



Inbjudan till teckning av preferensaktier i Akelius Residential AB (publ)



Donlands Avenue, Toronto

Lead Manager och Joint Bookrunner



Joint Bookrunner



Retail distributor



VIKTIG INFORMATION

Med "Akeliuss" eller "Bolaget" avses i detta prospekt ("Prospektet") Akelius Residential AB (publ) (tidigare Akelius Fastigheter AB (publ)), organisationsnummer 556156-0383 eller den koncern vari Akelius Residential AB (publ) är moderbolag, beroende på sammanhanget. Med "Koncernen" avses den koncern i vilken Akelius är moderbolag. Med "Erbjudandet" avses det erbjudande att teckna sig för nyemitterade preferensaktier i Bolaget som framgår av Prospektet.

Med "Joint Bookrunners" avses Swedbank AB (publ) ("Swedbank") och Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial ("Danske Bank"). Med anledning av Erbjudandet har Akelius upprättat detta Prospekt. Preferensaktierna och Erbjudandet har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt U.S. Securities Act av 1933 i gällande lydelse eller hos någon värdepappersmyndighet i någon delstat i USA. Preferensaktierna får inte tecknas, erbjudas, förvärvas eller säljas i USA. Ingen åtgärd har vidtagits, eller kommer att vidtas, av Akelius för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i någon annan jurisdiktion än Sverige. Detta Prospekt utgör varken ett erbjudande att överlåta eller en inbjudan avseende ett erbjudande att förvärva andra värdepapper än preferensaktier utgivna av Akelius. Erbjudandet att förvärva preferensaktier gäller inte personer som är bosatta eller har en registrerad adress i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller USA. Erbjudandet riktar sig inte heller till sådana personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt eller registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Följaktligen får varken detta Prospekt, marknadsföringsmaterial eller övrigt till Erbjudandet hänförligt material distribueras eller publiceras i någon jurisdiktion om inte detta sker i enlighet med gällande lagar och regler. Envar som kan komma att inneha detta Prospekt är skyldig att informera sig om och följa nämnda restriktioner, och särskilt att inte publicera eller distribuera Prospektet i strid med tillämpliga lagar och regler. Varje handlande i strid med nämnda restriktioner kan utgöra brott mot tillämplig värdepappersreglering. Som ett villkor för att få teckna eller förvärva preferensaktier enligt Erbjudandet kommer varje person som tecknar eller förvärvar preferensaktier att anses ha gjort eller, i vissa fall, bli ombedd att göra vissa utfästelser vilka Akelius, Swedbank och Danske Bank kommer att förlita sig på.

Offentliggörande av detta Prospekt innebär inte att informationen häri är aktuell och uppdaterad vid någon annan tidpunkt än per datumet för detta Prospekt, att ingen förändring har skett avseende Bolagets verksamhet eller datumet för detta Prospekt, eller att informationen i detta Prospekt är korrekt vid något senare datum än per datumet för detta Prospekt. En investering i värdepapper inbegriper risker, se avsnitt "Riskfaktorer". När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de göra oberoende bedömningar av legala, skattemässiga, affärsmässiga, finansiella och övriga konsekvenser som teckning eller förvärv av preferensaktierna innebär samt förlita sig på egna undersökningar, analyser och utredningar av Bolaget och villkoren för Erbjudandet. Varje investerare bör, innan teckning eller förvärv av preferensaktier sker, konsultera sina egna rådgivare. Swedbank och Danske Bank företräder Akelius och ingen annan i samband med Erbjudandet. Joint Bookrunners ansvarar inte gentemot någon annan än Bolaget för tillhandahållandet av det skydd som erbjuds deras respektive klienter eller för tillhandahållande av rådgivning i samband med Erbjudandet eller något annat ärende till vilket hänvisning görs i detta Prospekt.

Joint Bookrunners åtar sig inget ansvar och lämnar ingen utfästelse eller garanti, varken uttryckligen eller underförstådd, avseende innehållet i detta Prospekt, inklusive dess riktighet, fullständighet eller verifiering eller för något annat uttalande som gjorts eller avsetts att göras av Bolaget eller Joint Bookrunners, eller å deras vägnar, i relation till Akelius, preferensaktierna eller Erbjudandet, och 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 fränsäger sig Joint Bookrunners i den fullaste mån det är tillåtet enligt lag allt ansvar som de annars skulle ha vad avser detta Prospekt eller något sådant uttalande som avses ovan. Detta Prospekt har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ lagen om handel med finansiella instrument. Godkännande och registrering innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga. Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Tvist rörande eller med anledning av Erbjudandet, innehållet i detta Prospekt eller därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras exklusivt enligt svensk lag och av svensk domstol varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

Prospektet finns tillgängligt på Bolagets hemsida, www.akelius.se, Swedbanks hemsida, www.swedbank.se/prospekt och Danske Banks hemsida, www.danskebank.se/prospekt och kommer att finnas tillgängligt på Finansinspektionens hemsida, www.fi.se. Informationen på Bolagets hemsida är inte införlivad i detta Prospekt och utgör inte en del av detta Prospekt.

Framtidsinriktade uttalanden, marknadsinformation med mera

Detta Prospekt innehåller framtidsinriktade uttalanden som återspeglar Akelius aktuella syn på framtida händelser samt finansiell, operativ och övrig utveckling. Framtidsinriktad information kan urskiljas genom att den inte uteslutande avser historiska eller aktuella sakförhållanden eller genom att den kan innefatta ord såsom "kan", "ska", "förväntas", "tros", "uppskattas", "planeras", "förbereds", "beräknas", "har för avsikt att", "prognostiseras", "försöker" eller "skulle kunna", eller negationer av sådana ord och andra variationer därav eller jämförbar terminologi. Dessa framtidsinriktade uttalanden gäller endast per datumet för Prospektet. Akelius gör ingen utfästelse om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framtidsinriktade uttalanden till följd av ny information, framtida händelser eller dylikt. Även om Akelius anser att förväntningarna som beskrivs i sådana framtidsinriktade uttalanden är rimliga, finns det ingen garanti för att dessa framtidsinriktade uttalanden förverkligas eller visar sig vara korrekta. Följaktligen bör presumtiva investerare inte lägga otillbörlig vikt vid dessa och andra framtidsinriktade uttalanden.

I avsnittet "Riskfaktorer" finns en beskrivning, dock inte fullständig, av faktorer som kan medföra att faktiskt resultat eller utveckling skiljer sig avsevärt från historisk information eller från framtidsinriktade uttalanden. Prospektet innehåller historisk marknadsinformation och prognoser. Viss information har inhämtats från utomstående källor och Akelius har återgett sådan information korrekt i detta Prospekt. Även om Bolaget anser dessa källor vara tillförlitliga har ingen oberoende verifiering gjorts, varför riktigheten eller fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Marknadsstatistik är till sin natur förenad med osäkerhet och reflekterar inte nödvändigtvis faktiska marknadsförhållanden. Värden av jämförelser av statistik för olika marknader är begränsat av flera anledningar, bland annat genom att marknaderna definieras olika samt att informationen kan ha insamlats genom användande av olika metoder och med olika antaganden. Viss statistik i detta Prospekt har sammanställts av Akelius, i vissa fall på basis av olika antaganden. Även om Bolaget anser att sammanställningsmetod och antaganden är rimliga har dessa endast begränsad omfattning kunnat bekräftas eller verifieras mot oberoende källor. Mot bakgrund härav uppmärksammas läsaren av Prospektet särskilt på att marknadsstatistik som presenteras i Prospektet är förenad med osäkerhet och att ingen garanti kan ges för dess riktighet. Såvitt Bolaget känner till, och kan försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av de tredje parter varifrån informationen hämtats, har dock inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Vissa siffror i detta Prospekt har varit föremål för avrundning. Detta medför att vissa tabeller inte synes summera korrekt. Detta är fallet till exempel då belopp anges i tusen-, miljon- eller miljardtal och förekommer särskilt i avsnittet "Utvald finansiell information", "Kommentarer till den finansiella utvecklingen" samt i de årsredovisningar och finansiella rapporter som införlivats genom hänvisning.

Innehåll

Sammanfattning	2
Riskfaktorer	11
Inbjudan till teckning av preferensaktier	18
Bakgrund och motiv	19
Preferensaktien i korthet	21
Villkor och anvisningar	23
Marknadsöversikt	26
Verksamhetsbeskrivning	33
Fastighetsbestånd per den 31 mars 2014	44
Utvald finansiell information	62
Kommentarer till den finansiella utvecklingen	68

Kapitalisering och annan finansiell information	70
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	73
Bolagsstyrning	76
Bolagsordning	77
Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden	81
Legala frågor och kompletterande information	84
Vissa skattefrågor i Sverige	86
Fastighetsförteckning	88
Värdeintyg	102
Adresser	136

Erbjudandet i sammandrag

Antal preferensaktier i Erbjudandet

1 700 000 preferensaktier erbjuds till teckning i Erbjudandet. Styrelsen för Akelius förbehåller sig rätten att utöka Erbjudandet med ytterligare högst 1 700 000, till högst 3 400 000 preferensaktier totalt.

Teckningskurs

300 kronor per preferensaktie.

Preliminär tidplan

Anmälningssperiod (erbjudandet till allmänheten)	13 – 22 maj 2014
Anmälningssperiod (det institutionella erbjudandet)	13 – 23 maj 2014
Besked om tilldelning	26 maj 2014
Likviddag	30 maj 2014
Första dag för handel	5 juni 2014

Information om preferensaktien

Kortnamn	AKEL PREF
ISIN-kod	SE0005936713

Finansiell kalender

Delårsrapport januari – juni 2014	28 augusti 2014
Delårsrapport januari – september 2014	29 november 2014

Definitioner och förkortningar

”**Swedbank**” avser Swedbank AB (publ).

”**Danske Bank**” avser Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial.

”**Erbjudandet**” avser det erbjudande att teckna sig för nyemitterade preferensaktier i Bolaget som framgår av Prospektet.

”**Euroclear**” avser Euroclear Sweden AB.

”**Akelius**” eller ”**Bolaget**” avser Akelius Residential AB (publ) (tidigare Akelius Fastigheter AB (publ)), organisationsnummer 556156-0383, eller den koncern i vilken Akelius Residential AB (publ) är moderbolag, beroende på sammanhanget.

”**Koncernen**” avser den koncern i vilken Akelius Residential AB (publ) är moderbolag.

”**kvm**” avser kvadratmeter, ”**tkvm**” avser tusen kvadratmeter, ”**kvft**” avser kvadratfot.

”**Prospektet**” avser detta prospekt.

”**kr**” eller ”**kronor**” avser svenska kronor, ”**tkr**” avser tusen svenska kronor, ”**mkr**” avser miljoner svenska kronor, ”**mdkr**” avser miljarder svenska kronor.

Sammanfattning

Sammanfattningen består av informationskrav uppställda i "Punkter". Punkterna är numrerade i avsnitten A-E (A.1-E.7). Denna sammanfattning innehåller alla de Punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa Punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt, finns det luckor i numreringen av punkterna. Även om det krävs att en Punkt inkluderas i sammanfattningen för aktuella värdepapper och emittent, är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande Punkten. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av Punkten tillsammans med angivelsen "ej tillämplig".

Avsnitt A – Introduktion och varningar		
A.1	<i>Introduktion och varningar</i>	Följande sammanfattning skall ses som en introduktion till prospektet och innehåller inte nödvändigtvis all information för ett investeringsbeslut, varför varje investeringsbeslut ska baseras på prospektet i dess helhet. Den som väcker talan vid domstol med anledning av prospektet kan bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av prospektet. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som upprättat sammanfattningen om denna är vilseledande, felaktig eller oförenlig med övriga delar av prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av prospektet, ger nyckelinformation till ledning för investerare som överväger att investera i Bolaget.
A.2	<i>Samtycke till användning av prospektet</i>	Ej tillämplig. Finansiella mellanhänder har inte rätt att använda detta prospekt för efterföljande återförsäljning eller slutlig placering av värdepapper.

Avsnitt B – Emittent och eventuell garantigivare		
B.1	<i>Firma och handelsbeteckning</i>	Bolagets registrerade firma är Akelius Residential AB (publ).
B.2	<i>Säte, bolagsform etc.</i>	Akelius är ett publikt bolag som bildats i Sverige. Styrelsen har sitt säte i Danderyds kommun. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag och dess verksamhet regleras av aktiebolagslagen.
B.3	<i>Huvudsaklig verksamhet</i>	Akelius är ett svenskt bostadsfastighetsföretag med huvudfokus på bostäder i attraktiva och efterfrågade lägen i växande storstäder. Bolaget äger fastigheter i Sverige, Tyskland, England och Kanada, varav andelen bostäder är 95 procent av marknadsvärdet i den totala fastighetsportföljen.

B.4a	<i>Tendenser</i>	Sveriges BNP-tillväxt var fortsatt svag under 2013 med en tillväxt om 1,5 procent. Medan 2013 hade svag tillväxt visade fjärde kvartalet 2013 på en starkare tillväxt om 1,7 procent vilket är den starkaste tillväxt som ett enskilt kvartal uppvisat sedan fjärde kvartalet 2010. I Tyskland uppgick BNP-tillväxten till 0,7 procent under helåret 2013 och Eurostat uppskattar att BNP-tillväxten för helåret 2014 kommer att uppgå till 1,7 procent. Den tyska arbetsmarknaden är stark och hade i slutet av 2013 en rekordlåg arbetslöshet om 5,1 procent vilket kan jämföras med 12,0 procent för hela EU-området. I Kanada uppgick BNP-tillväxten till 1,7 procent under 2013 och för 2014 respektive 2015 uppskattas tillväxten vara runt 2,2 procent och 2,5 procent. BNP-tillväxten i England uppgick till 1,7 procent under 2013. Prognosen för de kommande åren är starkare än den har varit de senaste åren. Det är en stor efterfrågan på bostäder i Sverige och enligt bostadsmarknadsenkäten 2013 från Boverket är det bostadsbrist i 43 procent av landets kommuner. Efterfrågan på hyresrätter är även stor i Tysklands största städer generellt och i bra lägen i synnerhet, vilket leder till låg vakans och snabbt stigande hyresnivåer.* Efterfrågan på hyreslägenheter är hög i London vilket leder till högre hyresnivåer.** * http://www.telegraph.co.uk/finance/newsbysector/constructionandproperty/9967397/Germans-develop-a-thirst-to-own-their-homes.html, 2014-05-12 **http://www.bbc.com/news/business-23061429, 2014-05-12																																										
B.5	<i>Koncernen</i>	Moderbolag i Koncernen är Akelius Residential AB (publ). Akelius direktägda dotterbolag listas i tabellen nedan. <table data-bbox="470 1131 1428 1601"> <thead> <tr> <th>Dotterföretag</th><th>Land</th><th>Andel aktier och röster, %</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Akelius Fastigheter Ödla i Helsingborg AB</td><td>Sverige</td><td>100</td></tr> <tr> <td>Akelius GmbH</td><td>Tyskland</td><td>94,9*</td></tr> <tr> <td>Akelius Holding AB</td><td>Sverige</td><td>100</td></tr> <tr> <td>Akelius Hotell och Fastigheter AB</td><td>Sverige</td><td>100</td></tr> <tr> <td>Akelius Kanada AB</td><td>Sverige</td><td>100</td></tr> <tr> <td>Akelius Lägenheter Kullen Västra 58 AB</td><td>Sverige</td><td>100</td></tr> <tr> <td>Akelius Lots GmbH & CoKG</td><td>Tyskland</td><td>94,9</td></tr> <tr> <td>Akelius Lägenheter AB</td><td>Sverige</td><td>100</td></tr> <tr> <td>Akelius Lägenheter Krokodilen 11 AB</td><td>Sverige</td><td>100</td></tr> <tr> <td>Akelius Lönnlöven AB</td><td>Sverige</td><td>100</td></tr> <tr> <td>Akelius Spar AB (publ)</td><td>Sverige</td><td>100</td></tr> <tr> <td>Lärjungen Lägenheter 40 AB</td><td>Sverige</td><td>100</td></tr> <tr> <td>Akelius UK Holding 1 AB</td><td>Sverige</td><td>100</td></tr> </tbody> </table> *Inklusive indirekt ägda aktier uppgår ägandet till 99,7 procent.	Dotterföretag	Land	Andel aktier och röster, %	Akelius Fastigheter Ödla i Helsingborg AB	Sverige	100	Akelius GmbH	Tyskland	94,9*	Akelius Holding AB	Sverige	100	Akelius Hotell och Fastigheter AB	Sverige	100	Akelius Kanada AB	Sverige	100	Akelius Lägenheter Kullen Västra 58 AB	Sverige	100	Akelius Lots GmbH & CoKG	Tyskland	94,9	Akelius Lägenheter AB	Sverige	100	Akelius Lägenheter Krokodilen 11 AB	Sverige	100	Akelius Lönnlöven AB	Sverige	100	Akelius Spar AB (publ)	Sverige	100	Lärjungen Lägenheter 40 AB	Sverige	100	Akelius UK Holding 1 AB	Sverige	100
Dotterföretag	Land	Andel aktier och röster, %																																										
Akelius Fastigheter Ödla i Helsingborg AB	Sverige	100																																										
Akelius GmbH	Tyskland	94,9*																																										
Akelius Holding AB	Sverige	100																																										
Akelius Hotell och Fastigheter AB	Sverige	100																																										
Akelius Kanada AB	Sverige	100																																										
Akelius Lägenheter Kullen Västra 58 AB	Sverige	100																																										
Akelius Lots GmbH & CoKG	Tyskland	94,9																																										
Akelius Lägenheter AB	Sverige	100																																										
Akelius Lägenheter Krokodilen 11 AB	Sverige	100																																										
Akelius Lönnlöven AB	Sverige	100																																										
Akelius Spar AB (publ)	Sverige	100																																										
Lärjungen Lägenheter 40 AB	Sverige	100																																										
Akelius UK Holding 1 AB	Sverige	100																																										
B.6	<i>Större aktieägare</i>	Akelius ägs av Akelius Apartments Ltd, Cypern, organisationsnummer 84077, och Xange Holding Ltd, Cypern, organisationsnummer 313781, som innan Erbjudandet genomförs äger 89,9 respektive 10,1 procent av aktierna i Bolaget.																																										

B.7	Finansiell information i sammandrag	Resultaträkning					
		mkr	1 jan–31 mars 2014	1 jan–31 mars 2013	1 jan–31 dec 2013	1 jan–31 dec 2012	1 jan–31 dec 2011
		Hysesintäkter	828	691	3 025	2 780	2 595
		Fastighetskostnader	–404	–342	–1 446	–1 371	–1 219
		Driftsöverskott	424	349	1 579	1 409	1 376
		Central administration	–8	–10	–55	–47	–46
		Övriga intäkter och kostnader	–2	–11	–85	–160	–81
		Värdeförändring förvaltningsfastigheter	404	573	1 569	2 670	1 025
		Rörelseresultat	818	901	3 008	3 872	2 274
		Finansiella intäkter	2	37	8	27	67
		Finansiella kostnader	–314	–279	–1 257	–1 187	–1 119
		Värdeförändring derivatinstrument	–281	–62	1 138	–184	–764
		Resultat före skatt	225	597	2 897	2 528	458
		Skatt	–43	–115	–677	–88	–70
		Årets resultat	182	482	2 220	2 440	388
		Balansräkning					
		mkr	31 mars 2014	31 mars 2013	31 dec 2013	31 dec 2012	31 dec 2011
		TILLGÅNGAR					
		Förvaltningsfastigheter	47 252	36 456	44 091	35 437	32 352
		Rörelsefastigheter	11	18	13	19	120
		Maskiner och inventarier	19	13	18	14	17
		Uppskjutna skattefordringar	717	721	663	721	569
		Derivatinstrument	59	42	100	206	190
		Långfristiga fordringar	264	218	204	207	195
		Summa anläggningstillgångar	48 322	37 468	45 089	36 604	33 443
		Kundfordringar och andra fordringar	401	598	544	416	309
		Derivatinstrument	0	0	0	20	1
		Likvida medel	49	70	59	28	30
		Summa omsättningstillgångar	450	668	603	464	340
		SUMMA TILLGÅNGAR	48 772	38 136	45 692	37 068	33 785
		EGET KAPITAL OCH SKULDER					
		Summa eget kapital	15 324	10 308	15 169	9 970	8 567
		Långfristiga räntebärande skulder	24 588	17 319	22 398	18 598	14 622
		Derivatinstrument	1 741	2 388	1 496	2 505	2 294
		Uppskjutna skatteskulder	2 790	2 142	2 695	2 028	1 851
		Övriga skulder	23	100	25	101	76
		Summa långfristiga skulder	29 142	21 949	26 614	23 232	18 843
		Leverantörsskulder och andra skulder	627	716	762	478	632
		Kortfristiga räntebärande skulder	3 661	5 160	3 123	3 381	5 743
		Derivatinstrument	18	3	24	7	0
		Summa kortfristiga skulder	4 306	5 879	3 909	3 866	6 374
		SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	48 772	38 136	45 692	37 068	33 785

Kassaflöde		1 jan–31 mars 2014	1 jan–31 mars 2013	1 jan–31 dec 2013	1 jan–31 dec 2012	1 jan–31 dec 2011
mkr						
Den löpande verksamheten						
Kassaflöde från rörelsen		386	326	1 570	1 208	1 347
Betalt finansnetto		–281	–300	–1 249	–1 203	–1 129
Betald skatt		0	–1	–3	–7	–12
Kassaflöde från den löpande verksamheten		105	25	318	–2	206
Investeringsverksamheten						
Köp av immateriella anläggningstillgångar		–1	0	–21	0	–1
Försäljning (+)/köp (–)/investering (–) av förvaltningsfastigheter		–2 897	–863	–8 432	–3 157	–4 930
Köp av materiella anläggningstillgångar		–3	0	41	–63	–104
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		93	29	1 765	2 328	1 781
Försäljning (+)/Köp (–) av finansiella anläggningstillgångar		–50	122	77	–41	369
Kassaflöde från investeringsverksamheten		–2 858	–712	–6 570	–933	–2 885
Finansieringsverksamheten						
Nyemission		0	0	2 120	0	0
Kapitaltillskott		0	0	680	0	0
Upptagna lån		2 789	2 772	9 361	9 585	102 229
Amortering av lån		–46	–2 043	–6 122	–7 752	–99 540
Köp av derivatinstrument		0	0	271	0	0
Utdelning		0	0	0	–900	0
Koncernbidrag		0	0	–27	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 743	729	6 283	933	2 689
Årets kassaflöde		–10	42	31	–2	10
Likvida medel vid årets början		59	28	28	30	20
Likvida medel vid årets slut		49	70	59	28	30

Sammanfattning

Nyckeltal		31 mars 2014	31 mars 2013	31 dec 2013	31 dec 2012	31 dec 2011
mkr						
Eget kapital						
Eget kapital, mkr		15 324	10 308	15 169	9 970	8 567
Soliditet, procent		31	27	33	27	26
Andel riskkapital, procent		46	40	46	39	41
Utdelning						
Utdelning, mkr		–	–	1 000	–	900
Utdelning per aktie, kr		–	–	2 138	–	2 250
Räntebärande skulder						
Belåningsgrad säkerställda lån, procent		49	54	49	53	50
Belåningsgrad totala lån, procent		58	59	56	59	60
Räntetäckningsgrad säkerställda lån		1,6	1,5	1,4	1,5	1,6
Räntetäckningsgrad totala lån		1,3	1,3	1,2	1,2	1,3
Räntebindning						
Medelränta säkerställda lån, procent		4,20	4,66	4,42	4,63	4,94
Medelränta totala lån, procent		4,58	4,88	4,75	4,85	5,26
Räntebindning säkerställda lån, år		4,8	4,9	5,3	5,7	5,8
Kapitalbindning säkerställda lån, år		4,9	5,2	4,8	5,3	6,0
Fastigheter						
Antal lägenheter		42 811	36 216	41 319	35 443	35 151
Uthyrningsbar area i tusental kvm		3 082	2 624	2 992	2 576	2 632
Förvaltningseffektivitet						
Tillväxt hyresintäkter*, procent		5,1	4,6	5,8	4,4	3,8
Tillväxt driftöverskott*, procent		5,1	4,6	6,7	4,1	8,3
Reell vakansgrad bostäder, procent		1,2	0,6	0,7	0,7	0,7
Verkligt värde fastigheter						
Verkligt värde, kr/kvm		15 329	13 895	14 736	13 755	12 292
Direktavkastningskrav, procent		4,74	4,74	4,75	4,73	5,07
Förändring direktavkastningskrav*, procent		0,00	0,01	–0,01	–0,28	0,01
*För jämförbara fastigheter						

		31 mars 2014	31 mars 2013	31 dec 2013	31 dec 2012	31 dec 2011
	Fastigheter Sverige					
	Medelhyra bostäder, SEK/kvm/år	1 128	1 104	1 114	1 074	1 026
	Tillväxt medelhyra bostäder*, procent	1,2	2,7	5,8	5,0	5,1
	Tillväxt hyresintäkter*, procent	5,7	4,1	5,5	3,8	–
	Tillväxt driftsöverskott*, procent	9,5	3,1	3,3	5,2	–
	Verkligt värde, mkr	27 065	23 885	26 784	23 456	22 574
	Verkligt värde, kr/kvm	14 307	14 063	14 115	13 809	12 055
	Direktavkastningskrav, procent	4,84	4,79	4,84	4,79	5,15
	Antal lägenheter	23 756	21 707	23 867	21 707	23 354
	Fastigheter Tyskland					
	Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	7,76	7,58	7,71	7,52	7,19
	Tillväxt medelhyra bostäder*, procent	1,2	1,3	5,6	5,6	7,0
	Tillväxt hyresintäkter*, procent	3,5	6,3	6,8	6,8	–
	Tillväxt driftsöverskott*, procent	–0,9	8,3	13,7	1,0	–
	Verkligt värde, mkr	16 253	12 571	15 549	11 981	9 778
	Verkligt värde, kr/kvm	15 407	13 588	15 398	13 649	12 903
	Direktavkastningskrav, procent	4,65	4,64	4,64	4,64	4,87
	Antal lägenheter	16 463	14 509	15 769	13 736	11 797
	Fastigheter Kanada**					
	Medelhyra bostäder, CAD/kvft/månad	1,98	1,97	1,94	2,01	1,34
	Tillväxt medelhyra bostäder*, procent	1,4	0,9	7,7	11,2	–
	Tillväxt hyresintäkter*, procent	10,5	13,1	20,6	–	–
	Tillväxt driftsöverskott*, procent	15,6	–205,3****	56,4	–	–
	Verkligt värde, mkr	1 825	1 200	1 758	1 074	26
	Verkligt värde, kr/kvm	21 532	22 336	20 710	22 026	19 833
	Direktavkastningskrav, procent	4,47	4,53	4,47	4,52	4,25
	Antal lägenheter	1 683	1 146	1 683	1 046	17
	Fastigheter England***					
	Medelhyra bostäder, GBP/kvft/månad	1,61	1,57	1,55	1,54	1,04
	Tillväxt medelhyra bostäder*, procent	4,7	1,4	0,1	13,7	–
	Tillväxt hyresintäkter*, procent	–5,5	2,6	29,0	–	–
	Tillväxt driftsöverskott*, procent	–16,5	10,0	31,7	–	–
	Verkligt värde, mkr	2 109	1 514	1 792	1 580	145
	Verkligt värde, kr/kvm	41 283	31 331	36 430	32 730	22 872
	Direktavkastningskrav, procent	4,43	4,60	4,64	4,53	4,77
	Antal lägenheter	909	870	870	870	97
	*För jämförbara fastigheter					
	**Fastighetsportföljen i Toronto, Kanada, förvärvades under slutet av 2013. Ovanstående tabell redovisar utveckling som om Koncernen skulle ägt fastigheterna sedan 2011.					
	*** Fastighetsportföljen i England förvärvades under slutet av mars 2014. Ovanstående tabell redovisar utveckling som om Koncernen skulle ha ägt fastigheterna sedan 2011.					
	**** Förändringen beror på låga utgångsvärden, det vill säga låga intäkter och kostnader.					
	Väsentliga händelser efter 31 mars 2014					
	Akelius har sedan 31 mars 2014 emitterat stamaktier till ett belopp om 2 000 mkr och lämnat utdelning om 1 000 mkr. Bolaget avser att köpa bostadsfastigheter i Paris.					
B.8	<i>Utvald proforma-redovisning</i>	Ej tillämplig. Prospektet innehåller inte proformaredovisning.				
B.9	<i>Resultatprognos</i>	Ej tillämplig. Prospektet innehåller inte någon resultatprognos.				
B.10	<i>Revisions-anmärkning</i>	Ej tillämplig. Det finns inte några anmärkningar i revisionsberättelsen.				

B.11	<i>Otillräckligt rörelsekapital</i>	Ej tillämplig. Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för de aktuella behoven under den kommande tolv månaders perioden efter detta prospekts godkännande.
Avsnitt C – Värdepapper		
C.1	<i>Värdepapper som erbjuds</i>	Preferensaktier i Akelius Residential AB (publ) (ISIN: SE0005936713)
C.2	<i>Denominering</i>	Preferensaktierna är denominerade i svenska kronor.
C.3	<i>Totalt antal aktier i emittenten</i>	Bolagets registrerade aktiekapital uppgår till 1 441 362 000 kronor, fördelat på 2 402 270 000 aktier med ett kvotvärde om 0,6 kronor per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.
C.4	<i>Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen</i>	Varje preferensaktie ska berättiga till en tiondels röst på bolagsstämma. Preferensaktierna har företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 20 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning från och med tidpunkten för första utbetalningen. Utdelning förutsätter att bolagsstämman beslutar därom. Avstämningsdagar för utdelning är den 5 februari, den 5 maj, den 5 augusti och den 5 november eller närmast föregående bankdag för det fall att avstämningsdagen infaller på en helgdag. Om ingen vinstutdelning lämnats på preferensaktier, eller om endast vinstutdelning understigande preferensaktieutdelningen lämnats, skall preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje preferensaktie, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut enligt ovan och utbetalt belopp ("Innestående Belopp") innan värdeöverföringar till innehavare av stamaktier får ske. Innestående belopp skall räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om tio (10) procent. Inlösen kan ske på Bolagets begäran efter styrelsebeslut till ett belopp per preferensaktie motsvarande 125 procent av teckningskursen fram till den femte årsdagen av den första emissionen av preferensaktier (den "Initiala Emissionen"), 115 procent av teckningskursen från och med den femte årsdagen till den tionde årsdagen av den Initiala Emissionen, och från och med den tionde årsdagen och tiden därefter 110 procent av teckningskursen, i varje fall med tillägg för eventuellt Innestående belopp per preferensaktie samt upplupen del av preferensaktieutdelning.
C.5	<i>Inskränkningar i den fria överlåtbarheten</i>	Ej tillämplig. Aktierna är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar.
C.6	<i>Upptagande till handel</i>	Akelius har ansökt om upptagande till handel av Bolagets preferensaktier på NASDAQ OMX First North.
C.7	<i>Utdelningspolicy</i>	Ingen utdelning lämnades för räkenskapsåret 2012. Det går inte att dra några slutsatser om storleken på framtida utdelningar utifrån storleken på tidigare utdelningar. Framtida utdelning beror bland annat på Bolagets resultatutveckling och utsikter, finansiella ställning och kapitalbehov, generella affärsförhållanden och andra faktorer vilka Bolagets styrelse betraktar som relevanta.

1.4. Avsnitt D – Risker		
D.1	<i>Risker relaterade till emittenten eller branschen</i>	Innan en investerare beslutar sig för att investera i preferensaktien är det viktigt att noggrant analysera de risker som är relaterad till Bolaget och den bransch Bolaget verkar i. De huvudsakliga kategorier av riskfaktorer som kan komma att påverka Bolagets verksamhet, resultat och/eller finansiella ställning beskrivs nedan, utan inbördes rangordning eller anspråk på fullständighet.

		Marknadsrisker innefattar bland annat risker relaterade till Akelius möjligheter att få avsättning för fastigheter och bostäder (inklusive risken för försämrade betalningsvilja eller betalningsförmåga hos kunder), makroekonomiska faktorer, geografiska risker samt konkurrensrisker. Operationella risker innefattar bland annat projektrisker (inklusive risker relaterade till myndighetsbeslut, bibehållandet och rekryterandet av nödvändig personal samt oförutsedda och omfattande renoveringsbehov), förvärvs-, försäljnings och andra transaktionsrelaterade risker, beroende av lagar, tillstånd och beslut samt att förändringar i kontrollen över Bolaget kan påverka avtal. Finansieringsrisker innefattar bland annat finansieringsrisker (inklusive risker för förseningar och fördröjningar av projekt), kredit- och motpartsrisker, likviditetsrisker, skatterisker (inklusive att Bolagets tolkning av lagar och regler på skatteområdet har varit felaktig eller att skatteregler ändras med eventuell retroaktiv verkan). Det kan finnas risker relaterade till Bolaget som för närvarande inte är kända för Bolaget.
D.3	<i>Risker relaterade till värdepapperna</i>	Risker relaterade till preferensaktierna och Erbjudandet innefattar bland annat att utdelning inte kan garanteras, att likviditeten i handeln med preferensaktierna inte kan garanteras, att börskursen kan komma att uppvisa betydande fluktuationer samt risker relaterade till godkännande av notering på NASDAQ OMX First North. Det kan finnas risker relaterade till värdepapperna som för närvarande inte är kända för Bolaget.

Avsnitt E – Erbjudande

E.1	<i>Emissionsbelopp och emissionskostnader</i>	Nyemissionen kommer att tillföra Akelius högst 510 mkr före emissionskostnader. Från emissionsbeloppet kommer avdrag göras för emissionskostnader som beräknas uppgå till cirka 15 mkr. För det fall att styrelsen beslutar om att utöka Erbjudandet med högst 1 700 000 preferensaktier kommer Bolaget att tillföras ytterligare 510 mkr. För det fall att Erbjudandet utökas med 1 700 000 preferensaktier kommer den totala emissionskostnaden för Erbjudandet att uppgå till cirka 22,5 mkr.
E.2a	<i>Motiv och användning av emissionslikviden</i>	Allt fler hyresgäster efterfrågar hyresrätter med samma standard som nyproducerade bostadsrätter. Bolaget möter denna efterfrågan med uppgradering av lägenheter, fasader, entréer och trapphus till Bolagets egna koncept, som Akelius kallar First Class. First Class är nyrenoverade hyreslägenheter med hög kvalitet. Akelius uppgraderar årligen cirka 4 000 lägenheter och ser en fortsatt stark efterfrågan av First Class-lägenheter. Sedan starten 1994 har Bolaget återinvesterat vinstmedel i verksamheten och på så sätt erhållit en snabb tillväxt. Bolagets ambition är att ha en hög tillväxttakt även i framtiden. För att fortsätta att ha en hög expansionstakt letar Bolaget ständigt efter nya potentiella förvärv inom storstäder med stark tillväxt och låg risk på befintliga och nya marknader. Emissionslikviden avses användas för att finansiera fortsatta uppgraderingar av bostäder till First Class samt för att göra ytterligare förvärv av fastigheter. Det är Bolagets uppskattning att emissionslikviden kommer att nyttjas till lika delar mellan uppgradering till First Class och förvärv av fastigheter, beroende på vilka affärsmöjligheter som dyker upp.
E.3	<i>Erbjudandets former och villkor</i>	Anmälan – Erbjudandet omfattar 1 700 000 preferensaktier. Styrelsen förbehåller sig rätten att utöka Erbjudandet med högst 1 700 000 ytterligare preferensaktier till högst 3 400 000 preferensaktier totalt. Erbjudandet riktar sig till allmänheten i Sverige och institutionella investerare i Sverige och internationellt.

		Teckningskurs – Preferensaktierna emitteras till en kurs om 300 kronor per preferensaktie. Teckningsperiod – Anmälningssperioden är mellan den 13 maj – 22 maj 2014 för allmänheten i Sverige och mellan den 13 maj – 23 maj 2014 för institutionella investerare. Anmälan – Anmälan ska göras på särskild anmälningssedel som kan erhållas från Swedbanks och Danske Banks kontor samt Akelius hemsida (www.akelius.se), Swedbanks hemsida (www.swedbank.se/prospekt), samt Danske Banks hemsida (www.danskebank.se/prospekt). Kunder i Swedbank, Danske Bank och Avanza kan anmäla sig via respektive banks internetbank. Anmälan ska annars göras via den särskilt upprättade anmälningssedeln och lämnas till: Swedbank AB (publ) Emissioner E676 105 34 Stockholm Danske Bank, Sverige Filial Payment & Asset Services – Emissioner Box 7523 103 92 Stockholm Anmälan för institutionella investerare i Sverige och internationellt ska ske till Swedbank och Danske Bank i enlighet med särskilda instruktioner. Tilldelning – Tilldelning av preferensaktier till och inom respektive del av Erbjudandet kommer att ske på basis av efterfrågan och kommer att beslutas av styrelsen för Akelius i samråd med Swedbank och Danske Bank, varvid målet är ytterligare stärka Akelius institutionella ägarbas och öka spridningen av aktierna bland allmänheten.
E.4	<i>Intressen som har betydelse för erbjudandet</i>	Swedbank och Danske Bank agerar som finansiella rådgivare i samband med Erbjudandet. Swedbank och Danske Bank har vidare tillhandahållit Bolaget rådgivning i samband med struktureringen och planeringen av Erbjudandet och den planerade noteringen av Akelius preferensaktier på NASDAQ OMX First North och erhåller ersättning för sådan rådgivning. Swedbank, Danske Bank och deras närstående har utfört och kan också i framtiden komma att utföra olika finansiella rådgivningstjänster för Bolaget och dess närstående, för vilka de erhållit och kan förväntas komma att erhålla arvoden och andra ersättningar. Bolaget har även låneavtal med Swedbank och Danske Bank.
E.5	<i>Lock-up-avtal</i>	Bolaget har enligt ett placeringsavtal åtagit sig att inte tidigare än 180 dagar från första dag för handel med Bolagets preferensaktier på NASDAQ OMX First North bland annat överlåta, pantsätta, eller på annat sätt förfoga över några preferensaktier i Bolaget utan medgivande från Joint Bookrunners.
E.6	<i>Utspädnings-effekt</i>	Om Erbjudandet fulltecknas kommer det totala antalet aktier i Bolaget att öka från 2 402 270 000 till 2 403 970 000 och antalet röster att öka från 2 402 270 000 till 2 402 440 000, vilket motsvarar en utspädning om 0,07 procent av antalet aktier och 0,01 procent av antalet röster. Styrelsen har förbehållit sig rätten att utöka Erbjudandet med upp till 1 700 000 ytterligare preferensaktier vilket innebär en utspädnings-effekt om högst 0,14 procent av det totala antalet aktier och cirka 0,01 procent av det totala antalet röster i Bolaget efter nyemissionen.
E.7	<i>Kostnader som åläggs investerare</i>	Ej tillämplig. Emittenten ålägger inte investerare några avgifter eller skatter.

Risikfaktorer

En investering i preferensaktier är förknippad med risk. Nedan anges risker som kan få betydelse för preferensaktierna och Koncernens resultat, verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna är inte rangordnade efter sannolikhet, betydelse eller potentiell påverkan på preferensaktierna och Koncernens verksamhet, resultat eller finansiella ställning och gör inte anspråk på att vara uttömmande. Följaktligen skulle ytterligare riskfaktorer som för närvarande inte är kända eller som för tillfället inte anses vara betydande också kunna väsentligt påverka Koncernens verksamhet, resultat eller finansiella ställning. Värdet på en investering i Bolaget kan komma att påverkas väsentligt om någon av de nedan angivna riskfaktorerna förverkligas. Investerares uppmanas därför att göra sin egen bedömning av nedan angivna och andra potentiella riskfaktorer betydelse för Bolagets verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna bör beaktas tillsammans med övrig information i detta Prospekt, inklusive de risker som kan vara förenade med Framtidsinriktade uttalanden – se avsnittet Framtidsinriktade uttalanden, marknadsinformation med mera.

Risker relaterade till Bolaget, branschen och marknaden

Makroekonomiska faktorer

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningsstillväxt, befolkningsstruktur, inflation, räntenivåer med mera. Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden, som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och därmed påverkar vakansgrader och hyresnivåer, dock särskilt för kommersiella fastigheter.

Förväntningar om inflationen styr räntan och påverkar därmed Bolagets finansnetto. Räntekostnaden för skulder hos kreditinstitut är en av Bolagets största kostnadsposter. På längre sikt får förändringar i räntan en väsentlig påverkan på Bolagets resultat och kassaflöde. Inflationen påverkar också Bolagets kostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärden.

Om en eller flera av dessa faktorer skulle utvecklas negativt, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Geografiska risker

Utbud och efterfrågan avseende fastigheter och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar skiljer sig mellan olika geografiska marknader och kan komma att utvecklas på olika sätt inom olika geografiska marknader. Bolaget har en diversifierad fastighetsportfölj med fastigheter på olika geografiska marknader i olika länder och städer. Det finns dock en risk för att efterfrågan kan komma att sjunka på de

flesta eller samtliga sådana geografiska marknader, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning.

Hyresintäkter och hyresutveckling

Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker påverkas Bolagets resultat negativt. Bolaget har vissa större hyresgäster och det finns en risk för att dessa inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de har löpt ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser.

Bolaget är beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och det föreligger således en risk om hyresgäster inte betalar sina hyror (när dessa förfaller eller i över huvud taget) eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Om så inträffar skulle Bolagets resultat kunna påverkas negativt.

Möjligheten att få avsättning för fastigheter och bostäder

En del av Bolagets verksamhet består av försäljning av färdigutvecklade fastigheter och bostäder, vilket innebär att såväl viljan som förmågan att betala för dessa har en betydelse för Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Viljan att betala för fastigheter och bostäder beror bland annat på hur väl en given fastighet eller bostad motsvarar efterfrågan på marknaden, aktiviteten på bostadsmarknaden, den allmänna prisutvecklingen på fastighetsmarknaden samt demografiska faktorer. Vidare påverkas betalningsviljan av bland annat tillgången till och kostnaden för andra boendeformer.

Förmågan att betala för fastigheter och bostäder påverkas bland annat av löneutvecklingen, sysselsättningen, skatte- och avgiftsnivåer och andra faktorer som generellt påverkar hushållens ekonomi. Vidare påverkas betalningsförmågan av möjligheten för hushållen att göra ränteavdrag, erhålla

lånefinansiering, bolåneränteutvecklingen, samt av de lagstadgade, eller av bankerna tillämpade, reglerna för maximal belåning och amorteringar. Det kan inte uteslutas att regeländringar som syftar till att minska hushållens totala belåning genomförs, vilket skulle kunna påverka betalningsförmågan negativt.

Om kunders vilja eller förmåga att betala för de fastigheter och bostäder Bolaget producerar minskar, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Projektrisker

En del av Bolagets verksamhet omfattar fastighetsutvecklingsprojekt, inklusive uppgradering av hyresrätter till standarden First Class. Möjligheten att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt med ekonomisk lönsamhet är bland annat beroende av ett antal faktorer såsom att Bolaget kan bibehålla och rekrytera nödvändig kompetens inom bland annat bygg, projektering, design, arkitektur och försäljning, erhålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut samt upphandla entreprenader för projektens genomförande på för Bolaget acceptabla villkor.

Vidare är Bolagets fastighetsutveckling beroende av löpande tillförsel och finansiering av nya projekt på för Bolaget acceptabla villkor. Möjligheten att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt med ekonomisk lönsamhet kan dessutom bland annat påverkas av om projekten i tillräcklig grad svarar mot marknadens efterfrågan, om efterfrågan eller pris på fastigheter och bostäder generellt förändras, bristande planering, analys och kostnadskontroll, förändringar i skatter och avgifter, samt andra faktorer som kan leda till fördröjningar eller ökade eller oförutsedda kostnader i projekten.

Vid såväl fastighetsutvecklingsprojekt och fastighetsinvesteringar som vid fastighetsförvaltning förekommer tekniska risker. Dessa inkluderar risk för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan de komma att medföra förseningar av planerade fastighetsutvecklingsprojekt, eller ökade kostnader för uppgradering och förvaltning av Bolagets fastigheter.

Vidare kan det inte uteslutas att Bolaget kan komma att inte erhålla nödvändiga myndighetsbeslut eller tillstånd för ändrad användning av förvärvade fastigheter, eller att förändringar i tillstånd, planer, föreskrifter eller lagstiftning leder till att fastighetsutvecklingsprojekt försenas, fördröjas eller

inte alls kan genomföras.

Om en eller flera av ovanstående faktorer skulle utvecklas negativt eller om någon av de ovan beskrivna riskerna skulle realiseras, skulle det kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Drifts- och underhållskostnader

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en aktör, vilket kan påverka priset. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal, eller hyresökning genom omförhandling av hyresavtal, kan Bolagets resultat påverkas negativt.

Underhållsutgifter är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bibehålla fastighetens standard. Dessa utgifter kostnadsförs i den utsträckning de utgör reparationer och utbyten av mindre delar. Utöver rena underhållskostnader uppkommer normalt även kostnader för hyresgäst Anpassningar. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov och utgifter kan ha en negativ inverkan på Bolagets resultat.

Kredit- och motpartsrisk

Koncernen är exponerat mot risken för att Koncernens motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden mot Koncernen. Koncernens befintliga och potentiella kunder skulle kunna hamna i ett sådant finansiellt läge att de inte längre löpande kan erlagga avtalade hyror i tid eller i övrigt avstå från att fullgöra sina förpliktelser eller att Koncernen inte får betalt för de fastigheter som Koncernen ingått avtal om försäljning av. Förutom kreditrisker i förhållande till kunder är Bolaget exponerat mot kreditrisker inom finansverksamheten. Sådana kreditrisker uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal samt vid erhållande av lång- och kortfristiga kreditavtal. Om dessa motparter inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot Bolaget skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Ränterisk

Bolagets verksamhet finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut och räntekostnader är en av Bolagets största kostnadsposter. Bolaget är exponerat mot ränterisk på

det sättet att förändringar i ränteläget påverkar Bolagets räntekostnad. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstituten marginaler samt av vilken strategi Bolaget väljer för bindningstiden på räntorna. Per 31 mars 2014 hade Bolagets lån en genomsnittlig räntenivå om 4,58 procent och en genomsnittlig räntebindningstid om 4,5 år.

Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. De kortare räntorna i Sverige påverkas främst av Riksbankens så kallade reporänta, vilken utgör ett penningpolitiskt styrinstrument. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga och i tider med sjunkande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas sjunka. Ju längre genomsnittlig räntebindningstid som Bolaget har på sina lån desto längre tid tar det innan en ränteförändring får genomslag i Bolagets räntekostnader. En högre räntenivå och ökade räntekostnader skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Finansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas, eller bara erhållas på för Bolaget oförmånliga villkor. Bolagets räntebärande skulder uppgick per 31 mars 2014 till 28 249 miljoner kronor. Då dessa lån utgör vidareutlåning av inlåningsmedel är långivarnas refinansiering av dessa lån ytterst beroende av allmänhetens inlåning. Det finns en risk för att dessa långivare i framtiden inte vill eller har möjlighet att fortsätta med aktuell lånefinansiering.

Under finanskrisen 2008–2009 var volatiliteten och störningarna på finans- och kreditmarknaderna extremt stora, med en minskad likviditet och höjda kreditriskpremier för många kreditinstitut. Trots att Bolaget i dag bedömer att refinansieringsrisken är liten kan det inte garanteras att framtida refinansiering kommer att kunna ske på skäliga villkor, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Koncernens verksamhet, särskilt avseende förvärv av fastigheter, finansieras till viss del genom lån från externa långivare och räntekostnader är en, för Koncernen, inte obetydlig kostnadspost. En del av Koncernens verksamhet utgörs av fastighetsutvecklingsprojekt, vilka kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda, eller ökade

kostnader på grund av faktorer inom eller utom Koncernens kontroll. Om sådana omständigheter inträffar kan det innebära att projekten inte kan slutföras innan lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte ryms inom beviljade kreditfaciliteter. Om Koncernen inte skulle kunna erhålla finansiering för förvärv eller utveckling, förlängning eller utökning av befintlig finansiering eller refinansiering av tidigare erhållen finansiering, eller bara kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Finansiella åtaganden

Koncernens finansiering sker från såväl bank-, kapital- som privatmarknaden. Totalt har Koncernen lån från 26 banker, ett noterat obligationslån och, genom Akelius Spar AB (publ), inlåning från 30 000 privatkunder. Bolaget har ställt säkerheter och lämnat garantier för vissa av lånen. En del av låneavtalen löper med finansiella åtaganden, vilka bland annat innefattar bestämmelser kring ägandet av de bolag som upptar belåningen. Om Bolaget skulle bryta mot något eller några av dessa åtaganden i låneavtalen skulle det kunna leda till att lånet eller lånen sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter ianspråk tas av relevant kreditinstitut, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken att Bolaget inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallopunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Om Bolagets likviditetskällor visar sig inte vara tillräckliga kan detta ha en väsentligt negativ påverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Kontrollförändringar

I vissa av Bolagets avtal kan det finnas bestämmelser som aktualiseras vid förändringar i kontrollen över Bolaget. Vid sådana förändringar kan vissa rättigheter för motparten, eller skyldigheter för Koncernen inträda som bland annat kan komma att påverka Koncernens fortsatta finansiering. Om Koncernens finansiering påverkas, vilken indirekt skulle kunna påverka Koncernens ägande av fastigheter, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Värdeförändringar på Bolagets räntederivat

Många av Bolagets kreditavtal löper i grunden med rörlig ränta. Som en del i hanteringen av ränterisken använder sig Bolaget av räntederivat, huvudsakligen ränteswappar. Räntederivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och med värdeförändringar i resultaträkningen. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten som inte är kassaflödespåverkande. Vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll. Derivaten utgör ett skydd mot högre räntenivåer, men innebär också att marknadsvärdet på Bolagets räntederivat minskar om marknadsräntorna sjunker, vilket får en negativ effekt på Bolagets finansiella ställning och resultat.

Värdeförändringar på Bolagets fastigheter

Bolagets förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande. Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftkostnader dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighetsspecifika försämringar såsom lägre hyresnivåer och ökad vakansgrad som marknadsspecifika försämringar såsom högre direktavkastningskrav kan föranleda att Bolaget skriver ned det verkliga värdet på sina fastigheter, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning negativt.

Förvärvs-, försäljnings- och andra transaktionsrelaterade risker

Inom ramen för Koncernens verksamhet genomförs fastighetstransaktioner. Alla sådana transaktioner är förenade med osäkerhet och risker. Vid förvärv av fastigheter föreligger exempelvis osäkerhet beträffande hantering av hyresgäster, oförutsedda kostnader för miljösanering, ombyggnad och hantering av tekniska problem, myndighetsbeslut samt uppkomsten av tvister relaterade till förvärvet eller fastighetens skick. Sådana osäkerheter kan leda till fördröjningar av projekt eller ökade eller oförutsedda kostnader för fastigheterna eller transaktionerna.

Vid avyttring av fastigheter föreligger osäkerhet kring exempelvis pris och möjligheten att få avsättning

för samtliga fastigheter samt att olika krav kan riktas mot Bolaget med anledning av avyttringar eller skicket på avyttrade fastigheter. Om Bolaget inte kan få avsättning för fastigheterna till ett fördelaktigt pris eller om krav riktas mot Bolaget kan det innebära fördröjningar av projekt eller ökade eller oförutsedda kostnader för fastigheterna eller transaktionerna.

Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Operationell risk, beroende av nyckelpersoner och övriga anställda

Operationell risk definieras som risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner avseende bland annat intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller. Om Bolagets rutiner skulle visa sig vara bristfälliga finns det en risk för att Bolagets åsamkas förluster vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Koncernen och dess verksamhet är beroende av ett antal nyckelpersoner, däribland ledande befattningshavare och personer med specialistkompetens. Dessa nyckelpersoner har lång erfarenhet av och kompetens avseende fastighetsutveckling samt fastighetstransaktioner och har genom sin erfarenhet byggt upp goda relationer med aktörer på fastighetsmarknaden, partners och kreditgivare. Dessa nyckelpersoner är därför viktiga för en framgångsrik utveckling av Koncernens verksamhet. Om nyckelpersoner lämnar Koncernen skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Bolaget hade 265 anställda per 31 mars 2014, vilkas kunskap, erfarenhet och engagemang är viktiga för Bolagets framtida utveckling. Bolaget skulle påverkas negativt om ett flertal av dess anställda samtidigt skulle lämna Bolaget eller om Bolagets administrativa säkerhet och kontroll skulle brista.

Konkurrens

Bolaget verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Bolagets förmåga att förutse framtida marknadsförändringar och trender,

samt att snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov vilket kan leda till kostnadsökningar eller kräva prissänkningar eller förändringar i Bolagets affärsmodell. Bolaget kan därför tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation. Såväl ökad konkurrens från befintliga och nya aktörer som försämrade konkurrensmöjligheter skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Beroende av lagar, tillstånd och beslut

Bolagets verksamhet regleras och påverkas av ett stort antal olika lagar och regelverk såväl som olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk, både på politisk- och tjänstemannanivå. Bland annat plan- och bygglagen, byggnormer, säkerhetsföreskrifter, regler kring tillåtna byggmaterial, antikvarisk byggnadsklassning och olika former av kulturmärkningar har stor inverkan på Bolagets verksamhet samt kostnader för och möjligheter att utveckla fastigheterna på önskvärt sätt. Även om Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med Bolagets tolkning av nu gällande lagar och regler, och Bolaget utför sin fastighetsutveckling i enlighet därmed, kan det inte uteslutas att Bolagets tolkning av lagar och regler är felaktig, eller att dessa i framtiden kan förändras. Det kan vidare inte uteslutas att lagar och regler gör att Bolaget inte kan använda Koncernens fastigheter på avsett sätt, eller att detta endast kan göras med fördyrningar eller förseningar.

För att Koncernens fastigheter ska kunna användas och utvecklas som avsett kan vidare krävas olika tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar, vilka beviljas och ges av bland annat kommuner och myndigheter, och som beslutas både på politisk- och tjänstemannanivå. Det finns en risk att Koncernen i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt. Vidare kan det inte uteslutas att beslut överklagas, och därför fördröjs väsentligen, eller att beslutspraxis eller den politiska viljan eller inriktningen i framtiden förändras på ett för Koncernen negativt sätt.

Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Miljörisk och miljökrav

Utgångspunkten för ansvaret avseende föroreningar och andra miljöskador är enligt gällande miljölagstiftning att verksamhetsutövaren, nuvarande och tidigare, bär ansvaret. Bolaget bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken (1998:808). Emellertid kan det finnas, eller ha funnits, hyresgäster på de fastigheter som Bolaget direkt eller indirekt äger som bedriver verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken, det vill säga är verksamhetsutövare enligt miljöbalken.

Om inte någon verksamhetsutövare kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är dock den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till, eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig för efterbehandlingen. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Bolaget för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten i syfte att ställa fastigheten i sådant skick som erfordras enligt miljöbalken.

Vidare kan tidigare verksamhetsutövare ha utfört efterbehandling av en fastighet på ett godtagbart sätt utifrån den dåvarande användningen. På grund av ändrad användning till bostadsändamål kan dock kraven för Koncernen vara högre, vilket innebär att Koncernen kan ha kostnader för efterbehandling och sanering för att kunna använda fastigheten på avsett sätt.

Slutligen skulle förändrade lagar, regler och myndighetskrav på miljöområdet kunna leda till att Bolaget drabbas av ökade kostnader för sanering eller efterbehandling för nuvarande eller i framtiden förvärvade fastigheter. Vidare skulle sådana förändringar kunna leda till ökade kostnader eller förseningar för att kunna genomföra fastighetsutveckling på ett för Bolaget önskvärt sätt.

Alla sådana krav skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Skatterisker

Bolagets verksamhet påverkas av de vid var tid gällande skattereglerna i de jurisdiktioner Bolaget bedriver verksamhet i. Dessa inkluderar bolagsskatt, fastighetsskatt, mervärdesskatt, regler rörande skattefri avyttring av aktier, övriga statliga och kommunala pålagor samt ränteavdrag och bidrag. Bolagets skattesituation påverkas också av huruvida transaktioner mellan bolag inom Koncernen samt

mellan Koncernen och bostadsrättsföreningar i samband med projekt anses vara marknadsmässigt prissatta. Även om Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med Bolagets tolkning av tillämpliga lagar och regler på skatteområdet, och i enlighet med råd från skatterådgivare, kan det inte uteslutas att Bolagets tolkning är felaktig eller att sådana regler ändras med eventuell retroaktiv verkan. Vidare kan framtida förändringar i tillämpliga lagar och regler påverka förutsättningarna för Bolagets verksamhet. Betydande skillnader finns i de politiska partiernas syn på skatter och bidrags storlek och förekomst. Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra regelförändringar sker som påverkar fastighetsägandet eller fastighetstransaktioner. Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Tvister

Bolaget är, och kan komma att bli, inblandat i tvister eller krav. Sådana tvister kan vara tidskrävande och medföra kostnader, vars storlek inte alltid kan förutses. Tvister skulle därmed kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Förändrade redovisningsregler

Bolagets påverkas av de redovisningsregler som från tid till annan tillämpas i de jurisdiktioner Bolaget bedriver verksamhet i, inklusive exempelvis IFRS och andra internationella redovisningsregler. Det innebär att Koncernens redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll i framtiden kan komma påverkas av och behöva anpassas till förändrade redovisningsregler eller förändrad tillämpning av sådana redovisningsregler. Detta kan medföra osäkerhet kring Koncernens redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll och skulle även kunna påverka Bolagets redovisade resultat, balansräkning och egna kapital vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till preferensaktien och Erbjudandet

Oförutsebara framtida aktiekurser

Bolagets preferensaktier förväntas handlas på NASDAQ OMX First North. Det är osäkert hurvida det kommer att utvecklas en aktiv handel i

preferensaktierna. Aktiekursen för preferensaktierna kan bli föremål för betydande fluktuationer, till följd av en förändrad uppfattning på aktiemarknaden avseende preferensaktierna och olika omständigheter och händelser, som ändringar i tillämpliga lagar och andra regler som påverkar Bolagets verksamhet, resultat och utveckling. Aktiemarknader kan från tid till annan uppvisa betydande fluktuationer avseende pris och volym som inte behöver vara relaterade till Bolagets verksamhet eller framtidsutsikter. Därutöver kan Bolagets resultat och framtidsutsikter, från tid till annan, komma att vara lägre än förväntningarna från aktiemarknader, analytiker eller investerare. En eller flera av dessa faktorer kan resultera i att kursen för preferensaktierna faller till en nivå som understiger förvärvspriset, respektive teckningskursen, i Erbjudandet och att investerare gör en förlust vid avyttring av preferensaktierna.

Likviditetsrisk

Vid upptagande till handel av Bolagets preferensaktier på NASDAQ OMX First North kan det inte garanteras att likviditeten i preferensaktierna kommer att vara hög och det är heller inte möjligt att förutse aktiemarknadens intresse för preferensaktierna. Om likviditeten är låg kan detta innebära svårigheter för aktieägare att förändra sitt innehav samt att fluktuationer i preferensaktiernas pris kan komma att förstärkas.

Framtida utdelning på preferensaktierna

Enligt svensk lag beslutar bolagsstämman om utdelning med enkel majoritet, varvid ägare till preferensaktier har begränsat inflytande då varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst samtidigt som varje stamaktie berättigar till en röst. Om samtliga preferensaktier i Erbjudandet tecknas kommer de motsvara en röstandel om cirka 0,01 procent. Stamaktieägare har heller inte förbundit sig att rösta för utdelningar. Det är därför inte säkert att Bolagets bolagsstämma beslutar om utdelning på preferensaktierna. Bolagets förmåga att i framtiden lämna utdelning beror på en mängd olika faktorer, bland annat Bolagets verksamhet, finansiella ställning, rörelseresultat, utdelningsbara medel, kassaflöde, framtidsutsikter, kapitalbehov samt generella finansiella och legala restriktioner, liksom kontraktuella begränsningar (se nästa riskfaktor). Framtida utdelningar och storleken på utdelningar är därför i stor utsträckning beroende av bland annat Bolagets framtida verksamhet och resultat. Det finns

många riskfaktorer som kan komma att påverka Bolagets framtida verksamhet negativt och det är inte säkert att Bolaget kommer kunna prestera resultat som möjliggör utdelning, inklusive eventuell ackumulerad utebliven utdelning, på preferensaktierna i framtiden. På motsvarande sätt finns det även en risk att preferensaktieägare inte fullt ut kan kompenseras vid en eventuell upplösning av bolaget.

Utdelningsbegränsning i obligationsvillkor

Bolaget emitterade den 25 juni 2012 en senior, icke-säkerställd företagsobligation om nominellt 1 000 mkr med en löptid om tre år och ett slutligt förfall i juni 2015. Företagsobligationen är noterad på Företagsobligationslistan vid NASDAQ OMX Stockholm. Enligt obligationsvillkoren får Bolaget inte lämna någon utdelning om inte vissa finansiella villkor är uppfyllda. Utdelning på utgivna preferensaktier kan därför i vissa fall vara otillåten enligt obligationsvillkoren och en eventuell utdelning kommer då förutsätta att Bolaget kan erhålla ett godkännande från obligationsinnehavarna, eller, i förekommande fall, en så kallad waiver från agenten, avseende utdelningsbegränsningen. Om sådana godkännanden eller waivers inte erhålls får utdelning på preferensaktierna inte lämnas fram till företagsobligationens förfall.

Valutakursrisk m.m. för innehavare av preferensaktier

Valutakursförändringar kan ha negativ inverkan på värdet av utländska aktieägars innehav och utdelning. Preferensaktierna kommer att vara denominerade i SEK och den utdelning, liksom eventuellt inlösenbelopp, som preferensaktierna berättigar till kommer att utbetalas i SEK. En investering i preferensaktier av investerare utanför Sverige föranleder därför en valutakursrisk för investeraren. En eventuell försvagning av SEK i förhållande till aktuell utländsk valuta kommer att minska värdet på investeringen samt utdelning på, respektive inlösen av, preferensaktierna i den utländska valutan. Preferensaktierna kommer endast att noteras i Sverige vilket kan innebära ytterligare kostnader för utländska aktieägare.

Ägare med betydande inflytande, kontrollägarskifte m.m.

För närvarande äger Bolagets huvudägare, Akelius Apartments Ltd och Xange Holding Ltd, 89,9 respektive 10,1 procent av de utestående aktierna i

Bolaget. Även efter genomförandet av Erbjudandet kommer dessa huvudägare ha möjlighet att utöva ett betydande inflytande över Bolaget och en väsentlig kontroll över frågor som Bolagets aktieägare röstar om, inklusive bland annat godkännande av resultat- och balansräkning, val och avsättande av styrelseledamöter, utdelningar, kapitalökningar och ändringar av Bolagets bolagsordning. Detta innebär att andra aktieägars möjlighet att utöva inflytande i Bolaget genom sin rösträtt är begränsad. Detta gäller särskilt för innehavare av preferensaktier, som endast kommer att berättiga till en tiondels röst per aktie. Det finns en risk att huvudägarna kommer att utöva sin rösträtt på ett sätt som inte är förenligt med vad som är bäst för minoritetsaktieägarna. Det finns också en risk att innehavare av stamaktier kommer att utöva sin rösträtt på ett sätt som inte överensstämmer med preferensaktieägarnas intressen.

Om Bolagets huvudägare skulle minska sitt respektive aktieinnehav – oavsett orsak – kan detta komma att medföra att kontrollen över bolaget övergår till någon annan nuvarande eller tillkommande aktieägare. Ett sådant eventuellt kontrollägarskifte kan påverka omvärldens syn på Bolaget, innefattande bland annat förändrad kreditvärdighet, och kan eventuellt utlösa avtalsvillkor som medför att dessa avtal sägs upp eller måste omförhandlas, vilket skulle kunna få en väsentligt negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker kopplade till godkännande av notering på NASDAQ OMX First North

Bolaget har ansökt om notering av preferensaktierna på NASDAQ OMX First North. NASDAQ OMX First North har ett regelverk innehållandes bland annat bestämmelser om att det ska finnas förutsättningar för tillräcklig tillgång och efterfrågan på en emittents aktie i syfte att uppnå en fungerande prismekanism. Bestämmelserna innebär att en tillräcklig andel av emittentens aktier ska finnas i allmän ägo och att en emittent ska ha tillräckligt antal aktieägare, så kallade spridningskrav. Det finns ingen garanti för att Bolagets ansökan om notering av preferensaktierna godkänns, om inte spridnings- eller andra noteringskrav är uppfyllda kan ansökan om noteringen av preferensaktierna komma att avslås. Preferensaktierna kan även komma att avnoteras i det fall Bolaget framgent inte lever upp till spridnings- eller andra noteringskrav.

Inbjudan till teckning av preferensaktier

Akelius styrelse har beslutat att lämna ett erbjudande om teckning av nyemitterade preferensaktier. Erbjudandet omfattar högst 1 700 000 preferensaktier och teckningskursen har fastställts till 300 kronor per preferensaktie, vilket medför att Akelius vid full teckning tillförs totalt 510 mkr före emissionskostnader¹⁾.

Teckningskursen har fastställts av Bolagets styrelse baserat på en bedömning av marknadens krav på avkastning och efter rekommendation av Joint Bookrunners baserat på bedömd efterfrågan från institutionella investerare efter en form av anbudsförfarande som genomförts under perioden 5–7 maj 2014. Erbjudandet riktas till allmänheten i Sverige och institutionella investerare i Sverige och utomlands.

Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas kommer antalet preferensaktier i Bolaget uppgå till 1 700 000 preferensaktier, vilket motsvarar en utspädning om 0,07 procent av antalet aktier och 0,01 procent av rösterna. Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas kommer aktiekapitalet att ökas med 1 020 000 kronor, från 1 441 362 000 kronor till 1 442 382 000 kronor. Vidare har Akelius styrelse förbehållit sig rätten att utöka Erbjudandet med upp till 1 700 000 ytterligare preferensaktier, till högst 3 400 000 preferensaktier totalt, vilket innebär en total utspädningseffekt om cirka 0,14 procent av antalet aktier och cirka 0,01 procent av antalet röster i Bolaget.

Akelius har ansökt om godkännande om upptagande till handel av Bolagets preferensaktier på NASDAQ OMX First North.

Styrelsen förbehåller sig rätten att, fram till offentliggörandet av utfallet beräknat till den 26 maj 2014, utöka Erbjudandet med högst 1 700 000 ytterligare preferensaktier inom ramen för det av styrelsen föreslagna Erbjudandet (till högst 3 400 000 preferensaktier totalt). Härigenom kan Akelius tillföras ytterligare 510 mkr inom ramen för Erbjudandet.

Härmed inbjuds investerare att teckna preferensaktier i enlighet med villkoren i Prospektet.

Stockholm den 12 maj 2014

Akelius Residential AB (publ)

Styrelsen

1) Nyemissionen kommer att tillföra Akelius högst 510 mkr före emissionskostnader. Från emissionsbeloppet kommer avdrag göras för emissionskostnader som beräknas uppgå till cirka 15 mkr. För det fall att styrelsen beslutar om att utöka Erbjudandet med högst cirka 1 700 000 preferensaktier kommer Bolaget att tillföras ytterligare 510 mkr. För det fall att Erbjudandet utökas med 1 700 000 preferensaktier kommer den totala emissionskostnaden för Erbjudandet att uppgå till cirka 22,5 mkr.

Bakgrund och motiv

Akelius är ett svenskt bostadsfastighetsbolag. Verksamheten startade 1994 och sedan dess har Bolaget vuxit till att omfatta cirka 43 000 lägenheter till ett totalt fastighetsvärde om 47 mdkr. Bolaget äger fastigheter i Sverige, Tyskland, Kanada och England och har idag cirka 265 anställda. Idag är Sverige Bolagets största marknad och motsvarar cirka 57 procent av det totala värdet. Bolagets huvudfokus är att förvalta bostadsfastigheter i växande storstäder i attraktiva och efterfrågade lägen.

Allt fler hyresgäster efterfrågar hyresrätter med samma standard som nyproducerade bostadsrätter. Bolaget möter denna efterfrågan med uppgradering av lägenheter, fasader, entréer och trapphus till Bolagets egna koncept, som Akelius kallar First Class. First Class är nyrenoverade hyreslägenheter med hög kvalitet. Akelius uppgraderar årligen cirka 4 000 lägenheter och ser en fortsatt stark efterfrågan av First Class-lägenheter.

Sedan starten 1994 har Bolaget återinvesterat vinstmedel i verksamheten och på så sätt erhållit en snabb tillväxt. Bolagets ambition är att ha en hög tillväxttakt även i framtiden. För att fortsätta att ha en hög expansionstakt letar Bolaget ständigt efter nya potentiella förvärv inom storstäder med stark tillväxt och låg risk på befintliga och nya marknader.

Mot bakgrund av ovanstående ser Akelius en notering av Bolagets preferensaktie på NASDAQ OMX First North som ett naturligt nästa steg. Bolaget har därför lämnat ett erbjudande om teckning av preferensaktier om totalt 510 mkr. För det fall att styrelsen beslutar att utöka Erbjudandet med högst 1 700 000 ytterligare preferensaktier (till högst 3 400 000 preferensaktier totalt) kan Bolaget tillföras ytterligare cirka 510 mkr inom ramen för Erbjudandet. Emissionslikviden avses användas för att finansiera fortsatta uppgraderingar av bostäder till First Class samt för att göra ytterligare förvärv av fastigheter. Det är Bolagets uppskattning att emissionslikviden kommer att nyttjas till lika delar mellan uppgradering till First Class och förvärv av fastigheter, beroende på vilka affärsmöjligheter som dyker upp. Akelius avser att utvärdera en möjlig notering av Akelius preferensaktie på NASDAQ OMX Stockholms huvudlista inom 12 månader.

I övrigt hänvisas till innehållet i föreliggande prospekt, vilket har upprättats av styrelsen för Akelius med anledning av ansökan om upptagande till handel av Bolagets preferensaktier på NASDAQ OMX First North samt det i samband därmed lämnade Erbjudandet.

Styrelsen för Akelius är ansvarig för innehållet i detta prospekt. Härmed försäkras att styrelsen har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i detta prospekt, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm den 12 maj 2014

Akelius Residential AB (publ)
Styrelsen



Pagenfelder Straße 20, Hamburg. Fastigheten köptes 2009. Två av tio lägenheter har uppgraderats till First Class. Allmänna ytor har uppgraderats.

Preferensaktien i korthet

Preferensaktierna har företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 20,00 kronor per preferensaktie. Utbetalning av beslutad utdelning sker kvartalsvis med 5,00 kronor per preferensaktie. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till utdelning. Baserat på teckningskursen om 300 kronor per preferensaktie är den årliga kontanta direktavkastningen 6,7 procent (6,8 procent effektiv årsavkastning).

I händelsen av likvidation medför preferensaktierna prioritet framför stamaktierna motsvarande ett belopp om 125 procent av teckningskursen med tillägg för eventuellt Innestående Belopp (såsom definierat i bolagsordningen) per preferensaktie. Efter beslut av Akelius styrelse kan preferensaktierna lösas in på

begäran av styrelsen till ett belopp om 125 procent av teckningskursen, under de fem första åren, med tillägg för eventuellt Innestående Belopp (definierat nedan) per preferensaktie.

I det fall bolagsstämma i Akelius beslutar att inte lämna utdelning eller lämna utdelning som understiger 5,00 kronor per preferensaktie under ett kvartal ska den del som understiger 5,00 kronor läggas till Innestående Belopp, vilket ska räknas upp med en årlig räntesats om tio (10) procent till dess att full utdelning lämnats. Ingen utdelning får ske till stamaktieägarna innan preferensaktieägarna erhållit full utdelning inklusive Innestående Belopp.

För fullständiga villkor, se avsnittet ”Bolagsordning”.

Villkor i sammandrag för Akelius preferensaktier och Erbjudandet

Teckningskurs:	300 kronor per preferensaktie.
Utdelning:	20,00 kronor per år, med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor per preferensaktie. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till utdelning. Nyemitterade preferensaktier enligt Erbjudandet berättigar till utdelning första gången på den avstämningsdag för utbetalning som infaller närmast efter det att de nya preferensaktierna införts i Akelius aktiebok, vilket innebär att första avstämningsdag förväntas vara 5 augusti 2014.
Direktavkastning:	6,7 procent årlig kontant avkastning baserat på teckningskursen om 300 kronor per preferensaktie (6,8 procent effektiv årsavkastning).
Rösträtt:	Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst.
Utebliven utdelning:	Om ingen vinstutdelning lämnats på preferensaktier, eller om endast vinstutdelning understigande preferensaktieutdelningen lämnats, skall preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje preferensaktie, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut enligt ovan och utbetalt belopp (”Innestående Belopp”) innan värdeöverföringar till innehavare av stamaktier får ske. Innestående belopp skall räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om tio (10) procent, varvid uppräknings skall ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av del av vinstutdelningen skett (eller borde ha skett, i det fall det inte skett någon vinstutdelning alls). Även vinstutdelning av Innestående Belopp förutsätter att bolagsstämma beslutar om vinstutdelning.
Inlösen:	Inlösen kan ske på Bolagets begäran efter styrelsebeslut till ett belopp per preferensaktie motsvarande 125 procent av teckningskursen fram till den femte årsdagen av den Initiala Emissionen, 115 procent av teckningskursen från och med den femte årsdagen till den tionde årsdagen av den Initiala Emissionen, och från och med den tionde årsdagen och tiden därefter 110 procent av teckningskursen, i varje fall med tillägg för eventuellt Innestående belopp per preferensaktie samt upplupen del av preferensaktieutdelning.

Bolagets upplösning:	Vid Bolagets upplösning skall preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie, motsvarande 125 procent av teckningskurs jämte (i) eventuellt Innestående Belopp uppräknat med årlig ränta enligt ovan jämte (ii) eventuell upplupen del av preferensutdelning enligt ovan, innan utskiftning sker till ägare av stamaktier. Preferensaktier skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.
Begränsning av utdelning på stamaktier och emission av preferensaktier	Beslut om värdeöverföringar till ägare av stamaktier och/eller emission av nya preferensaktier får ej fattas om preferensaktiekvoten (enligt definition i bolagsordningen) överstiger 3/10 av bokfört eget kapital i Koncernen (justerat för eventuella föreslagna ej beslutade eller genomförda värdeöverföringar eller emissioner av preferensaktier).
Notering:	Preferensaktien kommer att tas upp till handel på NASDAQ OMX First North.
Övrigt:	Villkoren för preferensaktierna regleras i Akelius bolagsordning. Beslut om ändring av bolagsordningen är endast giltigt genom beslut på bolagsstämma som biträds av minst två tredjedelar av röster och antalet aktier representerade på bolagsstämman (såvida inte tillämplig lag föreskriver högre majoritet).

Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning 2014/2015



Villkor och anvisningar

Erbjudandet

Erbjudandet riktar till allmänheten i Sverige och institutionella investerare i Sverige och utomlands.

Erbjudandet omfattar högst 1 700 000 preferensaktier och är uppdelat i två delar: ett erbjudande till allmänheten i Sverige ("Erbjudandet till allmänheten") och ett erbjudande till institutionella investerare i Sverige och utomlands (det "Institutionella erbjudandet"). Styrelsen förbehåller sig rätten att, fram till offentliggörandet av utfallet beräknat till 26 maj 2014, utöka Erbjudandet med högst 1 700 000 ytterligare preferensaktier, till högst 3 400 000 preferensaktier totalt.

Teckningskurs

Preferensaktierna emitteras till en kurs om 300 kronor per preferensaktie. Courtage utgår ej.

Anmälan

Erbjudandet till allmänheten

Anmälan om teckning av preferensaktier inom ramen för erbjudandet till allmänheten ska ske under perioden 13 maj – 22 maj 2014. Anmälan ska avse lägst 50 preferensaktier och högst 5 000 preferensaktier¹⁾, i jämna poster om 10 preferensaktier. Anmälan ska göras på särskild anmälningssedel som kan erhållas från Swedbanks och Danske Banks kontor samt Akelius hemsida (www.akelius.se), Swedbanks hemsida (www.swedbank.se/prospekt), samt Danske Banks hemsida (www.danskebank.se/prospekt). Den som är depå- och internetkund hos Avanza kan även anmäla sig via Avanzas internettjänst.

Anmälan måste ha inkommit till Swedbank eller Danske Bank senast klockan 17.00 den 22 maj 2014. Observera att vissa bankkontor stänger före klockan 17.00. För sent inkommen anmälan liksom ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Inga ändringar eller tillägg får göras i förtryckt text. Endast en anmälan per person får göras och endast den anmälan som först kommit Swedbank alternativt Danske Bank tillhanda beaktas. Observera att anmälan är bindande.

Anmälan via Swedbank

Den som anmäler sig för teckning av preferensaktier måste antingen ha ett VP-konto, servicekonto eller värdepappersdepå hos ett valfritt värdepappersinstitut eller ha en värdepappersdepå alternativt

Investeringsparkonto hos Swedbank eller sparbanker.

Den som har en depå med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis Investeringsparkonto eller inom ramen för en kapitalförsäkring, måste kontrollera med den bank eller det institut som för kontot om detta är möjligt. Anmälan ska göras via den bank eller institut som för kontot.

Kunder i Swedbank eller sparbanker kan anmäla sig via internetbanken, telefonbanken (personlig service), sin rådgivare, personliga mäklare eller affärscenter aktiehandel.

Anmälan ska annars göras via den särskilt upprättade anmälningssedeln och lämnas till något av Swedbanks eller sparbankers kontor i Sverige alternativt skickas till:

Swedbank AB (publ)
Emissioner E676
105 34 Stockholm

För Investeringsparkonto hos Swedbank eller sparbanker gäller följande: Om anmälan görs via ett Investeringsparkonto hos Swedbank måste likvida medel under perioden från och med klockan 17.00 den 22 maj 2014 till och med klockan 24.00 den 30 maj 2014 motsvara lägst det belopp som anmälan avser. Detta innebär att kontoinnehavaren förbinder sig att hålla beloppet tillgängligt på angivet Investeringsparkonto under nämnda perioden och att innehavaren är medveten om att ingen tilldelning av preferensaktier sker om beloppet inte är tillräckligt under tidsperioden. För de som inte erhåller tilldelning kommer medlen vara fritt tillgängliga snarast efter tilldelningen. Medel som inte är tillgängliga kommer även under den angivna perioden att berättiga till ränta i enlighet med villkoren för det Investeringsparkonto som angivits i anmälan.

Anmälan via Danske Bank

Kunder i Danske Bank Sverige ska anmäla sig via den särskilt upprättade anmälningssedeln och skickas till:

Danske Bank, Sverige Filial
Payment & Asset Services - Emissioner
Box 7523
103 92 Stockholm

För Investeringsparkonto hos Danske Bank gäller följande: Om anmälan görs via ett Investeringsparkonto hos Danske Bank måste likvida medel under perioden från och med klockan 17.00 den 22 maj 2014 till och med klockan 24.00 den 30

¹⁾ Den som anmäler sig för teckning av fler än 5 000 preferensaktier ska kontakta Joint Bookrunners i enlighet med vad som anges under rubriken "Anmälan – Det institutionella erbjudandet".

maj 2014 motsvara lägst det belopp som anmälan avser. Detta innebär att kontoinnehavaren förbinder sig att hålla beloppet tillgängligt på angivet Investeringsparkonto under nämnda perioden och att innehavaren är medveten om att ingen tilldelning av preferensaktier sker om beloppet inte är tillräckligt under tidsperioden. För de som inte erhåller tilldelning kommer medlen vara fritt tillgängliga snarast efter tilldelningen. Medel som inte är tillgängliga kommer även under den angivna perioden att berättiga till ränta i enlighet med villkoren för det Investeringsparkonto som angivits i anmälan.

Anmälan via Avanza

Den som är depå- och internetkund hos Avanza kan även anmäla sig via Avanzas internetjänst. Anvisningar om detta kan erhållas på www.avanza.se. Anmälan via Avanzas internetjänst kan göras från och med den 13 maj 2014 till och med klockan 17.00 den 22 maj 2014.

Det Institutionella erbjudandet

Anmälan om teckning av preferensaktier inom ramen för det Institutionella erbjudandet ska ske under tiden från och med den 13 maj 2014 till och med den 23 maj 2014. Sådan anmälan måste vara Swedbank eller Danske Bank tillhanda senast klockan 17.00 den 23 maj 2014. Anmälan ska omfatta lägst 50 preferensaktier.

Styrelsen förbehåller sig rätten att förkorta och att förlänga anmälningstiden. Sådan förkortning eller förlängning av anmälningstiden kommer att offentliggöras före anmälningens utgång.

Tilldelning

Tilldelning av preferensaktier till och inom respektive del av Erbjudandet kommer att ske på basis av efterfrågan och kommer att beslutas av styrelsen för Akelius i samråd med Swedbank och Danske Bank, varvid målet är att ytterligare stärka Akelius institutionella ägarbas och öka spridningen av aktierna bland allmänheten.

Erbjudandet till allmänheten

Tilldelning är inte beroende av när under anmälningstiden anmälan inges. Tilldelning kommer att ske om lägst 50 preferensaktier och därutöver i jämna poster om 10 preferensaktier. I händelse av överteckning kan tilldelning komma att ske med ett lägre antal preferensaktier än anmälan avser eller helt

utebli. Tilldelning kan helt eller delvis komma att ske genom slumpmässigt urval. Anmälningar från kunder i Swedbank, Danske Bank och Avanza kan komma att särskilt beaktas i händelse av överteckning. Tilldelning kan även komma att ske till anställda i Swedbank, Danske Bank och Avanza, dock utan att dessa prioriteras. Tilldelning sker i sådant fall i enlighet med Svenska Fondhandlarföreningens regler och Finansinspektionens föreskrifter.

Det Institutionella erbjudandet

Vid beslut om tilldelning av preferensaktier inom ramen för erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och utomlands kommer som ovan nämnts att eftersträvas att Akelius får en god institutionell ägarbas.

Besked om tilldelning

Tilldelning förväntas ske omkring den 26 maj 2014. Så snart som möjligt därefter utsänds avräkningsnotor till dem som erhållit tilldelning i Erbjudandet. De som inte tilldelats preferensaktier får inget meddelande.

Betalning för preferensaktier som tilldelats genom Avanza

Depåkunder hos Avanza beräknas ha sina tilldelade preferensaktier tillgängliga på depån den 5 juni 2014. Likvida medel för betalning av tilldelade preferensaktier ska finnas disponibelt på depån under perioden från och med klockan 17.00 den 22 maj till och med klockan 24.00 den 30 maj 2014.

Betalning

Tecknade och tilldelade preferensaktier ska betalas kontant enligt instruktioner på avräkningsnotan, dock senast den 30 maj 2014.

Bristande och felaktig betalning

Om full betalning inte erläggs i tid kan preferensaktierna komma att tilldelas annan eller säljas. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse vara lägre än teckningskursen kan mellanskillnaden komma att utkrävas av den som först erhöll tilldelning av de tecknade preferensaktierna. Felaktigt inbetalt belopp kommer att återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp.

Betalda tecknade preferensaktier (BTA)

Efter betalning för tilldelade preferensaktier inkommit och registrerats hos Swedbank eller Danske Bank

erhålls BTA på tecknarens VP-konto eller depå. En VP-avi från Euroclear erhålls som bekräftelse för tecknare som angivit att preferensaktier ska levereras till ett VP-konto. Depåkunder hos förvaltare aviseras enligt förvaltarens rutiner.

Omkring den 5 juni 2014 förväntas BTA omvandlas till preferensaktier på tecknarens VP-konto eller depå. VP-avi avseende sådan omvandling kommer inte att utsändas från Euroclear. BTA kommer inte att noteras eller vara föremål för organiserad handel på NASDAQ OMX First North.

Rätt till utdelning på preferensaktier

Preferensaktierna medför rätt till utdelning från och med den avstämningsdag för utdelning på Bolagets preferensaktier som infaller efter det att Erbjudandet registrerats hos Bolagsverket. Första avstämningsdag för sådan utdelning avseende preferensaktierna är den 5 augusti 2014. Utdelningen ombesörjs av Euroclear eller för förvaltarregistrerade innehav i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillfaller de som på den fastställda avstämningsdagen var registrerade som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. Beträffande avdrag för svensk preliminärskatt, se avsnittet *Skattefrågor i Sverige*. För ytterligare information, se avsnitten *"Preferensaktier i korthet"* samt *"Bolagsordning"*.

Rätt att återkalla Erbjudandet

Styrelsen förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet under teckningsperioden för det fall händelser inträffar som har så väsentligt negativ inverkan på Bolaget att det är olämpligt att genomföra Erbjudandet eller för det fall andra omständigheter gör det olämpligt att genomföra Erbjudandet. Om Erbjudandet återkallas kommer inkomna anmälningar att bortses ifrån samt eventuell inbetald likvid att återbetalas.

Offentliggörande av utfallet av Erbjudandet

Utfallet av Erbjudandet beräknas offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 26 maj 2014. Samtliga pressmeddelanden med anledning av Erbjudandet kommer att finnas tillgängliga på Akelius webbplats, www.akelius.se.

Handel i Akelius preferensaktier

Styrelsen för Akelius har ansökt om upptagande till handel av preferensaktierna på NASDAQ OMX First North. Under förutsättning att NASDAQ OMX First

North godkänner Akelius ansökan beräknas första dag för handel i preferensaktierna bli den 5 juni 2014.

Prospekt och anmälningssedlar

Prospekt och anmälningssedel kan erhållas från Akelius, Swedbank och Danske Bank. Prospekt och anmälningssedel kommer även att hållas tillgängligt på webbplatser hos Akelius (www.akelius.se), Swedbank (www.swedbank.se/prospekt), och Danske Bank (www.danskebank.se/prospekt).

Övrig information

Swedbank och Danske Bank bistår emittenten med vissa administrativa tjänster kring Emissionen. Att Swedbank och Danske Bank är Joint Bookrunners innebär inte i sig att bankerna betraktar den som anmält sig i Erbjudandet ("tecknaren") som kund hos banken för placeringen. Tecknaren betraktas för placeringen som kund hos bankerna endast om den har lämnat råd till tecknaren om placeringen eller annars har kontaktat tecknaren individuellt angående placeringen eller om tecknaren har anmält sig via bankernas kontor eller internetbankerna. Följden av att bankerna inte betraktar tecknaren som kund för placeringen är att reglerna om skydd för investerare i lagen om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på placeringen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande placeringen. Tecknaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med placeringen.

Information om behandling av personuppgifter

Den som tecknar sig i Erbjudandet kommer att lämna personuppgifter till Swedbank och Danske Bank. Personuppgifter som lämnas till bolag i Swedbankkoncernen och Danske Bank kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundengagemang i koncernerna. 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 och organisationer med vilka bolag i Swedbankkoncernen och Danske Bank samarbetar. Information om behandling av personuppgifter lämnas av Swedbanks och Danske Banks kontor, vilka också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter.

Marknadsöversikt

Nedan följer en översiktlig beskrivning över de marknader och fastighetssegment vilka Akelius är verksamt inom. Bolagets huvudmarknad är Sverige som motsvarar cirka 57 procent av den totala fastighetsportföljen.

Sverige

Konjunkturutveckling

BNP-utveckling

Sveriges BNP-tillväxt var fortsatt svag under 2013 med en tillväxt om 1,5 procent. Medan 2013 hade svag tillväxt visade fjärde kvartalet 2013 på en starkare tillväxt om 1,7 procent, vilket är den starkaste tillväxt som ett enskilt kvartal uppvisat sedan fjärde kvartalet 2010. Konjunkturinstitutet uppskattar att BNP-tillväxten för 2014 kommer att uppgå till 2,6 procent. Tillväxten förväntas drivas av en ökad inhemsk efterfrågan med ökande investeringar och en god konsumtionsutveckling.¹⁾

Befolkningstillväxt

Befolkningstillväxten är en stark drivkraft för efterfrågan på hyresrätter. Befolkningstillväxten i Sverige uppgick till 1,0 procent under 2013 och under helåret 2014 förväntas befolkningstillväxten uppgå till 0,9 procent.²⁾

Arbetsmarknad

Arbetslösheten för 2013 uppgick till 8,1 procent, vilket är en marginell ökning jämfört med 2012. Arbetsförmedlingen bedömer dock att arbetslösheten kommer att sjunka under 2014 och 2015 till 7,8 procent respektive 7,4 procent.³⁾

Inflation och räntor

Trots en konjunkturutveckling i paritet med Riksbankens prognoser har inflationen varit oväntat låg under 2013, vilket föranledde Riksbanken att sänka reporäntan med 0,25 procentenheter till 0,75 procent den 16 december 2013 i ett försök att få upp inflationstakten. I början av april 2014 beslutade Riksbanken att lämna reporäntan oförändrad på 0,75 procent, där den väntas ligga kvar i ungefär ett år. Räntorna på den svenska obligationsmarknaden ligger på fortsatt historiskt låga nivåer.⁴⁾

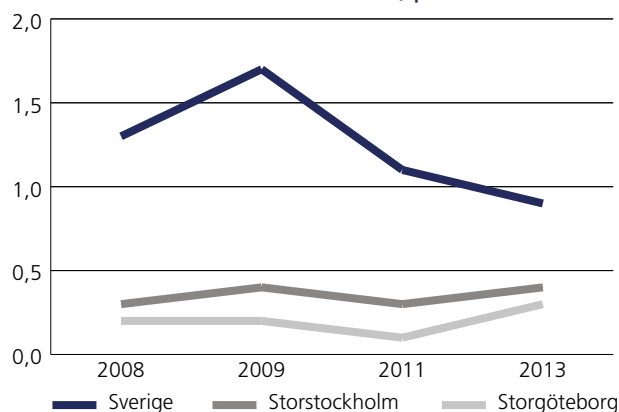
Hyresmarknad

Det är en stor efterfrågan på bostäder i Sverige och enligt bostadsmarknadsenkäten 2013 från Boverket är det bostadsbrist i 43 procent av landets kommuner. När det gäller hyresrätter är bristen betydligt större där 85 procent av kommunerna uppger att efterfrågan är större än utbudet. Detta är en ökning gentemot 2012 där 83 procent av kommunerna uppgav att det var brist på hyresrätter. Störst brist på hyresrätter är det i storstäderna, där nettointflyttningen är högst. Under 2013 påbörjades byggnation av preliminärt drygt 27 200 lägenheter, vilket är en ökning om 28 procent gentemot 2012.

Utvecklingen av genomsnittlig hyra har utvecklats stabilt sedan början av 2000-talet. Den svenska hyresmarknaden är reglerad vilket har lett till att hyresnivåerna är låga i förhållande till vad som skulle gälla på en fri marknad, med låga vakanser och låg nyproduktion som följd. Hyrorna förhandlas årligen med Hyresgästföreningen varefter hyrorna generellt stiger i takt med inflationen. Läget på fastigheten får en allt tydligare roll varefter hyrorna i attraktiva områden stiger snabbare och på bekostnad av mindre attraktiva områden.

Det svenska bruksvärde systemet innebär att hyran får höjas till den nivå som återfinns i likvärdiga lägenheter. Vid uppgradering av lägenheters kvalité kan därför hyran höjas.

Andel vakanser i flerbostadshus, procent



Källa: SCB.

1) Swedbank Market outlook: http://www.swedbank.se/idc/groups/public/@i/@scj/@all/@gs/@corpaff/@pubaff/documents/publication/cid_1311519.pdf

2) SCB

3) <http://www.arbetsformedlingen.se/Om-oss/Statistik-prognoser/Prognoser/Intervjuundersokningen.html>

4) Riksbanken.

Stockholm

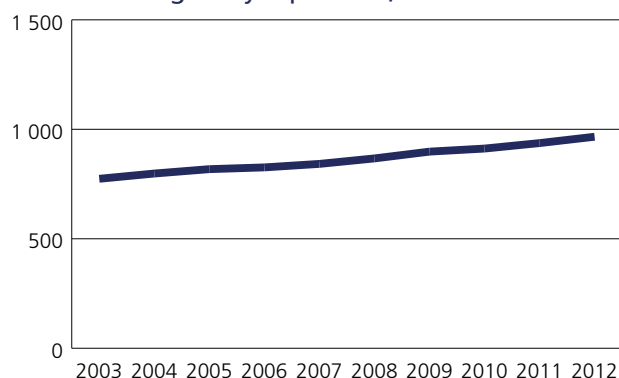
Stockholmsregionen⁵⁾ har haft en stark utveckling både ekonomiskt och befolkningsmässigt och drygt en femtedel av landets befolkning, 2,2 miljoner människor, bor i regionen. Nettoinflyttningen är den största drivaren av befolkningsökningen och 2030 beräknas över 2,6 miljoner människor bo i Stockholms län. Under de senaste fem åren har befolkningen i Stockholms län ökat med drygt 36 000 personer per år vilket skapar ett stort tryck på efterfrågan av bostäder.⁶⁾

Situationen på Stockholms hyresmarknad präglas av en stor brist på hyreslägenheter och den förväntas att bli värre till följd av den höga nettoinflyttningen och det minskande beståndet av privata hyresfastigheter. Sedan det nuvarande hyressättningssystemet infördes på 1970-talet har antalet privatägda hyresrätter halverats och sedan 2006 har antalet allmännyttiga hyresrätter i Stockholms innerstad halverats. Orsaken till den kraftiga reduktionen är dels en lägre andel hyresrätter i det nyproducerade beståndet, dels ombildningar av befintliga hyresrätter till bostadsrätter.⁷⁾

Antalet personer som står i bostadskö i Stockholm uppgick vid slutet av 2013 till drygt 430 000 personer med en genomsnittlig årlig ökning om drygt 35 000 personer de senaste fem åren. Den genomsnittliga kötiden uppgick till mellan 5,6 till 8,3 år för 2013, i jämförelse med 5,0 år till 7,5 år för 2012.⁸⁾

På hyresmarknaden i Stockholm finns ett antal privata aktörer där Akelius, Einar Mattson, Stena Fastigheter och Wallenstam tillhör de största.

Genomsnittlig årshyra per kvm, kronor



Göteborg

I Storgöteborg, som omfattar Västra Götalands län, bodde under 2013 cirka 1 miljon invånare under 2013. Befolkningsstillväxten i Göteborg har uppgått till cirka 1,1 procent de senaste fem åren.

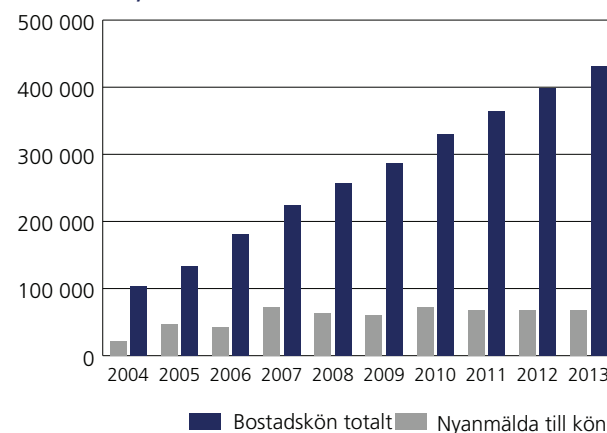
Det kommunala bolaget Förvaltnings AB Framtiden äger en dominerande del av bostadsfastigheterna i Göteborg. Andra stora aktörer är Stena Fastigheter, Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder, Wallenstam och Willhem. Under andra halvåret 2013 färdigställdes omkring 1 000 nya bostäder i Göteborg, varav majoriteten i Lundby. Enligt Göteborgs Stads Produktionsplan för 2014–2016 ska det påbörjas planarbete för cirka 4 800 bostäder.

Malmö

Malmö är Sveriges tredje största kommun och det bodde under 2013 cirka 310 000 invånare i staden. Befolkningsstillväxten har varit hög i Malmö med en genomsnittlig årlig tillväxt om cirka 1,5 procent de senaste tio åren⁹⁾. Enligt Boverkets Marknadsrapport från november 2013 finns det i Malmö kommun ett underskott om cirka 1 000 hyreslägenheter.

Allmännyttiga MKB Fastighets AB är den största innehavaren av flerbostadshyreshus i Malmö, där Akelius, Heimstaden, HSB, Stena Fastigheter och Willhem är andra stora aktörer.¹⁰⁾

Bostadskö, antal människor



5) Alla kommuner i Stockholms län

6) [http://www.lansstyrelsen.se/stockholm/Site CollectionDocuments/Sv/publikationer/2013/rapport-2013-14.pdf](http://www.lansstyrelsen.se/stockholm/Site%20CollectionDocuments/Sv/publikationer/2013/rapport-2013-14.pdf)

7) Fastighetsägarna, www.fastighetsagarna.se

8) www.bostad.stockholm.se

9) Malmö stad

10) NAI Svefas fastighetsmarknadsrapport för våren 2014

Helsingborg

Helsingborg är till storleken Sveriges nionde största kommun med cirka 132 000 invånare i slutet av 2013. Befolkningstillväxten i Helsingborg har uppgått till drygt 1,0 procent de senaste fem åren. Enligt Länsstyrelsen Skånes bostadsmarknadsanalys för Skåne 2013 är bostadsmarknaden i balans i Helsingborg.

Stora aktörer på bostadsmarknaden är kommunägda Helsingborgshem samt Akelius och Rikshem. I staden pågår ett antal större bostadsprojekt vilket inneburit att ett antal byggherrar har valt att minska projektvolymen i kommande bostadsprojekt.¹¹⁾

Halmstad

Halmstad är till storleken Sveriges nittonde största kommun med cirka 94 000 invånare i slutet av 2013. Befolkningstillväxten i Halmstad har uppgått till drygt 0,8 procent de senaste fem åren.¹²⁾

Enligt Hallands läns länsstyrelses bostadsmarknadsrapport för 2013 är det fortsatt brist på bostäder i Halland där mindre hyreslägenheter avsedda för unga utgör den största bristvaran.

På bostadsmarknaden i Halmstad dominerar kommunägda bolaget HFAB. Utöver HFAB är Möller & partners och Rikshem några av de stora privata ägarna som därefter präglas av mindre hyresvärdar.¹³⁾

Borås

Borås är till storleken Sveriges trettonde största kommun med cirka 106 000 invånare i slutet av 2013. Befolkningstillväxten i Borås har uppgått till drygt 0,9 procent de senaste fem åren. Enligt västra Götalands läns bostadsmarknadsanalys för 2013 är det brist på bostäder i Borås där hyresrätter utgör den största bristvaran.

Den i särklass största ägaren är det kommunalägda företaget AB Bostäder i Borås. Andra stora aktörer på bostadsmarknaden i Borås är Akelius, HSB Göta och Willhem. Efterfrågan på bostadslägenheter och bostadshyresfastigheter bedöms vara fortsatt god.¹⁴⁾

Östersund

I Östersund bodde det cirka 60 000 invånare i slutet av 2013. Befolkningstillväxten i Östersund har uppgått till cirka 0,4 procent de senaste fem åren. Jämtlands län uppger att det under 2013 var bostadsbrist i Östersund. Enligt Jämtlands läns bostadsmarknadsrapport för 2013 var det bostadsbrist i Östersund under 2013, vilket är en försämring gentemot föregående år där marknaden ansågs vara i balans.

Allmännyttan Östersundshem är med sina drygt 5 100 lägenheter den största bostadsägaren i kommunen, andra stora ägare är Akelius, Diös och Rydell Fastighetsförvaltning.¹⁵⁾

11) NAI Svefas fastighetsmarknadsrapport för våren 2014

12) www.halmstad.se

13) NAI Svefas fastighetsmarknadsrapport för våren 2014

14) NAI Svefas fastighetsmarknadsrapport för våren 2014

15) NAI Svefas fastighetsmarknadsrapport för våren 2014

Tyskland

Tyskland är det folkrikaste landet i EU med knappt 81 miljoner invånare 2013.¹⁶⁾

Utöver en stor befolkning är Tyskland Europas största ekonomi och den fjärde största ekonomin i världen.¹⁷⁾

Priserna på den tyska bostadsmarknaden har utvecklats starkt sedan finanskrisen. Det är främst i storstäder som prisökningarna varit starka vilket har drivits av ett underskott av lägenheter.¹⁸⁾

Konjunkturutveckling

BNP-utveckling

BNP-tillväxten i Tyskland uppgick till 0,7 procent under helåret 2013.¹⁹⁾

Vidare uppskattar Eurostat att BNP-tillväxten för helåret 2014 kommer att uppgå till 1,7 procent. Tillväxstsiffran för 2014 har reviderats ner gentemot tidigare uppskattningar beroende på den svaga ekonomin i länder utanför Europa, även om den inhemska efterfrågan väntas fortsätta vara stark.

Arbetsmarknad

Den tyska arbetsmarknaden är stark och hade i slutet av 2013 en rekordlåg arbetslöshet om 5,1 procent vilket kan jämföras med 12,0 procent för hela EU-området.²⁰⁾ Trots att arbetslösheten är rekordlåg i Tyskland väntas sysselsättningsgraden fortsätta att öka. Efter en temporär nedgång i löner under 2013 väntas lönerna återigen växa med en högre tillväxttakt än resten av euroområdet.

Hyresmarknad

Bostadshyrorna för befintliga hyresgäster är reglerad och under marknadsmässig nivå. Hyror får höjas mot befintliga hyresgäster genom indexering i hyreskontrakt och/eller via att följa Mietspiegel ("hyresspegel") vilket approximativt innebär att hyror höjs i takt med inflationen. Hyresnivån till befintliga hyresgäster kan även höjas till reglerade schabloner vid modernisering. Vid uthyrning kan hyran höjas till marknadsmässig nivå, vilket innebär att hyrorna stiger vid fluktuation.

Efterfrågan på hyresrätter är stor i Tysklands största städer generellt och i bra lägen i synnerhet, vilket leder till låg vakans och snabbt stigande hyresnivåer.²¹⁾

Enligt ett lagförslag, som det ser ut idag och som förväntas träda i kraft under 2015, kommer man maximalt kunna höja hyran för befintliga hyresgäster med 15 procent per treårsperiod. Vid modernisering kan nio procent av kostnaden läggas på hyresgästen genom hyreshöjning. Vid nyuthyrning maximeras hyran till nivån i likvärdiga lägenheter.

Berlin

Berlin är Tysklands huvudstad och landets folkrikaste stad med cirka 3,5 miljoner invånare i slutet av 2013. Befolkningstillväxten i Berlin har i genomsnitt uppgått till cirka 0,7 procent per år mellan 2008 och 2012, där 2011 har exkluderats på grund av förändring i beräkningsmetoden för befolkningsstatistiken. Fastighetsmarknaden i Berlin är på stark frammarsch och har under 2013 påvisat den högsta tillväxten i hyresnivåer under de senaste 20 åren. Vidare har den genomsnittliga hyran för utannonserade lägenheter ökat med mer än 13 procent mellan 2012 och 2013.²²⁾

Hamburg

Hamburg är Tysklands näst största stad med en befolkning på cirka 1,8 miljoner invånare i slutet av 2012. Befolkningstillväxten i Hamburg har i genomsnitt uppgått till cirka 0,6 procent per år mellan 2008 och 2012. I likhet med Berlin har 2011 exkluderas på grund av förändring i beräkningsmetod för befolkningsstatistiken.²³⁾

München

München är Tysklands tredje största stad med en befolkning om cirka 1,4 miljoner invånare i slutet av 2013. München har haft en stark befolkningsökning mellan 2008 och 2012 med en genomsnittlig ökning om 1,2 procent per år.²⁴⁾

Köln

Köln är Tysklands fjärde största stad med en befolkning på cirka 1,0 miljoner invånare i slutet av 2012. Befolkningsökningen i Köln har varit i genomsnitt 0,6 procent per år mellan 2008 och 2012.²⁵⁾

16) Statistisches Bundesamt

17) Världsbanken

18) DB Research – German residential property market, November 2013

19) Eurostat

20) Eurostat

21) [http://www.telegraph.co.uk/finance/newsbysector/constructionandproperty/9967397/](http://www.telegraph.co.uk/finance/newsbysector/constructionandproperty/9967397/Germans-develop-a-thirst-to-own-their-homes.html)

Germans-develop-a-thirst-to-own-their-homes.html, 2014-05-12

22) HousingMarketReport 2013

23) ibid

24) ibid

25) ibid

Frankfurt

I Frankfurt bodde det cirka 690 000 invånare i slutet av 2012. Befolkningsökningen i Frankfurt har i genomsnitt uppgått till cirka 0,9 procent per år mellan 2008 och 2012.²⁶⁾

Düsseldorf

I Düsseldorf bodde det cirka 590 000 invånare i slutet av 2012. Befolkningsökningen i Düsseldorf har i genomsnitt uppgått till cirka 0,4 procent per år mellan 2008 och 2012.²⁷⁾

²⁶⁾ ibid

²⁷⁾ ibid

Kanada

Kanada är världens elfte största ekonomi sett till nominell BNP med en befolkning som uppgick till cirka 35 miljoner i januari 2014.²⁸⁾ Kanadas bostadsmarknad var stark under 2013 med ett stabilt transaktionsflöde drivet till stor del av utländska investerare.

Toronto

Toronto är Kanadas största stad och Nordamerikas fjärde största stad med drygt 2,5 miljoner invånare i tätorten och 5,1 miljoner inklusive förorter.²⁹⁾ Toronto är beläget vid Ontariosjön. Toronto är ett finansiellt och industriellt centrum för Nordamerika. I Toronto återfinns världens sjätte största börs.

Torontos bostadsmarknad präglas av en stor efterfrågan på hyresfastigheter, driven till stor del av ökad sysselsättning bland yngre åldersgrupper. Toronto hade en vakansgrad på 1,6 procent i oktober 2013, vilket är betydligt lägre än riksgenomsnittet på 2,7 procent under samma period.³⁰⁾

Konjunkturutveckling

BNP-utveckling

BNP-tillväxten i Kanada uppgick till 1,7 procent under 2013. BNP-tillväxten för 2014 respektive 2015 uppskattas att bli runt 2,2 procent respektive 2,5 procent.³¹⁾

Arbetsmarknad

Arbetslösheten i Kanada har sjunkit sedan 2010 och uppgick i slutet av 2013 till cirka 7 procent.³²⁾

Arbetslösheten förväntas hålla sig omkring dagens nivåer under 2014 och 2015, med en uppskattad arbetslöshet om 7,1 procent respektive 7,0 procent.³³⁾

Hyresmarknad

För befintliga hyresgäster kan hyran anpassas efter ett ”index” som fastställs av myndigheterna, en så kallad ”Guideline increase”, vilket över tid innebär hyreshöjningar i nivå med inflationen. Vissa möjligheter finns att höja hyran för befintliga hyresgäster vid modernisering.

Vid nyuthyrning är hyressättningen fri vilket innebär att hyrorna vanligtvis höjs vid byte av hyresgäst.

28) Statistics Canada

29) Statistics Canada

30) <http://www.cmhc-schl.gc.ca/>

31) IMF

32) Statistics Canada

33) IMF

England

England är världens sjunde största ekonomi mätt i nominell BNP och befolkningen uppgick till cirka 64 miljoner 2013.³⁴⁾ Bostadsmarknaden i Storbritannien är stark, underbyggt av ökade bostadslån, ökade transaktionsvolymmer samt låga bolånekostnader.

London

London är Englands största stad med cirka 8 miljoner invånare. Som huvudstad är London även Englands finansiella centrum. London motsvarar cirka 12,5 procent av Storbritanniens befolkning men genererar hela 18 procent av Storbritanniens totala BNP.³⁵⁾

Konjunkturutveckling

BNP-utveckling

BNP-tillväxten i England uppgick till 1,7 procent under 2013.³⁶⁾ Prognosen för de kommande åren är starkare än den har varit de senaste åren. Den starkast bidragande orsaken är den inhemska efterfrågan med privat konsumtion och investeringar. Tillväxten för 2014 och 2015 väntas uppgå till cirka 2,5 procent respektive 2,4 procent.³⁷⁾

Arbetsmarknad

Arbetsmarknaden har varit stark sedan 2010 trots det svaga ekonomiska klimatet. Arbetslösheten sjönk till 7,5 procent under det tredje kvartalet 2013. Arbetslösheten väntas sjunka under 2014 och 2015 då den uppskattas uppgå till 6,8 procent respektive 6,5 procent.³⁸⁾

Hyresmarknad

England har en oreglerad hyresmarknad som är karakteriserad av ett svagt skydd för hyresgästen, framförallt jämfört med Sverige, Tyskland eller Kanada. Generellt sett skrivs hyresavtal med en löptid om tolv månader. Efter löptidens slut förhandlas hyran om. Kommer inte hyresvärd och hyresgäst överens om de nya villkoren avslutas kontraktet och hyresvärden kan skriva avtal med en ny hyresgäst som är villig att betala en högre hyra. Det är dock upp till hyresvärd och hyresgäst att komma överens om löptid på kontraktet. Vid kontrakt som varar mer än tolv månader finns det oftast en införhandlad årlig höjning av hyran motsvarande RPI (retail price index), ett inflationsmått som redovisas av Office for National Statistics.

Efterfrågan på hyreslägenheter är hög i London vilket leder till högre hyresnivåer.³⁹⁾

34) Eurostat

35) London's Place in the UK Economy, 2009-10

36) Eurostat

37) Eurostat

38) Eurostat

39) <http://www.bbc.com/news/business-23061429>, 2014-05-12

Verksamhetsbeskrivning

Akelius är ett svenskt bostadsfastighetsföretag med huvudfokus på bostäder i attraktiva och efterfrågade lägen i växande storstäder. Bolaget äger fastigheter i Sverige, Tyskland, England och Kanada, varav andelen bostäder är 95 procent av marknadsvärdet i den totala fastighetsportföljen. Sverige är Bolagets största marknad och står för cirka 57 procent av den totala fastighetsportföljens marknadsvärde. Tyskland står för cirka 34 procent medan Kanada och England står för 4 procent respektive 5 procent.

Historik

Akelius köper den första fastigheten i Helsingborg 1994. Bolaget köper även bostadsfastigheter i Göteborg och Trollhättan. 2001 köper Akelius ett fastighetsbestånd av Drott för 3,7 mdkr.

I och med övertagandet av det börsnoterade Mandamus Fastigheter AB under 2003 blir Akelius Sveriges största privata bostadsföretag med ett marknadsvärde om 15 mdkr.

2006 genomför Akelius sitt första förvärv i Tyskland genom ett köp av 402 lägenheter i Berlin.

Under 2011 förvärvar systerbolag till Akelius hyreshus i London och Toronto. I december 2013 och i mars 2014 förvärvar Akelius verksamheterna i London och Toronto av sina systerbolag. Tanken är att Akelius-Gruppens alla fastigheter ska ägas av Akelius Residential AB.

Bolaget återinvesterar till största del hela Bolagets vinst i nya och befintliga fastigheter. Genom att återinvestera vinsten kan Akelius på ett effektivt sätt utöka fastighetsbeståndet utan att behöva öka belåningsgraden.

Akelius idag

Idag har Akelius cirka 265 anställda och ett fastighetsbestånd på cirka 43 000 lägenheter med ett totalt marknadsvärde om cirka 47 mdkr. Bolaget är verksamt i Sverige, Tyskland, England och Kanada.

Fastigheterna är företrädesvis koncentrerade till växande storstäder, i attraktiva och efterfrågade lägen. Cirka 80 procent av beståndet återfinns i Storstockholm, Storgöteborg, Öresundsregionen, Berlin, Hamburg, London och Toronto. I övrigt är fastigheterna belägna i svenska regionstäder som Halmstad, Umeå och Östersund och i tyska storstäder såsom Frankfurt, Köln och München.

Bolaget arbetar idag aktivt med att uppgradera bostäderna under projektnamnet First Class. Akelius uppgraderar årligen cirka 4 000 lägenheter.

2014	Bolaget förvärvar verksamheterna i England och Kanada av sina systerbolag
2013	Bolaget förvärvar Apartment Bostad Väst AB med 3 600 lägenheter i västra Sverige
2012	
2011	Akelius går in i England och Kanada genom sina systerbolag
2010	
2009	
2008	Akelius köper fastigheter i Täby för 2,4 mdkr
2007	
2006	Akelius går in i Tyskland
2005	
2004	Akelius blir Sveriges största privata bostadsföretag
2003	Akelius köper det noterade bolaget Mandamus
2002	Bolaget köper en fastighetsportfölj om 3 mdkr
2001	
1994	Bolaget köper första fastigheten

Bostäder i storstäder en tillväxtexplosion

Växande storstäder

Akelius köper, utvecklar, uppgraderar och förvaltar bostadsfastigheter. Fastighetsbeståndet koncentreras till större städer med stark tillväxt. Bolagets bedömning är att stora städer kommer att fortsätta växa snabbare än, och på bekostnad av, mindre städer och samhällen. Därför återfinns cirka 80 procent av portföljen i Berlin, Hamburg, Toronto, London, Storstockholm, Storgöteborg och Öresundsregionen. Kombinationen bostäder i bra lägen, i stora städer med växande befolkning minimerar vakansrisken och ger stark tillväxt i hyra och driftsöverskott.

Uppgradering till First Class

Allt fler efterfrågar hyresrätter med samma standard som nyproducerad bostadsrätt. Akelius svar på denna förändrade efterfrågan är uppgradering till First Class. Lägenheter, fasader, entréer och trapphus uppgraderas. De senaste tre åren har 10 000 lägenheter uppgraderats.

StreamLine Production

Punktvis uppgradering av 4 000 lägenheter per år kräver ett industriellt tillvägagångssätt. Inköp är centraliserat. Ett egenutvecklat system används för att hantera administration och logistik.

Köper med cherry picking

Akelius gör hellre många mindre inköp med exakt rätt fastigheter – cherry picking – än ett fåtal större förvärv med bara delvis rätt fastigheter. De senaste tre åren har 130 transaktioner genomförts med totalt 15 000 lägenheter.

Säljer färdigutvecklat

Fastigheter där Akelius har plockat fram den potential just Bolaget är duktigt på, primärt uppgraderade fastigheter, säljs.

Finansiering från flera källor

Finansiering sker från såväl bank-, kapital- och privatmarknaden. Totalt har Akelius lån från 26 banker, ett noterat obligationslån och inlåning från 30 000 privatkunder. Lån från flera källor ger lägre risk.

Räntebindningen är lång

78 procent av räntebindningen är längre än ett år, vilket leder till mindre känslighet mot förändringar i räntenivån.

1,3 mdkr i likviditet

I genomsnitt var likviditeten under 2013 1,3 mdkr. Likviditeten skapas genom kassa och säkerställda men ej utnyttjade kreditlinjer. Efterfrågan på bostäder på transaktionsmarknaden är stor. Inom tre till sex månader kan stora portföljer säljas i strukturerade processer, vilket ger en stor dold likviditetsreserv.

Förstklassig personal

Förstklassiga resultat kräver förstklassig personal. Utbildning sker inom Akelius University. Fler än hundra anställda har tagit examen i Residential Real Estate vid Akelius University. De med examen får vidareutbildning inom programmet för Postgraduate.

Återinvesterar vinster

Bolaget växer snabbt i och med att samtliga års vinster, med få undantag har återinvesterats i Bolaget.

Uppgradering till First Class ger högre efterfrågan

4 000 lägenheter under 2013

Uppgradering sker i princip bara av vakanta lägenheter. Idén är att ingen hyresgäst ska påtvingas en högre standard och därmed högre hyra mot sin vilja. Nuvarande hyresgäster får även sin lägenhet uppgraderad ifall de så önskar.

Bostadsrättsstandard

För att välja exakt rätt kvalitet, rätt standard för långsiktig hållbarhet och attraktivitet, arbetade två arkitekter under ett års tid med att utmejsla First Class. Resultaten sammanfattades i boken Akelius Living. Lägenheterna utrustas med tyska kvalitetskök från tillverkaren Nobilia och tyska vitvaror från tillverkarna Bosch och Siemens.

Parkettgolven kommer från svenska Kährs. Badrummen utrustas med sanitetsporcelain från

Gustavsberg och Keramag. Rektifierat kakel och klinker kommer från italienska Marazzi. Standarden är i nivå med nyproducerad bostadsrätt och väsentligen högre än nyproducerad hyresrätt. Utöver lägenheterna uppgraderas även fasader, entréer, trapphus och grönområden till First Class.

Energi och utbyggnad

Förutom uppgradering till First Class gör Akelius även stora investeringar i energi, ombyggnader av vindar och ombyggnader av lokaler till lägenheter. Där möjlighet finns förtätar Akelius.

Investeringar 1,5 mdkr

Under 2013 var den totala investeringsvolymen 1,5 mdkr, vilket motsvarar 600 kronor per kvadratmeter. Det är få andra större bostadsbolag som uppgraderar i detta tempo.

StreamLine Production ger lägre uppgraderingskostnad

Centraliserat inköp

Inköp av material är centraliserat och standardiserat. Centraliserat inköp av flera hundra tusen kvadratmeter parkettgolv, tusentals kök, flera hundra ton kakel och klinker ger mängdrabatt och exakt den kvalitet och standard hyresgästerna önskar.

Logistik avgörande

Exakt rätt kök, exakt rätt mängd parkettgolv, exakt rätt mängd kakel och klinker, exakt rätt sanitetsporcelin ska levereras vid exakt rätt tidpunkt till exakt rätt lägenhet. Logistikerna är avgörande för att hålla kostnaderna i schack.

För att hantera logistiken och administrationen av uppgraderingarna har Akelius tagit fram ett systemstöd. Systemet underlättar bland annat logistik och kostnadsuppföljning avsevärt. Systemet togs i bruk under början av 2014.

Egen koordination

Personalstyrkan växer kontinuerligt för att kunna hantera alltmer av koordinationen av uppgraderingen. Detta för att minska tiden och kostnaderna för uppgraderingen. Fler construction managers förbättrar dessutom kvalitetskontrollen.

Akelius University ger förstklassig personal

Hundra anställda med examen

Under 2013 avslutades tredje kursomgången av Residential Real Estate vid Akelius University. I och med detta har fler än hundra anställda tagit sin examen vid Akelius University. Till hösten startar den fjärde kursomgången, med ytterligare ett fyrtiotal anställda.

Relevant utbildning

Målet är att ha den bäst och mest relevant utbildade personalen bland världens stora fastighetsbolag. Förstklassiga resultat uppnås bara med förstklassig personal.

En kursomgång pågår under ett år och består av en till två veckor på Cypern, i Kanada, i Sverige och i Tyskland. Eleverna får ett omfattande kursmaterial för att studera i hemmet och förbereda anföranden.

De flesta elever har akademisk utbildning och arbetserfarenhet. Utbildningen ger kompetens inom kalkylering, förvaltning, uppgradering och projekt, uthyrning och service, inköp och försäljning av fastigheter, värdering av fastigheter, muntliga anföranden och skriftlig presentation. Eleverna skriver rapporter och framför ett antal föredrag på koncernspråket engelska. Aktuella utvecklingsprojekt inom Akelius blir examensarbete.

Postgraduate

De med examen från University får vidareutbildning inom programmet för Postgraduate.

Under 2014 består kursutbudet av förhandling, ledarskap och media samt fördjupning inom kalkylering och Excel.

Delegering; effektivt och attraktivt

Spetskompetens inom modern bostadsförvaltning leder till bättre beslut. Fler beslut kan delegeras, vilket gör organisationen mer effektiv. Hög grad av delegering gör Akelius till en mer intressant och attraktiv arbetsgivare.

Intern rekrytering

Medarbetare med relevanta kunskaper och vana att fatta beslut gör att Akelius i stor utsträckning är självförsörjande vid rekrytering av nya chefer.

Brainee

Under 2012 startade Akelius sitt första Traineeprogram som kallas för Brainee. Fem personer, tre från Sverige och två från Tyskland, genomgår ett två år långt Braineeprogram.

Halva tiden är de stationerade på olika utlandskontor, den andra halvan på sitt hemmakontor. Programmet innebär praktik inom uthyrning, förvaltning, controlling, transaktion och värdering. Sista halvåret ägnas åt specialisering.

Nästa Braineeprogram startar under 2014.

Köper via cherry picking – säljer färdigutvecklat

Tioårsregeln

Akelius köper bostäder

- I städer med växande inkomster och växande befolkning,
- I attraktiva städer med själ,
- I stadsdelar eller förorter som Akelius tror kommer att förbättras och
- Som har potential, ofta handlar det om uppgraderingspotential.

Vidare säger tioårsregeln att den totala avkastningen sett över tio år är viktigare än den initiala direktavkastningen.

Under de senaste tre åren har fastigheter för cirka 12 mdkr köpts. Under 2013 köptes fastigheter för cirka 7 mdkr.

Standardiserad cherry picking

Akelius fokus på långsiktig lönsamhet gör att Bolaget strävar efter att köpa in exakt rätt fastigheter. Bolaget genomför hellre många inköp – cherry picking – än ett fåtal portföljinköp. De senaste tre åren har Akelius i genomsnitt gjort ett inköp per vecka.

Inköpen följer en väl genomarbetad rutin i allt från due diligence till kalkyl och beslutsmaterial. Detta kopplat till tydliga kriterier för inköp gör att Akelius blir snabbfotade.

Kännedom om marknaden

I princip alla inköp sker i stadsdelar eller kvarter där Akelius redan äger eller har ägt fastigheter. Detta gör det relativt enkelt för Bolaget att göra korrekta

bedömningar om allt från hyres- och vakansnivåer till pris- och avkastningsnivåer.

Lokalt inköp ger realistiska antaganden

Inköpen sker lokalt. Varje regionkontor är ansvarigt för inköpen i regionen. Fördelen är att detta ger realistiska antaganden kring intäkter och kostnader. Regionkontoret har sedan att leverera enligt de antaganden som gjorts vid inköpet. Uppföljning av inköpta fastigheter sker fortlöpande.

Tjugo års erfarenhet ger träffsäkerhet

Med tjugo års erfarenhet av bostadsförvaltning är Bolaget träffsäkert vad gäller utgifter för uppgradering, underhåll, drift och administration.

Köper kontant

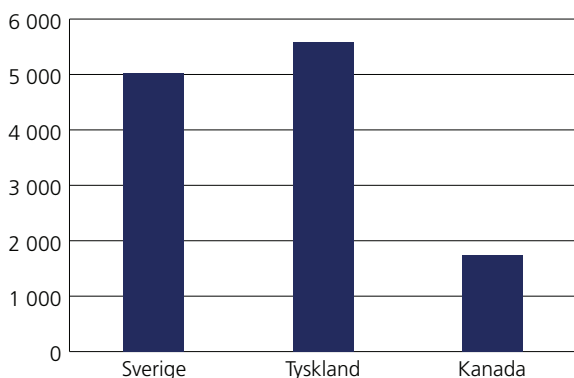
Bolagets starka finansiella situation har medfört att samtliga inköp genomförts utan finansieringsförbehåll under den senaste femårsperioden. Detta i kombination med att Bolaget är snabbfotat gör Akelius till en attraktiv köpare.

Säljer färdigutvecklat

De senaste tre åren har Akelius sålt fastigheter för cirka 6 mdkr, samtliga fastigheter i Sverige. Under 2013 sålde Bolaget fastigheter för cirka 1,8 mdkr.

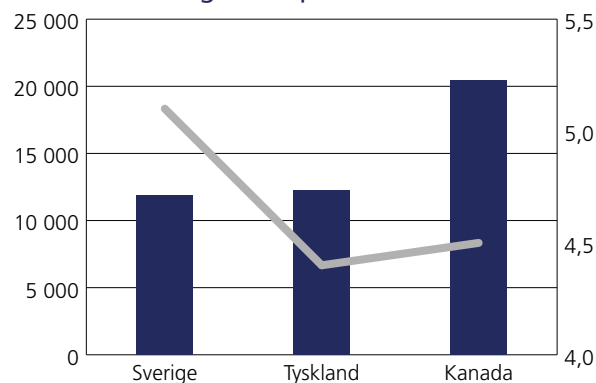
Oftast handlar det om fastigheter som uppnått den potential som Akelius är duktiga på att realisera, vilket är fastigheter som ur Bolagets perspektiv är uppgraderade och färdigutvecklade.

Inköp fastigheter 2011-2013, mkr*



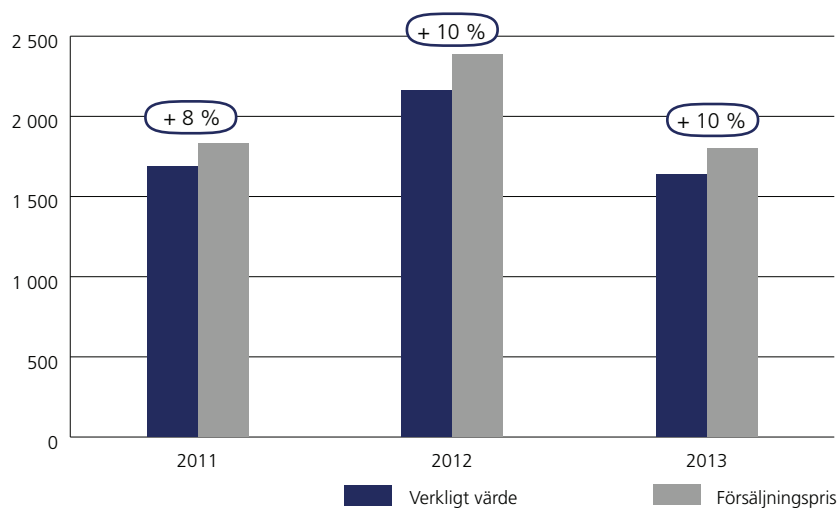
Inköp för 12,4 mdkr under 2011-2013. Under 2013 genomfördes störst andel inköp i Sverige till följd av köpet av Apartment Bostad Väst AB.

Inköp fastigheter 2011-2013, kr/kvm och direktavkastningskrav i procent*



De genomsnittliga kvadratmeterpriserna under 2011-2013 varierade mellan 11 875 kr/kvm i Sverige och 20 416 kr/kvm i Kanada.

Försäljningspris jämfört med verkligt värde, 2011-2013, mkr*



Under 2011-2013 sålde Akelius fastigheter för 6 mdkr. Försäljningspriserna har i genomsnitt varit 10 procent högre än det verkliga värdet vid årets början.

* Informationen har hämtats från Akelius interna affärssystem

Hur Akelius skapar vinst – 2013 års vinst

Driftsöverskott 1 579 mkr

Hysesintäkter minus kostnader för drift, underhåll och administration definieras som driftsöverskott. Under 2013 var driftsöverskottet 1 579 mkr.

Värdeökning 1 569 mkr

En fastighets värde fastställs, grovt sett, genom att kapitalisera driftsöverskottet med fastighetens direktavkastningskrav. Vid slutet av 2013 bedömdes det genomsnittliga direktavkastningskravet för Akelius portfölj till 4,75 procent. Genom uppgradering till First Class, genom inflation, genom cherry picking av rätt läge skapar vi tillväxt i driftsöverskottet. Högre driftsöverskott ger värdeökning. De senaste åren har ökningen av driftsöverskottet i jämförbart bestånd legat på mellan 4 och 8 procent per år. Under 2013 var ökningen 7 procent.

Värdeökning #1

Uppgradering till First Class 723 mkr

Genom att uppgradera lägenheter, fasader, entréer, trapphus ökar attraktiviteten, vilket ökar hyresintäkterna. Förbättringar eller utbyte av värmeanläggning, fönster, etcetera sänker driftskostnaderna. Genom StreamLine Production sänker Bolaget uppgraderingskostnaden. I genomsnitt ökar driftsöverskottet med 7 procent av uppgraderingskostnaden. Under 2013 genomförde Akelius investeringar för 1 531 mkr, varvid driftsöverskottet beräknades öka med 107 mkr. Kapitaliserat med bedömt direktavkastningskrav minus kostnaden för investering beräknas värdeökningen till följd av uppgraderingar och övriga investeringar bli 723 mkr.

Värdeökning #2

Inflation 170 mkr

Hysesintäkter och kostnader ökar i takt med inflationen, således även driftsöverskottet. Med ett driftsöverskott om 1 579 mkr har inflation om en halv procent lett till en ökning med 8 mkr. Kapitaliserat med bedömt direktavkastningskrav blev värdeökningen till följd av inflation 170 mkr.

Värdeökning #3

Cherry picking av rätt läge 468 mkr

Rätt läge ökar driftsöverskottet genom ökad efterfrågan till följd av befolkningstillväxt, genom ökad betalningsförmåga till följd av ekonomisk tillväxt, genom mikrolägesförbättring från till exempel B- till A-läge. Denna vinstkomponent är den restpost som inte förklaras av inflation eller uppgraderingar. Läge ökade driftsöverskottet med 23 mkr under 2013. Kapitaliserat med bedömt direktavkastningskrav blev värdeökningen till följd av läge 468 mkr.

Värdeökning #4

Försäljning färdigutvecklat 153 mkr

Under året sålde Bolaget fastigheter över verkligt värde. Den realiserade värdeökningen blev 153 mkr.

Värdeökning #5

Förändring direktavkastningskrav 55 mkr

Direktavkastningskravet vid värdering av fastigheterna har en direkt påverkan på vinsten, då det till stor del avgör fastigheternas värde. Direktavkastningskravet styrs av räntenivåer, inflation, riskpremie och efterfrågan på fastigheter. Men direktavkastningskravet styrs även av fastighetens mikroläge. En mikrolägesförbättring, från till exempel B till A, sänker fastighetens direktavkastningskrav och ökar därmed dess värde. Under 2013 bedömdes det att direktavkastningskravet för jämförbara fastigheter sjönk med 0,01 procentenheter, vilket ökade värdet med 55 mkr.

Övriga kostnader –140 mkr

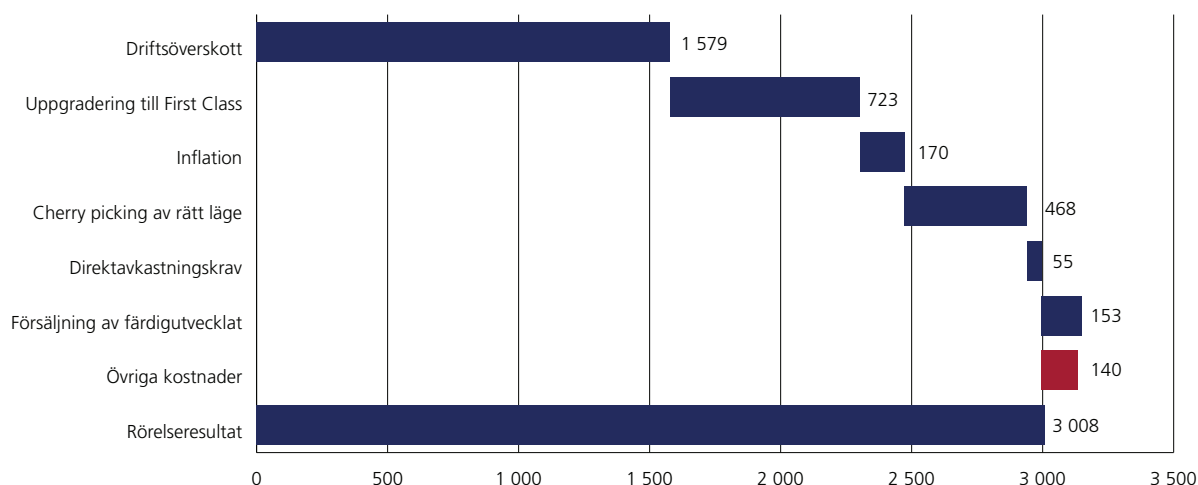
Övriga kostnader är central administration, avskrivningar och transaktionskostnader för sålda fastigheter.

Rörelseresultat 3 008 mkr

Rörelseresultatet motsvarar en avkastning på det ingående fastighetsvärdet på 8,5 procent. Driftsöverskottet gav 4,5 procent och värdeökning gav 4,4 procent. Övriga kostnader motsvarade 0,4 procent.

Årets rörelseresultat, mkr*

Driftsöverskott	1 579	
Beräknad ökning av driftsöverskott	138	
– varav uppgraderingar	107	← 1 531 mkr × 7% direktavkastning
– varav inflation	8	← 1 579 mkr i driftsöverskott × 0,51% inflation
– varav läge	23	
Värdeökning till följd av ökat driftsöverskott	2 892	← 138 mkr / 4,75% direktavkastningskrav
Investeringar	–1 531	
Förändring av direktavkastningskrav	55	
Realiserad värdeökning	153	← Försäljning av fastigheter över verkligt värde
Värdeökning netto	1 569	
Övriga kostnader	–140	← Central administration, övriga kostnader, etc
→ Rörelseresultat	3 008	← Motsvarar en avkastning på 8,5% av det ingående fastighetsvärdet



Drygt hälften av vinsten före finansnetto och skatt skapades under 2013 av driftsöverskottet. Investeringar beräknades ge 723 mkr, inflation gav 170 mkr och läge gav 468 mkr. Förändring av direktavkastningskrav gav 55 mkr, försäljning av färdigutvecklat gav 153 mkr. Övriga kostnader var 140 mkr. Rörelseresultatet blev således 3 008 mkr.

* Informationen har hämtats från Akelius interna affärssystem

Ledning

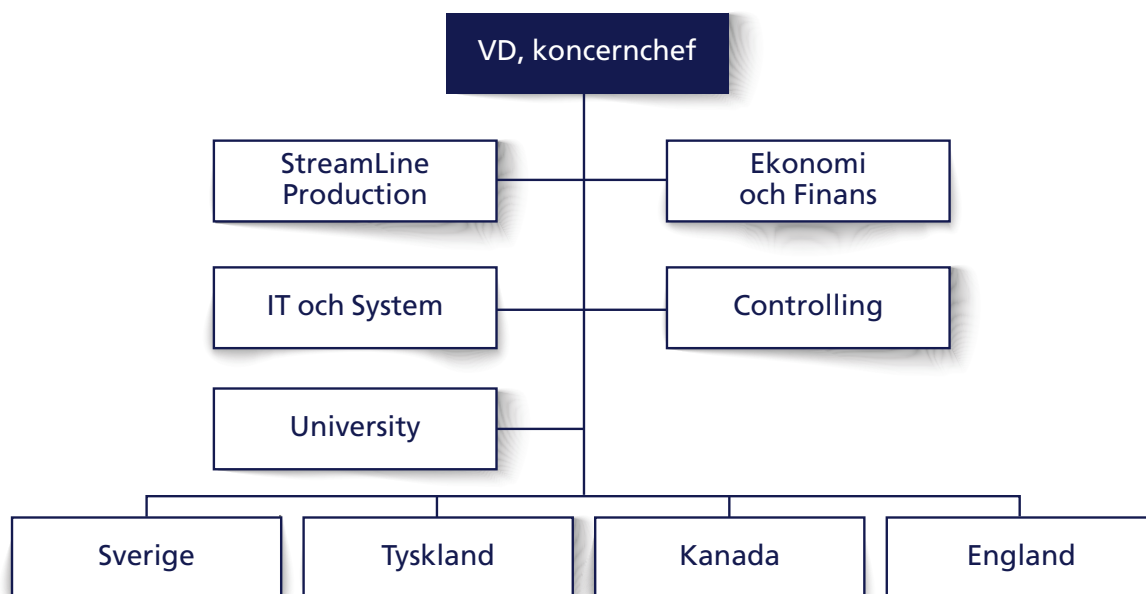
Landschefer

Landscheferna ansvarar för lönsamheten i respektive land. Detta innebär ansvar för förvaltning, uthyrning, service, uppgradering, projekt, köp och försäljning av fastigheter, värdering av fastigheter, redovisning i dotterbolag, skatte- och momsdeklarationer.

I landsorganisationerna arbetade totalt 217 personer vid utgången av 2013.

Koncernstab

Koncernstab ansvarar för övergripande redovisnings- och skattefrågor, konsolidering av Koncernen, controlling, finansiering och likviditetshantering, inköp av material och StreamLine Production, IT och system samt utbildning via Akelius University. I koncernstabfunktioner arbetade totalt 19 personer vid utgången av 2013.



Medeltal anställda*	2013	2012	2011
Sverige	139	152	160
Tyskland	82	61	50
Kanada	–	–	–
England	–	–	–
Summa	221	213	210

* Informationen har hämtats från Akelius interna affärssystem

Skattepåverkan

Bolagets verksamhet påverkas av de vid var tid gällande skattereglerna i de jurisdiktioner Bolaget bedriver verksamhet i. Dessa inkluderar bolagsskatt, fastighetsskatt, mervärdesskatt, regler rörande skattefri avyttring av aktier, övriga statliga och kommunala pålagor samt ränteavdrag och bidrag. Bolagets skattesituation påverkas också av huruvida transaktioner mellan bolag inom Koncernen samt mellan Koncernen och bostadsrättsföreningar i samband med projekt anses vara marknadsmässigt prissatta. Se vidare avsnittet ”Riskfaktorer” – ”Skatterisker”.

Miljörisk och miljökrav

Bolaget bedriver inte någon tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken (1998:808). Emellertid kan det finnas, eller ha funnits, hyresgäster på de fastigheter som Bolaget direkt eller indirekt äger som bedriver verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken, det vill säga är verksamhetsutövare enligt miljöbalken. Se vidare avsnittet ”Riskfaktorer” – ”Miljörisk och miljökrav”.



Stadspredikanten, Östersund, inköpt 2005.

Innergård, trapphus, källargångar och tvättstugor har renoverats. 8 av 23 lägenheter har uppgraderats till First Class.

Fastighetsbestånd per den 31 mars 2014



*	Andel, procent	mkr	kr/kvm	Direktavkastningskrav, procent
Sverige	57	27 065	14 307	4,84
Tyskland	34	16 253	15 407	4,65
Kanada	4	1 825	21 532	4,47
England	5	2 109	41 283	4,43
Totalt	100%	47 252	15 329	4,74

* Informationen har hämtats från Akelius interna affärssystem

Sverige

Fastighetsbeståndet i Sverige utgör 57 procent av den totala fastighetsportföljen. Fastigheternas verkliga värde per den 31 mars 2014 uppgick till 27 065 mkr, vilket i genomsnitt motsvarar 14 307 kronor per kvadratmeter. Fastighetsbeståndet har en total uthyrningsbar yta om 1 892 tkvm, varav 1 635 tkvm är bostadsyta och 257 tkvm är kommersiell yta. Totalt har Bolaget 23 756 lägenheter till uthyrning. Den stora merparten av fastigheterna är belägna i

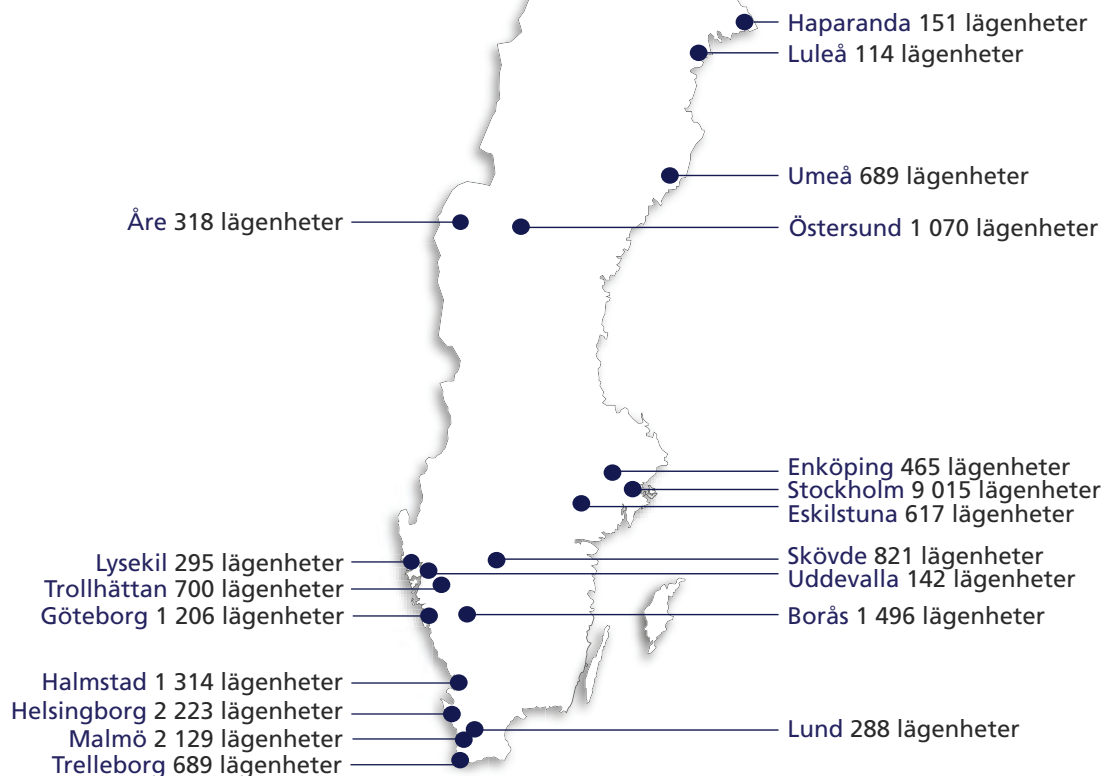
regionerna Storstockholm, Malmö, Helsingborg, Göteborg, Halmstad, Borås och Östersund. Den reella vakansen för bostäder uppgick till 0,4 procent per den 31 mars 2014. För jämförbara fastigheter ökade den genomsnittliga hyresnivån för bostäder under 2013 med 5,8 procent. Hyresintäkterna för fastigheterna i Sverige uppgick för Kv 1 2014 till 525 mkr, för 2013 till 2 038 mkr, för 2012 och 2011 till 1 899 mkr respektive 1 928 mkr.

Fastighetsbeståndet per den 31 mars 2014*

Sverige	Uthyrningsbar yta, kvadratmeter i tusental			Medelhyra bostäder, kr/kvm/år	Potential**, procent
	Lägenheter	Kommersiellt	Totalt		
Storstockholm	675	46	721	1 141	27
Malmö	132	46	178	1 269	14
Helsingborg	160	10	170	1 119	18
Göteborg	74	8	82	1 180	27
Halmstad	81	14	95	1 201	4
Borås	100	5	105	1 049	30
Östersund	66	17	83	1 079	23
Övriga	347	111	458	1 054	23
Totalt	1 635	257	1 892	1 128	22

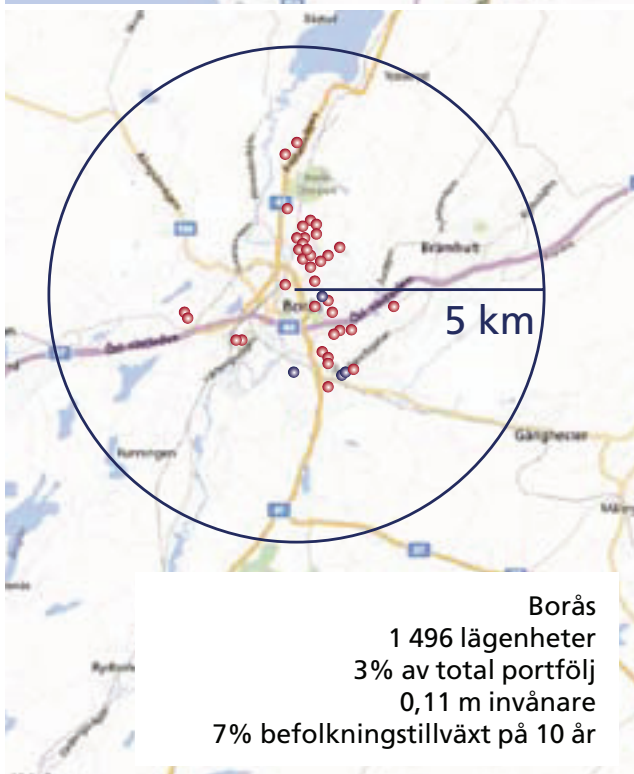
* Informationen har hämtats från Akelius interna affärssystem

**Nyuthyrningshyran under 2013 för fastigheter som ägdes under hela 2013 i relation till medelhyran vid början av 2013.





Fastigheter markerade i rött har köpts under 2013–2014.



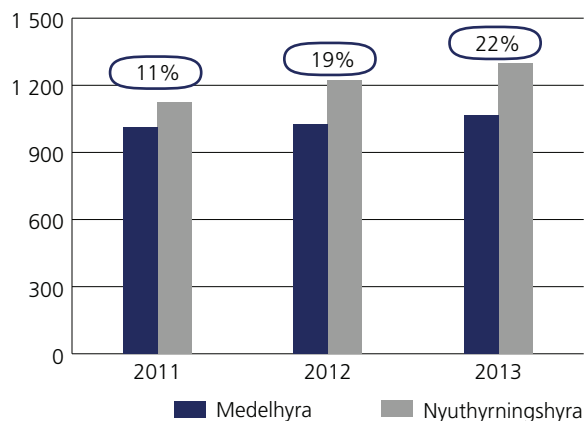
Fastigheter markerade i rött har köpts under 2013–2014.

Medelhyra bostäder,
kr/kvm/år*

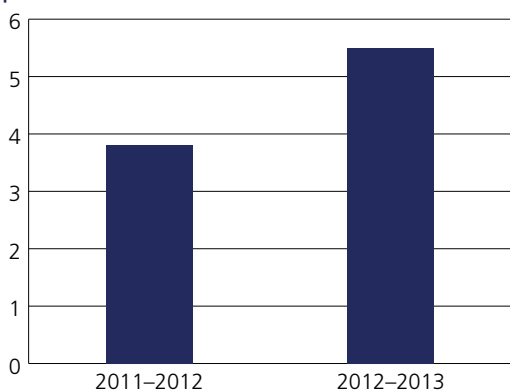
Total portfölj 2013-01-01	1 074
Försäljning fastigheter	-8
Jämförbar portfölj 2013-01-01	1 066
Ökning i jämförbar portfölj	62 ← 5,8%
Jämförbar portfölj 2014-01-01	1 128
Inköp fastigheter	-14
Total portfölj 2014-01-01	1 114

Under 2013 steg medelhyran för bostäder från 1 074 till 1 114 kr/kvm. För de fastigheter som ägdes under hela 2013 steg hyran från 1 066 till 1 128 kr/kvm, vilket motsvarar 5,8 procent. Årets försäljningar sänkte medelhyran, en följd av att färdigutvecklade fastigheter med hög hyra såldes. Medelhyran för sålda fastigheter var 1 216 kr/kvm. Även årets inköp sänkte genomsnittshyran. Medelhyran för köpta fastigheter var 1 032 kr/kvm.

Nyuthyrningshyra, jämförbara fastigheter,
kr/kvm/år*

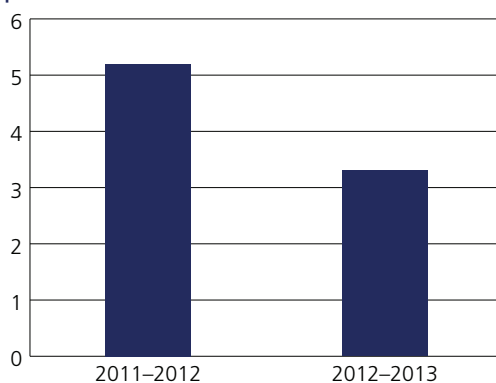


Tillväxt hyresintäkter, jämförbara fastigheter,
procent*



Hyresintäkter jämfört med föregående år ökade med 3,8 respektive 5,5 procent under 2012 och 2013 för jämförbara fastigheter.

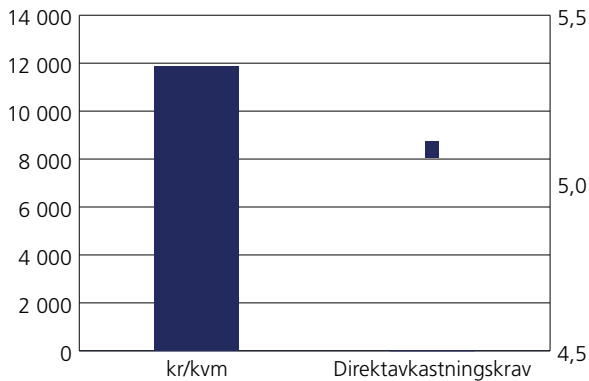
Tillväxt driftöverskott, jämförbara fastigheter,
procent*



Driftöverskottet jämfört med föregående år ökade med 5,2 respektive 3,3 procent under 2012 och 2013 för jämförbara fastigheter.

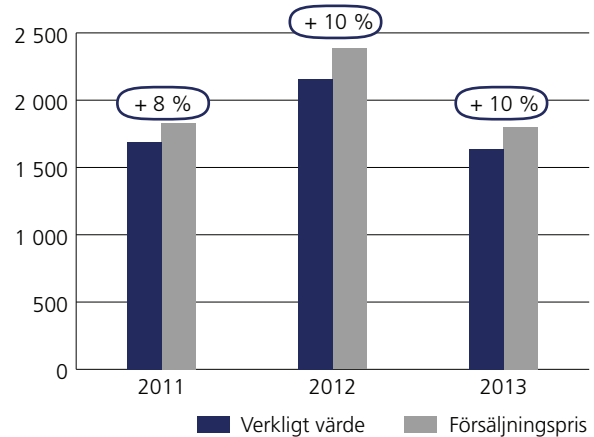
* Informationen har hämtats från Akelius interna affärssystem

Inköp av fastigheter 2011–2013, kr/kvm och procent*



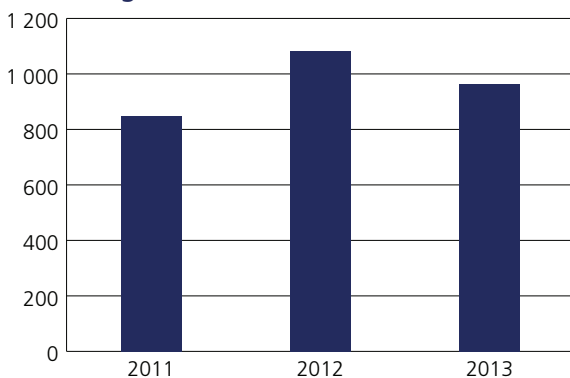
Under 2011-2013 har inköp av fastigheter skett för 5 mdkr. Under 2013 köpte Bolaget Apartment Bostad Väst AB, med fastigheter i bland annat Göteborg, Halmstad, Borås, Skövde och Trollhättan. Priset var cirka 3,3 mdkr, motsvarande 11 527 kr/kvm.

Försäljningspris jämfört med verkligt värde, 2011-2013, mkr*



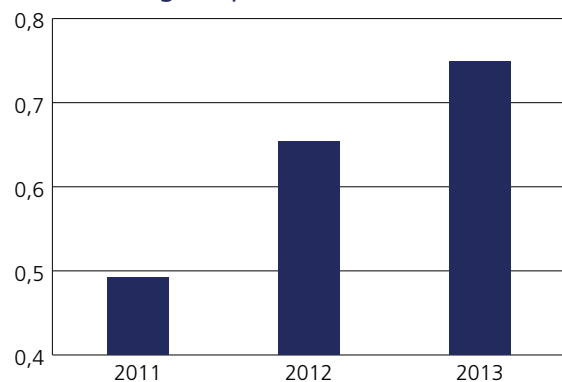
Under 2011-2013 har fastigheter sålts för 6 mdkr. Under 2013 sålde Bolaget en portfölj bestående av 796 lägenheter i Öresundsregionen och en fastighet med 483 lägenheter ombildades i Luleå.

Investeringar, mkr*



Under 2011-2013 uppgick investeringarna totalt till 2 895 mkr. En övervägande del har använts till att uppgradera drygt 6 000 lägenheter till First Class.

Reell vakansgrad, procent*



Under 2011-2013 har den reella vakansgraden uppgått till mellan 0,5 och 0,7 procent. Vakansgraden har uppgått till mellan 1,7 och 2,2 procent. Skillnaden mellan reell vakans och vakans är de lägenheter som är tomställda för uppgradering.

* Informationen har hämtats från Akelius interna affärssystem

Tyskland

Fastighetsbeståndet i Tyskland utgör 34 procent av den totala fastighetsportföljen. Fastigheternas verkliga värde per den 31 mars 2014 uppgick till 16 253 mkr, vilket i genomsnitt motsvarar 15 407 kronor per kvadratmeter. 71 procent av fastighetsportföljen är lokaliserad i Berlin och Hamburg. Fastighetsbeståndet har en total uthyrningsbar yta om 1 055 tkvm, varav 1 006 tkvm är bostadsyta och 49 tkvm är kommersiell yta. Totalt har Bolaget 16 463 lägenheter till

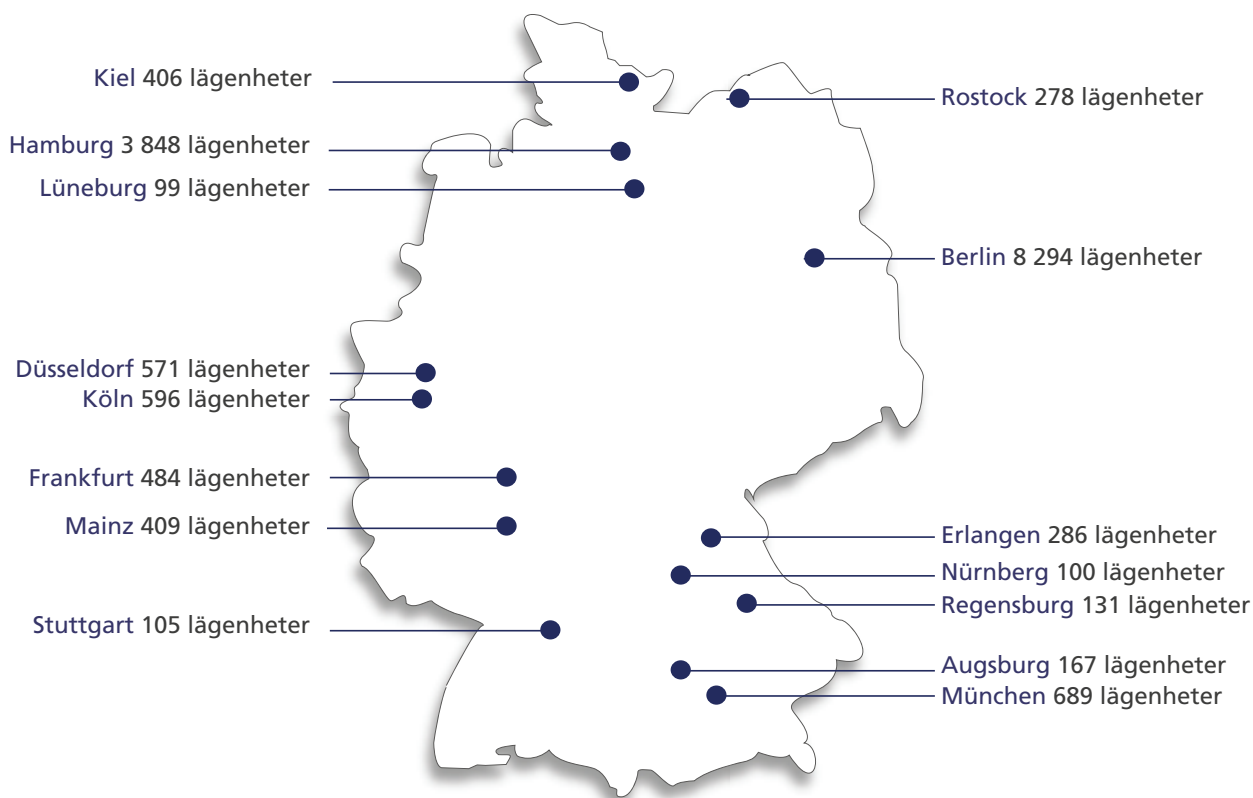
uthyrning. Den stora merparten av fastigheterna är centralt belägen i respektive stad. Den reella vakansen för bostäder uppgick till 2,1 procent per den 31 mars 2014. För jämförbara fastigheter ökade den genomsnittliga hyresnivån för bostäder under 2013 med 5,6 procent. Hyresintäkterna för fastigheterna i Tyskland uppgick för Kv 1 2014 till 272 mkr, för 2013 till 987 mkr, för 2012 och 2011 till 881 mkr respektive 667 mkr.

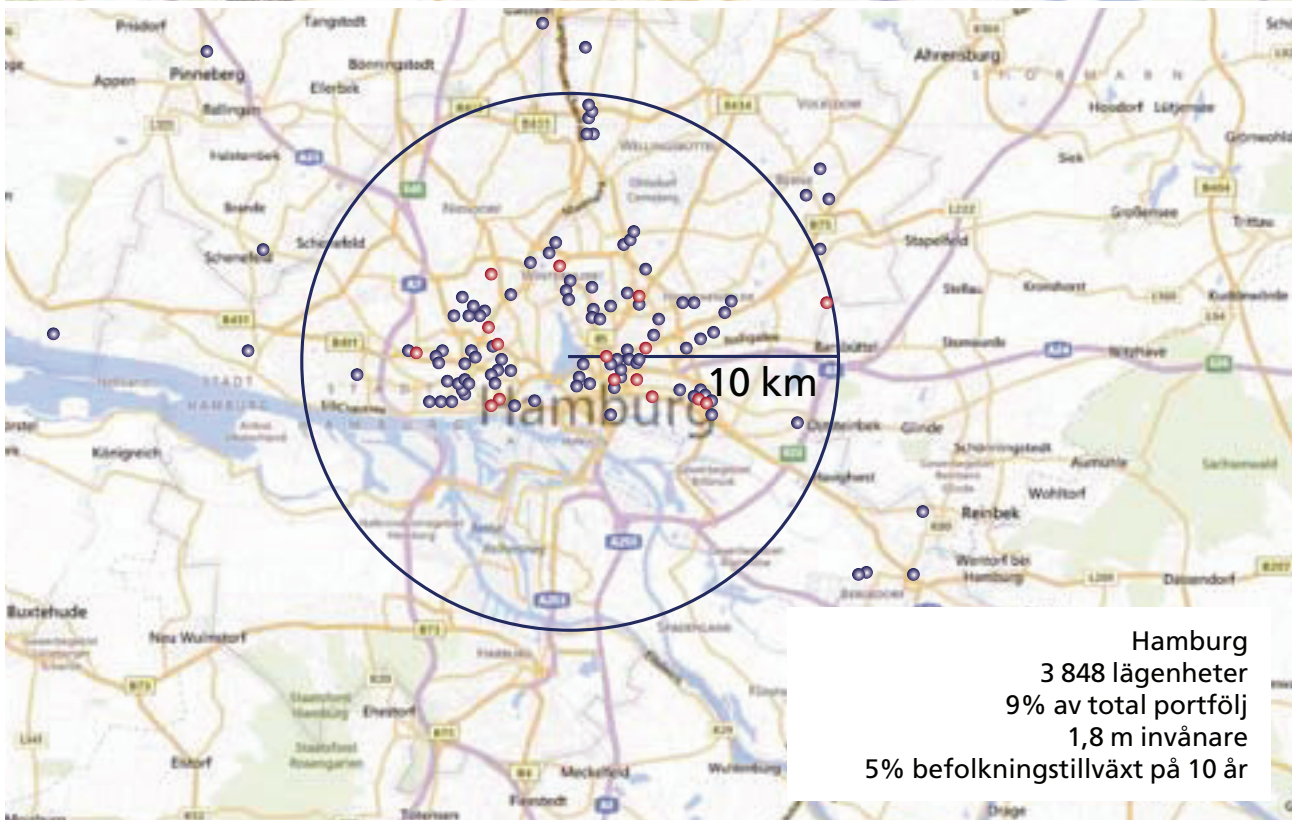
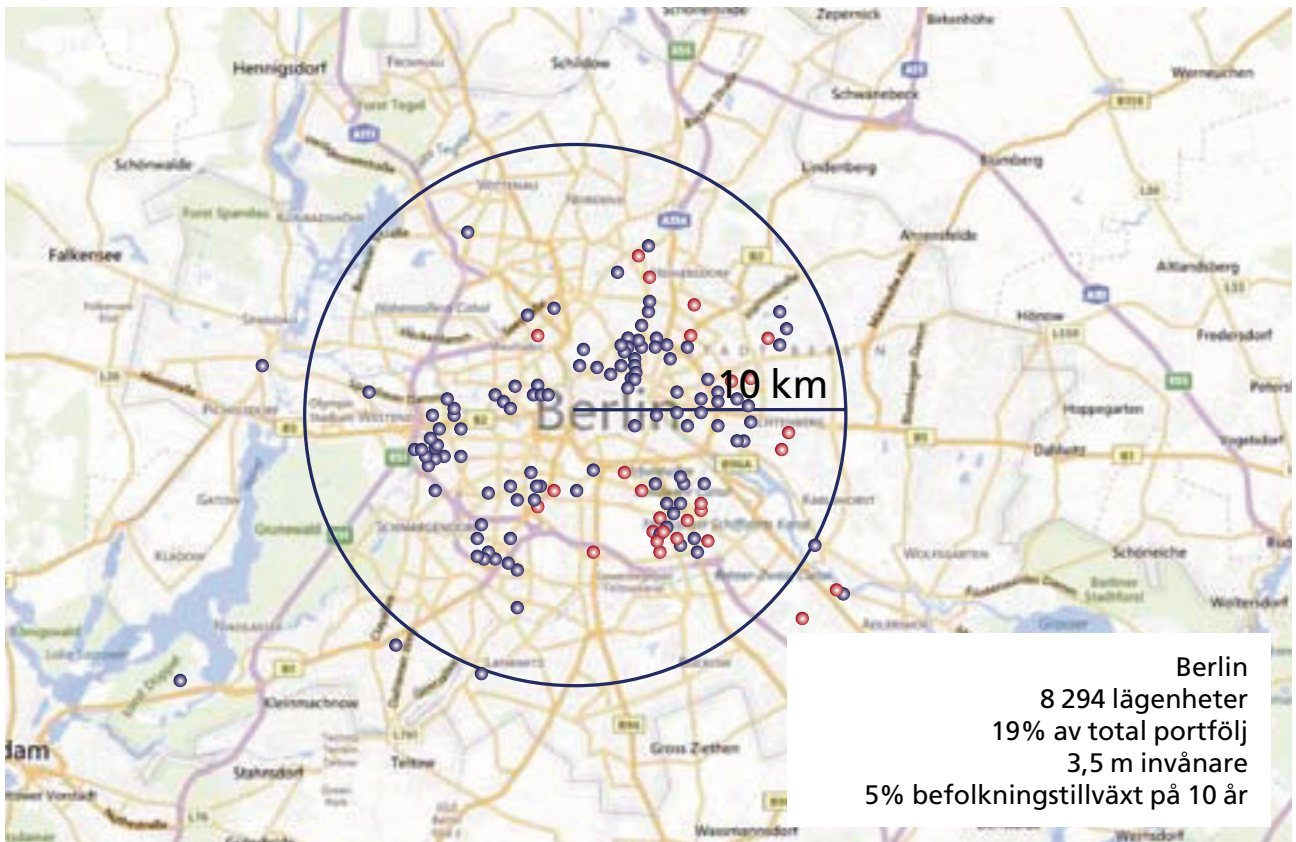
Fastighetsbeståndet per den 31 mars 2014*

Tyskland	Uthyrningsbar yta, kvadratmeter tusental			Medelhyra, EUR/kvm/månad	Potential**, procent
	Lägenheter	Kommersiellt	Totalt		
Berlin	523	20	543	6,72	49
Hamburg	216	13	229	9,23	49
München	38	1	39	10,58	42
Köln	42	2	44	8,59	32
Frankfurt	31	3	34	11,06	23
Düsseldorf	33	5	38	7,93	52
Övriga	123	5	128	7,71	36
Totalt	1 006	49	1 055	7,76	47

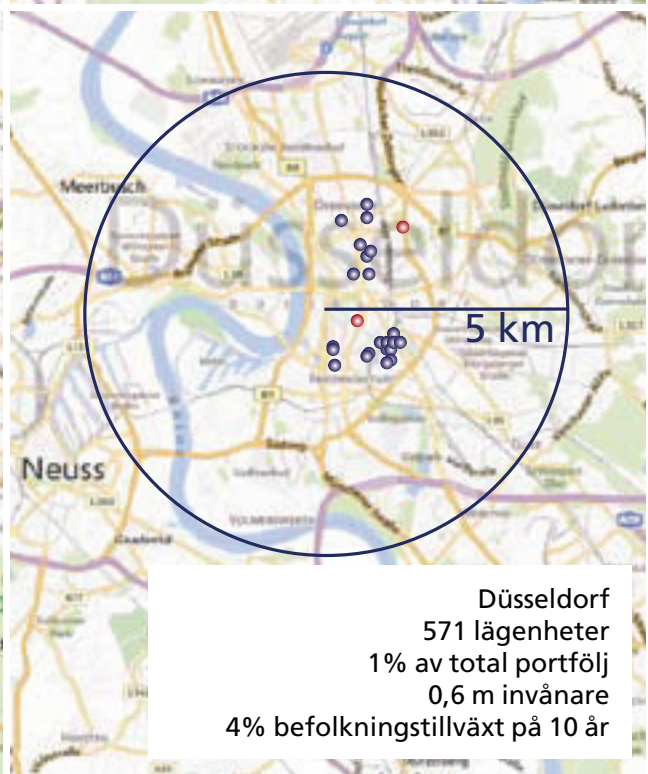
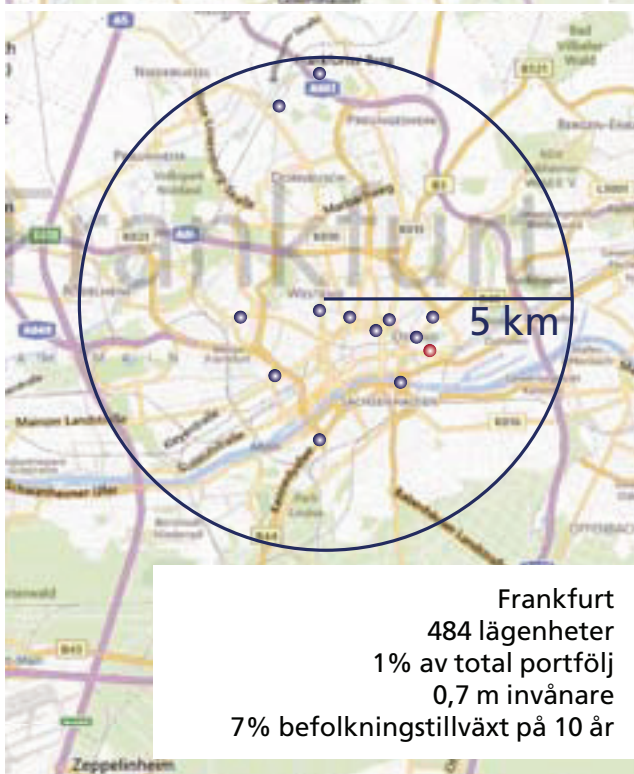
* Informationen har hämtats från Akelius interna affärssystem

**Nyuthyrningshyran under 2013 för fastigheter som ägdes under hela 2013 i relation till medelhyran vid början av 2013.





Fastigheter markerade i rött har köpts under 2013–2014.

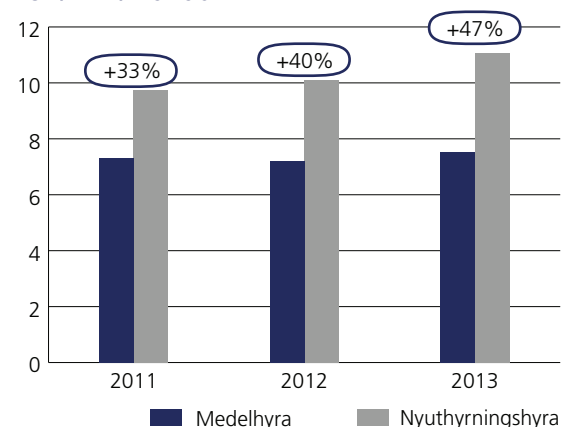


Fastigheter markerade i rött har köpts under 2013–2014.

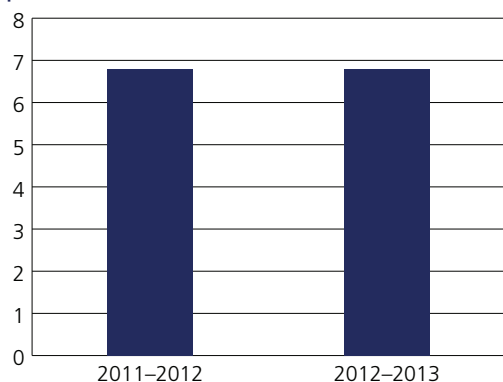
Medelhyra bostäder,
EUR/kvm/månad*

Total portfölj 2013-01-01	7,52
Försäljning fastigheter	–
Jämförbar portfölj 2013-01-01	7,52
Ökning i jämförbar portfölj	0,42 ← 5,6%
Jämförbar portfölj 2014-01-01	7,94
Inköp fastigheter	–0,23
Total portfölj 2014-01-01	7,71

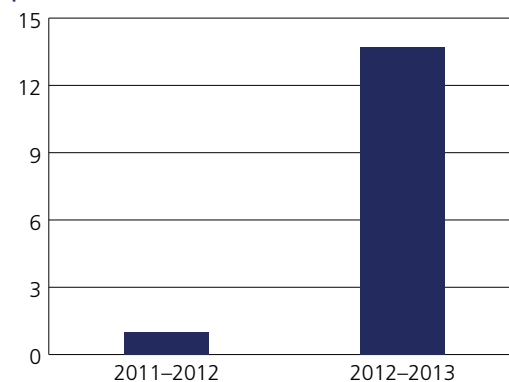
Under 2013 steg medelhyran från 7,52 till 7,71 EUR/kvm/månad. För fastigheter som ägdes under hela 2013 steg hyran från 7,52 till 7,94 EUR/kvm/månad, en tillväxt om 5,6 procent. Inköpta fastigheter drog ner medelhyran med 0,23 EUR/kvm/månad. Medelhyran för inköpta fastigheter var 6,45 EUR/kvm/månad.

Nyuthyrningshyra, jämförbara fastigheter,
EUR/kvm/månad*

Nyuthyrningshyran för jämförbara fastigheter har under 2011-2013 varit mellan 33 och 47 procent högre än medelhyran vid början av respektive år. Huvudförklaringen är uppgradering till First Class och att fastigheterna återfinns i eftertraktade lägen.

Tillväxt hyresintäkter, jämförbara fastigheter,
procent*

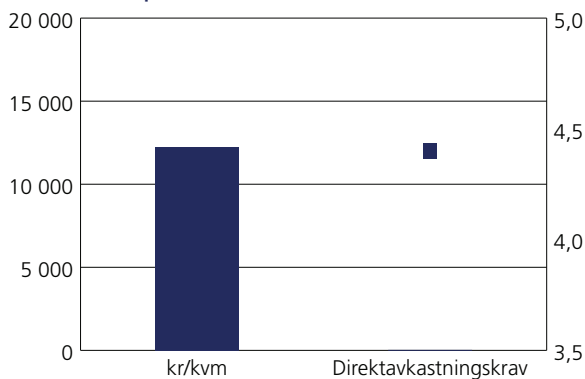
Hyresintäkter jämfört med föregående år ökade med 6,8 respektive 6,8 procent under 2012 och 2013 för jämförbara fastigheter.

Tillväxt driftöverskott, jämförbara fastigheter,
procent*

Driftöverskottet jämfört med föregående år ökade med 1,0 respektive 13,7 procent under 2012 och 2013 för jämförbara fastigheter.

* Informationen har hämtats från Akelius interna affärssystem

Inköp av fastigheter 2011–2013,
kr/kvm och procent*

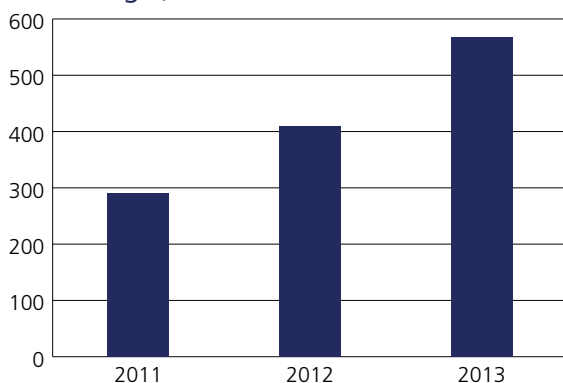


Försäljning fastigheter*



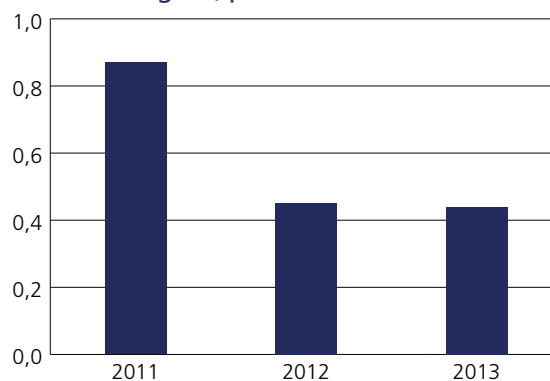
Under 2011-2013 köpte Bolaget fastigheter för 5,6 mdkr. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset uppgick till 12 230 kr/kvm. Direktavkastningskravet uppgick till 4,4 procent.

Investeringar, mkr*



Under 2011-2013 uppgick investeringarna till 1 268 mkr. Ökningen av de årliga investeringarna förklaras främst med en större fastighetsportfölj.

Reell vakansgrad, procent*



Under 2011-2013 har den reella vakansgraden uppgått till mellan 0,4 och 0,9 procent. Vakansgraden har uppgått till mellan 1,6 och 2,1 procent. Skillnaden mellan reell vakans och vakans är de lägenheter som är tomställda för uppgradering.

* Informationen har hämtats från Akelius interna affärssystem

Kanada

Fastighetsbeståndet i Kanada utgör cirka 4 procent av den totala fastighetsportföljen. Fastigheternas verkliga värde per den 31 mars 2014 uppgick till 1 825 mkr, vilket i genomsnitt motsvarar 21 532 kronor per kvadratmeter. Samtliga fastigheter är centralt belägna i Toronto. Fastighetsbeståndet i Kanada består av 85

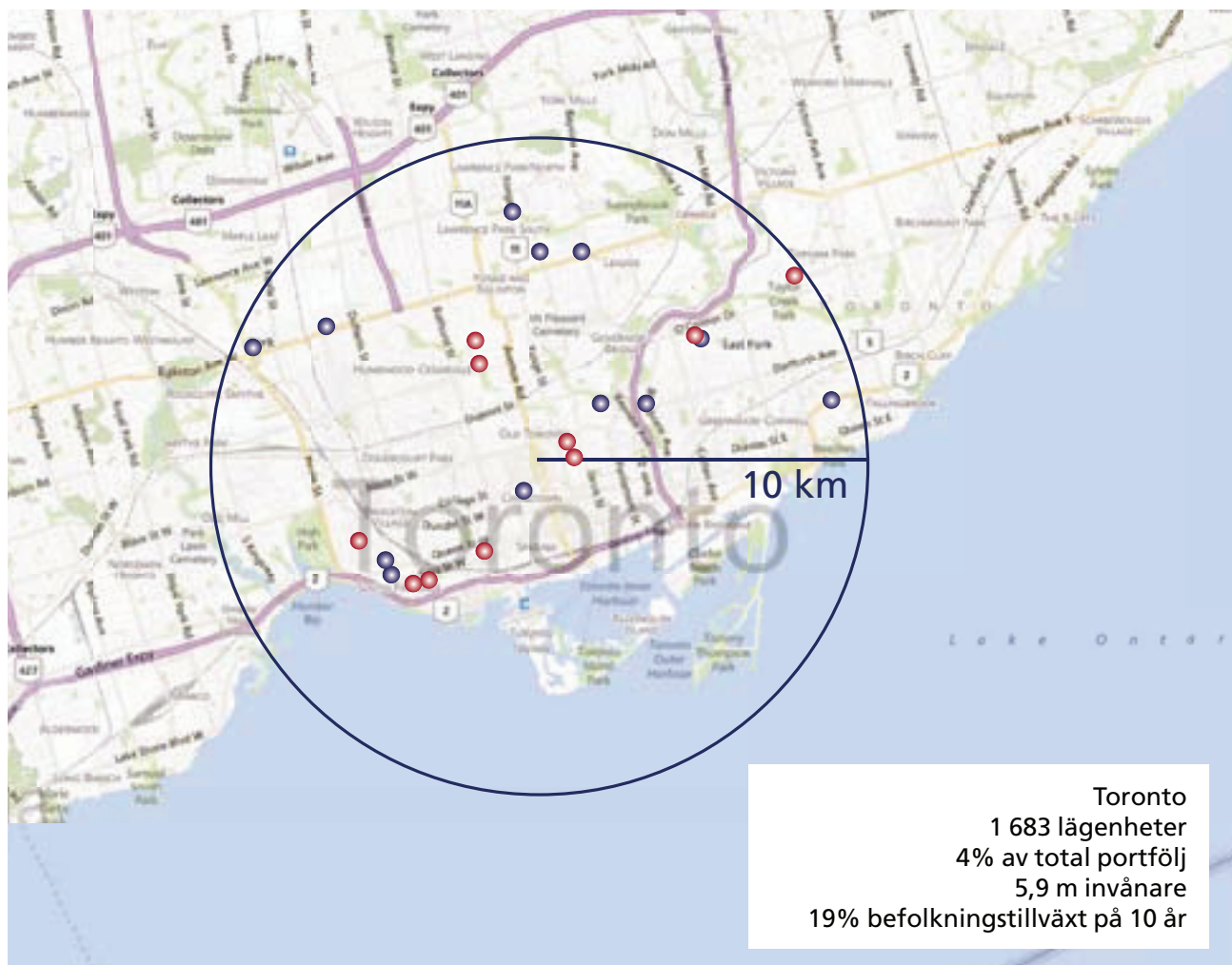
tkvm uthyrningsbar yta där all yta är bostäder. Totalt har bolaget 1 683 lägenheter till uthyrning. Den reella vakansen för bostäder uppgick till 1,9 procent per den 31 mars 2014. Hyresintäkterna för fastigheterna i Kanada uppgick för Kv 1 till 31 mkr, under 2013, 2012 och 2011 ägde Akelius inga fastigheter i landet.

Fastighetsbeståndet per den 31 mars 2014*

Kanada	Uthyrningsbar yta, kvadratmeter tusental			Medelhyra, EUR/kvm/månad	Potential**, procent
	Lägenheter	Kommersiellt	Totalt		
Toronto	85	0	85	1,98	39

* Informationen har hämtats från Akelius interna affärssystem samt från systerbolags affärssystem.

**Nyuthyrningshyran för fastigheter som ägdes under hela 2013 i relation till medelhyran vid början av året.



Fastigheter markerade med rött avser köp som genomfördes av systerbolag till Akelius under 2013. Under slutet av 2013 köpte Akelius både dessa, och sedan tidigare förvärvade fastigheter, från systerbolaget.

Koncernen köpte fastighetsportföljen i Toronto, Kanada, under slutet av 2013. Fastighetsportföljen ägdes tidigare av ett systerbolag till Akelius. Nedanstående diagram om Kanada redovisar den köpta fastighetsportföljens utveckling under åren 2011-2013. Detta för att ge en tydligare bild av fastighetsportföljens ekonomiska och operativa resultat före köpet. Underliggande data är hämtad från det systerbolag som tidigare ägde fastigheterna.

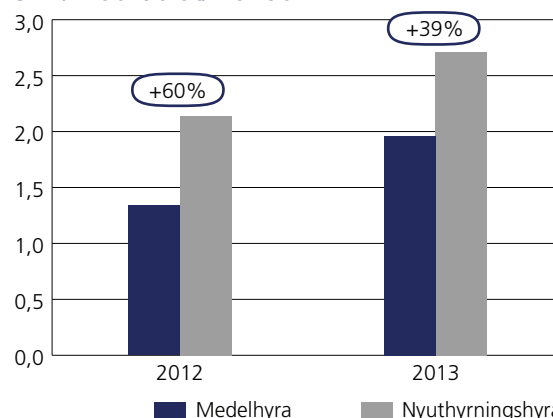
**Medelhyra bostäder,
CAD/kvadratfot/månad***

Total portfölj 2013-01-01	1,96
Försäljning fastigheter	–
Jämförbar portfölj 2013-01-01	1,96
Ökning i jämförbar portfölj	0,15 ← 7,7%
Jämförbar portfölj 2014-01-01	2,11
Inköp fastigheter	–0,16
Total portfölj 2014-01-01	1,94

Under 2013 sjönk medelhyran från 1,96 till 1,94 CAD/kvadratfot/månad. Förklaringen är att de fastigheter som köptes in under året hade låg hyra i förhållande till de fastigheter som fanns vid ingången av året. Hyran för köpta fastigheter var 1,70 CAD/kvadratfot/månad. För fastigheter som ägdes under hela 2013 steg hyran från 1,96 till 2,11

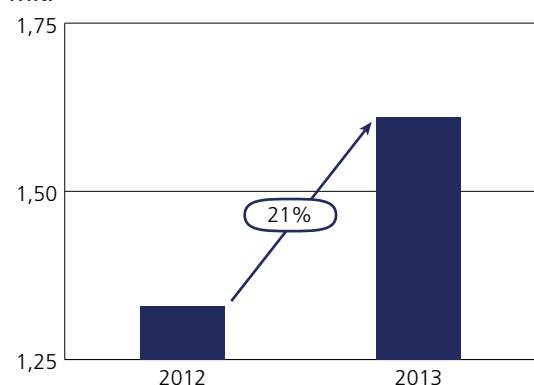
CAD/kvadratfot/månad, en tillväxt om 7,7 procent.

**Nyuthyrningshyra, jämförbara fastigheter,
CAD/kvadratfot/månad***



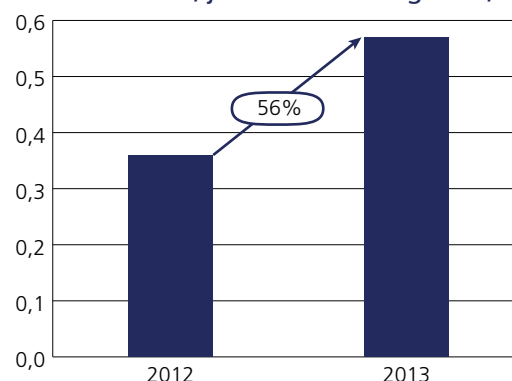
Nyuthyrningshyran för jämförbara fastigheter har under 2012 respektive 2013 varit 60 respektive 39 procent högre än medelhyran vid början av respektive år. Förklaringen är uppgradering till First Class och attraktiva lägen.

**Hysesintäkter, jämförbara fastigheter,
mkr***



Hysesintäkter ökade med 21 procent under 2013 i jämförelse med 2012 för fastigheter som ägdes under hela perioden 2012 och 2013.

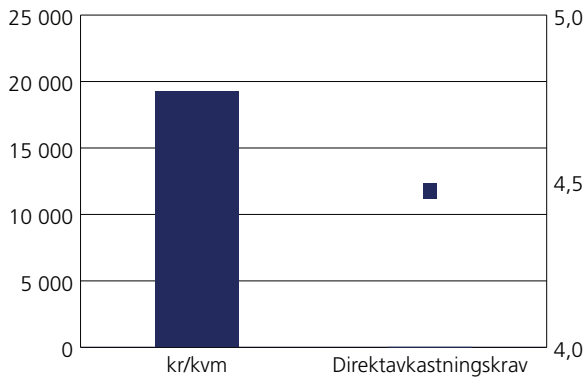
Driftsöverskott, jämförbara fastigheter, mkr*



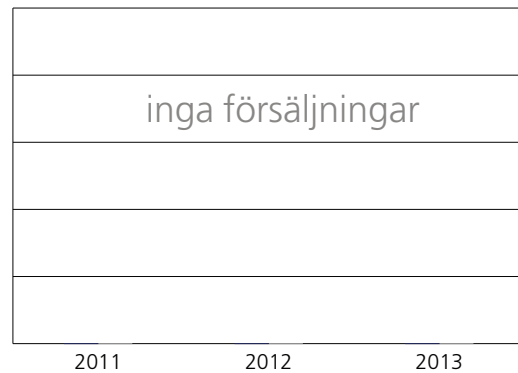
Driftsöverskottet ökade med 56 procent under 2013 i jämförelse med 2012 för fastigheter som ägdes under hela perioden 2012 och 2013.

* Informationen har hämtats från Akelius interna affärssystem samt från systerbolags affärssystem.

Inköp av fastigheter 2011–2013,
kr/kvm och procent*

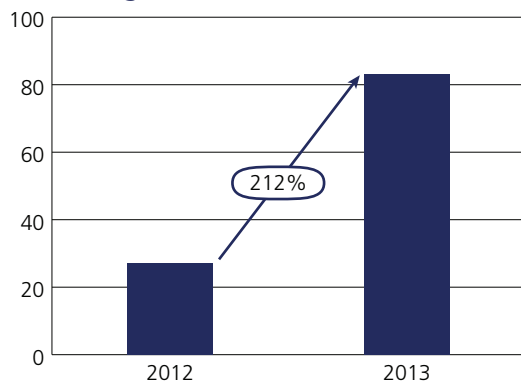


Försäljning fastigheter*



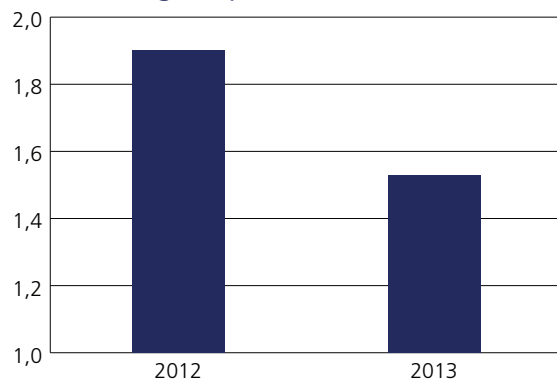
Under 2011-2013 har fastigheter förvärvats i Toronto för sammanlagt 1,6 mdkr. Genomsnittligt kvadratmeterpris var 19 249 kr. Direktavkastningskravet var 4,5 procent.

Investeringar, mkr*



Under 2013 ökade investeringarna med 56 mkr eller 212 procent jämfört med 2012. Den stora ökningen förklaras främst med en större portfölj.

Reell vakansgrad, procent*



Under 2012 respektive 2013 har den reella vakansgraden i snitt legat på 1,9 respektive 1,5 procent. Vakansgraden har legat på 4,3 respektive 3,8 procent. Skillnaden mellan reell vakans och vakans är de lägenheter som är tomställda för uppgradering.

* Informationen har hämtats från Akelius interna affärssystem samt från systerbolags affärssystem.

England

Fastighetsbeståndet i England utgör 5 procent av den totala fastighetsportföljen. Fastigheternas verkliga värde per den 31 mars 2014 uppgick till 2 109 mkr, vilket i genomsnitt motsvarar 41 283 kronor per kvadratmeter. 93 procent av fastigheterna är belägna i London. Fastighetsbeståndet har en total uthyrbar yta

om 51 tkvm, där all yta är bostäder. Totalt har Bolaget 909 lägenheter till uthyrning. Den reella vakansen för bostäder uppgick till 3,4 procent per den 31 mars 2014. Bolaget har inga redovisade hyresintäkter för fastigheterna i England då fastigheterna förvärvades av ett systerbolag i mars 2014.

Fastighetsbeståndet per den 31 mars 2014*

England	Uthyrningsbar yta, kvadratmeter tusental			Medelhyra, GBP/kvadratfot/ månad	Potential**, procent
	Lägenheter	Kommersiellt	Totalt		
Storlondon	42	0	42	1,75	22
Övriga	9	0	9	1,01	28
Totalt	51	0	51	1,61	22

* Informationen har hämtats från Akelius interna affärssystem samt från systerbolags affärssystem.

**Nyuthyrningshyran under 2013 för fastigheter som ägdes under hela 2013 i relation till medelhyran vid början av 2013.



Fastigheter markerade med rött avser köp som genomfördes av systerbolag till Akelius under 2013. Under slutet av 2013 köpte Akelius både dessa, och sedan tidigare förvärvade fastigheter, från systerbolaget.

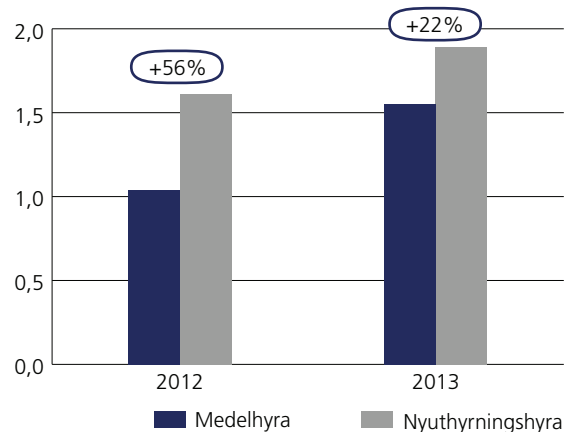
Koncernen köpte fastighetsportföljen i England i mars 2014. Fastighetsportföljen ägdes tidigare av ett systerbolag till Akelius. Nedanstående diagram om England redovisar den köpta fastighetsportföljens utveckling under åren 2011-2013. Detta för att ge en tydligare bild av fastighetsportföljens ekonomiska och operativa resultat före köpet. Underliggande data är hämtad från det systerbolag som tidigare ägde fastigheterna.

Medelhyra bostäder, GBP/kvadratfot/månad*

Total portfölj 2013-01-01	1,54
Försäljning fastigheter	–
Jämförbar portfölj 2013-01-01	1,54
Ökning i jämförbar portfölj	0,01 ← 0,1%
Jämförbar portfölj 2014-01-01	1,55
Inköp fastigheter	–
Total portfölj 2014-01-01	1,55

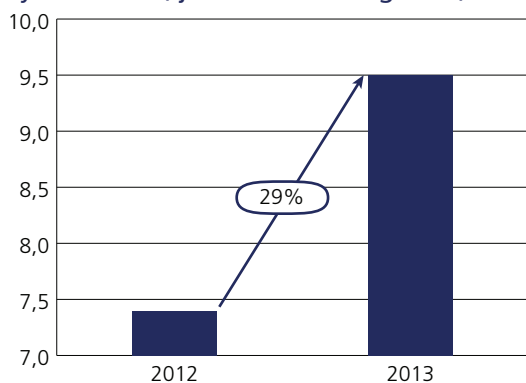
Under 2013 steg medelhyran från 1,54 till 1,55 GBP/kvadratfot/månad. För fastigheter som ägdes under hela 2013 steg medelhyran med 0,1 procent.

Nyuthyrningshyra, jämförbara fastigheter GBP/kvadratfot/månad*



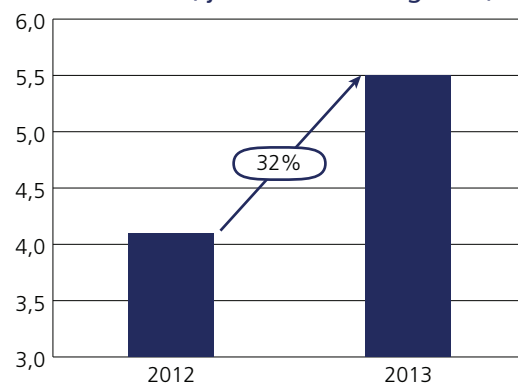
Nyuthyrningshyran för jämförbara fastigheter har under 2012 respektive 2013 varit 56 respektive 22 procent högre än medelhyran vid början av respektive år. Förklaringen är uppgradering till First Class och attraktiva lägen.

Hysesintäkter, jämförbara fastigheter, mkr*



Hysesintäkter ökade med 29 procent under 2013 i jämförelse med 2012 för fastigheter som ägdes under hela perioden 2012 och 2013.

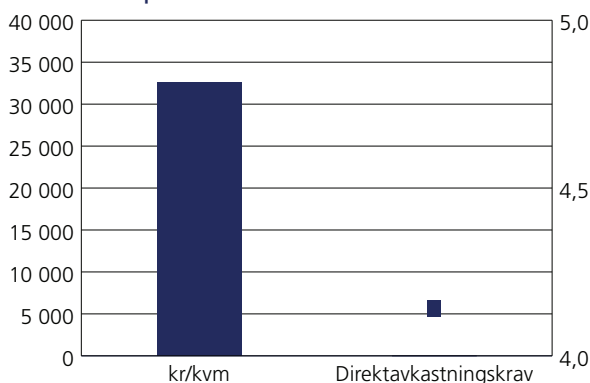
Driftsöverskott, jämförbara fastigheter, mkr*



Driftsöverskottet ökade med 32 procent under 2013 i jämförelse med 2012 för fastigheter som ägdes under hela perioden 2012 och 2013.

* Informationen har hämtats från Akelius interna affärssystem samt från systerbolags affärssystem.

Inköp av fastigheter 2011–2013,
kr/kvm och procent*

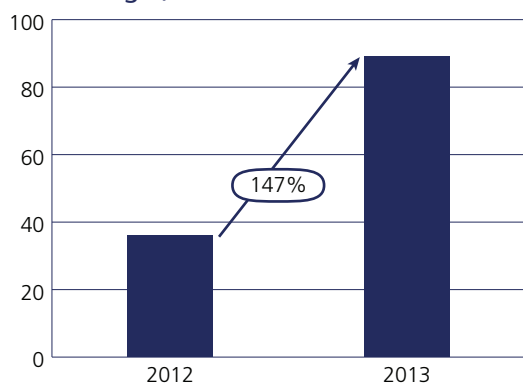


Försäljning fastigheter*



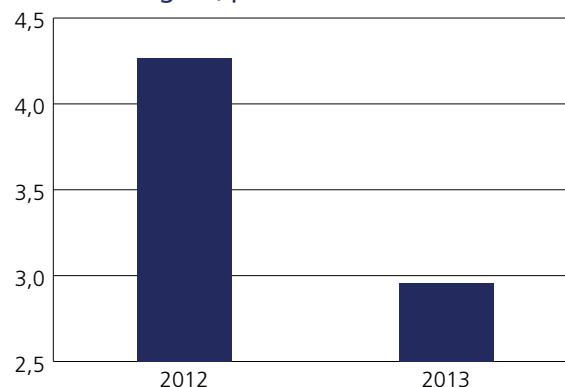
Under 2011-2012 har fastigheter förvärvats i England för sammanlagt 1,6 mdkr. Genomsnittligt kvadratmeterpris var 32 555 kronor per kvadratmeter. Direktavkastningskravet var 4,1 procent. Under 2013 skedde inga förvärv.

Investeringar, mkr*



Under 2013 ökade investeringarna med 53 mkr eller motsvarande 147 procent jämfört med 2012. Den stora ökningen förklaras främst med en större portfölj.

Reell vakansgrad, procent*



Under 2012 respektive 2013 har den reella vakansgraden i snitt legat på 4,3 respektive 3,0 procent. Vakansgraden har legat på 9,5 procent under både 2012 och 2013. Skillnaden mellan reell vakans och vakans är de lägenheter som är tomställda för uppgradering.

* Informationen har hämtats från Akelius interna affärssystem samt från systerbolags affärssystem.

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Akelius har låtit oberoende värderingsinstitut värdera samtliga Koncernens fastigheter. Värderingarna har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder. Samtliga värderingsobjekt har värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. Som huvudmetod vid värdebedömningarna används kassaflödeskalkyler i vilka driftnetton, investeringar och restvärden nuvärdesberäknas. Akelius styrelse har i

delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2014 värderat fastighetsbeståndet till 47 251 467 106,00 kronor. Styrelsen har därefter anlitat oberoende värderingsinstitut som inför Prospektet värderat Bolagets fastighetsbestånd per 31 mars 2014 till 47 037 692 666,80 kronor, vilket är 213 774 439,20 kronor (eller cirka 0,5 procent) lägre än styrelsens värdering.

Se avsnittet ”Värdeintyg” för infogat värdeintyg från oberoende värderingsinstitut.

Fördelning av värderingsobjekt

Fastighetsvärderare	Land	Värde, kr	Bokfört värde, kr	Differens, procent
JLL	England	1 406 803 894,80		
CBRE Limited	England	701 766 406,00		
<i>Delsumma</i>	<i>England</i>	<i>2 108 570 300,80</i>	<i>2 109 000 000,00</i>	<i>-0,02</i>
CBRE Limited	Kanada	1 825 412 484,00	1 825 000 000,00	0,02
CBRE GmbH	Tyskland	16 303 709 882,00	16 252 884 106,00	0,31
CBRE Sweden AB	Sverige	26 800 000 000,00	27 064 583 000,00	-0,99
Totalt		47 037 692 666,80	47 251 467 106,00	-0,45

Utvald finansiell information

Nedanstående finansiella information avseende räkenskapsåren 2013, 2012 och 2011 är hämtad ur Akelius reviderade koncernräkenskaper, vilka är upprättade enligt IFRS. Nedanstående finansiella information avseende delårsperioderna januari till mars 2014 och 2013 är hämtad ur Akelius delårsrapporter. Delårsrapporten för januari till mars 2014 har översiktligt granskats av Bolagets revisorer. Avsnittet bör läsas tillsammans med avsnittet "Kommentarer till den finansiella utvecklingen".

Resultaträkning

mkr	1 jan–31 mars 2014	1 jan–31 mars 2013	1 jan–31 dec 2013	1 jan–31 dec 2012	1 jan–31 dec 2011
Hysesintäkter	828	691	3 025	2 780	2 595
Fastighetskostnader	–404	–342	–1 446	–1 371	–1 219
Driftsöverskott	424	349	1 579	1 409	1 376
Central administration	–8	–10	–55	–47	–46
Övriga intäkter och kostnader	–2	–11	–85	–160	–81
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	404	573	1 569	2 670	1 025
Rörelseresultat	818	901	3 008	3 872	2 274
Finansiella intäkter	2	37	8	27	67
Finansiella kostnader	–314	–279	–1 257	–1 187	–1 119
Värdeförändring derivatinstrument	–281	–62	1 138	–184	–764
Resultat före skatt	225	597	2 897	2 528	458
Skatt	–43	–115	–677	–88	–70
Årets resultat	182	482	2 220	2 440	388

Balansräkning

mkr	31 mars 2014	31 mars 2013	31 dec 2013	31 dec 2012	31 dec 2011
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	47 252	36 456	44 091	35 437	32 352
Rörelsefastigheter	11	18	13	19	120
Maskiner och inventarier	19	13	18	14	17
Uppskjutna skattefordringar	717	721	663	721	569
Derivatinstrument	59	42	100	206	190
Långfristiga fordringar	264	218	204	207	195
Summa anläggningstillgångar	48 322	37 468	45 089	36 604	33 443
Kundfordringar och andra fordringar	401	598	544	416	309
Derivatinstrument	0	0	0	20	1
Likvida medel	49	70	59	28	30
Summa omsättningstillgångar	450	668	603	464	340
SUMMA TILLGÅNGAR	48 772	38 136	45 692	37 068	33 785
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Summa eget kapital	15 324	10 308	15 169	9 970	8 567
Långfristiga räntebärande skulder	24 588	17 319	22 398	18 598	14 622
Derivatinstrument	1 741	2 388	1 496	2 505	2 294
Uppskjutna skatteskulder	2 790	2 142	2 695	2 028	1 851
Övriga skulder	23	100	25	101	76
Summa långfristiga skulder	29 142	21 949	26 614	23 232	18 843
Leverantörsskulder och andra skulder	627	716	762	478	632
Kortfristiga räntebärande skulder	3 661	5 160	3 123	3 381	5 743
Derivatinstrument	18	3	24	7	0
Summa kortfristiga skulder	4 306	5 879	3 909	3 866	6 374
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	48 772	38 136	45 692	37 068	33 785

Kassaflödesanalys

mkr	1 jan–31 mars 2014	1 jan–31 mars 2013	1 jan–31 dec 2013	1 jan–31 dec 2012	1 jan–31 dec 2011
Den löpande verksamheten					
Kassaflöde från rörelsen	386	326	1 570	1 208	1 347
Betalt finansnetto	-281	-300	-1 249	-1 203	-1 129
Betald skatt	0	-1	-3	-7	-12
Kassaflöde från den löpande verksamheten	105	25	318	-2	206
Investeringsverksamheten					
Köp av immateriella anläggningstillgångar	-1	0	-21	0	-1
Försäljning (+)/köp (-)/investering (-) av förvaltningsfastigheter	-2 897	-863	-8 432	-3 157	-4 930
Köp av materiella anläggningstillgångar	-3	0	41	-63	-104
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	93	29	1 765	2 328	1 781
Försäljning (+)/Köp (-) av finansiella anläggningstillgångar	-50	122	77	-41	369
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 858	-712	-6 570	-933	-2 885
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	0	0	2 120	0	0
Kapitaltillskott	0	0	680	0	0
Upptagna lån	2 789	2 772	9 361	9 585	102 229
Amortering av lån	-46	-2 043	-6 122	-7 752	-99 540
Köp av derivatinstrument	0	0	271	0	0
Utdelning	0	0	0	-900	0
Koncernbidrag	0	0	-27	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 743	729	6 283	933	2 689
Årets kassaflöde	-10	42	31	-2	10
Likvida medel vid årets början	59	28	28	30	20
Likvida medel vid årets slut	49	70	59	28	30

Nyckeltal

	31 mars 2014	31 mars 2013	31 dec 2013	31 dec 2012	31 dec 2011
Eget kapital					
Eget kapital, mkr	15 324	10 308	15 169	9 970	8 567
Soliditet, procent	31	27	33	27	26
Andel riskkapital, procent	46	40	46	39	41
Utdelning					
Utdelning, mkr	–	–	1 000	–	900
Utdelning per aktie, kr	–	–	2 138	–	2 250
Räntebärande skulder					
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	49	54	49	53	50
Belåningsgrad totala lån, procent	58	59	56	59	60
Räntetäckningsgrad säkerställda lån	1,6	1,5	1,4	1,5	1,6
Räntetäckningsgrad totala lån	1,3	1,3	1,2	1,2	1,3
Räntebindning					
Medelränta säkerställda lån, procent	4,20	4,66	4,42	4,63	4,94
Medelränta totala lån, procent	4,58	4,88	4,75	4,85	5,26
Räntebindning säkerställda lån, år	4,8	4,9	5,3	5,7	5,8
Kapitalbindning säkerställda lån, år	4,9	5,2	4,8	5,3	6,0
Fastigheter					
Antal lägenheter	42 811	36 216	41 319	35 443	35 151
Uthyrningsbar area i tusental kvm	3 082	2 624	2 992	2 576	2 632
Förvaltningseffektivitet					
Tillväxt hyresintäkter*, procent	5,1	4,6	5,8	4,4	3,8
Tillväxt driftsöverskott*, procent	5,1	4,6	6,7	4,1	8,3
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,2	0,6	0,7	0,7	0,7
Verkligt värde fastigheter					
Verkligt värde, kr/kvm	15 329	13 895	14 736	13 755	12 292
Direktavkastningskrav, procent	4,74	4,74	4,75	4,73	5,07
Förändring direktavkastningskrav*, procent	0,00	0,01	–0,01	–0,28	0,01

* För jämförbara fastigheter.

Utvald finansiell information

	31 mars 2014	31 mars 2013	31 dec 2013	31 dec 2012	31 dec 2011
Fastigheter Sverige					
Medelhyra bostäder, SEK/kvm/år	1 128	1 104	1 114	1 074	1 026
Tillväxt medelhyra bostäder*, procent	1,2	2,7	5,8	5,0	5,1
Tillväxt hyresintäkter*, procent	5,7	4,1	5,5	3,8	–
Tillväxt driftsöverskott*, procent	9,5	3,1	3,3	5,2	–
Verkligt värde, mkr	27 065	23 885	26 784	23 456	22 574
Verkligt värde, kr/kvm	14 307	14 063	14 115	13 809	12 055
Direktavkastningskrav, procent	4,84	4,79	4,84	4,79	5,15
Antal lägenheter	23 756	21 707	23 867	21 707	23 354
Fastigheter Tyskland					
Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	7,76	7,58	7,71	7,52	7,19
Tillväxt medelhyra bostäder*, procent	1,2	1,3	5,6	5,6	7,0
Tillväxt hyresintäkter*, procent	3,5	6,3	6,8	6,8	–
Tillväxt driftsöverskott*, procent	–0,9	8,3	13,7	1,0	–
Verkligt värde, mkr	16 253	12 571	15 549	11 981	9 778
Verkligt värde, kr/kvm	15 407	13 588	15 398	13 649	12 903
Direktavkastningskrav, procent	4,65	4,64	4,64	4,64	4,87
Antal lägenheter	16 463	14 509	15 769	13 736	11 797
Fastigheter Kanada**					
Medelhyra bostäder, CAD/kvft/månad	1,98	1,97	1,94	2,01	1,34
Tillväxt medelhyra bostäder*, procent	1,4	0,9	7,7	11,2	–
Tillväxt hyresintäkter*, procent	10,5	13,1	20,6	–	–
Tillväxt driftsöverskott*, procent	15,6	–205,3****	56,4	–	–
Verkligt värde, mkr	1 825	1 200	1 758	1 074	26
Verkligt värde, kr/kvm	21 532	22 336	20 710	22 026	19 833
Direktavkastningskrav, procent	4,47	4,53	4,47	4,52	4,25
Antal lägenheter	1 683	1 146	1 683	1 046	17
Fastigheter England***					
Medelhyra bostäder, GBP/kvft/månad	1,61	1,57	1,55	1,54	1,04
Tillväxt medelhyra bostäder*, procent	4,7	1,4	0,1	13,7	–
Tillväxt hyresintäkter*, procent	–5,5	2,6	29,0	–	–
Tillväxt driftsöverskott*, procent	–16,5	10,0	31,7	–	–
Verkligt värde, mkr	2 109	1 514	1 792	1 580	145
Verkligt värde, kr/kvm	41 283	31 331	36 430	32 730	22 872
Direktavkastningskrav, procent	4,43	4,60	4,64	4,53	4,77
Antal lägenheter	909	870	870	870	97

* För jämförbara fastigheter

** Fastighetsportföljen i Toronto, Kanada, förvärvades under slutet av 2013. Ovanstående tabell redovisar utveckling som om Koncernen skulle ha ägt fastigheterna sedan 2011.

*** Fastighetsportföljen i England förvärvades under slutet av mars 2014. Ovanstående tabell redovisar utveckling som om Koncernen skulle ha ägt fastigheterna sedan 2011.

**** Förändringen beror på låga utgångsvärden, det vill säga låga intäkter och kostnader.

Definitioner

Andel riskkapital

Riskkapital i relation till balansomslutning.

Belåningsgrad, säkerställda lån

Räntebärande skulder med säkerhet i relation till totala tillgångar.

Belåningsgrad, totala lån

Räntebärande skulder med och utan säkerhet i relation till totala tillgångar.

Medelhyra

Årshyran för samtliga uthyrda kontrakt i relation till motsvarande kontrakts kvadratmeter. Måttillfället är alltid per den första dagen varje månad. I medelhyran inkluderas även fastigheter med tillträde samma dag som måttillfället.

Riskkapital

Eget kapital, uppskjuten skatteskuld och räntebärande skulder utan säkerhet.

Reell vakans

Totalt antal vakanta lägenheter med avdrag för antal lägenheter vakanta till följd av uppgradering, i relation till totalt antal lägenheter. Måttillfället är alltid per den första dagen varje månad.

Räntetäckningsgrad, säkerställda lån

Resultat före skatt med återläggning av avskrivningar, nedskrivningar, kostnader för fastighetsförsäljningar, räntekostnader, värdeförändring av tillgångar och skulder i relation till räntekostnader för säkerställda lån.

Räntetäckningsgrad, totala lån

Resultat före skatt med återläggning av avskrivningar, nedskrivningar, kostnader för fastighetsförsäljningar, räntekostnader, värdeförändring av tillgångar och skulder i relation till räntekostnader för samtliga lån.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Vakansgrad

Antal vakanta lägenheter i relation till totalt antal lägenheter. Måttillfället är alltid per den första dagen varje månad.

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Nedanstående kommentarer till den finansiella utvecklingen avser januari till mars 2014 och 2013 samt räkenskapsåren 2013, 2012 och 2011. Informationen ska läsas tillsammans med avsnittet "Utvald finansiell information".

Jämförelse mellan januari–mars 2014 och januari–mars 2013

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 182 mkr (482). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändring avseende fastigheter om 404 mkr (573), värdeförändringar avseende räntederivat om –281 mkr (–62).

Hysesintäkter

Koncernens hyresintäkter för de tre första månaderna ökade med 137 mkr till 828 mkr (691). Av intäktsökningen beror 101 mkr på ett genom nettoköp utökat fastighetsinnehav och 36 mkr på ökade hyresnivåer i jämförbara fastigheter. För jämförbara fastigheter och justerat för förändrade valutakurser ökade hyresintäkterna med 5,1 procent jämfört med motsvarande period 2013.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet uppgick till 424 mkr under de tre första månaderna 2014, vilket är en ökning med 75 mkr i jämförelse med samma period 2013 då driftsöverskottet uppgick till 349 mkr. För den totala fastighetsportföljen var överskottsgraden 51,2 procent (50,5).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets värdeökning under de första tre månaderna var 404 mkr (573), vilket motsvarar 0,9 procent (1,6). Värdeuppgången beror på ökade hyresintäkter.

Finansiella poster

Finansiella intäkter för de första tre månaderna 2014 var 2 mkr (37) och finansiella kostnader var –314 mkr (–279). Ökade finansiella kostnader beror på ökad belåning i samband med nettoköp av fastigheter. Medelräntan för total upplåning har minskat med 0,2 procentenheter vilket påverkat de finansiella kostnaderna positivt. Räntetäckningsgraden var 1,35 (1,32).

Skatt

Periodens skattekostnad för de tre första månaderna 2014 var 43 mkr (115) varav 43 mkr (113) bestod av uppskjuten skatt.

Kassaflöde

Kassaflödet uppgick under de första tre månaderna 2014 till 49 mkr (70). Den löpande verksamheten hade ett kassaflöde om 105 mkr (25) främst hänförligt till ett ökat driftsöverskott. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –2 858 mkr (–712), vilket huvudsakligen förklaras av förvärv av förvaltningsfastigheter framför allt i England på 2 125 mkr. Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet positivt med 2 743 mkr (729). Skillnaden förklaras huvudsakligen av en minskning av låneamorteringar under de första tre månaderna 2014.

Jämförelse mellan 2013 och 2012

Resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 2 220 mkr (2 440). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändring avseende fastigheter om 1 569 mkr (2 670), värdeförändringar avseende räntederivat om 1 138 mkr (–184).

Hysesintäkter

Koncernens hyresintäkter för året ökade med 245 mkr till 3 025 mkr (2 780). Av intäktsökningen beror 156 mkr på ett nettoköp av fastigheter och 89 mkr på ökade hyresnivåer i jämförbara fastigheter. För jämförbara fastigheter och justerat för förändrade valutakurser ökade hyresintäkterna med 5,8 procent jämfört med 2012. Hyresökningen beror på uppgradering till First Class och fastigheter i attraktiva lägen.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet för året ökade sammantaget med 170 mkr till 1 579 mkr (1 409). Överskottsgraden var 52,2 procent (50,6).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets värdeökning under året uppgick till 1 569 mkr (2 670), vilket motsvarar 4,4 procent (8,3). Värdeökningen beror på ökade hyresintäkter. Sammantaget har fastigheter sålts för 1 801 mkr, vilket är 10 procent högre än verkligt värde vid början av året.

Finansiella poster

Finansiella intäkter för året uppgick till 8 mkr (27) och finansiella kostnader var 1 257 mkr (1 187). Ökade finansiella kostnader beror på ökad belåning i samband med nettoköp av fastigheter. Koncernens upplåning har under året ökat med 3 542 mkr. Medelräntan för total upplåning har minskat med 0,10 procentenheter vilket påverkat de finansiella kostnaderna positivt. Räntetäckningsgraden var 1,21 (1,18).

Skatt

Årets skattekostnad uppgick till 677 mkr (88), varav 673 mkr (82) bestod av uppskjuten skatt. Ökningen av uppskjuten skatt beror huvudsakligen på en orealiserad värdeuppgång för fastighetsinnehavet.

Kassaflöde

Den löpande verksamheten hade ett kassaflöde om 318 mkr (–2). Förbättringen beror huvudsakligen på ett stigande driftnetto.

Kassaflödet från investeringsverksamheten var –6 570 mkr (–933), en följd av att Akelius återinvesterar vinster i verksamheten.

Investeringsverksamheten består av fastighetstransaktioner och investeringar i befintliga fastigheter. Kassaflödet vid förvärv av fastigheter säkerställs innan undertecknande av köpeavtal. Lönsamma och ej tvingade uppgraderingar till First Class kan vid behov stoppas inom en tremånadersperiod, varefter kassaflödet före finansieringsverksamheten blir positivt.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 6 283 mkr (933). Under året har Akelius Apartments Ltd tillskjutit eget kapital om 2 800 mkr (0). Totalt uppgick kassaflödet till 31 mkr (–2).

Vid slutet av 2013 var likviditeten 1,6 mdkr. Likviditet skapas genom säkerställda men ej utnyttjade kreditramar och kassa.

Jämförelse mellan 2012 och 2011

Resultat

Årets resultat efter skatt för 2012 uppgick till 2 780 mkr (2 595). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändring avseende fastigheter med 2 670 mkr (1 025), värdeförändringar avseende räntederivat med –184 mkr (–764).

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter för 2012 ökade med 185 mkr och uppgick till 2 780 mkr (2 595). För jämförbara fastigheter och justerat för förändrade valutakurser ökade hyresintäkterna med 4,4 procent jämfört med 2011, främst hänförligt till attraktiva lägen och uppgradering till First Class.

Driftsöverskott

Driftsöverskottet för året ökade till 1 409 mkr (1 376). Överskottsgraden var 50,6 procent (53,0).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndets värdeökning under året uppgick till 2 670 mkr (1 025), vilket motsvarar 8,3 procent (3,6). Värdeuppgången beror på ökade hyresintäkter och på lägre direktavkastningskrav.

Finansiella poster

Finansiella intäkter för året uppgick till 27 mkr (67) och finansiella kostnader var 1 187 mkr (1 119). De högre finansiella kostnaderna förklaras huvudsakligen av ökad upplåning. Räntetäckningsgraden var 1,18 (1,26).

Skatt

Årets skattekostnad uppgick till 88 mkr (70) varav 82 mkr (58) bestod av uppskjuten skatt.

Kassaflöde

Kassaflödet uppgick under 2012 till 28 mkr (30). Den löpande verksamheten hade ett kassaflöde om –2 mkr (206) främst hänförligt till högre drift- och räntekostnader. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –933 mkr (–2 885). Skillnaden förklaras huvudsakligen av mindre förvärv av förvaltningsfastigheter. Finansieringsverksamheten under 2012 påverkade kassaflödet positivt med 933 mkr (2 689) och inkluderar utdelning om 900 mkr.

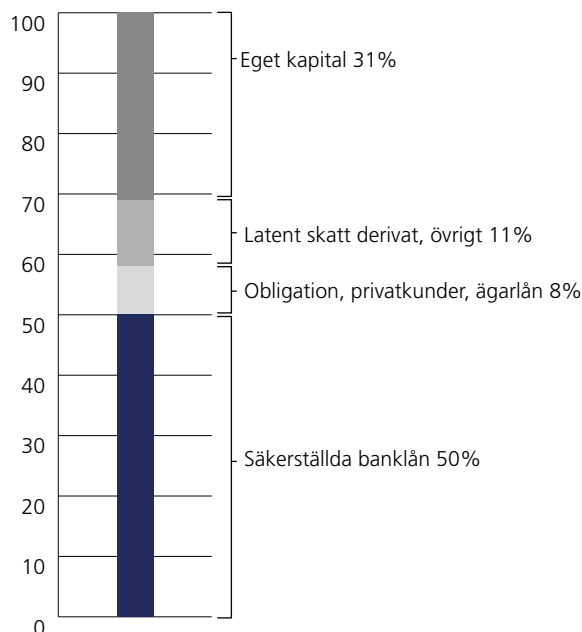
Kapitalisering och annan finansiell information

Eget kapital och skuldsättning

50 procent av kapitalanskaffningen består av säkerställda lån, åtta procent består av obligationer, inlåning från privatkunder och ägarlån. De icke räntebärande skulderna om totalt 20 523 mkr består av derivat, uppskjutna skatteskulder samt övriga icke räntebärande skulder. De icke räntebärande skulderna uppgår till 42 procent av kapitalanskaffningen. Det egna kapitalet uppgick per 31 mars 2014 till 15 324 mkr, vilket motsvarar en soliditet om 31 procent.

Till höger och nedan redovisas Akelius kapitalstruktur per 31 mars 2014, det vill säga före nyemission av stamaktier om 2 000 mkr, utdelning om 1 000 mkr och emission av preferensaktier som avser tillföra omkring 510 mkr (före emissionskostnader). För det fall styrelsen beslutar om att utöka Erbjudandet med högst 1 700 000 ytterligare preferensaktier kan Bolaget tillföras ytterligare cirka 510 mkr.

Kapitalstruktur, procent



Nettoskuldsättning

Nedan redovisas Akelius nettoskuldsättning per 31 mars 2014, det vill säga före nyemission av stamaktier om 2 000 mkr, utdelning om 1 000 mkr och emission av preferensaktier som avser tillföra omkring 510 mkr (före emissionskostnader). För det fall styrelsen beslutar om att utöka Erbjudandet med högst 1 700 000 ytterligare preferensaktier kan Bolaget tillföras ytterligare 510 mkr.

	31 mars 2014
Eget kapital och skuldsättning, mkr	
Summa räntebärande kortfristiga skulder	3 802
Mot borgen	813
Mot säkerhet	2 989
Blancokrediter	–
Summa räntebärande långfristiga skulder	24 447
Mot borgen	3 310
Mot säkerhet	21 137
Blancokrediter	–
Summa eget kapital	15 324
Aktiekapital	1 263
Reservfond	15
Andra reserver	31
Balanserat resultat	13 833
Periodens resultat	182
Total kapitalisering	43 573

	31 mars 2014
Nettoskuldsättning, mkr	
(A) Kassa	0
(B) Likvida medel	49
(C) Lätt realiserbara värdepapper	0
(D) Summa likviditet (A) + (B) + (C)	49
(E) Kortfristiga finansiella fordringar	0
(F) Kortfristiga bankskulder	2 848
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	141
(H) Andra kortfristiga skulder	813
(I) Summa kortfristiga skulder (F) + (G) + (H)	3 802
(J) Netto kortfristig skuldsättning (I) – (E) – (D)	3 753
(K) Långfristiga banklån	21 137
(L) Emitterande obligationer	1 000
(M) Andra långfristiga skulder	2 310
(N) Långfristig skuldsättning (K) + (L) + (M)	24 447
(O) Nettoskuldsättning (J) + (N)	28 200

Kapitalbindning 4,5 år

Bolaget säkerställer tillgång på kapital genom att uppta långfristiga lån. Den sammanlagda upplåningen hade per 31 mars 2014 en kapitalbindning i genomsnitt om 4,5 år. Vid samma datum var de långfristiga räntebärande skulderna 24 588 mkr, vilket innebär att 87 procent av lånen hade en löptid som översteg ett år.

Vid utgången av mars hade Akelius kortfristiga räntebärande skulder om 3 661 mkr, vilket var 13 procent av de totala räntebärande skulderna.

Räntebindning 4,5 år

Akelius binder räntan på lång sikt för att minska risken i Bolagets finansiering. De räntebärande skulderna hade en genomsnittlig ränta om 4,58 procent och en räntebindning om i genomsnitt 4,5 år.

Lån med kort räntebindning uppgick till 22 procent av de totala räntebärande skulderna per 31 mars 2014. 78 procent av lånen är bundna på lång sikt.

26 banker i fyra länder

Som bottenlån används säkerställda lån där långivare är bank. Per 31 mars 2014 fanns lån hos 26 banker i fyra länder. De säkerställda lånen uppgick till 24 126 mkr per 31 mars 2014.

Med flera banker blir Akelius mindre beroende av den finansiella styrkan hos enskild bank samt av den finansiella styrkan i ett enskilt land.

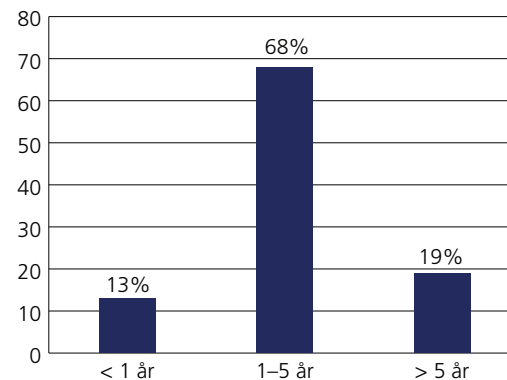
Övriga räntebärande lån

Under 2012 till 2013 ställdes icke säkerställda obligationer ut, med ett nominellt värde om 1 000 mkr. Obligationslånet är noterat på Nasdaq OMX och förfaller i juni 2015.

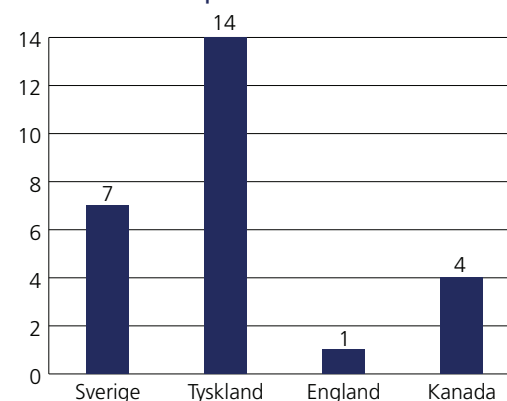
Akelius upptar lån av bolag inom Akelius Foundation gruppen, vilka inte är säkerställda. Vid utgången av mars 2014 uppgick dessa lån till 2 794 mkr.

Privatkunder har möjlighet att spara hos Akelius genom Akelius Spar. Lånen är inte säkerställda och vid utgången av mars 2014 lånades 494 mkr från 30 000 kunder.

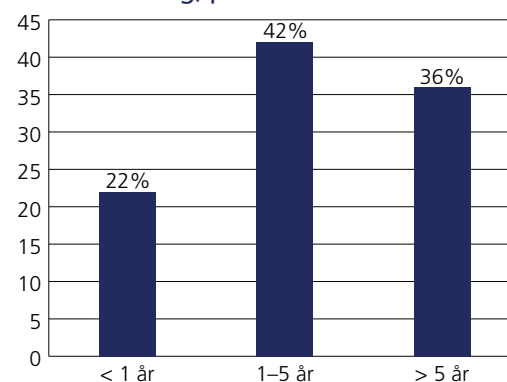
Kapitalbindning, procent



Antalet banker per land



Räntebindning, procent



Materiella anläggningstillgångar

Akelius materiella anläggningstillgångar består huvudsakligen av fastigheter. Övriga materiella anläggningstillgångar uppgick till 30 mkr per 31 mars 2014. Fastigheternas värde uppgick till 47 252 mkr per 31 mars 2014.

Investeringar

Akelius sammanlagda investeringar består av fastighetsförvärv och investeringar i befintliga fastigheter. I tabellen nedan framgår Bolagets sammanlagda investeringar för första kvartalet 2014 och helåren 2013, 2012 och 2011.

Investeringar i fastigheter uppgick till 277 mkr, vilket motsvarar 91 kronor per kvadratmeter under det första kvartalet 2014. I samband med att en hyresgäst flyttar ut uppgraderas lägenheten till First Class, som motsvarar en kvalitet i paritet med nyproducerade bostadsrätter. Under kvartalet uppgick First Class-investeringar till 152 mkr. Övriga standardhöjande investeringar om 125 mkr, avsåg uppgradering av entréer, trapphus, hissar, konvertering av lokaler och vindar till bostäder, förtätning av befintliga fastigheter och vatten- och energibesparande projekt.

Förvärv av fastigheter uppgick till 2 620 mkr under första kvartalet, varav 495 mkr avsåg fastigheter i Tyskland och 2 125 mkr avsåg fastigheter i England.

mkr	kv 1 2014	2013	2012	2011
Investeringar i befintliga fastigheter	277	1 531	1 493	1 138
Förvärv av fastigheter	2 620	6 901	1 663	3 792
Summa	2 897	8 432	3 156	4 930

Pågående och beslutade investeringar

Akelius investerar löpande cirka 150–200 mkr per månad i det befintliga fastighetsbeståndet.

Köpekontrakt har signerats för 16 fastigheter i Tyskland där tillträde ännu inte ägt rum. Total köpeskilling för dessa 16 fastigheter uppgår till cirka 665 mkr. Utöver detta tittar Bolaget på att eventuellt förvärva fastigheter i Frankrike och Kanada men inget förvärv är signerat. Finansiering för förvärv och investeringar säkerställs alltid i god tid innan signering av bindande avtal. Investeringarna finansieras med Bolagets kassa samt kassaflödet från den löpande verksamheten.

Likviditet 1 044 mkr

Per 31 mars 2014 var likviditeten 1 044 mkr.

Likviditet skapas genom säkerställda men ej utnyttjade kreditramar och kassa. De senaste fem åren har den genomsnittliga likviditeten varit 1 617 mkr.

Förstklassiga bostäder i stora städer i centrala lägen är efterfrågade på transaktionsmarknaden, vilket utgör en stor dold likviditetsreserv. Med tre till sex månaders ledtid kan stora strukturerade försäljningar genomföras.

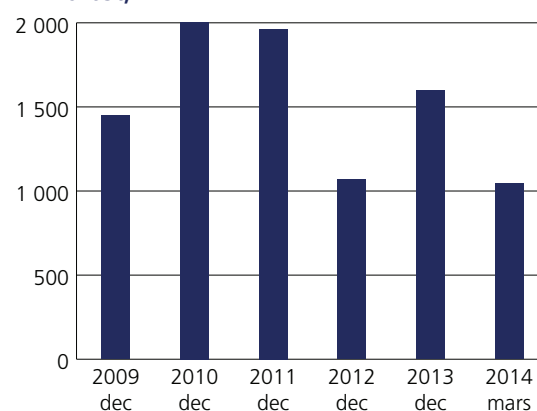
Rörelsekapital

Det är Akelius styrelses uppfattning att rörelsekapitalet är tillräckligt för Akelius aktuella behov under den närmsta tolv månadersperioden.

Väsentliga förändringar efter 31 mars 2014

Akelius har sedan 31 mars 2014 emitterat stamaktier till ett belopp om 2 000 mkr och lämnat utdelning om 1 000 mkr. Bolaget avser att köpa bostadsfastigheter i Paris.

Likviditet, mkr



Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Styrelse

Ledamöter, inklusive ordföranden, valda för tiden intill slutet av årsstämman 2015. I tabellen nedan förtecknas styrelseledamöterna med uppgift om namn, födelseålder, år för respektive styrelseledamots inval i styrelsen, erfarenhet, pågående och tidigare uppdrag sedan fem år samt aktieinnehav i Bolaget.

Leif Norburg (född 1947)

Styrelseordförande, styrelseledamot sedan 2010

Utbildning och erfarenhet: Civilekonomexamen från Lunds universitet.

Pågående uppdrag: Ledamot i Akelius Foundation, styrelseordförande i Akelius Apartments Ltd, styrelseledamot, ägare och verkställande direktör i Lunor Konsult AB och styrelseledamot i Bodafors Trä AB, Bodafors Byggträ AB, AB Sydtimber, Bodafors Kraft AB och Bodafors Impregnering AB samt styrelsesuppleant i Peter & Peter Affärsutveckling AB, Arbetshälsa i Sverige AB, Påverka i Sverige AB och Peter Norburg Förvaltning AB.

Uppdrag de senaste fem åren: Vice verkställande direktör och verkställande direktör i Danske Bank Sverige Filial, styrelseordförande och styrelseledamot i Skandiamäklarna AB och styrelseledamot i Svenska Bankföreningen, Affärsbankernas Serviceaktiebolag och Danica Fondförsäkring AB.

Innehav i Bolaget: –

Anders Janson (född 1954)

Styrelseledamot, sedan 2005

Utbildning och erfarenhet: Advokat och tidigare VD på Foyen AB.

Pågående uppdrag: Ledamot i Akelius Foundation, ledamot i Advokatsamfundet, styrelseordförande i Parkeringsbolaget Sporthotellet AB, styrelseledamot i Niraga Fastighets AB, B.O Flyghanger AB, Eurid Services AB, Internetkompetens i Sverige AB, Eelstone Bostads AB, Oikos Air AB, Oikos Förvaltnings AB, Netnod Internet Exchange i Sverige AB, Källastrand Bostads Aktiebolag, Kalkudden Förvaltnings Aktiebolag och Akelius Apartments Ltd.

Uppdrag de senaste fem åren:

Innehav i Bolaget: –

Igor Rogulj (född 1965)

Styrelseledamot, sedan 2010

Utbildning och erfarenhet: Arkitekt

Pågående uppdrag: Ledamot i Akelius Foundation, styrelseledamot i Akelius Apartments Ltd och delägare i Vukovic+Rogulj Gesellschaft von Architekten mbH.

Uppdrag de senaste fem åren: Tidigare delägare i Probitas value development Ltd och Probitas value development Ltd & Co. KG.

Innehav i Bolaget: –

Pål Ahlsén (född 1972)

Styrelseledamot, sedan 2010

Utbildning och erfarenhet: Magisterexamen i nationalekonomi från Stockholms universitet samt examen i Residential Real Estate vid Akelius University.

Pågående uppdrag: Verkställande direktör i Akelius Residential AB (publ).

Uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot i Galleri Kartina AB.

Innehav i Bolaget: –

Roger Akelius (född 1945)

Styrelseledamot, sedan 2007

Utbildning och erfarenhet: Grundare av Akelius, systemvetare, erfarenhet från IBM och lektor på Chalmers.

Pågående uppdrag: Ledamot i Akelius Foundation, styrelseledamot i Akelius Apartments Ltd och Akelius Invest Ltd.

Uppdrag de senaste fem åren: –

Innehav i Bolaget: –

Ledande befattningshavare

Akelius ledning består för tillfället av åtta personer vilka förtecknas i tabellen med uppgift om erfarenhet, pågående och tidigare uppdrag sedan fem år samt aktieinnehav i Bolaget.

Pål Ahlsén (född 1972)

Verkställande direktör samt koncernchef

Se ovan under avsnittet ”Styrelse”.

Fredrik Lindgren (född 1959)

VD, Akelius Spar AB (publ)

Utbildning och erfarenhet: Juristexamen, civilekonomexamen från Göteborgs universitet samt examen i Residential Real Estate vid Akelius University.

Pågående uppdrag: Medlem i Akelius Foundation, styrelseledamot i Akelius Spar AB (publ).

Uppdrag de senaste fem åren: Styrelseordförande i Family Resort Cape East AB och Akelius Hotell och Fastigheter AB, ägare av Family Resort Cape East KB samt styrelseledamot i Akelius Invest Ltd och Akelius Apartments Ltd.

Innehav i Bolaget: –

Hans-Peter Hesse (född 1978)

Chef, England

Utbildning och erfarenhet: Kandidatexamen i ekonomi, en MBA i fastighetsförvaltning samt examen i Residential Real Estate vid Akelius University.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Akelius Residential Ltd och alla dess dotterbolag i England.

Uppdrag de senaste fem åren: –

Innehav i Bolaget: –

Jordan Milewicz (född 1982)

Chef, Kanada

Utbildning och erfarenhet: Examen som chef inom fastighetsförvaltning, examen i Residential Real Estate vid Akelius University samt fastighetsmäklarexamen i Tyskland.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Akelius Real Estate Management Ltd och alla dess dotterbolag i Kanada.

Uppdrag de senaste fem åren:

Innehav i Bolaget: –

Lars Lindfors (född 1959)

Chef, Sverige

Utbildning och erfarenhet: Naturvetenskaplig gymnasieutbildning samt examen i Residential Real Estate vid Akelius University.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i samtliga svenska Akelius-bolag samt i Galleri Kartina AB.

Uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot i Akelius Residential Ltd och Apartment Bostad Väst AB.

Innehav i Bolaget: –

Leiv Synnes (född 1970)

CFO

Utbildning och erfarenhet: Civilekonomexamen från Umeå universitet samt examen i Residential Real Estate vid Akelius University.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot och/eller styrelseordförande i huvudparten av dotterbolagen till Akelius Residential AB (publ), styrelseledamot i Akelius Property Ltd, Akelius Property Two Ltd, Akelius Property Three Ltd och Akelius Property Four Ltd samt styrelseledamot och styrelseordförande i Galleri Kartina AB

Uppdrag de senaste fem åren: –

Innehav i Bolaget: –

Per Lagerlöf (född 1957)

Chef, StreamLine Production

Utbildning och erfarenhet: Civilingenjörsexamen i maskinteknik från Tekniska högskolan vid Linköpings universitet samt examen i Residential Real Estate vid Akelius University.

Pågående uppdrag: –

Uppdrag de senaste fem åren: CFO i OKG AB samt styrelseledamot i Kornboden Resurs AB, Kornboden Kompetens AB och Kornboden Utveckling AB.

Innehav i Bolaget: –

Pär Hakeman (född 1971)

Chef, Tyskland

Utbildning och erfarenhet: Juristexamen från Lunds universitet samt examen i Residential Real Estate vid Akelius University.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Akelius GmbH och alla dess tyska dotterbolag.

Uppdrag de senaste fem åren: Anställd i Hypo Real Estate Bank International AG

Innehav i Bolaget: –

Övrig information om styrelse och ledande befattningshavare

Samtliga Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress, Akelius Residential AB (publ), Svärdvägen 3 A, Box 104, 182 12 Danderyd. Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna i Akelius har under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) försatts i konkurs eller varit styrelseledamöter eller befattningshavare i bolag som försatts i konkurs eller likvidation, (iii) varit föremål för anklagelser eller sanktioner från myndigheter eller offentligrättsligt reglerade yrkessammanslutningar eller (iv) ålagts näringsförbud.

Inga familjeband föreligger mellan Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare. Ej heller föreligger några intressekonflikter eller risk för sådana, varvid styrelseledamöters och ledande befattningshavares privata intressen skulle stå i strid med Bolagets intressen. Det föreligger inga begränsningar för styrelsens ledamöter att avyttra sina aktier i Bolaget.

Ersättningar och förmåner till nuvarande styrelse och ledande befattningshavare för räkenskapsåret 2013

(Tkr)	Arvode/ lön	Förmåner	Pension	Summa
Leif Norburg, ordförande	300	–	–	300
Anders Janson, styrelseledamot	100	–	–	100
Igor Rogulj, styrelseledamot	100	–	–	100
Pål Ahlsén, styrelseledamot och VD	1 900	–	300	2 200
Roger Akelius, styrelseledamot	–	–	–	–

Styrelseledamöterna har möjlighet att fakturera sitt arvode genom bolag och har då rätt att utöver fastställt arvode få ersättning motsvarande sociala avgifter och moms. Under 2013 erhöll Pål Ahlsén, i tillägg till ovanstående belopp, 700 tkr i ersättning motsvarande sociala avgifter.

Löner och ersättningar

Bolagets nuvarande ledande befattningshavare, med undantag för den verkställande direktören, uppbar under 2013 sammanlagt 10 095 977 kronor i lön och förmåner. Med Pål Ahlsén och fyra övriga ledande befattningshavare har avtal träffats om avgångsvederlag uppgående till sex till tolv månadslöner vid uppsägning från Bolagets sida. Bolaget har även ingått ett lojalitetsbonusavtal med verkställande direktören som förfaller 2018.

Pensioner

För 2013 gjorde Bolaget pensionsavsättningar till nuvarande ledande befattningshavare motsvarande 2 040 001 kronor.

Revisor

Bolagets nuvarande revisor, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med huvudansvarig revisor Mats Nilsson, utsågs på årsstämman den 14 april 2014. Dessförinnan var Helena Ehrenborg på Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, tillsammans med Mats Nilsson, bolagets revisorer. Kontorsadressen till Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB är Torsgatan 21, 113 97 Stockholm. Mats Nilsson är medlem av FAR.

Bolagsstyrning

Allmänt

Bolagsstyrning i svenska aktiebolag regleras bland annat i aktiebolagslagen (2005:551) och årsredovisningslagen (1995:1554). Det övergripande uppdraget från Akelius ägare är en långsiktigt hög och stabil avkastning. För att säkerställa detta krävs en god bolagsstyrning där ansvaret är tydligt fördelat mellan ägare, styrelse och ledning.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är Bolagets högsta beslutande organ där aktieägarnas rätt att besluta i Bolagets angelägenheter utövas. Bolagsstämman utser styrelsen och revisorerna i Bolaget. Vid årsstämman den 14 april 2014 beslöts att styrelsen för tiden intill årsstämman 2015 ska bestå av fem ordinarie ledamöter.

Styrelsen

Styrelsen utses av årsstämman och ska enligt Bolagets bolagsordning bestå av lägst tre och högst fem ledamöter. Styrelseuppdraget gäller till slutet av den första årsstämman som hålls efter det år då ledamöten utsågs. Styrelsen har under 2013 bestått av fem ledamöter. Styrelsens övergripande uppgift är att ansvara för organisation och förvaltning av verksamheten och för den finansiella rapporteringen. Styrelsen ansvarar också för att inrätta system för styrning, intern kontroll och riskhantering. Styrelsens arbete och ansvar samt avgränsning mot verkställande direktörens arbete och ansvar regleras av den arbetsordning och den instruktion för verkställande direktören som fastställs på det årliga konstituerande styrelsemötet.

Verkställande direktör och ledning

Styrelsen utser den verkställande direktören och fastställer årligen en instruktion som reglerar arbets- och ansvarsfördelningen mellan styrelse och verkställande direktören. Verkställande direktören ansvarar för den löpande verksamheten och för finansiell rapportering och ska löpande rapportera till styrelsen om bolagets utveckling i förhållande till fastställda styrdokument. Verksamheten är organiserad i fyra enheter, en för varje land. Till stöd för organisationen finns centrala enheter för ekonomi, controlling, finans, IT, inköp och utbildning. Koncernledningen omfattar, inklusive den verkställande direktören, åtta personer.

Styrning och kontroll

Planering, styrning och kontroll av verksamheten följer organisationsstrukturen med tydlig delegering av ansvar och befogenheter. Affärsplaner utarbetas både för koncernen som helhet och för de enheter som är underställda den verkställande direktören. Affärsplaner tillsammans med policyer, riktlinjer och instruktioner utgör ett ramverk för styrning och kontroll av verksamheten.

Bolagsordning*

Bolagsordning för Akelius Residential AB (publ) org nr 556156-0383

§ 1 Bolagets firma

Bolagets firma är Akelius Residential AB (publ).
Bolaget är publikt (publ).

§ 2 Styrelsens säte

Styrelsen skall ha sitt säte i Danderyds kommun

§ 3 Verksamhet

Bolaget skall äga och förvalta fastigheter samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

§ 4 Aktiekapital

Aktiekapitalet skall vara lägst 540 000 000 kronor och högst 2 160 000 000 kronor.

§ 5 Aktier

1. Antal aktier

Antalet aktier skall vara lägst 900 000 000 aktier och högst 3 600 000 000 aktier.

2. Aktieslag

Aktier skall kunna ges ut i två slag betecknade stamaktier och preferensaktier. Stamaktier får ges ut till ett antal motsvarande det högsta antal aktier som kan ges ut enligt denna bolagsordning. Preferensaktier får ges ut till ett antal om högst 15 000 000.

3. Röstetal

Varje stamaktie berättigar till en (1) röst. Varje preferensaktie berättigar till en tiondels (1/10) röst.

4. Begränsning avseende utgivande av preferensaktier och värdeöverföring i vissa fall

Så länge preferensaktier är utgivna och så länge Preferensaktiekvoten (beräknad på sätt som framgår nedan) överstiger 3/10, får beslut inte fattas om:

- (i) emission av ytterligare preferensaktier, eller
- (ii) värdeöverföring till innehavare av stamaktier.

Preferensaktiekvoten beräknas enligt följande:

$$\frac{A \times B}{C}$$

där:

A är lösenbeloppet enligt punkt 6 iii nedan vid beslutstidpunkten (inklusive eventuell upplupen del av Preferensutdelning och eventuellt Innestående Belopp och oavsett hur lång tid som förflutit sedan den Initiala Emissionen);

B är det totala antalet registrerade preferensaktier med tillägg av beslutade, men icke registrerade nyemissioner av preferensaktier, preferensaktier som kan tillkomma genom konvertering eller utnyttjande av konvertibler och teckningsoptioner samt preferensaktier som kan ges ut enligt andra finansiella instrument, med avdrag dels för sådana preferensaktier som bolaget självt innehar, dels för sådana preferensaktier som är föremål för inlösen efter beslut av bolagsstämma eller styrelsen; och

C är koncernens (där bolaget är moderbolag) bokförda egna kapital enligt den senaste av bolaget avgivna delårsrapporten med avdrag för dels eventuell föreslagen ej beslutad eller genomförd värdeöverföring enligt punkt (ii) ovan, dels eventuell föreslagen men ej beslutad eller genomförd Preferensutdelning enligt punkt 5 nedan.

5. Preferensakties rätt till vinstutdelning

Beslutar bolagsstämma om vinstutdelning skall preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna enligt nedan.

Företräde till vinstutdelning per preferensaktie ("Preferensutdelning") skall uppgå till en fjärdedel av årlig Preferensutdelning ("Årlig Preferensutdelning") per utbetalningstillfälle med avstämningsdagar enligt nedan.

Från och med det första utbetalningstillfället för Preferensutdelning skall Årlig Preferensutdelning vara 20 kronor per preferensaktie.

Utbetalning av vinstutdelning på preferensaktier skall ske kvartalsvis i kronor. Avstämningsdagar för vinstutdelning skall vara den 5 februari, den 5 maj, den 5 augusti och den 5 november. För det fall sådan dag inte är bankdag, skall avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av vinstutdelning på preferensaktier skall ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen. Med "bankdag" avses dag som inte är söndag, annan allmän helgdag eller dag som vid betalning av skuldebrev är jämställd med allmän helgdag (sådana likställda dagar är för närvarande lördag, midsommarafton, julafton samt nyårsafton).

Om ingen vinstutdelning lämnats på preferensaktier, eller om endast vinstutdelning understigande Preferensutdelningen lämnats, skall preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat

* Bolagsordningen har antagits på extra stämma omkring den 12 maj 2014 men har ännu inte registrerats hos Bolagsverket.

på varje preferensaktie, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut enligt ovan och utbetalt belopp ("Innestående Belopp") innan värdeöverföringar till innehavare av stamaktier får ske. Innestående belopp skall räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om tio (10) procent, varvid uppräknings skall ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av del av vinstutdelningen skett (eller borde ha skett, i det fall det inte skett någon vinstutdelning alls). Även vinstutdelning av Innestående Belopp förutsätter att bolagsstämma beslutar om vinstutdelning.

Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till vinstutdelning.

6. Inlösen av preferensaktier

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier efter beslut av styrelsen. När beslut om inlösen fattas, skall ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga.

Fördelningen av vilka preferensaktier som skall inlösas skall ske pro rata i förhållande till det antal preferensaktier som varje preferensaktieägare äger. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut skall styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande preferensaktier som skall inlösas. Om beslutet godkänns av samtliga ägare av preferensaktier kan dock styrelsen besluta vilka preferensaktier som skall inlösas.

Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie skall vara ett belopp beräknat enligt följande:

- i. Fram till den femte årsdagen av den första emissionen av preferensaktier (den "Initiala Emissionen"), ett belopp motsvarande (i) 125 procent av det belopp i kronor som har betalats för varje preferensaktie vid den Initiala Emissionen ("Initial Teckningskurs") jämte (ii) eventuell upplupen del av Preferensutdelning jämte (iii) eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt punkten 5 ovan. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie skall dock aldrig understiga aktiens kvotvärde.
- ii. Från och med den femte årsdagen av den Initiala Emissionen fram till den tionde årsdagen av den Initiala Emissionen, ett belopp motsvarande (i) 115 procent av Initial Teckningskurs jämte (ii)

eventuell upplupen del av Preferensutdelning jämte (iii) eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt punkten 5 ovan. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie skall dock aldrig understiga aktiens kvotvärde.

- iii. Från och med den tionde årsdagen av den Initiala Emissionen och för tiden därefter, ett belopp motsvarande (i) 110 procent av Initial Teckningskurs jämte (ii) eventuell upplupen del av Preferensutdelning jämte (iii) eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt enligt punkten 5 ovan. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie skall dock aldrig understiga aktiens kvotvärde.

Med "upplupen del av Preferensutdelning" avses upplupen Preferensutdelning för perioden som börjar med dagen efter den senaste avstämningsdagen för vinstutdelning på preferensaktier till och med dagen för utbetalning av lösenbeloppet. Antalet dagar skall beräknas utifrån det faktiska antalet dagar i förhållande till 90 dagar.

7. Bolagets upplösning

Vid bolagets upplösning skall preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie, motsvarande 125 procent av Initial Teckningskurs jämte (i) eventuellt Innestående Belopp uppräknat med årlig ränta enligt punkten 5 ovan jämte (ii) eventuell upplupen del av Preferensutdelning enligt punkten 6 ovan, innan utskiftning sker till ägare av stamaktier. Preferensaktier skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

8. Omräkning vid vissa bolagshändelser

För det fall antalet preferensaktier ändras genom sammanläggning, uppdelning, eller annan liknande bolagshändelse skall de belopp som preferensaktien berättigar till enligt punkterna 5-7 i denna § 5 omräknas för att återspegla denna förändring.

9. Företrädesrätt

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av olika slag, skall innehavare av stamaktier och preferensaktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag

innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om sålunda erbjudna aktier inte räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, skall aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i bolaget, oavsett huruvida deras aktier är stamaktier eller preferensaktier. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, skall fördelningen ske genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av ett slag, skall innehavare av aktier av det slag som ges ut ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier av samma slag innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om sålunda erbjudna aktier inte räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, skall aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i bolaget, oavsett huruvida deras aktier är stamaktier eller preferensaktier. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, skall fördelningen ske genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler skall aktieägarna ha företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av teckningsoptionerna respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas mot.

Vad som sagts ovan skall inte innebära någon inskränkning i möjligheterna att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission med utgivande av aktier får endast ske genom utgivande av stamaktier. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har företrädesrätt till de nya stamaktierna fördelat efter det antal stamaktier de förut äger. Vad som nu sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

§ 6 Styrelsen

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst fem styrelseledamöter med högst två styrelsesuppleanter. Uppdraget gäller till slutet av den första årsstämman som hålls efter det år då ledamoten utsågs.

§ 7 Revisorer

Bolaget skall ha lägst en och högst två revisorer och motsvarande antal suppleanter, eller ett och högst två registrerade revisionsbolag. Revisor och revisors-suppleant, respektive huvudansvarig revisor skall vara auktoriserad revisor.

§ 8 Kallelse

Kallelse till årsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas skall utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annons i Post och Inrikes Tidningar och på bolagets webbplats. Vid tidpunkten för kallelse skall information om att kallelse har skett annonseras i Dagens Nyheter.

§ 9 Ort för bolagsstämma

Bolagsstämma kan hållas förutom där styrelsen har sitt säte i Göteborgs stad.

§ 10 Årsstämma

Årsstämma skall hållas årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämma skall följande ärenden förekomma:

- 1) Val av ordförande vid stämman.
- 2) Upprättande och godkännande av röstlängd.
- 3) Val av en eller två justeringsmän.
- 4) Prövning om stämman blivit behörigen sammankallad.
- 5) Godkännande av dagordning.
- 6) Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt i förekommande fall koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse.
- 7) Beslut
 - a. Om fastställelse av resultaträkning och balansräkning samt i förekommande fall koncernresultaträkning och koncernbalansräkning

- b. Om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- c. Om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktören.
- 8) Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden.
- 9) Val av styrelse och i förkommande fall val av revisorer samt eventuella revisorssuppleanter.
- 10) Annat ärende, som ankommer på stämman enligt Aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

§ 11 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår skall vara kalenderår.

§ 12 Deltagande på bolagsstämma

För att få delta på bolagsstämman skall aktieägare anmäla sig samt antalet biträden hos bolaget före klockan 16.00 senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får ej vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman. Antalet biträden får högst vara två.

§ 13 Avstämningsförbehåll

Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden

Allmänt

Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades den 9 augusti 1971 och registrerades hos Bolagsverket den 29 december 1971. Bolagets nuvarande firma, Akelius Residential AB (publ), registrerades hos Bolagsverket den 6 maj 2014. Bolagets tidigare firma var Akelius Fastigheter AB (publ). Akelius organisationsnummer är 556156-0383 och Bolagets säte är Danderyd, Sverige. Akelius adress är Svärdvägen 3 A, Box 104, 182 12 Danderyd, Sverige och Bolagets telefonnummer är 08 566 130 00. Bolagets handelsbeteckning är Akelius.

Aktier och aktiekapital

Enligt bolagsordningen ska Bolagets aktiekapital uppgå till lägst 540 000 000 kronor och högst 2 160 000 000 kronor fördelat på lägst 900 000 000 aktier och högst 3 600 000 000 aktier. Bolagets samtliga aktier är denominerade i svenska kronor och har ett nuvarande kvotvärde om 0,60 kronor per aktie. Aktiekapitalet i Bolaget uppgår före Erbjudandet till 1 441 362 000 kronor fördelat på 2 402 270 000 aktier. Bolagets stamaktier är och preferensaktierna kommer (förutsatt att nyemissionen genomförs) bli emitterade enligt svensk rätt och denominerade i svenska kronor. Stamaktierna är och preferensaktierna kommer (förutsatt att nyemissionen genomförs) bli registrerade hos Euroclear Sweden som också för Bolagets aktiebok genom ett kontobaserat värdepapperssystem. Inga aktiebrev har utfärdats för preferensaktierna. Vid bolagsstämma får varje röstberättigad aktieägare rösta för det fulla antalet ägda och företrädde aktier utan begränsning i rösträtten. Det har inte förekommit något offentligt bud på stamaktierna i Bolaget under innevarande eller föregående räkenskapsår och stamaktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Antalet aktier i Bolaget vid början av 2014 var 435 700 stycken. Bolaget bedriver verksamhet enligt aktiebolagslagen (2005:551) och de rättigheter som enligt Bolagets bolagsordning är förknippade med aktierna kan endast ändras i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen.

För att möjliggöra nyemissionen beslutade extra bolagsstämma omkring den 12 maj 2014 om en ändring av bolagsordningen varigenom ett nytt aktieslag – preferensaktier – infördes. Enligt den nya bolagsordningen, vilken ännu inte registrerats av Bolagsverket kan aktier ges ut i två slag: stamaktier och

preferensaktier. Varje stamaktie berättigar till en röst. Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Stamaktier får ges ut till ett antal motsvarande det högsta antal aktier som kan ges ut enligt Bolagets bolagsordning. Preferensaktier får ges ut till ett antal om högst 15 000 000 preferensaktier.

Den extra bolagsstämman beslöt vidare att bemyndiga styrelsen att vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av högst 15 000 000 preferensaktier. I samband med Erbjudandets genomförande avses beslut om nyemission av preferensaktier fattas varigenom Bolagets aktiekapital, vid fullteckning av Erbjudandet, kommer att högst ökas med 1 020 000 kronor genom nyemission av högst 1 700 000 preferensaktier. Genom nyemissionen kommer antalet aktier att högst öka med 1 700 000 preferensaktier och antalet röster högst öka med 170 000 motsvarande en utspädningsseffekt om cirka 0,07 procent av antalet aktier och cirka 0,01 procent av antalet röster. Styrelsen har förbehållit sig rätten att utöka Erbjudandet med upp till 1 700 000 ytterligare preferensaktier, till högst 3 400 000 preferensaktier totalt, vilket innebär en total utspädningsseffekt om cirka 0,14 procent av antalet aktier och cirka 0,01 procent av antalet röster i Bolaget efter nyemissionen.

Utöver vad som framgår ovan har Bolagets styrelse inte erhållit något annat bemyndigande att besluta om nyemission av stamaktier, preferensaktier, teckningsoptioner eller konvertibler.

Preferensaktiernas företräde till utdelning

Preferensaktierna har företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 20 kronor per preferensaktie ("Preferensutdelning") med kvartalsvis utbetalning från och med tidpunkten för första utbetalningen. Utdelning förutsätter att bolagsstämman beslutar därom. Avstämningsdagen för utdelning är den 5 februari, den 5 maj, den 5 augusti och den 5 november eller närmast föregående bankdag för det fall att avstämningsdagen infaller på en helgdag. Den första avstämningsdagen för utdelning avses bli den 5 augusti 2014 och beslut om vinstutdelning avses fattas i samband med Erbjudandets genomförande på extra bolagsstämma. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till utdelning. I det fall bolagsstämma i Bolaget beslutar att inte lämna utdelning eller lämna utdelning som

understiger 25 procent av Preferensutdelning per preferensaktie under ett kvartal ska den del som understiger 25 procent av Preferensutdelning per preferensaktie ackumuleras och räknas upp med en årlig räntesats om 10 procent till dess att full utdelning lämnats ("Innestående Belopp"). Ingen utdelning får ske till stamaktieägarna innan preferensaktieägarna erhållit full utdelning inklusive Innestående Belopp. För vidare beskrivning av de villkor som gäller för preferensaktierna i samband med utdelning, se avsnittet "Bolagsordning".

Inlösen av preferensaktierna

Efter beslut på bolagsstämma kan preferensaktierna lösas in, helt eller delvis, till ett belopp: fram till den femte årsdagen av den första emissionen av preferensaktier (den "Initiala Emissionen"), ett belopp motsvarande (i) 125 procent av det belopp i kronor som har betalats för varje preferensaktie vid den Initiala Emissionen ("Initial Teckningskurs") jämte (ii) eventuell upplupen del av Preferensutdelning jämte (iii) eventuellt Innestående Belopp uppräknat med årlig ränta enligt ovan. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie skall dock aldrig understiga aktiens kvotvärde. Från och med den femte årsdagen av den Initiala Emissionen fram till den tionde årsdagen av den Initiala Emissionen, ska procentsatsen enligt (i) ovan vara ett belopp motsvarande 115 procent av Initial Teckningskurs och från och med den tionde årsdagen av den Initiala Emissionen och för tiden därefter, ett belopp motsvarande (i) 110 procent av

Initial Teckningskurs, i vart fall med tillägg enligt (ii) och (iii). För vidare beskrivning av de villkor som gäller för preferensaktierna i samband med inlösen, se avsnittet "Bolagsordning".

Preferensaktiernas rätt i samband med likvidation

I händelse av Bolagets upplösning såsom likvidation eller konkurs medför preferensaktierna prioritet framför stamaktierna motsvarande 125 procent av Initial Teckningskurs jämte (i) eventuellt Innestående Belopp uppräknat med årlig ränta enligt ovan ovan jämte (ii) eventuell upplupen del av Preferensutdelning enligt punkten 6 ovan, innan utskiftning sker till ägare av stamaktier. Preferensaktier skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

Handel på Nasdaq OMX First North

Nyemissionen kommer inte att fullföljas om styrelsen – i samråd med Joint Bookrunners och NASDAQ OMX First North – och mot bakgrund av NASDAQ OMX First Norths noterings- och spridningskrav bedömer att preferensaktien inte skulle kunna noteras på NASDAQ OMX First North. Bolaget har ansökt om upptagande till handel av preferensaktierna på NASDAQ OMX First North och första handelsdag beräknas vara omkring den 5 juni 2014 under förutsättning att Bolagets ansökan godkänns. ISIN-koden för preferensaktierna är SE0005936713 och kortnamnet på NASDAQ OMX First North kommer att vara "AKEL PREF".

Aktiekapitalets utveckling

Tabellen nedan illustrerar hur Bolagets aktiekapital har utvecklats under de senaste tre räkenskapsåren och under innevarande räkenskapsår inklusive antalet aktier som aktiekapitalet varit fördelat på

År	Transaktion	Stamaktier	Preferens-aktier	Stamaktier totalt	Preferens-aktier totalt	Aktiekapital (kronor)	Kvotvärde (kronor)	Registrerat
2013	Fondemission	–	–	400 000	–	1 080 000 000	2 700	2014-01-21
2013	Nyemission	35 700	–	435 700	–	1 176 390 000	2 700	2014-01-21
2014	Nyemission	32 000	–	467 700	–	1 262 790 000	2 700	2014-04-10
2014	Uppdelning	2 104 182 300	–	2 104 650 000	–	1 262 790 000	0,6	2014-05-06
2014	Nyemission	297 620 000	–	2 402 270 000	–	1 441 362 000	0,6	2014-05-09
2014	Nyemission ¹	–	1 700 000	2 402 270 000	1 700 000	1 442 382 000	0,6	•

¹ Vid fullteckning (exklusive eventuellt utökat Erbjudande).

Ägarförhållanden

Akelius ägs av Akelius Apartments Ltd, Cypern, organisationsnummer 84077, och Xange Holding Ltd, Cypern, organisationsnummer 313781, som innan Erbjudandet genomförs äger 89,9 respektive

10,1 procent av aktierna i Bolaget. Samtliga aktier i Bolaget har samma röstvärde. Inga aktieägaravtal eller andra överenskommelser finns mellan aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Såvitt

styrelsen för Akelius känner till finns det inga överenskommelser eller motsvarande avtal som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras. Vid bolagsstämma får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av honom/henne ägda och företrädde aktier utan begränsningar i rösträtten. Aktieägarnas rättigheter kan endast förändras av bolagsstämma i enlighet med lag.

Akelius är inte och har inte varit föremål för ett offentligt uppköpserbjudande eller dylikt. Värdepappren är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Bolaget har inga optionsprogram.

Restriktioner avseende utländskt ägande

Det föreligger inte några restriktioner enligt svensk rätt eller Bolagets bolagsordning gällande rätt att äga eller rösta för aktier med avseende på personer bosatta utanför Sverige eller personer som saknar svenskt medborgarskap.

Utdelning

För räkenskapsåret 2013 lämnades utdelning om 1 mdkr och för 2011 lämnades utdelning om 900 mkr. Ingen utdelning lämnades för räkenskapsåret 2012. Det går inte att dra några slutsatser om storleken på framtida utdelningar utifrån storleken på tidigare utdelningar. Framtida utdelning beror bland annat på Bolagets resultatutveckling och utsikter, finansiella ställning och kapitalbehov, generella affärsförhållanden och andra faktorer vilka Bolagets styrelse betraktar som relevanta. Enligt obligationsvillkoren får Bolaget inte lämna någon utdelning om inte vissa finansiella nyckeltal är uppfyllda.

Utdelning utbetalas normalt som ett kontant belopp per aktie genom Euroclear Sweden, men betalning kan också ske i annat än kontanter (sakutdelning). Rätt till utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman beslutade avstämningsdagen är registrerad som aktieägare i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. Om aktieägare inte kan nå genom Euroclear Sweden kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet och begränsas endast genom regler om preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget. Varken aktiebolagslagen eller Bolagets bolagsordning innehåller några restriktioner avseende utdelning till aktieägare bosatta utanför Sverige. Utöver de restriktioner som följer av bank- och clearingsystem

sker utbetalning till sådana aktieägare på samma sätt som till aktieägare bosatta i Sverige.

Aktieägare med skatterättslig hemvist utanför Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt. Se avsnittet ”Skattefrågor i Sverige” för en sammanfattning av vissa svenska skattekonsekvenser för aktieägare.

Legala frågor och kompletterande information

Koncernstruktur

Moderbolag i Koncernen är Akelius Residential AB (publ). Akelius direktägda dotterbolag listas i tabellen nedan.

Dotterföretag	Land	Andel aktier och röster, %
Akelius Fastigheter Ödla i Helsingborg AB	Sverige	100
Akelius GmbH	Tyskland	94,9*
Akelius Holding AB	Sverige	100
Akelius Hotell och Fastigheter AB	Sverige	100
Akelius Kanada AB	Sverige	100
Akelius Lägenheter Kullen Västra 58 AB	Sverige	100
Akelius Lots GmbH & CoKG	Tyskland	94,9
Akelius Lägenheter AB	Sverige	100
Akelius Lägenheter Krokodilen 11 AB	Sverige	100
Akelius Lönnlöven AB	Sverige	100
Akelius Spar AB (publ)	Sverige	100
Lärjungen Lägenheter 40 AB	Sverige	100
Akelius UK Holding 1 AB	Sverige	100

*Inklusive indirekt ägda aktier uppgår ägandet till 99,7 procent.

Väsentliga avtal

Koncernbolagen är parter till finansieringsavtal med ett stort antal banker samt Akelius Fonder som inte är en del av Koncernen. Avtalen är ingångna på sedvanliga villkor och löper med finansiella åtaganden. En del av avtalen innehåller även bestämmelser om förtida uppsägningsrätt för bankerna.

Akelius gav den 25 juni 2012 ut en senior icke-säkerställd företagsobligation om maximalt 1 mdkr. Obligationslånet är utgivet till en rörlig ränta om Stibor (3 mån) plus 4,75 procentenheter och förfaller till betalning i juni 2015. Obligationsinnehavarna har en rätt att påkalla förtida inlösen av obligationslånet till ett belopp som motsvarar det nominella beloppet jämte ränta om en ägarförändring inträffar i förhållande till Akelius. Obligationslånet innefattar även vissa sedvanliga/normalt förekommande åtaganden (inklusive negativåtaganden såsom, bland annat, begränsningar avseende ställande av säkerhet för annan skuld) och villkor. Genom en villkorsändring i oktober 2013 tilläts Akelius återbetala skuld om sådan återbetalning finansieras med eget kapital i form av nyemission eller ovillkorat aktieägartillskott. Enligt villkoren för obligationslånet får Bolaget inte lämna någon utdelning om inte vissa finansiella nyckeltal är uppfyllda. Se vidare avsnittet "Riskfaktorer" – "Utdelningsbegränsning i

obligationsvillkor" för begränsningar avseende utdelning.

Utöver Koncernens finansieringsavtal (varav inget enskilt avtal är av väsentlig betydelse) och Akelius obligationslån finns inget enskilt avtal av väsentlig betydelse för Koncernen.

Placeringsavtal

Enligt ett avtal om placering av preferensaktier, placing agreement, som avses ingås mellan Swedbank, Danske Bank och Akelius omkring den 25 maj 2014 kommer Swedbank och Danske Bank åta sig att placera de aktier som omfattas av Erbjudandet hos olika investerare.

Bolaget har enligt placeringsavtalet åtagit sig att inte tidigare än 180 dagar från första dag för handel med Bolagets preferensaktier på NASDAQ OMX First North bland annat överlåta, pantsätta eller på annat sätt förfoga över några preferensaktier i Bolaget utan medgivande från Joint Bookrunners.

Bolaget har vidare lämnat vissa garantier till Joint Bookrunners i placeringsavtalet och även åtagit sig att på sedvanligt sätt hålla Joint Bookrunners skadeslösa mot vissa anspråk som kan komma att riktas mot Joint Bookrunners i anledning av Erbjudandet. Placeringsavtalet är bland annat villkorat av att Bolagets preferensaktier tas upp till handel på NASDAQ OMX First North.

Joint Bookrunners kan säga upp placeringsavtalet om någon händelse som väsentligt försämrar Bolagets ställning eller framtidsutsikter, eller har väsentligt negativa händelser på de finansiella marknaderna inträffar som gör det olämpligt att genomföra Erbjudandet. Om något placeringsavtal inte ingås eller om det sägs upp kan Erbjudandet komma att avbrytas.

Joint Bookrunners intressen

Swedbank och Danske Bank agerar som finansiella rådgivare i samband med Erbjudandet. Swedbank och Danske Bank har vidare tillhandahållit Bolaget rådgivning i samband med struktureringen och planeringen av Erbjudandet och den planerade noteringen av Akelius preferensaktier på NASDAQ OMX First North och erhåller ersättning för sådan rådgivning. Swedbank, Danske Bank och deras närstående har utfört och kan också i framtiden komma att utföra olika finansiella rådgivningstjänster för Bolaget och dess närstående, för vilka de erhållit och kan förväntas komma att erhålla arvoden och andra ersättningar. Bolaget har även låneavtal med

Swedbank och Danske Bank. Se vidare avsnittet ”Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal”.

Tvister

Akelius är från tid till annan involverat i tvister hänförliga till den löpande verksamheten. Akelius är dock inte och har heller inte varit part i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden under de senaste tolv månaderna som har haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. Bolaget har inte heller informerats om anspråk som kan leda till att Bolaget blir part i sådan process eller skiljeförfarande.

Försäkringssituation

Bolagets styrelse anser att Akelius har ett försäkringsskydd som överensstämmer med branschstandard och täcker de risker som uppstår i verksamheten. Koncernen har bland annat entreprenadförsäkring och fullvärdesförsäkring.

Transaktioner med närstående

Akelius tillämpar IAS 24 Upplysningar om närstående. I tabellerna nedan redovisas transaktioner mellan Akelius och närstående under räkenskapsåren 2011–2013. Under perioden 1 januari – 31 mars 2014 har Akelius förvärvat bostadsfastigheter i England för 2 miljarder kronor från ett systerbolag. För ersättning till styrelsen och ledande befattningshavare, se avsnittet ”Styrelse och ledande befattningshavare”.

Följande transaktioner har skett med bolag inom Akelius Foundation-koncernen.

Belopp i mkr	2013	2012	2011
Köp av fastigheter	290	–	–
Köp av finansiella tjänster	253	210	–
Försäljning av finansiella tjänster	65	54	–
Försäljning av tjänster	9	–	–
Försäljning av finansiella tillgångar	–	–	374

Följande transaktioner har skett med bolag kontrollerade av styrelseledamot eller ledande befattningshavare eller närstående till dessa.

Belopp i mkr	Bolag kontrollerade av	
	Styrelseledamot	andra närstående
2013		
Köp av tjänster	2	6
Köp av fastigheter	689	345
2012		
Köp av tjänster	2	7
Försäljning av finansiella tjänster	–	54
2011		
Köp av tjänster	2	7
Försäljning av anläggningstillgångar	–	5
Försäljning av finansiella tjänster	–	28

Handlingar införlivade genom hänvisning

Akelius finansiella rapporter för räkenskapsåren 2011, 2012 och 2013 samt för perioden 1 januari – 31 mars 2014 utgör en del av detta Prospekt och ska läsas som en del därav. De finansiella rapporterna för dessa räkenskapsperioder återfinns i Akelius årsredovisningar för räkenskapsåret 2011 (där hänvisning görs till sidorna 3–65), räkenskapsåret 2012 (där hänvisning görs till sidorna 3–57) och räkenskapsåret 2013 (där hänvisning görs till sidorna 38–95) samt Akelius delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2014 (där hänvisning görs till sidorna 15–25). Årsredovisningarna för räkenskapsåren 2011, 2012 och 2013 har reviderats av Bolagets revisor och revisionsberättelserna är fogade till årsredovisningarna. Delårsrapporten för 1 januari – 31 mars 2014 har översiktligt granskats av Bolagets revisor och granskningsrapporten är fogad till delårsrapporten. Förutom Akelius reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2011, 2012 och 2013 samt den översiktligt granskade delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2014, har ingen information i detta prospekt granskats eller reviderats av Bolagets revisor. De delar av den finansiella informationen som inte har införlivats genom hänvisning är antingen inte relevanta för en investerare eller återfinns på annan plats i prospektet.

Bolagets bolagsordning, handlingar införlivade genom hänvisning och annan av Akelius offentliggjord information som hänvisas till i detta Prospekt finns under hela Prospektets giltighetstid att tillgå i elektronisk form på Bolagets hemsida www.akelius.se. Handlingarna tillhandahålls även efter förfrågan på Akelius huvudkontor, Svärdvägen 3A, Box 104, 182 12 Danderyd, telefonnummer 08-566 130 00, på ordinarie kontorstid under vardagar.

Vissa skattefrågor i Sverige

Nedan följer en sammanfattning av de skattekonsekvenser som, enligt nu gällande svensk skattelagstiftning, kan uppkomma med anledning av erhållande av preferensaktier i Akelius Residential AB (publ). Informationen är begränsad och av generell karaktär. Sammanfattningen avser endast obegränsat skattskyldiga fysiska personer och aktiebolag, om inget annat anges. Sammanfattningen är inte avsedd att uttömmande behandla alla skattefrågor som kan uppkomma i sammanhanget. Den behandlar exempelvis inte de särskilda regler som gäller för s.k. kvalificerade aktier i fåmansföretag, innehav via kapitalförsäkring alternativt investeringssparkonto, värdepapper som innehas av handelsbolag eller som innehas som en lagertillgång i näringsverksamhet. Vidare behandlas inte de särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst och utdelning på s.k. näringsbetingade andelar i bolagssektorn. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skattskyldiga, exempelvis investeringsfonder, investmentföretag, försäkringsbolag och personer som inte är obegränsat skattskyldiga i Sverige. Varje berörd aktieinnehavare bör rådfråga skatterådgivare om de skattekonsekvenser som erhållandet av preferensaktier kan medföra för dennes del, för utländska aktieägare till exempel tillämpligheten av utländsk skattelagstiftning och skatteavtal (bl.a. med avseende på begränsning av uttag av kupongskatt) och eventuella andra tillämpliga förordningar.

Fysiska personer

Beskattnings vid avyttring av preferensaktier

Fysiska personer beskattas för kapitalvinst i inkomstslaget kapital. Skatt tas ut med 30 procent av kapitalvinsten.

Kapitalförlust på marknadsnoterade aktier och andra marknadsnoterade delägarätter får dras av fullt ut mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommer samma år på aktier samt marknadsnoterade delägarätter (dock inte andelar i investeringsfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter, s.k. räntefonder). Kapitalförlust som inte kan kvittas på detta sätt är avdragsgill med 70 procent mot annan inkomst av kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt mot statlig fastighetsskatt och mot kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av underskott som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent av resterande del. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen efter avdrag för eventuella försäljningsutgifter och de avyttrade aktiernas omkostnadsbelopp (anskaffningsutgift). Vid vinstberäkningen används den s.k. genomsnittsmetoden. Enligt denna ska omkostnadsbeloppet för en aktie utgöras av det genomsnittliga omkostnadsbeloppet för aktier av samma slag och sort. Detta innebär att omkostnadsbeloppet för preferensaktier ska beräknas för sig. För marknadsnoterade aktier kan också den s.k. schablonregeln användas. Denna regel innebär att

omkostnadsbeloppet får beräknas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för eventuella försäljningsutgifter.

Utdelning

Utdelning på aktier är i allmänhet skattepliktig. Utdelning beskattas i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. För fysiska personer innehålls preliminär skatt med 30 procent på utdelat belopp. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

Aktiebolag

Beskattnings vid avyttring av preferensaktier

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive kapitalvinster och utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 22 procent. Beräkningen av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker i huvudsak på samma sätt som för fysiska personer i enlighet med vad som angivits ovan. Kapitalförluster på aktier får endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter. Om en kapitalförlust inte kan dras av hos det företag som gjort förlusten, kan den dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter 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. Kapitalförluster som inte har kunnat utnyttjas ett visst år får dras av mot kapitalvinster på aktier och

andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan tidsbegränsning.

Utdelning

Utdelning på aktier är i allmänhet skattepliktig. Utdelning beskattas i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 22 procent.

Särskilda skattefrågor för aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

Kapitalvinstbeskattning

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 den s.k. tioårsregeln kan fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk beskattning vid avyttring om de vid något tillfälle under avyttringsåret eller något av de tio föregående kalenderåren varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av denna bestämmelse har dock begränsats i avtal för undvikande av dubbelbeskattning som Sverige ingått med andra länder.

Kupongskatt

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning från svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Skattesatsen är 30 procent, men reduceras i allmänhet genom föreskrift i skatteavtal som Sverige har ingått med andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. Flertalet av Sveriges skatteavtal möjliggör således nedsättning av den svenska skatten till den skattesats som anges i avtalet direkt vid utbetalningstillfället, om erforderliga uppgifter om den utdelningsberättigades hemvist föreligger. I Sverige verkställer normalt Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, förvaltaren avdrag för kupongskatt.

Fastighetsförteckning

Fastighet	Adress	Kommun	Uthyrnings- bar yta lägen- heter, kvm	Uthyrningsbar yta kommer- siellt, kvm	Antal lägenheter
Sverige					
Bifrost 2	Järnvägsgränd 18	Borås	469	0	6
Bofinken 5	Runebergsgatan 10	Borås	354	21	6
Budkaveln 1	Svenljungagatan 4 A-B	Borås	1 079	7	16
Budkaveln 2	Trandaredsgatan 24- 28	Borås	5 007	186	72
Budkaveln 4	Södermalmsgatan 11-23	Borås	2 110	263	36
Carolus 5-6	Yxhammarsgatan 4	Borås	1 216	675	14
Djåknén 8	Döbelnsgatan 68-72	Borås	1 486	10	24
Enhörningen 11	Vintergatan 13-17, Karlsbergsgatan 12-16	Borås	2 708	0	37
Fjällbruden 11	Bergsätergatan 28 A-B	Borås	561	68	11
Fjällbruden 13	Bergsättersgatan 34	Borås	352	0	6
Fjällbruden 15	Bergsättersgatan 38	Borås	349	0	8
Fjällbruden 18	Klippgatan 18	Borås	393	0	7
Grindvalén 8	Döbelnsgatan 62-66	Borås	1 521	53	21
Gökblomstret 1	Bergsbogatan 16	Borås	261	0	5
Gökblomstret 13	Glacialgatan 23	Borås	366	29	6
Gökblomstret 2	Bergsbogatan 18	Borås	263	25	5
Gökblomstret 3	Bergsbogatan 20	Borås	324	35	6
Gökblomstret 9	Bergsbogatan 28	Borås	310	0	6
Halleberg 13	Lars Kaggsgatan 17-175	Borås	60 106	1 337	892
Hermelinen 1	Brahegatan 10	Borås	429	8	6
Hermelinen 4	Sverskerigatan 3	Borås	317	41	5
Hermelinen 6	Brahegatan 8	Borås	449	92	8
Hultahörn 1	Högagårdsgatan 27	Borås	870	0	12
Isbjörnen 7	Brahegatan 2, Vegagatan 7	Borås	338	185	6
Järven 10	Fleminggatan 8 A-B	Borås	582	88	6
Kamelen 1	Vegagatan 10	Borås	742	0	12
Kantarellen 2	Tomtegratan 11	Borås	573	51	9
Katten 3	Vennerbergsgatan 10	Borås	301	20	5
Kattfoten 2	Bergsätergatan 31 A-B	Borås	824	102	15
Kattfoten 3	Bergsätergatan 29 A-B	Borås	826	0	14
Lejonet 11	Döbelnsgatan 22	Borås	898	32	12
Lärkan 14	Tredje Villagatan 15, Åsbogatan 33	Borås	3 225	855	37
Marsken 6	Kråkekärrsgatan 1	Borås	322	24	5
Orren 9	Gustav Adolfsgatan 12, Salängsgatan 5	Borås	1 224	134	18
Porsén 4	Majorsgatan 14	Borås	507	0	9
Porsén 8	Kaptensgatan 5	Borås	507	45	9
Praktnejlikan 12	Bergsbogatan 19	Borås	333	23	6
Praktnejlikan 9	Bergsbogatan 25	Borås	363	17	7
Pärlugglan 5	Nyckelbergsgatan 23	Borås	309	0	5
Renen 3	Odengatan 5	Borås	273	0	5
Sabeln 3	Hagmarksvägen 3	Borås	344	0	5
Sjustjärnorna 9	Karlsbergsgatan 15	Borås	743	0	11
Skonaren 4	Hedvigsborgsgatan 8	Borås	602	0	9
Stären 3	Första Villagatan 21	Borås	879	0	9
Stjårtmesén 8	Stigaregränd 3	Borås	536	30	9
Strutsén 5	Nedre Tjådergatan 3	Borås	303	0	5
Trollslåndan 3	Alidebergsgatan 23-27	Borås	1 241	0	20
Vargén 14	Frejgatan 8	Borås	661	45	11
Våxskivlingen 2	Huldregatan 24 A-B	Borås	696	58	12
Zebren 5	Engelbrektsgratan 13	Borås	617	28	10
Gålgvretén 2:88	Berguvsgårnd	Enköping	0	0	0
Gålgvretén 2:89	Berguvsgårnd	Enköping	0	0	0
Gålgvretén 33:1	Berguvsgårnd 1	Enköping	31 845	469	465
Flundran 1	Nyforsgratan 6	Eskestuna	10 102	709	175
Navigatören 5	Fristadsgatan 6 A-D	Eskestuna	5 472	65	80
Nyfors 1:30	Nyforsgratan 38 A-B, Sommarrogratan 4	Eskestuna	17 413	1 267	285
Vålsverket 3,4,5	Tullgratan 9	Eskestuna	494	6 405	4
Våpensmeden 15	Drottninggratan 14, 16	Eskestuna	142	9 667	1
Våpensmeden 19	Bruksgratan 17	Eskestuna	0	4 862	0
Våpensmeden 6	Smedjegatan 32	Eskestuna	0	2 698	0
Verkytget 4	Smedjegatan 45	Eskestuna	0	19 218	0
Visheten 9	Fristadstorget 1	Eskestuna	3 172	1 436	39
Vågskålen 21	Kungsgatan 16, 18	Eskestuna	976	3 861	9
Vågskålen 22	Fristadstorget 8 A	Eskestuna	0	2 541	0
Vårblomman 4	Kyrkogatan 6	Eskestuna	1 607	1 270	24
Våpnaren 4	Drottninggratan 12	Eskestuna	0	10 384	0
Annedal 7:11	Albotorget 5	Göteborg	0	1 024	0
Måsthugget 12:4	Andra Långgratan 49	Göteborg	473	4 301	11

Fastighet	Adress	Kommun	Uthyrningsbar yta lägenheter, kvm	Uthyrningsbar yta kommersiellt, kvm	Antal lägenheter
Backsippan 3	Backhausgatan 3, Stenvinkelsgatan	Halmstad	1 160	194	15
Batteriet 13	Stenvinkelsgatan 6, Hvitfeldsg	Halmstad	1 660	53	20
Batteriet 18	Hvitfeldtgatan 19-21, Nordbanegatan 35	Halmstad	4 420	0	60
Biet 5	Hvitfeldtgatan 20-26	Halmstad	12 450	3 591	203
Björnen 12	Skepparegatan 5, Torsgatan 94	Halmstad	1 857	0	31
Domherren 36	Laholmsvägen 14-30	Halmstad	1 862	115	26
Domherren 6	Domherregatan 4	Halmstad	198	0	3
Domherren 7	Domherregatan 6	Halmstad	198	0	3
Fasanen 28	Snöstorpsvägen 23-27, Sperlingsgatan	Halmstad	2 815	0	37
Flundran 8	Kaptensgatan 11	Halmstad	3 058	180	36
Giganten 1 & 7	Föreningsgatan 1	Halmstad	5 369	5 684	91
Giganten 6	Föreningsgatan 5-7, Järnvägsgatan 10	Halmstad	6 482	613	107
Gripen 7-11	Odalvägen 1, 3, 5, 7, 9	Halmstad	5 700	237	106
Gullriset 8	Skördevägen 1-5, Ö Lyckan 6-12	Halmstad	6 561	93	102
Hästmöllan 19	Hantverksgatan 11, Kyrkogatan 13	Halmstad	373	56	4
Jubilaren 2	Gamletullsgatan 21	Halmstad	7 927	439	122
Jungmannen 1	Gamletullsgatan 6-10, Skansgatan 14	Halmstad	1 232	174	19
Järnmalmen 1	Gamle Tull	Halmstad	0	0	0
Klockan 2	Enslösvägen 12	Halmstad	1 504	0	20
Krigaren 3	Hammars gata 11	Halmstad	629	0	10
Kronofogden 3	Frögatan 4	Halmstad	300	0	4
Krusbäret 1	Snöstorpsvägen 54	Halmstad	6 040	1 676	164
Linden 6	Badhusgatan 12-14	Halmstad	2 420	0	38
Löjan 7	Nissabogatan 33, Furuvägen 13	Halmstad	955	0	14
Lövsmygen 8	Grangatan 9, Tallgatan 1	Halmstad	497	0	8
Makrillen 6	Syskonhamnsgatan 6, Kungsgatan 9	Halmstad	1 529	175	19
Rudan 6	Bredgatan 1	Halmstad	0	873	0
Vindbryggan 13	Badhusgatan 3, 5	Halmstad	1 851	0	26
Vindbryggan 4	Skolgatan 10	Halmstad	1 864	15	26
Haninge Söderby 2:23	Norra Kronans gata 420	Haninge	0	0	0
Pool söderby 2:27	Norra Kronans gata	Haninge	0	0	0
Söderby 2:394	Norra Kronans gata 430	Haninge	84 953	1 476	1 096
Söderby 2:23	Jungfruns gata 401	Haninge	48 077	6 175	588
Söderby 2:43	Stenbockens gata 114	Haninge	10 780	224	168
Söderby 2:51	Fiskarnas gata 161	Haninge	19 453	403	260
Åby 1:36	Bokstigen 1-9	Haninge	2 478	78	42
Åby 1:39	Ringvägen 29	Haninge	0	1 599	0
Åby 1:40	Bokstigen 1-9	Haninge	3 205	2 488	50
Åby 1:53	Bokstigen 1-9	Haninge	2 280	0	30
Åby 1:54	Björnvägen 10 C, D, E	Haninge	3 126	0	59
Åby 1:55	Bokstigen 1-9	Haninge	3 318	0	42
Åby 1:59	Bokstigen 1-9	Haninge	35 442	359	408
Åby 1:62	Björnvägen	Haninge	0	0	0
Åby 1:63	Björnvägen	Haninge	0	0	0
Åby 1:64	Björnvägen	Haninge	0	0	0
Åby 1:65	Björnvägen	Haninge	0	0	0
Åby 1:66	Björnvägen	Haninge	0	0	0
Anden 8	Repslagaregatan 38	Haparanda	509	0	10
Dobben 1	Strandgatan 4-8	Haparanda	3 710	0	69
Mullvaden 8	Köpmansgatan 40	Haparanda	567	0	11
Städet 4-6	Köpmansgatan 46-48, Smedjegatan 9	Haparanda	1 296	80	22
Vallen 3	Parkgatan 7-9	Haparanda	2 073	0	39
Adolfsberg Västra 2, 8	Södra hunnetorpsvägen 58-76	Helsingborg	17 689	393	248
Amerika Norra 29	Nedre Nytorgsbacken 26	Helsingborg	945	358	14
Amerika Norra 41	Södergatan 73	Helsingborg	1 825	671	28
Amerika Norra 49	Södergatan 69-71	Helsingborg	1 598	486	24
Amerika Norra 52	Södergatan 53-61	Helsingborg	1 739	357	20
Amerika Södra 1	Håkan Lundbergs gata	Helsingborg	3 496	115	54
Belgien Norra 23	Nedre Eneborgsvägen 8	Helsingborg	2 288	124	29
Filen 9	Kvarnholmshgatan 3	Helsingborg	3 060	35	46
Fjärilen 15	Sämskmakargatan 1, Visitorsgatan 5	Helsingborg	1 364	26	19
Flugan 5	Övre Eneborgsvägen 23	Helsingborg	842	20	13
Flugan 7	Övre Eneborgsvägen 19	Helsingborg	702	200	11
Fyrkanten 15	Carl Krooksgatan 5	Helsingborg	2 216	645	28
Getingen 11, 12, 16 & 18	Gasverksgatan, Wieselgrensgatan	Helsingborg	10 013	591	136
Gränholmen 3	Ösögatan 3-108	Helsingborg	600	0	5
Gräshoppan 5	Kommissgatan 3	Helsingborg	9 097	432	141
Gunhild 1 & 2	Skaragatan 4-68	Helsingborg	16 236	566	208
Hannover 22 & 26	Carl Krooks gatan 38	Helsingborg	6 958	808	92
Malen 30	Bjäregatan 11	Helsingborg	908	0	10

Fastighetsförteckning

Fastighet	Adress	Kommun	Uthyrningsbar yta lägenheter, kvm	Uthyrningsbar yta kommersiellt, kvm	Antal lägenheter
Malen 31	Bjäregratan 9	Helsingborg	878	50	13
Myggan 1	Wieselgrensg 8, Bjäreg 2	Helsingborg	2 223	0	24
Myggan 2	Wieselgrensgatan 6	Helsingborg	684	0	9
Myggan 7	Bjäregratan 4	Helsingborg	746	0	9
Myran 2	Magistergatan 5, Furutorpsgatan 53	Helsingborg	2 591	163	38
Myren 2, Slänten 1	Tellusgatan 41-85	Helsingborg	5 008	212	61
Norge 6	Carl Krooks gata 33-35	Helsingborg	2 142	434	34
Nyponrosen 1	Ludvikagatan 41-51	Helsingborg	9 090	2 009	123
Oden 1	Fäladsgratan 2-30, Åragatan 18-28	Helsingborg	8 181	259	120
Prins Fredrik 18	Norra Vallgatan 41	Helsingborg	574	0	8
Ragnvalla Västra 1	Ragnvallagatan 2-24	Helsingborg	18 917	0	282
Skinfaxe 6	Holmgårdsgatan 47-107	Helsingborg	1 112	0	15
Snäckan 19 & 20	Faktorsgatan	Helsingborg	8 228	279	107
Tennsoldaten 6	Tisdagsgatan 1-41	Helsingborg	1 768	0	20
Tordyveln 17-19, 26 & 28	Bjäregratan	Helsingborg	9 987	451	146
Älvan 7	Lördagsgatan 2-60	Helsingborg	2 961	0	29
Örnen 23	Fredriksdalsplats	Helsingborg	2 671	169	39
Örnen 24	Ölångvinkelsgatan 148	Helsingborg	1 281	0	20
Bromsen 3	Säterbacken 1	Huddinge	0	0	0
Hallen 2	Storvretsvägen 92	Huddinge	3 127	3	36
Konan 1	Säterbacken 4-16, 10 A	Huddinge	16 083	307	208
Lamellen 1	Vallhornsv 1-9, 16 A	Huddinge	12 388	87	162
Lamellen 2	Vallhornsvägen 2-16	Huddinge	19 048	814	229
Låset 1	Storvretsvägen 17	Huddinge	0	0	0
Porten 12	Storvretsvägen 17, 17 C	Huddinge	0	588	0
Porten 13	Storvretsvägen 15	Huddinge	0	0	0
Lidret 2	Mangårdsvägen 10-18	Huddinge	4 106	0	45
Hede Kyrkby 59:116	Härjedalen	Härjedalen	0	0	0
Hede Kyrkby 59:185	Härjedalen	Härjedalen	0	0	0
Nybyn 31:1	Skogsvägen 10	Härjedalen	0	0	0
Jakobsberg 2:1752	Drabantvägen 9-25	Järfälla	9 122	616	130
Jakobsberg 2:2821	Tornérvägen 29-31	Järfälla	3 508	386	51
Freja 17	Östra Torggatan 12	Karlstad	1 258	290	14
Alania 7, Alania 8-10	Storgatan 25	Kungsbacka	1 320	1 050	15
Kungsbacka 4:4, Melonen 2,					
Lagerbäret 10	Sommarlustvägen 1, 3, 6 A-M	Kungsbacka	1 384	0	20
Lagerbäret 11	Sommarlustvägen 4	Kungsbacka	0	335	0
Hjällsnäs 8:29	Lundbyvägen 30-48	Lerum	8 640	0	120
Elektroden 14	Laxgatan 6 A-D	Luleå	333	0	4
Elektroden 16	Laxgatan 8 A-D	Luleå	332	0	4
Elektroden 17	Sandgatan 17 A-B	Luleå	204	0	2
Elektroden 8	Laxgatan 2	Luleå	248	0	4
Elektroden 9	Laxgatan 4	Luleå	248	0	4
Fläkten 1	Sjöfartsgatan 18 A-D	Luleå	335	0	4
Fläkten 12	Holmgatan 1 A-B	Luleå	204	0	2
Fläkten 13	Sjöfartsgatan 12 A	Luleå	0	0	0
Fläkten 4	Laxgatan 13	Luleå	238	0	4
Fläkten 7	Sjöfartsgatan 14 A-D	Luleå	335	0	4
Fläkten 8	Sjöfartsgatan 16 A-D	Luleå	335	0	4
Gjuteriet 10	Laxgatan 24 A-D	Luleå	333	0	4
Gjuteriet 11	Laxgatan 26 A-B	Luleå	310	0	8
Gjuteriet 4	Sandgatan 33	Luleå	235	12	4
Kokillen 5	Sjöfartsgatan 7 A-D	Luleå	333	0	4
Magneten 10	Sandgatan 8	Luleå	248	20	4
Magneten 11	Sandgatan 10	Luleå	248	0	4
Magneten 12	Sandgatan 12	Luleå	248	0	4
Magneten 13	Sandgatan 13	Luleå	259	0	4
Magneten 14	Sandgatan 16	Luleå	280	0	4
Magneten 15	Sandgatan 18	Luleå	155	0	2
Magneten 16	Sandgatan 20	Luleå	255	0	4
Stopparen 12	Laxgatan 7 A-C	Luleå	204	0	2
Transportören 5	Frejgatan 11 A-D	Luleå	333	0	4
Valsverket 12	Laxgatan 25 A-B	Luleå	305	0	5
Valsverket 13	Laxgatan 23 A-B	Luleå	451	29	8
Valsverket 20	Bolagsgatan 16	Luleå	304	0	5
Verkstaden 11	Sandgatan 30, 30 A	Luleå	280	0	4
Verkstaden 8	Sandgatan 24	Luleå	280	0	4
Skyttegillet 1-3	Kulgränden 3-15	Lund	14 540	409	288
Kronberget 1:117	Stengatan 22	Lysekil	266	0	4

Fastighet	Adress	Kommun	Uthyrningsbar yta lägenheter, kvm	Uthyrningsbar yta kommersiellt, kvm	Antal lägenheter
Kyrkvik 1:2, Kyrkvik 1:6, Kyrkvik 1:108, Kyrkvik 1:140, Kyrkvik 1:142	Grängsgatan 12 A-C	Lysekil	1 315	0	27
Kyrkvik 1:50-51	Stora kyrkog 24 A-C, 28 A-B	Lysekil	1 559	0	27
Slätten 1:247	Valbogatan 9 A-B	Lysekil	995	52	17
Södra Hamnen 1:110	Kungstorget, Färgaregatan	Lysekil	3 105	345	42
Södra Hamnen 1:56	Landsvägen 9-15, S Kvarngatan 21	Lysekil	5 335	2 400	72
Södra Hamnen 13:4-5	Kungstorget 1-8	Lysekil	4 774	6 610	69
Södra Hamnen 4:7	Södra Hamngatan 4	Lysekil	2 794	2 795	37
Carolus 34	Östergatan 16	Malmö	30 393	1 296	620
Dimman 12	Barkgatan 12-28, Friisgatan	Malmö	15 869	7 339	207
Fyndet 15	Karlskronaplan 1, Karlshamnsgatan	Malmö	1 445	794	19
Gnistan 2	Amiralsgatan 49	Malmö	943	0	15
Havsuttern 20	Sförstadsgatan 69, Möllervångsgatan 22	Malmö	2 327	1 736	32
Idet 3	Ystadsgatan 13	Malmö	874	492	14
Kasper 32	Gyllenpalmsgatan, Ö Förstadsgatan	Malmö	3 525	574	60
Kornet 4	Nobelvägen 48, Åhusgatan 7	Malmö	1 165	140	22
Kornet 5	Amiralsgatan 66, Nobelvägen 46	Malmö	1 420	331	26
Korpen 55, 56 & 57	Friisgatan 8	Malmö	11 251	13 897	151
Kraften 2	Ärildsgatan 1, Spånehusvägen 81	Malmö	690	140	10
Lyktan 3	Åhusgatan 6, Ronnebygatan 1, Nobelvägen 52	Malmö	3 133	155	60
Lärkträdet 16	Sallerupsvägen 11-13, Zenithgatan 6-56	Malmö	27 608	9 124	404
Myntet 2	Nobelvägen 54A, Ronnebygatan 24	Malmö	1 598	117	28
Quiding 19	Pilgatan 6	Malmö	15 017	8 158	210
Sandbacken 13, Kruset 1	Solgatan 29-30, S Bulltoftavägen 18-20	Malmö	3 881	59	74
Uppland 1	S Förstadsgatan 114, Sigtunagatan 16	Malmö	1 498	132	25
Uppland 10	S Förstadsgatan 116	Malmö	1 041	709	17
Vakten 6	Ystadsgatan 41-45, Rolfsgatan 1	Malmö	3 400	84	67
Åkern 2,5,6	Ystadsgatan 35, Sofielundsvägen 36	Malmö	3 168	561	53
Åkern 3	Ystadsgatan 37, Hasselgatan	Malmö	1 279	148	15
Vämmedal 3:18, 3:121, 3:122 3:123	Vämmedalsvägen 2-32, Hagabäcksleden 6-12	Mölnadal	13 508	78	199
Bergshöjden 1-4	Bergsvägen 1-15	Nynäshamn	10 005	18	150
Ekorren 8	Nynäsvägen 29	Nynäshamn	0	746	0
Ekorren 9	Nynäsvägen 27 A-B	Nynäshamn	640	788	10
Gullvivan 13	Järnvägsgatan 28 A-C	Nynäshamn	1 539	104	19
Hajen 10	Nynäsvägen 24-26	Nynäshamn	1 307	689	25
Telegrafan 4	Industrivägen 19 A-C	Nynäshamn	1 488	233	24
Trehörningen 25	Grevgatan 20	Nynäshamn	0	5 918	0
Partille 105:6	Oluff Nilssons väg 12-20	Partille	18 695	286	324
Partille 105:7	Oluff Nilssonväg 7	Partille	12 788	0	216
Partille 105:8	Oluff Nilsson väg 4-10	Partille	14 794	0	260
Partille 105:9	Oluff Nilssons väg 3	Partille	2 106	590	41
Berget 1	Bergsvägen 33-38	Salem	3 282	138	36
Berget 2	Bergsvägen 2-32	Salem	15 852	132	192
Fredriksberg 2	Fredriksbergsvägen 1-45	Salem	15 009	0	180
Panncentralen 2	Bergsvägen 45-47	Salem	0	1 012	0
Storskogen 5	Storskogsvägen 1-82	Salem	40 893	662	492
Björnen 4	Järnvägsgatan 8	Skövde	1 283	162	40
Boktryckaren 2	Petter Heléns gatan 6, Storgatan 22-24	Skövde	0	6 984	0
Eriksdal 1	Östergatan, Örbäcksvägen	Skövde	9 710	110	155
Kilbacken 1-4,6-12	Kilbacksvägen 1-19	Skövde	22 195	0	272
Sjöstjärnan 23	Lars Olofs gata 10-12	Skövde	1 309	0	18
Storegården 1	Storegårdsvägen	Skövde	22 335	922	336
Imröret 11	Önskehemsgatan 43	Stockholm	7 364	0	121
Fjärdholmen 1	Vårholmsbackarna 48-90	Stockholm	8 779	426	116
Hasselholmen 1	Vårbergsvägen 173-197	Stockholm	13 579	274	144
Gullvivan 3	Linnégatan 16 A-D	Södertälje	1 680	67	36
Hopprepert 1	Mossvägen 58-80	Södertälje	6 593	31	99
Hopprepert 2	Mossvägen 82-86	Södertälje	1 268	133	18
Hopprepert 3	Mossvägen	Södertälje	0	0	0
Kastanjen 9	Polhemsgatan 3	Södertälje	2 125	299	34
Kornet 1	Bollvägen 32-46	Södertälje	4 180	42	57
Kornet 2	Bollvägen 16-30	Södertälje	4 135	97	55
Kornet 3	Bollvägen 2-14	Södertälje	3 604	134	47
Linnéan 1	Liljevalchsgatan 14-20	Södertälje	8 900	829	179
Myran 16	Nygatan 27, Bondegatan 2	Södertälje	967	830	27
Ratten 1	Mossvägen 22	Södertälje	0	0	0
Renen 14	Birkavägen 3-7, Fregagatan 16	Södertälje	3 148	107	45
Rullbandet 1	Mossvägen 38-56	Södertälje	5 848	319	89
Safiren 11	Fornhöjdsvägen 1-57	Södertälje	15 660	980	182
Sprattelgubben 1	Mossvägen 24-36	Södertälje	3 720	305	59

Fastighetsförteckning

Fastighet	Adress	Kommun	Uthyrningsbar yta lägenheter, kvm	Uthyrningsbar yta kommersiellt, kvm	Antal lägenheter
Tuna Hage 1	Mossvägen 17-39	Södertälje	7 414	161	117
Vetet 2	Klockarvägen 35-49	Södertälje	4 909	108	74
Vitsippan 4	Erikshällsgatan 35	Södertälje	4 765	0	70
Bocken 5	Johan Kocksgatan 3	Trelleborg	928	0	12
Katten 29, 33, 48 & 50	Västergatan 14 A-C	Trelleborg	8 399	789	109
Kloster 25	Klostergränden 10	Trelleborg	438	347	6
Kvadraten 71	Flockergatan 3-7, Evasgatan 1-3, Nygatan 18	Trelleborg	3 381	1 241	45
Mercurius 7	Klostergränden 3-9	Trelleborg	2 826	156	36
Myran 28	Österbrogatan 4, Nygatan 56-60	Trelleborg	2 426	813	30
Silverskatten 18	Västergatan 52-60	Trelleborg	1 534	0	20
Spoven 26	S:ta Gertrudsvägen, Wemmenhögsgatan	Trelleborg	2 454	137	33
Svanen 11	Järnvägsgatan 23-25	Trelleborg	1 981	0	24
Svanen 17,30-34	Hantverkaregatan 6	Trelleborg	5 382	400	67
Triangeln 48	Ehrenbuschsgatan 7	Trelleborg	1 520	0	20
Valfisken Mindre 17	Nygatan 24, Flockergatan 6	Trelleborg	2 078	658	27
Valfisken Större 46	Nygatan 32-34	Trelleborg	2 174	260	29
Vipan 13	Wemmenhögsgatan 19	Trelleborg	613	0	9
Västrebro 3	Västergatan 43-45, Östersjögatan 2	Trelleborg	6 941	851	93
Östrebro 9 & 25	Järnvägsgatan 13-17, Östergatan 16	Trelleborg	9 608	34	129
Hackspetten 2	Kaflegatan 8 A-B, 10 A-B	Trollhättan	2 274	70	36
Hoppet 4	Kungsgatan, Garvaregatan	Trollhättan	2 024	422	32
Läkaren 3	Karlstorpsvägen 86-92	Trollhättan	7 488	0	120
Lövsångaren 2-7, Strandpiparen 7, 13-17	Olof Gransgatan 32	Trollhättan	9 566	428	164
Mjölkvärnen 7-8	Hjortmossegatan 103-111	Trollhättan	8 188	1 120	132
Oxen 5	Karlstorpsvägen 86-92	Trollhättan	1 467	97	23
Sjöfrun 1	Spannmålsgatan 3, Storgatan 31	Trollhättan	1 263	403	32
Stormen 4-5	Olof Palmes gata 20, Drottninggatan	Trollhättan	3 214	1 072	41
Toppön 12	Drottninggatan 39-43, Torggatan 11, Trollgatan	Trollhättan	2 842	4 869	64
Toppön 6	Trollgatan 10 A-B	Trollhättan	1 062	28	20
Trollet 9	Torggatan 5	Trollhättan	0	6 235	0
Äppelträdet 1	Kroppedammsgatan 8-20, Kvarnvägen	Trollhättan	2 764	0	36
Nyboda 1:17, 1:20	Granbacksvägen, Mellanbergsvägen	Tyresö	66 491	796	780
Bokhyllan 1, Karmstolen 1, Fällbänken 1, Slagbordet 1, Spegeln 24, Spegeln 25, Spannen 22	Trefaldighetsvägen 12-28	Täby	26 012	3 649	395
Fregatten 7	Fregattvägen 1-12	Täby	28 164	1 894	413
Frigga 100	Hagmovägen 1-103, Margaretavägen	Täby	3 121	2 456	51
Marknaden 20	Lyktgränd 2-4	Täby	7 153	2 486	99
Valen 1	Värmevägen 2-10, Åkerbyvägen 1-3	Täby	18 367	1 635	340
Ångaren 2	Eskadervägen 1-3	Täby	4 228	814	85
Fisketången 1	Nordanvindsvägen 1-11	Uddevalla	7 881	298	142
Bonden 8	Bryggargatan 3	Umeå	1 068	15	15
Duvhöken 2	Länsmansvägen 4	Umeå	831	33	14
Duvhöken 3	Länsmansvägen 6	Umeå	894	25	13
Flyttfågeln 1	Mariehemsvägen 39	Umeå	6 555	300	82
Handlaren 20	Bölevägen 9-13	Umeå	3 179	144	51
Jungmannen 1	Centralgatan 25	Umeå	1 246	0	22
Länsmannen 3	Länsmansvägen 13	Umeå	694	42	10
Lövsågen 16	Lagmansgatan 48	Umeå	836	0	20
Lövsågen 37	Lagmansgatan 44	Umeå	418	0	10
Matrosen 4	Nygatan 2	Umeå	1 000	126	18
Matrosen 7	Nygatan 4	Umeå	1 038	65	15
Montellsgärdet 2	Solvändan 2-6, Ö Kyrkogatan 59	Umeå	4 656	219	83
Orrspelet 1	Morkullevägen 16	Umeå	5 264	59	70
Orrspelet 2	Morkullevägen 18	Umeå	5 499	38	72
Reparatören 3	Odlarevägen 6, Yrkesvägen 6	Umeå	2 060	0	31
Rubinen 2	Kungsgatan 23, Skolgatan 22	Umeå	1 368	77	18
Sabeln 3	Hagmarksvägen 3	Umeå	659	0	12
Sandtaget 2	Sandbackavägen 34	Umeå	3 262	0	48
Släggskäftet 11	Markvägen 3	Umeå	672	0	12
Storjägaren 7	Borgvägen 22	Umeå	564	51	10
Svalan 6	Holmsundsvägen 77	Umeå	974	0	14
Uven 11	Träsnidaregatan 4	Umeå	662	92	12
Vaktposten 3	Slöjdgatan 7	Umeå	489	338	7
Vallen 4	Grisbackavägen 3-5, Hartvigsgatan 14	Umeå	2 010	0	30
Vilunda 28:23	Holmvägen 3-5	Upplands Väsby	4 399	117	47
Vilunda 28:24	Holmvägen 7-9	Upplands Väsby	4 132	138	44
Kungstomt 1:22	Uppsala	Uppsala	0	0	0
Sävja 111:1	Stenbrohultsvägen 91, 93	Uppsala	0	0	0

Fastighet	Adress	Kommun	Uthyrnings- bar yta lägen- heter, kvm	Uthyrningsbar yta kommer- siellt, kvm	Antal lägenheter
Ingelstad 10:5	Byvägen 16	Vellinge	0	0	0
Bostadsmoduler	Karolinervägen 31 A- J	Åre	414	0	18
Hamre 1:258	Kyrklägdan 2-28	Åre	4 317	369	56
Hamre 1:67	Karolinervägen 25 A-B, 29A-B	Åre	479	121	7
Jägaren 3	Skolvägen 21 A-F	Åre	5 411	514	99
Totten 1:247	Tottvägen 12-28, 25-35, 51-67	Åre	7 529	1 282	138
ABC Boken 10	Rådhusgatan 31	Östersund	1 858	261	30
Bakplåten 3	Barkvägen 2	Östersund	4 841	908	53
Bakplåten 3	Barkvägen 2	Östersund	987	2 090	16
Bönboken 4	Artillerigatan 4 B-C	Östersund	1 942	696	28
Färgaren 2	Köpmangatan 34	Östersund	1 018	25	20
Förskinn 7	Regementsgatan	Östersund	0	0	0
Förskinn 8	Regementsgatan 38 A	Östersund	7 682	492	109
Handlanden 3	Bergsgatan 17	Östersund	1 097	56	18
Hyacinten 10, 12, 13, 15,16	Änggatan 3 A-B	Östersund	17 092	300	289
Härberget 3	Storgatan 58 A	Östersund	1 834	192	38
Kålhagen 6	Kyrkgatan 37	Östersund	767	341	8
Pastorn 12	Brogränd 14 A	Östersund	1 113	277	24
Rektorn 12	Biblioteksgatan	Östersund	0	0	0
Rektorn 9	Biblioteksgatan 5	Östersund	2 366	2 904	32
Räntmästaren 2	Köpmangatan 40	Östersund	953	1 322	21
Staben 10	Prästgatan 50 A	Östersund	1 211	146	18
Stadspredikanten 2	Artillerigatan 7	Östersund	1 634	339	23
Sädesskäppan 3	Pastorsgatan 3	Östersund	820	491	10
Traktören 8	Kyrkgatan 44	Östersund	2 291	3 996	73
Yllemattan 1	Stöttingvägen 1	Östersund	6 115	2 296	92
Åkaren 1	Bergsgatan 23 A	Östersund	10 272	240	168
Berga 10:5	Skolvägen 4-10	Österåker	7 488	50	120
Hacksta 1:27	Norrgrändsvägen 101-131	Österåker	26 368	1 511	340

Fastighetsförteckning

Fastighet	Adress	Stad	Uthyrningsbar yta lägenheter, kvm	Uthyrningsbar yta kommer- siellt, kvm	Antal lägenheter
Tyskland					
Singerstrasse	Singerstraße 11	Augsburg	5 482	298	94
Stegstrasse	Stegstraße 2	Augsburg	3 344	0	73
Aroser Allee	Aroser Allee 91	Berlin	19 472	0	406
Simon-Bolivar Strasse	Neustrelitzer Straße 1	Berlin	24 205	0	392
Brettnacher Strasse	Brettnacher Straße 21	Berlin	7 829	0	107
Sedan strasse	Sedanstraße 4	Berlin	12 198	0	164
Ehrenbergstrasse	Ehrenbergstr. 1A, 1B	Berlin	485	0	2
Spandauer Damm	Spandauer Damm 217	Berlin	13 940	87	271
Braschzeile 27	Braschzeile 27	Berlin	699	205	6
Dernburgstraße 19-33	Dernburgstraße 19	Berlin	10 508	64	199
Berliner Strasse 22, 23	Berliner Straße 22	Berlin	2 526	332	36
Cunostrasse 59	Cunostraße 59	Berlin	936	372	17
Oderberger Strasse 6	Oderberger Straße 6	Berlin	1 807	131	31
Wiesbadener Straße	Wiesbadener Straße 14	Berlin	1 261	78	16
Rönnestrasse 8	Rönnestraße 8	Berlin	1 597	0	17
Lünerburger Strasse	Lüneburger Straße 13	Berlin	1 182	0	25
Kastanienallee	Kastanienallee 94	Berlin	2 544	457	36
Spenerstraße 16-17	Spenerstraße 16	Berlin	2 609	0	28
Xantener Straße	Xantener Straße 15	Berlin	3 372	0	28
Kollwitzstraße	Kollwitzstraße 75	Berlin	1 894	427	19
Poschingerstraße	Poschinger Straße 16	Berlin	1 668	75	24
Linienstraße	Linienstraße 104	Berlin	720	0	13
Karlsruher Straße	Karlsruher Straße 5	Berlin	1 334	32	15
Wikingerufer	Wikinger Ufer 5	Berlin	2 433	0	36
Droysenstraße	Droysenstraße 7	Berlin	2 564	0	26
Göhrener Straße	Göhrener Straße 13	Berlin	3 018	0	50
Spenerstraße 36-38	Spenerstraße 36	Berlin	4 512	244	104
Hansa Ufer	Hansa Ufer 5	Berlin	3 012	0	66
Bachstraße	Bachstraße 4-5	Berlin	6 154	0	144
Büsingstraße/Lefevrestraße	Büsingstraße 6	Berlin	2 210	90	20
Halskestraße	Halskestraße 39	Berlin	822	331	8
Eosanderstraße	Eosanderstraße 25	Berlin	2 212	250	28
Wielandstraße	Wielandstraße 11	Berlin	1 306	0	14
Fehlerstraße	Fehlerstraße 10	Berlin	1 219	65	15
Schnellerstrasse	Schnellerstraße 67	Berlin	3 752	0	60
An der Spandauer Brücke	An der Spandauer Brücke 6	Berlin	1 091	0	12
Wolliner Straße	Wolliner Straße 7	Berlin	938	0	14
Dernburgstrasse 9	Dernburgstraße 9	Berlin	3 215	0	28
Gaillardstraße	Gaillardstraße 15	Berlin	5 005	0	83
Schillerstrasse/Prinzenstrasse	Schillerstraße 23	Berlin	4 476	67	57
Borsigstraße	Borsigstraße 24	Berlin	1 912	0	34
Pflugstraße	Pflugstraße 13	Berlin	5 396	0	120
Rheinsberger Straße	Rheinsberger Straße 21	Berlin	3 000	0	42
Rönnestraße 14	Rönnestraße 14	Berlin	1 868	0	23
Stübbenstraße	Stübbenstraße 2	Berlin	1 854	0	23
Markelstraße	Markelstraße 17	Berlin	1 734	0	29
Peschkestrasse	Peschkestraße 16	Berlin	2 724	85	43
Kremmenerstraße	Kremmener Straße 14	Berlin	941	0	15
Hackerstraße	Hackerstraße 10	Berlin	1 132	58	14
Alte Schönhauser mfl	Alte Schönhauser Straße 9	Berlin	3 964	807	55
Am Rathaus	Am Rathaus 2	Berlin	9 359	165	161
Essener Straße	Essener Straße 2	Berlin	6 844	0	105
Strausberger Straße	Strausberger Straße 43	Berlin	538	0	10
Löwestraße	Löwestraße 13	Berlin	2 936	114	50
Gubener Straße	Gubener Straße 2	Berlin	1 947	0	40
Danziger Straße	Danziger Straße 81	Berlin	3 011	740	40
Windscheidstraße	Windscheidstraße 7	Berlin	9 331	0	189
Oberseestraße	Oberseestraße 63	Berlin	11 467	0	145
Hohenstaufenstraße	Hohenstaufenstraße 10	Berlin	1 460	306	12
Eisenacher Straße	Eisenacher Straße 59	Berlin	1 849	330	24
Grunewaldstraße 11	Grunewaldstraße 11	Berlin	1 585	370	27
Grunewaldstraße 10	Grunewaldstraße 10	Berlin	712	252	8
Witzlebenstraße	Witzlebenstraße 37	Berlin	1 614	153	25
Richard-Wagner-Straße 35	Richard-Wagner-Straße 35	Berlin	867	73	16
Richard-Wagner-Straße 42	Richard-Wagner-Straße 42	Berlin	1 251	0	20
Weimarer Straße	Weimarer Straße 36	Berlin	2 524	111	24
Weinbergsweg/Zehdenicker Str	Weinbergsweg 6-8, 9-13	Berlin	9 071	297	162
Angermünder Straße 9	Angermünder Straße 9	Berlin	723	0	14

Fastighet	Adress	Stad	Uthyrningsbar yta lägenheter, kvm	Uthyrningsbar yta kommersiellt, kvm	Antal lägenheter
Bänschstrasse	Bänschstraße 94	Berlin	2 276	0	36
Monumentenstraße	Monumentenstraße 28	Berlin	2 090	79	28
Obentrautstraße	Obentrautstraße 20	Berlin	833	0	20
Samariterstrasse	Samariter Straße 17	Berlin	2 219	343	26
Spmntagstrasse	Sonntagstraße 8	Berlin	2 381	482	36
Swinemündestrasse	Swinemünder Straße 5	Berlin	929	82	12
Lettstraße 5	Lettstraße 5	Berlin	2 849	479	35
Choringer Strasse	Choriner Straße 67	Berlin	1 185	0	13
Eichborndamm 96-100	Eichborndamm 96	Berlin	4 697	519	68
Anton-Saefkow-Strasse	Anton-Saefkow-Straße 28	Berlin	18 681	164	323
Schönleinstrasse 23	Schönleinstraße 23	Berlin	1 461	149	19
Holzmarktstraße	Holzmarktstraße 56	Berlin	19 549	0	300
Hausburgstraße 29	Hausburgstraße 29	Berlin	1 935	0	28
Karl Kungler Straße 19	Karl-Kungler-Straße 17	Berlin	2 062	240	35
Mainzer Straße 6	Mainzer Straße 6	Berlin	817	0	11
Habersaathstrasse 36a	Habersaathstraße 36	Berlin	930	0	13
Liegnitzerstrasse 37	Liegnitzer Straße 37	Berlin	1 136	0	19
Donaustraße 114	Donaustraße 114	Berlin	1 664	90	24
Freienwalder Str. 2-3	Freienwalderstraße 2	Berlin	3 062	0	41
Heilbronner Straße 1-5	Heilbronner Straße 1	Berlin	5 470	173	108
Wichertstraße 8	Wichertstr. 8	Berlin	1 255	112	21
Max-Beer-Straße 50	Max-Beer-Straße 50	Berlin	1 160	0	30
Neue Bahnhofstraße 31	Neue Bahnhofstraße 31	Berlin	2 101	49	22
Landsberger Allee 88-102	Landsberger Allee 88	Berlin	10 747	0	168
Max-Beer-Straße 9, 11	Max-Beer-Straße 9	Berlin	1 406	0	23
Maxstraße	Maxstraße 13	Berlin	2 373	479	33
Antwerpener Straße	Antwerpener Straße 3	Berlin	1 991	351	33
Habersaathstraße 36c	Habersaathstraße 36	Berlin	763	0	10
Obentrautstrasse 25	Obentrautstraße 25	Berlin	955	284	10
Kopernikusstr.4	Kopernikusstraße 4	Berlin	1 462	47	23
Scharnweber Straße	Scharnweber Straße 3	Berlin	1 643	168	29
Pannierstraße	Pannierstrasse 30	Berlin	833	0	17
Boddinstraße 65	Boddinstraße 65	Berlin	1 402	295	21
Nogatstraße, Berlin	Nogatstraße 42	Berlin	1 362	0	24
Schillerpromenade, Berlin	Schillerpromenade 25	Berlin	2 657	287	45
Karl-Marx-Straße, Berlin	Karl-Marx-Straße 208	Berlin	2 450	207	43
Allerstraße, Berlin	Allerstraße 7	Berlin	1 978	0	34
Katharienstraße, Berlin	Katharienstraße 27	Berlin	2 213	597	35
Wisbyer Straße, Berlin	Wisbyer Straße 69	Berlin	1 654	294	34
Altmarktstraße 15,15a	Altmarktstraße 15	Berlin	1 999	0	29
Nehringstraße 11	Nehringstraße 11	Berlin	2 285	196	35
Alte Jakobstraße	Alte Jakobstraße 75	Berlin	7 427	0	117
Rigaer Straße 4	Rigaer Straße 4	Berlin	2 096	328	34
Lahnstraße	Lahnstraße 87	Berlin	1 552	0	24
Andreastrasse 20	Andreassstraße 20	Berlin	7 685	0	136
Wriezener Karree	Wriezener Karree 5	Berlin	11 951	1 114	185
Marienburger Straße 30	Marienburger Straße 30	Berlin	1 710	0	25
Flemning Strasse 5	Flemingstraße 5	Berlin	2 825	392	34
Darnerows Strasse 60	Damerowstraße 60	Berlin	2 559	381	37
Fritz-Kirsch-Zeile 17	Fritz-Kirsch-Zeile 17	Berlin	1 562	0	33
Reichenberger Strasse	Reichenberger Straße 72a	Berlin	2 361	92	28
Greta Garbo strasse	Greta-Garbo-Straße	Berlin	11 334	650	149
Sprengelstrasse 33	Sprengelstraße 33	Berlin	3 311	398	54
Goyastrasse 5,7,9,11	Goyastraße 3	Berlin	2 714	0	67
Eitelstrasse 79-80	Eitelstraße 79	Berlin	1 542	68	25
Sterndamm u.a.	Sterndamm 103	Berlin	3 040	78	47
Ebersstr. 39	Eberstraße 39	Berlin	2 113	199	32
Allerstraße 43	Allerstraße 43	Berlin	1 908	228	30
Naugarder Straße 36	Naugarder Straße 36	Berlin	1 401	80	14
Rupprechtstr. 5, 6	Rupprechtstraße 5	Berlin	1 392	0	20
Kiehlufer 67 u.a.	Kiehlufer 67	Berlin	6 749	0	95
Berliner Str. 122	Berliner Straße 122	Berlin	1 608	284	19
Rudower Str. 3, 3a/ Köllnis	Rudower Straße 3	Berlin	2 106	71	36
Briesestraße 7	Briesestraße 7	Berlin	921	0	10
Emser Straße 70	Emser Straße 70	Berlin	1 500	0	24
Selchower Straße 5	Selchower Straße 5	Berlin	1 381	96	21
Braunschweiger Straße 47	Braunschweiger Straße 47	Berlin	1 601	93	26
Allerstraße 30-32	Allerstraße 30	Berlin	4 313	129	77
Weisestraße 34	Weisestraße 34	Berlin	1 658	369	26
Pannierstraße 35-36	Pannierstraße 35	Berlin	2 789	0	56

Fastighetsförteckning

Fastighet	Adress	Stad	Uthyrningsbar yta lägenheter, kvm	Uthyrningsbar yta kommer- siellt, kvm	Antal lägenheter
Jonasstraße 47-48	Jonasstraße 47	Berlin	4 149	73	56
Wildenbruchplatz, Innstraße	Wildenbruchplatz 10	Berlin	9 533	54	134
Tempelhofer Damm 140	Tempelhofer Damm 140	Berlin	1 538	1 202	19
Czeminskistr. 7	Czeminskistraße 7	Berlin	2 429	94	34
Urbanstraße 171a	Urbanstraße 171a	Berlin	1 181	174	18
Franz-Jacob-Str.	Franz-Jacob-Straße 1	Berlin	17 985	0	296
Rudolf-Seiffert-Straße 54-65	Rudolf-Seiffert-Straße 54	Berlin	14 264	0	207
Hasenheide 93	Hasenheide 93	Berlin	2 106	0	25
Simon-Bolivar-Straße 51	Simon-Bolivar-Straße 51	Berlin	1 475	0	23
Am Kümpel	Am Kümpel	Bonn	7 765	0	90
Hammerstrasse	Hammerstraße 44	Düsseldorf	883	0	17
Hüttenstrasse	Hüttenstrasse 15	Düsseldorf	604	190	20
Luisenstrasse	Luisenstrasse 48	Düsseldorf	464	85	19
Franklinstrasse	Franklinstrasse 54	Düsseldorf	709	0	8
Jülicherstrasse 64	Jülicherstrasse 64	Düsseldorf	352	375	4
Jülicherstrasse 13	Jülicherstrasse 13	Düsseldorf	550	182	18
Moltkestrasse	Moltkestrasse 117	Düsseldorf	417	204	8
Liebigstrasse	Liebigstrasse 20	Düsseldorf	631	590	9
Düsselthaler Strasse	Düsselthalerstrasse 2	Düsseldorf	2 261	399	33
Flügelstrasse	Flügelstrasse 2	Düsseldorf	7 485	0	120
Schirmerstrasse 39	Schirmerstrasse 39	Düsseldorf	611	132	8
Ottweiler Strasse	Ottweiler Straße 38	Düsseldorf	1 038	0	12
Rather Strasse	Rather Straße 10	Düsseldorf	587	222	9
Querstrasse	Querstraße 10	Düsseldorf	299	286	4
Querstrasse 14	Querstraße 14	Düsseldorf	456	162	12
Fürsten 218/Corneliusstrasse	Fürstenwall 218	Düsseldorf	2 023	492	38
Weissenburgstrasse 75	Weissenburgstraße 75	Düsseldorf	1 628	234	29
Kölner Str. 195+197	Kölner Straße 195	Düsseldorf	1 293	0	20
Velberter Strasse 3,5	Velberter Straße 3	Düsseldorf	1 057	0	18
Velberter Strasse 15	Velberter Straße 15	Düsseldorf	406	0	8
Velberter Strasse 19	Velberter Straße 19	Düsseldorf	530	0	9
Velberter Strasse 8	Velberter Straße 8	Düsseldorf	2 858	0	54
Eisenstr 80, Stahlwerkstr 1	Eisenstraße 80	Düsseldorf	835	0	15
Eisenstrasse 83	Eisenstraße 83	Düsseldorf	463	0	9
Kruppstrasse 34,36	Kruppstraße 34	Düsseldorf	1 161	0	16
Immermannstraße 46, 48	Immermannstraße 46	Düsseldorf	2 564	780	36
Brehmstraße 42	Brehmstraße 42	Düsseldorf	1 355	0	18
Friedrich-bauer-strasse	Friedrich-Bauer Straße 1	Erlangen	18 350	0	214
Heinrich-Hertz-Strasse	Heinrich-Hertz-Straße 13, 15	Erlangen	5 140	15	72
Emil-von-behring-strasse	Emil-von-Behring-Straße 7	Frankfurt	2 978	0	48
Riedberg	Riedbergallee 52	Frankfurt	14 306	0	170
Wittelsbacher Allee	Wittelsbacher Allee 37 - 39	Frankfurt	1 204	116	30
Telemannstrasse	Telemannstraße 10	Frankfurt	604	0	11
Frankensteiner Platz	Frankensteiner Platz	Frankfurt	1 640	319	24
Vogelweidstrasse	Vogelweidstrasse	Frankfurt	1 504	0	30
Fellnerstrasse	Fellnerstraße 11	Frankfurt	848	267	11
Hohenstaufenstrasse	Hohenstaufenstraße 2	Frankfurt	675	146	15
Elefantengasse	Elefantengasse 9	Frankfurt	1 243	327	28
Pfingstweidstrasse	Pfingstweidstraße 11	Frankfurt	149	549	2
Finkenhofstrasse	Finkenhofstraße 46	Frankfurt	244	287	4
Cäcilienstrasse	Cäcilienstraße 2	Frankfurt	1 287	0	28
Adalbertstrasse	Adalbertstraße 28	Frankfurt	395	62	9
Friedberger Landstrasse	Friedberger Landstraße 105	Frankfurt	1 488	132	30
Hanauer Landstrasse 48,50	Hanauer Landstraße 48	Frankfurt	2 070	1 041	44
Karolinenviertel S:t Pauli	Neuer Pferdemarkt 17	Hamburg	12 683	680	220
Abrahamstrasse	Abrahamstraße 17	Hamburg	6 406	0	88
Schützenstrasse	Schützenstraße 39	Hamburg	3 151	246	49
Noldering	Noldering 33	Hamburg	3 098	416	71
Kaltenbergen	Kaltenbergen 35	Hamburg	3 052	0	42
Harnackring	Harnackring 66	Hamburg	2 493	0	66
Dorotheenstrasse	Dorotheenstraße 74	Hamburg	1 504	0	28
Kochweg	Kochweg 1	Hamburg	4 834	0	75
Brigittenstrasse	Brigittenstraße 4	Hamburg	746	62	11
Hirschgraben 23	Hirschgraben 23	Hamburg	272	152	8
Heussweg	Lutterothstraße 11	Hamburg	1 426	318	23
Lastropweg	Lutterothstraße 7	Hamburg	2 061	66	29
Missundestrasse	Missundestraße 18	Hamburg	1 221	0	18
Mozartstrasse 11/11A	Mozartstraße 11	Hamburg	716	74	16
Parkstrasse 2b	Parkstraße 2b	Hamburg	813	0	8
Virchowring	Virchowring 16	Hamburg	376	0	5

Fastighet	Adress	Stad	Uthyrningsbar yta lägenheter, kvm	Uthyrningsbar yta kommer- siellt, kvm	Antal lägenheter
Fuhlsbüttler	Fuhlsbüttler Straße 414	Hamburg	750	252	7
Gerstenwiese	Gerstenwiese 1	Hamburg	516	0	7
Opitzstrasse	Opitzstraße 12-20	Hamburg	3 940	0	83
Chemnitzstrasse	Chemnitzstraße 42	Hamburg	1 314	59	26
Bessermerweg	Bessermerweg 14	Hamburg	1 032	0	19
Schubertring	Schubertring 1	Hamburg	1 076	0	18
Ahrensburger Strasse	Ahrensburger Straße 61	Hamburg	1 781	0	28
Kielmannseggstrasse	Kielmannseggstraße 30	Hamburg	2 050	0	25
Berliner Strasse	Berliner Straße 94	Hamburg	1 825	0	24
Wurmkamp	Wurmkamp 1	Hamburg	2 100	0	36
Brunnenhofstrasse	Brunnenhofstraße 5	Hamburg	1 773	0	54
Rückertstrasse	Rückertstraße 15	Hamburg	581	0	11
Lindenstrasse	Lindenstraße 13	Hamburg	617	175	9
Lorichsstrasse	Lorichsstraße 51-61	Hamburg	2 023	48	50
Boberger Strasse	Boberger Straße 2	Hamburg	584	0	10
Methfesselstrasse	Methfesselstraße 2	Hamburg	958	0	15
Lachnerstrasse	Lachnerstraße 9,11	Hamburg	1 350	0	29
Marktstrasse	Marktstraße 127, 127a, 128	Hamburg	638	117	15
Grosse Brunnenstrasse	Große Brunnenstraße 13	Hamburg	573	151	8
Bergkoppelweg	Bargkoppelweg 2	Hamburg	922	0	17
Vereinsstrasse	Vereinsstraße 40 a,b	Hamburg	1 139	0	35
Eggerstedtstrasse	Eggerstedtstraße 78-86	Hamburg	2 781	0	50
Jüthornkamp	Jüthornkamp 5	Hamburg	607	0	6
Bachstrasse	Bachstraße 127	Hamburg	999	0	24
Eichestrasse	Eichenstraße 92, Heußweg 66, 68	Hamburg	1 582	313	15
Lattenkamp 82,84	Lattenkamp 82, 84	Hamburg	1 924	0	24
Holländische strasse	Holländische Reihe 2, 4, Ottenser Marktplatz, Arnemannstraße 1	Hamburg	1 277	229	11
Eliese Avedieck Strasse	Elise-Averdieck-Straße 27, 29	Hamburg	1 400	0	37
Dorotheenstrasse 104,106,108	Dorotheenstraße 104, 106, 108	Hamburg	1 530	472	31
Grüner Diech	Grüner Deich 165	Hamburg	1 578	0	33
Freisenstrasse	Friesenstraße 24	Hamburg	1 318	0	25
Kielmannsstrasse	Kielmannseggstraße 33 b	Hamburg	547	0	6
Pagenfelderstrasse 20	Pagenfelder Straße 20	Hamburg	803	0	10
Rostocker Strasse 4	Rostocker Straße 4	Hamburg	1 244	444	37
Marienthaler Strasse 87, 89	Marienthaler Straße 87	Hamburg	1 385	0	25
Am Klingenberg 22-32	Am Klingenberg 22	Hamburg	1 300	0	29
Lindenstrasse 5	Lindenstraße 5	Hamburg	553	122	10
Lange Reihe 21-25, Koppel 11,1	Lange Reihe 21-25	Hamburg	3 783	422	52
Tratziger Strasse 18,20	Tratziger Straße 18	Hamburg	1 024	0	16
HH Ausschlager Weg	Ausschlager Weg 5	Hamburg	590	0	10
Alsterdorfer Strasse	Alsterdorfer Straße 149	Hamburg	3 435	0	59
Billrothstrasse 59	Billrothstraße 29	Hamburg	522	0	10
Hafenstrasse 27	Hafenstraße 27	Hamburg	352	0	6
Steindamm 14	Steindamm 14	Hamburg	941	965	8
Horner Landstrasse 324	Horner Landstraße	Hamburg	927	0	17
Rahel-Varnhagen-Weg 38	Rahel-Varnhagen-Weg 38	Hamburg	2 360	0	54
Edith-Stein-Platz 6-7	Edith-Stein-Platz 6	Hamburg	2 617	662	54
Fibigerstrasse 279	Fibiger Straße 279	Hamburg	3 606	0	56
Wieckstrasse 32-36; Emmastrass	Wieckstraße 32	Hamburg	2 231	0	45
Bahrenfelder Chaussee	Bahrenfelder Chaussee 42	Hamburg	910	0	16
Bethovenstrasse	Beethovenstraße 32	Hamburg	1 802	0	34
Grossweg	Grosseweg 13	Hamburg	1 339	0	26
Horner Rampe	Horner Rampe 9	Hamburg	1 106	0	24
Ulzburger Strasse	Ulzburger Straße 132	Hamburg	746	0	13
Krausestrasse/Dithmarscher Str	Dithmarscher 1	Hamburg	3 094	1 097	42
Ölmühlenweg	Ölmühlenweg 24	Hamburg	727	0	10
Hospitalstrasse	Hospitalstraße /Schomburgstraße	Hamburg	2 088	0	29
Hasencleverstrasse 1b	Hasencleverstraße 1	Hamburg	397	0	8
Schomburgstrasse 92	Schomburgstraße 92	Hamburg	537	0	9
Stresemannstrasse	Stresemannstraße 315	Hamburg	1 048	0	20
Virchowstrasse	Virchowstraße 61	Hamburg	395	335	8
Pagenfelder Platz	Pagenfelder Platz	Hamburg	1 783	104	38
Bethesdastrasse	Bethesdastraße 25	Hamburg	2 003	0	29
Osterstrasse	Osterstraße 160	Hamburg	499	219	8
Lutterothstrasse	Lutterothstraße 61	Hamburg	1 283	142	26
Riesserstrasse	Rieserstraße	Hamburg	682	0	11
Alsenstrasse 21	Alsenstraße 21	Hamburg	866	0	15
Lubecker Str:reismühle 1,5	Reismühle 1	Hamburg	1 803	1 370	45
Reismühle 10	Reismühle 10	Hamburg	560	0	15

Fastighetsförteckning

Fastighet	Adress	Stad	Uthyrningsbar yta lägenheter, kvm	Uthyrningsbar yta kommer- siellt, kvm	Antal lägenheter
Reismühle 14	Reismühle 14	Hamburg	588	0	21
Elisenstr 3	Elisenstraße 3	Hamburg	688	0	10
Falkenried 84	Falkenried 84	Hamburg	895	205	8
Semperstr 80 ua	Semperplatz 1	Hamburg	5 666	463	95
Schlickweg 10-24	Schlickweg 10	Hamburg	4 555	0	72
Rahlstedter Strasse 114-118	Rahlstedter Strasse 116	Hamburg	825	0	10
Weizenkamp/Pfennigsbusch	Weizenkamp 12	Hamburg	4 145	119	84
Schillersratsse 18	Schillerstraße 18	Hamburg	540	0	4
Willerstwiete, Hamburg	Willerstwiete 1	Hamburg	2 323	0	39
Gehlengraben, Hamburg	Gehlengraben 11	Hamburg	2 423	0	47
Tangstedter Landstrasse, Hambu	Tangstedter Landstraße 104	Hamburg	1 108	0	23
Kielstück, Hamburg	Kielstück 17	Hamburg	1 383	0	30
Ahlfeld, Hamburg	Ahlfeld 2	Hamburg	987	0	14
Moorreyestrasse, Hamburg	Moorreye 35	Hamburg	2 237	0	40
Eichholz 23-37 Reimarusstr. 2	Eichholz 23	Hamburg	5 382	0	122
Rödingsmarkt	Rödingsmarkt 11	Hamburg	642	307	10
Holzmühlenstrasse/Hinschenfeld	Holzmühlenstraße 69	Hamburg	708	0	15
Horner Landstrasse	Horner Landstraße 417	Hamburg	722	0	14
Hinschenfelder Strasse	Hinschenfelder Straße 2	Hamburg	2 978	0	44
Hufnerstrasse	Hufnerstraße 22	Hamburg	1 464	0	40
Tarpenbekstrasse 71,73	Tarpenbekstraße 71	Hamburg	952	0	20
Vierlandenstr.20-24,Bergendorf	Vierlandenstraße 20	Hamburg	1 921	0	31
Gauss strasse 142-146	Gaußstraße 142	Hamburg	1 280	0	22
Schanzenstrasse 72	Schanzenstraße 72	Hamburg	693	145	10
Hirschgraben 58	Hirschgraben 58	Hamburg	1 910	0	14
Schmalenbecker Strasse	Schmalenbecker Straße 12	Hamburg	443	0	8
Blosweg 17,21	Blosweg 17-21	Hamburg	943	0	21
Wendenstrasse	Wendenstraße 477	Hamburg	4 118	0	81
Taubenstraße 16	Taubenstraße 16	Hamburg	740	0	11
Grandweg 92,92a	Grandweg 92	Hamburg	2 274	0	42
Reismühle 6,8	Reismühle 6	Hamburg	1 135	164	19
Roßberg 24,26, Ruckteschellweg 21c	Roßberg 24	Hamburg	1 902	0	29
Bramfelder Str. 44,46/Lünkenweg 2,4	Bramfelder Straße 44	Hamburg	2 273	207	51
Maria-Louisen-Straße 121-131	Maria-Louisen-Straße 121	Hamburg	2 999	0	52
Horner Rampe12-14/Boberger	Horner Rampe 12	Hamburg	3 530	0	72
Valparaisostraße	Valparaisostraße 3	Hamburg	1 306	0	21
Hammer Landstraße	Hammer Landstraße 38	Hamburg	2 571	633	35
Schulweg	Schulweg 27	Hamburg	688	0	12
Hüllenkamp 148, 150	Hüllenkamp 148	Hamburg	1 875	0	31
Hans-Albers-Platz 3	Hans-Albers-Platz 3	Hamburg	1 020	0	14
Bürgerweide 51, 53	Bürgerweide 51	Hamburg	1 044	0	32
Schäferkampsallee 50	Schäferkampsallee 50	Hamburg	591	0	9
Albert-Schweizer-Strasse	Albert-Schweitzer-Straße 21	Kiel	8 696	0	106
Wagnerring	Wagnerring 1	Kiel	10 469	176	178
Bülówstrasse	Bülówstraße 19	Kiel	3 440	0	80
Kiel, Fleethörn	Fleethörn 41	Kiel	2 048	286	42
Weidenpesch, Köln	Rennbahnstraße 115	Köln	8 817	49	135
Bergisch Gladbacher Strasse	Bergisch-Gladbacher-Straße 656	Köln	1 252	80	22
Richard-Wagner Strasse 27	Richard-Wagner Straße 27	Köln	1 203	436	17
Simrockstrasse	Simrockstraße 61	Köln	852	0	30
Augustastrasse	Augustastraße 9	Köln	956	0	14
Augustastrasse 3	Augustastraße 3	Köln	658	73	14
Ostlandstrasse	Ostlandstrasse	Köln	12 605	0	164
Achener Strasse 306	Aachener Strasse 306	Köln	1 066	796	12
Achenerstrasse 308	Aachener Strasse 308	Köln	796	502	8
Simrockstrasse 51-53	Simrockstrasse 51	Köln	567	0	15
Alteburger Str./Eburonenstr.	Alteburger Straße 101	Köln	2 458	0	42
Hardefuststraße 15-19	Hardefuststraße 15	Köln	1 848	0	23
Gereonswall 5 d-e	Gereonswall 5d	Köln	624	207	10
Pulverweg	Pulverweg 2	Lüneburg	3 955	257	99
Am stollhenn	Am Stollhenn 10	Mainz	3 979	0	48
Illstrasse	Illstraße 17	Mainz	448	0	12
Kaiserstrasse 27	Kaiserstraße 27	Mainz	1 626	111	21
Rheinallée	Rheinallee 30	Mainz	496	0	6
Kaiserstrasse55	Kaiserstraße 55	Mainz	1 331	154	18
Ludwigsplatz	Ludwigplatz 2	Mainz	544	212	8
Adam Karrillion-Str 16a	Adam-Karrillion-Straße 16a	Mainz	878	0	10
Am Hang	Am Hang 23	Mainz	1 489	0	23
Jakob-Dietrich-Strasse	Jakob-Dieterich-Straße 3	Mainz	1 827	0	24
Hindenburgstrasse 5	Hindenburgstraße 5	Mainz	751	0	24

Fastighet	Adress	Stad	Uthyrningsbar yta lägenheter, kvm	Uthyrningsbar yta kommer- siellt, kvm	Antal lägenheter
Hindenburgstrasse 52	Hindenburgstraße 52	Mainz	2 372	0	24
Raimundstrasse	Raimundstraße 1	Mainz	513	0	6
Holzstrasse	Holzstrasse 32	Mainz	1 071	726	30
Wallaustrasse	Wallaustrasse 80	Mainz	1 189	0	37
Raimundstrasse	Raimundstraße 1	Mainz	623	357	6
Kaiser-Wilhelm-Ring	Kaiser-Wilhelm-Ring 2	Mainz	998	150	36
Dominikanerstraße 5	Dominikanerstraße 5	Mainz	627	170	11
München	Dachauer Straße 184	München	9 336	0	149
München Gotthardstrasse	Gotthardstraße 118	München	1 418	0	29
Ehrenbreitenerstrasse	Ehrenbreitesteinerstraße 27	München	1 114	0	25
Schlosstrasse	Schloßstraße 4	München	6 607	0	120
Theresienstrasse	Theresienstraße 21	München	699	140	10
Linprunstrasse	Linprunstraße 3	München	662	0	17
Gräfelinger Strasse	Gräfelinger Straße 131	München	1 505	256	28
Sankt Veit Strasse	Sankt Veit Straße 32	München	1 029	610	13
Liam München	Valpichlerstraße 16	München	15 444	270	298
Kopernikusstrasse	Kopernikusstraße 8	Nürnberg	7 563	0	100
Regensburg	Isarstraße 2	Regensburg	7 367	593	131
Altschmiedestraße 4-6	Altschmiedestraße 4	Rostock	1 413	0	31
Burgwall 9-10	Burgwall 9	Rostock	1 057	0	20
Fischbank 4-5	Fischbank 4	Rostock	932	0	20
Große Wasserstr. 6	Große Wasserstr. 6	Rostock	318	184	5
Grubenstraße 35-36	Grubenstraße 35	Rostock	1 449	274	26
Grubenstraße 41-43	Grubenstraße 41	Rostock	1 655	151	34
Hartestraße 3	Hartestraße 3	Rostock	434	0	10
Hartestraße 5	Hartestraße 5	Rostock	236	0	4
Pümperstraße 15-17	Pümperstraße 15	Rostock	1 533	0	21
Seidenstraße 1-3	Seidenstraße 1	Rostock	1 204	0	26
Seidenstraße 4-6	Seidenstraße 4	Rostock	1 184	31	21
Stampfmüllerstraße 31-32	Stampfmüllerstraße 31	Rostock	649	0	11
Wollenweberstraße 20-21	Wollenweberstraße 20	Rostock	923	0	20
Wollenweberstraße 8-9	Wollenweberstraße 8	Rostock	1 032	0	20
Zochstraße 1	Zochstraße 1	Rostock	633	0	9
Wallensteinstrasse	Wallensteinstraße 27	Stuttgart	4 445	0	60
Schmidenerstrasse	Schmidenstrasse 166	Stuttgart	1 895	444	30
Landhausstrasse	Landhausstraße 8	Stuttgart	911	36	15
Bismarckring 42	Bismarckring 42	Wiesbaden	1 410	120	20
Kronenstrasse	Kronenstraße 2	Wiesbaden	412	120	8
Rheinstrasse 101	Rheinstraße 101	Wiesbaden	968	176	11
Blücherplatz 5	Blücherplatz 5	Wiesbaden	1 426	0	26

Fastighetsförteckning

Fastighet	Adress	Stad	Uthyrningsbar yta lägenheter, kvm	Uthyrningsbar yta kommer- siellt, kvm	Antal lägenheter
Kanada					
2875 Yonge Street	2875 Yonge Street	Toronto	1 381	0	17
551 Eglinton Avenue East	551 Eglinton Avenue East	Toronto	3 335	0	54
36 Castle Frank Road	36 Castle Frank Road	Toronto	5 334	0	53
2040 Eglinton Ave W	2040 Eglinton Avenue West	Toronto	2 370	0	37
2701 Eglinton Ave W	2701 Eglinton Avenue West	Toronto	2 775	0	49
778 Broadview Ave	778 Broadview Avenue	Toronto	1 340	0	39
260 Gamble Ave	260 Gamble Avenue	Toronto	1 248	0	24
160 Huron Street	160 Huron Street	Toronto	2 319	0	69
798-800 Richmond Street	778/800 Richmond Street West	Toronto	18 605	186	523
188 Jameson Ave	188 Jameson Avenue	Toronto	2 815	0	47
127 Broadway Ave	127 Broadway Avenue	Toronto	3 275	0	60
501 Kingston Road	501 Kingston Road	Toronto	5 517	0	76
263-265 Russelhill Road	263 & 265 Russell Hill Road	Toronto	4 842	0	100
310-312 Lonsdale Road	310 & 312 Lonsdale Road	Toronto	2 300	0	34
54-56 Maitland Street	150 Fermanagh Avenue	Toronto	4 859	0	66
150 Fermanagh Ave	54 & 56 Maitland Street	Toronto	2 519	0	92
77 Spencer Ave	77 Spencer Avenue	Toronto	3 489	0	56
5-7-9 Staghill Drive	5,7,9 Stag Hill Drive	Toronto	4 647	0	67
99 Tyndall Avenue	99 Tyndall Avenue	Toronto	4 158	0	70
38-40-42 Donlands	338-342 Donlands Avenue	Toronto	1 341	0	36
81-83 Isabella St	81&83 Isabella Street	Toronto	2 374	0	48
95 Jameson	95 Jameson Avenue	Toronto	3 868	0	66

Fastighet	Adress	Stad	Uthyrningsbar yta lägenheter, kvm	Uthyrningsbar yta kommer- siellt, kvm	Antal lägenheter
England					
Bushey Grange	50- 101 Bushey Grove Road, postcode WD23 2HL	Bushey	2 363	0	52
Tudor Court	Park Street, postcode LU6 1NJ	Dunstable	1 026	0	20
Abbeydale	17-22 Abbeydale Close, postcode CM17 9QE	Harlow	289	0	6
Waverly & Pelham Court	Bishopric, postcode RH12 1TW	Horsham	5 412	0	81
Viney Court	78 Kings Avenue, postcode SW4 8BH	London	915	0	16
Westcoot Park	124-139 Cotton Avenue, postcode W3 6YG	London	617	0	16
Meredith Mews	Brockley Road, postcode SE4 2SL	London	231	0	4
Hillgate Place	Balham Hill, postcode SW12 9ES	London	1 256	0	17
Camfrey Court	Priory Road, postcode N8 7RY	London	1 006	0	19
Striling Court	6-10 Argyle Road, postcode W13 8AB	London	745	0	16
Nightingale	64-87 Dunnock Close, postcode N9 8UB	London	1 030	0	24
Cooperidge	165 Carterhatch Lane, postcode EN1 4BL	London	434	0	12
Holders Hill	Foreland Court, postcode NW4 1LG	London	349	0	5
Olympian Court	Homer Drive, postcode E14 3UD	London	884	0	17
Salisbury Place	Langton Road, postcode SW9 6UW	London	2 414	0	28
Filton Court	Farrow Lane, postcode SE14 5DL	London	127	0	3
Jerome Court	59-65 The Limes Avenue, postcode N11 1RF	London	616	0	17
Coopers Walk	115 Maryland Street, postcode E15 1JJ	London	93	0	1
Harrison & Francis Court	Myers Lane, postcode SE14 5RY	London	1 776	0	40
Sudbury Meadows Centre Court	Conifer Way, postcode HA0 3QP 102-106 Oakleigh Road North, postcode N20 9EN	London	910	0	22
Brondesbury Court	235 Willesden Lane,, postcode NW2 5RR	London	872	0	20
Hamlet Gardens	Hamlet Gardens, postcode W6 0SU	London	1 559	0	18
St Peters Court	Cephas Street, Stepney Court, postcode E1 4AE	London	8 753	35	121
Welford House	23 Lansdowne Road, postcode CR8 2PD	London	2 296	0	37
Beverley Court	1-12 Beverley Court, Old Farm Avenue	London	1 080	0	23
Osterley Mansions	1-4 Osterley Mansions and 24 to 30 (even numbers) Thornbury Road	London	613	0	12
Old Church Court	7 Grove Road	London	466	0	8
The Drummonds	745-749 Dunstable Road, postcode LU4 0HL	Luton	950	0	20
Mulberry Close	Mulberry Close, postcode LU1 1BX	Luton	1 324	0	33
Maple Court	Tweed Drive, postcode MK3 7QR	Keynes	1 666	0	42
St Michael's Gate	29-31 Parnwell Way, postcode PE1 4YJ	Peter- borough	1 007	0	25
Aegellus	1-17 Rudsworth Close, postcode SL3 0HR	Slough	4 853	0	74
Oldfield Court	54-56 Lattimore Road, postcode AL1 3XW	St Albans	873	0	17
Landau	Martlesham, postcode AL7 2QF	Welwyn Garden	421	0	11
			1 862	0	32

Värdeintyg

Värdeintygen har upprättats av CBRE Sweden AB, JLL, CBRE Limited och CBRE GmbH. CBRE Sweden AB, JLL, CBRE Limited och CBRE GmbH har inte något väsentligt intresse i Akelius och har samtyckt till att värdeintygen tagits in i Prospektet i dess helhet. Informationen från tredje man har i Prospektet återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Nedan följer en sammanfattning sammanställd av Bolaget av respektive värderingsintyg.

1) CBRE Sweden AB har värderat totalt 366 objekt, varav Bolaget är tomträttsinnehavare av 24 objekt och ägare till resterande objekt. Värderingsobjekten är belägna i totalt 38 kommuner och merparten av objekten är belägna i Malmö, Helsingborg, Halmstad, Borås, Eskilstuna samt kommuner i närheten av Stockholm. Se sidan 114-115 nedan för en fullständig förteckning över värderingsobjekten. CBRE Sweden AB värderar objekten till ett sammanlagt belopp om 26,8 mdkr. Värderingen har utförts per den 31 mars 2014.

2) JLL har värderat totalt 31 av Akelius fastigheter. Fastighetsportföljen som har värderats av JLL omfattar 748 bostadslägenheter belägna i London och sydöstra England. Se sidan 118 nedan för en fullständig

förteckning över värderingsobjekten. JLL värderar objekten till ett sammanlagt belopp om 129 882 000 brittiska pund. Värderingen har utförts per den 31 mars 2014.

3) CBRE Limited har värderat totalt fyra objekt belägna i London, England. Värderingen omfattar följande bostadsfastigheter: Old Church Court, 7 Grove Road, London N11; Osterley Mansions, 3-24 Thornbury Road, London TW7 4 LJ; Beverley Court, Old Farm Avenue, London, N14 och lägenheterna 1-60, 121-140 och 201-220, Hamlet Gardens, London W6 OSU. CBRE Limited värderar objekten till ett sammanlagt belopp om 64 790 000 brittiska pund. Värderingen har utförts per den 31 mars 2014.

4) CBRE Limited har värderat totalt 22 objekt belägna i Toronto, Kanada. Se sidan 135 nedan för en fullständig förteckning över värderingsobjekten. CBRE Limited värderar objekten till ett sammanlagt belopp om 310 170 000 kanadensiska dollar. Värderingen har utförts per den 31 mars 2014.

5) CBRE GmbH har värderat totalt 388 objekt i Tyskland. Värderingsobjekten är huvudsakligen belägna i Berlin, Hamburg, München, Frankfurt, Köln, Düsseldorf och Mainz. CBRE GmbH värderar objekten till ett sammanlagt belopp om 1 822 010 000 euro. Värderingen har utförts per den 31 mars 2014.

VALUATION REPORT



CBRE Sweden AB
Mäster Samuelsgatan 42
SE-111 57 Stockholm

T + 46 8 4101 8700
F + 46 8 678 15 23
www.cbre.se
www.cbre.com

Report Date	2014-04-30
Addressees	Leiv Synnes and Daniel Wallenås, Akelius Fastigheter AB - being renamed - hereinafter referred to as "Akelius".
The Properties	The properties held by Akelius, Swedish portfolio, divided into valuation objects.
Property Descriptions	A total of 366 valuation objects of which 342 are held freehold and the rest leasehold. The valuation objects are located in totally 38 municipalities and the main part of the portfolio is located in Malmö, Helsingborg, Halmstad, Borås, Eskilstuna and municipalities located around Stockholm. Note that some valuation objects contain more than one freehold- or leasehold property.
Instruction	CBRE has been instructed to value on the basis of Market/Fair Value desktop valuations without inspection as at the valuation date in accordance with the letter of instruction and terms of engagement dated 2014-04-28.
Valuation Date	2014-03-31
Capacity of Valuer	External.
Purpose	The Valuation has been prepared for a Regulated Purpose as defined in the RICS Valuation – Professional Standards (January 2014) (the "Red Book"). We understand that our valuation report and the Appendices to it (together the "Valuation Report") is required for inclusion in a Prospectus (the "Prospectus") which is to be published by Akelius pursuant to a Public Offering of shares.

Market/Fair Value

In accordance with the RICS Valuation – Professional Standards January 2014 ("Red Book") we have made certain disclosures in connection with this valuation instruction and our relationship with Akelius.

SEK 26 800 000 000 (TWENTY SIX BILLION EIGHT HUNDRED MILLION SEK) exclusive of purchaser's costs and VAT.

We confirm that the "Fair Value" reported above, for the purpose of financial reporting under International Financial Reporting Standards is effectively the same as "Market Value".

Our opinion of Market/Fair Value is based upon the Scope of Work and Valuation Assumptions attached, and has been primarily derived using comparable recent market transactions on arm's length terms.

We have valued the Properties/Valuation Objects individually and no account has been taken of any discount or premium that may be negotiated in the market if all or part of the portfolio was to be marketed simultaneously, either in lots or as a whole.

For the avoidance of doubt, we have valued the Properties/Valuation Objects as real estate and the values reported herein represent 100% of the market values of the assets

There are no negative values to report.

We are required to show the split of values between freehold-equivalent and leasehold Valuation Objects, and to report the following categories separately.

TENURE	MARKET VALUE (BILLION SEK)
342 freeholds	25.1
24 leaseholds	1.7
366 in total	26.8

Compliance with Valuation Standards

The valuation has been prepared in accordance with the RICS Valuation – Professional Standards January 2014 ("Red Book") with the exception that, as instructed, we have not inspected the properties. The property/Valuation Objects details on which each valuation is based are as set out in this report.



The valuations are compliant with the International Valuation Standards with the exception that, as instructed, we have not inspected the properties, and are in accordance with paragraphs 128 to 130 of the ESMA update of the Committee of European Securities Regulators' (CESR) recommendations for the consistent implication of the European Commission Regulation (EC) no. 809/2004 implementing the Prospectus Directive.

We confirm that we have sufficient current local and national knowledge of the particular property market involved, and have the skills and understanding to undertake the valuation competently. Where the knowledge and skill requirements of The Red Book have been met in aggregate by more than one valuer within CBRE, we confirm that a list of those valuers has been retained within the working papers, together with confirmation that each named valuer complies with the requirements of The Red Book.

Assumptions

We have made various assumptions as to tenure, letting, town planning, and the condition and repair of buildings and sites – including ground and groundwater contamination – as set out below.

If any of the information or assumptions on which the valuation is based is subsequently found to be incorrect, the valuation figures may also be incorrect and should be reconsidered.

Valuations carried out without inspection might be subject to amendment should there be significant matters of which CBRE are not aware with regard to the physical attributes of the properties or the nature of their locations.

Difference between Akelius' and CBRE's valuations

Akelius' internal Q1 2014 valuation sums to approximately SEK 27.1 billion. CBRE's corresponding desktop valuation sums to around SEK 26.8 billion. There can be a number of different explanations for this difference. The most plausible explanations are:



- CBRE has done a desktop valuation while Akelius does an internal valuation. In valuations carried out without inspection there might be significant matters of which CBRE are not aware of with regard to the physical attributes of the properties or the nature of their locations.
- Difference in opinion regarding the costs for maintenance and property care.
- Difference in opinion regarding exit yield.
- Differences in assumptions regarding long term vacancy rates, void periods and capital expenditures etc.

Valuer

The Properties/Valuation Objects have been valued by valuers who are qualified for the purpose of the valuation in accordance with the RICS Valuation – Professional Standards (January 2014).

Independence

The total fees, including the fee for this assignment, earned by CBRE Valuation Advisory are less than 5.0 % of the total Sweden revenues. The fee CBRE receives for performing this valuation is a predetermined amount and not linked to the market value. It is not anticipated this situation will vary in the financial year to 31 December 2014. We confirm that we do not have any material interest in Akelius or the Properties. We do not consider that any conflict of interest arises in us preparing this Valuation Report and Akelius have confirmed to us that it also considers this to be the case.

Disclosure

In accordance with the Red Book we make the following disclosures:

CBRE has annually carried out reviews of one third of Akelius' valuations and CBRE has done 34 bank valuations over the past 3 years.

Responsibility

For the Purposes of the European Commission Regulation (EC) No. 809/2004 implementing the Prospectus Directive, we are responsible for this Valuation Report and accept responsibility for the information contained in this Valuation Report and confirm that to the best of our knowledge (having taken all reasonable care to ensure that such is the case), the information contained in this Valuation Report is in accordance with the facts and contains no omissions likely to affect its import. This Valuation Report complies

CBRE

with Paragraphs 128 to 130 of the ESMA update of CESR'S recommendations for the consistent implementation the European Commission Regulation (EC) No. 809/2004 implementing the Prospectus Directive.

Save for any responsibility arising under the above Regulation (EC) No. 809/2004 to any person as and to the extent there provided, to the fullest extent permitted by law we do not assume any responsibility and will not accept any liability to any other person for any loss suffered by any such other person as a result of, arising out of, or in accordance with this Valuation Report or our statement, required by and given solely for the purposes of complying with Annex I item 23.1 of the Prospectus Directive Regulation, consenting to its inclusion in the Prospectus.

Reliance

This report is for the use only of the party to whom it is addressed for the specific purpose set out herein and no responsibility is accepted to any third party for the whole or any part of its contents saves as set out in "Responsibility" above.

No reliance may be placed upon the contents of this Valuation Report by any party for any purpose other than in connection with the Purpose of Valuation.

Publication

Neither the whole nor any part of our report nor any references thereto may be included in any published document, circular or statement nor published in any way without our prior written approval of the form and context in which it will appear.

Before this Valuation Report, or any part thereof, is disclosed orally or otherwise to a third party, CBRE's written approval of the form and context of such publication or disclosure must first be obtained. Such publication or disclosure will not be permitted unless where relevant it incorporates the Assumptions referred to herein. For the avoidance of doubt, such approval is required whether or not CBRE is referred to by name and whether or not the contents of our Valuation Report are combined with others.

Such publication of, or reference to this report will not be permitted unless it contains a sufficient contemporaneous reference to any departure from the

The logo for CBRE, consisting of the letters "CBRE" in a bold, green, sans-serif font.

Royal Institution of Chartered Surveyors Valuation Standards or the incorporation of the special assumptions referred to herein.

Yours faithfully



Lisa Waara Klinterhäll, MRICS

Head of Valuation, Director

For and on behalf of

CBRE Valuation Advisory

T: +46 733 49 87 23

E: lisa.klinterhall@cbre.com

Yours faithfully



Marcus Persson

Associate Director

For and on behalf of

CBRE Valuation Advisory

T: +46 733 49 87 46

E: marcus.persson@cbre.com

CBRE– Valuation & Advisory Services

T: +46 8 410 187 46

F: +46 8 678 15 23

W: www.cbre.se / www.cbre.com

CBRE

SCOPE OF WORK & SOURCES OF INFORMATION

Sources of Information	We have carried out our work based upon information supplied to us by Akelius, which we have assumed to be correct and comprehensive: budgeted costs, costs for future upgrades of apartments, an estimate of surplus future maintenance needs (not covered in the budget for planned maintenance), annual revenues for parking, a rental list dated 20 th March 2014 (regarding the rental situation 1 st April 2014) and a sales memorandum for Cape East. We have also read Akelius' short descriptions of the Valuation Objects. We have not been provided with Legal / Technical / Environmental Due Diligence Reports.
Areas	We have not measured the Properties but have relied upon the floor areas given in the rent roll, which Akelius advises us are correct. All areas quoted in this Valuation Report are approximate.
Environmental Matters	We have not carried out any investigations into the past or present uses of the Properties, nor of any neighbouring land, in order to establish whether there is any potential for contamination and have therefore assumed that none exists.
Repair and Condition	We have not carried out building surveys, tested services, made independent site investigations, inspected woodwork, exposed parts of the structure which were covered, unexposed or inaccessible, nor arranged for any investigations to be carried out to determine whether or not any deleterious or hazardous materials or techniques have been used, or are present, in any part of the Properties. We are unable, therefore, to give any assurance that the Properties are free from defect.
Town Planning	We have not undertaken planning enquiries.
Titles, Tenures and Lettings	Details of title/tenure under which the Properties are held and of lettings to which they are subject are as supplied to us. We have not generally examined nor had access to all the deeds, leases or other documents relating thereto. Where information from deeds, leases or other documents is recorded in this report, it



represents our understanding of the relevant documents. We should emphasise, however, that the interpretation of the documents of title (including relevant deeds, leases and planning consents) is the responsibility of your legal adviser. We have not conducted credit enquiries on the financial status of any tenants or reflected on purchasers' likely perception of the tenant's financial status.

VALUATION ASSUMPTIONS

Introduction

For the avoidance of doubt, the Assumptions made do not affect compliance with the approach to Market Value under the Red Book.

Capital Values

Each valuation has been prepared on the basis of "Market Value" / "Fair Value", which is defined as:

If Fair Value:

"The price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date."

"Fair Value", for the purpose of financial reporting under International Financial Reporting Standards is effectively the same as "Market Value", which is defined as:

"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 wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion".

The valuation represents the figure that would appear in a hypothetical contract of sale at the valuation date. No allowances have been made for any expenses of realisation nor for taxation which might arise in the event of a disposal. Acquisition costs have not been included in our valuation.

No account has been taken of any inter-company leases or arrangements, nor of any mortgages, debentures or other charges.

No account has been taken of the availability or



Taxation, Costs and Realisation Costs

otherwise of capital based Government or other grants.

As stated above, no allowances have been made for any expenses of realisation nor for taxation which might arise in the event of a disposal.

Our valuations reflect purchasers' statutory and other normal acquisition costs.

VAT

We have been advised whether the properties are elected for VAT.

All rents and capital values stated in this report are exclusive of VAT.

Gross Rent

Gross rents quoted in this report are the rents which are currently payable under the terms of the leases. Gross rent includes turnover rents and service charges.

The Properties

We have made desktop valuations and have therefore regarded the shop fronts of retail and showroom accommodation as forming an integral part of the building. Landlord's fixtures such as lifts, escalators, central heating and other normal service installations have been treated as an integral part of the building and are included within our valuations.

Market Analysis

A direct comparison approach has been used with comparable evidence on freehold and leasehold properties.

Cashflow Analysis

This method means that the market value estimation is carried out with a so-called market simulation, which is a performance-based method. The main methodology used is a cash-flow calculation based on estimations of the property's ability to generate a future annual net operating income over a period of ten years. In the analysis both the present value of the annual incomes and the present value of the exit value are calculated. Upon exercise of the cash-flow method, it is important to reflect the market's approach at the valuation date on parameters that is a base of the value such as inflation, rental development, operation and maintenance cost, vacancy change, discount rate, yield to calculate the residual value in the calculation etc.

Inflation

Regarding the inflation rate, we have made assumptions based on forecasts from NIER, the target set by The Swedish Riksbank and market observations. Based on



the above, we have applied an inflation rate of 1.5 per cent for 2014 and 2.0 per cent for 2015 and onwards.

Discount Rate

A discount rate is used for cash flow and exit value. These calculations are carried out with return on total capital and financing is not included. The required discount rate in a cash flow calculation is therefore required return on total capital.

The used discount rate is motivated with comparison to alternative investments, price on cash, as well as analysis of comparable sales (According to the Swedish IPD). According to instructions in the Swedish Property Index the discount rate on total capital for one object could be based on current long-term bond rate with addition of a real estate-related risk.

Environmental Matters

In the absence of any information to the contrary, we have assumed that:

(a) the Properties are not contaminated and are not adversely affected by any existing or proposed environmental law;

(b) any processes which are carried out on the Properties which are regulated by environmental legislation are properly licensed by the appropriate authorities.

Energy Performance Certificates

We have assumed that the Properties possess or will possess current Energy Performance Certificates as required under Government Directives.

Repair and Condition

In the absence of any information to the contrary, we have assumed that:

(a) there are no abnormal ground conditions, nor archaeological remains, present which might adversely affect the current or future occupation, development or value of the property/Valuation Objects;

(b) the Properties are free from rot, infestation, structural or latent defect;

(c) no currently known deleterious or hazardous materials or suspect techniques, including but not limited to Composite Panelling, have been used in the construction of, or subsequent alterations or additions to, the Properties; and



**Title, Tenure, Planning
and Lettings**

(d) the services, and any associated controls or software, are in working order and free from defect.

Unless stated otherwise within this report, and in the absence of any information to the contrary, we have assumed that:

(a) the Properties possess a good and marketable title free from any onerous or hampering restrictions or conditions;

(b) all buildings have been erected either prior to planning control, or in accordance with planning permissions, and have the benefit of permanent planning consents or existing use rights for their current use;

(c) the Properties are not adversely affected by town planning or road proposals;

(d) all buildings comply with all statutory and local authority requirements including building, fire and health and safety regulations;

(e) only minor or inconsequential costs will be incurred if any modifications or alterations are necessary in order for occupiers of each Property/Valuation Object to comply with the provisions of the relevant disability discrimination legislation;

(f) there are no tenant's improvements that will materially affect our opinion of the rent that would be obtained on review or renewal;

(g) tenants will meet their obligations under their leases;

(h) there are no user restrictions or other restrictive covenants in leases which would adversely affect value;

(i) where appropriate, permission to assign the interest being valued herein would not be withheld by the landlord where required; and

(j) vacant possession can be given of all accommodation which is unlet or is let on a service occupancy.



Appendix B: Schedule of properties

CITY	PROPERTY NAME	ADDRESS	TENURE	CITY	PROPERTY NAME	ADDRESS	TENURE	CITY	PROPERTY NAME	ADDRESS	TENURE	CITY	PROPERTY NAME	ADDRESS	TENURE
PROPERTIES/VALUATION OBJECTS HELD FOR INVESTMENT				PROPERTIES/VALUATION OBJECTS HELD FOR INVESTMENT				PROPERTIES/VALUATION OBJECTS HELD FOR INVESTMENT				PROPERTIES/VALUATION OBJECTS HELD FOR INVESTMENT			
Tadusha	Reza 25	Kyrgystan 10	Freehold	Haidaga	Kassu 1	Haidaga	Freehold	Haidaga	Kassu 1	Reynoldsburg 18	Freehold	Haidaga	Kassu 1	Reynoldsburg 18	Freehold
Haidaga	Widdings	Widdings 25/25	Freehold	Haidaga	London 1	Widdings 13, 16 A	Freehold	Haidaga	Widdings 13, 16 A	Reynoldsburg 18	Freehold	Haidaga	Widdings 13, 16 A	Reynoldsburg 18	Freehold
Tadusha	Seena 34		Freehold	Haidaga	London 2	Widdings 21	Freehold	Haidaga	Widdings 21	Reynoldsburg 18	Freehold	Haidaga	Widdings 21	Reynoldsburg 18	Freehold
Tadusha	Bales 5	John Reynoldsburg 3	Freehold	Haidaga	London 3	Widdings 25	Freehold	Haidaga	Widdings 25	Reynoldsburg 18	Freehold	Haidaga	Widdings 25	Reynoldsburg 18	Freehold
Haidaga	Yukhan Reza 17	Yukhan 17, 18	Freehold	Haidaga	London 4	Widdings 27, 17 C	Freehold	Haidaga	Widdings 27, 17 C	Reynoldsburg 18	Freehold	Haidaga	Widdings 27, 17 C	Reynoldsburg 18	Freehold
Tadusha	Makusko 7	Nogor 7, 18	Freehold	Haidaga	London 5	Widdings 28	Freehold	Haidaga	Widdings 28	Reynoldsburg 18	Freehold	Haidaga	Widdings 28	Reynoldsburg 18	Freehold
Tadusha	Verodon 3	Widdings 43, 46, 47	Freehold	Haidaga	London 6	Widdings 29	Freehold	Haidaga	Widdings 29	Reynoldsburg 18	Freehold	Haidaga	Widdings 29	Reynoldsburg 18	Freehold
Haidaga	Verodon 3	Widdings 43, 46, 47	Freehold	Haidaga	London 7	Widdings 30	Freehold	Haidaga	Widdings 30	Reynoldsburg 18	Freehold	Haidaga	Widdings 30	Reynoldsburg 18	Freehold
Tadusha	Kassu 50	London 54	Freehold	Haidaga	London 8	Widdings 31	Freehold	Haidaga	Widdings 31	Reynoldsburg 18	Freehold	Haidaga	Widdings 31	Reynoldsburg 18	Freehold
London	Verodon 1	Verodon 1, 2, 3	Freehold	Haidaga	London 9	Widdings 32	Freehold	Haidaga	Widdings 32	Reynoldsburg 18	Freehold	Haidaga	Widdings 32	Reynoldsburg 18	Freehold
Verodon	Shirgale 1	Kalpalpin 35	Freehold	Haidaga	London 10	Widdings 33	Freehold	Haidaga	Widdings 33	Reynoldsburg 18	Freehold	Haidaga	Widdings 33	Reynoldsburg 18	Freehold
Tadusha	Nogor 28	Chadaga & Nogor 54, 60	Freehold	Haidaga	London 11	Widdings 34	Freehold	Haidaga	Widdings 34	Reynoldsburg 18	Freehold	Haidaga	Widdings 34	Reynoldsburg 18	Freehold
Haidaga	Verodon 1	Verodon 1, 2, 3	Freehold	Haidaga	London 12	Widdings 35	Freehold	Haidaga	Widdings 35	Reynoldsburg 18	Freehold	Haidaga	Widdings 35	Reynoldsburg 18	Freehold
Tadusha	Tringoch 48	Dumchichaga 7	Freehold	Haidaga	London 13	Widdings 36	Freehold	Haidaga	Widdings 36	Reynoldsburg 18	Freehold	Haidaga	Widdings 36	Reynoldsburg 18	Freehold
Haidaga	Shakerehan 18	Widdings 52, 54	Freehold	Haidaga	London 14	Widdings 37	Freehold	Haidaga	Widdings 37	Reynoldsburg 18	Freehold	Haidaga	Widdings 37	Reynoldsburg 18	Freehold
Haidaga	Verodon 1	Verodon 1, 2, 3	Freehold	Haidaga	London 15	Widdings 38	Freehold	Haidaga	Widdings 38	Reynoldsburg 18	Freehold	Haidaga	Widdings 38	Reynoldsburg 18	Freehold
Haidaga	Hannover 2824	Chadaga & Nogor 54, 60	Freehold	Haidaga	London 16	Widdings 39	Freehold	Haidaga	Widdings 39	Reynoldsburg 18	Freehold	Haidaga	Widdings 39	Reynoldsburg 18	Freehold
Haidaga	Nogor 1	Nogor 1, 2	Freehold	Haidaga	London 17	Widdings 40	Freehold	Haidaga	Widdings 40	Reynoldsburg 18	Freehold	Haidaga	Widdings 40	Reynoldsburg 18	Freehold
Haidaga	Nogor 1	Nogor 1, 2	Freehold	Haidaga	London 18	Widdings 41	Freehold	Haidaga	Widdings 41	Reynoldsburg 18	Freehold	Haidaga	Widdings 41	Reynoldsburg 18	Freehold
Haidaga	Kassu 12	Chadaga & Nogor 54, 60	Freehold	Haidaga	London 19	Widdings 42	Freehold	Haidaga	Widdings 42	Reynoldsburg 18	Freehold	Haidaga	Widdings 42	Reynoldsburg 18	Freehold
Haidaga	Shakerehan 2	Chadaga & Nogor 54, 60	Freehold	Haidaga	London 20	Widdings 43	Freehold	Haidaga	Widdings 43	Reynoldsburg 18	Freehold	Haidaga	Widdings 43	Reynoldsburg 18	Freehold
Haidaga	Verodon 1	Verodon 1, 2, 3	Freehold	Haidaga	London 21	Widdings 44	Freehold	Haidaga	Widdings 44	Reynoldsburg 18	Freehold	Haidaga	Widdings 44	Reynoldsburg 18	Freehold
Haidaga	Tringoch 48	Dumchichaga 7	Freehold	Haidaga	London 22	Widdings 45	Freehold	Haidaga	Widdings 45	Reynoldsburg 18	Freehold	Haidaga	Widdings 45	Reynoldsburg 18	Freehold
Haidaga	Shakerehan 18	Widdings 52, 54	Freehold	Haidaga	London 23	Widdings 46	Freehold	Haidaga	Widdings 46	Reynoldsburg 18	Freehold	Haidaga	Widdings 46	Reynoldsburg 18	Freehold
Haidaga	Verodon 1	Verodon 1, 2, 3	Freehold	Haidaga	London 24	Widdings 47	Freehold	Haidaga	Widdings 47	Reynoldsburg 18	Freehold	Haidaga	Widdings 47	Reynoldsburg 18	Freehold
Haidaga	Tringoch 48	Dumchichaga 7	Freehold	Haidaga	London 25</										

[illegible][illegible][illegible][illegible]

VALUATION CERTIFICATE

The following section presents an external valuation certificate for those properties within the Akelius property portfolio which are set out in the attached schedule. We can confirm that in preparing this valuation we have acted as External Valuers as defined in the RICS Valuation Professional Standards. We further confirm that the personnel responsible for the valuation are qualified for the purpose of the valuation in accordance with the RICS Valuation Professional Standards and are RICS Registered Valuers. The valuation certificate with a valuation date of 31 March 2014 relates to the properties within the Akelius portfolio as set out in the attached schedule, these account for 748 units. The aggregate value of the portfolio considered in this valuation amounts to GBP£129,882,000. Akelius' own market valuations of the properties as at 31 March 2014 are used throughout the prospectus amounts to:-

£129,882,000

This valuation certificate has been prepared by JLL who have consented to the valuation certificate being published in the prospectus in accordance with our General Terms and Conditions of Business and our confirmation of instructions letter dated 15th April 2014. Third party information in the prospectus has been accurately reproduced and no facts have been omitted which would render the reproduced information incorrect or misleading. JLL have not prepared nor reviewed the prospectus and therefore cannot comment as to the accuracy of the reproduction of information and accepts no responsibility for the information reproduced within the prospectus.

VALUATION CERTIFICATE

At the request of Akelius Fastigheter AB JLL has assessed the Market Value of 31 of the company's properties. The portfolio subject to valuation is outlined in the attached schedule and comprises 748 residential apartments located in London and the South East of England. The total rentable area stands at approx. 40,256.57 sq.m. The valuation date is 31st March 2014. Each property's Market Value has been assessed separately and the value assessment below constitutes the sum total of the Market Values of the properties.

119 of the 748 properties are lease-hold properties, equivalent to a share of 29% of the total value.

Basis

Data about rent and operating costs have been obtained at property level together with information about current rentals, terminations, and planned maintenance, etc. Official information about the properties has been obtained, where necessary, from legal due diligence prepared on behalf of lenders to Akelius. Our valuation has been undertaken on a desktop basis only.

Methodology

Block & Portfolio Valuations

We are of the expectation that any incoming purchaser of the individual blocks or the portfolio as a whole would want a discount from the aggregate value of the individual units, given that this would be a bulk transaction.

The likely purchaser for a block within the portfolio would be an investor and the approach of the market is to seek a level of discount that would deliver a satisfactory rental return. Whilst it is possible to deduct anticipated running and management costs from the gross rent in order to identify a desired net yield/return, it is more difficult to benchmark this against comparable evidence given a lack of detailed information in respect of other transactions. The response of the market is therefore to consider or target a gross yield or discount from aggregate vacant possession value, or indeed a combination of both as this can more easily be benchmarked against other deals in the marketplace.

Individual Blocks/Lots

In accordance with our comments on the approach of the market we have arrived at our opinion of an investment value for each of the blocks by applying a discount to the aggregate vacant possession value of the units within that block whilst cross checking the resultant gross initial and reversionary yields to ensure that the return would prove attractive to an investor. This 'Gross Profit' or discount is essentially a buffer protecting the investor from a loss after transaction costs have been taken into account, and its magnitude should be seen as a measure of risk associated with disposing of the portfolio. In practical terms, finance and management costs will erode the purchaser's gross profit margin, however this would be counterbalanced, by rental or capital growth and by opportunities to actively asset manage the portfolio.

Whilst the discount should not be considered in isolation without the corresponding yield, our valuation of the individual blocks within the portfolio reflects discounts of between 0% and 25% to aggregate vacant possession value, in line with both market opinion and comparable investment transaction evidence. Similarly, given the adopted discounts, our block values in the portfolio reflect gross initial yields of 1.6% to 8.9% and gross reversionary yields of 5% to 9.3%.

It is important to note that the adopted level of discount and return varies substantially across the portfolio given the individual characteristics of each asset to include:-

- The quality of the location and the immediate surroundings.
- Whether there would be demand from owner occupiers, investors or both.
- Rental demand in the locality.
- Vacancy/voids.
- The prospect for rental and capital growth.
- The number of units within the block.
- The unit mix including whether there are any houses within the block/lot.
- The level of control afforded to the owner.
- Opportunities for active asset management or development potential, the latter applying to Brondesbury Court.
- The discounts adopted for each individual block are included in our summary schedule attached as Appendix 3 of this report.

The Portfolio

We have attempted to source evidence of similar portfolios that have transacted in the past 12-24 months since those comparables outlined in our original valuation report to you. Evidence remains extremely scarce; it remains to be the case that the market rarely sells in bulk on such scale, and if it does, stock is prudently 'lotted' into smaller portfolios. Further, given the scarcity of the lot size, the demand for such a portfolio is only truly identified when it is released to the market and in this regard we are aware that when the former Terrace Hill portfolio (26 of the 31 properties within the current portfolio) was released to the market for sale there was a high level of competition and demand from a number of bidders.

Since the purchase of this portfolio, a number of entrants to the UK Private Rented Sector market have been mooted, however there remains few participants that have portfolios of the scale which the subject portfolio would offer. We cannot rule out that a single purchaser would bid aggressively on the portfolio as a whole to benefit from the instant scale that it affords, this may become increasingly so as more of the refurbishment programme is completed as the expectation would be that the maintenance outlay in the short term would be reduced. However, in the round we are of the opinion that it would be more typical within the market, and to better advantage with a greater number of potential purchasers, for a portfolio such as this to be broken up in to its constituent parts and sold as smaller lots over a reasonable period of time. In arriving at our opinion of the current Market Value of the main portfolio as a single lot therefore, we have mirrored the market and aggregated the day one investment values of the individual blocks before considering whether the implied discount to the aggregate vacant possession value of the entire portfolio, and the resultant overall returns would prove attractive to an investor. This method offers the significant advantage that the overall value accurately reflects the geographical distribution and individual characteristics of the portfolio and is not therefore formed on the basis of a more general, detached assumption about the portfolio as a whole.

Valuation

It is hereby certified as requested that the overall Market Value of the properties as at the valuation date, 31st March 2014, has been assessed at GBP£129,882,000

Date: 2 May 2014 Place: London



For and on
behalf of JLL

Portfolio Schedule 1

Filton Court, Avonley Village, Farrow Lane, New Cross, SE14 5RU
 Harrison & Francis Court, Beechwood 253-268 Mercury Way & 10 Myers Lane New Cross, Millwall, SE14 5RU
 Meredith Mews, Brockley Road, Brockley, SE4 2SL
 Jerome Court, New Southgate, 59-65 The Limes Avenue, Frein Barnet, N11 1RF
 Camfrey Court, Hornsey, 2A Priory Road Hornsey, N8 7RY
 Westcott Park, Cotton Avenue, North Acton, W3 6YG
 Sudbury Meadows, Conifer Way, Ash Walk, North Wembley, HA0 3QP
 Stirling Court, 6-10 Argyle Road, West Ealing, W13 8AB
 Olympian Court, Homer Drive, Isle of Dogs, E14 3UD
 Salisbury Place, Langton Road, Oval Kennington, SW9 6UW
 Hillgate Place, Balham Hill, Clapham South, SW12 9ES
 Copperidge, 165-176 Carterhatch Lane, Enfield, EN1 4BL
 Coopers Walk, 115 Maryland Street, Stratford, E15 1JJ
 Centre Court, 102-106 Oakleigh Road, North Totteridge & Whetstone N20 9EN
 Abbeydale, Harlow, CM17 9QE
 Nightingale, Dunnock Close, Enfield, N9 8UB
 Maple Court, Witham Court, Tweed Drive, West Bletchley, MK3 7QR
 Aegellus, Rudsworth Close, Slough, SL3 OHR
 Tudor Court, Tudor Court Park Street, Dunstable LU6 1NJ
 St Michaels Gate, Parnwell Way, Peterborough, PE1 4YJ
 Bushey Grange, Lambert Court, Bushey, WD23 2HL
 The Drummonds, 745-749 Dunstable Road, Luton, LU4 0HL
 Mulberry Close, Mulberry Close, Luton, LU1 1BX
 Oldfield Court, St Albans, 54-56 Latimore Road, St Albans, AL1 3XW
 Landau, Martlesham - Stirlingway, Welwyn Garden City, AL7 2QF
 Viney Court, 78 Kings Avenue, SW4 8BH
 Brondesbury Court, 235 Willesden Lane, London NW2 5RR
 Pelham and Waverley Court, Bishopric, Horsham RH12 1TW
 St. Peter's Court, Bethnal Green, E1
 Welford House, 23 Lansdowne Road, Purley, Surrey CR8 2PD
 Foreland Court / Timberdene Court / Freeland Park, Holders Hill Road, NW4 1LG

CBRE Limited
Henrietta House
Henrietta Place
London W1G 0NB

Fax +44 (0)20 7182 2001
Switchboard +44 (0)20 7182 2000

Valuation Report

Report Date	4 May 2014
Addressee	The Directors Akelius UK One Limited & Akelius UK Six Limited 1 Earlham Street London WC2H 9LL For the attention of: Hans-Peter Hesse
The Properties	As listed in the Schedule of Capital Values and set out below. The properties, in brief comprise the following residential properties in Greater London that are held for investment purposes:- <u>Old Church Court, 7 Grove Road, London N11</u> This comprises a converted chapel that provides 20 studio flats let on ASTs. <u>Osterley Mansions, 3-24 Thornbury Road, London TW7 4LJ</u> This comprises a purpose built block of 8 one bedroom flats which are currently let on Assured Shorthold Tenancies (ASTs). <u>Beverley Court, Old Farm Avenue, London, N14</u> This comprises 12 two bedroom flats in 6 semi-detached/mid terraced buildings. 10 of the properties are let on ASTs, the remaining 2 are let on regulated tenancies. <u>Flats 1-60, 121-140 & 201-220, Hamlet Gardens, London W6 0SU</u> This comprises 4 separate blocks of mansion style buildings that are in the process of being refurbished. The flats are let on a mixture of ASTs, longer lets to corporate entities and two blocks are let to a Housing Association.
Instruction	To value on the basis of Market Value the Properties as at the valuation date in accordance with your instructions dated 28 March 2014.
Valuation Date	31 March 2014.



Capacity of Valuer	External.
Purpose of Valuation	Accounting/Share Offering
Market Value	£64,790,000 (SIXTY FOUR MILLION SEVEN HUNDRED AND NINETY THOUSAND POUNDS) exclusive of VAT, as shown in the Schedule of Capital Values set out below. We have valued the Properties individually and no account has been taken of any discount or premium that may be negotiated in the market if all or part of the portfolio was to be marketed simultaneously, either in lots or as a whole. Our opinion of Market Value is based upon the Scope of Work and Valuation Assumptions attached, and has been primarily derived using comparable recent market transactions on arm's length terms.
Compliance with Valuation Standards	The valuations have been prepared in accordance with The RICS Valuation – Professional Standards (2012) ("the Red Book"). We confirm that we have sufficient current local and national knowledge of the particular property market involved, and have the skills and understanding to undertake the valuations competently. Where the knowledge and skill requirements of the Red Book have been met in aggregate by more than one valuer within CBRE Ltd, we confirm that a list of those valuers has been retained within the working papers, together with confirmation that each named valuer complies with the requirements of the Red Book.
Assumptions	The property details on which each valuation is based are as set out in this report. We have made various assumptions as to tenure, letting, taxation, town planning, and the condition and repair of buildings and sites – including ground and groundwater contamination – as set out below. If any of the information or assumptions on which the valuation is based are subsequently found to be incorrect, the valuation figures may also be incorrect and should be reconsidered.
Variation from standard Assumptions	None.
Valuer	The Properties have been valued by a valuer who is qualified for the purpose of the valuation in accordance with the Red Book.
Independence	The total fees, including the fee for this assignment, earned by CBRE Ltd (or other companies forming part of the same group of companies within the UK) from the Addressee (or other companies forming part of the same group of companies) is less than 5.0% of the total UK revenues.

Disclosure

The principal signatory of this report has continuously been the signatory of valuations for the same addressee and valuation purpose as this report since 2011. CBRE Ltd has continuously been carrying out valuation instructions for the addressee of this report since 2011.

CBRE Ltd has carried out Valuation, Agency and Professional services on behalf of the addressee for less than 5 years.

Conflicts of Interest

We confirm that we have had no previous material involvement with any of the properties, and that copies of our conflict of interest checks have been retained within the working papers.

Reliance

This report is for the use only of the party to whom it is addressed for the specific purpose set out herein and no responsibility is accepted to any third party for the whole or any part of its contents.

CBRE Ltd excludes without limitation any liability for direct, indirect or consequential loss as well as the liability for claims for damages made by third parties. Akelius UK One limited and Akelius UK Six Limited will at all times protect, indemnify and hold harmless CBRE Ltd from and against claims made by third parties.

Publication

Neither the whole nor any part of our report nor any references thereto may be included in any published document, circular or statement nor published in any way without our prior written approval of the form and context in which it will appear.

Yours faithfully



Kate Brennan MA MRICS
Director
RICS Registered Valuer
For and on behalf of CBRE Ltd

T: 020 7182 2813
E: kate.brennan@cbre.com



Jason Hardman BSc (Hons) MRICS
Senior Director
RICS Registered Valuer
For and on behalf of CBRE Ltd

T: 020 7182 2802
E: jason.hardman@cbre.com

Valuation & Advisory Services
T: 020 7182 2000
F: 020 7182 2273
W: www.cbre.co.uk
Project Reference: 342029
Report Version: 2013 GROUP CERT r3.dotm

Schedule of Capital Values

ADDRESS	TOTAL MARKET VALUE £
Old Church Court, 7 Grove Road, London N11 1LX	£3,000,000
Osterley Mansions, 3-24 Thornbury Road, London TW7 4LJ	£1,625,000
1-12 Beverley Court, Old Farm Avenue, London N14 5QR	£2,665,000
Flats 1-60, 121-140 & 201-220, Hamlet Gardens, London W6 0SU	£57,500,000
Total	£64,790,000

We have been advised by the addressees that the Properties are held freehold.

Scope of Work & Sources of Information

Sources of Information	We have carried out our work based upon information supplied to us by Akelius`, as set out within this report, which we have assumed to be correct and comprehensive.
The Properties	Our individual property reports contain a brief summary of the property details on which our valuation has been based.
Inspections	We have internally inspected a sample of the properties at each scheme on 2 April 2014.
Areas	We have taken check measurements only but have relied upon the floor areas provided.
Environmental Matters	We have not undertaken, nor are we aware of the content of, any environmental audit or other environmental investigation or soil survey which may have been carried out on the Properties and which may draw attention to any contamination or the possibility of any such contamination. We have not carried out any investigations into the past or present uses of the Properties, nor of any neighbouring land, in order to establish whether there is any potential for contamination and have therefore assumed that none exists.
Repair and Condition	CBRE have carried out building condition surveys which have been supplied to you separately.
Town Planning	We have not undertaken planning enquiries.
Titles, Tenures and Lettings	Details of title/tenure under which the Properties are held and of lettings to which they are subject are as supplied to us. We have not generally examined nor had access to all the deeds, leases or other documents relating thereto. Where information from deeds, leases or other documents is recorded in this report, it represents our understanding of the relevant documents. We should emphasise, however, that the interpretation of the documents of title (including relevant deeds, leases and planning consents) is the responsibility of your legal adviser. We have not conducted credit enquiries on the financial status of any tenants. We have, however, reflected our general understanding of purchasers' likely perceptions of the financial status of tenants.

Valuation Assumptions

Capital Values

Each valuation has been prepared on the basis of "Market Value", which is defined as:

"The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the date of valuation 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."

The valuation represents the figure that would appear in a hypothetical contract of sale at the valuation date. No adjustment has been made to this figure for any expenses of acquisition or realisation - nor for taxation which might arise in the event of a disposal.

No account has been taken of any inter-company leases or arrangements, nor of any mortgages, debentures or other charge.

No account has been taken of the availability or otherwise of capital based Government or European Community grants.

Market Rent

The valuation has been prepared on the basis of "Market Rent", which is defined as:

"The estimated amount for which a property, or space within a property, should lease (let) on the date of valuation between a willing lessor and a willing lessee on appropriate lease terms in an arm's-length transaction after proper marketing wherein the parties had acted knowledgeably, prudently and without compulsion."

Our assessment of Market Rent is based on standard 6 or 12 month AST letting agreements with no onerous provisions.

The Property

Landlord's fixtures such as lifts, escalators, central heating and other normal service installations have been treated as an integral part of the building and are included within our valuations.

Process plant and machinery, tenants' fixtures and specialist trade fittings have been excluded from our valuations.

All measurements, areas and ages quoted in our report are approximate.

Environmental Matters

In the absence of any information to the contrary, we have assumed that:

- (a) the Properties are not contaminated and are not adversely affected by any existing or proposed environmental law;
- (b) any processes which are carried out on the Properties which are regulated by environmental legislation are properly licensed by the appropriate authorities.

- (c) the properties possess current Energy Performance Certificates (EPCs) as required under the Government's Energy Performance of Buildings Directive, and that they have an energy efficient standard of 'E', or better. We would draw your attention to the fact that the Energy Act 2011 is due to come into force in England and Wales no later than 1 April 2018 (although it may be earlier), and in Scotland, no earlier than April 2015. From such date, it will be unlawful for landlords to rent out a residential or business premise unless they have reached a minimum energy efficient standard – most likely, 'E' – or carried out the maximum package of measures funded under the 'Green Deal' or the Energy Company Obligation (ECO).

High voltage electrical supply equipment may exist within, or in close proximity of, the Properties. The National Radiological Protection Board (NRPB) has advised that there may be a risk, in specified circumstances, to the health of certain categories of people. Public perception may, therefore, affect marketability and future value of the property. Our valuation reflects our current understanding of the market and we have not made a discount to reflect the presence of this equipment.

Repair and Condition

In the absence of any information to the contrary, we have assumed that:

- (a) there are no abnormal ground conditions, nor archaeological remains, present which might adversely affect the current or future occupation, development or value of the Properties;
- (b) the Properties are free from rot, infestation, structural or latent defect;
- (c) no currently known deleterious or hazardous materials or suspect techniques have been used in the construction of, or subsequent alterations or additions to, the Properties; and
- (d) the services, and any associated controls or software, are in working order and free from defect.

We have otherwise had regard to the age and apparent general condition of the Properties. Comments made in the property details do not purport to express an opinion about, or advise upon, the condition of uninspected parts and should not be taken as making an implied representation or statement about such parts.

**Title, Tenure, Lettings,
Planning, Taxation and
Statutory & Local Authority
requirements**

Unless stated otherwise within this report, and in the absence of any information to the contrary, we have assumed that:

- (a) the Properties possess a good and marketable title free from any onerous or hampering restrictions or conditions;
- (b) all buildings have been erected either prior to planning control, or in accordance with planning permissions, and have the benefit of permanent planning consents or existing use rights for their current use;
- (c) the Properties are not adversely affected by town planning or road proposals;
- (d) all buildings comply with all statutory and local authority requirements including building, fire and health and safety regulations;
- (e) only minor or inconsequential costs will be incurred if any modifications or alterations are necessary in order for occupiers of each Property to comply with the provisions of the Disability Discrimination Act 1995;
- (f) there are no tenant's improvements that will materially affect our opinion of the rent that would be obtained on review or renewal;
- (g) tenants will meet their obligations under their leases, and are responsible for insurance, payment of business rates, and all repairs, whether directly or by means of a service charge;
- (h) there are no user restrictions or other restrictive covenants in leases which would adversely affect value;
- (i) where more than 50% of the floorspace of a property is in residential use, the Landlord and Tenant Act 1987 (the "Act") gives certain rights to defined residential tenants to acquire the freehold/head leasehold interest in the property. Where this is applicable, we have assumed that necessary notices have been given to the residential tenants under the provisions of the Act, and that such tenants have elected not to acquire the freehold/head leasehold interest. Disposal on the open market is therefore unrestricted;

- (i) where appropriate, permission to assign the interest being valued herein would not be withheld by the landlord where required; and
- (k) vacant possession can be given of all accommodation which is unlet or is let on a service occupancy.
- (l) Stamp Duty Land Tax (SDLT) will apply at the rate currently applicable in the UK. However, we would draw your attention to the fact that in Scotland, SDLT will be replaced by a Land and Buildings Transaction Tax (LABTT) with effect from 1 April 2015. In advance of the rates and tax bands being set for LABTT, we have assumed that they will be the same as for SDLT.

AKELIUS TORONTO MULTI-FAMILY PORTFOLIO

Leased Fee Interest of 22 Multi - Family Properties
Located In Toronto, Ontario

CBRE File No. :: A14.190

Effective Date: March 31st, 2014

Prepared For:
Jordan Milewicz
President, Canada
Akelius Real Estate Management Ltd.
289 Niagara Street
Toronto M6J 0C3



CBRE



Dan Hayes
Associate Director

CBRE Limited
Valuation & Advisory Services

CBRE Limited
2001 Sheppard Ave. E.
Suite 300
Toronto, ON M2J 4Z8
416 495 6275 Tel
416 494 8806 Fax

dan.hayes@cbre.com
www.cbre.ca

April 23, 2014

Jordan Milewicz
President, Canada
Akelius Real Estate Management Ltd.
289 Niagara Street
Toronto M6J 0C3

Dear Mr. Milewicz:

Re: Reporting Letter and Certification For the Akelius Toronto Multi-Family Portfolio, Toronto, Ontario, Canada

In accordance with your request, we have undertaken a valuation analysis in order to estimate the current as-is market value of the leased fee interest of the above noted properties. We have physically inspected all of the subject properties listed below. To the best of our knowledge none of the subject properties are encumbered by a ground lease and we therefore are valuing the fee simple ownership of the subject properties which are leased to residential tenants

This letter is to report our Value Conclusion for the Akelius Toronto Multi-Family Portfolio. Our appraisal reports will in greater detail describe the method and approaches to value employed and will contain data gathered in our investigation.

The following was our terms of reference:

Property Identification:

The subject properties are as follows:

2875 Yonge Street	260 Gamble Avenue	263 / 265 Russell Hill Road
551 Eglinton Avenue East	160 Huron Street	310 & 312 Lonsdale Road
36 Castle Frank Road	798 / 800 Richmond Street West	150 Fermanagh Avenue
2040 Eglinton Avenue West	188 Jameson Avenue	54 & 56 Maitland Street
2701 Eglinton Avenue West	127 Broadway Avenue	77 Spencer Avenue
778 Broadview Avenue	501 Kingston Road	5,7,9 Stag Hill Drive
99 Tyndall Avenue	338-342 Donlands Avenue	81 & 83 Isabella Street
95 Jameson Avenue		

The subject properties are all located in the City of Toronto.

Purpose of the Appraisal:

The appraisal estimates the current Market Value of the subject property, subject to the Critical Assumptions included herein. The reports are Narrative Appraisals and have been prepared in accordance with the standards set forth by the Appraisal Institute of Canada.

Definition of Market Value:

Market value is defined as follows:

The most probable price which a property should bring in a competitive and open market under all conditions requisite to a fair sale, the buyer and seller each acting prudently and knowledgeably, and assuming the price is not affected by undue stimulus. Implicit in this definition is the consummation of a sale as of a specified date and the passing of title from seller to buyer under conditions whereby:

1. buyer and seller are typically motivated;
2. both parties are well informed or well advised, and acting in what they consider their own best interests;
3. a reasonable time is allowed for exposure in the open market;
4. payment is made in terms of cash in Canadian dollars or in terms of financial arrangements comparable thereto; and
5. the price represents the normal consideration for the property sold unaffected by special or creative financing or sales concessions granted by anyone associated with the sale.

Intended Use and User of Report:

The appraisal reports, including the market value conclusion therein, will be used to assist Akelius Real Estate Management Ltd. for accounting and share offering purposes.

Scope of Work:

The following steps were completed by CBRE Limited for this assignment:

- Inspected tenant units to provide a comparison to similar properties
- Location analysis
- Review of surrounding land uses
- Land use regulation review
- Review of rent roll
- Miscellaneous revenue review
- Capital expenditure forecast
- Interviewed property manager with respect to leasing at the subject property and recent lease deal history
- Net operating income and cash flow forecast generated

Survey Work:

- Rental survey of comparable buildings
- Comparable sales transaction analysis

Report Format:

- Narrative report format

CRITICAL ASSUMPTIONS:

Current market value as at March 31, 2014.

The rent roll and financial information provided by the client was relied upon to be accurate.

A soil analysis for the site has not been provided for the preparation of this opinion. In the absence of a soil report, it is a specific assumption that the site has adequate soils to support the highest and best use. A formal title search was beyond the scope of this assignment. Except as described herein, CBRE Limited has no knowledge of any easements or encroachments. It is recommended that the client/reader obtain a detailed title search outlining all easements and encroachments on the property, if any, prior to making a business decision.

To our knowledge, there are no known covenants, conditions and restrictions impacting the site, which are considered to affect the marketability or highest and best use, other than zoning restrictions.

CBRE Limited, or the consultant(s) has not observed, yet is not qualified to detect, the existence of potentially hazardous material or underground storage tanks, which may be present on or near the site. It should also be noted that the existence of hazardous materials or underground storage tanks might have an effect on the value of the property.

CBRE Limited has not observed, yet is not qualified to detect, the existence of any potentially hazardous materials such as lead paint, asbestos, urea formaldehyde foam insulation, or other potentially hazardous construction materials on or in the improvements. The existence of such substances may have an effect on the value of the property. For the purpose of this assignment, we have specifically assumed that the subject is not affected by any hazardous materials, which would cause a loss in value.

It should be noted that neither CBRE Limited nor the valuation consultant are qualified to determine the structural integrity of the building. Finally, CBRE and the valuation consultant make no representations or warranties as the condition or suitability of the electrical system, HVAC system or roof membrane.

Exposure Time:

Exposure time is not intended to be a prediction of a date of sale. Instead, it is an integral part of the opinion analysis and is based on one or more of the following:

- Statistical information about days on the market
- Information gathered through sales verification
- Interviews with market participants

The reasonable exposure time is a function of price, time, and use. It is not an isolated estimate of time alone. Exposure time is different for various types of real estate and under various market conditions. Exposure time is the estimated length of time the property would have been offered prior to a hypothetical market value sale on the effective date of opinion. It is a retrospective estimate based on an analysis of recent past events, assuming a competitive and open market. It assumes not only adequate, sufficient, and reasonable time but also adequate, sufficient, and reasonable marketing effort. Exposure and marketing time is therefore interrelated with opinion conclusion of value.

Based on the foregoing analysis, an exposure time of 4 - 6 months is reasonable. CBRE Limited assumes the subject would have been competitively priced and aggressively promoted nationally and internationally.

VALUATION METHODOLOGY:

There are three basic approaches to value:

- The Income Approach
- The Direct Comparison Approach
- The Cost Approach

In practice, an approach to value is included or omitted based on its applicability to the property type being valued and the quality and quantity of information available.

Income Approach:

The Income Approach reflects the subject's income-producing capabilities. This approach is based on the assumption that value is created by expected income. Since the investment is expected to be acquired by an investor who would be willing to pay to receive an income stream plus reversion value from a property over a period of time, the Income Approach is used as the primary approach to value. The two common valuation techniques are the Discounted Cash Flow (DCF) Method and the Direct Capitalization Method.

Discounted Cash Flow Method

Using this valuation method, future cash flows forecasted over an investment horizon, together with the proceeds of a deemed disposition at the end of the holding period. This method allows for modeling any uneven revenues or costs associated with lease up, rental growth, vacancies, leasing commissions, tenant inducements and vacant space costs. These future financial benefits are discounted to a present value at an appropriate discount rate based on market transactions.

Direct Capitalization Method

This method involves capitalizing a fully leased net operating income estimate by an appropriate yield. This approach is best utilized with stabilized assets, where there is little volatility in the net income and the growth prospects are also stable. It is most commonly used with single tenant investments or stabilized investments.

Investors typically do not use the Discounted Cash Flow Method for multi-family properties due to the relatively short term nature of the tenancies. The Direct Capitalization method has been selected as the primary approach to value.

Direct Comparison Approach

The Direct Comparison Approach utilizes sales of comparable properties, adjusting for differences to estimate a value for the subject property. This approach is developed in a simplified method to establish a range of unit prices for market comparable sales. This method is typically developed to support the Income Approach rather than to conclude on a value.

Cost Approach

The Cost Approach is based upon the proposition the informed purchaser would pay no more for the subject than the cost to produce a substitute property with equivalent utility. This approach is particularly applicable when the property being appraised involves relatively new improvements, which represent the Highest and Best Use of the land, or when relatively unique or specialized improvements are located on the site and for which there exist few sales or leases of comparable properties. We have not utilized the Cost Approach due to the age of the subject property and difficulty in estimating depreciation.

Individual Property and Combined Values:

The individual property values of the leased fee interest are as follows:

2875 Yonge Street	\$5,500,000
551 Eglinton Avenue East	\$11,780,000
36 Castle Frank Road	\$17,340,000
2040 Eglinton Avenue West	\$4,890,000
2701 Eglinton Avenue West	\$6,370,000
778 Broadview Avenue	\$6,480,000
260 Gamble Avenue	\$3,970,000
160 Huron Street	\$11,550,000
798 / 800 Richmond Street West	\$97,110,000
188 Jameson Avenue	\$6,480,000
127 Broadway Avenue	\$9,640,000
501 Kingston Road	\$13,660,000
263 / 265 Russell Hill Road	\$23,140,000
310 & 312 Lonsdale Road	\$9,800,000
150 Fermanagh Avenue	\$14,420,000
54 & 56 Maitland Street	\$13,860,000
77 Spencer Avenue	\$8,920,000
5,7,9 Stag Hill Drive	\$11,360,000
99 Tyndall Avenue	\$10,310,000
338-342 Donlands Avenue	\$4,480,000
81 & 83 Isabella Street	\$9,350,000
95 Jameson Avenue	\$9,760,000
Combined Value	\$310,170,000

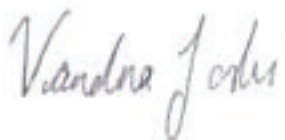
CERTIFICATION OF THE APPRAISAL

Akelius Toronto Multi-Family Portfolio, Toronto, Ontario, Canada

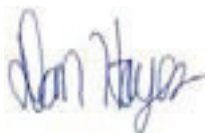
We certify to the best of our knowledge and belief:

1. The statements of fact contained in this report are true and correct.
2. The reported analyses, opinions, and conclusions are limited only by the reported assumptions and limiting conditions and represents our personal, unbiased professional analyses, opinions, and conclusions.
3. The appraisal was performed accordance with the Investment Valuation Regulations for the appraisal of real estate investments, as set out by CUSPAP standards.
4. We have no present or prospective interest in the property that is the subject of this report and have no personal interest or bias with respect to the parties involved.
5. Our compensation is not contingent upon the reporting of a predetermined value or direction in value that favours the cause of the client, the amount of the value estimate, the attainment of a stipulated result, or the occurrence of a subsequent event, such as the approval of a loan.
6. This appraisal assignment was not based upon a requested minimum valuation, a specific valuation or the approval of a loan.
7. Our analyses, opinions, and conclusions were developed, and this report has been prepared, in conformity with the Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice of The Appraisal Institute of Canada and the requirements of the Code of Professional Ethics and the Standards of Professional Appraisal Practice and IVS.
8. The use of this report is subject to the requirements of the Appraisal Institute relating to review by its duly authorized representatives.
9. Dan Hayes, Candidate Member AIC and Vandna Joshi, AACI, P.App. have completed the requirements of the continuing education program of the Appraisal Institute.
10. Vandna Joshi, AACI, P.App. has not and Dan Hayes Candidate Member AIC has made a personal inspection of the subject properties as detailed in the individual reports. The inspection was considered to be sufficient to describe the subject property, develop an opinion of highest and best use and compare the subject property with recent market leasing and investment data. We note that a detailed inspection to comment on building condition has not been performed.
11. No one has provided professional assistance to the persons signing this report.
12. Dan Hayes Candidate Member AIC and Vandna Joshi, AACI, P.App. has extensive experience in the appraisal of similar property types.
13. Dan Hayes Candidate Member AIC and Vandna Joshi, AACI, P.App. are currently certified in the Province where the subject is located.
14. Valuation and Advisory Services Group operates as an independent economic entity within CBRE Limited. Although other employees of CBRE Limited divisions may be contacted as a part of our routine market research investigations, absolute client confidentiality and privacy are maintained at all times with regard to this assignment without conflict of interest.

It is our professional opinion that the market value of the 100% leased fee interest in the subject properties, subject to the extraordinary assumptions and limiting conditions, as at March 31, 2014 is: \$310,170,000.



Vandna Joshi, AACI, P.App.
Associate Director



Dan Hayes, Candidate Member of the AIC
Associate Director

VALUATION CERTIFICATE

The following section presents an external valuation certificate for the German Akelius property portfolio which has been prepared by an independent expert valuator. The valuation certificate with a date of valuation 31 March 2014 relates to the entire 388 property Akelius portfolio in Germany and amounts to 1,822,010,000 EUR aggregated and rounded on asset-to-asset basis. Akelius own market valuations of the properties as at 31 March 2014 are used throughout the prospectus, which amount to 1,816,330,000 EUR. The valuation certificate has been prepared by CBRE GmbH who has consented to the valuation certificate being published in the prospectus. Third party information in the prospectus has been accurately reproduced and no facts have been omitted which would render the reproduced information incorrect or misleading.

This is an inhouse translation of the valuation certificate issued by CBRE GmbH as at 31 March 2014.

VALUATION CERTIFICATE

At the request of Akelius Fastigheter AB CBRE GmbH has assessed the market value of all the company's properties on a desktop basis. The company's property portfolio comprises of 16,463 residential units, 554 commercial units (including office, retail and other units such as storage) and 3,751 parking units mainly located in the municipalities of Berlin, Hamburg, Munich, Frankfurt, Cologne, Düsseldorf and Mainz (representing together 89% of the total value of the portfolio). The total rentable area stands at approx. 1,057,599 sq m. The valuation date is 31 March 2014. Each property's market value has been assessed separately and the value assessment below constitutes the sum total of the market values of all properties.

None of the 388 properties are lease-hold properties.

Basis

Data about rent and operating costs have been obtained at property level together with information about current rentals, terminations, and planned maintenance, etc. Official information about the properties has been obtained and information about rateable values and detailed development plans, etc. has been procured from the relevant authority as far as available.

We have valued a sample of the Akelius portfolio on a quarterly basis and partly with inspections since 2005 but have not carried out any inspection for this valuation as at 31 March 2014.

Methodology

The determination of the Market Value of the individual assets has been carried out using the internationally recognised Discounted Cash Flow (DCF) method. This method, which is based on dynamic investment calculations, allows valuation parameters to be reflected explicitly and, therefore, provides a transparent arithmetical determination of Market Value. In the DCF method, the future income and expenditure flows associated with the subject asset are explicitly forecasted over a 10-year period of detailed consideration, assuming a letting scenario which is not taking into account any potential privatisations of individual apartments. The cash flows calculated for the period of detailed consideration are discounted, monthly in advance, to the date of valuation, allowing the effect on the current Market Value of the receipts and payments at varying dates during the 10-year period to be properly reflected.

The discount rate chosen reflects not only the market situation, location, condition and letting situation of the asset and the yield expectations of a potential investor but also the level of security of the forecast future cash flows. As the discounting process means that the effect of future cash flows reduces in importance while at the same time the uncertainty of forecasting tends to increase over time, it is usual in real estate investment considerations for the sustainable net rental income after a ten-year time horizon (the period of detailed consideration) to be capitalised, using a growth-implicit yield, and then discounted to the date of valuation.

The assumptions adopted in the valuation model reflect the average estimates that would be made at the respective date of valuation by investors active in the market. The result of the DCF method is, therefore, the price that a relevant investor in the market would be prepared to pay for the asset at the respective date of valuation, in order to achieve a return from the proposed investment that is in line with present asset market expectations.

The cash flow calculations are based on i.a. the following assessments and assumptions:

- Inflation (change in the Consumer Price Index, CPI) of 1.7% in year 1 and 2.0% for the rest of the costing period.
- Rental values indicated in this report are those which have been adopted by us as appropriate in assessing the capital value or the letting potential of the properties, subject to market conditions that are either current or expected in the short term. They are mainly based on recent lease agreements within the properties, our experience of the markets and our knowledge of actual comparable market activity.
- Operating and maintenance costs follow the CPI 100% (inflation).
- The required property yield at the end of the detailed 10-year period (Exit Cap Rate) has been assessed at 2.75%-5.85%.

Capitalisation and discount rates relate to each specific property and take into account the following criteria:

- Location and quality of the subject property
- Demand and level of prices in the relevant local or regional real estate markets.
- The current letting situation as regards vacancy, over- or under-rented situation, quality of tenant(s) (covenant), lease length(s) and the quality of the lease (indexation adjustments and stepped rents etc.)
- The development prospects of the location and the property itself

Valuation

It is hereby certified as requested that the aggregated market value on a desktop basis of the properties rounded on asset-to-asset basis as at the date of valuation, 31 March 2014, has been assessed at 1,822,010,000 EUR.

Date 15 April 2014, Place Berlin

CBRE GmbH

Henrik Baumunk,

ppa. Michael Schlatterer

Adresser

Emittenten

Akelius Residential AB (publ)
Svärdvägen 3A
Box 104
182 12 Danderyd

Bolagets revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Torsgatan 21
113 97 Stockholm

Lead Manager och Joint Bookrunner

Swedbank AB (publ)
Regeringsgatan 13
105 34 Stockholm

Joint Bookrunner

Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial
Danske Bank Huvudkontor
Norrmalmstorg 1
Box 7523
103 92 Stockholm

Legal rådgivare

Gernandt & Danielsson
Hamngatan 2
Box 5747
114 87 Stockholm

Central värdepappersförvarare

Euroclear Sweden AB
Klarabergsviadukten 63
Box 191
101 23 Stockholm

Akelius Residential AB (publ)
Svärdvägen 3A
Box 104
182 12 Danderyd

