

STENDÖRRENS AKTIE OCH ÄGARE

Stendörren är ett fastighetsbolag med ett börsvärde vid utgången av 2018 om 2 816 miljoner kronor. Bolagets B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Stendörrens börsvärde steg med 50% under 2018.

AKTIE

Aktiekapitalet i Stendörren uppgick per 31 december 2018 till 16 893 384,60 kronor. Stendörren hade vid årets utgång totalt 28,2 miljoner utestående aktier fördelat på 2,5 miljoner A-aktier av respektive 25,7 miljoner B-aktier. A-aktier i Stendörren berättigar till tio röster per aktie på bolagsstämma och B-aktier berättigar till en röst per aktie. A-aktier kan konverteras till B-aktier till förhållandet 1:1. A- och B-aktier medför samma rätt till andel i bolagets tillgångar och överskott. Under 2018 ökade antalet utestående aktier med 0,5 miljoner B-aktier i samband med inlösen av ett personaloptionsprogram. Enligt bolagsordningen finns härutöver möjligheten för Stendörren att utge preferensaktier.

AKTIEKURSENS UTVECKLING OCH AVKASTNING

Börskursen steg under året med 47% till 100,0 kronor, sammantaget medförde detta att börsvärdet ökade med 50%. Under samma period steg fastighetsindex på Stockholmsbörsen med 13% varvid Stendörren för tredje året i rad uppvisar en ökningstakt i den genomsnittliga börskursen som överstiger fastighetsindex. Aktien handlades till all time highkursen 104,5 kronor den 30 november för att sedan falla tillbaka till 100,0 kronor (68,0) på årets sista handelsdag den 28 december. Årets lägsta betalkurs var 65,0 kronor. Under 2018 har totalt 59

miljoner kronor lämnats i kontant aktieutdelning vilket motsvarar en genomsnittlig direktavkastning om 2,35% (2,66).

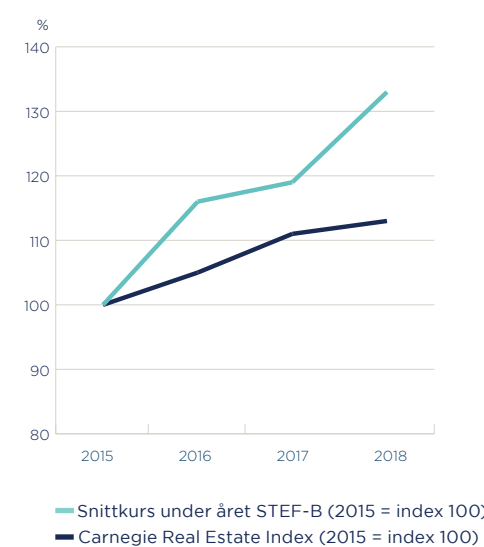
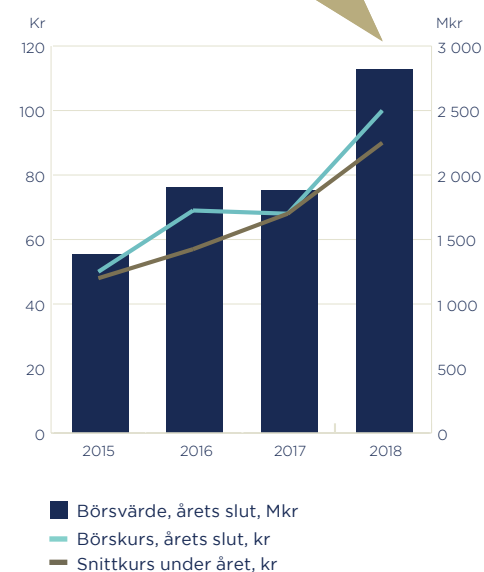
HANDELSPLATS OCH OMSÄTTNING

Stendörrens aktie handlas från den 10 april 2018 på listan för medelstora bolag, MidCap, efter att Nasdaq Stockholms bolagskommitté under våren 2018 godkände byte av noteringsplats från Nasdaq First North Premier, till Nasdaq Stockholms huvudlista. Bolagets kortnamn är STEF B. Bolagets ISIN-kod är SE0006543344.

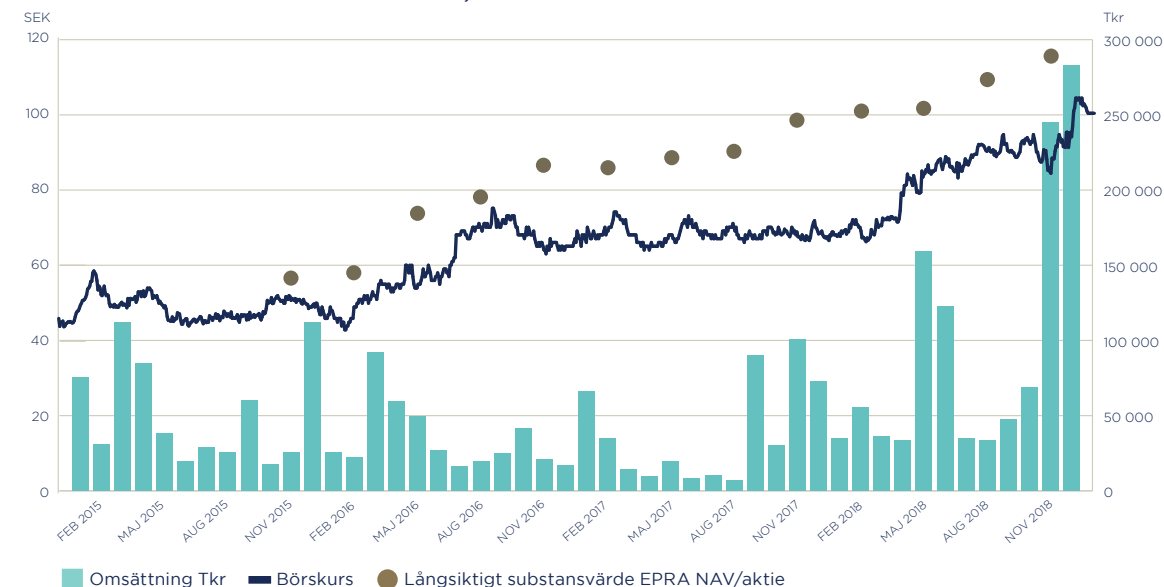
Under 2018 har totalt 12,9 miljoner aktier omsatts till ett värde om 1 158 miljoner kronor (exklusive aktier omsatta utanför handelsplatsen) vilket motsvarar en ökning av den genomsnittliga dagliga omsättningen av antal aktier med 87%. Det förvärv av totalt ca 8 miljoner aktier som EQT genomförde i december 2018 från den tidigare huvudägaren Kvalitena (med flera) gjordes utanför handelsplatsen och inkluderas därför inte i ovan nämnda totalomsättning av aktier (och heller ej i nedanstående graf). I samband med EQT's uppköpserbjudande som offentliggjordes den 27 november 2018 (se vidare under Aktieägare nedan) ökade även omsättningen i Stendörrens aktie på börsen. Den 30 november omsattes 141 000 aktier och den 3 december omsattes 90 000 aktier. ➤

UNDER 2018 STEG STENDÖRRENS BÖRSVÄRDE MED **50%**

TRE ÅR I FÖLJD HAR TILLVÄXTEN I STENDÖRRENS SNITTKURS VARIT HÖGRE ÄN FASTIGHETSINDEX



AKTIEKURS, EPRA NAV OCH HANDLAD VOLYM



STENDÖRRENS AKTIEÄGARE

Antalet aktier och röster i Stendörren ökade med 535 655 stycken från och med den 15 maj 2018. De nya B-aktierna har tillkommit genom påkallande av teckningsoptioner inom ramen för det incitamentsprogram som Stendörrens extra bolagsstämma antog den 5 november 2014.

Styrelsen i Stendörren har ett bemyndigande från årsstämman att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission motsvarande sammanlagt högst 10 % av totalt antal utestående aktier i bolaget vid tidpunkten för årsstämman (bemyndigandet omfattar B-aktier, preferensaktier, konvertibler samt teckningsoptioner).

Den 27 november 2018 offentliggjorde EQT Real Estate, genom Stendörren Real Estate AB, ett kontant uppköpserbjudande till aktieägarna i Stendörren omfattande samtliga A- och B-aktier i Stendörren.

Vid det tillfället hade Stendörren Real Estate AB ingått avtal om aktieförvärv med fem av Stendörrens aktieägare (bl.a. Kvalitena AB (publ), omfattande totalt 26,13 % av aktierna och 50,06 % av rösterna i Stendörren. Därtill hade Kvalitena AB (publ) utfärdat en köpoption till EQT Real Estate omfattande 0,99 % av rösterna i Stendörren. Vid erhållandet av erforderliga regulatoriska tillstånd fullföljde Stendörren Real Estate AB tillträdet av aktier i Stendörren den 14 december 2018. Vid utgången av året hade ytterligare aktieägare accepterat erbjudandet varvid Stendörren Real Estate AB kontrollerade 57,2 % av rösterna och 39,0 % av kapitalet i Stendörren.

Av Stendörrens knappt 4 300 aktieägare äger 88 % 500 eller färre aktier. Denna grupp innehav utgör dock bara ca 1 % av det totala antalet utestående aktier. Omvänt innehar 1 % av aktieägarna ca 94 % av det totala aktieantalet.

AKTIEÄGARE STORLEKSKLASSER PER 31 DECEMBER 2018

INNEHAV AKTIER	ANTAL AKTIE-ÄGARE	ANDEL AV ANTAL	A-AKTIER	B-AKTIER	INNEHAV (%)	RÖSTER (%)	MARKNADSVÄRDE (KSEK)
1 - 500	3 775	88%	-	190 863	1%	0%	19 086
501 - 1 000	154	4%	-	128 825	0%	0%	12 882
1 001 - 5 000	211	5%	-	533 051	2%	1%	53 305
5 001 - 10 000	47	1%	-	347 337	1%	1%	34 734
10 001 - 15 000	13	0%	-	168 358	1%	0%	16 836
15 001 - 20 000	16	0%	-	293 034	1%	1%	29 303
20 001 -	60	1%	2 500 000	23 994 173	94%	97%	2 402 563
Total	4 276	100 %	2 500 000	25 655 641	100 %	100 %	2 568 709

STÖRSTA AKTIEÄGARE BASERAT PÅ UPPGIFTER FRÅN EUROCLEAR SWEDEN AB PER 31 DECEMBER 2018

ÄGARE	ANTAL AKTIER	A-AKTIER	B-AKTIER	INNEHAV (%)	RÖSTER (%)
STENDÖRREN REAL ESTATE AB	10 972 872	2 000 000	8 972 872	38,97%	57,20%
Altira AB	2 901 720	500 000	2 401 720	10,31%	14,61%
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	3 529 074	-	3 529 074	12,53%	6,97%
SEB Investment Management	1 775 611	-	1 775 611	6,31%	3,51%
Humle Kapitalförvaltning AB	840 379	-	840 379	2,98%	1,66%
ANDERS IVARSSON AKTIEBOLAG	663 349	-	663 349	2,36%	1,31%
BRODIN, FREDRIK	659 615	-	659 615	2,34%	1,30%
JPM CHASE NA	546 844	-	546 844	1,94%	1,08%
VERDIPAPIRFOND ODIN EJENDOM	533 638	-	533 638	1,90%	1,05%
RBC INVESTOR SERVICES BANK S.A.	363 348	-	363 348	1,29%	0,72%
Övriga ägare 4 266 st	5 369 191	-	5 369 191	19,07%	10,59%
Total	28 155 641	2 500 000	25 655 641	100 %	100 %

INCITAMENTSPROGRAM FÖR STENDÖRRENS MEDARBETARE

Under året har ett personaloptionsprogram som lanserades 2014 löpt ut varvid totalt 535 655 B-aktier emitterades. Totalt tillfördes bolaget härigenom kapital uppgående till 22,8 miljoner kronor. Vid Stendörren Fastigheter AB:s årsstämma den 23 maj 2017 beslutades om antagande av ett långsiktigt incitamentsprogram, innefattande emission av teckningsoptioner. Vid teckningstidens utgång den 30 juni 2017 hade totalt 395 800 teckningsoptioner förvärvats mot kontant betalning till moderbolaget. Deltagarna äger rätt att under perioden från och med den 1 maj 2020 till och med den 31 maj 2020 för en teckningsoption teckna en ny B-aktie i bolaget för en teckningskurs som motsvarar 125 % av genomsnittet av aktiens volymvägda senaste betalkurs under perioden från och med den 9 maj 2017 till och med den 22 maj 2017.

Vid årsstämman i maj 2018 beslutades om antagande av ett nytt långsiktigt incitamentsprogram innefattande emission av teckningsoptioner. Stämman beslutade att bolaget, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, ska emittera högst 100 000 teckningsoptioner med åtföljande rätt till teckning av högst 100 000 nya B-aktier på villkor enligt nedan (se även bolagets hemsida för närmare presentation av villkoren). Baserat på en teckningskurs om 125 % av den volymvägda genomsnittskursen för bolagets B-aktie perioden 13-22 augusti 2018 erbjöds bolagets anställda personal att förvärva optioner inom programmet. Efter teckningsperiodens utgång hade

totalt 91 582 optioner förvärvats. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna i båda dessa program kommer aktiekapitalet öka med 292 429 kronor genom utgivande av 487 382 B-aktier, var och en med ett kvotvärde om 0,6 kronor. Utspädningseffekten vid fullt utnyttjande motsvarar ca 1,7 % av kapitalet och 1,0 % av röstetalet baserat på antalet utestående aktier per rapportdatumet.

UTDELNINGSPOLICY

Bolagets utdelningspolicy har hittills varit att utdelningen långsiktigt ska uppgå till högst 50 % av bolagets förvaltningsresultat efter avdrag för schablon-skatt. Mot bakgrund av de betydande möjligheter till tilläggsinvesteringar i projektportföljen till avkastningsnivåer som överstiger bolagets långsiktiga avkastningskrav har dock styrelsen beslutat att föreslå 2019 års årsstämma att aktieutdelningen slopas till förmån för återinvestering i projektportföljen.

INFORMATION TILL AKTIEMARKNADEN

Stendörrens främsta informationskanal är bolagets hemsida, www.stendorren.se. Där offentliggörs alla finansiella rapporter, bolagspresentationer och pressmeddelanden.

Stendörrens rapportkalender för 2019 innefattar följande datum:

- Delårsrapport jan-mars 2019, 7 maj 2019
- Årsstämma 2019, 22 maj 2019
- Delårsrapport jan-juni 2019, 19 juli 2019
- Delårsrapport jan-sept 2019, 6 november 2019
- Bokslutskommuniké 2019, 21 februari 2020

