Preservia Hyresfastigheter AB (publ) och Preservia Holding AB (publ)

Mot ett enda noterat aktieslag

Vad vi vill göra, varför, och vad det betyder för dig som aktieägare i Preservia.

Stegen efter stämman den 23 december 2026 är styrelsens nuvarande plan. De är inte beslutade och kan ändras.

På en minut

- **Problemet.** Preservia Hyresfastigheter har fyra aktieslag. Två är preferensaktier som tillsammans har rätt till cirka 190 MSEK före stamaktierna. Det är mer än bolagets bokförda egna kapital. Därför vill ingen sätta in nytt kapital, och bolaget kan inte växa.
- **Målet.** Ett enda noterat aktieslag: stamaktien av serie B, som redan handlas på börsen.
- **Vägen dit.** Två steg. Stämman den 23 december 2026 förbereder. Vid en senare stämma avser styrelsen att föreslå ett utbyte där preferensaktierna blir stam B.
- **Tillgångarna.** Alla koncernens tillgångar flyttas från Preservia Holding till Preservia Hyresfastigheter, där verksamheten ska bedrivas framöver.
- **Varför.** Vi bedömer att det är bättre än dagens läge för alla aktieägare i Preservia-koncernen. Hur det påverkar just dina aktier står under "Vad det betyder för dig".
- **Äger du Pref A?** Din röst den 23 december är avgörande. Du behöver inte komma till stämman: du kan rösta via fullmakt. Fullmaktsformuläret finns på https://investor.preservia.se/preservia-hyresfastigheter/bolagsstaemmor/. Anmäl dig senast den 17 december.

Hela processen steg för steg

Här följer helheten: läget idag och målbilden, vad förändringen betyder för dina aktier, stegen på vägen och hur du röstar.

Idag och målbild

Idag: fyra aktieslag i kö	Målbild: ett noterat aktieslag
1. Pref A (noterad). Först i kön. Upplupen utdelning 85 kr per aktie den 30 september 2026, totalt cirka 38 MSEK. **2. Pref B** (ägs av Preservia Holding). Upp till 152,6 MSEK efter Pref A. **3. Stam A och stam B** (stam B noterad). Det som blir kvar. Idag ingenting.	**Stam B** (noterad). Har rätt till hela bolagets värde. Ägs av dagens stam B-ägare, tidigare Pref A-ägare och Preservia Holding. Utbytesvillkoren som fördelar ägandet granskas i ett externt värderingsutlåtande (fairness opinion). Ledningen får inga aktier och inget annat värde i utbytet. **Stam A** (ägs av Preservia Holding). Endast röster, ingen rätt till bolagets värde.
Bokfört eget kapital den 30 september 2026: cirka 72,3 MSEK (ej reviderat, enligt styrelsens redogörelse inför stämman). Kön framför stamaktierna: cirka 190 MSEK.	Ingen kö. Alla aktieägare har samma aktie.

Vad det betyder för dig

Nedan beskriver vi effekterna för varje aktieslag och varför vi bedömer att förändringen är en förbättring. Läs avsnittet för de aktier du äger.

Du äger Pref A i Preservia Hyresfastigheter

- **Idag.** Du står först i kön och har rätt till 10 kr per aktie och år. Men ingen utdelning har betalats sedan 2018, bolaget kan inte betala de 85 kr som har upplupits, och aktien har det senaste året handlats kring 20 kr.
- **Efter utbytet.** Du får stam B till ett värde som motsvarar din upplupna utdelning. Ett kontantalternativ övervägs också, se steg 2.
- **Varför vi bedömer att det är bättre.** Hela din upplupna rätt idag räknas om till stam B. Din andel av bolagets tillgångar späds inte ut i utbytet: värdet är detsamma, men i ett annat aktieslag. Det som ändras är villkoren framåt. Du äger då en aktie som normalt värderas utifrån bolagets substans, i stället för utifrån en utdelning som inte betalas.
- **Vad du byter bort.** Platsen först i kön och rätten till 10 kr per år framåt. I stället får du del i hela bolagets värdeutveckling.
- **Varför vi anser att bytet är värt det.** En rätt på papperet är bara värd det bolaget kan betala. Så länge Pref A finns kvar i dagens form kan bolaget inte ta in kapital och växa. Kostnaderna för notering, revision och förvaltning är i stort sett fasta, och i ett litet bolag tar de en stor del av avkastningen. Vi bedömer att bolaget kan bli mångdubbelt större utan att kostnaderna ökar nämnvärt, till exempel genom nyemissioner. Då blir kostnaderna en liten del, och mer av avkastningen kommer aktieägarna till del. Som ägare av stam B får du del av det. Marknaden värderar inte heller dagens villkor: Pref A handlas kring 20 kr trots en rätt på 85 kr.
- **Vad du gör nu.** Rösta den 23 december, själv eller via fullmakt. Utan Pref A-ägarnas röster kan utbytet inte genomföras.

Du äger stam B i Preservia Hyresfastigheter

- **Idag.** Två preferensaktieslag har rätt till cirka 190 MSEK före stam B. Vid en likvidation idag skulle stam B inte få något.
- **Efter utbytet.** Preferensaktierna har blivit stam B. Ingen står före dig i kön. Stam B är det enda aktieslaget med rätt till bolagets värde.
- **Varför vi bedömer att det är bättre.** Dina aktier får del i hela bolagets värde, utan att du behöver göra något. Stam B blir samtidigt fler. Hur stor andel dagens stam B-ägare får framgår av förslaget i steg 2.
- **Vad du gör nu.** Inget krävs. Du behåller dina aktier. Rösta gärna den 23 december, själv eller via fullmakt.

Du äger preferensaktier i Preservia Holding

- **Idag.** Holdings värde ligger i praktiken i dess aktier i Preservia Hyresfastigheter, främst Pref B, som står efter Pref A i kön. Du äger alltså din del via ett mellanled.
- **Efter utbytet.** Holding äger stam B i Preservia Hyresfastigheter. På sikt, som ett sista steg, avser Holding att dela ut dessa stam B-aktier i Preservia Hyresfastigheter till sina preferensaktieägare och därefter avvecklas.

- **Varför vi bedömer att det är bättre.** Du kommer närmare tillgångarna. Du blir direkt ägare i den noterade aktien, utan mellanled och utan aktieslag med komplexa villkor framför dig.
- **Vad du gör nu.** Rösta när Holding kallar till stämma. Holding kallar till en egen stämma om överlåtelsen av fastighetsandelarna.

För alla aktieägare

När ändringarna är genomförda äger du aktier i ett bolag med en enkel struktur. Vi bedömer att det ger bättre förutsättningar för en värdering som speglar verksamheten, för kapitalanskaffning och tillväxt, och för mer handel i aktien när fyra aktieslag (Pref A, Pref B och stam B i Preservia Hyresfastigheter samt på sikt preferensaktien i Holding) samlas i ett.

Stegen

Steg 1: Stämman den 23 december 2026

Stämman beslutar inte om utbytet. Den lägger grunden:

- **Inlösen av Pref A.** Idag står det i bolagsordningen att Pref A löses in till 110 kr kontant, vilket bolaget inte kan betala. Förslaget gör att stämman kan besluta om inlösen på andra villkor, till exempel med aktier som betalning. Pref A-ägarnas rätt till 10 kr per år, den upplupna utdelningen och platsen först i kön ändras inte.
- **Tillgångar flyttas in i bolaget.** Bolaget tar över Holdings andelar i fastighetsprojekten i Malmö och Trelleborg för cirka 9,4 MSEK, baserat på externa värderingar. Holdings skuld till bolaget minskar med samma belopp. Inga pengar lämnar bolaget.
- **Bredare verksamhet och återköp.** Bolaget ska få investera i annat än fastigheter, den verksamhet som redan bedrivs i Holding och som ska flyttas till bolaget. Bolaget får också möjlighet att återköpa Pref A nära börskursen.

Så många Pref A-röster krävs. Två krav gäller för Pref A, och båda måste uppfyllas:

- **Krav 1: hälften av alla Pref A.** Ägare till minst hälften av alla Pref A i bolaget måste rösta ja. Det räknas på samtliga Pref A, inte bara på dem som deltar. En aktie som inte röstar räknas därför i praktiken som ett nej.
- **Krav 2: nio av tio på stämman.** Av de Pref A som deltar på stämman måste minst nio tiondelar rösta ja.

Dessutom krävs två tredjedelar av hela stämman. Därför är det viktigt att du som äger Pref A röstar. Det kan du göra via fullmakt, utan att närvara fysiskt. Fullmaktsformuläret finns på https://investor.preservia.se/preservia-hyresfastigheter/bolagsstaemmor/.

Steg 2: Utbyteserbjudandet

Om stämman säger ja avser styrelsen att vid en senare stämma föreslå ett utbyte där Pref A löses in. Tanken är att Pref A-ägarna väljer mellan:

- **Stam B** till ett värde som motsvarar den upplupna utdelningen, 85 kr per Pref A den 30 september 2026. Huvudmålet är att så många Pref A-ägare som möjligt väljer stam B.
- **Kontanter** i nivå med marknadspriset, om det kan erbjudas. Bolaget har begränsat med kontanter för ett sådant erbjudande. Det är en tanke, inte ett löfte. Den utgår från att Pref A handlas kring 20 kr, som det senaste året. Då lämnar bara ett begränsat belopp bolaget. Är kursen väsentligt högre kan bolaget inte erbjuda kontanter.

I samband med utbytet flyttas resten av koncernens tillgångar till bolaget. Hela koncernens värde ligger då i bolaget.

Utbytesvillkoren granskas i ett externt värderingsutlåtande (fairness opinion), som ska finnas tillgängligt när förslaget läggs fram.

Preservia Holdings Pref A och Pref B blir stam B i samma steg. Holdings A-aktier byts inte. De ska bli rena röstaktier utan rätt till bolagets värde. Förslaget är inte framlagt och villkoren är inte beslutade, men förberedelserna pågår. Avsikten är att lägga fram förslaget kort efter att steg 1 är klart. Steg 1 måste dock avgöras först.

Steg 3: Preservia Holding, på sikt

Målet är att Holding för över sina tillgångar till bolaget och att skulden till bolaget regleras i sin helhet. När övriga steg är genomförda avser Holding att dela ut sina stam B-aktier i Preservia Hyresfastigheter till sina preferensaktieägare och därefter avvecklas. Då äger alla externa aktieägare i koncernen samma noterade aktie.

Ledningens roll

Ledningen får ingenting av det värde som fördelas i utbytet. Ledningen äger inga aktier i Preservia Hyresfastigheter. De stam B som Preservia Holding får tillfaller Holdings preferensaktieägare, eftersom ledningens aktier i Holding står efter preferensaktierna och idag saknar ekonomiskt värde. Vår drivkraft är att bolaget ska kunna använda börsen för att ta in kapital och växa, så att kostnaderna blir en mindre del av balansräkningen och bolaget kan bli lönsamt.

Så röstar du den 23 december

1. **15 december.** Du ska vara införd i aktieboken. Har du aktierna i depå hos en bank eller nätmäklare ber du dem rösträttsregistrera aktierna i god tid.
2. **17 december.** Sista dag att anmäla dig, per e-post till david@preservia.se. **Du behöver inte närvara fysiskt.** Fyll i fullmaktsformuläret, som finns på https://investor.preservia.se/preservia-hyresfastigheter/bolagsstaemmor/, och skicka det med din anmälan.
3. **23 december kl. 09.30.** Extra bolagsstämma hos Advokatfirman Cederquist, Hovslagargatan 3 i Stockholm.
4. **Senare stämma.** Styrelsen avser att föreslå utbytet i steg 2 kort efter att steg 1 är klart.

Frågor? Skriv till david@preservia.se. Kallelsen och styrelsens fullständiga förslag finns på www.preservia.se.

Detta dokument är en förenklad beskrivning och ersätter inte kallelsen eller styrelsens fullständiga förslag. Vid skillnader gäller de formella dokumenten. Det som beskrivs efter stämman är styrelsens avsikter och bedömningar, inte beslut, löften eller erbjudanden. Deltagande kan ha skattekonsekvenser; bolaget lämnar inte skatterådgivning.