025P – 2055P³¹



Den svenska fastighetsmarknaden

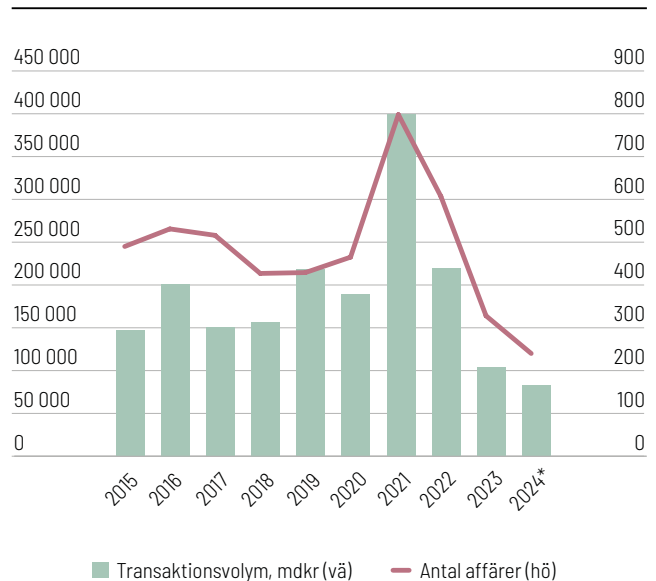
Den svenska transaktionsmarknaden

Under 2023 uppgick transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden till totalt 103,9 mdkr, fördelat på 328 transaktioner.³² 2023 var det svagaste transaktionsåret sedan 2013 och, justerat för inflation, sedan 2009. Året präglades av höga marknadsräntor, vilket fördyrat finansiering och lett till värdeförändringar och avvaktande köpare.

Under inledningen av 2024 fanns förhoppningar om att volymen i transaktionsmarknaden skulle öka, bland annat utifrån indikationer om ett förbättrat ränteläge. Under första kvartalet var transaktionsvolymen drygt 27 mdkr, vilket var en ökning jämfört med samma period föregående år med nästan 30 procent.³³ Under andra kvartalet uppgick transaktionsvolymen till 31,6 mdkr, vilket i stället var en minskning med nästan 30 procent jämfört med samma period föregående år.³⁴

Under det tredje kvartalet uppgick transaktionsvolymen till cirka 22,3 mdkr, vilket var en ökning med 53 procent jämfört med samma period föregående år.³⁵ Sammantaget uppgick transaktionsvolymen under de tre första kvartalen 2024 till cirka 82,9 mdkr, vilket kan jämföras med 79,7 mdkr under samma period 2023. Det motsvarar en ökning med 4 procent.

FIGUR 4. TRANSAKTIONSVOLYM, SVERIGE, 1 JANUARI 2015 – 30 SEPTEMBER 2024³⁶



* Till och med 30 september 2024.

Avseende geografisk fördelning stod Stockholm under de tre första kvartalen 2024 för 50 procent av den totala transaktionsvolymen, medan Göteborg stod för 8 procent, Malmö för 2 procent och regionstäderna för 28 procent. Övriga delar av Sverige årstod för 12 procent.³⁷ Jämfört med tidigare år har Stockholm ökat i andel, medan intresset för fastighetsinvesteringar i Malmö har avtagit.

28. SCB, 2024. "Befolkningsstatistik".

29. SCB, 2024. "Befolkningsframskrivning".

30. SCB, 2024. "Befolkningsstatistik" samt "Befolkningsframskrivning".

31. SCB, 2024. "Befolkningsstatistik" samt "Befolkningsframskrivning".

32. Newsec, 2024.

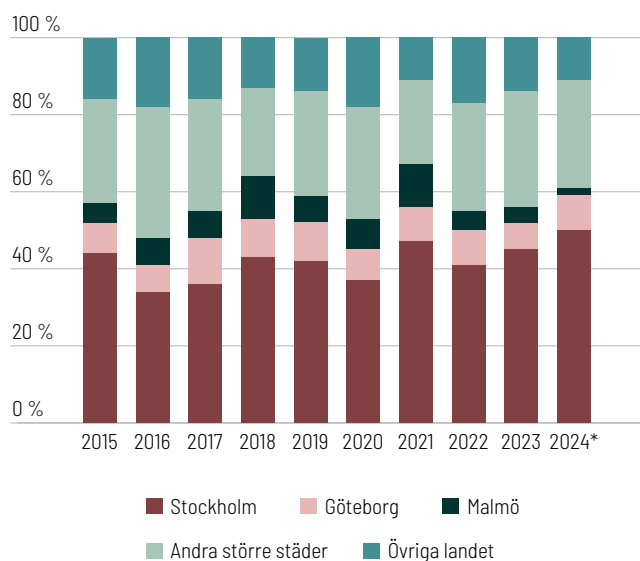
33. Newsec, 2024.

34. Newsec, 2024.

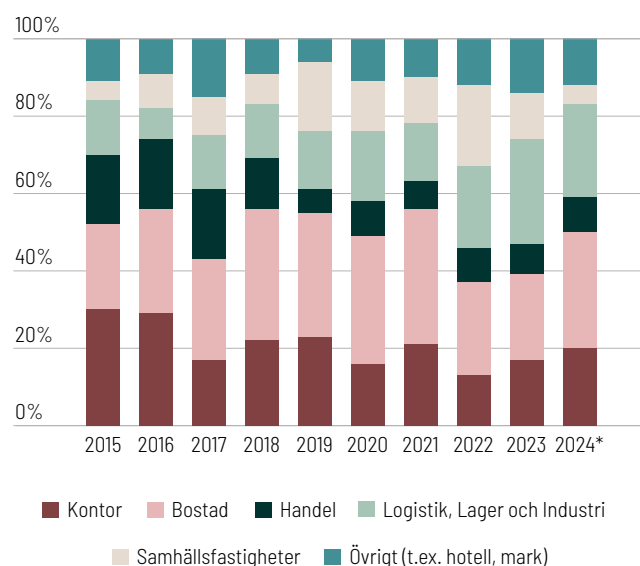
35. Newsec, 2024.

36. Newsec, 2024.

37. Newsec, 2024.

FIGUR 5. TRANSAKTIONSVOLYM, SVERIGE, GEOGRAFISK FÖRDELNING 1 JANUARI 2015–30 SEPTEMBER 2024³⁸

* Till och med 30 september 2024.

FIGUR 6. TRANSAKTIONSVOLYM, SVERIGE, SEGMENTFÖRDELNING 1 JANUARI 2015–30 SEPTEMBER 2024³⁹

* Till och med 30 september 2024.

Gällande segmentsfördelningen har bostäder varit det mest aktiva segmentet under de tre första kvartalen 2024 och representerade 30 procent av transaktionsvolymen. Det näst största segmentet var logistik, lager och industri som stod för 24 procent av transaktionsvolymen, följt av kontor och övriga fastigheter med 20 procent respektive

11 procent. Handel stod för 9 procent och samhällsfastigheter utgjorde 5 procent av den totala transaktionsvolymen under perioden.⁴⁰

Trender och utveckling av hyror, direktavkastningskrav och vakansnivåer

Under hela 2010-talet och under 2020-talet noterades sjunkande direktavkastningskrav inom samtliga segment, i takt med att realräntorna sjönk.⁴¹ Denna utveckling var snarlik över hela landet och mest påtaglig inom segmenten logistik och samhällsfastigheter. Under 2022 förändrades dock marknaden drastiskt, delvis på grund av de globala oroligheterna som uppstod efter Rysslands invasion av Ukraina. Inflationen steg kraftigt både globalt och i Sverige, vilket ledde till att penningpolitiska åtgärder infördes för att motverka detta. Bland annat höjde centralbankerna, inklusive Riksbanken, sina styrräntor, vilket påverkade kapitalmarknaden. Efter flera års lågräntemiljö fördyrades skuldfinansiering betydligt, vilket medförde att direktavkastningskraven för fastigheter ökade. Ökningen var särskilt märkbar i geografiska områden och segment med låga direktavkastningskrav, såsom bostäder och kontor i Stockholm. Även segment med större osäkerhetsfaktorer, exempelvis gällande hyresgästernas betalningsförmåga, upplevde mer betydande ökning. Ett exempel på detta är fastigheter med övervikt av hyresgäster inom fysisk handel, som redan hade vakans- och omsättningsproblem sedan pandemiåren.⁴²

Newsec bedömer att direktavkastningskraven nådde sin topp under hösten 2024, till följd av de lättnader som skett och förväntas ske på kapitalmarknaden genom bland annat sänkningar av styrräntan. De förväntade sänkningarna bedöms som sannolika, då inflationen nu är nära inflationsmålet. En förändring av direktavkastningskraven har historiskt skett med viss fördröjning, eftersom den kommersiella fastighetsmarknaden inte är lika dynamisk avseende förändrade förutsättningar som exempelvis aktiemarknaden.⁴³ Newsec förutspår därför att direktavkastningskraven kommer att stabiliseras under 2024–2025 för att därefter börja sjunka något, förutsatt att den prognosticerade räntebanan håller och ytterligare lättnader sker på kapitalmarknaden.

Under 2010-talet har hyrorna ökat i samtliga segment, medan vakansnivåerna har varierat beroende på segment. I början av 2020-talet har hyresutvecklingen dock börjat skilja sig åt mellan olika segment, där vissa segment har sett en avmattning. Hyresutvecklingen är ofta nära kopplad till vakansutvecklingen. Inom handelssegmentet har hyresutvecklingen varit särskilt ogynnsam, till följd av de utmaningar som den fysiska handeln stått inför under de senaste åren, vilket har lett till ökande vakanser. Kontorssegmentet har också upplevt en stagnerande hyresutveckling på grund av stigande vakanser och minskad betalningsförmåga bland många kontorshyresgäster. Däremot har segment som logistik, lager och industri, bostäder samt samhällsfastigheter sett en fortsatt positiv hyresutveckling under 2020-talets början, med stabila vakansnivåer. Newsec bedömer att denna utveckling kommer att fortsätta, då vakans- och utbudssituationen förväntas vara stabil inom dessa segment även framöver.

38. Newsec, 2024.

39. Newsec, 2024.

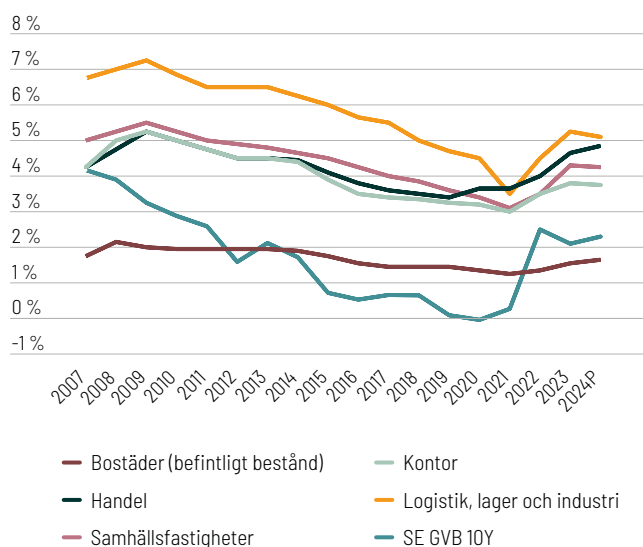
40. Newsec, 2024.

41. Newsec, 2024.

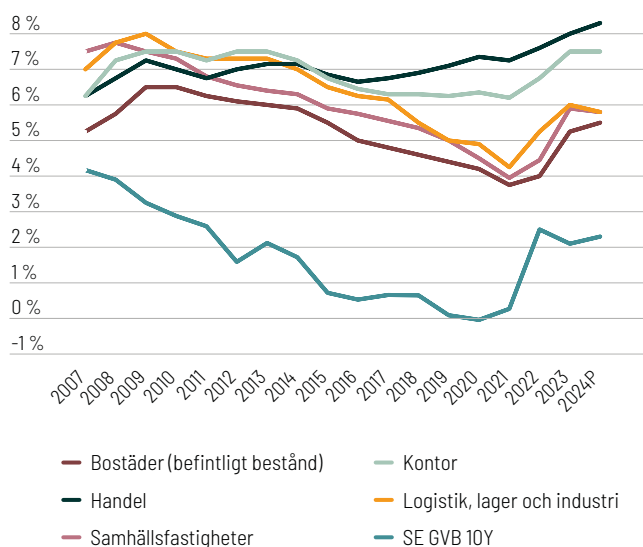
42. Newsec, 2024.

43. Newsec, 2024.

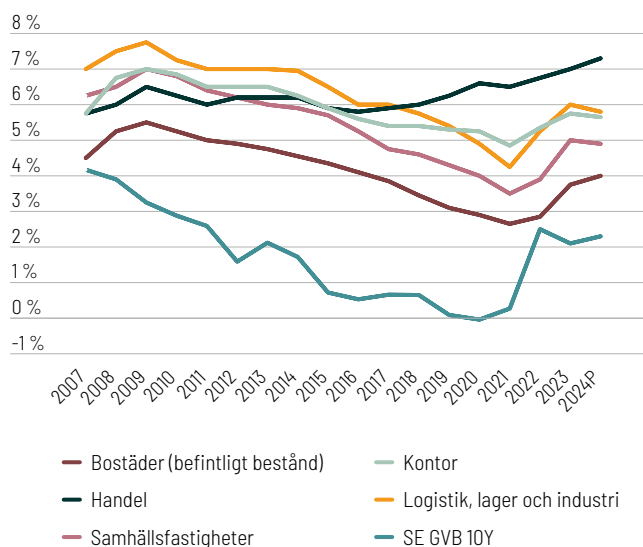
FIGUR 7. UTVECKLING, DIREKTAVKASTNINGSKRAV I JÄMFÖRELSE MED DEN TIOÅRIGA STATSOBLIGATIONSRÄNTAN (SE GVB 10Y), STOCKHOLM, OLIKA FASTIGHETSSEGMENT, 2007-2024P⁴⁴



FIGUR 9. UTVECKLING, DIREKTAVKASTNINGSKRAV I JÄMFÖRELSE MED TIOÅRIGA STATSOBLIGATIONSRÄNTAN (SE GVB 10Y), ÖVRIGA LANDET, OLIKA FASTIGHETSSEGMENT, 2007-2024P⁴⁶



FIGUR 8. UTVECKLING, DIREKTAVKASTNINGSKRAV I JÄMFÖRELSE MED TIOÅRIGA STATSOBLIGATIONSRÄNTAN (SE GVB 10Y), REGIONSTÄDER, OLIKA FASTIGHETSSEGMENT, 2007-2024P⁴⁵



44. Newsec, 2024.

45. Newsec, 2024.

46. Newsec, 2024.

Den svenska samhällsfastighetsmarknaden

Beskrivning av segmentet samhällsfastigheter

Exempel på samhällsfastigheter inkluderar fastigheter för rättsväsende, vård, utbildning och barnomsorg, fritidsanläggningar samt anpassade bostäder som trygghetsboenden och äldreboenden.⁴⁷ Figur 10 nedan ger en detaljerad översikt över de olika fastighetstyperna inom respektive kategori.

Inom segmentet samhällsfastigheter har Intea definierat ett undersegment benämnt ”social infrastruktur”. Marknaden för social infrastruktur omfattar lokaler för samhällsviktiga funktioner, där fastigheterna ofta är specialanpassade för sitt ändamål och hyresgästen är offentlig.

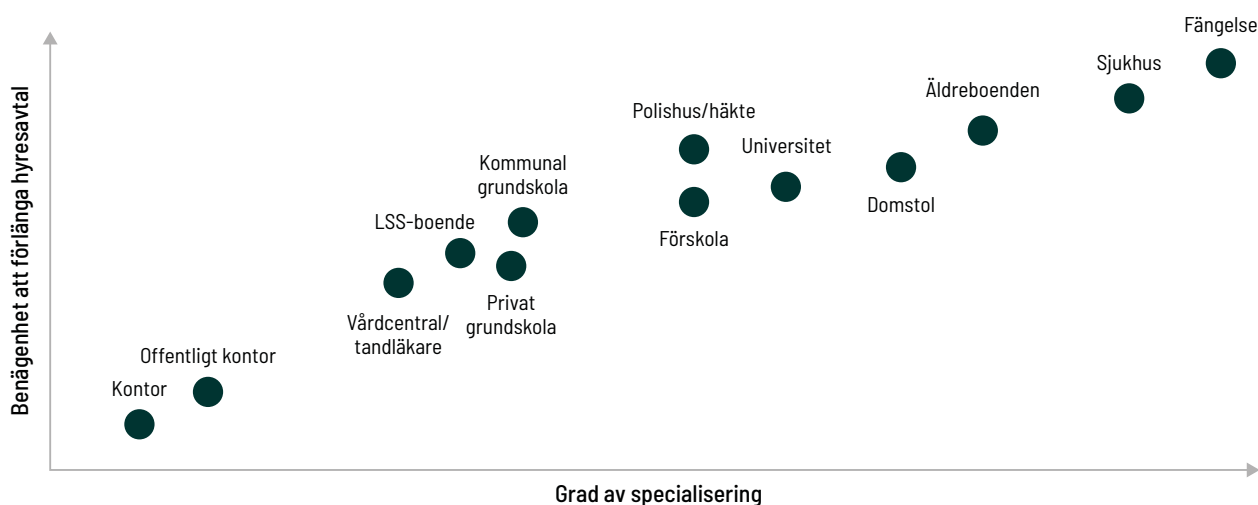
Hyresgästerna i samhällsfastigheter anses generellt ha hög kreditvärdighet,⁴⁸ eftersom de ofta är stat, region eller kommun, eller bedriver verksamhet som finansieras av statliga eller kommunala medel.

Enligt Newsec är vakansgraden vanligen lägre inom segmentet samhällsfastigheter än inom andra fastighetssegment, delvis på grund av att lokalerna ofta är specialanpassade för hyresgästen (se Figur 11 nedan). Den höga graden av specialanpassning leder ofta till längre hyresförhållanden jämfört med andra kommersiella fastighetstyper. Den initiala hyrestiden för samhällsfastigheter är ofta 10–15 år, och i vissa fall ännu längre.⁴⁹ Detta kan jämföras med övriga kommersiella fastighetssegment där en vanlig initial hyrestid är cirka 3–5 år.⁵⁰ Vidare innebär den höga specialiseringsgraden en ökad sannolikhet för förlängda hyresavtal. En verksamhet bedöms ha större benägenhet att förlänga sina hyresavtal ju mer specialiserad verksamheten och dess lokaler är, eftersom det är mer resurskrävande att byta ut exempelvis fängelseutrymmen jämfört med kontorsutrymmen.⁵¹

FIGUR 10. INDELNING AV SAMHÄLLSFÄSTIGHETER⁵²

Samhällskategorier Fem underkategorier				
Rättsväsende	Vård	Utbildning och barnomsorg	Fritid	Anpassad bostad
Domstol	Sjukhus	Universitet/högskola	Bad-, sport- och fritidsanläggning	Trygghetsboende
Polisbyggnad	Vårdcentral	Övrig skola	Kulturbyggnad	Särskilt boende - Äldreboende - LSS-boende
Fängelse/häkte	Tandläkarhus	Barnomsorg	Kyrka	Elevhem
Övrigt rättsväsende	Övrig vård			

FIGUR 11. ILLUSTRATION: GRAD AV SPECIALISERING PÅ LOKALERNA OCH HYRESGÄSTENS BENÄGENHET ATT FÖRLÄNGA HYRESAVTAL VID HYRESTIDENS UTGÅNG⁵³



47. Fastighetsvärlden, 2014. "Så här lyder nya definitionen av samhällsfastigheter".

48. Nordic Credit Rating, 2019. "Swedish community service properties – a stable but broad asset class".

49. Newsec, 2024.

50. Newsec, 2024.

51. Newsec, 2024.

52. Fastighetsvärlden, 2014. "Så här lyder nya definitionen av samhällsfastigheter".

53. Newsec, 2024.

Tidigare har samhällsfastigheter i princip uteslutande ägts av stat, region eller kommun. Under de senaste cirka 20 åren har dock dessa offentliga aktörer avyttrat samhällsfastigheter till privata aktörer samt låtit privata aktörer uppföra och äga nya samhällsfastigheter.

Anledningen till att statliga aktörer har valt att sälja samhällsfastigheter eller låtit privata aktörer uppföra och äga dem har ofta varit demografiska faktorer, som till exempel en växande befolkning eller förändrade åldersstrukturer. När regionerna inte kan tillgodose

behovet av utbildning och sjukvård på egen hand, öppnar det upp för privata aktörer. Flera fastighetsbolag har därför specialiserat sig på just samhällsfastigheter under de senaste åren, till följd av det ökande behovet.⁵⁴

I Figur 12–15 nedan visas hur Newsec bedömer att marknaden ser ut inom de olika delsegmenten i september 2024, gällande hyres- och direktavkastningsnivåer.

Hyres- och direktavkastningsnivåer för vård, universitet och högskolor samt rättsväsende⁵⁵

FIGUR 12. STOCKHOLM

Nr	Område	Vård		Universitet/högskola		Rättsväsende	
		Hyra (kr/m ²)	Yield (%)	Hyra (kr/m ²)	Yield (%)	Hyra (kr/m ²)	Yield (%)
1	Innanför tullarna	1700–3 300	3,75–4,75	2 300–4 300	4,00–5,00	2 300–5 000	4,00–5,00
2	Norrort	1700–3 200	4,50–5,50	1 850–4 200	4,75–6,00	1 400–3 400	4,75–5,75
3	Söderort	1 600–3 200	4,50–5,50	1 950–4 200	4,75–6,00	1 300–3 400	4,75–5,75
4	Österort	1 700–3 200	4,50–5,50	*	*	1 500–3 200	4,75–5,75
5	Västerort	1 600–3 200	4,50–5,50	1 950–3 000	4,75–6,00	1 400–3 200	4,75–5,75

FIGUR 13. GÖTEBORG

Nr	Område	Vård		Universitet/högskola		Rättsväsende	
		Hyra (kr/m ²)	Yield (%)	Hyra (kr/m ²)	Yield (%)	Hyra (kr/m ²)	Yield (%)
1	Innerstaden	1 750–3 000	4,00–5,00	1 250–3 200	4,75–6,00	1 750–3 400	4,75–5,75
2	Norra Göteborg	1 600–2 900	4,75–5,75	1 450–2 850	5,25–6,50	1 450–2 600	5,25–6,75
3	Västra Göteborg	1 500–2 900	4,75–5,50	*	*	1 450–2 600	5,00–6,50
4	Östra Göteborg	1 500–2 900	4,75–5,75	*	*	1 450–2 600	5,25–6,75
5	Södra Göteborg	1 500–2 900	4,75–5,50	*	*	1 450–2 600	5,00–6,25

FIGUR 14. MALMÖ

Nr	Område	Vård		Universitet/högskola		Rättsväsende	
		Hyra (kr/m ²)	Yield (%)	Hyra (kr/m ²)	Yield (%)	Hyra (kr/m ²)	Yield (%)
1	Innerstaden	1 700–3 000	4,00–5,00	1 600–3 000	4,75–6,25	1 450–2 850	4,75–6,00
2	Norra Malmö	1 500–2 900	4,75–5,75	*	*	950–2 200	4,75–6,25
3	Södra Malmö	1 500–2 900	4,75–5,75	*	*	950–2 200	4,75–6,25
4	Östra Malmö/Lund	1 500–2 900	4,75–5,75	1 350–2 850	5,00–6,25	1 150–2 400	4,75–6,00

FIGUR 15. ÖVRIGA LANDET

Nr	Område	Vård		Universitet/högskola		Rättsväsende	
		Hyra (kr/m ²)	Yield (%)	Hyra (kr/m ²)	Yield (%)	Hyra (kr/m ²)	Yield (%)
1	Regionstäder	1 500–3 000	4,25–5,50	1 350–2 850	5,00–6,50	1 150–2 500	4,75–6,00
2	Övriga landet	1 400–2 750	4,75–6,00	*	*	675–2 000	4,25–6,50

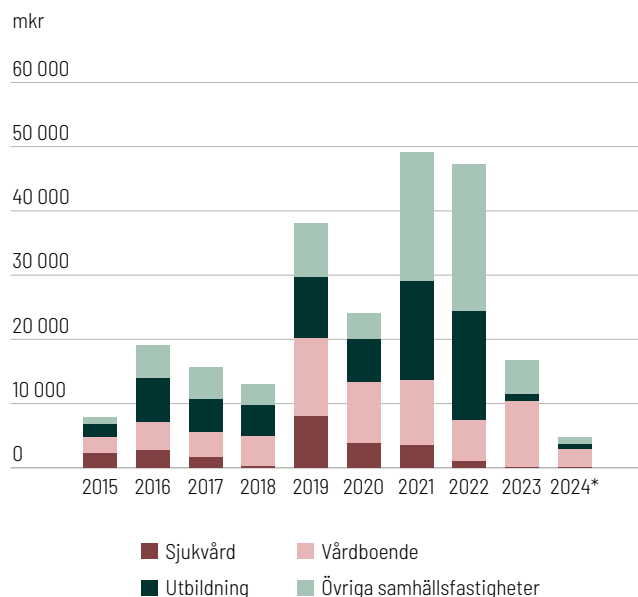
54. Newsec, 2024.

55. Newsec, 2024.

Den svenska transaktionsmarknaden, samhällsfastigheter

Under 2023 stod segmentet samhällsfastigheter för 12 procent av den totala transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden. Fram till och med det tredje kvartalet 2024 har segmentet svarat för 5 procent av den totala transaktionsvolymen.⁵⁶ Majoriteten av transaktionerna, 57 procent, har skett inom delsegmentet vårdboende. Utbildning stod för 17 procent av transaktionerna, medan 3 procent skedde inom delsegmentet sjukvård. 22 procent av transaktionerna inom samhällsfastigheter avser kategorin övriga samhällsfastigheter.⁵⁷

FIGUR 16. TRANSAKTIONSVOLYM, SAMHÄLLSFÄSTIGHETER⁵⁸



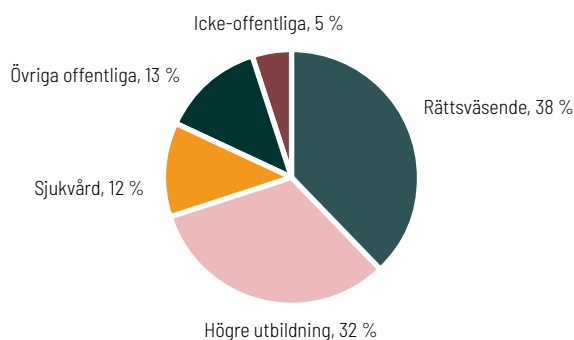
* Till och med 30 september 2024.

Flera aktörer har under året sålt fastigheter till kommuner, men i övrigt har aktiviteten på marknaden varit relativt låg jämfört med de senaste åren. För det kommande kvartalet väntas en fortsatt relativt låg transaktionsvolym inom samhällssegmentet. Trots genomförda och planerade sänkningar av styrräntan tenderar transaktionsmarknaden att reagera med viss fördröjning. Newsec ser dock att det finns en fortsatt underliggande efterfrågan från investerare för samhällsfastigheter med begränsad hyresgäst- och vakansrisk. Det finns därför goda förutsättningar för ökande transaktionsvolym inom samhällsfastighetssegmentet på sikt.

Beskrivning av Inteas fokusområden och närvaro

Inteas fastighetsbestånd består framför allt av samhällsfastigheter och projekt med offentliga hyresgäster. För närvarande består portföljen främst av fastigheter inom kategorierna rättsväsende⁵⁹, högre utbildning⁶⁰, och sjukvård⁶¹. Intea har även ett antal fastigheter med hyresgäster inom annan offentlig verksamhet, samt en mindre andel hyresgäster som inte är offentliga aktörer. Samtliga av Inteas fastigheter är belägna i Sverige och de är fördelade över hela landet, med tyngdpunkt i södra och östra Sverige.

FIGUR 17. FÖRDELNING AV HYRESGÄSTER, ANDEL AV KONTRAKTERAD ÅRSHYRA⁶²



Behovet av samhällsfastigheter

Enligt Newsec finns det ett stort behov av samhällsfastigheter i Sverige och efterfrågan drivs till stor del av demografiska faktorer och samhällets utveckling. Trenden är att allt fler söker utbildningar på högskolor och universitet⁶³, vilket ökar behovet av utbildningsplatser. Samtidigt ökar kriminaliteten⁶⁴, vilket ställer krav på ökade resurser inom rättsväsendet.

Rättsväsende

Antalet anmälda brott har mer än fördubblats sedan 1975 och ökade väsentligt under 2010-talet (se Figur 18). Under 2023 ökade antalet anmälda brott med 4 procent jämfört med året innan.⁶⁵ Antalet intagna på anstalt (fängelseklienter) har börjat öka igen, efter en nedåtgående trend mellan åren 2010–2018. Ökningen bedöms fortsätta under de kommande tio åren, baserat på Kriminalvårdens statistiska modell (se Figur 19a). Anledningarna till att antalet intagna ökat beror till viss del på att fler brott anmäls, men också skärpta straff som innebär längre strafftider för de dömda.⁶⁶ Till följd av

56. Newsec, 2024.

57. Newsec, 2024.

58. Newsec, 2024.

59. Inom kategorin "rättsväsende" ingår enligt Intea fastigheter för myndigheter som polis, åklagare, domstol och kriminalvård.

60. Inom kategorin "högre utbildning" ingår enligt Intea fastigheter för universitet, högskolor och högre utbildning, både kontors- och utbildningslokaler.

61. Inom kategorin "sjukvård" ingår enligt Intea fastigheter för bland annat sjukhus och vårdcentraler, psykiatrimottagningar och kontorslokaler.

62. Intea, 2024. "Delårsrapport januari-september 2024".

63. SCB, 2024. "Sökande och antagna till högskoleutbildningar på grundnivå och avancerad nivå".

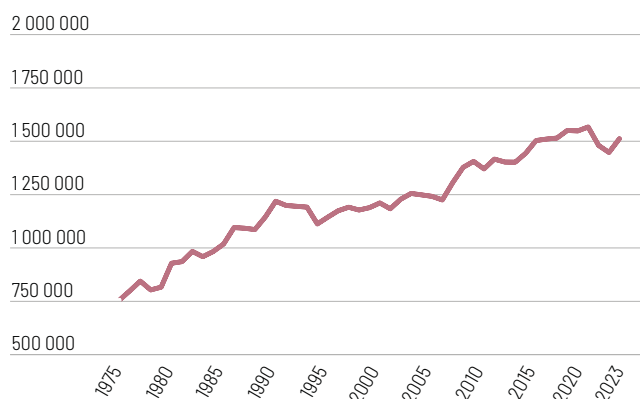
64. BRÅ, 2024. "Statistik utifrån brottstyper".

65. BRÅ, 2024. "Anmälda brott".

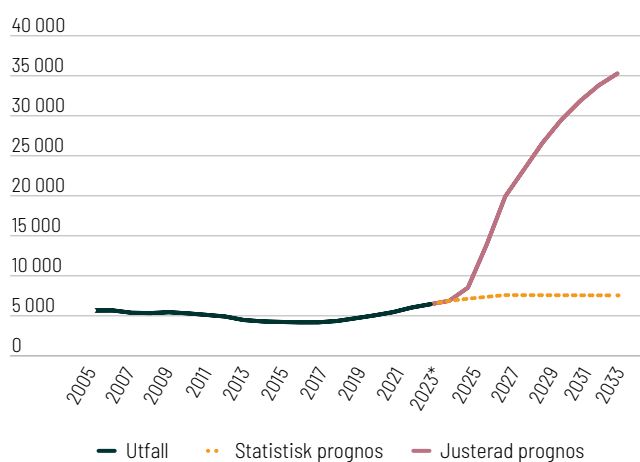
66. BRÅ, 2024. "Fångpopulationens utveckling i Sverige och Norden".

Tidöavtalet pågår för närvarande även utredningar gällande en översyn av straffskalorna (Straffreformutredningen, dir. 2023:115) samt skärpta straff för flerfaldig brottslighet (Flerbrottutredningen, SOU 2023:1). Genomförande av dessa förslag skulle ge stor effekt på antalet fängelseklienter, vilket speglas i den justerade prognosen i Figur 19a.

FIGUR 18. ANTAL ANMÄLDA BROTT, SVERIGE 1975–2023⁶⁷



FIGUR 19A. INTAGNA PÅ ANSTALT ÅR 2005–2022 SAMT PROGNOIS FÖR ÅR 2023–2033, MEDELANTAL⁶⁸

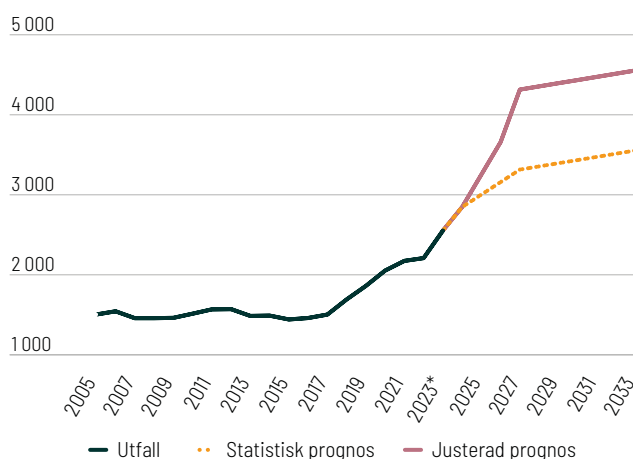


* Värdena för 2023 är prognosticerade.

Även antalet häktade har ökat under de senaste åren, där orsaken enligt Kriminalvården bedöms vara längre häktningstider.⁶⁹ Den genomsnittliga tiden i häkte har ökat med 28 dagar under de senaste fem åren.⁷⁰ Det är sannolikt att häktetiderna kommer att fortsätta öka, främst på grund av den växande gängkriminaliteten där det ofta är flera personer som är misstänkta inom ramen för samma brottsutredning, samt en allt grövre och mer internationellt sammanlänkad brottslighet som leder till omfattande och

komplexa brottsutredningar vilket innebär längre tid i häkte för de misstänkta.⁷¹ Figur 19b visar utvecklingen för medelantalet häktade i Sverige samt prognos fram till 2033, baserat på Kriminalvårdens statistiska modell. Den justerade prognosen bygger på uppskattade effekter av framför allt Straffreformutredningen och Flerbrottutredningen, i det fall de genomförs.

FIGUR 19B. ANTAL HÄKTADE ÅR 2005–2022 SAMT PROGNOIS FÖR ÅR 2023–2033, MEDELANTAL⁷²



* Värdena för 2023 är prognosticerade.

För att möta det framtida behovet av platser i landets häkten och anstalter bedömer Kriminalvården att antalet fasta platser i anstalter och häkten behöver tredubblas under de nästkommande tio åren, från dagens 9 000 platser till 27 000 platser år 2033.⁷³ De befintliga platserna är dock inte tillräckliga i dagsläget, då både häkten och anstalter är överbelagda. Den genomsnittliga beläggningsgraden på fasta platser i svenska häkten var 113 procent under 2023 och på landets anstalter var situationen ännu mer ansträngd, där den genomsnittliga beläggningsgraden på fasta platser i anstalt var 120 procent under 2023. Den nuvarande utbyggnadsplanen bedöms inte heller tillräcklig för att möta kommande behov, särskilt inte i det fall planerade reformer på lagstiftningssidan kommer att genomföras. I Figur 19c illustreras relationen mellan prognosticerad kapacitet avseende antal fasta platser i häkte och på anstalt, samt medelantalet fängelseklienter och häktade. Även den ackumulerade kapacitetsökningen framgår i figuren.

67. BRÅ, 2024. "Statistik utifrån brottstyper".

68. Kriminalvården, 2023. "Kriminalvårdens kapacitetsrapport 2024–2033".

69. Kriminalvården, 2023. "Kriminalvårdens kapacitetsrapport 2024–2033".

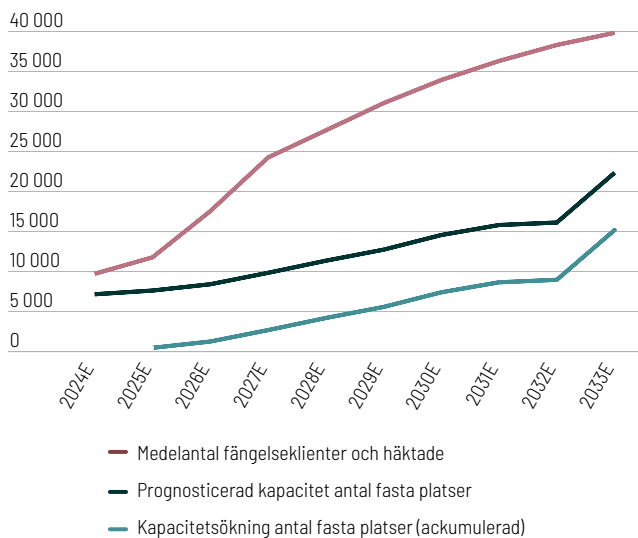
70. Kriminalvården, 2020. "KOS – Kriminalvård och statistik" & Kriminalvården, 2022. "KOS – Kriminalvård och statistik".

71. Kriminalvården, 2023. "Kriminalvårdens kapacitetsrapport 2024–2033".

72. Kriminalvården, 2023. "Kriminalvårdens kapacitetsrapport 2024–2033".

73. Kriminalvården, 2023. "Kriminalvårdens kapacitetsrapport 2024–2033".

FIGUR 19C. PROGNOIS ÖVER ANTAL FÄNGELSEKLIENTER OCH HÅKTADE (MEDELANTAL) SAMT PLANERAD KAPACITETSÖKNING AV ANTAL PLATSER 2024–2033^{74,75}



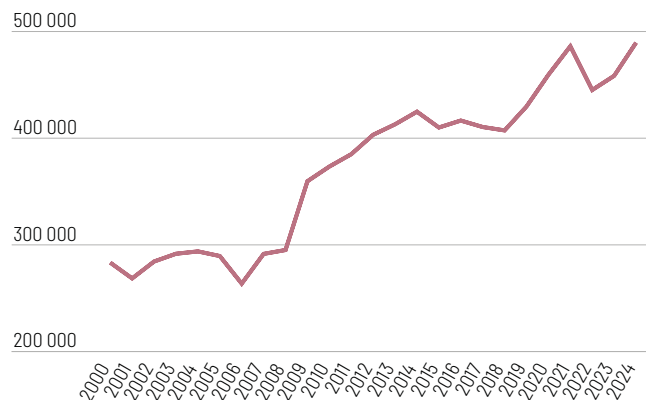
Även Polismyndigheten, som är en betydande hyresgäst inom samhällsfastigheter och kategorin rättsväsende, har påpekat att det råder lokalbrist på flera av myndighetens huvudorter.⁷⁶

På grund av ovanstående behov av kapacitetsökning väntas anslagen inom delsegmentet rättsväsende öka väsentligt under de nästkommande tio åren. Kriminalvården beräknar att anslagsbehovet för år 2033 behöver utökas med cirka 120 procent jämfört med beräknat anslag för 2024, från 18,4 miljarder kronor till 40,5 miljarder kronor.⁷⁷ I beräkningen ingår kostnader för både lokaler, personal och transporter med mera. Fram till 2033 bedöms bemaningstätheten på Kriminalvårdens inrättningar minska, men den effekten neutraliseras av framför allt ökade lokalkostnader till följd av det ökade platsbehovet.⁷⁸ Det kraftigt ökade behovet gör att omfattande investeringar inom delsegmentet rättsväsende väntas ske under de kommande åren, framför allt gällande lokalförsörjning och kapacitetsutbyggnad.

Utbildning

Antalet sökande till högskola på grundnivå och avancerad nivå har ökat kraftigt under de senaste 20 åren (se Figur 20). Antalet sökande till höstterminerna mellan 2000 och 2024 ökade med cirka 73 procent, motsvarande en ökning om cirka 206 500 personer (cirka 283 000 sökande till höstterminen 2000 och cirka 489 500 sökande till höstterminen 2024).⁷⁹ Under perioden 2014–2022 tillkom 160 000 utbildningsplatser och 2021 beslutade regeringen om ett antal satsningar som ska möjliggöra 19 000 ytterligare utbildningsplatser framöver.⁸⁰ Detta för att möta den växande efterfrågan på högre utbildning.

FIGUR 20. ANTAL SÖKANDE TILL HÖGSKOLEUTBILDNING PÅ GRUNDNIVÅ OCH AVANCERAD NIVÅ, HÖSTTERMINERNA 2000–2024⁸¹



Samtidigt som allt fler söker till högre utbildning ökar också antalet sökande till distansutbildningar. Trenden med digital utbildning förstärktes under pandemi-åren, då i princip all undervisning skedde på distans. Av de totalt 403 600 behöriga förstahandssökande under höstterminen 2023 sökte 156 600, eller 39 procent, en utbildning där undervisning skedde på distans.⁸² Det var en ökning med 3 procentenheter jämfört med hösten 2022.⁸³

Ökningen av distansutbildningarna anses ha marginell påverkan på lokalbehovet inom utbildningssegmentet, då distansutbildning förväntas utvecklas vid sidan om den fysiska utbildningen snarare än att ersätta den.

Vård

Befolkningsutvecklingen medför förändrade behov såväl genom tillväxt som genom förändrad åldersstruktur. Befolkningen som helhet växer vilket medför att vårdverksamheter behöver expandera för att kunna behandla fler människor.⁸⁴ Samtidigt har kapaciteten inom sjukvården minskat under de senaste tio åren. Sveriges Läkarförbund menar att det råder akut brist på vårdplatser i Sverige och därför också en växande vårdskuld med allt längre väntetider för operationer.⁸⁵ Läkarförbundet efterfrågar även ökade investeringar i primärvården.⁸⁶

74. Ekonomistyrningsverket, 2024 & Kriminalvården, 2024.

75. Anstalt- och häktesintagna är inte synonymt med en fast plats, då intagna även kan avtjäna delar av straffet på annan plats och därmed inte behöver en fast plats under hela tiden som intagen.

76. Polisen, 2020. "Antalet poliser fortsätter att öka." och Polisen, 2020. "Granskning av lokalförsörjning".

77. Kriminalvården, 2023. "Kriminalvårdens kapacitetsrapport 2024–2033".

78. Kriminalvården, 2023. "Kriminalvårdens kapacitetsrapport 2024–2033".

79. SCB, 2024. "Sökande och antagna till högskoleutbildning på grundnivå och avancerad nivå".

80. Regeringen, 2021. "Regeringen satsar på fler utbildningsplatser".

81. SCB, 2024. "Sökande och antagna till högskoleutbildning på grundnivå och avancerad nivå".

82. Universitetskanslersämbetet & SCB, 2024. "Sökande och antagna till högskoleutbildning på grundnivå och avancerad nivå".

83. Universitetskanslersämbetet & SCB, 2024. "Sökande och antagna till högskoleutbildning på grundnivå och avancerad nivå".

84. Regeringen, 2021. "Riksstressen i hälso- och sjukvården – stärkt statlig styrning för hållbar vårdinfrastruktur".

85. Sveriges Läkarförbund, 2022. "Vårdplatser".

86. Sveriges Läkarförbund, 2022. "Vårdplatser".



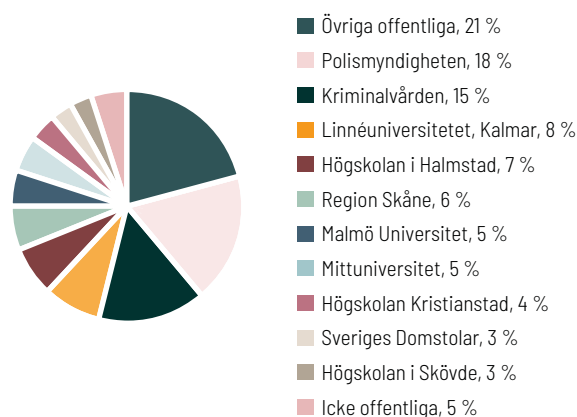
Kasematten 1. Rättscentrum i Kristianstad.

För att bättre kunna möta vårdbehovet förväntas även primärvården genomgå en omställning. Primärvården kan komma att decentraliseras för att bedrivas geografiskt närmare vårdtagaren.⁸⁷ Decentraliseringen förväntas enligt Newsec medföra ett ökat behov av lokaler inom primärvården. Socialstyrelsen har även påvisat att det finns stora regionala skillnader mellan olika vårdområden och således ett eventuellt investeringsbehov i nya lokaler inom många kommuner och regioner i Sverige, för att säkerställa rikstäckande tillgänglighet till vård.⁸⁸

Inteas hyresgäster

Inteas största hyresgäster visas nedan i Figur 21.

FIGUR 21. FÖRDELNING AV HYRESGÄSTER, ANDEL AV KONTRAKTERAD ÅRSHYRA⁸⁹



87. Chalmers Tekniska Högskola, 2021. "Framtidens vårdbyggnadsstruktur".

88. Socialstyrelsen, 2022. "Uppdämda vårdbehov".

89. Intea, 2024. "Delårsrapport januari-september 2024".

Största konkurrenter inom Inteas marknad

I Figur 22 framgår vilka som är de största hyresvärdarna för ett urval av Inteas större hyresgäster.⁹⁰ Inteas andel av respektive hyresgästs förhyrda lokalyta visas i grön färg.

Figur 22 visar att Intea är den största hyresvärdaren för hälften av de hyresgäster som ingår i urvalet. Dessutom är Intea den största privata hyresvärdaren för Kriminalvården och den sjunde största privata hyresvärdaren för Polismyndigheten.⁹¹

FIGUR 22. STÖRSTA HYRESVÄRDAR SETT TILL FÖRHYRNING I ANTAL KVM FÖR ETT URVAL AV INTEAS HYRESGÄSTER⁹²



90. Urvalet har gjorts av Newsec och baseras på tillgången av relevant information om hyresgästerna i juli 2024.

91. Ekonomistyrningsverket, 2024. "Kontraktsförteckningar länsvis".

92. Ekonomistyrningsverket, 2024. "Kontraktsförteckningar länsvis".

FIGUR 23. PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADSPROJEKT I RELATION TILL BEFINTLIG UTHYRINGSBAR YTA (KVM) PER 30 SEPTEMBER 2024

Fastighetsbolag	Pågående projekt, kvm (sammansatta)	Befintlig uthyrningsbar yta, kvm	Andel beslutade projekt i förhållande till befintlig uthyrningsbar yta, kvm
Specialfastigheter	329 026	1 200 000	27 %
Intea	69 200	534 000	13 %
Vacse	28 600	213 935	13 %
Hemsö	161 600	2 470 000	7 %
Nordiqus	19 624	1 330 000	1 %
Akademiska Hus	78 600	i.u.	-
Stenvalvet	i.u.	593 000	-
Kåpan Fastigheter	i.u.	i.u.	-
Skandrenting*	i.u.	293 000	-
Vectura	i.u.	i.u.	-

* Per 31 december 2023.

Enligt Inteas bedömning är de främsta konkurrenterna Akademiska Hus, Hemsö, Kåpan Fastigheter, Nordiqus, Skandrenting, Specialfastigheter, Stenvalvet, Vacse och Vectura. Bolagen har antingen ett eller flera fokusområden som tangerar de marknadssegment som Intea verkar inom (rättsväsende, högre utbildning, sjukvård och övriga offentliga). Castellum, Diös, Wihlborgs, Skanska, NCC och Peab är också relativt stora konkurrenter, även om bolagens fokus huvudsakligen är inom andra segment eller kategorier. Vasakronan konkurrerar också i viss utsträckning med Intea.

Förutom förvärv av redan befintliga samhällsfastigheter arbetar många av fastighetsbolagen ovan även med projektutveckling. Projekten omfattar både ombyggnad av befintliga fastigheter och nyproduktion.⁹³ Även Intea är aktiva inom projektutveckling och hade per 30 september 2024 pågående projekt med totalt 69 200 kvadratmeter uthyrningsbar yta (exklusive byggrätter om cirka 69 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta). Detta kan jämföras med den totala ytan i Inteas befintliga bestånd om cirka 534 000 kvadratmeter.⁹⁴

I Figur 23 jämförs Inteas projektportfölj mot ovan nämnda konkurrenters projektportföljer per tredje kvartalet 2024. Uppgifterna är hämtade från respektive bolags delårsrapport för januari–september 2024 och avser projekt i planerings- och produktionsfas, om inget annat anges. För vissa av bolagen saknas uppgifter.

Risker och möjligheter kring utveckling av hyror, direktavkastningskrav och vakansnivåer

Segmentet samhällsfastigheter har sedan 2000-talet haft en utveckling som karaktäriserats av ökande hyror samt sjunkande direktavkastningskrav och vakansnivåer.⁹⁵ Under de senaste två

åren har dock samhällsfastigheter, liksom övriga fastighetssegment, haft stigande direktavkastningskrav till följd av det förändrade makroekonomiska klimatet och ränteläget som resulterat i en tuffare kapitalmarknad.⁹⁶ Newsec förutspår att direktavkastningskraven för samhällsfastigheter kommer att stabiliseras under 2024–2025 för att därefter börja sjunka något, förutsatt att ytterligare lättnader sker på kapitalmarknaden.

Vakanserna inom samhällsfastigheter bedöms fortsättningsvis vara låga, då det finns en underliggande brist på lokaler inom segmentet.⁹⁷ Det skapar också goda förutsättningar för fortsatt hyrestillväxt framöver. Ett exempel på en drivkraft för hyrestillväxt inom samhällsfastigheter är möjligheten att öka ytteffektiviteten i det befintliga, äldre beståndet.⁹⁸ Flertalet av de äldre samhällsfastigheterna är inte lika ytteffektiva som moderna samhällsfastigheter, bland annat till följd av större gemensamhetsytor.⁹⁹ En ytteffektivisering skulle därför kunna innebära möjlighet till högre hyresnivåer inom de äldre fastigheterna.¹⁰⁰

På sikt bedömer Newsec därför att samhällsfastigheter förväntas ha en positiv värdeutveckling, till följd av sjunkande direktavkastningskrav, god hyrestillväxt och fortsatt låga vakanser. De risker som Newsec bedömer avseende segmentets utveckling är framför allt kopplade till digitalisering och förändrade vårdmetoder, vilket kan minska lokalbehovet för vissa delsegment inom samhällsfastigheter.

Sammantaget bedömer Newsec att intresset för samhällsfastighetssegmentet och social infrastruktur i synnerhet kommer att fortsätta att breddas, i takt med att de positiva kvalitéerna som segmentet besitter upptäcks av allt fler investerare. Detta bedöms som hälso- samt för marknaden och dess långsiktiga utveckling.¹⁰¹

93. Newsec, 2024.

94. Intea, 2024. "Delårsrapport januari–september 2024".

95. Newsec, 2024.

96. Newsec, 2024.

97. Newsec, 2024.

98. Newsec, 2024.

99. Newsec, 2024.

100. Newsec, 2024.

101. Newsec, 2024.

Inteas verksamhet

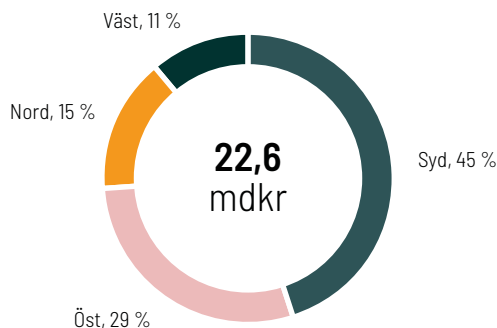
Intea i korthet

Intea grundades hösten 2015 i syfte att investera i och förvalta social infrastruktur¹⁰² för egen långsiktig förvaltning. Med social infrastruktur avser Intea lokaler för samhällsviktiga funktioner som ofta är specialanpassade för sitt ändamål och där hyresgästen av lokalen är offentlig. Intea har en bred erfarenhet av social infrastruktur och de särskilda risker och möjligheter som förknippas med den. Inteas fastighetsbestånd delas in i kategorierna rättsväsende, högre utbildning, sjukvård och övrig offentlig verksamhet samt i regionerna Syd, Väst, Öst och Nord. Hyresgästerna utgörs bland andra av statliga verk och myndigheter, regioner och andra offentliga institutioner.

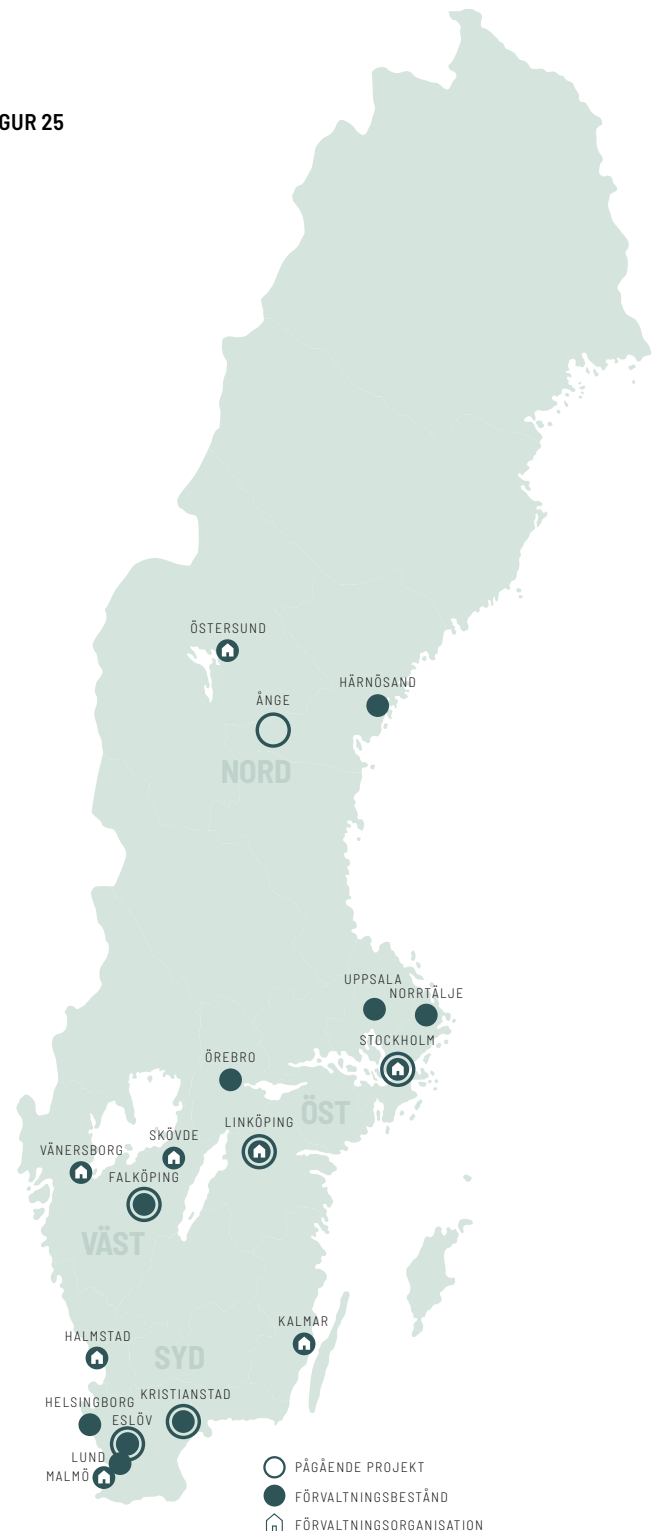
Den 30 september 2024 utgjordes Inteas fastighetsbestånd av 37 fastigheter, omfattande 108 objekt med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 534 tkvm till ett verkligt värde¹⁰³ om 22,6 mdkr. Fastighetsbeståndets marknadsvärde fördelas huvudsakligen i kategorierna Rättsväsende (42 procent), Högre utbildning (33 procent), Sjukvård (12 procent) och Övriga offentlig verksamhet (11 procent). Andelen kontrakterad årshyra från offentliga hyresgäster uppgick till 95,3 procent den 30 september 2024 och den genomsnittliga återstående kontraktslängden ("WAULT") för offentliga hyreskontrakt uppgick till 7,4 år.

Inteas fastighetsbestånd består av social infrastruktur och omfattar både nybyggda hus och historiskt värdefulla byggnader samt projekt. Den 30 september 2024 hade Intea pågående projekt¹⁰⁴ i olika faser i huvudsak omfattande nybyggnation med en sammanlagd uthyrningsbar area om 69 tkvm. I fastighetsbeståndet finns dessutom outnyttjade byggrätter med bruttoarea om 69 tkvm på befintliga fastigheter. För mer information om Bolagets fastighetsbestånd, se avsnittet "Inteas fastighetsbestånd, projekt och hyresgäster".

FIGUR 24. INTEAS GEOGRAFI, ANDEL AV FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE PER 30 SEPTEMBER 2024



FIGUR 25



102. Med samhällsfastigheter avses enligt MSCI Inc. fastigheter som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassade för samhällsservice.

Dessutom inkluderas trygghetsboende under begreppet samhällsfastigheter. Intea investerar i social infrastruktur. Med social infrastruktur avser Intea ett mer avgränsat begrepp än samhällsfastigheter: lokaler för samhällsviktiga funktioner som ofta är specialanpassade för sitt ändamål och där hyresgästen av lokalen är offentlig.

103. Verkligt värde har fastställts i enlighet med vad som närmare framgår av not 1 i Inteas delårsrapport för perioden januari-september 2024, som införlivas i Prospektet genom hänvisning.

104. Avser pågående projekt överstigande 20 mkr där hyres- eller projekteringsavtal ingåtts.

Historik

2015

- Intea grundas hösten 2015 av Ossie Everum (numera pensionerad), Christian Haglund och Henrik Lindekrantz.

2016

- Intea genomför en första kapitalresning varigenom Svenska Handelsbanken Pensionsstiftelse, Volvo Pensionsstiftelse, Saab Pensionsstiftelse och PRI Pensionsgaranti tillkommer som ägare.
- Intea förvärvar fastigheter i Linköping, Östersund och Halmstad för ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om cirka 3 500 mkr.

2017

- Intea förvärvar det pågående projektet för uppförandet av Linnéuniversitetets östra del, Skaraborgs tingsrätt, en fastighet i Halmstad, en samhällsfastighet i Solna samt området Vänerparken i Vänersborg till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 1 969 mkr.
- Ett MTN-program etableras med obligationer som noteras på Nasdaq Stockholm.
- Ett företagscertifikatsprogram etableras och Bolaget emitterar företagscertifikat.

2018

- Intea förvärvar fastigheter och tecknar avtal om förvärv och utveckling av mark i Kristianstad för rättsvårdande myndigheter.

2019

- Intea förvärvar en fastighet i Lund till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1 400 mkr och ingår hyresavtal med Region Jämtland Härjedalen och Folkhälsomyndigheten avseende lokaler i Östersund. Intea ingår avtal med Polismyndigheten om förhyrning av lokaler i Linköping.
- Samarbete inleds med Vitartes AB kring projektet Sahlgrenska Life i Göteborg och ett samarbetsavtal sluts med Högskolan Kristianstad för att skapa ett nytt stadscampus i staden.

2020

- Intea förvärvar tre fastigheter på högskoleområdet i Halmstad med ett underliggande fastighetsvärde om 730 mkr.
- Intea tecknar 15-åriga hyresavtal med Polismyndigheten och Åklagarmyndigheten för ett nytt polishus i Kristianstad. Bolaget tecknar ett 25-årigt hyresavtal med Kriminalvården för ett nytt häkte i Kristianstad och ett 15-årigt hyresavtal avseende nya lokaler för frivården och den nationella transporttjänsten i anslutning till häktet.
- Intea certifieras enligt ledningssystemen ISO 9001 (kvalitet) och ISO 14001 (miljö) samt erhåller det långsiktiga kreditbetyget BBB+ med stabila utsikter från Nordic Credit Rating AS och det högsta möjliga kortsiktiga kreditbetyget N-1+.

2021

- Intea förvärvar Malmö universitets portalbyggnad Niagara i Malmö och Campus Kristianstad med Högskolan Kristianstad som hyresgäst till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om cirka 1 600 mkr.
- Intea och Kriminalvården ingår ett 15-årigt avtal avseende anstaltsbyggnad i Härnösand och ett 15-årigt hyresavtal ingås med Region Östergötland avseende nybyggda lokaler i Linköping. Ett sexårigt hyresavtal träffas med Skatteverket avseende nya lokaler i nyuppförd byggnad i Östersund. Ett 25-årigt hyresavtal ingås med Västtrafik avseende en ny tågdepå i Falköping.
- Intea förvärvar rättsfastigheter i Helsingborg med Polismyndigheten och Kriminalvården som hyresgäster till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 2 524 mkr.

2022

- Intea och Kriminalvården träffar överenskommelse om ett 20-årigt hyresavtal avseende Viskananstalten i Ånge kommun.
- Intea förvärvar 57 procent av aktierna i Kalkstenen Fastighets AB som äger fastigheter där Högskolan i Skövde och Skövde kommun är hyresgäster med en kontrakterad årshyra om cirka 42,3 mkr.

2023

- Grundare och vice verkställande direktör Christian Haglund lämnar sin anställning och blir rådgivare till Bolaget, kvarstår som styrelseledamot.
- Intea etablerar ett grönt finansieringsramverk vilket möjliggör emission av gröna obligationer och certifikat.
- Två större nybyggnadsprojekt färdigställs: en larm- och ledningscentral i Örebro där det ingåtts ett 15-årigt hyresavtal med Polismyndigheten till ett årligt hyresvärde om cirka 27 mkr och en rättspsykiatrisk klinik i Uppsala där det ingåtts ett 20-årigt hyresavtal med Region Uppsala till ett årligt hyresvärde om drygt 22 mkr.

2024

- Grundare och verkställande direktör Henrik Lindekrantz lämnar sin anställning och blir rådgivare till Bolaget samt väljs till styrelseledamot.
- Charlotta Wallman Hörlin utses till verkställande direktör för Intea.
- Intea avyttrar sin andel av projektet Sahlgrenska Life till Västra Götalandsregionen vilket medfört en positiv likviditetseffekt om 440 mkr och en negativ resultatseffekt om cirka 6 mkr.
- Kriminalvården tillträder lokaler i Rättscentrum i Kristianstad där det ingåtts ett hyresavtal med Kriminalvården till ett årligt hyresvärde om cirka 68 mkr.
- Intea förvärvar en ambulanscentral i Stockholm, en polisanläggning i Göteborg, en vårdfastighet i Västerås, ett nytt häkte under uppförande i Västerås och en kriminalvårdsanstalt i Kristianstad med ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om cirka 1 640 mkr.

Affärsidé, mål och utdelningspolicy

Affärsidé

Intea förvaltar och utvecklar fastigheter inom social infrastruktur med ett långsiktigt perspektiv.

Mål

Styrelsen i Intea har fastställt följande finansiella och operativa mål samt finansiella riskbegränsningar.

Vision

Intea ska vara det främsta renodlade fastighetsbolaget inom social infrastruktur.

Finansiella och operativa mål

- Årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie över tid om minst 12 procent (inklusive eventuella värdeöverföringar).
- Årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per A- och B-aktie över tid om minst 12 procent.
- Minst 90 procent av hyresintäkterna ska över tid komma från offentliga hyresgäster.

Finansiella riskbegränsningar

- Belåningsgrad ska långsiktigt ligga i intervallet 50–55 procent, och ska inte överstiga 60 procent.
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 2 gånger.

Utdelningspolicy

Styrelsen i Intea har fastställt följande utdelningspolicy.

Den sammanlagda utdelningen ska ligga i intervallet 30–50 procent av förvaltningsresultatet, varav D-aktier ger rätt till utdelning om maximalt 2 kr per D-aktie.

Av Bolagets bolagsordning följer att D-aktier, för det fall utdelning beslutas, har rätt till fem gånger den sammanlagda värdeöverföringen på A- och B-aktierna, dock högst 2 kr per aktie och år.

Övergripande strategi

Inteas strategi är att äga och utveckla lokaler åt offentliga långsiktiga hyresgäster och förvalta dessa med egna lokala förvaltningsorganisationer. Inteas strategi bygger på tre pelare: stabil tillväxt; innovation och hållbarhet; samt långsiktiga relationer, vilka beskrivs närmare nedan.

Stabil tillväxt

Målet är att fortsätta växa kontinuerligt samt bibehålla och vidareutveckla ett hållbart fastighetsbestånd inom social infrastruktur. Projektutveckling sker som huvudregel tillsammans med och på uppdrag av hyresgästen. Inteas strategi för finansiering ska stödja verksamheten och hantera Bolagets finansiella risker.

Innovation och hållbarhet

Intea har som målsättning att hållbarhet ska genomsyra arbetet i Bolaget. Arbetet fokuserar på tre områden: att minska verksamhetens miljö- och klimatpåverkan, möjliggöra hållbara och säkra fastigheter tillsammans med hyresgäster samt främja mänskliga

rättigheter i hela värdekedjan. Bolaget eftersträvar nytänk i projekt och förvaltning. Innovativa lösningar skapas i nära samarbete med Inteas hyresgäster och deras unika behov. För mer information om hållbarhet, se avsnittet ”Inteas verksamhet – Hållbarhet”.

Långsiktiga relationer

Intea arbetar varje dag med att bibehålla och utveckla relationerna med hyresgäster, medarbetare, leverantörer, ägare och finansiärer. Relationer är hjärtat i Bolagets affär. Genom att vara lyhörda ser Bolaget till att hyresgäster, ägare, finansiärer och andra intressenters förslag om åtgärder eller förändringar i byggnader och utemiljöer tillgodoses. Byggnader och utemiljöer uppdateras kontinuerligt och tillgängliggörs för att förbättra arbetsmiljöer och välbefinnande i respektive fastighet. Bolaget arbetar aktivt med att öka samarbete, motivation och värdeskapande.

Verksamhetsområden

Inteas verksamhet utgörs av tre huvudsakliga områden, **förvaltning**, **förvärv** och **utveckling**. Tillsammans med **finansiering** utgör de grunden för Bolagets långsiktiga värdeskapande. Dessa fyra områden beskrivs översiktligt nedan.

Förvaltning

Merparten av Inteas hyresgäster bedriver samhällsviktig verksamhet och har behov som ställer höga krav på Intea som fastighetsägare. För att vara en proaktiv, lyhörd och närvarande hyresvärd, har Intea lokala förvaltningsorganisationer som i kontinuerlig dialog med hyresgästerna kan fånga upp och stötta hyresgästernas varierande behov. Kraven från Inteas hyresgäster skiljer sig åt. Oavsett hyresgästernas specifika behov, är Inteas ambition att alltid leverera den bästa möjliga servicen. Inom de större marknadsområdena – Halmstad, Kalmar, Linköping, Skåne, Skövde, Storstockholm, Vänersborg och Östersund – har Intea därför lokala förvaltningsorganisationer med egna medarbetare vars olika tekniska kompetenser skapar värde för hyresgästerna. De lokala förvaltningsorganisationerna ansvarar för sina byggnader och hyresgäster, både vad gäller teknisk förvaltning och ekonomiskt utfall. Intea anser att en lokal förvaltning är fördelaktigt eftersom det skapar ett tydligt engagemang, fokus på kvalitet, kortare beslutsvägar och en nära och långsiktig relation med hyresgästerna. Genom en nära dialog med hyresgästerna ökar Inteas förståelse för deras behov och förväntningar. Detta leder i sin tur till att Intea i ett tidigt skede kan identifiera såväl utvecklingsmöjligheter inom befintliga fastigheter som potentiella förvärvsmöjligheter,

vilket gör en lokal närvaro till en viktig del i Inteas tillväxtstrategi. Hållbarhet är en central del av förvaltningens dagliga arbete som möjliggörs genom lokal förvaltning med egen personal. Genom ett nära samarbete med Inteas hyresgäster optimeras både energiförbrukning och klimatåtgärder. En viktig del av arbetet är hållbarhets-samarbeten med Bolagets hyresgäster för att säkerställa samsyn på prioriteringar som skapar ökad trivsel och trygghet.

De lokala förvaltningsorganisationerna kompletteras med en central förvaltningsorganisation som kan bistå och stötta i det lokala arbetet. Genom den centrala funktionen möjliggörs sammanhållning av förvaltningsarbetet och en kunskapsöverföring mellan de lokala organisationerna. Intea etablerar lokala förvaltningsorganisationer när beståndets storlek inom ett visst geografiskt område gör det ekonomiskt fördelaktigt. Sammanlagt arbetade 37 personer i de lokala organisationerna i Halmstad, Kalmar, Linköping, Skåne, Skövde, Storstockholm, Vänersborg och Östersund den 30 september 2024.

Av Figur 26 på nästa sida framgår Inteas lokala förvaltningsorganisationer.

Förvärv

En viktig del i Inteas tillväxtstrategi är förvärv av noga utvalda fastigheter. För detta krävs ett professionellt genomförande och goda relationer med andra aktörer på marknaden.

Intea genomför förvärv av förvaltningsfastigheter, fastigheter under uppförande och tomtmark, alltid med hyresgästerna i fokus. De förvärv som genomförs grundar sig i goda och nära relationer och bygger i allt högre grad på det förtroende som Bolaget byggt upp hos olika aktörer på marknaden. Förvärv kan genereras på olika sätt, vanligtvis genom identifiering av befintliga hyresgästers aktuella eller framtida behov men också i nära dialog med andra fastighetsägare på olika orter. I andra fall blir Intea kontaktade av mäklare med förslag på förvärvsmöjligheter som passar Bolagets profil med avseende på social infrastruktur.

När förvärvsmöjligheter uppstår avseende fastigheter med befintliga byggnader får Intea tillfälle att etablera nya relationer med långsiktiga hyresgäster. För att sådana förvärvsmöjligheter ska vara intressanta för Intea är huvudregeln att hyresgästen är en offentlig aktör som bedriver samhällsviktiga funktioner och har behov av lokaler som är specialanpassade för verksamhetens ändamål. Inteas huvudsakliga geografiska fokus är Sverige men Intea kan även komma att etablera sig i övriga Norden.

Potentiella förvärv utvärderas alltid mot Inteas tydliga förvärvskriterier:

- Hyresgästen ska vara en offentlig aktör som bedriver en samhällsviktig funktion med behov av specialanpassade lokaler för sin verksamhet.
- Fastigheten ska vara av hög kvalitet och det ska finnas möjlighet till ett långsiktigt ägande samt en långsiktig relation med hyresgästen.
- Fastigheten ska falla inom någon av kategorierna rättsväsende, högre utbildning eller sjukvård, alternativt övriga offentliga verksamheter.

Eftersom de flesta samhällsfastigheter idag säljs genom riktade förfrågningar och utan konkurrens på en öppen marknad, är det viktigt att Intea har ett gott anseende och genomför förvärven på ett professionellt sätt. Det innebär bland annat en saklig och rättvis förhandling med motparten, noggrant fullföljande av Inteas undersökningsplikt och tydliga rutiner för kommunikation med hyresgästerna vid tillträdet av en ny fastighet.

På grund av oroligheter i omvärlden och ekonomin rådde låg aktivitet på transaktionsmarknaden i allmänhet, och inom samhällsfastigheter i synnerhet, under åren 2022 och 2023. Under 2024 upplever Intea att transaktionsmarknaden visat tecken på ökad aktivitet, särskilt avseende samhällsfastigheter inom kategorin rättsväsende.



Artilleristen 1. Mittuniversitetet i Östersund.

FIGUR 26. INTEAS LOKALA FÖRVALTNINGSORGANISATIONER PER 30 SEPTEMBER 2024¹⁰⁵



Halmstad

Högre utbildning

Antal objekt: 12

Uthyrningsbar area: 73,4 tkvm

Antal medarbetare: 5

Fastighetsvärde, mdkr: 2,1



Kalmar

Högre utbildning

Antal objekt: 1

Uthyrningsbar area: 29,3 tkvm

Antal medarbetare: 2

Fastighetsvärde, mdkr: 1,7



Linköping

Rättsväsende

Antal objekt: 28

Uthyrningsbar area: 100,0 tkvm

Antal medarbetare: 6

Fastighetsvärde, mdkr: 3,6



Skåne

Rättsväsende/Högre utbildning/Sjukvård

Antal objekt: 6

Uthyrningsbar area: 143,9 tkvm

Antal medarbetare: 8

Fastighetsvärde, mdkr: 7,0



Storstockholm

Rättsväsende/Sjukvård

Antal objekt: 3

Uthyrningsbar area: 23,1 tkvm

Antal medarbetare: 3

Fastighetsvärde, mdkr: 1,3



Vänersborg/Skövde

Rättsväsende/Högre utbildning/Sjukvård/
Övriga offentliga

Antal objekt: 22

Uthyrningsbar area: 79,4 tkvm

Antal medarbetare: 5

Fastighetsvärde, mdkr: 2,4



Östersund

Rättsväsende/Högre utbildning/Övriga offentliga

Antal objekt: 34

Uthyrningsbar area: 85,1 tkvm

Antal medarbetare: 8

Fastighetsvärde, mdkr: 2,4

Utveckling

Att kontinuerligt förädla och öka fastighetsbeståndet genom projektutveckling går hand i hand med Bolagets strategi om stabil tillväxt. Hyresgästens behov prioriteras, och genom att vara en intresserad och uppmärksam fastighetsägare kan Intea tidigt initiera projekt för att skapa nya ytor eller möta hyresgästernas önskemål. Genom att växa tillsammans med hyresgästerna skapar Intea projektutveckling tillväxt och hög kvalitet i fastighetsportföljen samtidigt som riskerna begränsas.

Inteas egen förvaltningsverksamhet är tätt sammanlänkad med projektutvecklingsverksamheten och nya projekt tar ofta form utifrån dialogen mellan Bolagets förvaltare och hyresgästerna. När ett nytt

projekt ska utvecklas är Inteas nuvarande eller framtida hyresgäster med från ett tidigt skede och deras behov styr hur lokalerna ska se ut samt vilka funktioner de ska uppfylla. Projekt kan även uppkomma på andra sätt, exempelvis genom att myndigheter söker nya lokaler genom offentlig upphandling varvid Intea konkurrerar med andra aktörer om projekten.

Intea har en erfaren projektorganisation och Bolaget är angeläget om att alltid säkerställa rätt sammansättning av människor för varje enskilt projekt. Det innebär en kompetensmix där Intea ofta har lokala projektgrupper med både egna och externa utvalda specialister. I dessa grupper samlas kunskap om hyresgästernas

105. Uppgifter om fastighetsvärde i figur 26 exkluderar pågående projekt som ännu ej är under förvaltning.

krav och önskemål på deras nya lokaler vilket kan överföras i nya framtida projekt. I Inteas projektorganisation finns olika roller och kompetenser representerade.

Projektutvecklare planerar och utformar projektet med hyresgästerna, projektledare med byggkunskap är med under själva utvecklingen och projektcontrollers följer upp ekonomin. Med lång erfarenhet av samhällsfastigheter och hyresgäster inom kategorierna rättsväsende, högre utbildning och sjukvård, är Intea bra på att uppfatta behov hos sina hyresgäster och omsätta dessa i nya projekt. Förvaltningsorganisationen känner också hyresgästerna väl och kan många gånger proaktivt föreslå förändring av lokalerna. Här kan förvaltningsorganisationen också dra nytta av erfarenheter från olika orter med samma hyresgäst.

För att reducera risk i projektutvecklingsarbetet bedrivs utvecklingsprojekt till övervägande del tillsammans med nuvarande eller framtida hyresgäst och innan större investeringar görs i ett projekt ingås normalt projekteringsavtal med hyresgästen, vilket fördelar upparbetade kostnader om projektet inte materialiseras. Vidare utnyttjar Intea möjligheten med hyresavtal med produktionskostnadsbaserad hyra för att begränsa riskerna. Den 30 september 2024 hade Intea pågående projekt¹⁰⁶ i olika faser i huvudsak omfattande nybyggnation med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 69 tkvm. I Inteas fastighetsbestånd finns dessutom outnyttjade byggrätter med bruttoarea om 69 tkvm på befintliga fastigheter.

Mot bakgrund av det ökade behovet och den stora potentialen som finns för nya anstaltsprojekt kan Bolaget komma att överväga samarbeten eller joint ventures med finansiella institutioner i framtiden.

FIGUR 27. URVAL AV INTEAS STÖRSTA GENOMFÖRDA PROJEKT



Alla siffror presenteras enligt projektets datum för slutförande.

- 1) Färdigställda projekt med investering >75 mkr.
- 2) I hyresvärdet ingår oindexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om 31,9 mkr som utgår under hyresavtalets initiala kontraktstid om 25 år.
- 3) I hyresvärdet ingår oindexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om 21,3 mkr som utgår under hyresavtalets initiala kontraktstid om 15 år.

106. Avser pågående projekt överstigande 20 mkr där hyres- eller projekteringsavtal ingåtts.

Finansiering

Sedan Inteas grundande har Bolagets finansieringsstrategi syftat till att upprätthålla en stabil kapitalstruktur med låga finansieringskostnader. Intea ska eftersträva en balanserad långfristig upplåning med banklån och obligationslån. Som komplement till den långfristiga upplåningen kan kortfristig upplåning via företagscertifikatmarknaden samt back-up-faciliteter från bank användas. I vissa situationer kan också andra finansieringskällor användas såsom bryggglån eller hybridlån. Inteas möjligheter att utveckla verksamheten och fastighetsbeståndet är nära sammankopplade med Bolagets tillgång till extern finansiering, och således har utvecklingen på de finansiella marknaderna stor betydelse för Inteas verksamhet, tillväxtförutsättningar och resultat.

Bolagets finansieringsstrategi återspeglas även i Bolagets finanspolicy för att säkerställa god riskhantering. För att bibehålla låg finansiell risk och förutsägbara kassaflöden arbetar Intea löpande med att säkerställa en uthållig kapital- och räntebindning. Vidare arbetar Intea aktivt med att säkerställa kreditlimiter, sprida lånefall och bredda finansieringen för att minska behovet av enskilda långivare. Intea har det långsiktiga kreditbetyget BBB med watch negative från Nordic Credit Rating AS. Vidare har Bolaget det kortsiktiga kreditbetyget N3. Kreditbetygen gäller för både säkerställd och icke säkerställd skuld.

Intea finns representerat på kreditmarknaden sedan 2017 genom ett MTN-program samt ett program för emission av företagscertifikat. MTN-programmet hade 30 september 2024 ett rambelopp om 8 000 mkr med 10 noterade obligationslån om totalt 5 560 mkr. I juni 2023 etablerade Intea ett grönt finansieringsramverk vilket möjliggör emission av gröna obligationer och certifikat. Per den 30 september 2024 hade Intea gröna obligationslån om 3 400 mkr inom ramen för MTN-programmet. Utestående företagscertifikat uppgick till 2 998 mkr per 30 september 2024.

Den gröna finansieringen består av gröna obligationer samt gröna lån hos Nordiska Investeringsbanken. Inteas gröna finansiering uppgår till 4 744 mkr, motsvarande 35 procent av den totala skuldvolymen. En fastighet kan kvala in i Inteas pool av gröna fastigheter genom att antingen uppnå ett visst miljöcertifieringsbetyg alternativt inneha energiklass A eller B. För att en finansiering ska anses som grön för Nordiska Investeringsbanken ska fastigheterna som finansieras vara bättre anpassade, mer samhällsnyttiga och ha en tillräckligt hög miljöcertifiering jämfört med andra miljöcertifierade fastigheter.

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgick till 8 738 mkr den 30 september 2024 och består utöver ovan nämnda MTN-program av säkerställda banklån om 3 088 mkr samt utnyttjade kreditfaciliteter om 1 050 mkr. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick den 30 september 2024 till 4 768 mkr, varav obligationslån om 960 mkr, säkerställda banklån om 100 mkr, utnyttjade kreditfaciliteter om 710 mkr samt företagscertifikat om 2 998 mkr. För att reducera Inteas exponering mot stigande räntor används derivatinstrument. Den 30 september 2024 fanns derivatkontrakt med nominellt belopp om 9 600 mkr.

Belåningsgraden i Koncernen uppgick den 30 september 2024 till 57,9 procent. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick den 30 september 2024 till 2,6 år och räntebindningstiden till 2,4 år med en genomsnittlig skuldränta om 3,15 procent. Se närmare om Bolagets finansiering under avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal*".



Forsa 3:1. Vattenkraftverk i Bollebygd.

Hållbarhet

Intea har sedan Bolaget grundades haft som målsättning att hållbarhet, både ur ett ekonomiskt, miljömässigt och socialt perspektiv, ska genomsyra hela Bolaget. Med en affärsidé som bygger på att långsiktigt äga, förvalta och utveckla fastigheter, arbetar Intea aktivt för att minska verksamhetens miljö- och klimatpåverkan, möjliggöra hållbara och säkra fastigheter tillsammans med hyresgäster samt främja mänskliga rättigheter i hela värdekedjan.

Intea omfattas av EU:s direktiv för hållbarhetsrapportering, CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive), från och med räkenskapsåret som inleds den 1 januari 2025, med rapportering 2026. Bolaget har genomfört en dubbel väsentlighetsanalys som ligger till grund för fokus framåt. Arbetet pågår per dagen för detta Prospekt med att anpassa rutiner och processer utifrån de nya rapporteringskraven.

För att säkerställa lagefterlevnad och styrning har Intea antagit ett antal interna policies och styrdokument avseende bland annat miljö och hållbarhet, uppförandekod, arbetsmiljö, antikorrupcion och visseblåsning. Bolaget har även implementerat ett internt miljö- och kvalitetsledningssystem enligt ISO 9001 (kvalitet) och 14001 (miljö). Intea är medlemmar i UN Global Compact sedan 2021 och arbetar enligt FN:s globala mål och Parisavtalet.



Inteas hållbarhetsfokus

Med avstamp i Bolagets affärsidé, hållbarhetspolicy, dubbla väsentlighetsanalys och intressentanalys samlas arbetet inom tre fokusområden.

1) Klimatpåverkan – Minskade risker från klimatförändringar och minskade klimatutsläpp.

- Minska CO2e-utsläpp inom Scope 1 och Scope 2 med 50 % från år 2019 fram till år 2030
- Mäta, följa upp och minska klimatutsläppen inom Scope 3 till år 2030
- 100 % av byggnaderna inventerade och anpassade för väder- och klimatrisker år 2030 (delmål: Samtliga riskutsatta byggnader ska ha en åtgärdsplan under år 2025)
- Energianvändningen ska minska med minst 40 % eller understiga 118 kWh/kvm från år 2019 fram till år 2030 (kWh/kvm fastighetsel)
- 100 % förnybar el¹⁰⁷
- 100 % självförsörjning av förnybar och hållbart producerad el (produktionen av förnybar el ska vara minst lika stor som den el som Koncernen förbrukar)¹⁰⁸

2) Hyresgäster – Möjliggöra hållbara och säkra fastigheter för Inteas hyresgäster.

- Nyproducerade byggnader ska certifieras enligt något av gällande miljöcertifieringssystem¹⁰⁹
- 100% av nytecknade hyresavtal (över 200 kvm) ska innehålla överenskommelse om hållbarhetssamarbete¹¹⁰
- Årliga trygghetsvandringar erbjuds till samtliga hyresgäster från och med 2025

3) Människor i värdekedjan – Förbättra sociala förhållanden och respektera mänskliga rättigheter i hela Inteas värdekedja.

- Frisknärvaro >97 % från och med 2025
- Inga arbetsplatsolyckor¹¹¹
- Ökad jämställdhet (40/60 % eller jämnare) och mångfald i Bolaget
- Högt medarbetarengagemang¹¹²
- Samtliga betydande leverantörer ska åta sig att följa Inteas uppförandekod för leverantörer från och med 2025
- Samtliga betydande leverantörer utvärderade utifrån uppförandekod senast år 2026
- Alla betydande byggarbetsplatser ska kontrolleras minst årligen från och med 2025
- Alla anställda ska utbildas i relevanta policies¹¹³
- Anonym och externt tillgänglig visseblåsarfunktion till styrelsen upprätthålls från och med 2025

107. Sedan 2020 har 100 % av den el som Intea förbrukar varit förnybar.

108. Per 30 september 2024 var Intea självförsörjande på förnybar och hållbart producerad el. Se avsnittet "Hållbar förvaltning" nedan för mer information om Inteas produktion av förnybar el.

109. Målet har funnits sedan 2020 och ska uppfyllas årligen i den mån projekt har färdigställts. Miljöcertifiering av nyproducerade byggnader sker efter att projekten har avslutats.

110. Målet har funnits sedan 2020 och ska uppfyllas årligen.

111. Målet har funnits sedan 2019 och ska uppfyllas årligen.

112. Målet mäts från och med 2025 och ska uppfyllas löpande.

113. Vid nyanställning och löpande. Målet har varit uppfyllt sedan 2020.

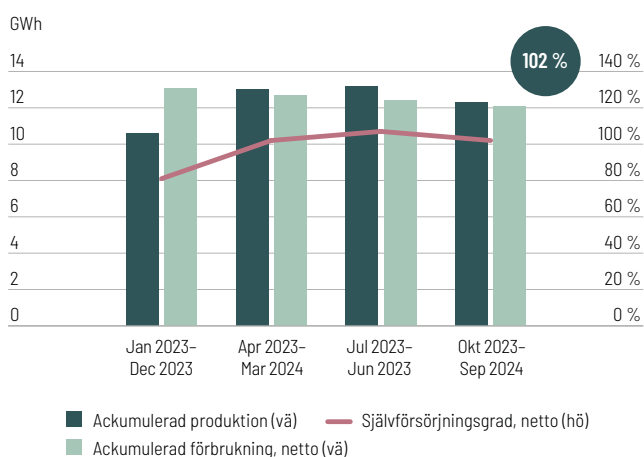
Inteas hållbarhetsarbete

Ett aktivt och fokuserat hållbarhetsarbete inom hela organisationen är en förutsättning för att uppnå Inteas hållbarhetsmål, där även den kontinuerliga dialogen med hyresgäster, leverantörer och andra relevanta intressenter har en central roll. Detta ställer höga krav på en hållbar förvaltning och byggnation.

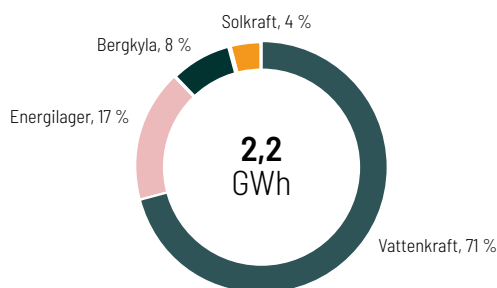
Hållbar förvaltning

Inom förvaltningsverksamheten arbetar Intea med innovation och kontinuerlig uppgradering av teknik och system genom investeringar i samförstånd med hyresgästerna. Intea har hittills minskat energiförbrukningen med 30 procent mellan åren 2019 och 2023. Genom Intea Kraft AB, strategiska investeringar i vattenkraft och kontinuerlig utbyggnad av solkraft, var Intea per den 30 september 2024 självförsörjande på förnybar el¹¹⁴ och därigenom mindre exponerade för framtida elprisuppgångar. Självförsörjningsgraden presenteras på rullande årsbasis och uppgick per den 30 september 2024 till 102 procent.

FIGUR 28. SJÄLVFÖRSÖRJANDEGRAD (NETTO) PÅ RULLANDE ÅRSBASIS



FIGUR 29. TOTAL EGENPRODUCERAD ENERGI UNDER TREDJE KVARTALET 2024



Under år 2024 har arbetet påbörjats med att kartlägga fastigheternas utsatthet för väder- och klimatrelaterade risker.

Hållbar byggnation

Intea arbetar för att producera energieffektiva och långsiktigt hållbara förvaltningsobjekt av hög kvalitet. Bolaget arbetar aktivt med innovativa lösningar och strävar alltid efter att använda miljövänliga material och den senaste tekniken. Inteas projektorganisation samarbetar med teamen för hållbarhet och affärsutveckling för att generera och genomföra nya projekt.

Grön finansiering

Under 2023 etablerade Intea ett grönt finansieringsramverk, vilket möjliggör emission av gröna obligationer och certifikat. Ambitionen framåt är att samtliga nya obligationer ska emitteras inom det gröna ramverket.

Organisation

Den 30 september 2024 uppgick Koncernens medarbetarantal till 56 personer, varav 20 kvinnor och 36 män. Figur 30 nedan visar genomsnittligt antal heltidsanställda i Intea under perioderna januari–september 2024 samt under åren 2023, 2022 och 2021.

FIGUR 30.

2024 jan–sep	2023 Helår	2022 Helår	2021 Helår
51	51	49	41
varav 16 kvinnor och 35 män	varav 17 kvinnor och 34 män	varav 18 kvinnor och 31 män	varav 16 kvinnor och 25 män

Av Koncernens medarbetare arbetar 22 på Koncernens huvudkontor beläget i Stockholm. Anställda i moderbolaget arbetar bland annat med strategiskt och operativt ledningsarbete, ekonomi och finans, samordnande förvaltning, förvärv, projekt, hållbarhet och kommunikation för hela Koncernen. Anställda i dotterbolag arbetar primärt med fastighetsskötsel, fastighetsförvaltning, projektutveckling och hållbarhet. Dotterbolag med lokala förvaltningsorganisationer finns idag i Halmstad, Kalmar, Linköping, Skåne, Skövde, Storstockholm, Vänersborg och Östersund.

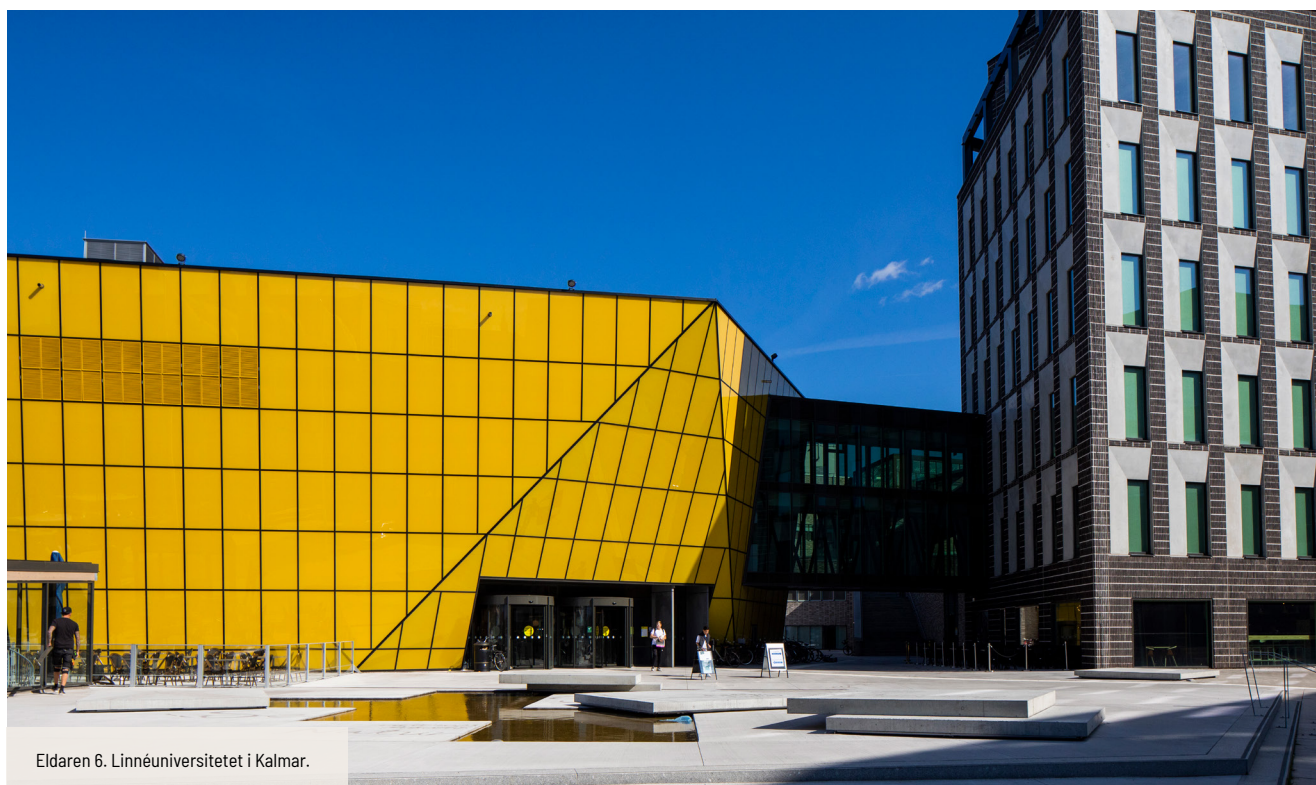
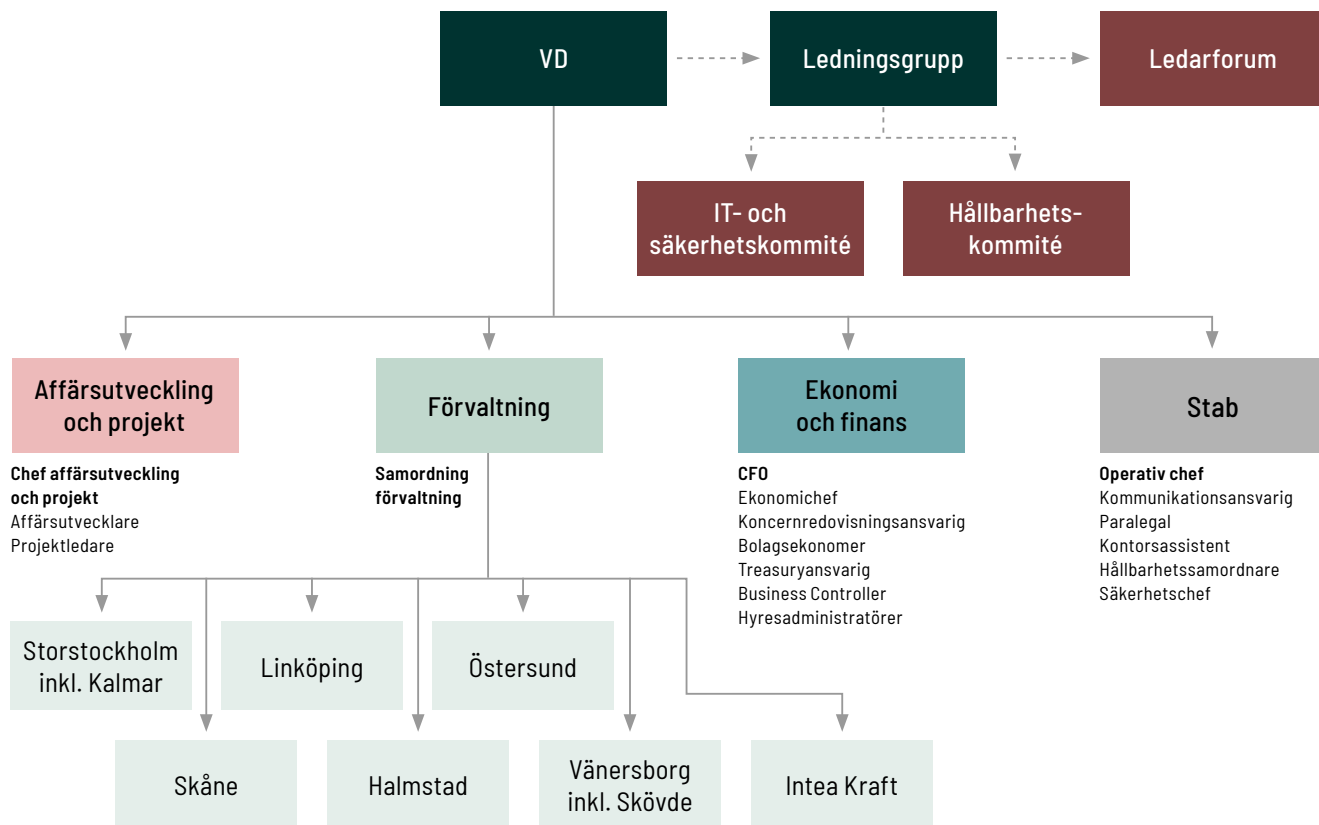
Ledningsgruppen för kontinuerlig dialog med Bolagets styrelse. Ledningsgruppen utgörs av Charlotta Wallman Hörlin (verkställande direktör), Magnus Ekström (CFO) och Peter Jacobsson (chef affärsutveckling och projekt).

Därutöver är två av Bolagets grundare, Christian Haglund och Henrik Lindekrantz, rådgivare till Bolaget på konsultbasis utöver sina uppdrag som styrelseledamöter. Rådgivningen innefattar affärs- och projektutveckling samt närliggande frågor. För mer information om avtalen, se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Transaktioner med närstående".

114. Med självförsörjande menar Intea att produktionen av förnybar el ska vara minst lika stor som den el som Koncernen förbrukar.

Organisationskarta

FIGUR 31. ORGANISATIONSKARTA UPPVISANDE BOLAGETS ORGANISATIONSSTRUKTUR





Lasarettet 2. Vårdlokaler i Vänersborg.

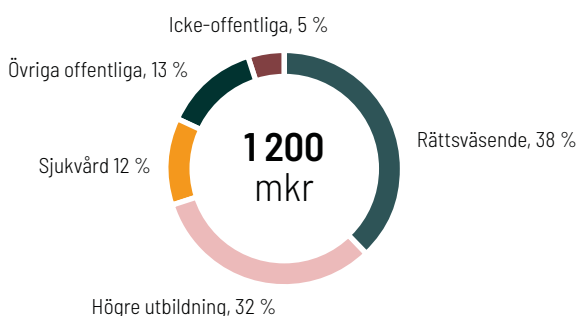
Inteas fastighetsbestånd, projekt och hyresgäster

Fastighetsbestånd

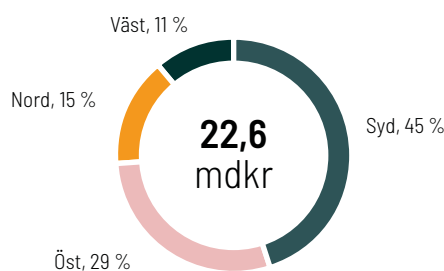
Den 30 september 2024 utgjordes Inteas fastighetsbestånd av 37 fastigheter, omfattande 108 objekt med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 534 tkvm med ett verkligt värde om 22,6 mdkr. Intea delar in fastighetsbeståndet i kategorierna rättsväsende, högre utbildning, sjukvård och övrig offentlig verksamhet samt i regionerna Syd, Väst, Öst och Nord. Intea är en långsiktig investerare och har inte avyttrat några förvaltningsfastigheter sedan Bolaget grundades 2015.

I Figur 35 på nästa sida visas Bolagets huvudsakliga fastighetskategorier. För respektive kategori redovisas information om kontrakterad årshyra, fastighetsvärde, antal objekt, uthyrningsbar area, ekonomisk uthyrningsgrad och största hyresgäster per den 30 september 2024. Merparten av fastigheterna hyrs av hyresgäster inom en fastighetskategori. På fastigheter där det finns flera byggnader med olika hyresgästskategorier sker definitionen utifrån den kategori som har den högsta andelen hyresvärde per byggnad.

FIGUR 32. INTEAS HYRESGÄSTER, ANDEL AV KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER 30 SEPTEMBER 2024



FIGUR 33. INTEAS GEOGRAFI, ANDEL AV FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE PER 30 SEPTEMBER 2024



FIGUR 34. INTEAS FASTIGHETSBESTÅND PER 30 SEPTEMBER 2024

	Objekt, st	Uthyrningsbar area, tkvm	Fastighetsvärde, mkr	Fastighetsvärde, kr/kvm	varav pågående projekt och byggrätter, mkr	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, mkr ¹⁾	Driftöverskott, mkr ²⁾	Direktavkastning, %
Per fastighetskategori											
Rättsväsende	23	176	8 687	49 245	502	482	2 735	98,0	473	410	5,0
Högre utbildning	24	199	6 799	34 231	72	431	2 170	99,2	428	359	5,3
Sjukvård	13	59	2 439	41 038	253	139	2 333	99,3	138	123	5,6
Övriga offentliga	29	82	2 322	28 286	314	147	1 787	93,4	137	104	5,2
Icke-offentliga	17	18	400	22 537	1	28	1 556	89,9	25	16	4,0 ³⁾
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	106	534	20 646	38 644	1141	1226	2 295	97,8	1200	1010	5,2
Per geografi											
Syd	18	217	9 163	42 151	69	532	2 448	98,6	525	456	5,0
Öst	32	152	6 664	43 729	749	381	2 498	97,3	370	310	5,2
Väst	22	79	2 387	30 060	311	141	1 777	99,1	140	113	5,4
Nord	34	85	2 433	28 588	12	172	2 026	95,7	165	131	5,4
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	106	534	20 646	38 644	1141	1226	2 295	97,8	1200	1010	5,2
Pågående projekt (ännu ej under förvaltning) ⁴⁾	2	–	2 000	–	2 000	–	–	–	–	–	–
Summa/genomsnitt fastighetsbeståndet	108	534	22 646	–	3 141	1226	–	97,8	1200	1010	–

Sammanställningen avser de fastigheter som Intea ägde vid periodens utgång. Fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringarna 6 i Skövde ägs till 57 procent. Kontrakterad årshyra avser kontrakterad årshyra inklusive hyrestillägg vid periodens utgång. Hyresvärde avser kontrakterad årshyra med tillägg för vakanser och rabatter på årsbasis. Driftöverskottet avser kontrakterad årshyra med avdrag för fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration varvid fastighetskostnader för fastigheter som ägts under de senaste tolv månaderna ingår med dess utfall och fastigheter som förvärvats och projekt som färdigställt under de senaste tolv månaderna räknats upp till årstakt. Bedömningar och antaganden som ligger till grund för informationen i denna tabell innebär osäkerhetsfaktorer och uppgifterna ska inte ses som en prognos.

1) Den kontrakterade årshyran om 1 200 mkr inkluderar hyresrabatter om cirka 1 mkr på årsbasis.

2) Avser driftöverskott enligt intjäningsförmåga.

3) Direktavkastningen om 4,0 procent förklaras främst av ett lägre driftöverskott till följd av vakanta objekt.

4) Pågående projekt (ännu ej under förvaltning) utgörs av Rättscentrum Polishus i Kristianstad och Anstalten Viskan i Ånge.

FIGUR 35. INTEAS FASTIGHETSKATEGORIER PER 30 SEPTEMBER 2024

Rättsväsende



Linköping,
Smedstad 1:21
(Garnisonen)
Rättscentrum

Kontrakterad årshyra: 39 % (473 mkr)
Fastighetsvärde: 42 % (8,7 mdkr)
Antal objekt: 23
Uthyrningsbar yta: 176 tkvm
Uthyrningsgrad: 98,0 %
Största hyresgäster:



Högre utbildning



Malmö,
Niagara 2
Universitet

Kontrakterad årshyra: 36 % (428 mkr)
Fastighetsvärde: 33 % (6,8 mdkr)
Antal objekt: 24
Uthyrningsbar yta: 199 tkvm
Uthyrningsgrad: 99,2 %
Största hyresgäster:



Sjukvård



Lund,
Landsdomaren 6
Sjukvård

Kontrakterad årshyra: 11 % (138 mkr)
Fastighetsvärde: 12 % (2,4 mdkr)
Antal objekt: 13
Uthyrningsbar yta: 59 tkvm
Uthyrningsgrad: 99,3 %
Största hyresgäster:



Övriga offentliga



Falköping,
Anneborg 2:4
Tågdepå

Kontrakterad årshyra: 11 % (137 mkr)
Fastighetsvärde: 11 % (2,3 mdkr)
Antal objekt: 29
Uthyrningsbar yta: 82 tkvm
Uthyrningsgrad: 93,4 %
Största hyresgäster:



I Figur 36 nedan visas Inteas sju största förvaltningsenheter¹¹⁵ som den 30 september 2024 tillsammans uppgår till 91 procent av Bolagets fastighetsvärde.

FIGUR 36. INTEAS LOKALA FÖRVALTNINGSORGANISATIONER PER 30 SEPTEMBER 2024



Halmstad

Högre utbildning

Antal objekt: 12

Uthyrningsbar area: 73,4 tkvm

Antal medarbetare: 5

Fastighetsvärde, mdkr: 2,1



Kalmar

Högre utbildning

Antal objekt: 1

Uthyrningsbar area: 29,3 tkvm

Antal medarbetare: 2

Fastighetsvärde, mdkr: 1,7



Linköping

Rättsväsende

Antal objekt: 28

Uthyrningsbar area: 100,0 tkvm

Antal medarbetare: 6

Fastighetsvärde, mdkr: 3,6



Skåne

Rättsväsende/Högre utbildning/Sjukvård

Antal objekt: 6

Uthyrningsbar area: 143,9 tkvm

Antal medarbetare: 8

Fastighetsvärde, mdkr: 7,0



Storstockholm

Rättsväsende/Sjukvård

Antal objekt: 3

Uthyrningsbar area: 23,1 tkvm

Antal medarbetare: 3

Fastighetsvärde, mdkr: 1,3



Vänersborg/Skövde

Rättsväsende/Högre utbildning/Sjukvård/
Övriga offentliga

Antal objekt: 22

Uthyrningsbar area: 79,4 tkvm

Antal medarbetare: 5

Fastighetsvärde, mdkr: 2,4



Östersund

Rättsväsende/Högre utbildning/Övriga offentliga

Antal objekt: 34

Uthyrningsbar area: 85,1 tkvm

Antal medarbetare: 8

Fastighetsvärde, mdkr: 2,4

115. Med förvaltningsenhet avses Intea fastigheter belägna i samma geografiska område som förvaltas av samma förvaltningsorganisation.

Projekt och utveckling

Intea arbetar kontinuerligt med att identifiera utvecklingsmöjligheter inom befintligt fastighetsbestånd tillsammans med hyresgästerna samt med att identifiera behov som skapar nya projektutvecklingsmöjligheter för nybyggnation. Inteas projektorganisation består av personer med bred erfarenhet av fastighetsutveckling i olika faser och av olika slag. Intea arbetar i hela Sverige med att identifiera nya projektmöjligheter. Den 30 september 2024 bedrev Intea projekt¹¹⁶ innefattande ny-, till- och ombyggnationer med

en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 69 tkvm. Projekten bedrivs på olika håll i landet och varierar i storlek från några hundra kvadratmeter till 10 000-tals kvadratmeter. Intea innehar dessutom outnyttjade byggrätter med bruttoarea om 69 tkvm på befintliga fastigheter. Byggrättsvärde om 80 mkr ingår i förvaltningsfastigheternas värde. Investeringar om 1 154 mkr har gjorts i befintligt fastighetsbestånd under perioden 1 januari–30 september 2024.

FIGUR 37. INTEAS STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT DÄR HYRES- ELLER PROJEKTERINGSAVTAL INGÅTT PER 30 SEPTEMBER 2024¹⁾

Projekt	Kommun	Fastighets-kategori	Andel offentliga, %	Färdig-ställande	Bolagets bedömning				
					Uthyr-ningsbar area, kvm	Hyres-värde, mkr	Genom-snittlig kontrakts-tid, år	Total investering, mkr	Återstående investering, mkr
Projekt där hyresavtal ingåtts									
A. Rättscentrum, Polishus	Kristianstad	Rättsväsende	100	Q4 2024	19 500	62	15	780	67
B. Anstalten Viskan	Ånge	Rättsväsende	100	Q1 2025	14 300	70	20	1004	193
C. Falköping Depå 2	Falköping	Övriga offentliga	100	Q1 2025/ Q2 2026	5 400	38	25	676	341
D. Syn- och hörselklinik	Linköping	Sjukvård	100	Q2 2025	6 600	17	15	260	66
E. Anstalten Ringsjön	Eslöv	Rättsväsende	100	Q4 2025	3 000	21	3	40	37
Summa/genomsnitt			100		48 800	208	17	2 760	704
Övriga pågående projekt									
F. Övriga pågående projekt med hyresavtal			100		7 400	104	6	408	210
G. Övriga pågående projekt med projekteringsavtal ²⁾			100		13 000	37	13	542	530
Summa/genomsnitt			100		20 400	141	8	950	740
Summa pågående projekt			100		69 200	349	14	3 710	1 444

1) Avser pågående projekt överstigande 20 mkr.

2) Projekteringsavtal syftar till att ingå hyresavtal. Kostnaderna för projektet fördelas mellan parterna om projektet skulle avbrytas.

Kommentar till större pågående projekt

A. Uthyrningsbar area har justerats ned med 386 kvm avseende en optionsyta som ännu inte har avropats av hyresgästen, dvs en yta som hyresgästen har en rätt att hyra under hela hyresförhållandet. Bedömt hyresvärde inkluderar oindexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om ca 4 mkr per år som utgår under hyresavtalets initiala kontraktstid om 15 år och baseras på en förväntad investering som återbetalas under kontraktstiden. En del av den förväntade investeringen kan i samband med färdigställandet regleras kontant, vilket i så fall innebär att preliminärt hyrestillägg om ca 4 mkr utgår.

B. Bedömt hyresvärde inkluderar oindexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om ca 53 mkr per år som utgår under hyresavtalets initiala kontraktstid om 20 år och beräknas utifrån faktisk projektkostnad som återbetalas under kontraktstiden.

C. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering uppdelad i två etapper. Etapp 1 av projektet väntas stå klar under Q1 2025 med ett hyresvärde om ca 24 mkr. Etapp 2 avser en bedömd investering där hyresavtal ej ingåtts och förväntas färdigställas under Q2 2026 med ett hyresvärde om ca 14 mkr.

D. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering.

E. Bedömt hyresvärde inkluderar oindexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om ca 15 mkr per år som utgår under 3 år och beräknas utifrån faktisk projektkostnad som återbetalas under kontraktstiden.

F. Bedömt hyresvärde inkluderar oindexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om 86 mkr per år som utgår under hyresavtalets initiala kontraktstid om 6 år och beräknas utifrån faktisk projektkostnad som återbetalas under kontraktstiden.

G. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering.

116. Avser pågående projekt överstigande 20 mkr där hyres- eller projekteringsavtal ingåtts.

FIGUR 38. STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT PER FASTIGHETSKATEGORI PER 30 SEPTEMBER 2024¹⁾

	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresvärde, mkr	Andel offentliga, %	Genomsnittlig kontraktstid, år	Bedömt driftöverskott, mkr	Investering, mkr		Redovisat värde ²⁾ , mkr
						Bedömd	Upparbetad	
Rättsväsende	57 200	294	100	12	282	2 774	1 737	2 502
Sjukvård ³⁾	6 600	17	100	15	17	260	195	251
Övriga offentliga	5 400	38	100	25	35	676	335	308
Summa/genomsnitt pågående projekt	69 200	349	100	14	334	3 710	2 267	3 061

1) Avser pågående projekt överstigande 20 mkr.

2) Avser aktuellt redovisat värde på projektet, inklusive i förekommande fall upparbetad orealiserad värdeförändring.

3) Bedömd överskottsgrad för kategorin sjukvård uppgår preliminärt till cirka 95 procent.

FIGUR 39. OUTNYTTJADE BYGGRÄTTER PER 30 SEPTEMBER 2024

	Bruttoarea (BTA), tkvm	Uthyrningsbar area, tkvm	Redovisat värde,	
			mkr	kr/kvm BTA
Campusområdet, Östersund	21	18	11	500
Högskoleområdet, Halmstad ⁴⁾	40	34	66	1 669
Övrigt	8	6	4	500
Summa	69	58	80	1 174

4) Byggrätter avseende parkeringar i Halmstad inkluderas inte längre i värderingen. En uppdaterad extern värdering har genomförts under kvartal 3.



Smedstad 1:21. Garnisonsområdet i Linköping.

BEDÖMNINGAR OCH ANTAGANDEN PÅGÅENDE PROJEKT OCH BYGGRÄTTER PER 30 SEPTEMBER 2024

Information om pågående projekt och utnyttjade byggrätter i Prospektet är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning samt när i tiden projektet bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningar och antaganden ska inte ses som en prognos.

Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Bedömningar och antaganden om pågående och planerade projekt omprövas regelbundet och informationen justeras till följd av att förutsättningar förändras varvid projekt kan ändras, tillkomma eller avgå.

Värdebedömningen av pågående projekt varierar beroende på vilken fas projektet befinner sig i och risken för att projektet inte kommer möta de ekonomiska kalkyler som ligger till grund för projektets genomförande. De avgörande faktorerna är om projektet inkluderar mark med förfoganderätt, tecknat hyresavtal, antagen detaljplan samt beviljat bygglov. Andelen av bedömd projektvinst beräknas som summan av tre projektriskreducerande händelser:

- 20 procent av bedömd projektvinst när mark med förfoganderätt för Intea föreligger samt hyresavtal har tecknats. Om fastigheten bara har hyrts ut delvis samtidigt som bedömd projektvinst är beräknad på full uthyrning, så multipliceras 20 procent av den bedömda projektvinsten med uthyrningsgraden.

- 5 procent av bedömd projektvinst när lagakraftvunnen detaljplan finns.
- successiv vinstavräkning på resterande 0–75 procent av projektvinsten när bygglov har erhållits. Detta görs genom att multiplicera 75 procent av bedömd projektvinst med ackumulerade investeringar dividerat med bedömd total investering. I förekommande fall vid tillkommande tecknade hyresavtal görs tillägg för andel av bedömd projektvinst som ej tidigare beaktats.

Pågående projekt i tidig fas utan tecknat hyresavtal värderas på grundval av redovisat värde av nedlagda kostnader med tillägg för bedömt marknadsvärde av byggrätt/potentiell byggrätt. Byggrätter består av mark eller rättighet till mark och tillhörande detaljplan. En potentiell byggrätt innefattar en pågående process för ny eller ändrad detaljplan. Byggrätter och potentiella byggrätter värderas till bedömt verkligt värde motsvarande ett pris som skulle erhållas vid en försäljning genom en ordnad transaktion under aktuella marknadsförhållanden. Utgångspunkten för beräkning av byggrättsvärdet är byggrättens marknadsvärde om lagakraftvunnen detaljplan funnits på plats. Om detaljplan inte har vunnit laga kraft så uppgår värdet till ett bedömt lagakraftvunnet byggrättsvärde med ett avdrag för osäkerhet i planprocessen samt exploateringskostnader som sannolikt kommer att belasta fastighetsägaren.

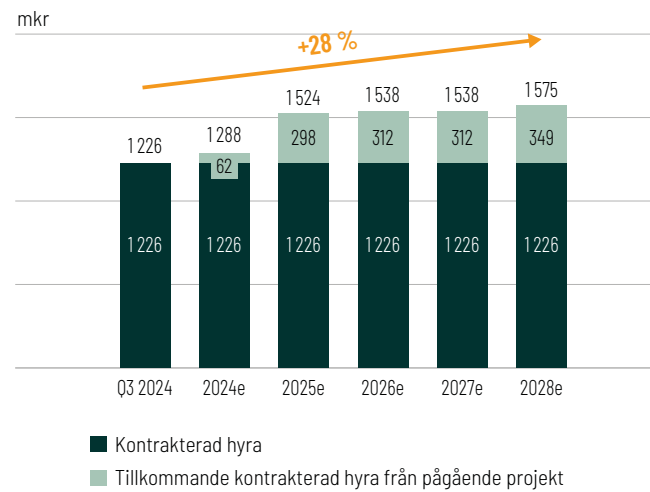


Fanan 62. Högskolan i Halmstad.

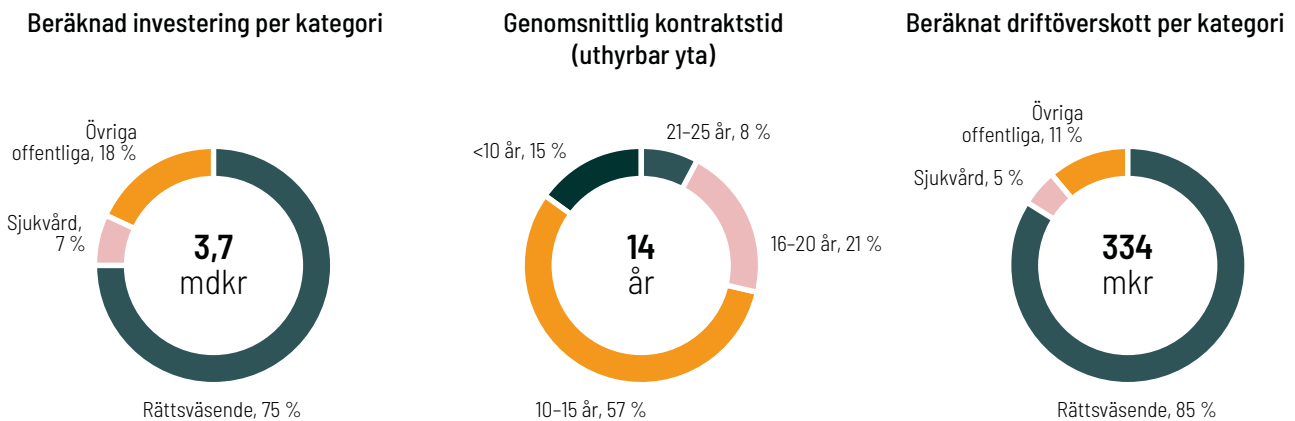
Diagrammet i Figur 40 till höger visar beräknad tillkommande kontrakterad hyra per 30 september 2024 om totalt 349 mkr fram till utgången av 2028 då 100 procent av Inteas pågående projekt per 30 september 2024 förväntas vara färdigställda.

Diagrammen i Figur 41 nedan visar hur Inteas beräknade investeringar i pågående projekt den 30 september 2024 fördelas inom Bolagets fastighetskategorier, genomsnittlig kontraktstid och beräknat driftöverskott.

FIGUR 40. BERÄKNAD TILLKOMMANDE KONTRAKTERAD HYRA PER 30 SEPTEMBER 2024¹¹⁷



FIGUR 41. INTEAS BERÄKNADE INVESTERINGAR I PÅGÅENDE PROJEKT PER 30 SEPTEMBER 2024



FIGUR 42. BILD AV MODELL AV INTEAS NYA RÄTTSCENTRUM I KRISTIANSTAD



117. Tillkommande kontrakterad hyra inkluderar oindexerade annuitetsbaserade hyrestillägg. Övriga pågående projekt med hyresavtal beräknas färdigställas andra kvartalet 2025 och övriga pågående projekt med projekteringsavtal beräknas färdigställas år 2028.

Bilderna i Figur 43 nedan visar sammanlagd omfattning och avkastning för Inteas färdigställda projekt med investering överstigande 75 mkr samt omfattning för ett urval av Inteas största genomförda projekt.

FIGUR 43. URVAL AV INTEAS STÖRSTA GENOMFÖRDA PROJEKT



Alla siffror presenteras enligt projektets datum för slutförande.

1) Färdigställda projekt med investering >75 mkr.

2) I hyresvärdet ingår oindexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om 31,9 mkr som utgår under hyresavtalets initiala kontraktstid om 25 år.

3) I hyresvärdet ingår oindexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om 21,3 mkr som utgår under hyresavtalets initiala kontraktstid om 15 år.

I Figur 44 nedan visas omfattningen av ett urval av Bolagets pågående projekt.

FIGUR 44. URVAL AV PÅGÅENDE PROJEKT¹¹⁸



Polisstation

Kommun: Kristianstad
Kategori: Rättsväsende
Estimerat färdigställande: Q4 2024
Uthyrbar yta: 19,9 tkvm
Estimerat hyresvärde: 62 mkr
Hyresgäster: Polis- och Åklagarmyndigheten
Andel offentliga hyresgäster: 100 %
WALT: 15 år

I dessa nya lokaler har säkerhetstänk och hållbarhet varit genomgående i designprocessen, vilket återspeglas i den robusta byggnationen som kommer att miljöcertifieras enligt Breeam Excellent.



Viskananstalten

Kommun: Ånge
Kategori: Rättsväsende
Estimerat färdigställande: Q1 2025
Uthyrbar yta: 14,3 tkvm
Estimerat hyresvärde: 70 mkr
Hyresgäst: Kriminalvården
Andel offentliga hyresgäster: 100 %
WALT: 20 år

Viskan är den andra anstalten som Intea och Kriminalvården tillsammans återöppnar på kort tid. Fastigheten omfattar 10 byggnader med bland annat boendeytor, tillagningskök, sporthall samt lokaler för annan sysselsättning. Ett återöppnande beräknas skapa 120 nya anstaltsplatser.



Tågdepå (depå 2)

Kommun: Falköping
Kategori: Övriga offentliga
Estimerat färdigställande: Q1 '25/Q2 '26
Uthyrbar yta: 5,4 tkvm
Estimerat hyresvärde: 38 mkr
Hyresgäst: Västtrafik
Andel offentliga hyresgäster: 100 %
WALT: 25 år

Intea äger sedan tidigare Depå 1 och bygger nu Depå 2 inom samma fastighet. Den nya depån byggs med stort fokus på hållbarhet, bland annat med en stomme i limträ till kontors- och lagerdelen, och lokalerna kommer dessutom att värmas och kylas av bergvärme i kombination med solhybrider och solceller.



Syn- och hörselklinik

Kommun: Linköping
Kategori: Sjukvård
Estimerat färdigställande: Q2 2025
Uthyrbar yta: 6,6 tkvm
Estimerat hyresvärde: 17 mkr
Hyresgäst: Region Östergötland
Andel offentliga hyresgäster: 100 %
WALT: 15 år

Denna nya byggnad uppförs på Garnisonsområdets norra del i Linköping. Byggnaden är designad att passa in i den lokala arkitekturen. Cirka 130 personer kommer att arbeta i den nya forsknings- och behandlingsanläggningen, som kommer att besökas av 350-400 patienter dagligen.



Ringsjöanstalten

Kommun: Eslöv
Kategori: Rättsväsende
Estimerat färdigställande: Q4 2025
Uthyrbar yta: 3,0 tkvm
Estimerat hyresvärde: 21 mkr
Hyresgäst: Kriminalvården
Andel offentliga hyresgäster: 100 %
WALT: 3 år

På anstalten i Ringsjön genomför Intea hyresgäst Anpassningar av flera byggnader. I anpassningen ingår bland annat att göra om lokalerna för att möta Kriminalvårdens behov. En ombyggnation av matlagningsköket möjliggör kökstråning inom anläggningen. Ringsjöanstalten förväntas bli en av de största kvinnoanstalterna i säkerhetsklass 3 i Sverige.

118. Se även figur 37 ovan för närmare information om Bolagets pågående projekt per 30 september 2024.

Rättscentrum i Kristianstad är ett exempel på hur Intea samarbetar med sina hyresgäster för att tillgodose samhällets behov av social infrastruktur. Intea har parallellt med detaljplanarbetet projekterat och utvecklat fastigheten tillsammans med hyresgästerna Polismyndigheten, Åklagarmyndigheten och Kriminalvården.

Projektet är i sitt slutskede och den första delen som förhys av Kriminalvården har färdigställts tidigare än planerat och inflyttning skedde i juli 2024. Det sammanlagda årliga hyresvärdet för Rättscentrum i Kristianstad uppskattas till 130 mkr och förväntas vara färdigställt vid årsskiftet 2024/2025.

FIGUR 45. RÄTTSCENTRUM, KRISTIANSTAD

- Intea gör om en gammal bangård till ett modernt rättscentrum för Kriminalvården (inklusive nationella transportenheten), Polis- och Åklagarmyndigheten
- Byggnaden omfattar ett av de största häktena i södra Sverige, det första i sitt slag sedan 2011
- Cirka 600 anställda förväntas arbeta i rättscentrumet, varav 250 är nyanställningar

Uthyrbar yta, tkvm: 36,4
Hyresvärde, mkr: 130¹
BREEAM: Excellent
WAULT: ~20 år
Offentliga hyresgäster: 100 %



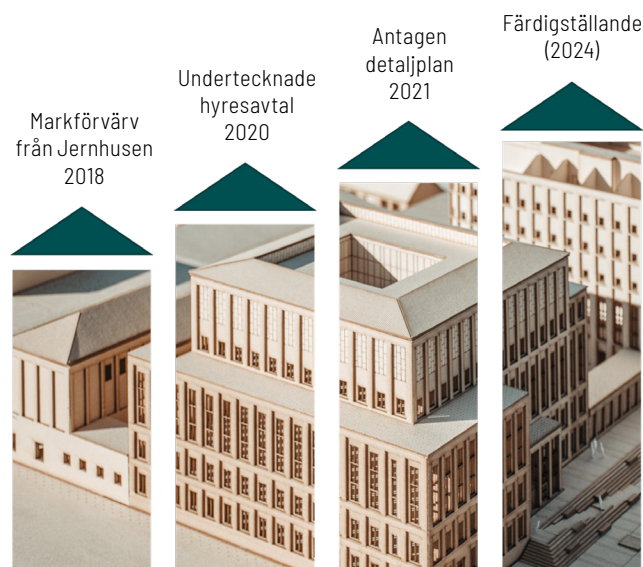
Polisen



Kriminalvården



ÅKLAGARMYNDIGHETEN



1) För häktet inkluderar hyresvärdet oindexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om 31,9 mkr som utgår under hyresavtalets initiala kontraktstid om 25 år. För polishuset inkluderar hyresvärdet oindexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om 4 mkr som utgår under hyresavtalets initiala kontraktstid om 15 år.

Hyresgäster

Inteas hyresgäster innefattar bland annat olika statliga verk och myndigheter, regioner samt andra offentliga institutioner inom områden som rättsväsende, högre utbildning, sjukvård och övriga offentliga verksamheter. Genom långa hyresavtal med främst offentliga hyresgäster skapar Intea förutsägbara intäkter med begränsad risk över tid. Av Inteas hyresvärde¹¹⁹ kommer cirka 95,3 procent från offentliga hyresgäster med WAULT om 7,4 år. Bolagets fem största hyresgäster beräknat som andel av kontrakterat hyresvärde är Polismyndigheten, Kriminalvården, Linnéuniversitetet i Kalmar, Högskolan i Halmstad och Region Skåne.

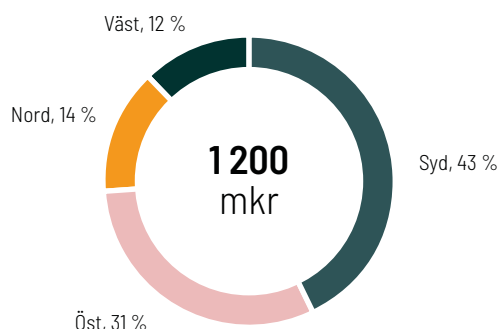
FIGUR 46. FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL PER 30 SEPTEMBER 2024

	Hyresavtal, antal	Uthyrd area, tkvm	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel ¹⁾ , %
Offentliga, löptid				
2024	13	1	2	0,1
2025	70	15	30	2,5
2026	55	41	82	6,8
2027	42	63	107	8,9
2028	47	79	191	15,9
2029	22	53	96	8,0
>2029	51	221	636	53,0
Summa offentliga	300	473	1144	95,3
Icke-offentliga	179	31	56	4,7
Totalt	479	504	1 200	100,0

1) Andel av total kontrakterad årshyra.

119. Med hyresvärde avser Intea kontrakterad årshyra med tillägg för hyresrabatter och vakanser på årsbasis.

FIGUR 47. KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER GEOGRAFI, % PER 30 SEPTEMBER 2024



FIGUR 48. ÅTERSTÅENDE KONTRAKTSTID PER HYRESGÄSTKATEGORI PER 30 SEPTEMBER 2024

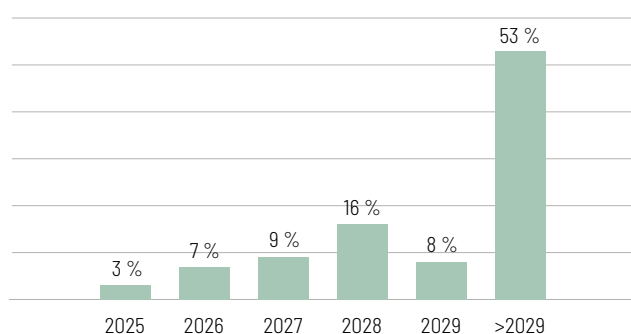
	Återstående kontraktstid, år
Rättsväsende	9,9
Högre utbildning	5,1
Sjukvård	8,5
Övriga offentliga	4,7
Summa offentliga	7,4
Icke-offentliga	3,8
Totalt	7,2

Intea fokuserar på att utveckla fastigheter för social infrastruktur med en hög grad av specialanpassning. Detta resulterar ofta i längre hyresavtal, större enheter, färre hyresgäster samt en lägre omsättning av hyresgäster över tid. Figurerna 49–51 visar exempel på fastigheter med olika grad av specialanpassning, diagram över Inteas förfallostruktur, utveckling av hyresintäkter och driftnetto samt kontrakterad hyra och överskottsgrad.

FIGUR 49. INTEAS FOKUS PÅ SPECIALANPASSNING AV LOKALER FÖR SOCIAL INFRASTRUKTUR

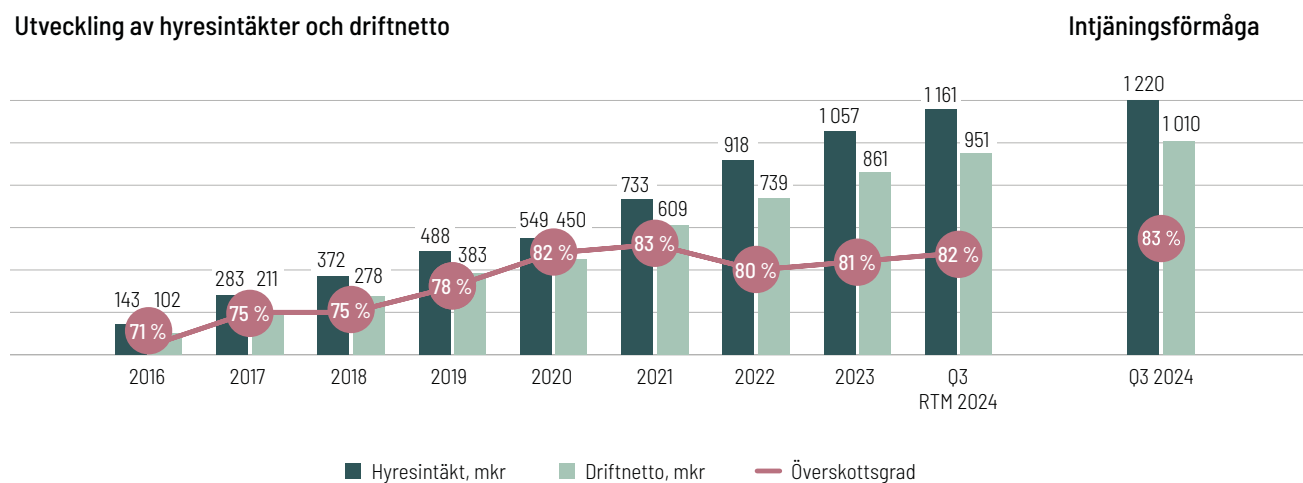


FIGUR 50. FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL PER 30 SEPTEMBER 2024¹²⁰



120. Hyresavtal som löper ut för hyresgäster i offentlig sektor, vilket motsvarar 95,3 % av det totala avtalade årliga hyresvärdet.

FIGUR 51. UTVECKLING AV HYRESINTÄKTER OCH DRIFTNETTO SAMT INTJÄNINGSFÖRMÅGA



Inteas tio största hyresgäster svarade den 30 september 2024 för 74,3 procent av Bolagets totala kontrakterade årshyra om 1 200 mkr vilket framgår av Figur 52 nedan. Offentliga hyresgästers andel av kontrakterad årshyra per 30 september 2024 uppgick till 95,3 procent med WAULT om 7,4 år och WALT om 16,7 år.

Av Figur 53 nedan framgår hur stor andel av Inteas kontrakterade hyresvärde den 30 september 2024 som årligen justeras med någon form av index.

FIGUR 52. OFFENTLIGA HYRESGÄSTER (AAA) MED EN WAULT OM ~7,4 ÅR

	Kontrakterad hyra, mkr	Andel av total, %	WAULT	Antal hyreskontrakt	WALT
Polismyndigheten	216	18,0 %	6,2	47	16,6
Kriminalvården	183	15,3 %	16,2	20	21,8
Linnéuniversitetet i Kalmar	95	7,9 %	4,8	3	7,3
Högskolan i Halmstad	88	7,4 %	6,8	19	14,2
Region Skåne	74	6,2 %	8,7	1	20,0
Malmö universitet	59	4,9 %	5,9	1	15,4
Mittuniversitetet	57	4,7 %	2,6	19	20,1
Högskolan Kristianstad	52	4,3 %	5,2	18	24,5
Högskolan i Skövde	33	2,8 %	3,9	6	17,0
Sveriges Domstolar	33	2,8 %	3,0	4	16,4
Övriga offentliga hyresgäster	253	21,1 %	5,5	162	12,4
Totalt offentliga hyresgäster	1 144	95,3%	7,4	300	16,7

FIGUR 53. AVTALSINDEXERING PER 30 SEPTEMBER 2024

	Kontrakterad årshyra, mkr	Årlig indexering, %	Andel ¹⁾ , %
KPI-indexerade avtal	1 049	84	87
Ej KPI-indexerade avtal	142	–	12
Fast uppräknings 1-2 %	2	–	0
Fast uppräknings 3 %	8	–	1
Summa/genomsnitt	1 200	74	100

1) Andel av total kontrakterad årshyra.



Niagara 2. Malmö universitet.

Utvald historisk finansiell information

Den utvalda historiska finansiella informationen i Prospektet ska läsas tillsammans med avsnitten "Kommentarer till utvald historisk finansiell information" och "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information" samt Bolagets reviderade koncernredovisningar med tillhörande noter för räkenskapsåren 2023, 2022 och 2021 samt Bolagets översiktligt granskade delårsrapport för perioden 1 januari–30 september 2024, vilka är införlivade i Prospektet genom hänvisning.

Nedan presenteras utvald historisk finansiell information för Koncernen avseende räkenskapsåren 2023, 2022 och 2021 samt delårsinformation avseende perioden 1 januari–30 september 2024 med jämförelsesiffror för motsvarande period 2023. Den finansiella informationen avseende räkenskapsåren 2023, 2022 och 2021 har hämtats från Bolagets reviderade årsredovisningar, vilka har upprättats i enlighet med IFRS Accounting Standards utgivna av International Accounting Standards Board (IASB), såsom de antagits av EU, samt relevanta delar av årsredovisningslagen (1995:1554) ("Årsredovisningslagen") och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Delårsinformationen avseende perioden 1 januari–30 september 2024, med jämförelsesiffror för motsvarande period 2023, är upprättade i enlighet med IAS 34 "Delårsrapportering" och har hämtats från Bolagets översiktligt granskade, men ej reviderade, delårsrapport avseende perioden 1 januari–30 september 2024.

Koncernens årsredovisningar för räkenskapsåren 2023, 2022 och 2021 har reviderats av Bolagets oberoende revisorer KPMG AB i enlighet med tillhörande revisionsberättelse. Den utvalda konsoliderade finansiella delårsinformationen för perioden 1 januari–30 september 2024 med jämförelsesiffror för motsvarande period 2023 har översiktligt granskats, men ej reviderats, av Bolagets oberoende revisorer KPMG AB i enlighet med tillhörande granskningsrapport.

Utvalda nyckeltal som inte definieras enligt IFRS Accounting Standards, som anges i avsnittet "Utvalda nyckeltal" bygger på information som hämtats från Koncernens reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2023, 2022 och 2021, Koncernens översiktligt granskade delårsrapport avseende perioden 1 januari–30 september 2024 och/eller interna redovisnings- och rapporteringssystem som är föremål för intern kontroll över den finansiella rapporteringen. För definition, syfte och avstämning avseende de alternativa nyckeltalen, se "Utvalda nyckeltal", "Definition av nyckeltal som inte definieras enligt IFRS Accounting Standards" samt "Avstämningstabeller". Utvalda nyckeltal har inte reviderats eller granskats av Koncernens oberoende revisor KPMG AB.

Angivna belopp i tabellerna nedan har avrundats, men beräkningarna är utförda med ett större antal decimaler. Avrundningseffekter kan resultera i till synes felaktiga summerader i vissa tabeller.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Från översiktligt granskade finansiella rapporter		Från reviderade finansiella rapporter		
	jan-sep 2024	jan-sep 2023	Helår 2023	Helår 2022	Helår 2021
Hysesintäkter	885	781	1 057	918	733
Fastighetskostnader, varav	-151	-137	-197	-180	-124
<i>Driftskostnader</i>	-104	-94	-135	-113	-89
<i>Underhållskostnader</i>	-27	-23	-36	-42	-17
<i>Fastighetsskatt</i>	-15	-15	-20	-20	-14
<i>Uthyrnings- och fastighetsadministration</i>	-5	-4	-6	-6	-5
Driftsöverskott	734	644	861	739	609
Centrala kostnader	-53	-41	-57	-64	-241
Resultat före finansiella poster	681	604	804	675	368
Finansiella poster					
Finansiella intäkter	6	11	21	5	1
Räntekostnader exklusive ägarlån ¹²¹	-302	-209	-315	-178	-123
Räntekostnader ägarlån	-	-	-	-	-79
Räntekostnader leasingkulda ¹²²	0	-3	-4	-4	-1
Andel i resultat från intressebolag	-6	-	-	-	-
Förvaltningsresultat	380	402	506	497	167
<i>varav förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån</i>	380	402	506	497	246
Värdeförändringar					
Förvaltningsfastigheter ¹²³	86	-294	-893	143	2 207
Derivatinstrument ¹²⁴	-180	31	-354	639	127
Resultat före skatt	286	139	-741	1 280	2 501
Skatt	-58	-44	102	-374	-532
Periodens resultat	228	95	-639	906	1 969
Periodens resultat hänförligt till¹²⁵					
Moderbolagets aktieägare	223	85	-631	904	1 969
Innehav utan bestämmande inflytande	5	9	-9	2	-
Periodens resultat	228	95	-639	906	1 969
<i>Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat</i>					
Resultat per A- och B-aktie¹²⁶	0,91	-0,01	-5,04	5,58	15,60
Resultat per D-aktie¹²⁷	1,50	1,50	2,00	1,93	0,50

121. I delårsrapporten för perioden 1 januari–30 september 2024 samt i årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 benämns posten som "Räntekostnader".

122. I årsredovisningarna för räkenskapsåren 2022 och 2021 benämns posten som "Räntekostnader tomträtt".

123. I årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 och delårsrapporten för perioden januari–september 2023 benämns posten som "Förvaltningsfastigheter, realiserade".

124. I årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 och delårsrapporten för perioden januari–september 2023 benämns posten som "Derivatinstrument, realiserade". I årsredovisningarna för räkenskapsåren 2022 och 2021 benämns posten "Derivat realiserad".

125. I årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 saknas kategorin "Periodens resultat hänförligt till" eftersom Koncernen inte redovisade något innehav utan bestämmande inflytande.

126. Inga utspädande instrument förekommer.

127. Inga utspädande instrument förekommer.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i mkr	Från översiktligt granskade finansiella rapporter		Från reviderade finansiella rapporter		
	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023	31 dec 2022	31 dec 2021
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	22 646	21 393	21 406	20 158	17 797
Tomträtt, nyttjanderättstillgång	74	109	109	109	123
Övriga anläggningstillgångar	135	136	134	25	5
Andelar i intressebolag	0	4	-	3	2
Fordran på intressebolag	-	422	-	130	63
Derivat	155	719	334	689	50
Nyttjanderättstillgångar	12	24	13	28	35
Övriga långfristiga fordringar	-	4	-	4	94
Summa anläggningstillgångar	23 022	22 811	21 997	21 146	18 170
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar	207	212	237	190	171
Likvida medel	322	244	225	215	198
Tillgångar som innehas för försäljning	-	-	444	-	-
Summa omsättningstillgångar	529	456	907	404	369
Summa tillgångar	23 550	23 267	22 904	21 550	18 539
Eget kapital och skulder					
Eget kapital					
Aktiekapital	23	23	23	23	21
Övrigt tillskjutet kapital	4 882	4 882	4 882	4 882	4 134
Balanserat resultat inklusive periodens resultat ¹²⁸	2 817	3 646	2 901	3 782	3 052
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare¹²⁹	7 722	8 551	7 806	8 686	7 207
Innehav utan bestämmande inflytande ¹³⁰	291	309	291	304	-
Summa eget kapital	8 013	8 861	8 097	8 990	7 207
Långfristiga skulder					
Uppskjuten skatteskuld	1 242	1 353	1 229	1 335	971
Räntebärande skulder	8 738	8 336	7 882	7 858	5 424
Leasingskuld	80	121	118	125	143
Avsättningar	3	3	3	3	8
Summa långfristiga skulder	10 063	9 812	9 232	9 321	6 547
Kortfristiga skulder					
Räntebärande skulder	4 768	4 061	4 914	2 715	4 390
Övriga kortfristiga skulder	707	533	656	524	396
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	-	-	4	-	-
Summa kortfristiga skulder	5 475	4 594	5 574	3 239	4 786
Summa eget kapital och skulder	23 550	23 267	22 904	21 550	18 539

128. I årsredovisningarna för räkenskapsåren 2022 och 2021 benämns posten som "Balanserat vinst inklusive årets resultat".

129. I årsredovisningarna för räkenskapsåren 2022 och 2021 benämns posten som "Eget kapital".

130. I årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 benämns posten som "Minoritet".

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i mkr	Från översiktligt granskade finansiella rapporter		Från reviderade finansiella rapporter		
	jan-sep 2024	jan-sep 2023	Helår 2023	Helår 2022	Helår 2021
Löpande verksamheten					
Resultat före finansiella poster ¹³¹	681	604	804	675	368
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar ¹³²	1	8	12	10	6
Erhållna räntor ¹³³	0	2	9	1	1
Erlagda räntor ¹³⁴	-371	-204	-308	-180	-203
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-	-	-	165
Betald inkomstskatt	-21	-19	-6	-7	-7
<i>Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>	<i>291</i>	<i>391</i>	<i>512</i>	<i>501</i>	<i>330</i>
Förändring av rörelsekapital					
Förändring av kortfristiga fordringar	-12	17	-46	-21	126
Förändring av kortfristiga skulder	-23	-31	132	111	-184
<i>Summa förändring rörelsekapital</i>	<i>-35</i>	<i>-14</i>	<i>86</i>	<i>90</i>	<i>-58</i>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	256	377	598	590	273
Investeringsverksamheten					
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-300	-420	-593	-4 870
Investeringar i befintliga fastigheter	-1 078	-1 230	-1 721	-1 084	-382
Reglering långfristig fordran	440	-	-	-	-
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-2	-	-	-	-
Förvärv av aktier dotterbolag, Intea AB, nettoeffekt på likvida medel	-	-	-	-	-35
Förvärv av materiella anläggningstillgångar ¹³⁵	0	-125	-127	-22	-3
Utlåning till intressebolag ¹³⁶	-	-288	-281	-104	-122
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-640	-1 942	-2 550	-1 803	-5 412
Finansieringsverksamheten					
Nyupptagning av lån	6 324	2 886	3 289	3 635	4 825
Nyupptagning av ägarlån ¹³⁷	-	-	-	-	570
Nyemission	-	-	-	750	357
Amortering av lån	-5 614	-1 062	-1 066	-2 976	-769
Amortering av leasingskulld	-4	-5	-7	-5	-7
Aktieägartillskott	-	-	-	-	190
Utdelning	-226	-224	-253	-174	-225
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	480	1 595	1 962	1 230	4 941
Periodens kassaflöde	96	30	11	17	-198
Likvida medel vid periodens början	225	215	215	198	395
Likvida medel vid periodens slut	322	244	225	215	198

131. I årsredovisningarna för räkenskapsåren 2023, 2022 och 2021 samt i delårsrapporten för perioden januari–september 2023 har Koncernen utgått ifrån "Resultat före skatt" i Koncernens rapport över kassaflöden. Från och med första kvartalet 2024 redovisas Koncernens rapport över kassaflöden med utgångspunkt i "Resultat före finansiella poster". Med anledning av detta har jämförelsesiffrorna i Koncernens rapport över kassaflöden för räkenskapsåren 2023, 2022 och 2021 samt för perioden januari–september 2023 justerats.

132. I årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 benämns posten som "Avskrivningar på inventarier och övriga anläggningstillgångar". I årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 benämns posten som "Avskrivningar på övriga anläggningstillgångar". I årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 benämns posten som "Avskrivningar på inventarier".

133. I delårsrapporten för perioden januari–september 2023 benämns posten som "Erhållna räntor ingår i den löpande verksamheten". Anpassning av uppställning enligt IAS 7 från första kvartalet 2024. Erhållna räntor har inkluderats istället för bokförda räntor. Med anledning av detta har omräkning skett av jämförelsetalet för räkenskapsåren 2023, 2022 och 2021 samt för perioden januari–september 2023.

134. I delårsrapporten för perioden januari–september 2023 benämns posten som "Erhållna räntor ingår i den löpande verksamheten". Anpassning av uppställning enligt IAS 7 från första kvartalet 2024. Erlagda räntor har inkluderats istället för bokförda räntor. Med anledning av detta har omräkning skett av jämförelsetalet för räkenskapsåren 2023, 2022 och 2021 samt för perioden januari–september 2023.

135. I årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 benämns posten som "Förvärv av övriga anläggningstillgångar".

136. I årsredovisningarna för räkenskapsåren 2023, 2022 och 2021 samt i delårsrapporten för perioden januari–september 2023 benämns posten som "Ökning av långfristiga fordringar".

137. I årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 benämns posten som "Nyupptagning av lån, aktieägare".

Utvalda nyckeltal

Nedanstående tabeller visar Koncernens nyckeltal för räkenskapsåren 2023, 2022 och 2021 samt perioderna 1 januari–30 september 2024 och 1 januari–30 september 2023.

Nyckeltal	jan-sep 2024	jan-sep 2023	2023	2022	2021
Fastighets- och operativa nyckeltal					
Fastighetsvärde, mdkr	22,6	21,4	21,4	20,2	17,8
Direktavkastning, %	5,2	4,9	5,3	4,7	4,4
Uthyrningsbar area, kvm	534 268	494 216	517 655	493 893	454 310
Hysesvärde, kr per kvm ¹³⁸	2 295	2 105	2 230	2 089	1 910
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8	98,2	98,4	97,9	99,0
Överskottsgrad, %	83,0	82,5	81,4	80,4	83,1
Andel offentliga hyresgäster, %	95,3	94,8	95,0	94,8	94,0
Återstående kontraktstid offentliga hyresgäster, år ¹³⁹	7,4	5,9	6,3	5,9	6,0
Nettoinvesteringar, mkr	1 154	1 530	2 141	1 677	5 352
Förvaltningsresultat, mkr	380	402	506	497	167
Förvaltningsresultat, exklusive ränta på ägarlån ¹⁴⁰ , mkr	380	402	506	497	246
Finansiella nyckeltal¹⁴¹					
Belåningsgrad ¹⁴² , %	57,9	55,4	57,2	51,0	53,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	3,0	2,7	3,9	3,0
Kapitalbindning, år	2,6	2,6	2,4	2,3	3,3
Räntebindning, år	2,4	2,4	3,0	3,0	3,2
Genomsnittlig ränta, %	3,15	3,36	3,27	2,53	1,31
Genomsnittlig ränta, exkl. outnyttjade kreditfaciliteter, %	3,04	3,31	3,22	2,48	1,24
Andel säkerställd skuld, %	21,0	31,0	31,7	24,2	12,6
Soliditet, %	34,0	38,1	35,4	41,7	38,9
Skuldkvot, ggr (Nettoskuld/EBITDA)	14,5	15,1	15,6	15,3	26,1
Justerad skuldkvot, ggr (Nettoskuld/EBITDA)	11,1	9,9	11,4	11,8	22,6
Nyckeltal per A- och B-aktie					
Långsiktigt substansvärde, kr ¹⁴³	46,50	49,03	45,77	50,03	46,87
Tillväxt i långsiktigt substansvärde ¹⁴⁴ , %	3,6	-0,2	-6,7	7,7	55,2
Förvaltningsresultat, kr ¹⁴⁵	1,97	2,13	2,63	2,74	2,47
Tillväxt i förvaltningsresultat, %	-7,2	-2,3	-4,2	11,1	38,2
Justerat förvaltningsresultat, kr (EPRA EPS)	1,61	1,87	2,51	2,65	2,44
Utdelning, kr	0,90	0,90	0,90	0,46	2,22
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr ¹⁴⁶	0,91	-0,01	-5,04	5,58	15,60
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	148	148	148	148	138
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner	148	148	148	143	125
Nyckeltal per D-aktie					
Eget kapital, kr	33,0	33,0	33,0	33,0	33,0
Resultat, kr	1,50	1,50	2,00	1,93	0,50
Utdelning, kr	1,50	1,50	2,00	1,80	0,50
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	58	58	58	58	51
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner	58	58	58	54	51

138. I årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 benämns posten som "Hysesvärde per kvm".

139. I årsredovisningarna för räkenskapsåren 2022 och 2021 benämns posten som "Återstående kontraktstid, år".

140. Samtliga ägarlån kvittades under 2021, för mer information se rubriken "Finansiella intäkter och kostnader" under "Jämförelse mellan 2022 och 2021" i avsnittet "Kommentarer till utvald historisk finansiell information".

141. I årsredovisningarna för räkenskapsåren 2022 och 2021 benämns rubriken som "Kreditnyckeltal".

142. Definitionen av belåningsgrad har förändrats från fjärde kvartalet 2022. Förändringen innebär att andelar i intressebolag, fordran på intressebolag, övriga anläggningstillgångar samt tillgångar som innehas för försäljning har inkluderats i beräkningsbasen. Med anledning av detta har omräkning skett av jämförelsetalet för räkenskapsåret 2021.

143. I årsredovisningarna för räkenskapsåren 2023, 2022 och 2021 benämns nyckeltalet som "Långsiktigt substansvärde, kr".

144. Inklusive återlagd utdelning under perioden. I årsredovisningarna för räkenskapsåren 2021, 2022 och 2023 benämns nyckeltalet som "Tillväxt i långsiktigt substansvärde, kr".

145. I årsredovisningarna för räkenskapsåren 2023, 2022 och 2021 benämns nyckeltalet som "Justerat förvaltningsresultat, exkl. ränta på ägarlån".

146. I årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 benämns posten som "Periodens resultat, kr (IAS 33)".

Definition av nyckeltal som inte definieras enligt IFRS Accounting Standards

Alla nyckeltal som presenteras ovan är s.k. icke IFRS Accounting Standards-mått, det vill säga finansiella mått som inte definieras enligt IFRS Accounting Standards, förutom nyckeltalet resultat per aktie som definieras i IAS 33. Intea anser att dessa icke IFRS Accounting Standards-mått tillsammans med mått definierade enligt IFRS Accounting Standards ger en bättre förståelse för det finansiella resultatet och den finansiella ställningen och att sådana mått som inte definieras i enlighet med IFRS Accounting Standards är användbar information för investerare tillsammans med andra mått som definieras i enlighet med IFRS Accounting Standards.

Ett icke IFRS Accounting Standards-mått definieras som ett mått som mäter historiska eller framtida finansiella resultat, finansiell ställning eller kassaflöde. Dessa icke IFRS Accounting Standards-mått ska inte betraktas isolerat ifrån eller som ett substitut till de mått som tas fram i enlighet med IFRS Accounting Standards. Sådana mått, som definierats av Bolaget, är eventuellt inte jämförbara med andra mått med liknande namn som används av andra företag. Se nedan för definitioner och syfte avseende alternativa nyckeltal och under rubriken "Avstämningstabeller" nedan för avstämningar av ovan nämnda nyckeltal.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Andel offentliga hyresgäster, %	Kontrakterad årshyra från offentliga hyresgäster dividerat med total kontrakterad årshyra.	Nyckeltalet används för att belysa Bolagets samlade kreditrisk på dess hyresgäster. En hög andel intäkter från offentliga hyresgäster bidrar till en lägre kreditrisk.
Andel säkerställd skuld, %	Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet är ett mått på graden av strukturell efterställdhet på den icke säkerställda skulden.
Belåningsgrad, %	Räntebärande skulder minus leasingskulld i förekommande fall, likvida medel och kortfristiga placeringar i förhållande till fastigheternas verkliga värde, andelar i intressebolag, fordringar på intressebolag, övriga anläggningstillgångar och tillgångar som innehas för försäljning.	Nyckeltalet används för att belysa Bolagets finansiella risk och visar hur stor del av verksamheten som är finansierad med räntebärande skulder.
Direktavkastning, %	Beräknat driftöverskott på årsbasis för fastighetsbeståndet per balansdagen i förhållande till fastighetsbeståndets värde per balansdagen med avdrag för värdet av pågående projekt och utnyttjade byggrätter.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och central administration.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra vid periodens/årets utgång i förhållande till summan av kontrakterade intäkter, bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor och i förekommande fall rabatter på årsbasis.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av Bolagets uthyrningsbara ytor.
Fastighetskategori	Baserad på respektive fastighets huvudsakliga användning har en indelning gjorts av fastigheterna i kategorierna Rättsväsende, Högre utbildning, Sjukvård, Övriga offentliga samt lcke-offentliga. På fastigheter med flera byggnader med olika användning sker motsvarande indelning per byggnad. Beräkningen baseras på kontrakterad årshyra.	-
Fastighetsvärde, mdkr	Det belopp till vilket Bolagets förvaltningsfastigheter är redovisade enligt balansräkningen vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser värdet av Bolagets fastighetsbestånd.
Förbrukning netto, GWh	El som förbrukas av koncernen. Ej inkluderat el som vidarefaktureras till hyresgästerna.	-
Förvaltningsresultat, mkr	Resultat före värdeförändringar, skatt och, i förekommande fall, inklusive räntekostnader för ägarlån.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningens lönsamhet inklusive kostnad för ägarlån.
Förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån, mkr	Resultat före värdeförändringar och skatt, exklusive räntekostnader för ägarlån.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningens lönsamhet.
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	Förvaltningsresultat med avdrag för periodens/årets resultat hänförligt till D-aktier alternativt räntekostnader för ägarlån, i förhållande till genomsnittligt antal utestående A- och B-aktier.	-

Nyckeltal	Definition	Syfte
Genomsnittlig ränta vid periodens/årets utgång, %	Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder exklusive, i förekommande fall, ägarlån och leasingkund, inklusive kostnader för lånelöften och inklusive räntekupon i derivat.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken för Bolagets räntebärande skulder.
Genomsnittlig ränta, exkl. outnyttjade kreditfaciliteter, %	Den genomsnittliga räntan för räntebärande skulder, exklusive räntor på kreditfaciliteter som inte har utnyttjats och, i förekommande fall, ränta på ägarlån och leasingkund.	-
Hyresgästkategori	Baserat på respektive hyresgästs verksamhet har en indelning gjorts av hyresgästerna i kategorierna Rättsväsende, Högre utbildning, Sjukvård, Övriga offentliga samt lcke-offentliga. Beräkningen baseras på kontrakterad årshyra per hyresavtal.	-
Hyresvärde, mkr	Kontrakterad årshyra med tillägg för hyresrabatter och vakanser på årsbasis.	-
Justerad skuldkvot, ggr (Nettoskuld/EBITDA)	Räntebärande skulder minskat med likvida medel och redovisat värde för pågående projekt dividerat med driftöverskott justerat för central administration.	Nyckeltalet används för att belysa intjäning i relation till skuldsättning.
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr (EPRA EPS)	Förvaltningsresultat med, i förekommande fall, avdrag för periodens/årets resultat hänförligt till D-aktier alternativt räntekostnader för ägarlån, aktuell skatt samt minoritetens andel av förvaltningsresultatet, i förhållande till genomsnittligt antal utestående A- och B-aktier under året.	Nyckeltalet används för att belysa Bolagets förvaltningsresultat per A- och B-aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.
Jämförbart bestånd	De fastigheter som ägts under hela jämförbara perioder och som inte har varit klassificerade som projektfastigheter under dessa perioder.	-
Kontrakterad årshyra	Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis efter avdrag för hyresrabatter och vakanser.	-
Kapitalbindning, år	Genomsnittlig kvarvarande löptid vid periodens/årets utgång på räntebärande skulder.	Nyckeltalet används för att belysa refinansieringsrisken. En lång löptid indikerar lägre refinansieringsrisk.
Långsiktigt substansvärde, mkr	Vid periodens/årets utgång redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av uppskjuten skatt, räntederivat enligt balansräkningen samt med avdrag för maximalt 33 kr per D-aktie multiplicerat med antalet utestående D-aktier.	Nyckeltalet är ett etablerat mått på Bolagets och andra börsnoterade Bolags långsiktiga substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
Långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr	Långsiktigt substansvärde i relation till antalet utestående A- och B-aktier vid periodens/årets utgång.	Nyckeltalet belyser ägarna av A- och B-aktiers andel av det långsiktiga substansvärdet.
Nettoinvesteringar, mkr	Summan av kassaflödet från gjorda investeringar i förvaltningsfastigheter och projekteringsfastigheter med justering för eventuella försäljningar under perioden/året.	Nyckeltal för att belysa Bolagets möjlighet att nå operativa mål.
Objekt	En fastighet eller byggnad i de fall fastigheten är bebyggd med flera byggnader med olika användning.	-
Offentliga hyresgäster	Hyresgäster där kreditrisken i hyresförhållandet bärs av stat, region eller kommun.	Nyckeltalet används för att belysa kreditrisken i Bolagets intäkter.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Projektfastighet	Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet som tomtstälts i syfte att omvandla och förädla fastigheten. Till projektfastigheter hänförs även byggnad under uppförande samt fastighet med en investering uppgående till minst 20 procent av verkligt värde. Omklassificeringen från projektfastighet till färdigställd fastighet görs den 1 januari året efter färdigställandet.	-
Räntebindning, år	Genomsnittlig räntebindningstid vid periodens/årets utgång på räntebärande skulder och leasingkulder men inklusive kupongränta på räntederivat.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken. En lång räntebindningstid indikerar lägre ränterisk.
Räntetäckningsgrad, ggr	Periodens/årets resultat, exklusive räntekostnader på ägarlån, i förhållande till periodens/årets finansnetto exklusive ränta på tomträtt.	Nyckeltalet åskådliggör ränterisk genom att belysa hur känsligt Bolagets förvaltningsresultat är för ränteförändringar.
Självförsörjningsgrad netto, %	Andel el som koncernen producerar i förhållande till koncernens elförbrukning, ej inkluderat den el som vidarefaktureras till hyresgästerna.	Nyckeltalet används för att redovisa hur stor andel av Inteas elförbrukning, exklusive vidarefakturerad förbrukning, som produceras av egenägda solcellsanläggningar och vattenkraftverk.
Skuldkvot, ggr (Nettoskuld/EBITDA)	Räntebärande skulder minskat med likvida medel dividerat med driftöverskott justerat för central administration.	Nyckeltalet används för att belysa intjäning i relation till skuldsättning.
Soliditet, %	Vid periodens/årets utgång totalt eget kapital dividerat med totala tillgångar.	Nyckeltalet används för att visa hur stor del av Bolagets tillgångar som är finansierade med eget kapital och inkluderas för att investerare ska kunna bedöma Bolagets kapitalstruktur.
Tillväxt i förvaltningsresultat per A och B-aktie, %	Den procentuella ökningen av förvaltningsresultat per A- och B-aktie över en viss tidsperiod.	-
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, %	Den procentuella förändringen av långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie över en viss period.	-
Uthyrningsbar area, kvm	Den totala ytan som kan hyras ut, inklusive kontor, butiker och andra kommersiella lokaler, men exklusive gemensamma utrymmen som trapphus och tekniska utrymmen.	-
Återstående kontraktstid offentliga, år	Genomsnittlig återstående kontraktstid för offentliga hyresgäster viktat utifrån kontrakterad årshyra.	Nyckeltalet används till att belysa bolagets hyresrisk.
Överskottsgrad, %	Driftöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.

Avstämningstabeller

	jan-sep 2024	jan-sep 2023	Helår 2023	Helår 2022	Helår 2021
Andel offentliga hyresgäster, %					
Kontrakterad årshyra, offentliga hyresgäster, mkr	1 144	969	1 079	958	807
(±) Kontrakterad årshyra, mkr	1 200	1 021	1 136	1 010	859
Andel offentliga hyresgäster, %	95,3	94,8	95,0	94,8	94,0
Belåningsgrad, %					
Räntebärande skulder ¹⁴⁷ , mkr	13 506	12 397	12 796	10 573	9 814
(-) Likvida medel och kortfristiga placeringar, mkr	-322	-244	-225	-215	-198
Nettoskuld, mkr	13 185	12 154	12 571	10 359	9 617
Verkligt värde fastigheter, mkr	22 646	21 393	21 406	20 158	17 797
Andelar i intressebolag, mkr	0	4	-	3	2
Fordran på intressebolag, mkr	-	422	-	130	63
Övriga anläggningstillgångar, mkr	135	136	134	25	5
Tillgångar som innehas för försäljning, mkr	-	-	444	-	-
(/) Summa, mkr	22 781	21 955	21 984	20 316	17 868
Belåningsgrad, %	57,9	55,4	57,2	51,0	53,8
Direktavkastning, %					
Driftöverskott, intjäningskapacitet	1 010	847	957	841	720
Förvaltningsfastigheter	22 646	21 393	21 406	20 158	17 797
(-) Pågående projekt och byggrätter	-3 141	-4 271	-3 451	-2 445	-1 323
(±) Fastighetsvärde exkl. pågående projekt och byggrätter	19 505	17 122	17 955	17 713	16 475
Direktavkastning, %	5,2	4,9	5,3	4,7	4,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					
Kontrakterad årshyra, mkr ¹⁴⁸	1 200	1 021	1 136	1 010	859
(±) Hyresvärde, mkr ¹⁴⁹	1 226	1 040	1 155	1 032	868
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8	98,2	98,4	97,9	99,0
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr					
Förvaltningsresultat, mkr ¹⁵⁰	380	402	506	497	246
Återläggning kostnad rådgivningsavtal	-	-	-	-	165
(-) Utdelning D-aktier, mkr	-87	-87	-116	-105	-98
Summa, mkr	293	315	390	393	312
(±) Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	148	148	148	143	126
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	1,97	2,13	2,63	2,74	2,47

147. Räntebärande skulder exklusive leasingskuld.

148. I delårsrapporten för perioden 1 januari-30 september 2023 samt i årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 respektive i årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 benämns posten som "Kontrakterad hyra på årsbasis, mkr".

149. I delårsrapporten för perioden 1 januari-30 september 2023 samt i årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 respektive i årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 benämns posten som "Hyresvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr".

150. I årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 respektive i årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 benämns posten som "Förvaltningsresultat exkl. ränta på ägarlån, mkr".

	jan-sep 2024	jan-sep 2023	Helår 2023	Helår 2022	Helår 2021
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr (EPRA EPS)					
Förvaltningsresultat, mkr ¹⁵¹	380	402	506	497	246
Återläggning kostnad rådgivningsavtal	-	-	-	-	165
(-) Aktuell skatt, mkr	-45	-28	-6	-11	-5
(-) Minoritetens andel av förvaltningsresultat, mkr ¹⁵²	-9	-9	-12	-2	-
(-) Utdelning D-aktier, mkr	-87	-87	-116	-105	-98
Summa	238	278	372	379	307
(÷) Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	148	148	148	143	126
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr (EPRA EPS)	1,61	1,87	2,51	2,65	2,44
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %					
Räntekostnad på årsbasis vid utgången av perioden, mkr	425	416	419	268	129
(÷) Räntebärande skuld ¹⁵³ vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	13 506	12 397	12 796	10 573	9 814
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,15	3,36	3,27	2,53	1,31
Långsiktigt substansvärde, mkr					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, mkr	7 722	8 551	7 806	8 686	7 207
varav D-aktier, mkr	-1 916	-1 916	-1 916	-1 916	-1 666
Uppskjuten skatt, mkr	1 242	1 353	1 229	1 335	971
Derivat, mkr	-155	-719	-334	-689	-50
Långsiktigt substansvärde, mkr	6 893	7 268	6 785	7 416	6 461
Långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr					
Långsiktigt substansvärde, mkr	6 893	7 268	6 785	7 416	6 461
(÷) Antal A- och B-aktier vid periodens utgång, miljoner	148	148	148	148	138
Långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr	46,50	49,03	45,77	50,03	46,87
Nettoinvesteringar, mkr					
Förvärv under perioden, mkr	-	300	420	593	4 971
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation, mkr	1 154	1 230	1 721	1 084	382
Nettoinvesteringar, mkr	1 154	1 530	2 141	1 677	5 353
Räntetäckningsgrad, ggr					
Resultat före finansiella poster, mkr	681	604	804	675	368
(÷) Periodens finansnetto exkl. ränta tomträtt, mkr ¹⁵⁴	-296	-198	-294	-174	-121
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	3,0	2,7	3,9	3,0

151. I årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 respektive i årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 benämns posten som "Förvaltningsresultat exkl. ränta på ägarlån, mkr".

152. Motsvarar "Innehav utan bestämmande inflytande".

153. Räntebärande skulder exklusive leasingsskuld.

154. I årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 samt i årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 benämns posten som "Periodens finansnetto exkl. ränta ägarlån och tomträtt, mkr".

	jan-sep 2024	jan-sep 2023	Helår 2023	Helår 2022	Helår 2021
Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)					
Räntebärande skulder ¹⁵⁵ , mkr	13 506	12 397	12 796	10 573	9 814
(-) Likvida medel	-322	-244	-225	-215	-198
Nettoskuld, mkr	13 185	12 154	12 571	10 359	9 617
Driftöverskott, mkr	734	644	861	739	609
(-) Central administration, mkr	-53	-41	-57	-64	-241
EBITDA, mkr	681	604	804	675	368
Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA), årstakt	14,5	15,1	15,6	15,3	26,1
Justerad skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)					
Räntebärande skulder ¹⁵⁶ , mkr	13 506	12 397	12 796	10 573	9 814
(-) Likvida medel	-322	-244	-225	-215	-198
(-) Redovisat värde pågående projekt	-3 061	-4 206	-3 385	-2 375	-1 303
Nettoskuld, mkr	10 123	7 948	9 186	7 983	8 314
Driftöverskott, mkr	734	644	861	739	609
(-) Central administration, mkr	-53	-41	-57	-64	-241
EBITDA, mkr	681	604	804	675	368
Justerad skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA), årstakt	11,1	9,9	11,4	11,8	22,6
Soliditet, %					
Eget kapital, mkr	8 013	8 861	8 097	8 990	7 207
(±) Tillgångar, mkr	23 550	23 267	22 904	21 550	18 539
Soliditet, %	34,0	38,1	35,4	41,7	38,9
Överskottsgrad, %					
Periodens driftsöverskott, mkr	734	644	861	739	609
(±) Periodens hyresintäkter, mkr	885	781	1 057	918	733
Överskottsgrad, %	83,0	82,5	81,4	80,4	83,1

155. Räntebärande skulder exklusive leasingsskuld.

156. Räntebärande skulder exklusive leasingsskuld.

Kommentarer till utvald historisk finansiell information

Kommentarer till utvald historisk finansiell information i Prospektet ska läsas tillsammans med avsnitten "Utvald historisk finansiell information" och "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information" samt Bolagets reviderade koncernredovisningar för räkenskapsåren 2023, 2022 och 2021 med tillhörande noter och Bolagets översiktligt granskade delårsrapport för perioden 1 januari–30 september 2024, vilka är införlivade i Prospektet genom hänvisning.

Nedanstående kommentarer till den finansiella utvecklingen baseras på räkenskapsåren 2023, 2022 och 2021 samt perioderna 1 januari–30 september 2024 och 1 januari–30 september 2023. Historiska resultat ger inte nödvändigtvis en korrekt indikation av framtida resultat.

Detta avsnitt kan innehålla framåtriktade uttalanden som är föremål för risker, osäkerheter och andra faktorer, inklusive sådana faktorer som framgår av avsnittet "Riskfaktorer", som kan medföra att Bolagets framtida resultat, finansiella position eller kassaflöde kan komma att avvika väsentligt från det resultat, den finansiella position eller det kassaflöde som, direkt eller indirekt, framgår i sådana uttalanden.

Jämförelse mellan 1 januari–30 september 2024 och 1 januari–30 september 2023

Hyresintäkter och fastighetskostnader

Hyresintäkterna uppgick till 885 mkr (781), varav 13 mkr (34) avser annan fakturering än kontrakterad årshyra. Ökningen av hyresintäkterna jämfört med motsvarande period föregående år uppgick till 13,2 procent (15,8) och förklaras av indexjusteringar, hyresintäkter från färdigställda projekt samt nyuthyrningar.

Intäkter för jämförbart bestånd uppgick till 826 mkr, en ökning med 7,6 procent som förklaras främst av indexjusteringar, nyuthyrningar, hyrestillägg efter genomförda hyresgästanpassningar samt ökad vidarefakturering av media. Intäkter avseende Inteas kraftbolag uppgick till 3 mkr (7).

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens utgång till 97,8 procent (98,2).

UTVECKLING AV HYRESINTÄKTER

mkr	2024 jan-sep	2023 jan-sep	Förändring %
Jämförbart bestånd	826	767	7,6
Elstöd ¹⁵⁷	-	7	-
Projektfastigheter	57	0	-
Övrigt	2	7	-
Hyresintäkter	885	781	13,2

Fastighetskostnaderna uppgick till 151 mkr (137), en ökning med 10,0 procent (9,8) jämfört med motsvarande period 2023. Ökningen förklaras av ökade drift- och underhållskostnader samt fastighetskostnader relaterade till färdigställda projekt. Direkta fastighetskostnader för jämförbart bestånd uppgick till 138 mkr, en ökning med 7,4 procent. Kostnader avseende Inteas kraftbolag uppgick till 5 mkr (4).

UTVECKLING AV FASTIGHETSKOSTNADER

mkr	2024 jan-sep	2023 jan-sep	Förändring %
Jämförbart bestånd	138	129	7,4
Projektfastigheter	3	0	-
Övrigt	5	4	-
Direkta fastighetskostnader	146	132	10,3
Fastighetsadministration	5	4	-
Fastighetskostnader	151	137	10,0

Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 734 mkr (644), en ökning med 13,9 procent (17,2). Överskottsgraden ökade till 83,0 procent (82,5). Driftöverskottet för jämförbart bestånd uppgick till 683 mkr, en ökning med 6,6 procent. Överskottsgraden för jämförbart bestånd uppgick till 82,7 procent.

Centrala kostnader

Central administration avser bland annat förvärvs- och affärsutvecklingsverksamheten, administration samt ekonomi-, finans- och ledningsfunktioner. Central administration uppgick till 53 mkr (41). I periodens kostnader ingår kostnader om 5 mkr avseende ett projekt i tidigt skede i Ystad där förutsättningarna för projektet inte längre finns.

157. Avser statligt elstöd i fastighetsbeståndet för perioden 1 oktober 2021–30 september 2022, erhållet och intäktsfört under 2023.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -296 mkr (-201), varav finansiella intäkter om 6 mkr (11) och räntekostnader om 302 mkr (212).

Finansiella intäkter avser främst utlåning till intressebolag. Minskningen är relaterad till avyttringen av Inteas andel av projektet Sahlgrenska Life.

Ökningen av räntekostnader beror dels på en högre genomsnittsränta, dels på en högre lånevolym till följd av investeringar i projektportföljen. Koncernens genomsnittliga ränta på extern upplåning uppgick till 3,15 procent (3,36) vid utgången av perioden. Ränta exklusive outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 3,04 procent (3,31). Periodens räntekostnader för leasingskulld uppgick till 0 mkr (-3). Den positiva effekten jämfört mot föregående år förklaras av en ny värdering av Bolagets tomträtter.

Värdeförändringar

Fastighetsvärdet uppgick vid periodens slut till 22,6 mdkr (21,4). Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 86 mkr (-294) under perioden, vilket främst förklaras av positiva värdeförändringar på befintliga fastigheter om 39 mkr (-418) och på projektfastigheter om 47 mkr (124).

Initial direktavkastning uppgick till 5,2 procent (4,9) och exit yield uppgick till 5,0 procent (5,1). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 6,8 procent (6,2).

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -180 mkr (31) främst drivet av under perioden sjunkande långa räntor.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

mkr	2024 jan-sep	2023 jan-sep
Förändring driftöverskott	-51	-31
Projekt	47	124
Förändring avkastningskrav/kalkylränta	90	-388
Värdeförändringar fastigheter	86	-294

Resultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 380 mkr (402).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 228 mkr (95), varav innehav utan bestämmande inflytandes andel uppgick till 5 mkr (9).

Fastighetsbeståndet

Per den 30 september 2024 bestod fastighetsbeståndet av 37 fastigheter (37), varav en fastighet med upplåten tomträtt. Fastigheterna delas upp i 108 objekt (107) med en sammanlagd uthyrningsbar area om 534 tkvm (494). Fastighetsvärdet uppgick till 22,6 mdkr (21,4) geografiskt fördelat med 45 procent i Syd, 29 procent i Öst, 15 procent i Nord och 11 procent i Väst.

Den återstående kontraktstiden för offentliga hyresgäster har ökat till 7,4 år (5,9) vilket främst är hänförligt till färdigställande av projektet häktet i Kristianstad.

FASTIGHETSBESTÅNDETS VÄRDEFÖRÄNDRING

mkr	2024 jan-sep	2023 jan-sep
Redovisat värde vid periodens inledning	21 406	20 158
Förvärv	-	300
Investeringar i ny-, till och ombyggnation	1 154	1 230
Värdeförändringar	86	-294
Redovisat värde vid periodens utgång	22 646	21 393
- varav Förvaltningsfastigheter	19 505	17 122
- varav Pågående projekt	3 061	4 206
- varav Outnyttjade byggrätter	80	65

Skatt

Koncernen redovisade för perioden skatt om -58 mkr (-44), varav -13 mkr (-16) är relaterat till förändring i uppskjuten skatt.

På medellång sikt bedömer Intea att betald skatt kommer att uppgå till cirka 5–8 procent av förvaltningsresultatet. Det finns en viss säsongsvariation för betald skatt som utgår från en preliminärdebitering, där reglering av för hög betald preliminär skatt normalt sker i fjärde kvartalet respektive år, vilket gör att perioden 1 januari–30 september hittills visat ett lite för högt belopp. Inteas bedömning är att det gäller även för 2024.

Kassaflöde

Kassaflödet före förändring i rörelsekapital uppgick till 291 mkr (391). Jämfört med motsvarande period föregående år har kassaflödet påverkats negativt av ökade räntekostnader. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 256 mkr (377).

Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -640 mkr (-1 942), främst hänförligt till förvärv och investeringar i befintliga fastigheter och projekt om -1 078 mkr (-1 530). Därtill har kassaflödet påverkats positivt av avyttringen av Inteas andel av projektet Sahlgrenska Life.

Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet positivt med 480 mkr (1 595) vilket främst förklaras av nyupptagna lån. Därtill har kassaflödet påverkats negativt av amortering av lån samt utdelning på aktier.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till 96 mkr (30) och likvida medel till 322 mkr (244) vid utgången av perioden.

Investeringar

Under perioden genomfördes investeringar i nybyggnation och till- och ombyggnation av befintliga byggnader om 1 154 mkr (1 230), varav de väsentliga investeringarna utgjordes av investeringar avseende ombyggnation om 330 mkr i projektfastigheten Hjältan 4:11 i Ånge och investeringar avseende nybyggnation om 303 mkr i projektfastigheten Kasematten 1 i Kristianstad. Genomförda investeringar har finansierats med en kombination av extern upplåning och befintliga medel.

Eget kapital och substansvärde

Eget kapital uppgick till 8 013 mkr (8 861), varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 291 mkr (309). Intea äger 57 procent av aktierna i bolaget som äger fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde, resterande 43 procent ägs av en privatperson.

Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till A- och B-aktier vid periodens utgång uppgick till 6 893 mkr (7 268) motsvarande 46,50 kr (49,03) per A- och B-aktie. För D-aktierna uppgick det långsiktiga substansvärdet vid periodens utgång till 1 916 mkr (1 916) motsvarande 33,00 kr (33,00) per D-aktie.

Jämförelse mellan 2023 och 2022

Hyresintäkter och fastighetskostnader

Hyresintäkterna uppgick till 1 057 mkr (918), varav 50 mkr (39) avser annan fakturering än kontrakterad årshyra. Ökningen jämfört med 2022 uppgick till 15,1 procent och förklaras av indexjusteringar, genomförda förvärv under 2022, färdigställda projekt, uthyrningar samt vidarefakturering av mediakostnader (fastighetsel, värme, VA, kyla och renhållning). I det totala fastighetsbeståndet vidarefaktureras cirka hälften av mediakostnaderna till hyresgästerna.

Intäkter för jämförbart bestånd uppgick till 941 mkr (866). Ökningen om 8,7 procent beror främst på indexuppräknningar, uthyrningar och vidarefakturering av kostnader. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december 2023 till 98,4 procent (97,9).

Fastighetskostnaderna uppgick till 197 mkr (180). Direkta fastighetskostnader för jämförbart bestånd uppgick till 167 mkr (152). Ökningen om 9,5 procent i jämförbart bestånd beror främst på ökade kostnader för snöröjning, fjärrvärme och fjärrkyla, kostnader för åtgärder som vidarefaktureras samt kostnader för fastighetsskötsel.

UTVECKLING AV HYRESINTÄKTER

mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec	Förändring %
Jämförbart bestånd	941	866	8,7
Jämförelsestörande poster	7	16	-
Projektfastigheter	45	21	-
Förvärvade fastigheter	53	13	-
Övrigt	12	2	-
Hyresintäkter	1 057	918	15,1

UTVECKLING AV FASTIGHETSKOSTNADER

mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec	Förändring %
Jämförbart bestånd	167	152	9,5
Jämförelsestörande poster	-	10	-
Projektfastigheter	5	4	-
Förvärvade fastigheter	9	4	-
Övrigt	10	4	-
<i>Direkta fastighetskostnader</i>	<i>191</i>	<i>174</i>	<i>9,6</i>
<i>Fastighetsadministration</i>	<i>6</i>	<i>6</i>	<i>-</i>
Fastighetskostnader	197	180	9,4

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -298 mkr (-178), varav finansiella intäkter om 21 mkr (5) och räntekostnader om 319 mkr (182). Ökningen av finansiella intäkter avser främst utlåning till intressebolag. Ökningen av räntekostnader beror dels på en högre genomsnittsränta, dels på en högre lånevolym till följd av investeringar i projektportföljen.

Finansiella kostnader för fjärde kvartalet 2023 innehåller en jämförelsestörande post om cirka 14 mkr som huvudsakligen avser räntekostnader härrörande från 2022 vilket påverkar räntetäckningsgraden. Rensat från denna justering skulle räntetäckningsgraden för fjärde kvartalet 2023 uppgå till 2,4 ggr i stället för som redovisat 2,1 ggr. Koncernens genomsnittliga ränta på extern upplåning uppgick till 3,27 procent (2,53) vid utgången av 2023. Ränta exklusive outnyttjade krediter uppgick till 3,22 procent (2,48).

Vid periodens utgång uppgick långfristiga räntebärande skulder till 7 882 mkr (7 858). De långfristiga skulderna utgjordes av obligationslån om totalt 3 350 mkr (2 750), säkerställda lån om 1 977 mkr (1 608) samt utnyttjade back-up-faciliteter (säkerställt banklån) om 2 555 mkr (3 500). Kortfristiga räntebärande lån uppgick till 4 914 mkr (2 715) och består av säkerställda banklån om 950 mkr (100), obligationslån om 300 mkr (1 350) samt företagscertifikat om 1 884 mkr (1 265). Därtill fanns outnyttjade back-up-faciliteter om 1 865 mkr (1 700). Belåningsgraden uppgick till 57,2 procent (51,0).

Den 31 december 2023 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,4 år (2,3) och räntebindningstiden till 3,0 år (3,0).

Driftöverskott

Totalt driftöverskott ökade till 861 mkr (739), vilket ger en överskottsgrad om 81,4 procent (80,4). Driftöverskottet för jämförbart bestånd uppgick till 777 mkr (715), vilket är en ökning med 8,7 procent. Överskottsgraden för jämförbart bestånd uppgick till 81,8 procent (81,9).

Centrala kostnader

De centrala kostnaderna avser bland annat kostnader för förvärvs- och affärsutvecklingsverksamheten, administration samt ekonomi-, finans- och ledningsfunktioner, och uppgick under perioden till 57 mkr (64).

Värdeförändringar

Fastighetsvärdet uppgick vid årets slut till 21,4 mdkr (20,2). Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -893 mkr (143) under året, vilket främst förklaras av höjda avkastningskrav. Fastighetsvärdet exklusive projektfastigheter minskade med 5,2 procent under 2023 och i det fjärde kvartalet skrevs värdet ned med 3,0 procent.

Initial direktavkastning uppgick till 5,3 procent (4,7). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 7,0 procent (6,2).

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -355 mkr (639) drivet av nya derivat och sjunkande långa räntor.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

mkr	2023	2022
	jan-dec	jan-dec
Förändring avkastningskrav/kalkylränta	-969	-285
Förändring driftöverskott	29	70
Projekt	47	354
Förvärv	-	4
Värdeförändringar fastigheter	-893	143

Resultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 506 mkr (497).

Resultat efter skatt för perioden uppgick till -639 mkr (906), varav innehav utan bestämmande inflytandes andel uppgick till -9 mkr (2).

Fastighetsbeståndet

Per den 31 december 2023 ägde Koncernen 37 förvaltnings- och projektfastigheter (37), varav en med upplåten tomträtt, omfattande 107 objekt (107), med en sammanlagd uthyrningsbar area om 518 tkvm (494) till ett verkligt värde om 21,4 mdkr (20,2). Ökningen förklaras av investeringar i projektfastigheter.

Fastigheterna är belägna i Eslöv, Falköping, Halmstad, Helsingborg, Härnösand, Kalmar, Kristianstad, Linköping, Lund, Malmö, Norrtälje, Skövde, Stockholm, Uppsala, Vänersborg, Ånge, Örebro och Östersund. Därtill ägde Koncernen tolv vattenkraftverk i anläggningstillgångar. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick till 95,0 procent (94,8) den 31 december 2023 och den återstående kontraktstiden för offentliga hyreskontrakt uppgick i genomsnitt till 6,3 år (5,9). Den kontrakterade årshyran om 1 136 mkr inkluderar hyresrabatter om 1 mkr på årsbasis.

FASTIGHETSBESTÅNDETS VÄRDEFÖRÄNDRING

mkr	2023	2022
	jan-dec	jan-dec
Fastighetsvärde vid årets början	20 158	17 797
Förvärv inkl. tilläggsköpeskillningar	420	1 133
Investeringar i ny-, till och ombyggnation	1 721	1 084
Värdeförändringar ¹⁵⁸	-893	143
Fastighetsvärde vid periodens utgång	21 406	20 158
-varav Förvaltningsfastigheter exkl. pågående projekt och byggrätter	17 955	17 713
-varav Pågående projekt	3 385	2 375
-varav Outnyttjade byggrätter	66	70

Skatt

Koncernen redovisade för året en skatt om 102 mkr (-374), varav 108 mkr (-364) är relaterat till förändring i uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatt i resultaträkningen består av en beräkning av framtida skatt. Uppskjuten skatt kan vara både negativ och positiv. Den uppskjutna skattekostnaden består av periodens förändringar i uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld. Posterna netto redovisas i balansräkningen under uppskjuten skatteskuld.

Uppskjuten skattefordran består av underskottsavdrag som i framtiden kan användas för att reducera den aktuella skatten. Dessa realiseras i takt med att underskotten utnyttjas. Möjligheten att utnyttja underskotten kan vara begränsad beroende på de skattemässiga möjligheterna att resultatutjämna inom Koncernen. Uppskjuten skatteskuld uppkommer på skillnaden mellan redovisade verkliga värden och motsvarande skattemässiga värden. I fråga om temporära skillnader i fastigheter har dessa minskats med den temporära skillnad som förelåg vid förvärvstidpunkten i linje med kraven enligt IFRS Accounting Standards.

Koncernen redovisade vid periodens utgång en uppskjuten skatteskuld om 1 229 mkr (1 335). Förändringen beror i huvudsak på värdeförändringar på fastigheter och derivat samt skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 598 mkr (590). Ökningen jämfört med föregående år förklaras huvudsakligen av ett högre driftöverskott.

Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -2 550 mkr (-1 803) i form av investeringar i befintliga fastigheter och projekt, förändring av långfristiga fordringar samt förvärv av vattenkraftverk. Ökningen av långfristiga fordringar består till stor del av utlåning till intressebolag.

Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet positivt med 1 962 mkr (1 230), vilket främst förklaras av nyupptagna lån. Därtill påverkades kassaflödet negativt av amortering av lån samt utdelning till aktieägare.

Totalt uppgick årets kassaflöde till 11 mkr (17) och likvida medel uppgick den 31 december 2023 till 225 mkr (215).

Investeringar

Under perioden genomfördes investeringar i nybyggnation och till- och ombyggnation av befintliga byggnader om 1 721 mkr (1 084), investeringar avseende nybyggnation om 644 mkr i projektfastigheten Kasematten 1 i Kristianstad och investeringar avseende ombyggnation om 242 mkr i projektfastigheten Hjältan 4:11 i Ånge. Förvärv inklusive tilläggsköpeskillningar uppgick under perioden till 420 mkr (1 133). Väsentliga förvärv under 2023 utgjordes av tilläggsköpeskillningar kopplat till förvärven av Anstalten Viskan i Ånge, Jälla Rättsspsykiatri i Uppsala och Depå 2 i Falköping. Väsentliga förvärv under 2022 utgjordes av förvärven av fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde och projektfastigheten Jälla 2:25 i Uppsala. Genomförda investeringar har finansierats med en kombination av extern upplåning och befintliga medel.

Eget kapital och substansvärde

Totalt eget kapital uppgick den 31 december 2023 till 8 098 mkr (8 990) varav innehav utan bestämmande inflytande uppgår till 291 mkr (304). Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till A- och B-aktier vid årets utgång uppgick till 6 785 mkr (7 416) motsvarande 45,77 kr (50,03) per A- och B-aktie. För D-aktierna uppgick det långsiktiga substansvärdet vid årets utgång till 1 916 mkr (1 916) motsvarande 33,00 kr (33,00) per D-aktie.

158. Inklusive aktiverad ränta om 60,1 mkr (7,6). Aktiverad ränta beräknas utifrån under perioden genomsnittlig projektvolym och genomsnittlig upplåningskostnad för Koncernen.

Jämförelse mellan 2022 och 2021

Hyresintäkter och fastighetskostnader

Hyresintäkterna uppgick till 918 mkr (733), varav 39 mkr (11) avser annan fakturering än kontrakterad årshyra. Ökningen uppgår till 25,2 procent och beror främst på genomförda förvärv. Därtill förklaras ökningen av uthyrningar, indexuppräknig och vidarefakturering av mediakostnader och fastighetsskatt till följd av ökade kostnader samt engångsersättningar om 16 mkr. Hyresintäkter avseende gjorda förvärv under 2021 och 2022 uppgick till 223 mkr (83). Intäkter för jämförbart bestånd uppgick till 657 mkr (649), en ökning med 1,3 procent, främst drivet av indexuppräknig och uthyrningar samt något ökad vakans i ett fåtal fastigheter. Engångsersättningar avser ersättningar för avflyttning och återställande av lokal om 16 mkr.

Fastighetskostnaderna uppgick till 180 mkr (124). Direkta fastighetskostnader för jämförbart bestånd uppgick till 126 mkr (106), en ökning med 18,5 procent, främst drivet av ökade underhållskostnader, elpriser och fastighetsskatt. Engångskostnader om 10 mkr avser återställande av lokal där hyresgästen har ersatt motsvarande belopp inkluderat i hyresintäkter. Fastighetskostnader för projektfastigheter uppgick till 4 mkr (0) och förvärvade fastigheter uppgick till 31 mkr (11).

UTVECKLING AV HYRESINTÄKTER

mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec	Förändring %
Jämförbart bestånd	657	649	1,3
Engångsersättning	16	-	-
Projektfastigheter	21	-	-
Förvärvade fastigheter	223	83	-
Övrigt	1	1	-
Hyresintäkter	918	733	25,2

UTVECKLING AV FASTIGHETSKOSTNADER

mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec	Förändring %
Jämförbart bestånd	126	106	18,5
Engångskostnader	10	-	-
Projektfastigheter	4	0	-
Förvärvade fastigheter	31	11	-
Övrigt	3	3	-
<i>Direkta fastighetskostnader</i>	<i>174</i>	<i>120</i>	<i>45,4</i>
<i>Fastighetsadministration</i>	<i>6</i>	<i>5</i>	<i>-</i>
Fastighetskostnader	180	124	44,6

Driftöverskott

Driftöverskottet ökade till 739 mkr (609). Totala överskottsgraden minskade till 80,4 procent (83,1). Överskottsgraden för jämförbart bestånd uppgick till 79,3 procent (83,1).

Centrala kostnader

De centrala kostnaderna avser bland annat förvärvs- och affärsutvecklingsverksamheten, administration samt ekonomifunktion. Centrala kostnader uppgick under perioden till 64 mkr (241), varav 7 mkr av engångskaraktär relaterat till att den tidigare processen för att notera Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm pausades under 2022. För 2021 avsåg 165 mkr ersättning för förtida avveckling av rådgivningsavtal med Intea AB under 2021.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -178 mkr (-201), varav 0 mkr (79) utgörs av räntekostnader på efterställda aktieägarlån. Därtill har ränteutgifter om 8 mkr kopplade till projektaktiverats och speglats i värdeförändringar fastigheter. Förändringen av räntekostnader beror främst på minskade räntekostnader på efterställda ägarlån, då dessa kvittades i juli 2021 genom emissioner av B-aktier och D-aktier. Koncernens genomsnittliga ränta på extern upplåning, uppgick till 2,53 procent (1,31) vid utgången av perioden. Ränta exklusive outnyttjade krediter uppgick till 2,48 procent (1,24).

Vid periodens utgång uppgick långfristiga räntebärande skulder till 7 858 mkr (5 424). De långfristiga skulderna utgjordes av fyra obligationslån om totalt 2 750 mkr varav 300 mkr förfaller i februari 2024, 1 250 mkr förfaller i september 2025, 600 mkr förfaller i mars 2026 och 600 mkr förfaller i oktober 2026; tre säkerställda lån om 850 mkr, 458 mkr och 301 mkr som förfaller i maj 2024, oktober 2027 respektive juli 2030; samt utnyttjade back-up-faciliteter (säkerställt banklån) om 3 500 mkr. Kortfristiga räntebärande lån uppgick till 2 715 mkr (4 390) och består av ett säkerställt lån om 100 mkr samt ett obligationslån om 1 350 mkr som förfaller i september 2023 och företagscertifikat om 1 265 med förfall löpande under 2022. Till dessa fanns outnyttjade kreditfaciliteter om 1 700 mkr (2 500). Belåningsgraden uppgick till 51,0 procent (53,8).

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,3 år (3,3) och räntebindningstiden till 3,0 år (3,2).

Värdoförändringar

Värdoförändringar fastigheter uppgick till 143 mkr (2 207) främst drivet av ett ökat värde på projektfastigheter med 354 mkr och förändrade avkastningskrav med -285 mkr. Den genomsnittliga direktavkastningen uppgick till 4,8 procent (4,4).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Förändring driftöverskott	70	378
Projekt	354	680
Förändring direktavkastningskrav/ kalkylränta	-285	780
Förvärv	4	369
Värdoförändringar fastigheter	143	2 207

Resultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 497 mkr (167). Exklusive ränta på aktieägarlån uppgick förvaltningsresultatet till 497 mkr (411). Jämförelsetalet 411 mkr har justerats med kostnaden för den förtida avvecklingen av rådgivningsavtalet med Intea AB som skedde 2021 (för mer information om avvecklingen av rådgivningsavtalet, se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Omstrukturering avseende organisation och kapitalstruktur").

Resultat efter skatt uppgick till 906 mkr (1 969), varav innehav utan bestämmande inflytandes andel uppgick till 2 mkr (0).

Fastighetsbeståndet

Koncernen ägde den 31 december 2022 37 fastigheter (31), varav en med upplåten tomträtt, omfattande 107 objekt (100) med en sammanlagd uthyrningsbar area om 494 tkvm (454) till ett verkligt värde om 20,2 mdkr (17,8).

Fastigheterna är belägna i Eslöv, Falköping, Halmstad, Helsingborg, Härnösand, Kalmar, Kristianstad, Linköping, Lund, Malmö, Norrtälje, Skövde, Stockholm, Uppsala, Vänersborg, Ånge, Örebro och Östersund. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick till 94,8 procent (94,0) per den 31 december. Återstående kontraktstid för offentliga hyreskontrakt uppgick till 5,9 år (6,0) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,9 procent (99,0).

FASTIGHETSBESTÅNDETS VÄRDEFÖRÄNDRING

mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Redovisat värde vid periodens inledning	17 797	10 238
Förvärv	1 133	4 970
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	1 084	382
Värdoförändringar	143	2 207
Fastighetsvärde vid periodens utgång	20 158	17 797
-varav Förvaltningsfastigheter exkl. pågående projekt och byggrätter	17 713	16 475
-varav Pågående projekt	2 375	1 303
-varav Outnyttjade byggrätter	70	20

Skatt

Koncernen redovisade för perioden en skattekostnad om 374 mkr (532), varav 364 mkr (527) relaterat till förändring i uppskjuten skatt. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 335 mkr (971).

Uppskjuten skatt i resultaträkningen och balansräkningen består av en beräkning av framtida skatt. Uppskjuten skatt kan vara både negativ och positiv. Den uppskjutna skattekostnaden består av årets förändringar i uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld. Posterna netto redovisas i balansräkningen under uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skattefordran består av underskottsavdrag som i framtiden kan användas för att reducera den aktuella skatten. Dessa realiserar i takt med att underskotten utnyttjas. Möjligheten att utnyttja underskotten kan vara begränsad beroende på de skattemässiga möjligheterna att resultatutjämna inom koncernen. Uppskjuten skatteskuld uppkommer på skillnaden mellan redovisade verkliga värden och motsvarande skattemässiga värden. I fråga om temporära skillnader i fastigheter har dessa minskats med den temporära skillnad som förelåg vid förvärvstidpunkten i linje med kraven i IFRS Accounting Standards. Koncernen redovisade vid årets utgång en uppskjuten skatteskuld om 1 335 mkr (971). Ökningen förklaras av förändring i verkligt värde och skattemässigt värde främst på projektfastigheter samt på orealiserade värdeförändringar på derivat.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 590 mkr (273). Ökningen jämfört med föregående period förklaras huvudsakligen av genomförda förvärv.

Investeringsverksamheten belastade kassaflödet med -1 803 mkr (-5 412) i form av förvärv, investeringar i befintliga fastigheter och projekt samt förändring av långfristiga fordringar. Under perioden genomfördes investeringar i befintliga fastigheter och projekt samt förvärv i Eslöv, Helsingborg, Skövde, Uppsala och Ånge. Ökningen av långfristiga fordringar består till stor del av utlåning till intressebolag.

Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 1 230 mkr (4 941) och utgjordes främst av nyupptagna lån och certifikat, amortering av obligationslån, nyemission samt utdelning.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till 17 mkr (-198) och likvida medel uppgick den 31 december 2022 till 215 mkr (198).

Investeringar

Under perioden genomfördes investeringar i nybyggnation och till- och ombyggnation av befintliga byggnader om 1 084 mkr (382), varav de väsentliga investeringarna utgjordes av investeringar avseende nybyggnation om 500 mkr i projektfastigheten Kasematten 1 i Kristianstad och investeringar avseende nybyggnation om 190 mkr i projektfastigheten Seglet 1 i Örebro. Fastighetsförvärv inklusive tilläggsköpeskillningar uppgick under perioden till 1 133 mkr (4 970). Väsentliga förvärv under 2022 utgjordes av förvärven av fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde och projektfastigheten Jälla 2:25 i Uppsala. Väsentliga förvärv under 2021 utgjordes av förvärven av fastigheterna Fanborgen 3, Fanan 65, Fanan 66, Näsby 34:24, Niagara 2 samt Högkvarteret 1 och 2. Genomförda investeringar har finansierats med en kombination av extern upplåning och befintliga medel.

Eget kapital och substansvärde

Totalt eget kapital uppgick den 31 december 2022 till 8 990 mkr (7 207) varav innehav utan bestämmande inflytande uppgår till 304 mkr (0). Innehav utan bestämmande inflytande uppkom i och med förvärvet av Kalkstenen Fastighets AB med 57 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till A- och B-aktier vid periodens utgång uppgick till 7 416 mkr (6 461) motsvarande 50,03 kr (46,87) per A- och B-aktie. För D-aktierna uppgick det långsiktiga substansvärdet vid periodens utgång till 1 916 mkr motsvarande 33,00 kr per D-aktie.

Den senaste utvecklingen och aktuella trender

Bolaget bedömer att det, per dagen för Prospektet, inte finns några kända utvecklingstrender sedan den 30 september 2024.

Utöver risker kopplade till förändringar i fastighetsmarknaden, genomförda och framtida förvärv, pågående och framtida projekt, avkastning från fastigheterna, konkurrenssituationen, miljörelaterade faktorer, oförutsedda händelser som påverkar Inteas fastigheter och verksamhet, makroekonomiska faktorer eller ökade driftkostnader, finns det per dagen för Prospektet inte några för Bolaget kända trender, osäkerheter, krav, åtaganden eller händelser som med rimlig sannolikhet kommer att få en väsentlig inverkan på Bolagets utsikter under det innevarande räkenskapsåret.

Betydande förändringar av Koncernens finansiella resultat och finansiella ställning efter den 30 september 2024

Utöver vad som framgår nedan har det inte skett några betydande förändringar i Koncernens finansiella resultat eller finansiella ställning efter den 30 september 2024.

- I oktober 2024 förvärvade Intea en ambulanscentral i södra Stockholm. Den uthyrningsbara arean uppgår till 1 600 kvm och hyrs helt av Region Stockholm. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 95 mkr före avdrag för uppskjuten skatt m.m. om 4,1 mkr. Hyresavtalen sträcker sig till juli 2038 med ett årligt hyresvärde om 5,3 mkr.
- I oktober 2024 ingick Intea avtal med långgivare om att refinansiera en backup-facilitet om 1 000 mkr som skulle ha förfallit i oktober 2024.
- I oktober 2024 förvärvade Intea en polisanläggning i Göteborg. Anläggningen är belägen i Västra Frölunda på fastigheterna Rud 51:3, 51:14 och 51:18 i Göteborg. På fastigheterna kommer befintliga byggnader att totalrenoveras och nya byggnader att uppföras. Den uthyrningsbara arean beräknas efter genomförda ny- och ombyggnadsprojekt uppgå till cirka 22 000 kvm. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick preliminärt till 747 mkr före avdrag för uppskjuten skatt om cirka 16 mkr och projektkostnader om cirka 400 mkr. Hyresavtalen löper till december 2043 med ett beräknat årligt hyresvärde efter genomfört projekt om preliminärt cirka 46,5 mkr. Per oktober 2024 uppgick det årliga hyresvärdet till 27,8 mkr, omfattande en uthyrningsbar area om cirka 14 800 kvm, exklusive initiala årliga hyresrabatter fram till 30 juni 2025 om 6,4 mkr. Projektet är uppdelat i flera faser där byggnaderna tas i anspråk av hyresgästen successivt och beräknas preliminärt vara fullt färdigställt första halvåret 2027.
- I oktober 2024 förvärvade Intea en vårdfastighet i Västerås. Den uthyrningsbara arean uppgår till 1 410 kvm och hyrs helt av Region Västmanland. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 46 mkr före avdrag för uppskjuten skatt m.m. om 1,4 mkr. Hyresavtalen sträcker sig till maj år 2035 med ett årligt hyresvärde om 3,0 mkr.
- Efter den 30 september 2024 har Intea upptagit finansiering i samband med tillträden av förvärven av ambulanscentralen i södra Stockholm, polisanläggningen i Göteborg och vårdfastigheten i Västerås vilket, allt annat lika, ökar skuldsättningen med ytterligare cirka 466 mkr, tillgångarna med motsvarande belopp och belåningsgraden ökar med 0,8 procentenheter mot 30 september 2024.
- I oktober 2024 ingick Intea avtal om förvärv av ett nytt häkte under uppförande i Västerås. Den uthyrningsbara arean vid färdigställandet beräknas uppgå till cirka 34 600 kvm. Det årliga hyresvärdet baseras på nedlagda kostnader i projektet och uppskattas uppgå till 220 mkr varav 84 mkr bashyra med 85 procents KPI-indexering och resterande del oindexerad annuitetsbaserad årlig tilläggshyra om 136 mkr som löper under hyresavtalets initiala kontraktstid om 20 år. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 620 mkr. Hittills nedlagda kostnader i projekt uppgår till 200 mkr och återstående investering beräknas uppgå till cirka 2,2 mkr. Tillträde i förvärvet är planerat till andra kvartalet 2025. Se avsnittet ”*Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Förvärvsavtal och utvecklingsprojekt*” för mer information om förvärvet.
- I oktober 2024 ingick Intea avtal om förvärv av en anstalt i Kristianstad med en uthyrningsbar area om 6 964 kvm. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 135 mkr. Hyresavtalet sträcker sig till 31 december 2031 med ett årligt hyresvärde om 10,9 mkr med 85 procents indexering. Tillträde i förvärvet är planerat till första kvartalet 2025. Se avsnittet ”*Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Förvärvsavtal och utvecklingsprojekt*” för mer information om förvärvet.

Sammantaget bedöms de händelser som beskrivs ovan ha inneburit betydande förändringar i Koncernens finansiella resultat och finansiella ställning.

Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information

Tabellerna i detta avsnitt beskriver Bolagets kapitalisering och skuldsättning den 30 september 2024. Se avsnittet "Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden" för mer information om Bolagets aktiekapital och aktier. Tabellerna i detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnitten "Utvald historisk finansiell information" och "Kommentarer till utvald historisk finansiell information".

Eget kapital och skuldsättning

Koncernen är huvudsakligen finansierad med eget kapital, banklån, obligationslån, företagscertifikat samt en mindre del av övriga långfristiga skulder där majoriteten av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Samtliga av Koncernens räntebärande lån upptagna från kreditinstitut är säkerställda genom fastighetsinteckningar eller pantbrev om totalt 7 664 mkr.

Den 30 september 2024 uppgick Inteas egna kapital till 8 013 mkr varav aktiekapital uppgick till 23 mkr, övrigt tillskjutet kapital uppgick till 4 882 mkr, balanserat resultat inklusive periodens resultat uppgick till 2 817 mkr och innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 291 mkr.

Tabellen nedan redogör för Koncernens egna kapital och skuldsättning den 30 september 2024.

Belopp i mkr	2024-09-30
Summa kortfristiga skulder (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)¹	5 475
För vilka garanti ställts	-
Mot annan säkerhet ²	810
Utan säkerhet	4 665
Summa långfristiga skulder (exklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)³	10 063
Garanterade	-
Med säkerhet ⁴	4 138
Utan garanti/utan säkerhet	5 925
Eget kapital	8 013
Aktiekapital	23
Reservfonder	-
Övriga reserver	7 990
Totalt	23 551

1) Består av kortfristiga räntebärande skulder och övriga kortfristiga skulder.

2) Säkerheterna består av aktier i dotterbolag, pantbrev i fastigheter och pantsättning av internreverser.

3) Består av uppskjuten skatteskuld, långfristiga räntebärande skulder, leasingskuld och avsättningar.

4) Säkerheterna består av aktier i dotterbolag, pantbrev i fastigheter och pantsättning av internreverser.

Finansiell skuldsättning

Koncernens likvida medel uppgick den 30 september 2024 till 322 mkr och utgjordes av kassa. Koncernens kortfristiga skulder uppgick den 30 september 2024 till 5 475 mkr. Den största posten var företagscertifikat vilka uppgick till 2 998 mkr.

Koncernens långfristiga skuldsättning utgjordes den 30 september 2024 huvudsakligen av obligationslån med nominellt belopp om 4 600 mkr, säkerställda banklån om 3 088 mkr samt utnyttjade kreditfaciliteter om 1 050 mkr. Koncernen hade den 30 september 2024 en total finansiell skuldsättning om 13 117 mkr.

Tabellen nedan redogör för Koncernens finansiella skuldsättning den 30 september 2024.

Efter den 30 september 2024 har Intea upptagit finansiering i samband med tillträden av förvärven av ambulanscentralen i södra Stockholm, polisanläggningen i Göteborg och vårdfastigheten i Västerås vilket, allt annat lika, ökar den kortfristiga finansiella skuldsättningen med ytterligare cirka 466 mkr, tillgångarna med motsvarande belopp och belåningsgraden ökar med 0,8 procentenheter mot 30 september 2024 (se avsnittet "Kommentarer till utvald historisk finansiell information – Betydande förändringar av Koncernens finansiella resultat och finansiella ställning efter den 30 september 2024" för mer information om förvärven).

Per dagen för Prospektet har i övrigt inga betydande förändringar i eget kapital eller skuldsättning skett sedan den 30 september 2024.

Belopp i mkr	2024-09-30
(A) Kassa och bank	322
(B) Andra likvida medel	-
(C) Övriga finansiella tillgångar	155
(D) Likviditet (A) + (B) + (C)	477
(E) Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive den kortfristiga delen av långfristiga finansiella skulder)	-
(F) Kortfristig andel av långfristiga skulder	4 773
(G) Kortfristig finansiell skuldsättning (E) + (F)	4 773
(H) Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G) - (D)	4 296
(I) Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument)	4 218
(J) Skuldinstrument	4 600
(K) Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	3
(L) Långfristig finansiell skuldsättning (I) + (J) + (K)	8 821
(M) Total finansiell skuldsättning (H) + (L)	13 117

Indirekt skuldsättning och eventalförpliktelser

Den 30 september 2024 hade Koncernen inga eventalförpliktelser och det finns inte någon indirekt skuldsättning i Koncernen.

Räntebärande skulder och tillgänglig likviditet den 30 september 2024

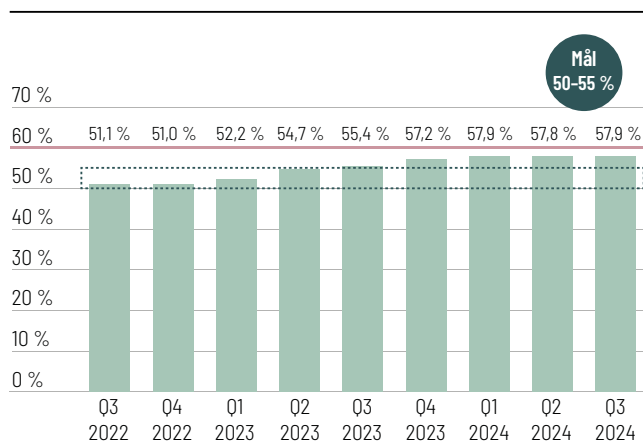
Bolagets räntebärande skulder uppgick den 30 september 2024 till 13 506 mkr (12 397), varav 8 738 mkr (8 336) klassificeras som långfristiga skulder. De utgörs av åtta obligationslån om totalt 4 600 mkr varav 900 mkr förfaller i mars 2026, 700 mkr förfaller i augusti 2026, 600 mkr förfaller i oktober 2026, 800 mkr förfaller i februari 2027, 300 mkr förfaller i augusti 2027, 800 mkr förfaller i mars 2028 och 500 mkr förfaller i juni 2029; fem säkerställda lån om 825 mkr, 1 119 mkr, 443 mkr, 291 mkr och 410 mkr som förfaller i juni 2026, maj 2027, oktober 2027, juli 2030 samt april 2037; samt utnyttjade kreditfaciliteter om 1 050 mkr, varav 200 mkr förfaller i december 2025 och 850 mkr förfaller i maj 2026.

Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 4 768 mkr (4 061) och bestod av två obligationslån om totalt 960 mkr som förfaller i mars 2025 respektive september 2025; ett säkerställt lån om 100 mkr som förfaller i april 2025; utnyttjade kreditfaciliteter om 710 mkr, varav 250 mkr förfaller i oktober 2024¹⁵⁹ och 460 mkr förfaller i juli 2025; samt företagscertifikat om 2 998 mkr med förfall löpande under 2024 och 2025. Ökningen av långfristiga skulder förklaras primärt av finansiering av investeringar i ny-, till- och ombyggnationer under perioden 1 januari–30 september 2024.

159. Kreditfaciliteten har refinansierats efter periodens utgång.

Den 30 september 2024 hade Bolaget likvida medel om 322 mkr och pågående projektinvesteringar¹⁶⁰ avseende byggnationer med en total bedömd investering om 3 710 mkr, av vilket 2 267 mkr har upparbetats och finansierats med egengenererade medel, banklån, obligationslån och företagscertifikat. De återstående investeringarna om 1 444 mkr är fördelade på ett antal större projekt med ett planerat färdigställande under perioden mellan 2024 och 2028 i enlighet med Figur 55 nedan. Samtliga återstående investeringar planeras att finansieras med egengenererade medel, banklån, obligationslån och företagscertifikat. Den 30 september 2024 uppgick Bolagets belåningsgrad till 57,9 procent (55,4). Belåningsgraden ska långsiktigt ligga i intervallet 50–55 procent, och ska inte överstiga 60 procent, se Figur 54 till höger.

FIGUR 54. KONCERNENS BELÅNINGSGRAD

FIGUR 55. STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT DÄR HYRES- ELLER PROJEKTERINGSAVTAL INGÅTT PER 30 SEPTEMBER 2024¹⁾

Projekt	Kommun	Fastighets-kategori	Bolagets bedömning						
			Andel offentliga, %	Färdig-ställande	Uthyr-ningsbar area, kvm	Hyres-värde, mkr	Genom-snittlig kontrakts-tid, år	Total investering, mkr	Återstående investering, mkr
Projekt där hyresavtal ingåtts									
A. Rättscentrum, Polishus	Kristianstad	Rättsväsende	100	Q4 2024	19 500	62	15	780	67
B. Anstalten Viskan	Ånge	Rättsväsende	100	Q1 2025	14 300	70	20	1004	193
C. Falköping Depå 2	Falköping	Övriga offentliga	100	Q1 2025/ Q2 2026	5 400	38	25	676	341
D. Syn- och hörselklinik	Linköping	Sjukvård	100	Q2 2025	6 600	17	15	260	66
E. Anstalten Ringsjön	Eslöv	Rättsväsende	100	Q4 2025	3 000	21	3	40	37
Summa/genomsnitt			100		48 800	208	17	2 760	704
Övriga pågående projekt									
F. Övriga pågående projekt med hyresavtal			100		7 400	104	6	408	210
G. Övriga pågående projekt med projekteringsavtal ²⁾			100		13 000	37	13	542	530
Summa/genomsnitt			100		20 400	141	8	950	740
Summa pågående projekt			100		69 200	349	14	3 710	1 444

1) Avser pågående projekt överstigande 20 mkr.

2) Projekteringsavtal syftar till att ingå hyresavtal och fördelar kostnader för projektet mellan parterna om projektet skulle avbrytas.

FIGUR 56. OUTNYTTJADE BYGGRÄTTER MED GÄLLANDE DETALJPLAN PER 30 SEPTEMBER 2024

	Bruttoarea (BTA), tkvm	Uthyrningsbar area, tkvm	Redovisat värde,	
			mkr	kr/kvm BTA
Campusområdet, Östersund	21	18	11	500
Högskoleområdet, Halmstad ¹⁾	40	34	66	1 669
Övrigt	8	6	4	500
Summa	69	58	80	1 174

1) Byggrätter avseende parkeringar i Halmstad inkluderas inte längre i värderingen. En uppdaterad extern värdering har genomförts under kvartal 3.

160. Avser pågående projekt överstigande 20 mkr där hyres- eller projekteringsavtal ingåtts.

KOMMENTAR TILL STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT PER 30 SEPTEMBER 2024

A. Uthyrningsbar area har justerats ned med 386 kvm avseende en optionsyta som ännu inte har avropats av hyresgästen, dvs en yta som hyresgästen har en rätt att hyra under hela hyresförhållandet. Bedömt hyresvärde inkluderar oindexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om cirka 4 mkr per år som utgår under hyresavtalets initiala kontraktstid om 15 år och baseras på en förväntad investering som återbetalas under kontraktstiden. En del av den förväntade investeringen kan i samband med färdigställandet regleras kontant, vilket i så fall innebär att preliminärt hyrestillägg om cirka 4 mkr utgår.

B. Bedömt hyresvärde inkluderar oindexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om cirka 53 mkr per år som utgår under hyresavtalets initiala kontraktstid om 20 år och beräknas utifrån faktisk projektkostnad som återbetalas under kontraktstiden.

C. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering uppdelad i två etapper. Etapp 1 av projektet väntas stå klar under Q1 2025 med ett hyresvärde om cirka 24 mkr. Etapp 2 avser en bedömd investering där hyresavtal ej ingåtts och förväntas färdigställas under Q2 2026 med ett hyresvärde om cirka 14 mkr.

D. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering.

E. Bedömt hyresvärde inkluderar oindexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om cirka 15 mkr per år som utgår under 3 år och beräknas utifrån faktisk projektkostnad som återbetalas under kontraktstiden.

F. Bedömt hyresvärde inkluderar oindexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om 86 mkr per år som utgår under hyresavtalets initiala kontraktstid om 6 år och beräknas utifrån faktisk projektkostnad som återbetalas under kontraktstiden.

G. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering.

KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR PER 30 SEPTEMBER 2024, MKR

Kreditavtal	Bank	MTN/Cert	Total räntebärande skulder	Outnyttjade kreditfaciliteter	Totalt
0-1 år	810	3 958	4 768	790	5 558
1-2 år	825	1 600	2 425	2 000	4 425
2-3 år	2 169	1 700	3 869	-	3 869
3-4 år	443	800	1 243	1 500	2 743
4-5 år	-	500	500	1 000	1 500
>5 år	701	-	701	-	701
Totalt	4 948	8 558	13 506	5 290	18 796

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 30 SEPTEMBER 2024, INKL. DERIVAT

Förfallotidpunkt	Belopp, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Genomsnittlig räntebindning, år
0-1 år	3 764	4,16	0,3
1-2 år	2 500	3,37	1,1
2-3 år	1 500	2,25	2,0
3-4 år	500	3,18	2,7
4-5 år	1 443	1,81	3,9
>5 år	3 800	2,48	6,3
Summa/genomsnitt	13 506	3,04	2,4
Outnyttjade kreditfaciliteter	5 290	0,34	-
Totalt, inklusive outnyttjade kreditfaciliteter	18 796	3,15	2,4

RÄNTEDERIVAT PER 30 SEPTEMBER 2024¹

Räntederivat, förfall år	Fast ränta, %	Nominellt belopp, mkr	Verkligt värde, mkr
2024	0,66	300	2
2025	2,29	2 500	-57
2026	1,16	1 500	24
2027	0,18	500	22
2028	0,93	1 000	41
2029	0,61	500	31
2030	0,32	500	44
2031	0,80	500	39
2032	1,33	1 000	40
2033	2,43	1 000	-24
2034	2,23	300	-6
Totalt		9 600	155

1) Rörlig ränta utgår på räntederivat motsvarande Stibor 3 mån som per 30 september 2024 uppgick till 3,08 procent.

Den genomsnittliga kreditbindningstiden för Koncernens räntebärande skulder den 30 september 2024 uppgick till 2,6 år (2,6).

Bolaget har lån med både fast och rörlig ränta. För att förändra räntebindningstiden nyttjas räntederivat, primärt ränteswappar. Den 30 september 2024 hade derivatportföljen ett verkligt värde om 155 mkr (719). Den 30 september 2024 fanns derivatkontrakt med ett totalt nominellt belopp om 9 600 mkr. Sedan den 30 september 2024 har Bolaget ingått 10-åriga ränteswapavtal om ytterligare 1 700 mkr i nominellt belopp till i genomsnitt 2,35 procent ränta.

Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 2,4 år (2,4) och den genomsnittliga räntan för Koncernens räntebärande skulder uppgick till 3,15 procent (3,36) per 30 september 2024.

Rörelsekapital

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

Inteas behov har baserats på befintliga likvida medel och Bolagets kassaflödesprognos för kommande tolv månader, som inkluderar det befintliga fastighetsbeståndet, offentliggjorda förvärv, pågående och offentliggjorda investeringar i projekt och den aktuella låneförfallostrukturen. Det förhållandet att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för att tillgodose Koncernens behov under den kommande tolv månadersperioden är en effekt av att Intea har två (2) obligationslån, ett (1) lån under kreditavtal samt certifikat om totalt cirka 4 418 mkr som förfaller till betalning under den kommande tolv månadersperioden, varvid rörelsekapitalbrist och ett behov av att refinansiera obligationslånen, lån under kreditavtal och certifikaten uppkommer. Därutöver finns ett likviditetsbehov

för planerade förvärv samt pågående och planerade projekt om ytterligare cirka 2 719 mkr fram till december 2025, vilket innebär att ytterligare rörelsekapitalunderskott tillkommer. Intea beräknar att rörelsekapitalunderskott kommer att uppstå i juli 2025 och att rörelsekapitalunderskottet under de kommande tolv månaderna uppgår till cirka 1 300 mkr. Det är styrelsens bedömning att detta förhållande är enligt förväntan, att förfallostrukturen för Koncernens låneskulder och likviditetsbehov för pågående projekt är normal för ett bolag med den verksamhet som Intea bedriver samt att det är normalt att refinansieringar, nyemissioner av obligationer och certifikat sker löpande. Intea har det långsiktiga kreditbetyget BBB med watch negative från Nordic Credit Rating AS. Vidare har Bolaget det kortsiktiga kreditbetyget N3. Kreditbetygen avser både säkerställd och icke säkerställd skuld. Det är styrelsens bedömning att behovet av rörelsekapital för den kommande tolv månadersperioden kommer att kunna täckas genom att utge skuldinstrument på kapitalmarknaden och refinansiera lånen under kreditavtalen. Intea har en stark tilltro till att sådana finansieringsåtgärder kommer att vara möjliga att genomföra och tillräckliga. Skulle dessa åtgärder inte räcka kommer Intea att överväga alternativa finansieringsmöjligheter, såsom ytterligare upplåning i bank med säkerhet och/eller avyttring av tillgångar.

Genom den nyemission som Bolaget kommer att genomföra i samband med Erbjudandet beräknas Intea tillföras en nettolikvid om cirka 1 958 mkr, under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas. Nettolikviden som tillförs Bolaget avses finansiera framtida fastighetsinvesteringar inom social infrastruktur för långsiktig förvaltning samt för att stärka Bolagets finansiella ställning. För det fall att nyemissionen inte skulle fulltecknas kommer följaktligen, allt annat lika, omfattningen av framtida fastighetsinvesteringar minska i motsvarande grad.

Anläggningstillgångar

Den 30 september 2024 uppgick Bolagets anläggningstillgångar till 23 022 mkr, varav förvaltningsfastigheter uppgick till 22 646 mkr, tomträtt och nyttjanderättstillgång uppgick till 86 mkr, och övriga anläggningstillgångar och derivat uppgick till 290 mkr. Anläggningstillgångarna belastades den 30 september 2024 av fastighetsin-teckningar uppgående till 7 739 mkr, varav 7 664 mkr av fastighetsin-teckningarna pantsatts såsom säkerhet under Bolagets kreditavtal.

Pågående och beslutade investeringar

Den 30 september 2024 hade Intea pågående projektinvesteringar¹⁶¹ avseende byggnationer med en total bedömd investering om 3 710 mkr. Den 30 september 2024 bedömdes att 1 444 mkr återstår att investera för att färdigställa pågående byggnationer vilka beräknas vara färdigställda under 2028. Finansiering kommande tolv månader följer under ”*Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information – Rörelsekapital*”. Tiden därefter kommer finansiering av återstående investeringar göras på kapitalmarknaden och med egengenererade medel över tid.

Finanspolicy

Bolagets finanspolicy anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Intea ska bedrivas. Finanspolicyn stipulerar att den finansiella verksamheten ska bedrivas och regleras utifrån tydligt definierade mål och risknivåer med avseende på valutarisk, ränterisk, finansieringsrisk, likviditetsrisk och kreditrisk. Bolagets finansfunktion leds av CFO som ansvarar för kontrollen av Inteas finansiella risker och att finanspolicyn följs genom att vidta eller föreslå nödvändiga åtgärder. Styrelsen ger mandat till ledningen i enlighet med Bolagets finanspolicy.

Finanspolicyn syftar till att definiera enhetliga riktlinjer och ramar för de finansiella aktiviteterna inom Koncernen, som uppkommer i samband med upplåning, skuldförvaltning och likviditetshantering. Riktlinjerna ska ligga till grund för en god kontroll och att en kostnadseffektiv hantering av finansiella flöden och risker uppnås, samt att ansvarsfördelning och organisation klargörs. Dessutom ska en god utveckling av räntenettet och en positiv påverkan på Bolagets resultat eftersträvas.

Finanspolicyn ska revideras och fastställas årligen och eventuella avsteg från finanspolicyns riktlinjer ska beslutas av styrelsen.

Bolagets övergripande finansiella riskbegränsningar är att belåningsgraden långsiktigt ska ligga i intervallet 50–55 procent, och inte ska överstiga 60 procent. Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 2 gånger. Enligt Bolagets finanspolicy ska den genomsnittliga räntebindningstiden vara minst 2 år och maximalt 10 år och den genomsnittliga kapitalbindningstiden ska uppgå till minst 2 år. Vidare ska andelen säkerställd skuld understiga 30 procent av Koncernens tillgångar.

161. Avser pågående projekt överstigande 20 mkr där hyres- eller projekteringsavtal ingåtts.



Landsdomaren 6. Vuxenpsykiatri i Lund.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Styrelse

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst nio ledamöter utan suppleanter. Styrelsen består för närvarande av åtta ledamöter, vilka har valts för tiden intill slutet av årsstämman 2025. Av tabellen nedan framgår styrelseledamöterna, deras befattning, året de

valdes in och deras oberoende i förhållande till Bolaget, ledande befattningshavare och större aktieägare. Större aktieägare definieras i enlighet med Koden som ägare som direkt eller indirekt kontrollerar tio procent eller mer av aktierna eller rösterna i Bolaget.

Namn	Befattning	Ledamot sedan	Aktieinnehav i Bolaget	Oberoende i förhållande till	
				Bolaget och ledande befattningshavare	Större aktieägare ¹
Caesar Åfors	Styrelseordförande	2016	-	Ja	Ja
Mattias Grahn	Styrelseledamot	2016	-	Ja	Nej
Håkan Sandberg	Styrelseledamot	2016	-	Ja	Nej
Kristina Alvendal	Styrelseledamot	2020	-	Ja	Ja
Christian Haglund	Styrelseledamot	2021	3 195 000 A-aktier ² 4 982 610 B-aktier ³	Nej	Nej
Pernilla Ramslöv	Styrelseledamot	2021	-	Ja	Ja
Peter Ragnarsson	Styrelseledamot	2023	-	Ja	Ja
Henrik Lindekrantz	Styrelseledamot	2024	3 195 000 A-aktier ⁴ 4 982 610 B-aktier ⁵	Nej	Nej

¹ Med större aktieägare avses aktieägare som direkt eller indirekt kontrollerar tio procent eller mer av aktierna eller rösterna i Bolaget.

² Genom Audaxum AB. Christian äger 100 procent av aktierna i Audaxum AB.

³ Direkt och indirekt genom Audaxum AB.

⁴ Genom Artun AB. Henrik äger 100 procent av aktierna i Artun AB.

⁵ Direkt och indirekt genom Artun AB.

Nedan följer närmare information om styrelseledamöternas ålder, befattning, utbildning, annan relevant erfarenhet, aktuella uppdrag, avslutade bolagsengagemang under de senaste fem åren och innehav av aktier och aktierelaterade instrument i Bolaget. Uppdrag i dotterbolag inom Koncernen har exkluderats.



Caesar Åfors

Född 1959. Styrelseordförande sedan 2021. Styrelseledamot sedan 2016.

Utbildning: Jägmästarexamen med merkantil inriktning.

Övrig erfarenhet: Caesar har över trettio års erfarenhet från fastighetsbranschen och har haft uppdrag som transaktionschef, finanschef, IR-chef, CFO och vice verkställande direktör för Klövern AB (publ). Därtill har Caesar innehaft konsultuppdrag för Diös AB (publ), Catena AB (publ), Torstlanda Property Investment AB (publ) och Link Prop Investment AB (publ).

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Catena AB (publ) och CRK Forest Management AB.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Styrelseordförande i Gamla Länsförsäkringar AB (publ), Länsförsäkringar AB (publ), Länsförsäkringar Södermanland, Strimlusen Förvaltnings AB och CDJ Bostäder AB. Styrelseledamot i Lansa Fastigheter AB med dotterbolag.

Innehav i Bolaget: - Caesar har åtagit sig att förvärva 100 000 B-aktier i Erbjudandet.



Mattias Grahn

Född 1969. Styrelseledamot sedan 2016.

Utbildning: Gymnasial ekonomiutbildning.

Övrig erfarenhet: Mattias har lång erfarenhet från treasuryverksamhet och kapitalförvaltning. Därtill innehar Mattias rollen som chef för Saab Pensionsstiftelse.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Järfälla-Veddesta Utveckling AB, Järfälla-Veddesta Mark I AB, Järfälla-Veddesta Mark II AB och Fastighets AB Järfälla Veddesta 2:81. Styrelseledamot i Järfälla-Veddesta Holdings Aktiebolag och Svenska Pensionsstiftelsers Förening.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: -

Innehav i Bolaget: -



Håkan Sandberg

Född 1948. Styrelseledamot sedan 2016.

Utbildning: Högre företagsekonomisk kurs vid Stockholms universitet och Linköpings universitet samt interna kurser i Handelsbanken.

Övrig erfarenhet: Håkan har tidigare erfarenhet från uppdrag som styrelseordförande i Stadshypotek AB och som styrelseledamot i olika styrelser inom Handelsbankenkoncernen. Därtill har Håkan varit vice verkställande direktör för Svenska Handelsbanken AB, ledamot i Centrala Bankledningen för Svenska Handelsbanken AB och dessförinnan varit verksam som regionbankchef i regionbanken Södra Norrland, Svenska Handelsbanken AB.

Andra pågående uppdrag: -

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Styrelseordförande i Intea Fastigheter AB (publ), Styrelseledamot i Trust Anchor Group AB, KlaraBo Sverige AB och Scandinavian Resort i Sälen AB.

Innehav i Bolaget: -



Kristina Alvendal

Född 1972. Styrelseledamot sedan 2020.

Utbildning: Jur.kand. från Stockholms universitet.

Övrig erfarenhet: Kristina driver eget bolag inom strategisk stads- och fastighetsutveckling. Hon var tidigare borgarråd i Stockholms stad med ansvar för bostäder, fastigheter och stadsutveckling. Därtill har Kristina lång erfarenhet från politik genom andra uppdrag på lokal, nationell och europeisk nivå. Kristina var tidigare verkställande direktör för Airport City Stockholm.

Andra pågående uppdrag: Nationell industrisamordnare och chef för Accelerationskontoret. Styrelseledamot i Prisma Properties AB, Svefa Aktiebolag, Svefa Partners AB, Svefa Holding AB, Danske Hypotek AB (publ) och Storsala AB (publ). Styrelseordförande i Aktiebolaget Salktennis och Aktiebolaget Riksbyhallen.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Styrelseledamot i AF Gruppen ASA, Belatchew Arkitekter AB och Alhanko & Johnson AB.

Innehav i Bolaget: -



Christian Haglund

Född 1979. Styrelseledamot sedan 2021.

Utbildning: Ekonomie magisterexamen från Lunds universitet.

Övrig erfarenhet: Christian är en av grundarna av Intea och har tidigare varit vice verkställande direktör och CFO för Bolaget. Han har tidigare erfarenhet från uppdrag som CFO för Vacse AB (publ) och ansvarig för kapitalförvaltning på Atlas Copco AB.

Andra pågående uppdrag: Rådgivare till Bolaget. Investeringsrådgivare till Epiroc-gruppens gemensamma pensionsstiftelse. Styrelseledamot i Audaxum AB, Kim Denzler AB, World's Sports Group AB, I Know a Place AB, Astrid Education AB, Urkraft AB, Urkraft Energi AB, KAI LABS AB, Astrid Education Holding AB, Invictum AB, Antea AB och Inhoc AB.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: -

Innehav i Bolaget: 3 195 000 A-aktier (genom Audaxum AB) och 4 982 610 B-aktier (varav 300 000 ägs direkt och resterande ägs genom Audaxum AB). Christian äger 100 procent av aktierna i Audaxum AB. Christian har åtagit sig att förvärva ytterligare 1 250 000 B-aktier i Erbjudandet.



Pernilla Ramslöv

Född 1970. Styrelseledamot sedan 2021.

Utbildning: Civilingenjörsutbildning i materialteknik vid Kungliga Tekniska Högskolan.

Övrig erfarenhet: Pernilla har lång erfarenhet som entreprenör och är grundare och verkställande direktör för NOX Consulting AB. Därtill har Pernilla erfarenhet från uppdrag som affärsutvecklingsdirektör i WM Data och Ivar Jacobson AB, och från rollen som försäljningschef i Jaczone AB. Pernilla har därutöver uppdrag som styrelseledamot i Foxway-koncernen.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande och VD i Wominno AB. Styrelseledamot och VD i NOX Consulting AB. Styrelseledamot i Ytinrete TopCo AB.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Styrelseordförande samt styrelseledamot i Nox Academy AB. Styrelseledamot i RamNor Holding AB och NN Partners AB.

Innehav i Bolaget: -



Peter Ragnarsson

Född 1984. Styrelseledamot sedan 2023.

Utbildning: Civilingenjörsexamen med inriktning finansiell matematik från Kungliga Tekniska Högskolan och civilekonomexamen med inriktning finansiering från Stockholms universitet.

Övrig erfarenhet: Peter har över 15 års erfarenhet från kapitalförvaltning inom framförallt alternativa investeringar. Han har tidigare erfarenhet som portföljförvaltare på AP3, Tredje AP-fonden. Han har även varit risk- samt investeringsanalytiker på RPM Risk & Portfolio Management. Sedan 2015 är han portföljförvaltare för alternativa investeringar på Försäkringsbolaget PRI Pensionsgaranti.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Urkraft Energi AB, Granit Bostad AB och Midstar Hotels AB.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: -

Innehav i Bolaget: - Peter har åtagit sig att förvärva 5 000 B-aktier i Erbjudandet.



Henrik Lindekrantz

Född 1970. Styrelseledamot sedan 2024.

Utbildning: Juristexamen från Lunds universitet.

Övrig erfarenhet: Henrik är en av grundarna av Intea och har tidigare varit verkställande direktör för Bolaget. Han har tidigare erfarenhet från arbete som chefsjurist på Vacse AB (publ) och bolagsjurist på Atlas Copco AB. Innan dess var han verksam som advokat vid Mannheimer Swartling Advokatbyrå i Stockholm.

Andra pågående uppdrag: Rådgivare till Bolaget. Styrelseordförande i Antea AB, Urkraft AB, Urkraft Energi AB och I Know a Place AB. Styrelseledamot i Intea Vitartes Holding AB, Lintera AB, Artun AB, Fanny Franzén Fastighet AB, och Eralind AB.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Styrelseledamot i OPSY AB.

Innehav i Bolaget: 3 195 000 A-aktier (genom Artun AB) och 4 982 610 B-aktier (varav 200 000 ägs direkt och resterande ägs genom Artun AB). Henrik äger 100 procent av aktierna i Artun AB. Henrik har åtagit sig att förvärva ytterligare 1 250 000 B-aktier i Erbjudandet.

Ledande befattningshavare

Nedan följer information om koncernledningens ålder, befattning, utbildning, annan relevant erfarenhet, aktuella uppdrag och avslutade bolagsengagemang under de fem senaste åren och innehav av aktier och aktierelaterade instrument i Bolaget. Uppdrag i dotterbolag inom Koncernen har exkluderats.



Charlotta Wallman Hörlin

Född 1976. Verkställande direktör sedan januari 2024.

Utbildning: Juristexamen från Stockholms universitet och Master of Laws från University of Glasgow.

Övrig erfarenhet: Specialist inom fastighetsrätt med tidigare uppdrag som advokat på Mannheimer Swartling Advokatbyrå och som delägare på Advokatfirman Morris Law. Därtill har Charlotta erfarenhet från uppdrag som chefsjurist och vice verkställande direktör på Nordisk Renting Aktiebolag. Innan Charlotta tillträdde som verkställande direktör var hon operativ chef och vice verkställande direktör för Bolaget. Charlotta var tidigare anställd som verkställande direktör i Intea AB under perioden 2019–2021.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Vitartes Intea Holding AB och CharLaw AB.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Styrelseordförande i Inhoc AB.

Innehav i Bolaget: 12 422 B-aktier. Charlotta har åtagit sig att förvärva ytterligare 20 000 B-aktier i Erbjudandet.



Magnus Ekström

Född 1968. CFO sedan september 2023.

Utbildning: Filosofie kandidatexamen i företagsekonomi och systemvetenskap från Uppsala universitet och Stockholms universitet.

Övrig erfarenhet: Magnus har lång erfarenhet inom fastighetsbranschen och kommer närmast från Besqab AB (publ) där han varit CFO 2018–2023. Tidigare har han varit CFO på HSB ProjektPartner AB under fem år samt CFO på Fastighets AB Förvaltaren och Landic Sweden AB. Dessförinnan har han innehaft flertalet roller inom fastighetsbranschen, bl.a. Vasakronan AB.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Mecon Handelsbolag.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Extern firmatecknare för bland annat Besqab AB (publ), Bostadsbyggarna Besqab & Einar Mattsson Handelsbolag, Sandviksvassen AB och Ångkvarnen AB. Styrelseordförande i Margretero Holding AB. Styrelseledamot i Byggnadsfirman Erik Wallin Aktiebolag, RAW Holding AB, RAW Property AB, Raw Bostadsmark I AB, RAW Vallastaden AB och RAW Rosendal AB.

Innehav i Bolaget: - Magnus har åtagit sig att förvärva 7 500 B-aktier i Erbjudandet.



Peter Jacobsson

Född 1971. Chef affärsutveckling och projekt sedan januari 2024.

Utbildning: Högskoleingenjör inom bygg- och fastighetsteknik från Högskolan i Halmstad, civilingenjörsprogrammet inom ekonomi från Handelshögskolan i Stockholm och utbildning inom projekteringsledning från Kungliga Tekniska Högskolan.

Övrig erfarenhet: Peter har tidigare erfarenhet från uppdrag som verkställande direktör och styrelseledamot i Fem Hjärtan Holding AB och Bygg-Fast AB samt som regionchef och projektledare i Bygg-Fast AB. Innan Peter tillträdde som affärsutvecklingschef var han projektutvecklings- och förvaltningschef i Bolaget. Peter var tidigare anställd som projektutvecklings- och förvaltningschef i Intea AB under perioden 2018–2021.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Adalco AB.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Styrelseordförande i Sahlgrenska Life Änggården AB. Styrelseledamot i Sahlgrenska Life Änggården Utveckling AB och Brinova Klättermus AB.

Innehav i Bolaget: - Peter har åtagit sig att förvärva 10 000 B-aktier i Erbjudandet.

Revisorer

Enligt Inteas bolagsordning ska Bolaget ha en revisor med högst en revisorssuppleant. Till revisor samt, i förekommande fall, revisorssuppleant ska utses auktoriserad revisor eller registrerat revisionsbolag. Den 7 maj 2024 beslutade årsstämman om omval av KPMG AB som revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Huvudansvarig revisor hos KPMG AB är Mattias Johansson, auktoriserad revisor och medlem av FAR (branschorganisation för redovisningskonsulter, revisorer och rådgivare i Sverige). KPMG AB har varit Bolagets revisor under hela den historiska finansiella perioden. Under perioden november 2015–juni 2023 var Peter Dahllöf, auktoriserad revisor och medlem av FAR, huvudansvarig revisor. KPMG AB:s adress är Vasagatan 16, 101 27 Stockholm.

Övriga upplysningar avseende styrelsen och ledande befattningshavare

Det förekommer inga familjeband mellan styrelseledamöter och ledande befattningshavare i Bolaget. Som framgår ovan har några styrelseledamöter och ledande befattningshavare ekonomiska intressen i Bolaget genom aktieinnehav. Styrelseledamöter och ledande befattningshavare i Bolaget är styrelseledamöter och funktionärer i andra bolag samt har aktieinnehav i andra bolag, och för det fall någon sådant bolag ingår affärsförbindelser med Bolaget kan styrelseledamöter eller ledande befattningshavare i Bolaget ha

en intressekonflikt, vilket hanteras genom att den berörda personen inte är involverad i hanteringen av ärendet å Bolagets vägnar.

Utöver vad som framgår ovan har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare några privata eller andra intressen som kan stå i strid med Bolagets intressen. Samtliga styrelseledamöter i Bolaget har valts i enlighet med ett aktieägaravtal mellan aktieägare som innehar över 99 procent av aktierna och rösterna i Bolaget (se avsnittet "Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden – Aktieägaravtal"). Det föreligger inga andra överenskommelser mellan Bolaget och större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter, enligt vilka någon styrelseledamot har valts in i styrelsen eller ledande befattningshavare tillsatts som ledande befattningshavare.

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) representerat ett företag som försatts i konkurs eller tvångslikvidation eller varit föremål för eller konkursförvaltning, (iii) bundits vid och/eller utfärdats påföljder för brott av reglerings- eller tillsynsmyndigheter (inbegripet erkända yrkessammanslutningar) eller (iv) förbjudits av domstol att vara medlem i ett bolags förvaltnings-, lednings- eller tillsynsorgan eller att utöva ledande eller övergripande funktioner i ett bolag.

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare är tillgängliga genom kontakt med Bolagets kontor på Lästmakargatan 20, 111 44 Stockholm.



Bolagsstyrning

Bolagsstyrning

Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag och regleras av svensk lagstiftning, främst Aktiebolagslagen och Årsredovisningslagen. Efter Erbjudandet kommer Bolaget att tillämpa Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter och Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Förutom lagstiftning, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter och Koden, ligger Bolagets bolagsordning samt interna riktlinjer för bolagsstyrning till grund för Bolagets bolagsstyrning. Bolagsordningen anger bland annat styrelsens säte, verksamhetens inriktning, gränserna för antal aktier och aktiekapital samt förutsättningarna för att delta vid bolagsstämma. För bolagsordningen i dess helhet, se nedan under avsnittet "Bolagsordning".

Svensk kod för bolagsstyrning

Koden gäller för alla bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad i Sverige och anger en högre norm för god bolagsstyrning än de minimikrav som framgår av Aktiebolagslagen. Koden ska tillämpas fullt ut från och med dagen Bolagets aktier tas upp till handel. Koden medger en möjlighet för Bolaget att avvika från reglerna och välja alternativa lösningar som Bolaget bedömer passar Bolaget och dess verksamhet bättre, under förutsättning att sådana eventuella avvikelser och den alternativa lösningen beskrivs samt att orsakerna härför förklaras (i enlighet med principen "följ eller förklara"). Eventuella avvikelser från Koden kommer årligen att redovisas i Bolagets bolagsstyrningsrapport. Bolaget förväntar sig för närvarande inte att rapportera någon avvikelse från Koden i bolagsstyrningsrapporten.

Bolagsstämma

Enligt Aktiebolagslagen är bolagsstämman Bolagets högsta beslutande organ. Bolagsstämman kan avgöra varje fråga i Bolaget som inte uttryckligen faller under ett annat bolagsorgans exklusiva kompetens. På bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor så som fastställande av balans- och resultaträkningar, disposition av Bolagets vinstmedel, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktören, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelsen och revisorerna.

Årsstämma ska hållas årligen inom sex månader efter utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämma kan extra bolagsstämma sammankallas. Kallelse till årsstämma respektive extra bolagsstämma där ändring av bolagsordningen kommer att behandlas ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före bolagsstämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast tre veckor före bolagsstämman. Kallelse till såväl årsstämma som extra bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt genom att kallelsen hålls tillgänglig på Inteas webbplats. Att kallelse har skett ska även annonseras i Dagens Nyheter.

Kallelser, protokoll och kommunikéer från bolagsstämmor kommer att hållas tillgängliga på Bolagets webbplats.

Rätt att delta vid bolagsstämma

Rätt att närvara och rösta vid bolagsstämma, antingen personligen eller genom ombud, tillkommer aktieägare som är införd i Bolagets av Euroclear Sweden förda aktiebok på avstämningsdagen (som bestäms i enlighet med Aktiebolagslagen) samt anmäler sitt deltagande till Bolaget senast den dag som anges i kallelsen till bolagsstämman. Aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade hos bank eller annan förvaltare måste, för att vara berättigade att delta vid bolagsstämman, utöver att informera Bolaget begära att deras aktier tillfälligt registreras i eget namn i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. Aktieägare bör informera sina förvaltare om detta i god tid före avstämningsdagen. Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren anmäler antalet biträden till Bolaget i enlighet med det förfarande som gäller för aktieägars anmälan till bolagsstämma.

Initiativ från aktieägare

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat vid bolagsstämman ska skriftligen skicka begäran till styrelsen. Varje aktieägare i Bolaget som anmäler ett ärende med tillräcklig framförhållning har rätt att få ärendet behandlat vid bolagsstämman.

Valberedning

Bestämmelser om inrättande av valberedning finns i Koden. Enligt Koden ska alla bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad i Sverige ha en valberedning vars uppgift är att bereda bolagsstämans beslut i val- och arvodesfrågor samt, i förekommande fall, procedurfrågor för nästkommande valberedning. Valberedningens huvudsakliga uppgift är att lämna förslag till ordförande vid bolagsstämmor, kandidater till styrelseledamöter (inklusive styrelseordförande), arvoden och övrig ersättning till styrelseledamöter och ersättning för utskottsarbete samt val av och ersättning till externa revisorer. Vid förslag till val till styrelse ska valberedningen avgöra huruvida de föreslagna ledamöterna är att anse som oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen och Bolagets större aktieägare. Valberedningens förslag redovisas i kallelse till årsstämman samt på Bolagets webbplats.

Vid extra bolagsstämma den 11 november 2024 beslutades om principer för tillsättande av valberedning och instruktioner avseende dess arbete att gälla tills vidare intill dess att beslut om ändring fattas av bolagsstämma.

Enligt dessa ska Bolaget ha en valberedning bestående av en representant för var och en av de fyra till röstetalet största aktieägarna som önskar att utse en representant, samt styrelsens ordförande. Styrelsens ordförande är sammankallande till valberedningen.

Valberedningen ska konstitueras baserat på aktieägarstatistik från Euroclear Sweden AB per den sista bankdagen i augusti året före årsstämman och övrig tillförlitlig ägarinformation som tillhandahållits Bolaget vid denna tidpunkt. Inför den årsstämma som följer närmast efter antagandet av denna valberedningsinstruktion

gäller dock att styrelsens ordförande ska ta kontakt med de fyra största aktieägarna i Bolaget per den sista bankdagen i den kalendermånad då Bolagets aktier upptogs till handel på Nasdaq Stockholm.

Vid bedömningen av vilka som utgör de till röstetalet största aktieägarna ska en grupp aktieägare anses utgöra en ägare om de (i) ägargrupperats i Euroclear Sweden AB:s register eller (ii) offentliggjort och till Bolaget skriftligen meddelat att de träffat en skriftlig överenskommelse att genom samordnat utövande av rösträtten inta en långsiktig hållning i fråga om Bolagets förvaltning.

Styrelsens ordförande ska, så snart information om aktieäggande enligt ovan finns tillgänglig, kontakta en representant för var och en av de fyra till röstetalet största aktieägarna eller aktieägargrupperna i Bolaget, som då har rätt att utse en representant vardera till valberedningen. Om någon av aktieägarna väljer att avstå från sin rätt att utse ledamot till valberedningen, övergår rätten till den närmast därefter till röstetalet största aktieägaren. Om en valberedning med fyra ägarutsedda ledamöter inte kan sammankallas efter kontakt med de tio till röstetalet största aktieägarna i Bolaget, får valberedningen bestå av tre ägarutsedda ledamöter.

Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöterna enas om annat, vara den ledamot som representerar den största aktieägaren. Styrelsens ordförande eller annan styrelseledamot ska dock inte vara valberedningens ordförande. Styrelseledamöter kan ingå i valberedningen, men ska inte utgöra en majoritet av valberedningens ledamöter. Majoriteten av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen ska inte vara ledamot i valberedningen. Minst en av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till den i Bolaget största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om Bolagets förvaltning.

Information om valberedningens sammansättning ska offentliggöras på Bolagets webbplats senast sex månader före årsstämman. Inför den årsstämma som följer närmast efter noteringen av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm ska valberedningens sammansättning offentliggöras så snart valberedningen har konstituerats. Om en ledamot utsetts av en viss aktieägare ska aktieägarens namn anges. På webbplatsen ska även uppgift lämnas om hur aktieägare kan lämna förslag till valberedningen. Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess att ny valberedning utsetts.

Aktieägare som utsett ledamot i valberedningen äger rätt att byta ut sådan ledamot mot annan att i stället utgöra ledamot i valberedningen och om ledamot avgår ur valberedningen i förtid ska den aktieägare som utsett ledamoten äga rätt att utse en ersättare. Om aktieägaren inte utövar rätten att utse ny ledamot övergår rätten att utse sådan ledamot till den till röstetalet närmast följande största aktieägare, som inte redan utsett eller avstått från att utse ledamot av valberedningen.

I de fall under valberedningens mandatperiod en eller flera av aktieägarna som utsett ledamöter i valberedningen inte längre tillhör de till röstetalet fyra största aktieägarna, ska ledamöter utsedda av dessa aktieägare ställa sina platser till förfogande och den eller de aktieägare som tillkommit bland de till röstetalet fyra största aktieägarna ska äga utse ledamöter. Om inte särskilda skäl föreligger ska inga förändringar ske i valberedningens sammansättning om endast marginella förändringar i röstetal ägt rum eller om förändringen inträffar senare än tre månader före årsstämman.

Förändringar i valberedningens sammansättning ska offentliggöras så snart sådana har skett.

Ingen ersättning utgår till valberedningens ledamöter. Valberedningen har dock rätt att belasta Bolaget med skäliga kostnader för uppdragets utförande.

Styrelse

Styrelsen är det högsta beslutande organet efter bolagsstämman och det högsta verkställande organet. Enligt Aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter, och ska fortlöpande bedöma Bolagets och Koncernens ekonomiska situation samt tillse att Bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och Bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt sätt. Dessutom utser styrelsen verkställande direktören.

Styrelseledamöterna (med undantag för eventuella arbetstagarrepresentanter) väljs normalt av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolagets styrelse bestå av lägst tre (3) och högst nio (9) ledamöter utan suppleanter. Någon begränsning för hur länge en ledamot får sitta i styrelsen finns inte. Styrelsen består för närvarande av åtta (8) ledamöter. Närmare information om ledamöterna återfinns ovan under avsnittet ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisor”. Styrelsens ordförande ska enligt Kodens väljas av bolagsstämman och har ett särskilt ansvar att leda styrelsens arbete och bevaka att styrelsen fullgör sina lagstadgade uppgifter.

Styrelsen har fastställt en skriftlig arbetsordning för sitt arbete, vilken årligen ska utvärderas, uppdateras och fastställas på nytt vid det konstituerande styrelsemötet. I samband med det konstituerande styrelsemötet fastställer styrelsen också instruktioner för finansiell rapportering och instruktioner för verkställande direktören. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner och fördelningen av arbete mellan styrelseledamöterna och verkställande direktören.

Styrelsen sammanträder regelbundet efter ett i arbetsordningen fastställt program som innehåller vissa fasta beslutspunkter. Utöver dessa styrelsemöten kan ytterligare styrelsemöten sammankallas för att hantera frågor som inte kan hänskjutas till ett ordinarie styrelsemöte. Utöver styrelsemötena har styrelseordföranden och verkställande direktören en fortlöpande dialog rörande ledningen av Bolaget.

Styrelsen har inrättat ett revisionsutskott enligt Aktiebolagslagen och ett ersättningsutskott enligt Kodens. Nedan framgår en närmare beskrivning av utskottens nuvarande sammansättning och uppgifter.

Revisionsutskott

Styrelsen har inrättat ett revisionsutskott bestående av tre ledamöter: Caesar Åfors, Christian Haglund och Pernilla Ramslöv. Caesar Åfors är ordförande för utskottet. Revisionsutskottet ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka Bolagets finansiella rapportering och hållbarhetsrapportering, övervaka effektiviteten i Bolagets interna kontroll och riskhantering, hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, granska och övervaka revisors opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller Bolaget andra tjänster än revisions-tjänster, samt biträda vid förberedelse av upphandling av revisors-tjänster och i samband med bolagsstämmans beslut om revisorsval.

Ersättningsutskott

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott bestående av tre ledamöter: Kristina Alvendal, Håkan Sandberg och Mattias Grahn. Kristina Alvendal är ordförande för utskottet. Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för verkställande direktören och besluta i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för övriga medlemmar i bolagsledningen. Utskottet har också i uppdrag att följa och utvärdera Bolagets eventuella program för rörlig ersättning till bolagsledningen samt följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som fastställts av årsstämman samt Bolagets gällande ersättningsnivåer och ersättningsstrukturer.

Verkställande direktör

Bolagets verkställande direktör är underordnad styrelsen och sköter den löpande förvaltningen i Bolaget i enlighet med Aktiebolagslagen och styrelsens riktlinjer och anvisningar. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören anges i arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för verkställande direktören. Åtgärder som med hänsyn till omfattningen och arten av Bolagets verksamhet är av osedvanligt slag eller stor betydelse faller utanför den löpande förvaltningen. Den verkställande direktören ska också vidta de åtgärder som är nödvändiga för att Bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska hålla styrelsen kontinuerligt underrättad om utvecklingen av Bolagets verksamhet och tillse att styrelsen erhåller tillräckligt med information för att styrelsen fortlöpande ska kunna utvärdera Bolagets finansiella ställning.

Närmare information om den verkställande direktören samt övriga ledande befattningshavare återfinns ovan i avsnittet ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisor”.

Ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare

Ersättning till styrelsen

Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av bolagsstämman.

Vid årsstämman den 7 maj 2024 beslutades att arvode till styrelsen ska utgå med följande belopp

- 500 000 kr till styrelsens ordförande;
- 350 000 kr vardera till oberoende ledamöter¹⁶²; och
- 200 000 kr vardera till investerarsedda ledamöter¹⁶³.

Inget särskilt arvode ska utgå för utskottsarbete.

Bolagets styrelseledamöter har inte rätt till några förmåner efter det att de avgått som ledamöter i styrelsen.

Nedanstående tabell visar ersättning som utbetalats till styrelseledamöter, i deras egenskap av styrelseledamöter, under räkenskapsåret 2023.

Namn	Befattning	Styrelsearvode, tkr	Sociala avgifter, tkr	Totalt, tkr
Caesar Åfors	Styrelseordförande	500	157	657
Håkan Sandberg	Styrelseledamot	263	82	345
Mattias Grahn ¹⁶⁴	Styrelseledamot	-	-	-
Kristina Alvendal	Styrelseledamot	350	110	460
Christian Haglund	Styrelseledamot	263	82	345
Peter Ragnarsson ¹⁶⁵	Styrelseledamot	-	-	-
Pernilla Ramslöv	Styrelseledamot	350	110	460
Totalt		1726	541	2 267

162. Kristina Alvendal och Pernilla Ramslöv erhåller arvode i egenskap av oberoende ledamöter.

163. Henrik Lindekrantz, Christian Haglund, Peter Ragnarsson, Mattias Grahn och Håkan Sandberg är investerarsedda ledamöter.

164. Mattias Grahn har avstått styrelsearvode under räkenskapsåret 2023.

165. Peter Ragnarsson utsågs till styrelseledamot vid årsstämman den 9 maj 2023 och har avstått styrelsearvode under räkenskapsåret 2023.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Vid extra bolagsstämma den 11 november 2024 beslutades att anta följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar till verkställande direktör, övriga medlemmar av koncernledningen samt, i förekommande fall, ersättning till styrelseledamöter utöver styrelsearvode. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

I den mån styrelseledamot utför arbete för Bolaget vid sidan av styrelseuppdraget ska dessa riktlinjer gälla även för eventuell ersättning (t.ex. konsultarvode) för sådant arbete.

Riktlinjernas främjande av Bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Intea är ett fastighetsbolag vars affärsstrategi är att äga och utveckla lokaler åt offentliga långsiktiga hyresgäster och förvalta dessa med egna lokala förvaltningsorganisationer. Inteas strategi bygger på tre pelare: stabil tillväxt, innovation och hållbarhet, samt långsiktiga relationer. Inteas vision är att vara det främsta renodlade fastighetsbolaget inom social infrastruktur.

En framgångsrik implementering av Bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av Bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, förutsätter att Bolaget kan rekrytera, motivera och behålla kvalificerade ledande befattningshavare. För detta krävs att Bolaget kan erbjuda konkurrenskraftig ersättning, vilket dessa riktlinjer möjliggör.

Rörlig kontantersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja Bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet.

Formerna för ersättning

Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast lön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och övriga sedvanliga förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar.

Fast lön

Den fasta lönen ska bestå av en fast årlig kontantlön. Den fasta lönen ska vara marknadsanpassad och fastställas med hänsyn tagen till ansvar, kompetens och prestation. Den fasta lönen ska utvärderas årligen.

Rörlig kontantersättning

Utöver fast lön ska rörliga kontanta ersättningar kunna erbjudas. Eventuell rörlig ersättning ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller icke-finansiella. Kriterierna kan också vara individualiserade, kvantifierade eller kvalificerade mål. Kriterierna ska utformas för att bidra till Bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, till exempel genom att vara tydligt förankrade i affärsstrategin eller genom att främja den ledande befattningshavarens långsiktiga utveckling.

Eventuell rörlig kontantersättning får under ett och samma räkenskapsår uppgå till som högst 30 procent av den fasta årliga lönen.

Uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig ersättning ska kunna mätas under en period om ett år. När mätperioden för uppfyllelse av kriterier för utbetalning av rörlig ersättning har avslutats ska en bedömning ske i vilken utsträckning kriterierna har uppfyllts. Ersättningsutskottet ansvarar för den bedömningen. Såvitt avser

finansiella mål ska bedömningen baseras på den av Bolaget senast offentliggjorda finansiella informationen.

Bolaget ska ha rätt att enligt avtal, med de begränsningar som må följa därav eller av lag, återkräva redan utbetald rörlig ersättning, under vissa förutsättningar.

Pensionsförmåner

Pensionsförmåner ska vara premiebestämda.

Den andel som pensionspremierna för premiebestämd pension utgör av den totala ersättningen ska uppgå till högst 30 procent av den fasta årliga lönen. Angiven gräns för pensionsavsättning ska inte utgöra hinder för löneväxling av kontantlön till pensionsavsättning enligt Bolagets vid var tid gällande pensionspolicy.

Rörlig kontantersättning ska inte vara pensionsgrundande, om inte annat avtalats eller gäller enligt en tvingande pensionsplan.

Övriga förmåner

Övriga förmåner kan innefatta bland annat sjukvårdsförsäkring, bilförmån, bostadsförmån och friskvårdsbidrag. Sådana förmåner ska där de förekommer vara marknadsmässiga och endast utgöra en begränsad del av den sammanlagda ersättningen. Premier och andra kostnader i anledning av sådana förmåner får uppgå till sammanlagt maximalt tio procent av den fasta årliga lönen.

Extraordinär ersättning

Ytterligare kontant ersättning kan utgå vid extraordinära omständigheter, förutsatt att sådana extraordinära arrangemang är tidsbegränsade och endast görs på individnivå antingen i syfte att rekrytera eller behålla befattningshavare, eller som ersättning för extraordinära arbetsinsatser utöver personens ordinarie arbetsuppgifter. Sådan ersättning får inte överstiga ett belopp motsvarande 50 procent av den fasta årliga lönen samt inte utbetalas mer än en gång per år och per person. Beslut om sådan ersättning ska fattas av styrelsen.

Beträffande anställningsförhållanden som lyder under andra regler än svenska får, såvitt avser de olika komponenterna i totalsättningen, vederbörliga anpassningar ske för att följa sådana tvingande regler eller lokal praxis, varvid dessa riktlinjers övergripande ändamål så långt som möjligt ska tillgodoses.

Ersättning till styrelseledamöter

För det fall att styrelseledamot (inklusive genom helägt bolag) utför tjänster för Bolaget utöver styrelsearbetet kan särskilt kontant arvode utgå förutsatt att sådana tjänster bidrar till implementeringen av Bolagets affärsstrategi och tillvaratagandet av Bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet. För sådana tjänster ska marknadsmässig ersättning utgå, vilken ska beslutas av styrelsen.

Upphörande av anställning

Uppsägningstiden ska vara högst tolv månader, oavsett om uppsägningen sker från Bolagets eller den ledande befattningshavarens sida. Uppsägningsslön och övriga gällande förmåner betalas under uppsägningstiden.

Vid uppsägning från Bolagets sida ska avgångsvederlag kunna utgå med ett belopp motsvarande högst den fasta lönen under tolv månader. Vid uppsägning från den ledande befattningshavarens sida ska inget avgångsvederlag utgå.

Därutöver kan ersättning för eventuellt åtagande om konkurrensbegränsning utgå. Sådan ersättning ska kompensera för eventuell inkomstbortfall och ska endast utgå i den utsträckning som den tidigare ledande befattningshavaren saknar rätt till avgångsvederlag. Ersättningen ska baseras på den fasta kontantlönen vid tidpunkten för uppsägningen och utgå under den tid som åtagandet om konkurrensbegränsning gäller, vilket ska vara högst tolv månader efter anställningens upphörande. Ersättning för avtalat åtagande om konkurrensbegränsning ska följa vid var tid gällande lagregler och praxis.

Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för Bolagets anställda beaktats. Detta har skett genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens utveckling över tid har utgjort en del av ersättningsutskottets och styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott. I utskottets uppgifter ingår att bereda styrelsens beslut om förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Riktlinjerna ska gälla till dess att nya riktlinjer antagits av bolagsstämman.

Ersättningsutskottet ska även följa och utvärdera eventuella pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande

befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget. Ersättningsutskottets ledamöter är oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledning. Vid styrelsens respektive ersättningsutskottets behandling av och beslut i ersättningsrelaterade frågor närvarar inte den verkställande direktören eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

Frågående av riktlinjerna

Styrelsen har rätt att besluta att tillfälligt frångå riktlinjerna helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose Bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa Bolagets ekonomiska bärkraft. Om styrelsen gör avsteg från riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare ska detta redovisas i ersättningsrapporten inför nästkommande årsstämma. Som angivits ovan ingår det i ersättningsutskottets uppgifter att bereda styrelsens beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna.

Ersättningar till ledande befattningshavare

Nedanstående tabell visar ersättning som utbetalats till koncernledningen under räkenskapsåret 2023.

Nuvarande anställningsvillkor för den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare

Bolagets verkställande direktör Charlotta Wallman Hörlin har en fast månadslön om 265 tkr. Mellan den verkställande direktören och Bolaget gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader vid uppsägning.

För övriga ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om tre till sex månader vid uppsägning.

Kategori	Grundlön, mkr	Sociala avgifter, mkr	Övriga förmåner, mkr ¹	Totalt, mkr
Henrik Lindekrantz (verkställande direktör) ²	2,7	1,1	0,2	4,0
Övriga ledande befattningshavare (totalt sex personer)	10,8	4,1	0,4	15,3
Totalt	13,5	5,2	0,6	19,3

¹ Avser bilförmån om 520 tkr, förmån sjukvårdsförsäkring om 76 tkr och förmån trängselskatt om 1 tkr.

² Henrik Lindekrantz uppdrag som verkställande direktör för Bolaget upphörde den 1 januari 2024.

Avtal om ersättning efter avslutat uppdrag

Charlotta Wallman Hörlin har rätt till avgångsvederlag motsvarande tolv månadslöner vid Bolagets uppsägning. Rätten till avgångsvederlag gäller inte för det fall Bolaget säger upp anställningsavtalet på grund av grovt kontraktsbrott från Charlotta Wallman Hörlins sida. Bortsett från detta har ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna avtal som berättigar till förmån efter att uppdraget har avslutats (med undantag för normal lön som utgår till verkställande direktören och de ledande befattningshavarna under uppsägningstiden). Bolaget har inga avsatta eller upplupna belopp för pensioner eller liknande förmåner efter styrelseledamots eller ledande befattningshavares avträdande av tjänst eller uppdrag.

Incitamentsprogram

Per dagen för Prospektet finns inga utestående aktierelaterade incitamentsprogram i Bolaget.

Intern kontroll och riskhantering

Allmänt

Styrelsens ansvar för intern kontroll regleras i Aktiebolagslagen, Årsredovisningslagen – som innehåller krav på att information om de huvudsakliga dragen i Bolagets system för intern kontroll ska ingå i bolagsstyrningsrapporten – samt Koden. Ändamålet med god intern kontroll är att uppnå en effektiv verksamhet som når sina mål, säkerställa tillförlitlig intern och extern finansiell rapportering samt efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, policys och instruktioner.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för Bolagets interna kontroll. Detta verkställs formellt genom en skriftlig arbetsordning som definierar styrelsens ansvar och hur ansvaret fördelas mellan styrelseledamöter, styrelseutskott och verkställande direktör. För mer information avseende styrelsens arbetsfördelning och revisionsutskottets uppgifter, se avsnitten ”*Bolagsstyrning – Styrelse*” och ”*Bolagsstyrning – Revisionsutskott*” ovan.

Bolagets struktur för den interna kontrollen baseras på Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commissions (COSO) ramverk. Baserat på ramverket tillämpar Bolaget följande byggstenar för att uppnå god intern kontroll: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt styrning och uppföljning.

Kontrollmiljö

Den interna kontrollen bygger på ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar genom styrelsens arbetsordning, arbetsordningar för utskotten, VD-instruktion inklusive rapportinstruktion, uppförandekod och policys. Efterlevnaden av dessa följs upp och utvärderas kontinuerligt av ansvarig person. I den övergripande kontrollmiljön ingår också att en koncernövergripande riskutvärdering utförs där risker identifieras och utvärderas. Ledningsgruppen ansvarar för att riskerna hanteras på tillfredsställande sätt.

Riskbedömning

Identifiering, bedömning och hantering av risker är centralt både gällande processen för den koncernövergripande riskanalysen samt för Inteas identifiering och scoping av väsentliga processer kopplat till Intern Kontroll Finansiell Rapportering (”*IKFR*”) och IT-generella kontroller (”*ITGK*”). Genom processkartor och processbeskrivningar dokumenteras processerna inklusive identifierade risker och kontroller.

Kontrollaktiviteter

Till varje identifierad risk på koncernövergripande nivå samt inom IKFR kopplas kontroller till dess att risken anses eliminerad alternativt reducerad till acceptabel nivå. Kontrollaktiviteter dokumenteras så att spårbarhet finns av utförandet. Framtagna åtgärder respektive dokumenterade processkartor och risk/kontrollmatriser är exempel på hur kontrollaktiviteter hanteras inom Koncernen.

Information och kommunikation

Relevant information ska kommuniceras på rätt sätt, till rätt mottagare och vid rätt tidpunkt. Att kommunicera relevant information, både uppåt och nedåt i en organisation och till externa parter är en viktig del av god intern kontroll. Ledningsgruppens möten ska användas som ett forum för kommunikation och informations-spridning. Likaså åligger det ledningsgruppen att säkerställa att de processansvariga har tillräcklig kunskap om de väsentliga riskerna samt relaterade kontrollaktiviteter i den specifika processen.

Styrning och uppföljning

Systemet för intern kontroll och riskhantering följs upp kontinuerligt och syftar till att säkerställa att systemet upprätthålls, att förändringar sker vid behov och att utvärdera förändringar i arbetssätt. Ledningsgruppen utvärderar att den koncernövergripande riskutvärderingen och hanteringen samt de specifika kontrollaktiviteter som utförs i respektive väsentlig process är fortsatt relevanta för att hantera de väsentliga risker Intea står inför.

Styrelsen är ytterst ansvarig för Inteas riskhantering. Det är ledningens ansvar att identifiera, utvärdera och hantera risker samt att rapportera dessa till styrelsen.

En självutvärdering av internkontrollens effektivitet ska genomföras årligen. Bolagets CFO är ansvarig för att presentera resultatet till revisionsutskottet och styrelsen.

Revision

Bolaget är, i egenskap av publikt bolag, skyldigt att ha minst en revisor för granskning av Bolagets och Koncernens årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Granskningen ska vara så ingående och omfattande som god revisionsred kräver. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman.

Bolagets revisorer väljs enligt Aktiebolagslagen av bolagsstämman. Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget utse en revisor, med högst en suppleant. Bolagets nuvarande revisor är KPMG AB. Bolagets revisor presenteras närmare i avsnittet ”*Styrelse, ledande befattningshavare och revisor*”.

Under 2023 uppgick den totala ersättningen till Bolagets revisor till 2,1 mkr, varav 2,0 mkr avser revisionsuppdraget och 0,1 mkr avser övriga uppdrag.

Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden

Aktier och aktiekapital

Enligt Bolagets bolagsordning ska aktiekapitalet uppgå till lägst 20 000 000 kr och högst 80 000 000 kr fördelat på lägst 180 000 000 aktier och högst 720 000 000 aktier. Aktiekapitalet i Bolaget uppgår per dagen för Prospektet till 22 922 914,02 kr fördelat på totalt 206 306 226 aktier och 26 381 622,6 röster, varav 6 390 000 är A-aktier med en (1) röst vardera, 141 843 936 är B-aktier med en tiondels (1/10) röst vardera, och 58 072 290 är D-aktier med en tiondels (1/10) röst vardera. Bolagets aktier är denominerade i svenska kronor och har ett kvotvärde om cirka 0,11 kr. Samtliga aktier i Bolaget är utgivna enligt svensk rätt och är fullt betalda. Samtliga aktier i Bolaget är fritt överlåtbara. Per dagen för Prospektet innehar Bolaget inga egna aktier.

Per den 1 januari 2024 och den 30 september 2024 uppgick aktiekapitalet i Bolaget till 22 922 914,02 kr, fördelat på totalt 206 306 226 aktier, varav 6 390 000 A-aktier med en (1) röst vardera, 141 843 936 B-aktier med en tiondels (1/10) röst vardera och 58 072 290 D-aktier med en tiondels (1/10) röst vardera. Per den 30 september 2024 uppgick kvotvärdet till cirka 0,11 kr. Enligt Bolagets bolagsordning per den 30 september 2024 skulle aktiekapitalet uppgå till lägst 20 000 000 kr och högst 80 000 000 kr fördelat på lägst 180 000 000 aktier och högst 720 000 000 aktier.

Vissa rättigheter kopplade till Bolagets aktier

Bolagets aktier är utgivna i enlighet med svensk rätt och aktieägarnas rättigheter förknippade med aktierna kan endast ändras genom bolagsordningsändring i enlighet med Aktiebolagslagen. Beslut om bolagsordningsändring fattas av bolagsstämman och i Aktiebolagslagen uppställs vissa kvalificerade majoritetskrav för att sådana beslut vid bolagsstämma ska äga giltighet.

Rösträtt

Aktieägarnas inflytande i Bolaget utövas vid bolagsstämman som, i enlighet med Aktiebolagslagen, är Bolagets högsta beslutande organ. A-aktie berättigar till en (1) röst. B- och D-aktie berättigar till en tiondels (1/10) röst. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.

Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Vid sådan nyemission av aktier som sker mot kontant betalning eller genom kvittning har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna på det sättet att gammal aktie ska ge företrädesrätt till ny aktie av samma slag, att aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna ska erbjudas samtliga ägare av aktier samt att, om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Vid sådan nyemission av aktier som sker mot kontant betalning eller genom kvittning av endast ett aktieslag har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna i förhållande till det antal aktier de förut ägde.

Vid sådan emission av teckningsoptioner eller konvertibler som sker mot kontant betalning eller genom kvittning 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 ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om emission av aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

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

Rätt till utdelning och överskott vid likvidation

För det fall att Bolaget upplöses ska Bolagets behållna tillgångar fördelas enligt följande:

- Upp till ett belopp motsvarande Takbeloppet (enligt definition nedan) ska A- och B-aktier äga rätt till utbetalning av hälften av beloppet (jämnt fördelat på var och en av dessa aktier) och D-aktier äga rätt till den andra hälften av beloppet (jämnt fördelat på var och en av dessa aktier). D-aktier ska i övrigt inte medföra någon rätt till del av Bolagets behållna tillgångar. Takbeloppet beräknas som: 33 kr multiplicerat med antalet D-aktier i Bolaget vid tidpunkten för beslut om Bolagets upplösning multiplicerat med två (2).
- För det fall att Bolagets behållna tillgångar överstiger Takbeloppet ska överskjutande del fördelas jämnt mellan var och en av A- och B-aktierna.

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. Rätt till vinstutdelning tillkommer den som på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är upptagen som innehavare av aktier i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. Vinstutdelningen ombesörjs av Euroclear Sweden och utbetalas normalt till aktieägarna som ett kontant belopp men kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås för mottagande av utdelning kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget och begränsas endast

genom allmänna regler om preskription, vilket innebär att fordran i huvudregel förfaller inom tio år. Vid preskription tillfaller vinstutdelningsbeloppet Bolaget.

Alla stamaktier ska ha rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan. Om utdelning, eller annan form av värdeöverföring, beslutas ska följande gälla:

- A- och B-aktier har rätt till samma värdeöverföring per aktie.
- D-aktier har rätt till fem (5) gånger den sammanlagda värdeöverföringen på A- och B-aktierna, dock högst två (2) kr per aktie och år. Värdeöverföring på D-aktier ska endast ske genom kontant utdelning.

Om utdelningen per D-aktie understiger två (2) kr ska utdelningsbegränsningen om två (2) kr höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit två (2) kr per år kan delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till två (2) kr.

Utbetalning av utdelning avseende A-aktie och B-aktie ska göras i antingen en (1) betalning eller i fyra (4) lika stora delbetalningar för vilka avstämningsdagen ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars.

Utbetalning av utdelning avseende D-aktie ska göras i fyra (4) lika stora delbetalningar. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars.

Utdelning får endast lämnas med ett sådant belopp att det efter utdelningen finns full täckning för Bolagets bundna egna kapital och endast om utdelningen framstår som försvarlig mot bakgrund av kapitalbehovet i Bolaget. Som huvudregel får aktieägare inte besluta om utdelning till ett högre belopp än vad som föreslagits av styrelsen.

Det finns inga restriktioner avseende rätten till vinstutdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Aktieägare som inte har skattemässig hemvist i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt, se även avsnittet "Vissa skattefrågor".

Central värdepappersförvaring

Aktierna i Intea är registrerade i ett elektroniskt avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta elektroniska avstämningsregister hanteras av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm. Inga aktiebrev har utfärdats för Bolagets aktier.

Omvandling

A-aktier ska på begäran av ägare till sådana aktier omvandlas till B-aktier enligt vad som närmare framgår av bolagsordningen, se avsnittet "Bolagsordning". Begäran om omvandling kan ske när som helst.

Information om uppköpserbudanden och inlösen av minoritetsaktier

Enligt lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbudanden på aktiemarknaden 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 som är upptaget till handel på reglerad marknad och som genom förvärv av aktier i bolaget ensam eller tillsammans med någon som är närstående, uppnår ett aktieinnehav som representerar minst tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i bolaget, omedelbart offentliggöra hur stort hans eller hennes aktieinnehav är och inom fyra veckor därefter lämna ett offentligt uppköpserbudande avseende resterande aktier i bolaget (budplikt). Det har inte förekommit några offentliga uppköpserbudanden avseende Bolagets aktier under det innevarande eller föregående räkenskapsåret.

En aktieägare som själv eller genom dotterbolag innehar mer än 90 procent av aktierna i ett svenskt aktiebolag har rätt att lösa in resterande aktier i bolaget. Ägarna till resterande aktier i bolaget har en motsvarande rätt att få sina aktier inlösta av majoritetsaktieägaren. Förfarandet för inlösen av minoritetsaktieägarnas aktier regleras närmare i Aktiebolagslagen.

Aktiekapitalets utveckling

Tabellen nedan beskriver aktiekapitalets utveckling i Bolaget sedan bildandet.

År	Händelse	Förändring i antalet A-aktier	Förändring i antalet B-aktier	Förändring i antalet D-aktier	Totalt antal aktier	Förändring i aktiekapital	Totalt aktiekapital	Teckningskurs	Kvotvärde
2015	Nybildning	-	50 000	-	50 000	50 000 kr	50 000 kr	-	1 kr
2016	Nyemission	-	950 000	-	1 000 000	950 000 kr	1 000 000 kr	1 kr	1 kr
2017	Fondemission	-	9 000 000	-	10 000 000	9 000 000 kr	10 000 000 kr	-	1 kr
2021	Nyemission ¹	550 000	-	-	10 550 000	550 000 kr	10 550 000 kr	300 kr	1 kr
2021	Nyemission ²	-	3 740 491	-	14 290 491	3 740 491 kr	14 290 491 kr	300 kr	1 kr
2021	Nyemission ²	-	-	5 610 726	19 901 217	5 610 726 kr	19 901 217 kr	300 kr	1 kr
2021	Nyemission	160 000	-	-	20 061 217	160 000 kr	20 061 217 kr	300 kr	1 kr
2021	Nyemission	-	168 000	-	20 229 257	168 000 kr	20 229 257 kr	300 kr	1 kr
2021	Nyemission	-	29 040	-	20 258 257	29 040 kr	20 258 257 kr	300 kr	1 kr
2021	Aktiesplit 9:1 ³	5 680 000	111 500 248	44 885 808	182 324 313	-	20 258 257 kr	-	0,11 kr
2022	Nyemission ⁴	-	6 024 097	-	188 348 410	669 344,12 kr	20 927 601,12 kr	41,50 kr	0,11 kr
2022	Nyemission	-	10 382 060	-	198 730 470	1 153 562,23 kr	22 081 163,35 kr	48,16 kr	0,11 kr
2022	Nyemission	-	-	7 575 756	206 306 226	841 750,67 kr	22 922 914,02 kr	33 kr	0,11 kr
2024	Nyemission av B-aktier i Erbjudandet ⁵	-	51 282 052 ⁶	-	257 588 278 ⁶	5 698 005,78 kr ⁶	28 620 919,80 kr ⁶	39,00 kr ⁷	0,11 kr
2024	Nyemission av D-aktier i Erbjudandet ⁸	-	-	1 000 000	258 588 278	111 111,11 kr	28 732 030,91 kr	27,50 kr	0,11 kr

1 Betalning erlades genom kvittning.

2 Betalning erlades genom kvittning av samtliga befintliga utestående ägarlån om totalt 2 805 365 100 kr.

3 Vid extra bolagsstämma den 30 september 2021 beslutades om uppdelning av Bolagets aktier, varvid en (1) befintlig aktie i Bolaget, oavsett serie, delades upp på nio (9) aktier (aktiesplit 9:1).

4 Nyemissionen beslutades av styrelsen den 22 december 2021 och godkändes av extra bolagsstämma den 18 januari 2022 varefter den registrerades hos Bolagsverket.

5 Styrelsen för Intea avser att fatta beslut om nyemissionen av B-aktier i Erbjudandet den 11 december 2024, med stöd av emissionsbemyndigandet som beslutades av extra bolagsstämman i Bolaget den 11 november 2024.

6 Under antagande att Erbjudandet fulltecknas och att priset per B-aktie i Erbjudandet fastställs till mittpunkten av prisintervallet, 39,00 kr per B-aktie.

7 Under antagande att priset per B-aktie i Erbjudandet fastställs till mittpunkten av prisintervallet, 39,00 kr per B-aktie.

8 Styrelsen för Intea avser att fatta beslut om nyemissionen av D-aktier i Erbjudandet den 11 december 2024, med stöd av emissionsbemyndigandet som beslutades av extra bolagsstämman i Bolaget den 11 november 2024.

Substansvärde jämfört med Erbjudandepriiset

Den 30 september 2024 uppgick Bolagets långsiktiga substansvärde per A- och B-aktie till 46,50 kr och per D-aktie till 33,00 kr. Erbjudandepriiset per B-aktie kommer att fastställas inom intervallet 38,00–40,00 kr och Erbjudandepriiset per D-aktie uppgår till 27,50 kr.

Konvertibler, teckningsoptioner m.m.

Bolaget har, per dagen för detta Prospekt, inga utestående konvertibla skuldebrev, teckningsoptioner eller andra aktierelaterade värdepapper som skulle, om de utnyttjas, innebära en utspädningseffekt för aktieägarna i Bolaget.

Nyemission i samband med Erbjudandet och utspädning

Beslut om nyemission av de B-aktier och D-aktier som erbjuds av Bolaget enligt detta Prospekt avses komma att fattas av styrelsen för Bolaget med stöd av emissionsbemyndigande som beslutades av extra bolagsstämma i Bolaget den 11 november 2024. Nyemissionen kommer att omfatta högst 52 631 579 B-aktier och högst 1 000 000 D-aktier, innebärande en ökning av aktiekapitalet med högst cirka 5 959 064 kr, vilket motsvarar en utspädningseffekt om högst cirka 21 procent avseende andel av aktiekapitalet och högst cirka 17 procent av samtliga röster i Bolaget.

Bemyndiganden

Extra bolagstämma i Bolaget den 11 november 2024 beslutade om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av B-aktier och/eller D-aktier. Det totala antalet aktier som kan komma att emitteras med stöd av bemyndigandet får inte överstiga 70 000 000 B-aktier och 1 500 000 aktier D-aktier. Betalning ska, förutom kontant betalning, kunna ske med apportegendom eller genom kvittning, eller eljest med villkor. Nyemission som sker med avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt ska ske till marknadsmässig teckningskurs, innefattande marknadsmässig emissionsrabatt i förekommande fall. Om styrelsen finner det lämpligt för att underlätta leverans av aktier i samband med nyemission ska de nya aktierna kunna tecknas av en bank eller ett värdepappersbolag

till en teckningskurs motsvarande kvotvärdet under förutsättning att förbindelse finns att tillföra bolaget ett värde motsvarande skillnaden mellan en marknadsmässig teckningskurs med eventuellt avdrag för marknadsmässig emissionsrabatt och de nyemitterade aktiernas kvotvärde.

Ägarförhållanden

Tabellerna nedan beskriver Inteas ägarstruktur per dagen för Prospektet respektive omedelbart efter Erbjudandets genomförande. Det finns enligt Bolagets kännedom inga fysiska eller juridiska personer som äger fem procent eller mer av samtliga aktier och röster i Bolaget utöver vad som framgår enligt tabellen nedan. Det finns per dagen för detta Prospekt såvitt Bolaget känner till inget direkt eller indirekt ägande som leder till kontroll av Bolaget.

Ägarstruktur per dagen för Prospektet

Aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal D-aktier	Andel A/B-aktier (%)	Aktiekapital (%)	Röster (%)
Henrik Lindekrantz privat och genom helägt bolag	3 195 000	4 982 610	-	5,5	4,0	14,0
Christian Haglund privat och genom helägt bolag	3 195 000	4 982 610	-	5,5	4,0	14,0
Svenska Handelsbankens Pensionsstiftelse	-	20 386 920	13 405 742	13,8	16,4	12,8
Saab Pensionsstiftelse	-	19 177 840	6 467 361	12,9	12,4	9,7
Volvo Pensionsstiftelse	-	16 485 124	5 832 111	11,1	10,8	8,5
Lantbrukarnas Ekonomi-Aktiebolag	-	15 997 108	5 389 457	10,8	10,4	8,1
Pensionskassan SHB Tjänstepensionsförening	-	10 193 462	6 702 871	6,9	8,2	6,4
Östersjöstiftelsen	-	11 765 006	4 096 001	7,9	7,7	6,0
Försäkringsbolaget PRI Pensionsgaranti	-	11 359 450	3 772 637	7,7	7,3	5,7
Stiftelsen Riksbankens Jubileumsfond	-	9 598 248	3 233 694	6,5	6,2	4,9
Övriga aktieägare	-	16 915 558	9 172 416	11,4	12,6	9,9
Totalt	6 390 000	141 843 936	58 072 290	100	100	100

Ägarstruktur efter Erbjudandets genomförande

Nedanstående tabell redogör för Bolagets ägarstruktur under förutsättning att (i) Erbjudandet fulltecknas och (ii) ingen stabilisering sker under Stabiliseringsperioden.

Aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier ¹	Antal D-aktier	Andel A/B-aktier (%) ¹	Aktiekapital (%)	Röster (%) ¹
Henrik Lindekrantz privat och genom helägt bolag	3 195 000	6 232 610	-	4,7	3,6	12,1
Christian Haglund privat och genom helägt bolag	3 195 000	6 232 610	-	4,7	3,6	12,1
Svenska Handelsbankens Pensionsstiftelse	-	15 386 920	13 405 742	7,7	11,1	9,1
Saab Pensionsstiftelse	-	19 177 840	6 467 361	9,6	9,9	8,1
Volvo Pensionsstiftelse	-	16 485 124	5 832 111	8,3	8,6	7,1
Lantbrukarnas Ekonomi-Aktiebolag	-	15 997 108	5 389 457	8,0	8,3	6,8
Pensionskassan SHB Tjänstepensionsförening	-	5 193 462	6 702 871	2,6	4,6	3,8
Östersjöstiftelsen	-	11 765 006	4 096 001	5,9	6,1	5,0
Försäkringsbolaget PRI Pensionsgaranti	-	11 359 450	3 772 637	5,7	5,9	4,8
Stiftelsen Riksbankens Jubileumsfond	-	9 598 248	3 233 694	4,8	5,0	4,1
Övriga befintliga aktieägare	-	15 940 558	9 172 416	8,0	9,7	7,9
Nya aktieägare	-	59 757 052	1 000 000	30,0	23,5	19,2
Totalt	6 390 000	193 125 988	59 072 290	100	100	100

¹ Under antagande att priset per B-aktie i Erbjudandet fastställs till mittpunkten av prisintervallet, 39,00 kr per B-aktie.

Nedanstående tabell redogör för Bolagets ägarstruktur under förutsättning att (i) Erbjudandet fulltecknas, och (ii) full stabilisering sker under Stabiliseringsperioden och att sådana B-aktier säljs till Säljande Aktieägare efter att Stabiliseringsperioden avslutas.

Aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier ¹	Antal D-aktier	Andel A/B-aktier (%) ¹	Aktiekapital (%)	Röster (%) ¹
Henrik Lindekrantz privat och genom helägt bolag	3 195 000	6 232 610	-	4,7	3,6	12,1
Christian Haglund privat och genom helägt bolag	3 195 000	6 232 610	-	4,7	3,6	12,1
Svenska Handelsbankens Pensionsstiftelse	-	19 079 532	13 405 742	9,6	12,6	10,3
Saab Pensionsstiftelse	-	19 177 840	6 467 361	9,6	9,9	8,1
Volvo Pensionsstiftelse	-	16 485 124	5 832 111	8,3	8,6	7,1
Lantbrukarnas Ekonomi-Aktiebolag	-	15 997 108	5 389 457	8,0	8,3	6,8
Pensionskassan SHB Tjänstepensionsförening	-	8 886 074	6 702 871	4,5	6,0	4,9
Östersjöstiftelsen	-	11 765 006	4 096 001	5,9	6,1	5,0
Försäkringsbolaget PRI Pensionsgaranti	-	11 359 450	3 772 637	5,7	5,9	4,8
Stiftelsen Riksbankens Jubileumsfond	-	9 598 248	3 233 694	4,8	5,0	4,1
Övriga befintliga aktieägare	-	16 679 080	9 172 416	8,4	10,0	8,2
Nya aktieägare	-	51 633 306	1 000 000	25,9	20,4	16,7
Totalt	6 390 000	193 125 988	59 072 290	100	100	100

¹ Under antagande att priset per B-aktie i Erbjudandet fastställs till mittpunkten av prisintervallet, 39,00 kr per B-aktie.

Säljande aktieägare

Utöver de högst 52 631 579 nyemitterade B-aktier som erbjuds av Bolaget i Erbjudandet erbjuds sammanlagt högst 11 000 000 befintliga B-aktier av Säljande Aktieägare i Erbjudandet.

Aktieägare	Adress	LEI-kod	Legal form	Bildandeland och lagstiftning som verksamheten bedrivs enligt	Antal B-aktier som erbjuds av respektive Säljande Aktieägare
Svenska Handelsbankens Pensionsstiftelse, org.nr 802001-3564	c/o Svenska Handelsbanken, COP, 106 70 Stockholm	549300UJVKLDLV7KX809	Stiftelse	Sverige	5 000 000
Pensionskassan SHB Tjänstepensionsförening, org.nr 802005-5565	c/o Svenska Handelsbanken, COP, 106 70 Stockholm	549300UIT05PJTL8V65	Tjänstepensionsförening	Sverige	5 000 000
Åke Wibergs Stiftelse, org.nr 838200-4540	Floragatan 4 Stallet, 114 31 Stockholm	549300JVTC11FGJVJF325	Stiftelse	Sverige	1 000 000

Aktieägaravtal

Aktieägare som innehar över 99 procent av aktierna och rösterna i Bolaget har ingått ett aktieägaravtal avseende sina respektive äganden i Bolaget. Enligt avtalet har var och en av de tre aktieägare som förfogar över flest aktieröster (egna eller andra parters röster) rätt att utse var sin ordinarie ledamot. Vidare äger vardera grundarbolag rätt att utse en ordinarie ledamot var. Valberedningen äger rätt att enhälligt nominera tre oberoende ordinarie ledamöter, vilka parterna förbinder sig att rösta för på bolagsstämman. Samtliga, för styrelsen kända, befintliga aktieägaravtal kommer, såvitt styrelsen känner till, att upphöra i samband med upptagande till handel av Bolagets B- och D-aktier på Nasdaq Stockholm. Såvitt Bolagets styrelse känner till kommer det inte, efter upptagande till handel av Bolagets B- och D-aktier, finnas några aktieägaravtal eller motsvarande avtal i syfte att skapa ett gemensamt inflytande över Bolaget. Bolagets styrelse känner inte heller till några avtal eller motsvarande arrangemang som skulle kunna leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

Lock-up-avtal

Samtliga befintliga aktieägare i Bolaget, med undantag för aktieägande anställda som inte är personer i ledande ställning i Bolaget, samt samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare i Bolaget har gentemot Joint Global Coordinators åtagit sig avseende samtliga A-aktier och B-aktier, men inte D-aktier, och andra aktierelaterade värdepapper och derivat avseende A-aktier och B-aktier, men inte D-aktier, i Bolaget som aktieägaren direkt eller indirekt äger per dagen för åtagandet, förvärvar i Erbjudandet eller därefter under Lock-up-perioden (gemensamt "Aktier"), att inte, utan skriftligt samtycke från Carnegie och Handelsbanken under Lock-up-perioden (såsom definierat nedan), direkt eller indirekt: (a) erbjuda, pantsätta, sälja eller avtala om att sälja Aktier; (b) låna ut, överföra, ge bort eller på annat sätt disponera över Aktier; (c) ställa ut, teckna, sälja eller köpa option eller annat derivat avseende Aktier eller ingå något annat avtal som helt eller delvis innebär överföring av några ekonomiska konsekvenser av ägandet av Aktier, oavsett

om sådant derivat eller avtal avvecklas genom fysisk leverans eller kontant; (d) under 180 kalenderdagar från första dag för handel med Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm, föreslå eller rösta för en förändring av Bolagets aktiekapital; eller (e) uttala sig offentligt om en avsikt att genomföra något av det som framgår av punkterna (a)–(d). Med "Lock-up-åtagandena" avses åtagandena enligt ovan.

Lock-up-åtagandena avseende A-aktier gäller i 730 kalenderdagar från den första dagen för handel i Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm och Lock-up-åtagandena avseende B-aktier gäller i 360 kalenderdagar från den första dagen för handel i Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm ("Lock-up-perioden").

Lock-up-åtagandena är föremål för följande undantag: accepterade eller åtagande att acceptera ett offentligt uppköpserbjudande som riktas till alla (eller i huvudsak alla) aktieägare i Bolaget som görs eller avses att göras på villkor som behandlar alla innehavare av aktier lika, av en person som inte agerar i samförstånd med aktieägaren; överlåtelse av aktier i samband med inlösen av aktier i Bolaget eller erbjudande från Bolaget om att återköpa egna aktier; utnyttjande av den företrädesrätt som Bolagets aktier är förenade med; genomförande av sådan transaktion som krävs enligt lag eller förordning, inklusive enligt ett beslut eller en dom fattad av domstol eller behörigt rättsligt organ eller offentlig myndighet; samt överföring av aktier till ett helägt bolag, en kapitalförsäkring eller ett investeringssparkonto, förutsatt att (i) om sådan överföring eller deposition resulterar i en ägarförändring (eller kontrollförändring) över de aktuella Aktierna, att den nya ägaren (eller den med kontroll) har gjort ett lock-up-åtagande mot Bankerna på samma villkor som Lock-up-åtagandet och (ii) om sådan överföring eller disposition inte resulterar i en ägarförändring (eller kontrollförändring) över de aktuella Aktierna, att aktieägaren har informerat Joint Global Coordinators om antalet Aktier som ska överföras, innan sådan överföring genomförs.

I Placeringsavtalet kommer Bolaget gentemot Joint Global Coordinators åta sig att inte inom 180 kalenderdagar efter den första dagen för handel i Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm besluta eller föreslå aktieägarna att besluta om nyemission av aktier, konvertibler, teckningsoptioner eller andra aktierelaterade värdepapper som erfordrar beslut av bolagsstämman, samt att inte köpa eller sälja

egna aktier, konvertibler, teckningsoptioner och andra aktierelaterade värdepapper som redan är utgivna, eller på annat sätt ingå derivatkontrakt vars värde är beroende av förändringar i B-aktiernas noterade kurs, utan föregående skriftligt godkännande från Carnegie och Handelsbanken, dock med undantag för emission som görs i samband med ett förvärv, där tecknaren är säljare av den egendom som Bolaget förvärvar och där teckningskursen betalas med appotegendom under förutsättning av att tecknaren ingår Lock-up-åtaganden under en period om minst 180 kalenderdagar på villkor motsvarande Lock-up-åtagandena.

Utdelning och utdelningspolicy

Utdelningar de senaste tre åren

Bolagets beslutade utdelning av resultatet för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2021, 2022 och 2023 framgår i nedanstående tabell.

Räkenskapsår	kr/A-aktie ¹	kr/B-aktie ¹	kr/D-aktie ¹
2021	0,50 kr	0,50 kr	2,00 kr
2022	0,90 kr	0,90 kr	2,00 kr
2023	0,90 kr ²	0,90 kr ²	2,00 kr ³

1 Avser utdelningsbeloppet per aktie vid tidpunkten för utdelningsbeslutet.

2 Avstämningsdagen för utdelningen var den 7 maj 2024.

3 Utdelningen betalas kvartalsvis med 0,50 kr per utbetalningstillfälle. Avstämningsdagar för utdelningen är den 28 juni 2024, 30 september 2024, 30 december 2024 och 31 mars 2025. Nyemitterade D-aktier i Erbjudandet medför rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att aktierna införts i aktieboken hos Euroclear Sweden.

Utdelningspolicy

Den sammanlagda utdelningen ska ligga i intervallet 30–50 procent av förvaltningsresultatet, varav D-aktier ger rätt till utdelning om maximalt 2 kr per D-aktie.

Av Bolagets bolagsordning följer att D-aktier, för det fall utdelning beslutas, har rätt till fem gånger den sammanlagda värdeöverföringen på A- och B-aktierna, dock högst 2 kr per aktie och år.

Ansökan om notering på Nasdaq Stockholm

Nasdaq Stockholms bolagskommitté har den 14 november 2024 bedömt att Bolaget uppfyller Nasdaq Stockholms noteringskrav, förutsatt att sedvanliga villkor uppfylls, däribland att spridningskravet för Bolagets B- och D-aktie uppfylls senast på första handelsdagen och att Bolaget ansöker om upptagande av Bolagets B- och D-aktier till handel på Nasdaq Stockholm, samt att Bolaget tillförs en emissionslikvid om minst 1 400 mkr efter avdrag för kostnader med anledning av Erbjudandet. Bolagets B- och D-aktier beräknas tas upp till handel på Nasdaq Stockholm omkring den 12 december 2024, under förutsättning att villkoren är uppfyllda.



Bolagsordning

Bolagsordning för Intea Fastigheter AB (publ), antagen vid extra bolagsstämma den 30 september 2021.

1. Företagsnamn

Bolagets företagsnamn är Intea Fastigheter AB (publ).

2. Säte

Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Stockholms kommun.

3. Verksamhet

Föremålet för Bolagets verksamhet är förvärv, förvaltning och försäljning av fast och lös egendom, direkt eller indirekt genom dotterbolag, att tillhandahålla koncerninterna tjänster samt därmed förenlig verksamhet.

4. Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

5. Aktiekapital

Bolagets aktiekapital ska vara lägst 20 000 000 kronor och högst 80 000 000 kronor.

6. Aktier

Antalet aktier ska vara lägst 180 000 000 och högst 720 000 000.

Aktier av tre slag får ges ut: stamaktier av serie A, B och D.

Stamaktier av serie A och stamaktier av serie B får emitteras till ett belopp motsvarande sammanlagt högst 100 procent av aktiekapitalet och stamaktier av serie D får emitteras till ett belopp motsvarande sammanlagt högst 50 procent av aktiekapitalet.

Stamaktie av serie A medför en (1) röst. Stamaktie av serie B och D medför en tiondels (1/10) röst.

6.1. Utdelning på stamaktier

Alla stamaktier ska ha rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan.

Om utdelning, eller annan form av värdeöverföring, beslutas ska följande gälla:

- (i). Stamaktier av serie A och B har rätt till samma värdeöverföring per aktie.
- (ii). Stamaktierna av serie D har rätt till fem (5) gånger den sammanlagda värdeöverföringen på stamaktierna av serie A och B, dock högst två (2) kronor per aktie och år. Värdeöverföring på stamaktier av serie D ska endast ske genom kontant utdelning.

Om utdelningen per stamaktie av serie D understiger två (2) kronor ska utdelningsbegränsningen om två (2) kronor höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit två (2) kronor per år kan delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till två (2) kronor.

Utbetalning av utdelning avseende stamaktie av serie A och B ska göras i antingen en (1) betalning eller i fyra (4) lika stora delbetalningar för vilka avstämningsdagen ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars.

Utbetalning av utdelning avseende stamaktie av serie D ska göras i fyra (4) lika stora delbetalningar. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars.

6.2. Bolagets upplösning

För det fall att bolaget upplöses ska bolagets behållna tillgångar fördelas enligt följande:

- (i). Upp till ett belopp motsvarande Takbeloppet (enligt definition nedan) ska stamaktier av serie A och B äga rätt till utbetalning av hälften av beloppet (jämnt fördelat på var och en av dessa aktier) och stamaktier av serie D äga rätt till den andra hälften av beloppet (jämnt fördelat på var och en av dessa aktier). Stamaktier av serie D ska i övrigt inte medföra någon rätt till del av bolagets behållna tillgångar. Takbeloppet beräknas som: 33 kronor multiplicerat med antalet stamaktier av serie D i bolaget vid tidpunkten för beslut om bolagets upplösning multiplicerat med två (2).
- (ii). För det fall att bolagets behållna tillgångar överstiger Takbeloppet ska överskjutande del fördelas jämnt mellan var och en av stamaktierna av serie A och B.

6.3. Emissioner

Vid sådan nyemission av aktier som sker mot kontant betalning eller genom kvittning har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna på det sättet att gammal aktie ska ge företrädesrätt till ny aktie av samma slag, att aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna ska erbjudas samtliga ägare av aktier samt att, om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut, aktierna ska fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Vid sådan nyemission av aktier som sker mot kontant betalning eller genom kvittning av endast ett aktieslag har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Vid sådan emission av teckningsoptioner eller konvertibler som sker mot kontant betalning eller genom kvittning 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 ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om emission av aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

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

6.4. Omvandlingsförbehåll

Stamaktier av serie A ska på begäran av ägare till sådana aktier omvandlas till stamaktier av serie B. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal stamaktier av serie A som ska omvandlas till stamaktier av serie B samt om begäran inte omfattar hela innehavet, vilka stamaktier av serie A omvandlingen avser, ska göras hos styrelsen.

Bolaget ska genast anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering i aktiebolagsregistret. Omvandlingen är verkställd när registrering skett samt antecknats i avstämningsregistret.

7. Styrelse

Bolagets styrelse ska bestå av minst tre (3) och högst nio (9) styrelseledamöter utan suppleanter.

8. Revisorer

Bolaget ska ha en revisor med högst en revisorssuppleant. Till revisor samt, i förekommande fall, revisorssuppleant ska utses auktoriserad revisor eller registrerat revisionsbolag.

9. Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska annonseras i Dagens Nyheter.

Aktieägare som vill delta i bolagsstämma ska anmäla detta till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till bolagsstämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före bolagsstämman.

Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren gjort anmälan härom enligt föregående stycke.

10. Årsstämma

Årsstämma ska hållas årligen inom sex (6) månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämma ska följande ärenden förekomma till behandling:

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Godkännande av dagordning.
4. Val av en eller två justeringsmän.
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt, i förekommande fall, koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
7. Beslut:
 - a) om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt, i förekommande fall, koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen;
 - b) om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen;
 - c) om ansvarsfrihet gentemot bolaget för styrelseledamöterna och den verkställande direktören.
8. Fastställande av arvoden åt styrelseledamöter och revisor.
9. Fastställande av antalet styrelseledamöter samt revisorer och revisorssuppleanter.
10. Val av styrelseledamöter och revisor samt eventuella revisorssuppleanter.
11. Övriga ärenden som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

11. Avstämningsförbehåll

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

Legala frågor och kompletterande information

Information om Prospektet

Detta Prospekt har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent eller de värdepapper som avses i Prospektet. När investerare fattar ett investeringsbeslut bör de göra en egen bedömning huruvida det är lämpligt att investera i aktierna i Erbjudandet.

Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 3 december 2024. Prospektet är giltigt i högst tolv månader efter detta datum, förutsatt att det kompletteras med tillägg när så krävs enligt artikel 23 i förordning (EU) 2017/1129. Skyldigheten att upprätta tillägg till detta Prospekt med anledning av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter upphör när aktierna i Intea har tagits upp till handel på Nasdaq Stockholm.

Allmän bolagsinformation

Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades den 23 september 2015 och registrerades hos Bolagsverket den 23 september 2015. Bolagets organisationsnummer är 559027-5656 och dess LEI-kod är 549300KD3XGX3754UW61. Bolagets företagsnamn är Intea Fastigheter AB (publ) och kommersiella beteckning är "Intea". Bolaget har sin hemvist i Sverige och dess säte är Stockholms kommun. Bolagets associationsform regleras av Aktiebolagslagen. Föremålet för Bolagets verksamhet framgår av punkt 3 i dess bolagsordning, se vidare avsnittet "Bolagsordning" ovan.

Inteas adress är Lästmakargatan 20, 111 44 Stockholm, Sverige, dess telefonnummer är 08-22 90 00 och dess webbplats är www.intea.se. Informationen på Bolagets webbplats utgör inte en del av Prospektet och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen. Det finns hyperlänkar i Prospektet. Informationen på dessa webbplatser utgör inte en del av Prospektet och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

Koncernstruktur

Bolaget är moderbolag i Koncernen som per dagen för Prospektet består av 66 direkt och indirekt helägda dotterbolag enligt tabellen nedan, varav samtliga är etablerade i Sverige.

Namn	Organisationsnummer	Procentuellt innehav
Intea Berga AB	559343-1199	100,00
Intea Bygg AB	559056-3804	100,00
Intea Tullen AB	556760-9580	100,00
Intea Eldaren AB	556832-2670	100,00
Intea Lund AB	556753-3483	100,00
Intea Duvan AB	559267-7362	100,00
Intea Fanan 66 AB	559282-8643	100,00
Intea Näsby AB	559281-7281	100,00
Intea Karlsro AB	556558-0494	100,00
Intea Viskan AB	559267-7370	100,00
Intea Fanan 63 AB	559028-8287	100,00
Kalkstenen Fastighets AB	556064-1838	57,10
Intea Garnisonen AB	556547-8756	100,00
Intea Eric Uggla AB	559086-0762	100,00

Namn	Organisationsnummer	Procentuellt innehav
Intea Kristianstad AB	559148-6625	100,00
Intea Seglet AB	559172-7424	100,00
Intea Fanan 62 AB	559028-8279	100,00
Intea Fanborgen AB	556879-6998	100,00
Intea Fanan 65 AB	559282-8619	100,00
Intea Niagara AB	559210-5687	100,00
Depå Falköping AB	559174-4668	100,00
Intea Kristianstad Holding AB	559473-0888	100,00
Intea Kristianstad Vä AB	559473-0896	100,00
Intea Kraft AB	559344-5504	100,00
Väst El Hydropower AB	559414-9378	100,00
Forsnacken AB	556806-0924	100,00
Gökalid Vatten AB	556843-2719	100,00
Gökalid Kraft KB	916837-4859	100,00
Intea Jälla AB	556747-4985	100,00
Rönneholm Slott AB	556533-0122	100,00
Intea Östersund AB	559085-0037	100,00
Intea Campus AB	556538-8716	100,00
Intea Åkeriet AB	556735-0045	100,00
Intea Onkel Adam AB	556735-0029	100,00
Intea Lagmannen AB	556735-0011	100,00
Intea Tingshuset AB	556735-0037	100,00
Intea Campus Fusion AB ¹⁶⁶	559480-9682	100,00
Intea Åkeriet Fusion AB ¹⁶⁷	559480-9708	100,00
Intea Onkel Adam Fusion AB ¹⁶⁸	559480-9690	100,00
Intea Lagmannen Fusion AB ¹⁶⁹	559480-9716	100,00
Intea Tingshuset Fusion AB ¹⁷⁰	559480-9724	100,00
Intea Vänersborg AB	556557-9603	100,00
Intea Haren AB	556962-6350	100,00
Intea Vänerparken AB	556557-9538	100,00
Vänerparken Utveckling KB	969646-5344	100,00
Vänerparken Förvaltning KB	969646-8488	100,00

166. Föremål för pågående fusion varigenom Intea Campus Fusion AB upplöses. Övertagande bolag i fusionen är Intea Campus AB. Den 22 oktober 2024 beviljade Bolagsverket tillstånd att verkställa fusionsplanen.

167. Föremål för pågående fusion varigenom Intea Åkeriet Fusion AB upplöses. Övertagande bolag i fusionen är Intea Åkeriet AB. Den 22 oktober 2024 beviljade Bolagsverket tillstånd att verkställa fusionsplanen.

168. Föremål för pågående fusion varigenom Intea Onkel Adam Fusion AB upplöses. Övertagande bolag i fusionen är Intea Onkel Adam AB. Den 22 oktober 2024 beviljade Bolagsverket tillstånd att verkställa fusionsplanen.

169. Föremål för pågående fusion varigenom Intea Lagmannen Fusion AB upplöses. Övertagande bolag i fusionen är Intea Lagmannen AB. Den 22 oktober 2024 beviljade Bolagsverket tillstånd att verkställa fusionsplanen.

170. Föremål för pågående fusion varigenom Intea Tingshuset Fusion AB upplöses. Övertagande bolag i fusionen är Intea Tingshuset AB. Den 22 oktober 2024 beviljade Bolagsverket tillstånd att verkställa fusionsplanen.

Namn	Organisationsnummer	Procentuellt innehav
Intea Göteborg Holding AB	559488-8033	100,00
Intea Göteborg Mark 1 AB	559488-8041	100,00
Kulspetsen KB ¹⁷¹	969705-9898	100,00
Kombinationsbygg Göteborg KB ¹⁷²	969700-4886	100,00
Intea Göteborg Mark 2 AB	559488-8058	100,00
JPA Grimmered AB ¹⁷³	556733-7810	100,00
Intea Storstockholm Holding AB	559486-5502	100,00
Klockskeppet Fastigheter 2 AB ¹⁷⁴	556982-2330	100,00
Mopsen 1 AB ¹⁷⁵	559192-0664	100,00
Vitartes Intea Holding AB	559015-3564	30,00
Intea AB	559056-7755	100,00
Intea Fanorna AB	559056-7524	100,00
Intea Fanan 54 KB	916847-3529	100,00
Intea Fanan 55 KB	916835-4398	100,00
Intea Fanan 57 KB	916835-3663	100,00
Intea Fanan 60 KB	916835-4430	100,00
Intea Norr Holding AB	559497-4197	100,00
Intea Norr Fastighets AB	559497-4205	100,00
Intea Skåne Holding AB	559499-0334	100,00
Goldcup 36029 AB ¹⁷⁶	559499-0342	100,00

Omstrukturering avseende organisation och kapitalstruktur

Intea hade sedan Bolaget bildades och fram till 2021 anlitat Intea AB för att ansvara för förvaltningsverksamheten samt lednings- och styrelsearbete i dotterbolagen. Intea AB har även anlitats för att ansvara för förvärvs- och affärsutvecklingsverksamheten, administration samt all finansiell verksamhet såsom koncernrapportering, finansiering och finansiell riskhantering. Intea AB och Bolagets åtaganden framgick av ett rådgivningsavtal som ingicks 2016 och reviderades 2018. Fram till den 30 juni 2021 ägdes Intea AB av Antea AB. Henrik Lindekrantz (styrelseledamot i Bolaget) och Christian Haglund (styrelseledamot i Bolaget) äger 50 procent vardera av samtliga aktier och röster i Antea AB. I juni 2021 beslutade Bolaget att internalisera förvaltningsorganisationen samt att i förtid avsluta rådgivningsavtalet med Intea AB genom att förvärva samtliga aktier i Intea AB som utöver rådgivningsavtalet endast innehade vissa finansiella fordringar och skulder. Köpeskillingen uppgick till 217 mkr,

varav 165 mkr utgjorde ersättning för förtida upphörande av rådgivningsavtalet och resterande belopp utgjorde kompensation för överförda finansiella fordringar och skulder. Köpeskillingen erlades genom utställande av en revers om 165 mkr och återstoden erlades kontant. Under 2021 köpte Bolaget rådgivningstjänster från Intea AB till ett värde om 76,9 mkr. Den 9 november 2021 verkställdes en fusion varigenom Intea AB upplöstes och uppgick i Bolaget som övertagande bolag och i samband med fusionen övertogs företagsnamnet "Intea AB" av ett annat bolag i Koncernen (se närmare under "Koncernstruktur" ovan).

Den 30 juni 2021 hölls extra bolagsstämmor i Bolaget där beslut fattades om bland annat en ny bolagsordning (de beslutade ändringarna innefattade bland annat att en bestämmelse om aktieslag infördes i bolagsordningen, varigenom möjliggjordes utgivande av aktier i tre serier; stamaktier av serie A, B och D, med befintliga

171. Under namnändring till Intea Kulspetsen KB.

172. Under namnändring till Intea Bläckspetsen KB.

173. Under namnändring till Intea Grimmered AB.

174. Under namnändring till Intea Signalisten AB.

175. Under namnändring till Intea Mopsen AB.

176. Under namnändring till Intea Malmö 1 AB.

utestående aktier i Bolaget som stamaktier av serie B), en extra utdelning om 14 kr per aktie samt sex nyemissioner som genomfördes i juli 2021; tre kvittningsemissioner och tre kontantemissioner. Kvittningsemissionerna omfattade dels emissioner av 3 740 491 B-aktier och 5 610 726 D-aktier vilka betalades genom kvittning av samtliga befintliga utestående aktieägarlån om 2 805 365 100 kr, dels en riktad emission av 550 000 A-aktier till Antea AB för vilken styrelsen medgav att betalning skedde genom kvittning av den ovan nämnda reversfordringen på Bolaget om 165 mkr.

Kontantemissionerna omfattade 160 000 A-aktier till Antea AB, 84 000 B-aktier till Christian Haglund, 84 000 B-aktier till Henrik Lindekrantz och 29 040 B-aktier till Inhoc AB. Inhoc AB ägdes vid transaktionen av Christian Haglund och Henrik Lindekrantz samt ett antal medarbetare i Intea. Teckningskursen i samtliga emissioner uppgick till 300 kr per aktie.

Väsentliga avtal

Intea är ett fastighetsbolag vars affärsidé bygger på att förvalta och utveckla fastigheter inom social infrastruktur med ett långsiktigt perspektiv. Bolaget ingår inom ramen för den normala verksamheten en stor mängd avtal, av vilka ett urval presenteras nedan i sammanfattad form. Bolaget har de senaste två åren inte ingått några väsentliga avtal utanför ramen för den normala verksamheten.

MTN-program

Bolaget har ett medium term note-program, varunder Bolaget emitterar obligationslån med nominellt belopp om minst 100 000 euro (eller motsvarande belopp i kr) upp till ett totalt belopp om 8 000 mkr ("MTN-programmet").

Under MTN-programmet hade Bolaget, per 30 september 2024, emitterat nedanstående tio obligationslån med totalt nominellt belopp om 5 560 mkr. Samtliga obligationslån har noterats på Nasdaq Stockholm och första dag för handel var likviddatum för respektive obligationslån.

Lån	ISIN	Nominellt belopp (kr)	Startdatum	Förfallodag	Ränta
105	SE0013359817	746 000 000	2020-09-01	2025-09-01	Stibor 3 mån + 1,55 %
106	SE0013360112	600 000 000	2021-03-12	2026-03-12	Stibor 3 mån + 0,95 %
107	SE0014783254	600 000 000	2021-10-19	2026-10-19	Stibor 3 mån + 0,98 %
109	SE0017071657	214 000 000	2023-03-03	2025-03-03	Stibor 3 mån + 2,10 %
110	SE0013361342	800 000 000	2024-02-01	2027-02-01	Stibor 3 mån + 1,78 %
111	SE0013884632	300 000 000	2024-03-25	2026-03-25	Stibor 3 mån + 1,25 %
112	SE0013106176	500 000 000	2024-06-11	2029-06-11	Stibor 3 mån + 1,45 %
113	SE0013884988	700 000 000	2024-08-21	2026-08-21	Stibor 3 mån + 0,87 %
114	SE0020052686	300 000 000	2024-08-26	2027-08-26	Stibor 3 mån + 1,00 %
115	SE0013885035	800 000 000	2024-09-13	2028-03-13	Stibor 3 mån + 1,05 %

De allmänna villkoren för obligationslånen under Bolagets MTN-program innehåller vissa finansiella åtaganden som begränsar Bolagets möjligheter att ta upp ytterligare säkerställd skuld, på så sätt att det totala beloppet av säkerställda skulder inte får överstiga 40 procent av Koncernens redovisade totala tillgångar. Bolagets säkerställda skulder i förhållande till totala tillgångar uppgick till 21 procent per den 30 september 2024. Det utgör även en uppsägningsgrund enligt de allmänna villkoren för obligationslånen under Bolagets MTN-program om någon fysisk eller juridisk person, annan än vissa befintliga aktieägare per ingåendet av de allmänna villkoren, vid någon tidpunkt (i) äger mer än 50 procent av aktierna eller rösterna i Bolaget, (ii) har rätt att utse en majoritet av Bolagets styrelse, eller (iii) har möjlighet att bestämma innehållet i väsentliga affärsmässiga beslut.

Bolaget kan emittera gröna obligationer inom ramen för befintligt MTN-program. För sådana emissioner är Bolagets gröna finansieringsramverk och de särskilda villkoren däri (de "Gröna Villkoren") tillämpliga. De Gröna Villkoren beslutas av Bolaget och kan från tid till annan komma att uppdateras av Bolaget. Eventuell bristande efterlevnad av de Gröna Villkoren i förhållande till ett visst obliga-

tionslån under MTN-programmet utgör inte en uppsägningsgrund och kan inte heller föranleda krav om förtida återbetalning eller kompensation till innehavarna av sådant obligationslån.

Vidare hindrar de allmänna villkoren även Bolaget från att ställa säkerhet eller låta annan ställa säkerhet för lån mot utgivande av certifikat, obligationer eller andra värdepapper som säljs, förmedlas eller placeras i organiserad form och vilka är eller kan bli föremål för handel på reglerad marknad ("Marknadslån") som upptagits av Bolaget. Inte heller får Bolaget ställa säkerhet i annan form än genom ansvarsförbindelse för Marknadslån som upptagits av annan än Bolaget.

Kreditavtal

Bolaget har såsom låntagare ingått tio kreditavtal (benämns gemensamt "Kreditavtalen" och envar "Kreditavtal"). Faciliteterna under Kreditavtalen tillhandahålls av svenska och nordiska banker (benämns gemensamt som "Bankerna" och envar som "Bank").

Det totala låneutrymmet under Kreditavtalen motsvarar 10 220 mkr, varav 5 474 mkr är utestående lån per dagen för Prospektet.

Samtliga Kreditavtal löper med rörlig ränta kopplad till Stibor, med undantag för ett Kreditavtal om 500 mkr som löper med årlig fast ränta om 2,165 procent.

Ett Kreditavtal om 500 mkr förfaller till betalning i juli 2025 och ett Kreditavtal om 700 mkr förfaller till betalning i december 2025.

Två av de övriga Kreditavtalen och en facilitet om 1 000 mkr förfaller tidigast år 2026. Därutöver förfaller inget Kreditavtal förrän tidigast år 2027.

Bolagets dotterbolag Kalkstenen Fastighets AB har ingått två Kreditavtal om totalt 85 mkr med en av Bankerna, samtliga med en rörlig ränta kopplad till Stibor. Ett lån om 55 mkr förfaller till betalning i december 2024 och ett lån om 30 mkr förfaller till betalning i augusti 2025.

Bolaget och vissa av dess dotterbolag har ställt borgen såsom för egen skuld samt säkerhet för sina förpliktelser under flera av Kreditavtalen, till förmån för vissa av Bankerna. Säkerheterna består huvudsakligen av aktier i Bolagets dotterbolag, pantbrev i fastigheter och pantsättning av internreverser.

Kreditavtalen innehåller även bestämmelser som innebär att respektive Bank har rätt att kräva förtida återbetalning av utestående lån under Kreditavtalen till följd av vissa ägarförändringar, bland annat om samtliga aktier i Bolaget avnoteras från Nasdaq Stockholm eller om någon, ensam eller i samarbete med annan, äger mer än 30 procent av aktierna eller rösterna i Bolaget.

Kreditavtalen innehåller vissa sedvanliga finansiella åtaganden, utfästelser, och informationsåtaganden. De finansiella åtagandena innefattar bland annat bestämmelser kring likviditet, soliditet, belåningsgrad samt räntetäckningsgrad i Koncernen och dessa åtaganden begränsar indirekt Bolagets möjligheter att lämna utdelning till sina aktieägare. Kreditavtalen innehåller även vissa begränsningar för Bolagets dotterbolag, samt i vissa fall för Bolaget, att uppta skuld, ställa säkerhet, avyttra tillgångar, förvärva aktier samt förändra verksamheten. Om något bolag i Koncernen skulle bryta mot något av dessa åtaganden i Kreditavtalen skulle det kunna leda till att utestående lån under Kreditavtalen och MTN-programmet, vilka samtliga innehåller så kallade cross acceleration-bestämmelser (dvs. uppsägning kan påkallas på grund av att en uppsägningsgrund föreligger enligt ett annat Kreditavtal eller finansiellt åtagande), sägs upp till omedelbar återbetalning.

Certifikatprogram

Bolaget har ett certifikatprogram med rambelopp om 5 000 mkr ("Certifikatprogrammet"), varunder certifikat kan utfärdas med ett nominellt belopp om 1 mkr eller 100 000 euro eller multiplar därav som löper minst en dag men kortare än ett år.

Bolaget har emitterat certifikat som per 30 september 2024 uppgick till 2 998 mkr, med löpande förfall under 2024 och 2025.

Enligt de allmänna villkoren till Certifikatprogrammet får Bolaget inte ställa säkerhet eller låta annan ställa säkerhet för penningmarknadslån eller liknande lån som upptagits av Bolaget. Vidare får inte Bolaget ställa säkerhet, i annat fall än genom ansvarsförbindelser, för penningmarknadslån som ställts av annan än Bolaget. Bolaget ska även tillse att koncernbolag vid egen upplåning efterlever samma krav som för Bolaget, undantaget att Bolaget kan ställa ansvarsförbindelse till koncernbolag som inte säkerställs.

Förvärvsavtal och utvecklingsprojekt

Koncernen har sedan 2021 genomfört ett antal förvärv av fastighetsägande bolag och fastigheter. Majoriteten av förvärven har skett genom förvärv av aktier i de fastighetsägande bolagen. I de fall där fastigheter har förvärvats direkt har det förvärvande bolaget belastats med stämpelskatt. Lagfart har sökts och erhållits för samtliga av Koncernen förvärvade fastigheter för vilka tillträde har genomförts, med undantag för förvärvet av Högkvarteret 2 i Helsingborg och Vrebro 6:24 i Falun som fullföljs genom att fastigheterna överförs till Högkvarteret 1 i Helsingborg respektive Vrebro 8:9 i Falun genom fastighetsreglering.

Koncernen har bland annat, direkt eller indirekt, förvärvat fastigheterna Fanan 65, 66 och Fanborgen 3 i Halmstad i anslutning till befintligt bestånd i området där Högskolan i Halmstad är hyresgäst, Högkvarteret 1 och Högkvarteret 2 i Helsingborg där Polismyndigheten och Kriminalvården är hyresgäster, Näsby 34:24 i Kristianstad där Högskolan Kristianstad är hyresgäst, Trälshult 4:8 i Laholm samt Vrebro 8:9 och Vrebro 6:24 i Falun för drift av vattenkraftverk, Rönneholm 6:2 i Eslöv där Kriminalvården är hyresgäst, tomträten Niagara 2 i Malmö där Malmö universitet är hyresgäst, 26 stycken fastigheter i Västsverige för elproduktion av vattenkraft varav vattenkraftverk drivs på nio av dessa fastigheter samt fastigheterna Rud 51:3, Rud 51:14 och Rud 51:18 i Göteborg där en utbildnings- och övningsanläggning för Polismyndigheten ska uppföras. Intea har även ingått ett indirekt förvärv avseende del (57 procent) i fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde där Högskolan i Skövde och Skövde kommun är hyresgäster, fastigheten Signalisten 20 i Västerås där Region Västmanland är hyresgäst, Mopsen 1 i Stockholm där Region Stockholm är hyresgäst, samt fastigheterna Rud 51:3, Rud 51:14 och Rud 51:18 i Göteborg där en utbildnings- och övningsanläggning för Polismyndigheten ska uppföras.

Pågående förvärv

Förvärv av kriminalvårdsanstalt

Den 24 oktober 2024 har Bolaget ingått avtal om förvärv av en kriminalvårdsanstalt på fastigheten Vå 147:3 i Kristianstad från Specialfastigheter Sverige AB. Den uthyrningsbara arean uppgår till 6 964 kvm med Kriminalvården som hyresgäst. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgår till 135 mkr utan avdrag för uppskjuten skatt. Hyresavtalet sträcker sig till 31 december 2031 med ett årligt hyresvärde om 10,9 mkr med 85 procents indexering.

Förvärvet sker indirekt via bolag och tillträde är planerat till första kvartalet 2025. Förvärvet är bland annat villkorat av sedvanligt myndighetsgodkännande.

Förvärv av häktesprojekt

Den 24 oktober 2024 har Bolaget ingått avtal med ett JV-bolag mellan K2A och SBB, Slaggborn Holding AB, om förvärv av det nya häktet som är under uppförande åt Kriminalvården på fastigheterna Ångpannan 12 och delar av Ångpannan 10 och Västerås 1:202 i Västerås. Den uthyrningsbara arean beräknas vid färdigställandet att uppgå till cirka 34 600 kvm. Hyresavtalet löper med en hyrestid om 20 år från färdigställande. Det årliga hyresvärdet baseras på nedlagda kostnader i projektet och uppskattas uppgå till 220 mkr varav 84 mkr bashyra med 85 procents KPI-indexering och resterande del oindexerad annuitetsbaserad årlig tilläggshyra om 136 mkr som löper under hyrestiden. Hyresavtalet är bland annat villkorat av regeringens godkännande.

Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgår till 620 mkr utan avdrag för uppskjuten skatt. Hittills nedlagda kostnader i projektet uppgår till 200 mkr. Återstående investering beräknas uppgå till cirka 2,2 mdkr. Projektet är uppdelat i två etapper där byggnaderna kommer att tas i anspråk av hyresgästen successivt och den första etappen beräknas vara färdigställd under första kvartalet 2028 och den andra etappen beräknas vara färdigställd under tredje kvartalet år 2028.

Förvärvet sker indirekt via bolag och tillträde är planerat till andra kvartalet 2025. Bolagets skyldighet att fullborda förvärvet är villkorat av flera tillträdesvillkor, bland annat myndighetsgodkännanden.

Hyresavtal

Den 30 september 2024 hade Bolaget ingått lokalhyresavtal med aktörer främst inom offentlig sektor såsom rättsväsende, högre utbildning och sjukvård. Koncernen har även ingått flertalet hyresavtal avseende lokaler som är under uppförande och/eller ombyggnation, bland annat i Kristianstad, Falköping, Ånge, Linköping och Rönneholm.

Majoriteten av Bolagets hyresavtal baseras på Fastighetsägarnas blankett för lokalhyresavtal, vilket utgör branschstandard för uthyrning av lokaler på den svenska fastighetsmarknaden. Till hyresavtalen bifogas regelmässigt särskilda bestämmelser som närmare reglerar parternas mellanhavanden och ett antal ytterligare bilagor avseende exempelvis indexering av hyra. Enligt majoriteten av hyresavtalen utgår en fast bashyra med en årlig justering av hela eller en andel av hyran i enlighet med förändringar i svenskt konsumentprisindex (KPI). I vissa av Koncernens hyresförhållanden förekommer oindexerade annuitetsbaserade tilläggshyror som är tidsbegränsade till hyresavtalens initiala löptid eller annan särskild tidsram, normalt som en följd av särskilda investeringar från Koncernens sida.

I de fall lokalerna är under uppförande biläggs även en projektgenomförandebilaga eller projektavtal som reglerar parternas skyldigheter i samband med byggnationen. Under dessa avtal förekommer att hyresgästen ges rätt till vite, ersättning eller, vid väsentliga avtalsbrott, hävning till följd av förseningar i förhållande till av Intea meddelade preliminära och/eller definitiva tillträdesdagar (antingen genom uttryckliga avtalsvillkor eller med stöd av tvingande lag). Det förekommer även att Bolaget ställer ut moderbolagsborgen för dotterbolagens förpliktelser gentemot hyresgästerna eller entreprenörerna under hyresavtalen respektive entreprenadavtalen för den tid lokalerna är under uppförande. För ett antal hyresavtal kan regeringens medgivande behöva inhämtas eller andra villkor behöva uppfyllas, antingen på grund av löptiden i avtalet eller den ekonomiska förpliktelsens storlek. Nedan följer en beskrivning av hyresavtal som enligt Bolagets bedömning är väsentliga för Bolagets verksamhet.

Hyresavtal med Polismyndigheten

Bolaget har ett flertal lokalhyresavtal med Polismyndigheten avseende lokaler för i huvudsak polisverksamhet. Hyresavtalens löptider varierar mellan fem till 15 år, med uppsägningstider om nio till 24 månader och förlängningstider mellan tre och sex år.

Hyresavtal med Högskolan i Halmstad

Bolaget har ett flertal lokalhyresavtal med Högskolan i Halmstad för i huvudsak skolverksamhet och kontor. Hyresobjekten är

lokaliserade i Halmstad kommun på bland annat fastigheterna Fanborg 3, Fanan 54, Fanan 57 och Fanan 62. Merparten av hyresavtalen har en initial löptid om tio år, en uppsägningstid om ett till tre år och förlängningstider som varierar mellan ett och tio år.

Hyresavtal med Linnéuniversitetet

Bolaget har två lokalhyresavtal med Linnéuniversitetet för universitetsverksamhet. Hyresobjekten är lokaliserade i Kalmar kommun på fastigheten Eldaren 6. Hyresavtalen har en initial löptid om tio år, en uppsägningstid om ett år och en förlängningstid om fem respektive sju år.

Hyresavtal med Region Skåne

Bolaget har ett lokalhyresavtal med Region Skåne för bedrivande av vårdenhet med tillhörande administrativa lokaler och möteslokaler. Hyresobjektet är beläget i Lunds kommun på fastigheten Landsdomaren 6. Hyresavtalet har en initial löptid om 20 år och löper till och med den 31 maj 2033, med en uppsägningstid om ett år och en förlängningstid om fem år.

Hyresavtal med Malmö universitet

Bolaget har ett lokalhyresavtal med Malmö universitet för högskole- och universitetsverksamhet, samt tillhörande verksamheter såsom restaurang, kiosk, butik, kontor och parkering. Hyresobjektet är beläget inom Malmö kommun på fastigheten Niagara 2. Hyresavtalet har en löptid till och med den 31 augusti 2035, med en uppsägningstid om ett år och en ensidig rätt att förlänga hyresavtalet på oförändrade villkor i ytterligare fem år.

Hyresavtal med Kriminalvården

Bolaget har åtta lokalhyresavtal med Kriminalvården för kriminalvårdsverksamhet samt kontor. Hyresobjekten är lokaliserade i Härnösand, Linköping, Helsingborg, Kristianstad, Ånge och Rönneholm. Hyresavtalen har initiala löptider mellan sex och 25 år, med uppsägningstider från nio månader till tre år samt förlängningstider som varierar från tre till sex år.

Säkerhetsskyddsavtal

Koncernen har ingått flera hyresavtal som stadgar att parterna till hyresavtalet ska ingå ett säkerhetsskyddsavtal i enlighet med säkerhetsskyddslagen. Såväl Intea Fastigheter AB (publ) som dotterbolag i Koncernen har ingått sådana säkerhetsskyddsavtal.

De säkerhetsskyddsavtal som Bolaget har ingått innehåller flera åtaganden för Intea vad avser bl.a. genomförande av säkerhetsprövningar, hantering av säkerhetsklassificerade uppgifter, inhämtning av hyresgästens godkännande för val av underleverantörer och fortlöpande kontroller av säkerhetsskyddet.

Enligt säkerhetsskyddsavtalen är Intea även skyldigt att anmäla bland annat väsentliga ändringar avseende ägarförhållandena till hyresgästen, som har rätt att revidera säkerhetsskyddsavtalet om det krävs på grund av sådana ändrade förhållanden. Rätt för hyresgästen att revidera säkerhetsskyddsavtal föreligger även vid ändrade förhållanden i omvärlden eller om kraven på säkerhetsskydd förändras.

Om Intea bryter mot ett säkerhetsskyddsavtal har hyresgästen rätt att säga upp säkerhetsskyddsavtalet och andra affärsförbindelser med Intea.

Joint Venture med Vitartes Holding AB

Bolaget ingick den 20 december 2018 ett aktieägaravtal med Vitartes Holding AB avseende det gemensamma ägandet av Vitartes Intea Holding AB (**"JV-bolaget"**) som i sin tur ägde samtliga aktier i Intea Änggården AB. Detta så kallade joint venture reglerade projektet "Sahlgrenska Life" som JV-bolaget har bedrivit på fastigheten Änggården 37:1 i Göteborg. Projektet omfattade förvaltning, utveckling och uthyrning av cirka 50 000 kvm lokaler med inriktning mot Life Science (utbildning, forskning, vård och privata företag). Vitartes Holding AB äger 70 procent av aktierna och rösterna i JV-bolaget och Bolaget äger resterande 30 procent av aktierna och rösterna i JV-bolaget. Aktieägaravtalet har en initial löptid till och med den 31 december 2026. För det fall att avtalet inte sägs upp med nio månaders uppsägningstid inom den initiala löptiden, förlängs avtalet med ett år åt gången med oförändrad uppsägningstid.

JV-bolaget och Västra Götalandsregionen (**"VGR"**) ingick den 18 oktober 2021 ett optionsavtal varigenom VGR erhöll en option om att förvärva samtliga aktier i Intea Änggården AB om projektet avbröts. VGR påkallade optionen den 29 juni 2023 och förvärvade sedermera Intea Änggården AB, och därmed indirekt också fastigheten, projektet och Vitartes Utveckling AB, enligt aktieöverlåtelseavtal daterat 18 juni 2024. VGR tillträdde aktierna i Intea Änggården AB den 20 juni 2024 i enlighet med aktieöverlåtelseavtalet.

Entreprenadavtal

Bolaget är för närvarande part till flera entreprenadavtal och projektavtal avseende entreprenader för nybyggnation av polishus i Kristianstad, nybyggnation av hus inom kvarteret Skvadronen i Linköping, tillbyggnad av tågdepå i Falköping, samt ombyggnader av anstalter i Ånge respektive Rönneholm. Nedan följer en beskrivning av entreprenad- och projektavtalen.

Polishus i Kristianstad

Intea Kristianstad AB har den 22 juni 2021 ingått ett entreprenadavtal med Thage i Skåne AB avseende nybyggnad av polishus i Kristianstad. Entreprenadavtalet har överlåtits från Polismyndigheten och Åklagarmyndigheten till Intea Kristianstad AB i samband med undertecknande. För avtalet tillämpas standardkontraktet ABT 06. Byggnaden ska enligt avtalet miljöcertifieras enligt standarden BREEAM Excellent.

Nytt hus inom Skvadronen i Linköping

Intea Garnisonen AB har den 9 mars 2022 ingått ett entreprenadavtal med Åhlin & Ekeroth Byggnads AB avseende nybyggnad av Hus C inom kvarteret Skvadronen i Linköping, vilket ska inrymma bland annat ögonmottagning, logopedi och forskningsverksamhet. Entreprenadavtalet har överlåtits från Region Östergötland till Intea Garnisonen AB i samband med undertecknande. För avtalet tillämpas standardkontraktet ABT 06. Byggnaden ska enligt avtalet miljöcertifieras enligt standarden BREEAM Excellent.

Anstalt i Ånge

Intea Bygg AB har den 11 maj 2022 ingått ett projektavtal med Serneke Sverige AB avseende ombyggnation av en tidigare anstalt i Ånge. Entreprenadavtalet har överlåtits från Kriminalvården till Intea Bygg AB i samband med undertecknande. Den 1 juli 2022 träffade parterna dels ett uppdragsavtal avseende genomförande

av fas 1 (innebärande förberedande åtgärder inför uppförande av byggnaden), dels ett entreprenadkontrakt avseende vissa tidskritiska arbeten. Den 23 december 2022 träffade parterna ett entreprenadavtal för genomförande av projektet (fas 2), vilket därefter även reglerar de inledande tidskritiska arbetena. För projektavtalet och uppdragsavtalet tillämpas standardkontraktet ABK 09, och för de båda entreprenadavtalen tillämpas ABT 06. Samtliga kontraktsarbeten ska enligt entreprenadavtalet vara färdigställda senast den 13 januari 2025.

Depå 2 i Falköping

Depå Falköping AB har den 16 mars 2023 ingått ett entreprenadavtal med Serneke Sverige AB avseende utbyggnad av befintlig tågdepå med ny spårhall, verkstads- och kontorsbyggnad, externt lager samt utbyggnad av järnvägsanläggning. Entreprenadavtalet har överlåtits från Västfastigheter, Västra Götalandsregionen till Depå Falköping AB i samband med undertecknande. För avtalet tillämpas standardkontraktet AB 04, med undantag för en insprängd totalentreprenad avseende bergvärme och solceller där ABT 06 tillämpas. Samtliga kontraktsarbeten ska enligt tidplan vara färdigställda senast den 31 december 2024.

Rönneholms slott i Eslöv

Intea Bygg AB har den 21 mars 2024 och den 24 juni 2024 ingått två entreprenadavtal med Treano Bygg AB avseende hyresgäst Anpassning av Paviljong A till klass 3-anstalt respektive takbyte. Rönneholm Slott AB har den 21 mars 2024 ingått entreprenadavtal med Treano Bygg AB avseende ytskiktsreovering, allmänbelysning samt relining av spillvattenledning i Paviljong A. För samtliga avtal tillämpas standardkontraktet ABT 06. Färdigställande ska ske i enlighet med upprättad tidplan.

Placeringsavtal

Bolaget, Säljande Aktieägare och Joint Global Coordinators kommer att ingå Placeringsavtalet, vilket förväntas ske omkring den 11 december 2024. Genom Placeringsavtalet kommer Bolaget förbinda sig att emittera de nyemitterade B-aktier och D-aktier som ingår i Erbjudandet, och Säljande Aktieägare kommer åta sig att sälja de befintliga B-aktier som ingår i Erbjudandet, till de investerare som har förmedlats av Joint Global Coordinators. Detta förutsätter dock att Erbjudandet inte avbryts dessförinnan (se vidare nedan). Placeringsavtalet innehåller också en rätt men ingen skyldighet för Handelsbanken i egenskap av stabiliseringsagent att förvärva upp till motsvarande 13 procent av det slutliga antalet B-aktier som omfattas av Erbjudandet i syfte att hålla marknadspriset på Bolagets B-aktie på en högre nivå än den som i annat fall kanske hade varit rådande på marknaden. Eventuella B-aktier som Handelsbanken förvärvar inom ramen för detta förfarande äger Handelsbanken rätt, efter att Stabiliseringsperioden avslutats, att sälja till Säljande Aktieägare pro rata i förhållande till av dem erbjudna B-aktier (se vidare nedan under *"Legala frågor och kompletterande information – Stabilisering"*).

Genom Placeringsavtalet lämnar Bolaget sedvanliga garantier och åtaganden gentemot Joint Global Coordinators, bland annat avseende att informationen i Prospektet är korrekt, att Prospektet uppfyller kraven enligt lagar och förordningar, samt att det inte

föreligger några legala eller andra hinder som förhindrar Bolaget från att ingå avtalet eller som skulle förhindra eller försvåra Erbjudandets genomförande. I enlighet med Placeringsavtalet förutsätter Joint Global Coordinators åtagande att förmedla investerare bland annat att garantierna som lämnats av Bolaget under Placeringsavtalet är korrekta och att inga händelser inträffar som har en så väsentlig negativ påverkan på Bolaget att det är olämpligt att genomföra Erbjudandet. Under sådana omständigheter har Joint Global Coordinators rätt att säga upp Placeringsavtalet fram till och med likviddagen, 16 december 2024, avseende Erbjudandeaktier och Erbjudandet kan då komma att avbrytas. I sådana fall kommer varken leverans av, eller betalning för, aktier under Erbjudandet att genomföras.

Genom Placeringsavtalet kommer Bolaget att, med vissa undantag, åta sig gentemot Joint Global Coordinators att, under en period om 180 dagar från första dag för handel i Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm, inte utan Handelsbankens och Carnegies samtycke, emittera eller på annat sätt vidta vissa dispositioner rörande aktier eller andra värdepapper i Bolaget (se vidare ovan under "Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden – Lock-up-avtal").

I enlighet med Placeringsavtalet har Bolaget, under förutsättning att sedvanliga förutsättningar är uppfyllda, åtagit sig att ersätta Joint Global Coordinators om några krav riktas mot dem eller om någon skada uppkommer för dem.

Stabilisering

Handelsbanken kan i samband med Erbjudandet, i den utsträckning det är tillåtet enligt svensk rätt, komma att genomföra transaktioner för att stödja kursen för Bolagets B-aktier i upp till 30 dagar efter första dagen för handel i Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm. Handelsbanken kan komma att genomföra transaktioner i syfte att upprätthålla marknadspriset på aktierna på en högre nivå än den som i annat fall kanske hade varit rådande på marknaden. Handelsbanken är inte skyldiga att genomföra sådana transaktioner och det finns inte någon garanti för att sådana aktiviteter kommer att genomföras. Eventuella B-aktier som Handelsbanken förvärvar inom ramen för detta förfarande äger Handelsbanken rätt, efter att Stabiliseringsperioden avslutats, att sälja till Säljande Aktieägare pro rata i förhållande till av dem erbjudna B-aktier.

Under inga omständigheter kommer transaktioner att genomföras till ett pris per B-aktie som är högre än det pris som fastställts i Erbjudandet. Stabiliseringstransaktioner kan genomföras på alla typer av aktiemarknader, OTC-marknaden eller på andra sätt. Handelsbanken kan komma att förvärva upp till motsvarande 13 procent av det slutliga antalet B-aktier som omfattas av Erbjudandet för att genomföra stabiliseringstransaktioner. Om stabiliseringstransaktionerna genomförs kan de avslutas när som helst utan förvarning därom, men måste avslutas vid utgången av den ovannämnda 30-dagarsperioden. Senast vid slutet av den sjunde handelsdagen efter att stabiliseringstransaktioner utförts ska Handelsbanken genom Inteas försorg, i enlighet med artikel 5(4) i EU:s marknadsmissbruksförordning 596/2014, offentliggöra att stabiliseringsåtgärder har utförts. Inom en vecka efter stabiliseringsperiodens utgång kommer det offentliggöras huruvida stabilisering utfördes, det datum då stabilisering inleddes, det datum då stabilisering senast genomfördes samt det prisintervall inom vilket stabiliseringen genomfördes för vart och ett av de datum då stabiliseringsåtgärder genomfördes.

Immateriella rättigheter

Per dagen för Prospektet är Bolaget innehavare av de nationella figurvarumärkena reg.nr 618050, 618802 och 618803 för Bolagets logotyp och företagsnamn i figur. Därutöver är Bolaget innehavare av det nationella ordvarumärket "Intea" med reg.nr 620383. Bolaget är inte innehavare av några övriga registrerade immateriella rättigheter såsom design eller patent.

Försäkringar

Alla fastigheter i Koncernens fastighetsbestånd är försäkrade till dess fulla värde. Därutöver har Intea tecknat sedvanliga försäkringar avseende Bolaget och Koncernen, med hänsyn till dess verksamhet och omfattning. Det är styrelsens bedömning att nuvarande försäkringsskydd, inklusive nivåerna och villkoren för dessa försäkringar, ger en adekvat skyddsnivå och överensstämmer med branschpraxis samt är tillräckligt för de risker som normalt förknippas med verksamheten. Det kan däremot inte garanteras att Koncernen inte kommer att drabbas av förluster eller lida skada utöver försäkringsgränserna eller utanför täckningsramen för sina försäkringar.

Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Bolaget har varit sökande i ett mål avseende överprövning av tilldelningsbeslut som fattats i ett förhandlat förfarande med föregående annonsering enligt LOU. Hyresvärdet avseende kontraktet uppskattas enligt Bolaget uppgå till 30–35 mkr. Förvaltningsrätten i Malmö avslog i dom meddelad den 24 oktober 2024 Bolagets ansökan om överprövning. Bolaget avser inte att överklaga beslutet.

Entreprenören vid byggandet av delar av Rättscentrum i Kristianstad har med anledning av påstådda materialprisökningar kontaktat Bolaget i syfte att justera priset. Motparten har ingett en anmälan om hinder enligt vilken hindret skulle påverka både kontraktstid och kostnad för projektet. Det framförda anspråket uppgick till cirka 52,3 mkr. Intea har sedan tidigare ingått hyresavtal avseende lokalerna. I enlighet med avtalen utgår vite vid uppskjuten tillträdesdag. Bolaget gör per dagen för detta Prospekt bedömningen att tvisten inte kommer att påverka tidplanen för projektet. De ifrågavarande hyresavtalen innehåller inget direkt stöd för att hela eller delar av en potentiell kostnadsökning ska bäras av hyresgästerna (med undantag för ÅTA-arbeten som är direkt beställda av hyresgäst).

Bolaget befinner sig för närvarande i en tvist avseende ansvaret för miljöföreningar orsakade av tidigare bedriven verksamhet på en fastighet ägd av Bolaget. Tvisten avser kostnadsansvaret enligt hyresavtalet avseende hantering av vissa till olika grad förorenade massor. Bolaget gör per dagen för detta Prospekt bedömningen att det omtvistade beloppet uppgår till cirka 60 mkr och att tidplanen för projektet på fastigheten inte kommer att påverkas med anledning av tvisten.

Utöver vad som beskrivs ovan är Intea, per dagen för detta Prospekt, inte part, och har inte under de senaste tolv månaderna heller varit part, i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt Bolagets kännedom riskerar att bli inledda) som har haft eller skulle kunna få betydande effekter på Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet. Bolaget har inte heller inkommerats om anspråk som kan leda till att Bolaget blir part i sådan process eller skiljeförfarande.

Transaktioner med närstående

För information om Bolagets transaktioner med närstående under 2021, se not 21 i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2021. För information om Bolagets transaktioner med närstående under 2022, se not 21 i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2022. För information om Bolagets transaktioner med närstående under 2023, se not 23 i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2023. För information om Bolagets transaktioner med närstående under perioden januari–september 2024, se s. 23 i Bolagets delårsrapport för perioden januari–september 2024.

I tillägg till ovan har Bolaget och Invictum AB, vilket är ett bolag som kontrolleras av Bolagets styrelseledamot Christian Haglund, den 14 mars 2023 ingått ett konsultavtal enligt vilket Christian Haglund ska utföra tjänster för Bolaget i form av bland annat rådgivning, affärs- och projektutveckling, simulering och analys av verksamheten och finanstjänster. Avtalet gällde från och med den 1 juni 2023 till och med den 31 december 2023. För utförandet av uppdraget erhöll Invictum AB under 2023 ett arvode om 1 249 500 kr exklusive moms.

Utöver vad som beskrivs nedan har det inte förekommit några transaktioner med närstående efter den 30 september 2024.

Bolaget och Inhoc AB, vilket är ett bolag som kontrolleras av Bolagets styrelseledamot Christian Haglund, ingick den 22 december 2023 ett konsultavtal enligt vilket Christian Haglund ska utföra tjänster för Bolaget i form av bland annat rådgivning, affärs- och projektutveckling, simulering och analys av verksamheten och finanstjänster. Avtalet gäller från och med den 1 januari 2024 till och med den 31 december 2024. Styrelsen för Bolaget beslutade den 17 juni 2024 att Christian Haglund ska vara engagerad i Bolaget på förändrade villkor från och med den 1 juli 2024 till och med den 30 juni 2026. Mot bakgrund av detta ingick Bolaget och Inhoc AB den 28 oktober 2024 ett konsultavtal som ersätter avtalet daterat den 22 december 2023. Enligt det uppdaterade avtalet ska Christian Haglund utföra motsvarande tjänster som i det tidigare avtalet. Uppdragets omfattning kommer att variera under avtalets löptid, men ska motsvara 12 timmar per vecka. För utförandet av uppdraget erhåller Inhoc AB ett arvode om 130 500 kr exklusive moms per månad. Arvodet ska årligen räknas upp med förändringar i konsumentprisindex från och med den 1 januari 2025. Sedan den 30 september 2024 har Bolaget köpt rådgivningstjänster under avtalet för totalt 0,3 mkr.

Bolaget och Artun AB, vilket är ett bolag som kontrolleras av Bolagets styrelseledamot Henrik Lindekrantz, ingick den 22 december 2023 ett konsultavtal enligt vilket Henrik Lindekrantz ska utföra tjänster för Bolaget i form av bland annat rådgivning, affärs- och projektutveckling, organisationsfrågor och hyresgäst- och affärsrelationer. Avtalet gäller från och med den 1 januari 2024 till och med den 31 december 2024. Styrelsen för Bolaget beslutade den 17 juni 2024 att Henrik Lindekrantz ska vara engagerad i Bolaget på förändrade villkor från och med den 1 januari 2025 till och med den 30 juni 2026. Mot bakgrund av detta ingick Bolaget och Artun AB den 28 oktober 2024 ett konsultavtal som ersätter avtalet daterat den 22 december 2023. Enligt det uppdaterade avtalet ska Henrik Lindekrantz utföra motsvarande tjänster som i det tidigare avtalet. Uppdragets omfattning kommer att variera under avtalets löptid, men ska fram till och med den 31 december 2024 motsvara 20 timmar per vecka och från och med den 1 januari 2025 till och med den 30 juni 2026 motsvara

12 timmar per vecka. För utförandet av uppdraget erhåller Artun AB ett arvode om 217 600 kr exklusive moms per månad fram till och med den 31 december 2024. Från och med den 1 januari 2025 erhåller Artun AB ett arvode om 130 500 kr exklusive moms per månad. Arvodet ska årligen räknas upp med förändringar i konsumentprisindex från och med den 1 januari 2025. Sedan den 30 september 2024 har Bolaget köpt rådgivningstjänster under avtalet för totalt 0,4 mkr.

För ytterligare information om ersättningar till styrelseledamöter och ledande befattningshavare, se avsnittet ”*Bolagsstyrning – Ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare.*” Utöver de ersättningar som beskrivs i dessa avsnitt, och de konsultavtal som beskrivs ovan, utgår inga andra ersättningar till styrelseledamöter och ledande befattningshavare.

Bolaget har antagit en närståendepolicy som bland annat beskriver rutiner för godkännande och rapportering av närståendetransaktioner. Närståendetransaktioner ska på förhand godkännas av VD, styrelse eller bolagsstämma. Enligt närståendepolicyn ska Bolagets styrelse godkänna transaktioner och avtal med närstående om de avser ett värde överstigande 250 000 kr (på årsbasis), annars är av väsentlig betydelse eller om det i övrigt bedöms lämpligt, såvida det inte är en transaktion som ska beslutas om av bolagsstämman i enlighet med 16 a kap. Aktiebolagslagen. Bolaget ska enligt närståendepolicyn endast ingå transaktioner med närstående parter på marknadsmässiga villkor. Enligt närståendepolicyn och tillämpliga redovisningsstandarder ska upplysningar om närståendetransaktioner lämnas om transaktioner med närstående i den finansiella rapporteringen.

Regelverk

Inteas verksamhet består huvudsakligen av att utveckla, äga och förvalta fastigheter, vilket innebär att Bolagets verksamhet är föremål för ett stort antal lagar och regler samt processer och beslut, både på politisk nivå och tjänstemannanivå. De regelverk som påverkar Bolagets verksamhet utgörs därmed av bland annat plan- och bygglagen, miljöbalken, hälso- och miljöregler, hyreslagstiftning, byggnormer, säkerhetsföreskrifter, regler kring tillåtna byggmaterial, antikvarisk byggnadsklassificering och olika former av kulturmärkningar. Därutöver träffas Bolaget av regelverk så som CSRD och det är Bolagets bedömning att det bedriver sådan så kallad skyddsvärd verksamhet som innebär att investeringar i Bolaget kan bli föremål för anmälan enligt FDI-lagen.

Vidare är Intea föremål för allmänna regler som gäller för svenska publika bolag, och framgent kommer Bolaget även att bli föremål för de lagar, regler och rekommendationer och god sed på aktie marknaden enligt den självreglering som följer av noteringen av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm.

Rådgivares intressen

Joint Global Coordinators tillhandahåller finansiell rådgivning och andra tjänster till Bolaget och Säljande Aktieägare i samband med Erbjudandet. Den totala ersättningen till Joint Global Coordinators är delvis beroende av utfallet i Erbjudandet. Dessa rådgivare (samt till dem närstående företag) har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster åt Bolaget, för vilka de erhållit, respektive kan komma

att erhålla, ersättning. Per dagen för Prospektet är Handelsbanken långivare till Bolaget (se vidare under avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Kreditavtal").

Törngren Magnell & Partners Advokatfirma KB är legal rådgivare till Bolaget i samband med Erbjudandet och upptagande till handel på Nasdaq Stockholm. Wigge & Partners Advokat KB är legal rådgivare till Joint Global Coordinators i samband med Erbjudandet och upptagande till handel på Nasdaq Stockholm. Ersättningen till Törngren Magnell & Partners Advokatfirma KB och Wigge & Partners Advokat KB är inte beroende av utfallet i Erbjudandet.

Ingen av rådgivarna äger aktier i Bolaget och har, utöver på förhand avtalad ersättning för sina tjänster, inga andra ekonomiska intressen i Bolaget.

Skattefrågor i Sverige

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

Beskattning av utdelning och kapitalinkomster samt regler om kapitalförluster i samband med avyttring av värdepapper beror på den enskilde investerarens särskilda förhållanden. Skilda regler gäller för olika kategorier skattskyldiga och för olika typer av investeringsformer. Varje investerare bör därmed anlita en skatterådgivare för att få information om specifika skatteföljder som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpningen och effekten av utländska skatteregler och skatteavtal.

Transaktionskostnader

Bolagets kostnader hänförliga till Erbjudandet och noteringen av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm beräknas uppgå till cirka 70 mkr (under antagande att Erbjudandet fulltecknas). Sådana kostnader är framförallt hänförliga till kostnader för finansiella och legala rådgivare, revisorer och kostnader relaterade till marknadsföringsmaterial och andra presentationer.

Åtagande om förvärv av aktier från Cornerstone-investerare

Bolaget har erhållit åtaganden från Cornerstone-investerare om att förvärva B-aktier i Erbjudandet till ett totalt belopp om cirka 1 130 mkr. Åtagandena motsvarar tillsammans cirka 46 procent av antalet B-aktier som ingår i Erbjudandet.

Cornerstone-investerarnas respektive åtagande är bland annat, men inte uteslutande, villkorat av att (i) första dag för handel med B-aktierna på Nasdaq Stockholm inträffar senast den 31 december 2024, (ii) priset i Erbjudandet inte överstiger 40,00 kr per B-aktie, och (iii) varje Cornerstone-investerare erhåller full tilldelning av B-aktier i förhållande till sitt åtagande. Om dessa villkor inte uppfylls är Cornerstone-investerare inte skyldiga att förvärva några aktier i Erbjudandet. Ingen ersättning utgår till Cornerstone-investerarna för deras respektive åtagande och förvärv av B-aktier inom ramen för åtagandena görs till B-aktiepriset i Erbjudandet. Cornerstone-investerarna har inte ingått några Lock-up-åtaganden.

Åtagandena är inte säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang, varför det finns en risk för att Cornerstone-investerare inte fullföljer sina åtaganden, se även avsnittet "Riskfaktorer – Icke säkerställda åtaganden om aktieförvärv".

Av nedanstående tabell framgår vilka Cornerstone-investerare som har gjort åtaganden om förvärv av aktier i Erbjudandet.

Åtagande om förvärv av aktier från styrelseledamöter, ledande befattningshavare och anställda

Vissa styrelseledamöter, ledande befattningshavare och andra anställda i Bolaget har åtagit sig att förvärva B-aktier i Erbjudandet i enlighet med vad som framgår av tabellen på nästa sida.

Cornerstone-investerare	Åtaganden om förvärv (mkr)	Antal B-aktier ¹	Andel av antalet B-aktier i Erbjudandet (%) ¹	Andel av antalet A/B-aktier i Bolaget efter Erbjudandet (%) ¹
Tredje AP-fonden	350	8 974 300	14,4	4,5
AFA Försäkring tjänstepensionsaktiebolag	240	6 153 800	9,9	3,1
Swedbank Robur	220	5 641 000	9,1	2,8
Länsförsäkringar Fondförvaltning	200	5 128 200	8,2	2,6
Bell Rock Capital Management LLP	120	3 076 900	4,9	1,5
Summa	1 130	28 974 200	46,5	14,5

¹ Under antagande att priset per B-aktie i Erbjudandet fastställs till mittpunkten av prisintervallet, 39,00 kr per B-aktie.

Namn	Antal B-aktier	Andel av antalet B-aktier i Erbjudandet (%) ¹	Andel av antalet A/B-aktier i Bolaget efter Erbjudandet (%) ¹
Christian Haglund (direkt eller indirekt genom bolag)	1 250 000	2,0	0,6
Henrik Lindekrantz (direkt eller indirekt genom bolag)	1 250 000	2,0	0,6
Caesar Åfors	100 000	0,2	0,0
Charlotta Wallman Hörlin	20 000	0,0	0,0
Peter Jacobsson	10 000	0,0	0,0
Magnus Ekström	7 500	0,0	0,0
Peter Ragnarsson	5 000	0,0	0,0
Övriga anställda	51 715	0,1	0,0
Summa	2 694 215	4,3	1,4

¹ Under antagande att priset per B-aktie i Erbjudandet fastställs till mittpunkten av prisintervallet, 39,00 kr per B-aktie.

Åtagandena är villkorade av att (i) första dag för handel med aktierna på Nasdaq Stockholm inträffar senast den 31 december 2024, och (ii) full tilldelning erhålls i förhållande till åtagandena. Ingen ersättning utgår för åtagandena och förvärv av B-aktier inom ramen för åtagandena görs till B-aktiepriset i Erbjudandet.

Åtagandena är inte säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang, varför det finns en risk för att åtagandena inte fullföljs, se även avsnittet ”Riskfaktorer – Icke säkerställda åtaganden om aktieförvärv”.

Handlingar som införlivats genom hänvisning

Följande handlingar är införlivade genom hänvisning och utgör en del av detta Prospekt.

- Inteas reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2021, där hänvisning görs till koncernens resultaträkning på sidan 64, koncernens rapport över finansiell ställning på sidan 65, redovisning för förändringar i eget kapital på sidan 66, koncernens kassaflöde på sidan 67, noter på sidorna 72–93 samt revisionsberättelse på sidorna 110–113.¹⁷⁷
- Inteas reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2022, där hänvisning görs till koncernens resultaträkning på sidan 67, koncernens rapport över finansiell ställning på sidan 68, redovisning för förändringar i eget kapital på sidan 69, koncernens kassaflöde på sidan 70, noter på sidorna 75–97 samt revisionsberättelse på sidorna 99–101.¹⁷⁸

- Inteas reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2023, där hänvisning görs till koncernens resultaträkning på sidan 70, koncernens rapport över finansiell ställning på sidan 71, redovisning för förändringar i eget kapital på sidan 72, koncernens kassaflöde på sidan 73, noter på sidorna 78–94 samt revisionsberättelse på sidorna 96–99.¹⁷⁹
- Inteas översiktligt granskade delårsrapport för perioden 1 januari –30 september 2024, där hänvisning görs till resultaträkning på sidan 4, balansräkning på sidan 6, förändringar i eget kapital på sidan 8, kassaflödesanalys på sidan 9, intjäningsförmåga på sidan 14, övrig information på sidorna 23–24 samt granskningsrapport på sidan 25.¹⁸⁰

Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Bolagets registreringsbevis, Bolagets bolagsordning, värderingsutlåtandet avseende Koncernens fastigheter (se avsnittet ”Värderingsutlåtande”) och handlingar införlivade genom hänvisning, inklusive revisionsberättelser, finns under hela Prospektets giltighetstid att tillgå i elektronisk form på Bolagets webbplats, www.intea.se. Övrig information på Bolagets webbplats utgör inte en del av detta Prospekt såvida inte informationen införlivats genom hänvisning i Prospektet.

177. <https://storage.mfn.se/37fedd64-d929-4588-a29b-0d31a2997050/intea-fastigheter-ab-publ-arsredovisning-2021.pdf>.

178. <https://storage.mfn.se/812d46aa-cd3b-4843-ae27-8a9f07829ec0/intea-fastigheter-ab-publ-arsredovisning-2022.pdf>.

179. <https://storage.mfn.se/a/intea/61f86788-8c58-4bb9-ae53-d9e01003fe39/intea-fastigheter-ab-publ-ar-2023.pdf>.

180. <https://storage.mfn.se/a/intea/3979cbb2-73ec-4819-984c-d7dcbcd50898/delarsrapport-januari-september2024.pdf>.

Vissa skattefrågor

Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor som aktualiseras med anledning av Erbjudandet och upptagandet till handel av aktierna i Bolaget på Nasdaq Stockholm för fysiska personer och aktiebolag som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning och är avsedd endast som generell information avseende aktierna i Bolaget från och med det att dessa har upptagits till handel på Nasdaq Stockholm.

Sammanfattningen behandlar inte:

- situationer då aktier innehas som lagertillgång i näringsverksamhet,
- situationer då aktier innehas av kommandit- eller handelsbolag,
- situationer då aktier förvaras på ett investeringssparkonto alternativt innehas av kapitalförsäkring,
- de särskilda reglerna för skattefria kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då investeraren innehar aktier i Bolaget som anses vara näringsbetingade,
- de särskilda reglerna som i vissa fall kan bli tillämpliga på aktier i bolag som är eller har varit fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av sådana aktier,
- de särskilda regler som kan bli tillämpliga för fysiska personer som gör eller återför ett investeraravdrag,
- utländska företag som bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige,
- utländska företag som varit svenska företag, eller
- vissa kategorier av skattskyldiga, exempelvis investmentföretag, värdepappersfonder, specialfonder och försäkringsföretag.

Den skattemässiga behandlingen av varje enskild aktieägare beror delvis på dennes enskilda situation. Varje aktieägare bör rådfråga oberoende skatterådgivare om de skattekonsekvenser som Erbjudandet och upptagandet till handel av aktierna i Bolaget på Nasdaq Stockholm kan medföra för dennes del, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och dubbelbeskattningsavtal.

Fysiska personer

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalinkomster såsom räntor, utdelningar och kapitalvinster i inkomstslaget kapital.

Kapitalvinsten eller kapitalförlusten beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet för alla aktier av samma slag och sort beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Detta innebär att omkostnadsbeloppet för innehavda aktier normalt påverkas om nya aktier av samma slag och sort förvärvas. Vid försäljning av marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier får dras av fullt ut mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommer samma år dels på aktier, dels på marknadsnoterade värdepapper som beskattas som aktier (dock inte andelar i värdepappersfonder eller specialfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter, så kallade räntefonder). Av kapitalförlust som inte dragits av genom nu nämnda kvittningsmöjlighet medges avdrag i inkomstslaget kapital med 70 procent.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktionen är 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kr och 21 procent av det återstående underskottet. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

Utdelning på aktier beskattas som huvudregel i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls preliminärskatt på utdelningar med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear Sweden eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

Aktiebolag

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och skattepliktiga utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 20,6 procent.

Kapitalvinster och kapitalförluster beräknas på samma sätt som beskrivits ovan avseende fysiska personer. Avdrag för avdragsgill kapitalförlust på aktier medges endast mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier. Kapitalförlust på aktier som inte har kunnat utnyttjas ett visst år, får sparas (hos det aktiebolag som haft förlusten) och dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Om en kapitalförlust inte kan dras av hos det företag som gjort förlusten, får den dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier hos ett annat företag i samma koncern, om det föreligger koncernbidragsrätt mellan företagen och båda företagen begär det för ett beskattningsår som har samma deklARATIONSTIDPUNKT (eller som skulle ha haft det om inte något av företagens bokföringsskyldighet upphör).

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Detsamma gäller normalt vid utbetalning från ett svenskt aktiebolag i samband med bland annat inlösen av aktier och återköp av egna aktier genom ett förvärvserbjudande som är riktat till samtliga aktieägare eller till samtliga aktieägare av ett visst slag. Skattesatsen är 30 procent. Skattesatsen reduceras emellertid generellt sett genom skatteavtal för undvikande av dubbelbeskattning. I Sverige verkställer normalt Euroclear Sweden, eller beträffande förvaltarregistrerade aktier förvaltaren, avdrag för kupongskatt. Sveriges skatteavtal medger generellt nedsättning av kupongskatten till avtalets skattesats direkt vid utdelningstillfället förutsatt att Euroclear Sweden eller förvaltaren erhållit erforderliga uppgifter om den utdelningsberättigade. Investerare berättigade till en reducerad skattesats enligt tillämpliga skatteavtal kan begära återbetalning från Skatteverket om källskatt har innehållits om 30 procent före utgången av det femte kalenderåret efter utdelningstillfället.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige, och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige, kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier. Aktieägare kan emellertid bli föremål för beskattning i sin hemviststat.

Enligt en särskild regel är dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid avyttring av aktier, om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller under de tio föregående kalenderåren har varit bosatta i Sverige eller vistats i Sverige. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal.

Fastighetsförteckning

Bolaget ägde och förvaltade den 30 september 2024 ett fastighetsbestånd i Sverige om totalt 37 fastigheter, varav en med upplåten tomträtt, med ett totalt marknadsvärde om 22 646 mkr. Fastighetsbeståndet är diversifierat över 18 kommuner och har en total uthyrningsbar area om 534 268 kvm.

Per fastighetskategori

Fastighet	Adress	Antal fastigheter	Kommun	Uthyrningsbar area, tkvm					Totalt
				Rättsväsende	Högre utbildning	Sjukvård	Övriga offentliga	Icke offentliga	
Fanan 54	Spetsvinkelgatan 11-19	1	Halmstad		10				10
Fanan 55	Spetsvinkelgatan 9	1	Halmstad		2				2
Fanan 57	Spetsvinkelgatan 21-29	1	Halmstad		12				12
Fanan 60	Linjegatan 12	1	Halmstad		3				3
Fanan 62	Spetsvinkelgatan 11	1	Halmstad		10				10
Fanan 63 ¹	Diagonalen 4	1	Halmstad						-
Fanborg 3	Kristian IV:s väg 1-3	1	Halmstad		21		2		24
Fanan 66	Linjegatan 8-10	1	Halmstad				7		7
Fanan 65	Linjegatan 5-7	1	Halmstad					5	5
Smedstad 1:21	Brigadgatan 26	1	Linköping	68		8	6	6	88
Artilleristen 1	Studentplan 2 mfl	1	Östersund		28	4	20	7	59
Åkeriet 10	Prästgatan 53	1	Östersund				2		2
Lagmannen 6	Köpmangatan 21	1	Östersund				7		7
Onkel Adam 9	Köpmangatan 16-20	1	Östersund				6		6
Tingshuset 7	Storgatan 6	1	Östersund	4					4
Eric Ugglan 2	Eric Ugglas plats 2	1	Skövde	4					4
Stora Mörke 18 & Ringaren 6	Högskolevägen 2-4, 6A-B, 8	2	Skövde		28				28
Karlsro 1	Karlsrogatan 2	1	Solna	13					13
Lasarettet 2	Vänerparken 1 mfl	1	Vänersborg			15	21		36
Lasarettet 6, 7 & 8	Vänerparken 11, 12	3	Vänersborg				3		3
Haren 3	Korsgatan 20, 22	1	Vänersborg				6		6
Kasematten 1 (del av, förvaltningsfastighet)	Vattentornsvägen 5 A-D	1	Kristianstad	16					16
Tullen 6	Esplanaden 1	1	Norrköping	6					6
Eldaren 6	Norra Kajplan 6	1	Kalmar		29				29
Landsdomaren 6	Baravägen 1	1	Lund			27			27
Anneborg 2:4 (del av, förvaltningsfastighet)	Spårvägen 1	1	Falköping				4		4
Näsby 34:24	Elmetorpsvägen 15	1	Kristianstad		34				34
Niagara 2	Nordenskiöldsgatan 1 mfl	1	Malmö		21				21

Fastighetsförteckning

Per fastighetskategori

Fastighet	Adress	Antal fastigheter	Kommun	Uthyrningsbar area, tkvm					Totalt
				Rätts- väsende	Högre utbildning	Sjukvård	Övriga offentliga	Icke offentliga	
Högkvarteret 1	Berga Allé 21, 25	1	Helsingborg	38					38
Rönneholm 6:2	Rönneholm slott	1	Eslöv	8					8
Duvan 1	Hospitalsgatan 6	1	Härnösand	8					8
Seglet 1	Skjutbanevägen 16	1	Örebro	12					12
Jälla 2:25	Jälla 59	1	Uppsala			4			4
Summa objekt under förvaltning				176	199	59	82	18	534
Kasematten 1 (del av, projekt)	Vattentornsvägen 5 A-D		Kristianstad						-
Anneborg 2:4 (del av, projekt)	Spårvägen 1		Falköping						-
Hjältan 4:11	Hjältan 350	1	Ånge						-
Summa projektfastigheter²				-	-	-	-	-	-
Summa fastighetsbeståndet				176	199	59	82	18	534

¹Byggrätt.²Bedömd uthyrningsbar yta för projektfastigheter uppgår till sammanlagt 39 tkvm.

Per region

Fastighet	Adress	Antal fastigheter	Kommun	Uthyrningsbar area, tkvm				Totalt
				Syd	Öst	Väst	Norr	
Fanan 54	Spetsvinkelgatan 11-19	1	Halmstad	10				10
Fanan 55	Spetsvinkelgatan 9	1	Halmstad	2				2
Fanan 57	Spetsvinkelgatan 21-29	1	Halmstad	12				12
Fanan 60	Linjegatan 12	1	Halmstad	3				3
Fanan 62	Spetsvinkelgatan 11	1	Halmstad	10				10
Fanan 63 ¹	Diagonalen 4	1	Halmstad					-
Fanborgen 3	Kristian IV:s väg 1-3	1	Halmstad	24				24
Fanan 66	Linjegatan 8-10	1	Halmstad	7				7
Fanan 65	Linjegatan 5-7	1	Halmstad	5				5
Smedstad 1:21	Brigadgatan 26	1	Linköping		88			88
Artilleristen 1	Studentplan 2 mfl.	1	Östersund				59	59
Åkeriet 10	Prästgatan 53	1	Östersund				2	2
Lagmannen 6	Köpmangatan 21	1	Östersund				7	7
Onkel Adam 9	Köpmangatan 16-20	1	Östersund				6	6
Tingshuset 7	Storgatan 6	1	Östersund				4	4
Eric Ugglas 2	Eric Ugglas plats 2	1	Skövde			4		4
Stora Mörke 18 & Ringaren 6	Högskolevägen 2-4, 6A-B, 8	2	Skövde			28		28
Karlsro 1	Karlsrogatan 2	1	Solna		13			13
Lasarettet 2	Vänerparken 1 mfl	1	Vänersborg			36		36

Fastighetsförteckning

Per region				Uthyrningsbar area, tkvm				
Fastighet	Adress	Antal fastigheter	Kommun	Syd	Öst	Väst	Norr	Totalt
Lasarettet 6, 7 & 8	Vänerparken 11, 12	3	Vänersborg			3		3
Haren 3	Korsgatan 20, 22	1	Vänersborg			6		6
Kasematten 1 (del av, förvaltningsfastighet)	Vattentornsvägen 5 A-D	1	Kristianstad	16				16
Tullen 6	Esplanaden 1	1	Norrtälje		6			6
Eldaren 6	Norra Kajplan 6	1	Kalmar		29			29
Landsdomaren 6	Baravägen 1	1	Lund	27				27
Anneborg 2:4 (del av, förvaltningsfastighet)	Spårvägen 1	1	Falköping			4		4
Näsby 34:24	Elmetorpsvägen 15	1	Kristianstad	34				34
Niagara 2	Nordenskiöldsgatan 1 mfl	1	Malmö	21				21
Högkvarteret 1	Berga Allé 21, 25	1	Helsingborg	38				38
Rönneholm 6:2	Rönneholm slott	1	Eslöv	8				8
Duvan 1	Hospitalsgatan 6	1	Härnösand				8	8
Seglet 1	Skjutbanevägen 16	1	Örebro		12			12
Jälla 2:25	Jälla 59	1	Uppsala		4			4
Summa objekt under förvaltning				217	152	79	85	534
Kasematten 1 (del av, projekt)	Vattentornsvägen 5 A-D		Kristianstad					-
Anneborg 2:4 (del av, projekt)	Spårvägen 1		Falköping					-
Hjältan 4:11	Hjältan 350	1	Ånge					-
Summa projektfastigheter²				-	-	-	-	-
Summa fastighetsbeståndet				217	152	79	85	534

¹Byggrätt.²Bedömd uthyrningsbar yta för projektfastigheter uppgår till sammanlagt 39 tkvm.



Värderingsutlåtande

Nedanstående värderingsutlåtande avseende Koncernens fastigheter har utfärdats av Savills Sweden AB ("**Savills**") på uppdrag av Bolaget. Savills, med adress Regeringsgatan 48, 111 56 Stockholm, är ett oberoende sakkunnigt värderingsinstitut. Savills har inte något väsentligt intresse i Bolaget och har samtyckt till att värderingsutlåtandet tagits in i Prospektet.

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



Sammanfattande utlåtande av marknadsvärdesbedömningar

Bakgrund

På uppdrag av Intea Fastigheter AB (Intea) genom Magnus Ekström, har Savills Sweden AB (Savills) genomfört marknadsvärdering av 33 värderingsobjekt och projektvärdering av 4 värderingsobjekt med värdetidpunkt 2024-09-30, se detaljerad fastighetslista i Bilaga I. För värderingsuppdraget gäller de villkor som avtalats i uppdragsbrevet mellan Savills och Intea, daterat 2024-06-19, samt Allmänna villkor för värdeutlåtande, i Bilaga II.

Savills har ombetts att upprätta en sammanfattande rapport av marknadsvärdesbedömningarna av de 33 värderingsobjekten, samt förhandvärde av de 4 projektenheterna som ägs av Intea. Syftet med rapporten är att det ska ingå i ett prospekt som upprättas med anledning av ett erbjudande till allmänheten i Sverige att förvärva stamaktier av serie B och D i Bolaget och upptagandet till handel av aktierna på Nasdaq Stockholm.

Värderingsstandard

Värderingarna genomförs enligt RICS värderingsstandard "Red Book" (RICS Valuation – Global Standards November 2021), och uppfyller kraven inom IVS. Detta sammanfattande utlåtande är upprättat i enlighet med paragraf 128-130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer.

Savills agerar som oberoende extern värderare, i enlighet med definitionerna i "Red Book". I linje med "Red Book"-s regleringar har ansvariga värderare tillräcklig expertis för att kunna utföra värdebedömningarna.

Värderingsobjekt och värdetidpunkt

Den värderade portföljen består av 37 fastigheter fördelade över 37 värderingsobjekt, belägna i 18 kommuner i Sverige. Av dessa utgör 32 stycken förvaltningsobjekt, 1 byggrätt och 4 stycken projektenheter. Flest värderingsobjekt återfinns i Halmstad, följt av Östersund. Majoriteten av objekten nyttjas för samhällsändamål men det finns även inslag av ytor som används för t.ex. kontor. Vissa av objekten har även byggrätter med ändamål inom dessa segment samt bostäder.

Samtliga objekt har värdetidpunkt 30 september 2024.



En överskådlig besiktning har genomförts av Savills värderare för samtliga 37 värderingsobjekt:

Ett objekt har besiktigats under 2022, samtliga övriga objekt har besiktigats under 2024. Två av objekten har enbart kunnat besiktigas utvändigt med hänvisning till den särskilda verksamhet som bedrivs på objekten.

Värderingsmetodik

Värdebedömningen grundar sig som huvudmetod på kassaflödesanalys, innebärande att fastigheternas värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod om i huvudsak är tio år (undantag kan förekomma). Hyreskontrakt som löper utöver kalkylperioden beaktas i bedömningen. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån bland annat analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader för likartade fastigheter jämfört med de aktuella fastigheternas
- Investerings- och underhållsplaner

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar efter avstämning mot genomförda och diskuterade transaktioner Savills tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar samt verkar och summan av nuvärdet av driftnetton samt restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet. Det ska beaktas att prognoser för kassaflöden och långsiktiga förändringar i värdebedömningen av värderingsobjekten endast utgör en del av värdebedömningen och inte på något sätt ska betraktas som ett åtagande om framtida resultat.

Marknadsvärdesbedömningen är också baserad på en analys av tillgängligt ortsprismaterial. Resultatet av denna analys har gett vägledning om såväl pris per kvadratmeter samt marknadsmässigt avkastningskrav för liknande fastigheter.

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilken en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid, där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Vi har tillämpat RICS definition av marknadsvärde som lyder:

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

Fyra av värderingsobjekten är pågående projekt i planerings- eller byggfas. Dessa fyra objekt har av Savills värderats på samma vis som ovanstående men med skillnaden att den planerade bebyggelsen förutsätts vara färdigställd och inflyttad vid värdetidpunkten, också kallat



förhandsvärde. Dessa förhandsvärden tar ingen hänsyn till kvarvarande byggkostnader eller risk i projekten utan avser färdigställt skick.

Ett av värderingsobjekten är obebyggt och har värderats som en byggrätt. Sju av förvaltningsenheterna bedöms ha byggrättsvärde utöver den befintliga bebyggelsen. Byggrätter värderas med hjälp av ortsprismetoden där jämförbara markköp/markanvisningar analyseras, samt med en exploateringskalkyl där värdet härleds som värdet av färdig bebyggelse med avdrag för bedömd byggkostnad med mera. Byggrättens marknadsvärde bedöms sedan utifrån en sammanvägning av de två metoderna.

Värdebedömning av pågående projekt

Intea bedömer själva värdet för alla pågående projekt enligt en modell som beskrivs nedan:

Information om pågående projekt är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning samt när i tiden projektet bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningar och antaganden ska inte ses som en prognos.

Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Bedömningar och antaganden om pågående och planerade projekt omprövas regelbundet och informationen justeras till följd av att förutsättningar förändras varvid projekt kan ändras, tillkomma eller avgå. Värdebedömningen av pågående projekt varierar beroende på vilken fas projektet befinner sig i och risken för att projektet inte kommer möta de ekonomiska kalkyler som ligger till grund för projektets genomförande. De avgörande faktorerna är om projektet inkluderar mark med förfoganderätt, tecknat hyresavtal, antagen detaljplan samt beviljat bygglov.

Savills bedömer ett förhandsvärde (enligt vad som beskrivs i föregående kapitel) som ligger till grund för beräkning av projektvinsten. Den totala projektvinsten beräknas som förhandsvärdet minus total budget (exklusive investeringar) för varje projekt. Andelen av bedömd projektvinst vid värdetillfället beräknas som summan av tre projektriskreducerande händelser:

- 20 procent av bedömd projektvinst när mark med förfoganderätt för Intea föreligger samt hyresavtal har tecknats. Om fastigheten bara har hyrts ut delvis samtidigt som bedömd projektvinst är beräknad på full uthyrning, så multipliceras 20 procent av den bedömda projektvinsten med uthyrningsgraden.

- 5 procent av bedömd projektvinst när lagakraftvunnen detaljplan finns.

- successiv vinstavräkning på resterande 0 – 75 procent av projektvinsten när bygglov har erhållits. Detta görs genom att multiplicera 75 procent av bedömd projektvinst med ackumulerade investeringar dividerat med bedömd total investering.

I förekommande fall vid tillkommande tecknade hyresavtal görs tillägg för andel av bedömd projektvinst som ej tidigare beaktats.

Vidare ingår även avdrag för objektsspecifika sakförhållanden i värdebedömningen där sådana finns.



Savills bedömer tillvägagångssättet som rimligt för värdebedömning av pågående projekt. Denna metodik kan ge ett annat värde än en marknadsvärdesbedömning.

Värdeförändring

I enlighet med "Red Book" (*VPS 3 paragraph 2 f) 2*) och *ESMA 130 (vi)* åtar sig Savills att upplysa om det har skett väsentliga förändringar i marknadsförhållanden (s.k. material changes of market conditions), eller väsentliga förändringar för ett individuellt värderingsobjekt, mellan värdetidpunkten och rapporten.

Savills bedömer att marknaden för aktuella lokalslag och delmarknader har varit stabil sedan värdetidpunkten, och inga generella marknadsförhållanden bör ha en större påverkan på marknadsvärdena.

För individuella fastigheter/värderingsobjekt har det inte kommit till vår kännedom att det har skett några väsentliga förändringar sedan respektive värdetidpunkt.



Värdebedömning

På begäran får vi härmed bekräfta att enligt de bedömningar som gjorts av Savills uppgår marknadsvärdet av de värderade 33 värderingsobjekten som avser förvaltningsenheter till avrundat:

19 851 000 000 (Nittion miljarde åttahundrafemtio miljoner) kronor. Ett värderingsobjekt är upplåtet med tomträtt, således särredovisas ej värdena för tomträtter resp. äganderätter.

Projektenheter, 4 värderingsobjekt, har ett sammanlagt bedömt förhandsvärde om

3 844 000 000 (Tre miljarder åttahundrafyrtiofyra miljoner) kronor.

Intea bedömer nuvarande värde av pågående projekt (exklusive byggrätter och projekt inom förvaltningsenheter), enligt modellen som beskrivs ovan, till **2 795 000 000 (två miljarder sjuhundrafemtio miljoner kronor).**

Se värdesammanställning i **Bilaga I**.

Stockholm den 26 november 2024

Savills Sweden

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Rasmus Siklander".

Rasmus Siklander

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
värderare

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Lena Sylvén".

Lena Sylvén, MRICS

Av Samhällsbyggarna auktoriserad
värderare



Bilaga I - Fastighetslista

Sida 6 av 8

#	Värderingsenhet	Kommun	Uthyrningsbar Area/ Bedömd uthyrbar area	Besiktningss- datum	Äganderätt/ Tomträtt	Projektstatus
1	Anneborg 2:4 (del av, förvaltningsenhet)	Falköping	3 896	2024-09-30	Ä	-
2	Jälla 2:25	Uppsala	4 058	2024-10-24	Ä	-
3	Högkvarteret 1	Helsingborg	37 519	2024-10-03	Ä	-
4	Duvan 1	Härnösand	7 624	2024-02-19	Ä	-
5	Eldaren 6	Kalmar	29 309	2024-09-13	Ä	-
6	Näsby 34:24	Kristianstad	33 508	2024-10-07	Ä	-
7	Smedstad 1:21	Linköping	94 300*	2024-02-21	Ä	-
8	Niagara 2	Malmö	21 291	2024-10-04	T	-
9	Tullen 6	Norrtälje	6 186	2024-10-24	Ä	-
10	Landsdomaren 6	Lund	27 495	2024-02-15	Ä	-
11	Rönneholm 6:2	Esöv	7 726	2024-10-09	Ä	-
12	Eric Ugglå 2	Skövde	3 765	2024-09-30	Ä	-
13	Stora Mörke 18 & Ringaren 6	Skövde	27 724	2022-12-09	Ä	-
14	Lasarettet 2	Vänersborg	35 439	2024-02-19	Ä	-
15	Lasarettet 6, 7 & 8	Vänersborg	2 734	2024-02-19	Ä	-
16	Haren 3	Vänersborg	5 750	2024-02-19	Ä	-
17	Seglet 1	Örebro	12 262	2024-10-21	Ä	-
18	Artilleristen 1	Östersund	58 455	2024-02-15	Ä	-
19	Akeriet 10	Östersund	1 585	2024-02-15	Ä	-
20	Lagmannen 6	Östersund	6 985	2024-02-15	Ä	-
21	Onkel Adam 9	Östersund	5 768	2024-02-15	Ä	-
22	Tingshuset 7	Östersund	4 307	2024-02-15	Ä	-
23	Fanan 54	Halmstad	10 385	2024-10-15	Ä	-
24	Fanan 55	Halmstad	1 975	2024-10-15	Ä	-
25	Fanan 57	Halmstad	12 031	2024-10-15	Ä	-
26	Fanan 60	Halmstad	2 825	2024-10-15	Ä	-
27	Fanan 62	Halmstad	10 427	2024-10-15	Ä	-
28	Fanan 65	Halmstad	5 343	2024-10-15	Ä	-
29	Fanan 66	Halmstad	6 851	2024-10-15	Ä	-
30	Fanborg 3	Halmstad	23 625	2024-10-15	Ä	-
31	Kasematten 1 (del av, förvaltningsenhet)	Kristianstad	16 398	2024-10-07	Ä	-
32	Karlsro 1 (del av, förvaltningsenhet)	Solna	5 359	2024-10-24	Ä	-
33	Fanan 63	Halmstad	0	2024-10-15	Ä	Byggrätt
34	Kasematten 1 (del av, projekt)	Kristianstad	19 859	2024-10-07	Ä	Projekt
35	Hjältan 4:11 (projekt)	Ånge	14 272	2024-09-29	Ä	Projekt
36	Anneborg 2:4 (del av, projekt)	Falköping	5 326	2024-09-30	Ä	Projekt
37	Karlsro 1 (del av, projekt)	Solna	7 446**	2024-10-24	Ä	Projekt

* Inkluderar uthyrbar yta för pågående nybyggnadsprojekt vilken redovisas som projekt av Intea

** Befintlig uthyrbar yta, redovisas som projekt av Savills med hänvisning till storleken av investeringen i ytan. Denna yta redovisas som förvaltningsenhet av Intea



Bilaga 2 – Allmänna Villkor för Värdeutlåtande

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

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

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådgighet 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 arrendeeftal 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 myndighetsställstånd 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. Utövd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
- Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingsstidpunkten (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 värderingsstidpunkten.

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 värdeutlåtandets med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

2023-04-06

Definitioner och förkortningar

"ABGSC"	avser ABG Sundal Collier AB.
"Aktiebolagslagen"	avser aktiebolagslagen (2005:551).
"A-aktier"	avser stamaktier av serie A i Bolaget.
"Back-up-facilitet"	avser revolverande kreditfacilitet som inte har utnyttjats.
"Bank" eller "Bankerna"	avser de svenska och nordiska banker som faciliteterna under Kreditavtalen tillhandahålls av.
"Bolaget" eller "Intea" eller "Koncernen"	avser, beroende på sammanhanget, Intea Fastigheter AB (publ) eller den koncern i vilken Intea Fastigheter AB (publ) är moderbolag.
"B-aktier"	avser stamaktier av serie B i Bolaget.
"B-aktiepriset"	avser priset i Erbjudandet avseende B-aktier som kommer fastställas i intervallet 38,00–40,00 kr per B-aktie.
"Campus Kristianstad"	avser fastigheten Näsby 34:24 i Kristianstad.
"Carnegie"	avser Carnegie Investment Bank AB (publ).
"Certifikatprogrammet"	avser Bolagets certifikatprogram.
"Cornerstone-investerarna"	avser Tredje AP-fonden, AFA Försäkring tjänstepensionsaktiebolag, Swedbank Robur, Länsförsäkringar Fondförvaltning och Bell Rock Capital Management LLP.
"D-aktier"	avser stamaktier av serie D i Bolaget.
"D-aktiepriset"	avser priset i Erbjudandet avseende D-aktier som uppgår till 27,50 kr per D-aktie.
"ECB"	avser Europeiska centralbanken.
"EES"	avser Europeiska ekonomiska samarbetsområdet.
"Erbjudandet"	avser (i) erbjudandet till allmänheten i Sverige att förvärva B-aktier, (ii) erbjudandet till allmänheten i Sverige att förvärva D-aktier och (iii) upptagandet till handel av B-aktierna och D-aktierna på Nasdaq Stockholm.
"Euroclear Sweden"	avser Euroclear Sweden AB.
"FDI-lagen"	avser lagen (2023:560) om granskning av utländska direktinvesteringar.
"FED"	avser Federal Reserve.
"GDPR"	avser dataskyddsförordningen (EU/2016/679).
"Handelsbanken"	avser Handelsbanken Markets, en del av Svenska Handelsbanken AB (publ), eller Svenska Handelsbanken AB (publ), beroende på sammanhanget.
"IFRS Accounting Standards"	avser IFRS Accounting Standards, utgivna av International Accounting Standards Board, såsom dessa antagits av EU.
"IKFR"	avser Intern Kontroll Finansiell Rapportering.
"ISP"	avser Inspektionen för strategiska produkter.
"Joint Global Coordinators"	avser ABGSC, Carnegie och Handelsbanken.
"JV-bolaget"	avser Vitartes Intea Holding AB.
"Koden"	avser Svensk kod för bolagsstyrning.
"kr", "tkr", "mkr" och "mdkr"	avser svenska kronor, tusen svenska kronor, miljoner svenska kronor och miljarder svenska kronor.
"Kreditavtal" eller "Kreditavtalen"	avser de tio kreditavtal som Bolaget har ingått såsom låntagare.
"Marknadslån"	avser lån mot utgivande av certifikat, obligationer eller andra värdepapper som säljs, förmedlas eller placeras i organiserad form och vilka är eller kan bli föremål för handel på reglerad marknad.
"MTN-program"	avser medium term note-program.

Definitioner och förkortningar

"Nasdaq Stockholm"	avser den reglerade marknad som drivs av Nasdaq Stockholm Aktiebolag.
"Newsec"	avser Newsec Advisory Sweden AB.
"objekt"	avser en fastighet eller byggnad i de fall fastigheten är bebyggd med flera byggnader med olika användning.
"offentliga hyresgäster"	avser hyresgäster där kreditrisken i hyresförhållandet bärs av stat, region eller kommun eller hyresgäster huvudsakligen verksamma inom offentlig sektor, bland annat av statliga verk och myndigheter, regioner och andra offentliga institutioner.
"Placeringsavtalet"	avser avtal mellan Bolaget, Säljande Aktieägare och Joint Global Coordinators om placering av aktierna att ingås omkring den 11 december 2024.
"projektfastighet"	avser fastighet eller väl avgränsad del av fastighet som tomtställts i syfte att omvandla och förädla fastigheten. Till projektfastigheter hänförs även byggnad under uppförande samt fastighet med en investering uppgående till minst 20 procent av verkligt värde. Omklassificeringen från projektfastighet till färdigställd fastighet görs den 1 januari året efter färdigställandet.
"SCB"	avser Statistiska Centralbyrån.
"Securities Act"	avser United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse.
"Säljande Aktieägare"	avser Svenska Handelsbankens Pensionsstiftelse, Pensionskassan SHB Tjänstepensionsförening och Åke Wibergs Stiftelse.
"ROIC"	avser Return on Invested Capital.
"VGR"	avser Västra Götalandsregionen.
"WALT"	avser genomsnittlig total kontraktslängd.
"WAULT"	avser genomsnittlig återstående kontraktslängd vid varje given tidpunkt.
"Årsredovisningslagen"	avser årsredovisningslagen (1995:1554).

Adresser

Bolaget

Intea Fastigheter AB (publ)

Lästmakargatan 20
111 44 Stockholm
Sverige

Joint Global Coordinators

Svenska Handelsbanken AB (publ)

Blasieholmstorg 11
106 70 Stockholm
Sverige

Carnegie Investment Bank AB (publ)

Regeringsgatan 56
103 38 Stockholm
Sverige

ABG Sundal Collier AB

Regeringsgatan 25
111 53 Stockholm
Sverige

Legal rådgivare till Bolaget

Törngren Magnell & Partners Advokatfirma KB

Jakobs Torg 3
111 52 Stockholm
Sverige

Legal rådgivare till Joint Global Coordinators

Wigge & Partners Advokat KB

Birger Jarlsgatan 25
111 45 Stockholm
Sverige

Bolagets revisor

KPMG AB

Vasagatan 16
101 27 Stockholm
Sverige

