



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



Pagenfelder Straße, Hamburg

Lead Manager och Joint Bookrunner



Joint Bookrunner



Retail distributor



VIKTIG INFORMATION

Med "Akelius" eller "Bolaget" avses i detta prospekt ("Prospektet") Akelius Residential Property AB (publ) (tidigare Akelius Residential AB (publ)), organisationsnummer 556156-0383 eller den koncern vari Akelius Residential Property 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, förvärfas 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 förvärf av preferensaktierna innebär samt förlita sig på egna undersökningar, analyser och utredningar av Bolaget och villkoren för Erbjudandet. Varje investerare bör, innan teckning eller förvärf 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 fransäger 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.

Twist 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. Värdet 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 i 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 "Urvald finansiell information", "Kommentarer till den finansiella utvecklingen" samt i de årsredovisningar och finansiella rapporter som införlivats genom hänvisning.

Innehåll

Sammanfattning	2
Risikfaktorer	11
Inbjudan till teckning av preferensaktier	18
Bakgrund och motiv	19
Preferensaktien i korthet	21
Villkor och anvisningar	23
Marknadsöversikt	27
Verksamhetsbeskrivning	35
Fastighetsbestånd	46
Utvald finansiell information	64
Kommentarer till den finansiella utvecklingen	69

Erbjudandet i sammandrag

Antal preferensaktier i Erbjudandet

4 687 500 preferensaktier erbjuds till teckning i Erbjudandet. Styrelsen för Akelius förbehåller sig rätten att utöka Erbjudandet med ytterligare högst 4 687 500, till högst 9 375 000 preferensaktier totalt.

Teckningskurs

320 kronor per preferensaktie.

Preliminär tidplan

Anmälningstid	2 september –
(erbjudandet till allmänheten)	12 september 2014
Anmälningstid	2 september –
(det institutionella erbjudandet)	12 september 2014
Besked om tilldelning	16 september 2014
Likviddag	19 september 2014

Information om preferensaktien

Kortnamn	AKEL PEF
ISIN-kod	SE0005936713

Finansiell kalender

Delårsrapport januari – september 2014	29 november 2014
Bokslutskommuniké	1 mars 2015

Kapitalisering och annan finansiell information	71
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	74
Bolagsstyrning	77
Bolagsordning	78
Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden	82
Legala frågor och kompletterande information	85
Vissa skattefrågor i Sverige	87
Fastighetsförteckning	89
Värdeintyg	103
Adresser	160

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 Property AB (publ) (tidigare Akelius Residential AB (publ)), organisationsnummer 556156-0383, eller den koncern i vilken Akelius Residential Property AB (publ) är moderbolag, beroende på sammanhanget.

”**Koncernen**” avser den koncern i vilken Akelius Residential Property 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.

VIKTIG INFORMATION OM FIRST NORTH

First North är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i NASDAQ OMX. Den har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag på First North regleras av First Norths regler och inte av de juridiska krav som ställs för handel på en reglerad marknad. En placering i ett bolag som handlas på First North är mer riskfylld än en placering i ett bolag som handlas på en reglerad marknad. Alla bolag vars aktier är upptagna till handel på First North har en Certified Adviser som övervakar att reglerna efterlevs.

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 Property 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>	<p>Sveriges BNP-tillväxt var fortsatt svag under 2013 med en tillväxt om 1,6 procent. Det första kvartalet under 2014 ökade Sveriges BNP med 1,9 procent i jämförelse med det första kvartalet 2013.</p> <p>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 1,8 procent. Den tyska arbetsmarknaden är stark och hade i slutet av 2013 en rekordlåg arbetslöshet om 5,3 procent. Arbetslösheten väntas sjunka till 5,1 procent under 2014 enligt Eurostat.</p> <p>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. Enligt Eurostat väntas landets BNP växa i en högre takt under 2014 och 2015 än under 2013. Frankrike är världens femte största ekonomi och landets BNP förväntas enligt Insee växa med 1,0 respektive 1,5 procent under 2014 och 2015.</p> <p>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.**</p> <p>* http://www.telegraph.co.uk/finance/newsbysector/constructionandproperty/9967397/Germans-develop-a-thirst-to-own-their-homes.html, 2014-05-12</p> <p>**http://www.bbc.com/news/business-23061429, 2014-05-12</p>																																										
B.5	<i>Koncernen</i>	<p>Moderbolag i Koncernen är Bolaget. Akelius direktägda dotterbolag listas i tabellen nedan.</p> <table border="1" data-bbox="470 1142 1244 1601"> <thead> <tr> <th>Dotterföretag</th> <th>Land</th> <th>Andel aktier och röster, %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Akelius Fastigheter Ödlan 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> <p>*Inklusive indirekt ägda aktier uppgår ägandet till 99,7 procent.</p>	Dotterföretag	Land	Andel aktier och röster, %	Akelius Fastigheter Ödlan 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 Ödlan 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>	<p>Akelius Apartments Ltd, Cypern, organisationsnummer 84077, och Xange Holding Ltd, Cypern, organisationsnummer 313781 äger 89,9 respektive 10,1 procent av stamaktierna i Bolaget. De utestående preferensaktierna i Bolaget motsvarar cirka 0,1 procent av det totala antalet aktier i Bolaget.</p>																																										

Sammanfattning

B.7	Finansiell information i sammandrag	Resultaträkning					
		mkr	1 jan–30 juni 2014	1 jan–30 juni 2013	1 jan–31 dec 2013	1 jan–31 dec 2012	1 jan–31 dec 2011
		Hysesintäkter	1 707	1 456	3 025	2 780	2 595
		Fastighetskostnader	–780	–679	–1 446	–1 371	–1 219
		Driftsöverskott	927	777	1 579	1 409	1 376
		Central administration	–18	–20	–55	–47	–46
		Övriga intäkter och kostnader	–11	–35	–85	–160	–81
		Värdeförändring förvaltningsfastigheter	857	949	1 569	2 670	1 025
		Rörelseresultat	1 755	1 671	3 008	3 872	2 274
		Finansiella intäkter	2	2	8	27	67
		Finansiella kostnader	–614	–578	–1 257	–1 187	–1 119
		Värdeförändring derivatinstrument	–495	782	1 138	–184	–764
		Resultat före skatt	647	1 877	2 897	2 528	458
		Skatt	–162	–114	–677	–88	–70
		Årets resultat	485	1 763	2 220	2 440	388
		Balansräkning					
		mkr	30 juni 2014	30 juni 2013	31 dec 2013	31 dec 2012	31 dec 2011
		TILLGÅNGAR					
		Förvaltningsfastigheter	50 077	40 603	44 091	35 437	32 352
		Materiella anläggningstillgångar	31	30	31	33	137
		Uppskjutna skattefordringar	776	686	663	721	569
		Derivatinstrument	38	76	100	206	190
		Långfristiga fordringar	302	773	204	207	195
		Summa anläggningstillgångar	51 224	42 168	45 089	36 604	33 443
		Kundfordringar och andra fordringar	693	169	544	416	309
		Derivatinstrument	0	0	0	20	1
		Likvida medel	534	88	59	28	30
		Summa omsättningstillgångar	1 227	257	603	464	340
		SUMMA TILLGÅNGAR	52 452	42 425	45 692	37 068	33 785
		EGET KAPITAL OCH SKULDER					
		Summa eget kapital	19 049	12 532	15 169	9 970	8 567
		Långfristiga räntebärande skulder	22 849	18 495	22 398	18 598	14 622
		Derivatinstrument	1 911	1 853	1 496	2 505	2 294
		Uppskjutna skatteskulder	2 941	2 162	2 695	2 028	1 851
		Övriga skulder	103	116	25	101	76
		Summa långfristiga skulder	27 803	22 636	26 614	23 232	18 843
		Leverantörsskulder och andra skulder	629	499	762	478	632
		Kortfristiga räntebärande skulder	4 955	6 761	3 123	3 381	5 743
		Derivatinstrument	16	7	24	7	0
		Summa kortfristiga skulder	5 600	7 267	3 909	3 866	6 374
		SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	52 452	42 425	45 692	37 068	33 785

B.7	Finansiell information i sammandrag, forts	Kassaflöde mkr	1 jan–30	1 jan–30	1 jan–31	1 jan–31	1 jan–31
			juni 2014	juni 2013	dec 2013	dec 2012	dec 2011
		Den löpande verksamheten					
		Kassaflöde från rörelsen	659	750	1 570	1 208	1 347
		Betalt finansnetto	-548	-463	-1 249	-1 203	-1 129
		Betald skatt	-2	-2	-3	-7	-12
		Kassaflöde från den löpande verksamheten	109	284	318	-2	206
		Investeringsverksamheten					
		Investering i förvaltningstillgångar	-758	-626	-1 531	-1 493	-1 138
		Köp av förvaltningsfastigheter	-4 580	-4 003	-6 901	-1 663	-3 791
		Försäljning av förvaltningsfastigheter	711	638	1 765	2 328	1 781
		Köp/försäljning av övriga anläggningstillgångar	-246	-330	197	-105	264
		Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 873	-4 321	-6 570	-933	-2 885
		Finansieringsverksamheten					
		Nyemission	3 020	0	2 120	0	0
		Kapitaltillskott	1 363	682	680	0	0
		Upptagna lån	4 418	6 299	9 361	9 585	102 229
		Amortering av lån	-2 528	-3 163	-6 122	-7 752	-99 540
		Köp/försäljning av derivatinstrument	-34	278	271	0	0
		Utdelning	-1 000	0	0	-900	0
		Koncernbidrag	0	0	-27	0	0
		Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 239	4 097	6 283	933	2 689
		Årets kassaflöde	475	60	31	-2	10
		Likvida medel vid årets början	59	28	28	30	20
		Likvida medel vid årets slut	534	88	59	28	30

Sammanfattning

B.7	<i>Finansiell information i sammandrag, forts</i>	Nyckeltal					
		mkr	30 juni 2014	30 juni 2013	31 dec 2013	31 dec 2012	31 dec 2011
		Eget kapital					
		Eget kapital, mkr	19 048	12 532	15 169	9 970	8 567
		Soliditet, procent	36	30	33	27	26
		Andel riskkapital, procent	46	44	46	39	41
		Utdelning					
		Utdelning, mkr	1 000	–	1 000	–	900
		Justerad utdelning per aktie, kr	0,45	–	0,56	–	0,50
		Räntebärande skulder					
		Belåningsgrad säkerställda lån, procent	49	52	49	53	50
		Belåningsgrad totala lån, procent	53	62	56	59	60
		Räntetäckningsgrad säkerställda lån	1,8	1,5	1,4	1,5	1,6
		Räntetäckningsgrad totala lån	1,5	1,3	1,2	1,2	1,3
		Räntebindning					
		Medelränta säkerställda lån, procent	3,96	4,65	4,42	4,63	4,94
		Medelränta totala lån, procent	4,13	4,87	4,75	4,85	5,26
		Räntebindning säkerställda lån, år	4,7	5,8	5,3	5,7	5,8
		Kapitalbindning säkerställda lån, år	4,9	5,0	4,8	5,3	6,0
		Fastigheter					
		Antal lägenheter	43 989	39 455	41 319	35 443	35 151
		Uthyrningsbar area i tusental kvm	3 155	2 883	2 992	2 576	2 632
		Förvaltningseffektivitet					
		Tillväxt hyresintäkter*, procent	3,7	5,1	5,8	4,4	3,8
		Tillväxt driftsöverskott*, procent	5,2	6,4	6,7	4,1	8,3
		Reell vakansgrad bostäder, procent	1,1	0,6	0,7	0,7	0,7
		Verkligt värde fastigheter					
Verkligt värde, kr/kvm	15 870	14 084	14 736	13 755	12 292		
Direktavkastningskrav, procent	4,73	4,78	4,75	4,73	5,07		
Förändring direktavkastningskrav*, procentenheter	–0,01	0,05	–0,01	–0,28	0,01		
	*För jämförbara fastigheter						
	Väsentliga händelser efter 30 juni 2014						
	I augusti bytte Akelius Residential AB (publ) namn till Akelius Residential Property AB (publ). Bolaget har valt att utöka antalet styrelseledamöter från fem till sex personer och att Michael Brusberg och Staffan Jurfors blir nya styrelseledamöter. Roger Akelius har övergått från att vara ordinarie ledamot till att vara suppleant.						
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 månadersperioden efter detta prospekts godkännande.
------	-------------------------------------	--

Avsnitt C – Värdepapper		
C.1	<i>Värdepapper som erbjuds</i>	Preferensaktier i Akelius Residential Property 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 1 443 402 000 kronor, fördelat på 2 402 270 000 stamaktier och 3 400 000 preferensaktier, dvs totalt 2 405 670 000 aktier med ett kvotvärde om 0,6 kronor per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.
C.4	<i>Rättigheter som sammanhänger med värdepapparen</i>	<p>Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst på bolagsstämma.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Inlösen kan ske på Bolagets begäran efter styrelsebeslut till ett belopp per preferensaktie om 375 kronor fram till den femte årsdagen av den första emissionen av preferensaktier (den "Initiala Emissionen") som registrerades hos Bolagsverket i juni 2014, 345 kronor från och med den femte årsdagen till den tionde årsdagen av den Initiala Emissionen, och från och med den tionde årsdagen och tiden därefter 330 kronor, i varje fall med tillägg för eventuellt Innestående belopp per preferensaktie samt upplupen del av preferensaktieutdelning.</p>
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>	Ej tillämplig. NASDAQ OMX First North är ej en reglerad marknad.
C.7	<i>Utdelningspolicy</i>	Utdelning om 5 kronor per preferensaktie har betalats med avstämningsdag den 5 augusti 2014. Extra bolagsstämma i Bolaget har, den 23 maj 2014, beslutat om utdelning om 5 kronor per preferensaktie med avstämningsdagar 5 november 2014 och 5 februari 2015. Under 2014 uppgick utdelningen till stamaktieägarna till 1 mdkr. 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>	<p>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.</p> <p>Marknadsrisker innefattar bland annat risker relaterade till Akelius möjligheter att få avsättning för fastigheter och bostäder (inklusive risken för försämrad betalningsvilja eller betalningsförmåga hos kunder), makroekonomiska faktorer, geografiska risker samt konkurrensrisker.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>Det kan finnas risker relaterade till Bolaget som för närvarande inte är kända för Bolaget.</p>
D.3	<i>Risker relaterade till värdepapperna</i>	<p>Risker relaterade till preferensaktierna och Erbjudandet innefattar bland annat att utdelning inte kan garanteras, att likviditeten i handeln med preferensaktierna inte kan garanteras och att börskursen kan komma att uppvisa betydande fluktuationer.</p> <p>Det kan finnas risker relaterade till värdepapperna som för närvarande inte är kända för Bolaget.</p>

Avsnitt E – Erbjudande		
E.1	<i>Emissionsbelopp och emissionskostnader</i>	<p>Nyemissionen kommer att tillföra Akelius högst 1 500 mkr före emissionskostnader. Från emissionsbeloppet kommer avdrag göras för emissionskostnader som beräknas uppgå till cirka 24 mkr. För det fall att styrelsen beslutar om att utöka Erbjudandet med högst 4 687 500 preferensaktier kommer Bolaget att tillföras ytterligare 1 500 mkr och emissionskostnaden för Erbjudandet att öka med cirka 10 mkr.</p>

E.2a	<i>Motiv och användning av emissionslikviden</i>	<p>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.</p> <p>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. Bolaget har under det andra kvartalet förvärvat ett antal fastigheter i såväl Tyskland som England och Kanada. Akelius har efter det andra kvartalets utgång avtalat om förvärv av en fastighet i Paris, Frankrike som en del i Bolagets tillväxtstrategi. Bolagets ambition är att Paris ska bli en lika framgångsrik marknad som Tyskland och Sverige är idag.</p> <p>Bolaget ser fortsatt goda möjligheter till såväl nya förvärv som uppgraderingar av befintliga fastigheter och för att kunna tillvarata dessa möjligheter och samtidigt bibehålla en lämplig andel eget kapital har Akelius styrelse beslutat om en nyemission av preferensaktier. Bolaget bedömer att halva emissionslikviden kommer användas till investeringar i befintliga fastigheter och att resterande hälften kommer att användas till förvärv av nya fastigheter. Ifall styrelsen väljer att utöka Erbjudandet bedöms hela den ytterligare emissionslikviden användas till förvärv av fastigheter.</p>
E.3	<i>Erbjudandets former och villkor</i>	<p>Anmälan – Erbjudandet omfattar 4 687 500 preferensaktier. Vid överteckning förbehåller sig styrelsen rätten att utöka Erbjudandet med högst 4 687 500 ytterligare preferensaktier till högst 9 375 000 preferensaktier totalt. Erbjudandet riktar sig till allmänheten i Sverige och institutionella investerare i Sverige och internationellt.</p> <p>Teckningskurs – Preferensaktierna emitteras till en kurs om 320 kronor per preferensaktie.</p> <p>Teckningsperiod – Anmälningssperioden är mellan den 2 september – 12 september 2014 för allmänheten i Sverige och mellan den 2 september – 12 september 2014 för institutionella investerare.</p> <p>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.</p> <p>Anmälan ska annars göras via den särskilt upprättade anmälningssedeln och lämnas till:</p> <p>Swedbank AB (publ) Emissioner 105 34 Stockholm</p> <p>Danske Bank, Sverige Filial Payment & Asset Services – Emissioner Box 7523 103 92 Stockholm</p> <p>Anmälan för institutionella investerare i Sverige och internationellt ska ske till Swedbank och Danske Bank i enlighet med särskilda instruktioner.</p> <p>Tilldelning – Tilldelning av preferensaktier 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.</p>

Sammanfattning

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 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 från i maj 2014 åtagit sig att inte tidigare än 180 dagar från första dag för handel med Bolagets preferensaktier på NASDAQ OMX First North vilket var den 5 juni 2014 bland annat överlåta, pantsätta, eller på annat sätt förfoga över några preferensaktier i Bolaget utan medgivande från Joint Bookrunners. Ett sådant medgivande har lämnats för Erbjudandet.
E.6	<i>Utspädnings-effekt</i>	Om Erbjudandet fulltecknas kommer det totala antalet aktier i Bolaget att öka från 2 405 670 000 till 2 410 357 500 och antalet röster att öka från 2 402 610 000 till 2 403 078 750, vilket motsvarar en utspädning om 0,19 procent av antalet aktier och 0,02 procent av antalet röster. Styrelsen har förbehållit sig rätten att utöka Erbjudandet med upp till 4 687 500 ytterligare preferensaktier vilket innebär en utspädningseffekt om högst 0,39 procent av det totala antalet aktier och cirka 0,04 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, befolkningstillväxt, 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.

Hysesintäkter 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.

Risikfaktorer

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 hyresgästpassningar. 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 kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Bolaget väljer för bindningstiden på räntorna. Per 30 juni 2014 hade Bolagets lån en genomsnittlig räntenivå om 4,13 procent och en genomsnittlig räntebindningstid om 4,4 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 30 juni 2014 till 27 804 miljoner kronor. Då dessa lån utgör vidareutlåning av inlåningsmedel är långgivarnas refinansiering av dessa lån ytterst beroende av allmänhetens inlåning. Det finns en risk för att dessa långgivare 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 långgivare 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, två noterade 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 ianspråkats 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 inverkan 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

Risikfaktorer

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 283 anställda per 30 juni 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. Härvid bör beaktas att det i Statens offentliga utredningar (SOU 2014:40) som offentliggjordes den 12 juni 2014 förslagits att nya regler ska antas avseende bland annat begränsningar i avdragsrätten för räntekostnader och andra finansieringskostnader. Om sådana regler införs kan Bolagets möjligheter erhålla skattemässiga avdrag komma att försämrats. Därtill finns det betydande skillnader 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 handlas på NASDAQ OMX First North. Det är osäkert huruvida det kommer att vara en aktiv handel i preferensaktierna. Aktiekursen för preferensaktierna kan vara 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 handel av Bolagets preferensaktier på NASDAQ OMX First North kan det inte garanteras att likviditeten i preferensaktierna är hög och det är heller inte möjligt att förutse aktiemarknadens framtida 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 0,02 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. Därtill har bolaget den 26 juni 2014 emitterat en senior, icke-säkerställd företagsobligation om nominellt 350 mkr med en löptid om knappt fyra år, ett slutligt förfall i mars 2018 och om maximalt 1 500 mkr. Båda företagsobligationerna är noterade på Företagsobligationslistan vid NASDAQ OMX Stockholm. Enligt obligationsvillkoren får Bolaget inte lämna någon utdelning om inte vissa 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 företagsobligationernas förfall.

Valutakursrisk m.m. för innehavare av preferensaktier

Valutakursförändringar kan ha negativ inverkan på värdet av utländska aktieägares innehav och utdelning. Preferensaktierna är denominerade i SEK och den utdelning, liksom eventuell 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, cirka 89,8 procent respektive 10,1 procent av de utestående stamaktierna i Bolaget och de utestående preferensaktierna motsvarar cirka 0,1 procent av det totala antalet aktier 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 aktieägares möjlighet att utöva inflytande i Bolaget genom sin rösträtt är begränsad. Detta gäller särskilt för innehavare av preferensaktier, som endast berättigar 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.

Inbjudan till teckning av preferensaktier

Akelius styrelse har beslutat, med stöd av bolagsstämman bemyndigande från den 12 maj 2014, att lämna ett erbjudande om teckning av nyemitterade preferensaktier. Erbjudandet omfattar högst 4 687 500 preferensaktier och teckningskursen har fastställts till 320 kronor per preferensaktie, vilket medför att Akelius vid full teckning tillförs totalt 1 500 mkr före emissionskostnader. Teckningskursen har fastställts av Bolagets styrelse baserat på en bedömning av marknadens krav på avkastning. Erbjudandet riktas till allmänheten i Sverige och institutionella investerare i Sverige och utomlands.

Anmälan om teckning vad avser allmänheten ska ske under perioden från och med den 2 september 2014 till och med den 12 september 2014 och vad avser internationella investerare under perioden från och med den 2 september till och med den 12 september 2014.

Vid övertäckning förbehåller sig styrelsen rätten att, fram till offentliggörandet av utfallet beräknat till den 16 september 2014, utöka Erbjudandet med högst 4 687 500 ytterligare preferensaktier inom ramen för det av styrelsen föreslagna Erbjudandet (till högst 9 375 000 preferensaktier totalt). Härigenom kan Akelius tillföras ytterligare 1 500 mkr inom ramen för Erbjudandet. Från emissionsbeloppet kommer avdrag göras för emissionskostnader som beräknas uppgå till cirka 24 mkr. För det fall att styrelsen beslutar om att utöka Erbjudandet med högst 4 678 500 preferensaktier kommer Bolaget att tillföras ytterligare 1 500 mkr och emissionskostnaden för Erbjudandet att öka med cirka 10 mkr.

Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas kommer antalet preferensaktier i Bolaget uppgå till 8 087 500 preferensaktier, vilket motsvarar en utspädning om 0,19 procent av antalet aktier och 0,02 procent av rösterna. Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas kommer aktiekapitalet att ökas med 2 812 500 kronor, från 1 443 402 000 kronor till 1 446 214 500 kronor. Ifall Akelius styrelse väljer att utöka Erbjudandet med 4 687 500 ytterligare preferensaktier, till högst 9 375 000 preferensaktier totalt och om det utökade Erbjudandet fulltecknas innebär det en total utspädningseffekt om cirka 0,39 procent av antalet aktier och cirka 0,04 procent av antalet röster i Bolaget.

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

Stockholm den 1 september 2014

Akelius Residential Property AB (publ)
Styrelsen

Bakgrund och motiv

Akelius är ett svenskt bostadsfastighetsbolag. Verksamheten startade 1994 och sedan dess har Bolaget vuxit till att omfatta cirka 44 000 lägenheter till ett totalt fastighetsvärde om cirka 50 mdkr. Bolaget äger fastigheter i Sverige, Tyskland, Kanada och England och har idag 283 anställda. Idag är Sverige Bolagets största marknad och motsvarar cirka 54 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. Bolaget har under det andra kvartalet förvärvat ett antal fastigheter i såväl Tyskland som England och Kanada. Akelius har efter det andra kvartalets utgång avtalat om förvärv av en fastighet i Paris, Frankrike som en del i Bolagets tillväxtstrategi. Bolagets ambition är att Frankrike ska bli en lika framgångsrik marknad som Tyskland och Sverige är idag.

Bolaget ser fortsatt goda möjligheter till såväl nya förvärv som uppgraderingar av befintliga fastigheter och för att kunna tillvarata dessa möjligheter och samtidigt bibehålla en lämplig andel eget kapital har Akelius styrelse beslutat om en nyemission av preferensaktier. Bolaget har lämnat ett erbjudande om teckning av preferensaktier om totalt 1 500 mkr med möjlighet för styrelsen att utöka Erbjudandet med ytterligare högst 1 500 mkr vid övertäckning.

Emissionslikviden avses användas för att finansiera fortsatta uppgraderingar av bostäder till First Class samt för att göra ytterligare förvärv av fastigheter. Bolaget bedömer att halva emissionslikviden kommer användas till investeringar i befintliga fastigheter och att resterande hälft kommer att användas till förvärv av nya fastigheter. Ifall styrelsen väljer att utöka Erbjudandet bedöms hela den ytterligare emissionslikviden användas till förvärv av fastigheter.

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 1 september 2014

Akelius Residential Property AB (publ)
Styrelsen



Hamlet Gardens, London, förvärvat 2012. 51 av 122 lägenheter är hittills uppgraderade till First Class.

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 320 kronor per preferensaktie är den årliga kontanta direktavkastningen 6,3 procent (6,4 procent effektiv årsavkastning).

I händelsen av likvidation medför preferensaktierna prioritet framför stamaktierna motsvarande ett belopp om 375 kronor, 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 375 kronor, under de fem första åren, med tillägg för eventuellt Innestående Belopp 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:	320 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 november 2014.
Direktavkastning:	6,3 procent årlig kontant avkastning baserat teckningskursen om 320 kronor per preferensaktie (6,4 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 om 375 kronor fram till den femte årsdagen av den Initiala Emissionen, 345 kronor från och med den femte årsdagen till den tionde årsdagen av den Initiala Emissionen (som registrerades hos Bolagsverket i juni 2014), och från och med den tionde årsdagen och tiden därefter 330 kronor, 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 375 kronor, 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 (justerat för eventuella föreslagna ej beslutade eller genomförda värdeöverföringar eller emissioner av preferensaktier).
Notering:	Preferensaktien är upptagen 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).

Planerade avstämningsdagar för utbetalning av utdelning 2014/2015



Villkor och anvisningar

Viktig information angående investeringssparkonto m.m

Den som vill använda konton/depåer med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis investeringssparkonto eller kapitalförsäkring, för teckning av preferensaktier i Erbjudandet måste kontrollera med den bank eller institut som för kontot respektive tillhandahåller försäkringen om detta är möjligt och i så fall ska anmälan om teckning ske via sådan bank eller sådant institut. Den som vill använda investeringssparkonto som förs av Swedbank, Danske Bank eller Avanza kan dock göra anmälan i enlighet med vad som anges under ”Anmälan - Erbjudandet till allmänheten”.

Erbjudandet

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

Erbjudandet omfattar högst 4 687 500 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”). Vid övertäckning förbehåller sig styrelsen rätten att, fram till och med offentliggörandet av utfallet beräknat till 16 september 2014, utöka Erbjudandet med högst 4 687 500 ytterligare preferensaktier, till högst 9 375 000 preferensaktier totalt.

Teckningskurs

Preferensaktierna emitteras till en kurs om 320 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 2 september – 12 september 2014. Anmälan ska avse lägst 50 preferensaktier och högst 5 000 preferensaktier¹⁾, i jämna poster om 10 preferensaktier. Anmälan ska göras på särskild anmälningsedel som kan erhållas från Swedbanks och Danske Banks kontor, Akelius hemsida (www.akelius.se), Swedbanks hemsida (www.swedbank.se/prospekt) samt Danske

Banks hemsida (www.danskebank.se/prospekt).

Akelius kunder skall dock använda den anmälningsedel som erhållits direkt från Akelius och som endast är avsedd för Akelius kunder. Den som är depå- och internetkund hos Avanza kan även anmäla sig via Avanzas internetjänst.

Anmälan måste ha inkommit till Swedbank eller Danske Bank senast klockan 17.00 den 12 september 2014. Observera att vissa bankkontor stänger före klockan 17.00. För sent inkommen anmälan liksom ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningsedel kan komma att lämnas utan avseende. Inga ändringar eller tillägg får göras i förtryckt text. Endast en anmälan per person får göras. Observera att anmälan är bindande.

Styrelsen förbehåller sig rätten att förlänga anmälningstiden. Sådan förlängning av anmälningstiden kommer att offentliggöras före anmälningsperiodens utgång.

Anmälan via Swedbank

Den som anmäler sig för teckning av preferensaktier måste antingen ha ett VP-konto, servicekonto eller svensk värdepappersdepå hos ett valfritt värdepappersinstitut eller ha ett investeringssparkonto hos Swedbank eller sparbanker. Observera att det inte är möjligt att teckna sig i Erbjudandet genom ett IPS-konto.

Kunder i Swedbank eller sparbanker kan anmäla sig via internetbanken, telefonbanken (personlig service), sin rådgivare, personliga mäklare eller affärscenter aktiehandel. Om teckning avser ett belopp som överstiger 15 000 EUR ska en vidimerad kopia på giltig legitimationshandling på tecknaren medfölja för att anmälningssedeln ska vara giltig.

För juridisk person som tecknar för ett belopp som överstiger 15 000 EUR ska alltid en vidimerad kopia på behörig firmatecknare samt ett aktuellt registreringsbevis som styrker firmateckning bifogas anmälningssedeln för att den ska vara giltig.

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

Swedbank AB (publ)
Emissioner
105 34 Stockholm

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”.

Villkor och anvisningar

För kunder i Swedbank eller sparbanker kommer Swedbank på likviddagen den 19 september 2014 att debitera likviden från det likvidkonto respektive värdepappersdepå/investeringsparkonto hos Swedbank eller sparbanker som angivits i anmälan. Kunder i Swedbank eller sparbanker måste därför ha likvida medel motsvarande minst tilldelat belopp (tilldelat antal aktier multiplicerat med teckningskursen) tillgängligt på likviddagen den 19 september 2014 från klockan 01.00.

Anmälan via Danske Bank

Kunder i Danske Bank kan även anmäla sig via Danske Banks hembank, hemsida (danskebank.se) via sin Rådgivare eller personliga Kapitalförvaltare, alternativt lämna ifylld anmälningsedel till något av Danske Banks kontor för registrering. Kunder hos Danske Bank Private Banking kan välja att anmäla per telefon till Kapitalförvaltare eller Private Banker hos Danske Bank. Anmälan per telefon lyder under samma villkor som anmälan via den särskilda anmälningssedeln. Personer som inte är kunder i Danske Bank kan teckna via Danske Banks hemsida och bli allokerad aktier för ett belopp motsvarande maximalt 130 000 kr (15 000 EUR). För att teckna och bli allokerad aktier motsvarande ett belopp över 130 000 kr (15 000 EUR) via hemsidan måste man vara kund hos 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 / Akelius
Box 7523
103 92 Stockholm

För kunder i Danske Bank kommer Danske Bank på likviddagen den 19 september 2014 att debitera likviden från det likvidkonto respektive värdepappersdepå/investeringsparkonto hos Danske Bank som angivits i anmälan. Kunder i Danske Bank måste därför ha likvida medel motsvarande minst tilldelat belopp (tilldelat antal aktier multiplicerat med teckningskursen) tillgängligt på likviddagen den 19 september 2014 från klockan 01.00.

Anmälan via Avanza

Den som är depå- och internetkund hos Avanza ska anmäla sig via Avanzas internetjänst. Anvisningar om detta kan erhållas på www.avanza.se. Anmälan via Avanzas internetjänst kan göras från och med den 2 september 2014 till och med klockan 17.00 den 12 september 2014.

Likvida medel för betalning av tilldelade preferensaktier ska finnas disponibelt på depån under perioden från och med klockan 17.00 den 12 september till och med klockan 24.00 den 18 september 2014.

Det Institutionella erbjudandet

Anmälan om teckning av preferensaktier inom ramen för det Institutionella erbjudandet ska ske under tiden från och med den 2 september 2014 till och med den 12 september 2014. Sådan anmälan måste vara Swedbank eller Danske Bank tillhanda senast klockan 12.00 den 12 september 2014. Anmälan ska omfatta lägst 5 000 preferensaktier.

Styrelsen förbehåller sig rätten att förkorta eller förlänga anmälningsstiden. Sådan förkortning eller förlängning av anmälningsstiden kommer att offentliggöras före anmälningsperiodens utgång.

Tilldelning

Tilldelning av preferensaktier kommer att beslutas av styrelsen för Akelius i samråd med Swedbank och Danske Bank, varvid målet är att ytterligare stärka Akelius institutionella ägarbas och ytterligare öka spridningen av aktierna bland allmänheten.

Erbjudandet till allmänheten

Tilldelning är inte beroende av när under anmälningsstiden anmälan inges. I händelse av övertäckning 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 samt Akelius kunder och aktieägare kan komma att särskilt beaktas i händelse av övertäckning, där avsikten är att Akelius kunder ska erhålla full tilldelning upp till 400 preferensaktier (kräver att anmälan görs på erhållen anmälningsedel avsedd endast för Akelius kunder). 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 ytterligare stärka Akelius institutionella ägarbas. Tilldelning bland institutioner som lämnat anmälan sker diskretionärt.

Besked om tilldelning

Tilldelning förväntas ske omkring den 16 september 2014. Så snart som möjligt därefter utsänds avräkningsnotor till dem som erhållit tilldelning i Erbjudandet. De som inte tilldelats preferensaktier får inget meddelande.

Betalning

Tecknade och tilldelade preferensaktier ska betalas kontant enligt instruktioner på avräkningsnotan, dock senast den 19 september 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 24 september 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 som emitteras inom ramen för Erbjudandet förväntas vara den 5 november 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 *”Preferensaktien 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 16 september 2014. Samtliga pressmeddelanden med anledning av Erbjudandet kommer att finnas tillgängliga på Akelius webbplats, www.akelius.se.

Handel i Akelius preferensaktier

Akelius preferensaktie är sedan tidigare föremål för handel på NASDAQ OMX First North.

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).

Villkor och anvisningar

Övrig information

Swedbank och Danske Bank bistår emittenten med vissa administrativa tjänster kring Erbjudandet. 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 54 procent av den totala fastighetsportföljen.

Sverige

Konjunkturutveckling

BNP-utveckling

Sveriges BNP-tillväxt var fortsatt svag under 2013 med en tillväxt om 1,6 procent. Det första kvartalet under 2014 ökade Sveriges BNP med 1,9 procent i jämförelse med det första kvartalet 2013. Konjunkturinstitutet uppskattar att BNP-tillväxten för 2014 och 2015 kommer att uppgå till 2,2 procent respektive 3,0 procent per år. På grund av den svaga återhämtningen i omvärlden förväntas den svenska exportens betydelse för BNP-tillväxten att vara begränsad. Detta leder till att den inhemska efterfrågan får en större betydelse för BNP-tillväxten än normalt. ¹⁾ (Konjunkturläget juni 2014)

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 8,0 procent, vilket är en marginell ökning jämfört med 2012. Arbetsförmedlingen bedömer dock att arbetslösheten kommer att sjunka under 2014 och 2015 till 7,6 procent respektive 7,2 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 0,50 procentenheter till 0,25 procent i början av juli 2014. Räntorna på den svenska obligationsmarknaden ligger på fortsatt historiskt låga nivåer. ⁴⁾

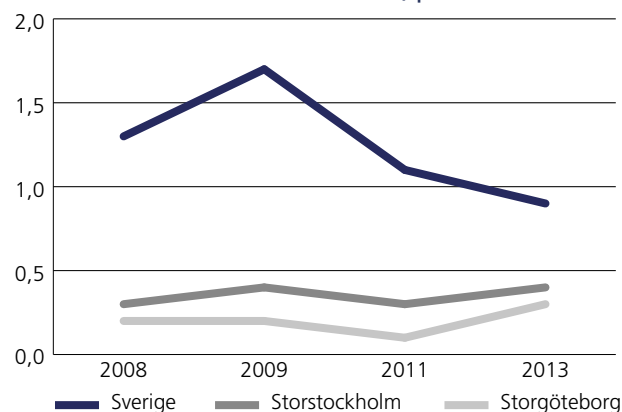
Hyresmarknad

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 uppger att det var brist på hyresrätter. Störst brist på hyresrätter är det i storstäderna, där nettoinflyttningen 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 bruksvärdesystemet innebär att hyran får höjas till den nivå som återfinns i likvärdiga lägenheter. Vid uppgradering av lägenheters kvalitet kan därför hyran höjas.

Andel vakanser i flerbostadshus, procent



Källa: SCB.

1) Swedbank Market outlook: http://www.swedbank.se/idec/groups/public/@i/@sc/@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

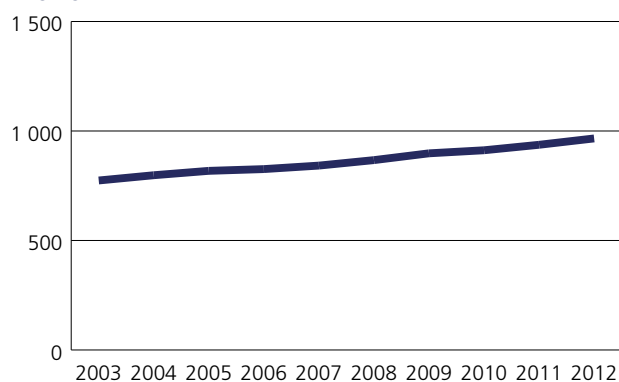
Stockholmsregionen⁵⁾ har haft en stark utveckling både ekonomiskt och befolkningsmässigt och drygt en femtedel av landets befolkning, 2,2 miljoner människor, bor i regionen. Nettoinflyttningen är den största drivaren av befolkningsökningen och 2030 beräknas över 2,6 miljoner människor bo i Stockholms 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 hyressättningsystemet 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 i Storstockholm, 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.

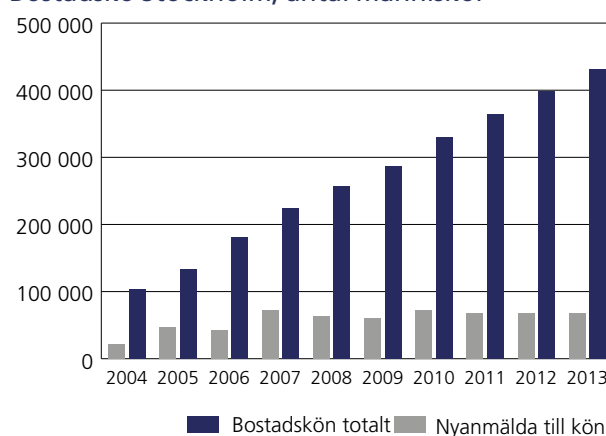
Det kommunala bolaget Förvaltnings AB Framtiden äger en dominerande del av bostadsfastigheterna i Göteborg. Andra stora aktörer är Stena Fastigheter, Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder, Wallenstam och Willhem. Under andra halvåret 2013 färdigställdes omkring 1 000 nya bostäder i Göteborg, varav majoriteten 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 Stockholm, 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 varen 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 1,8 procent. Tillväxtsiffran 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 arbetslöshet om 5,3 procent.²⁰⁾ Enligt Eurostat väntas arbetslösheten sjunka till 5,1 procent under 2014. 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 framfart 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/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 en 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 2,7 procent respektive 2,5 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 6,6 procent respektive 6,3 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

Frankrike

Frankrike är världens femte största ekonomi sett till nominell BNP med en befolkning om cirka 66 miljoner i början av 2014.⁴⁰⁾ Den franska bostadsmarknaden skiljer sig mot många andra länders bostadsmarknader i Europa då priserna inte sjunkit i samma utsträckning sedan finanskrisen 2009. Detta förklaras av ett efterfrågeöverskott samt att antalet nybyggnationer ligger på en låg nivå. Efterfrågan på bostäder i Frankrike är hög, särskilt i de mest attraktiva områdena i landet såsom Paris. Mellan 2000 och 2010 ökade det genomsnittliga kvadratmeterpriset i Paris med 147 procent medan den disponibla inkomsten endast ökade med 33 procent.⁴¹⁾

Paris

Paris är Frankrikes huvudstad och även landets största stad med cirka 2,2 miljoner invånare i tätorten i början av 2013. Hela den urbana arean räknas som den folkrikaste regionen inom EU med sina 10 miljoner invånare. Paris är en av de städer i världen med högst BNP och staden är en viktig motor i Frankrikes ekonomi. I Paris bor cirka 19 procent av Frankrikes invånare medan staden står för hela 31 procent av landets BNP.⁴²⁾

Konjunkturutveckling

BNP-utveckling

BNP-tillväxten i Frankrike uppgick under 2013 till 0,3 procent men förväntas öka till 1,0 och 1,5 procent under 2014 respektive 2015.⁴³⁾

Arbetsmarknad

Arbetslösheten i Frankrike uppgick till 10,3 procent under 2013 och förväntas ligga kvar på liknande nivåer under 2014 samt 2015 då Eurostat uppskattar att arbetslösheten kommer att uppgå till 10,4 respektive 10,2 procent.⁴⁴⁾

Hyresmarknad

I Frankrike finns det två typer av hyreskontrakt. Det vanligaste kontraktet är begränsat till sex år med möjlighet till förlängning. Med detta kontrakt höjs hyran enligt ett index som utvecklas ungefär som landets inflation samt är det möjligt med hyreshöjningar vart sjätte år. Det andra kontraktet är inte lika vanligt (färre än två procent av antalet kontrakt) och är mer förmånligt för hyresgästerna då det är svårare att höja hyran.

40) Insee

41) Standard & Poor's Economic Research: Europe's Housing Markets May Be On A Slow Path To Recovery, Januari 2014

42) Insee

43) Insee

44) Insee

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, Kanada och Frankrike, varav andelen bostäder är 95 procent av marknadsvärdet i den totala fastighetsportföljen. Sverige är Bolagets största marknad och står för cirka 54 procent av den totala fastighetsportföljens marknadsvärde. Tyskland står för cirka 36 procent, Kanada och England står för 5 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 Toronto och England av sina systerbolag. Tanken är att Akelius-Gruppens alla fastigheter ska ägas av Akelius Residential Property AB.

I juni 2014 noterades Bolagets preferensaktie på OMX Nasdaq First North. Samtidigt genomförde Bolaget en nyemission av preferensaktier om totalt 1 020 mkr, varav cirka 125 mkr har investerats i befintliga fastigheter och cirka 125 mkr använts till förvärv av fastigheter per 30 juni 2014. Återstående del av emissionsbeloppet bedöms till hälften användas till investeringar i befintliga fastigheter och till hälften användas till förvärv av fastigheter, varav avtal om förvärv av vissa fastigheter redan har ingåtts men tillträde ännu inte skett (se sida 73 för ytterligare beskrivning).

Bolaget återinvesterar till största del hela Bolagets vinst, bortsett från utdelning på preferensaktier, 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 283 anställda och ett fastighetsbestånd på cirka 44 000 lägenheter med ett totalt marknadsvärde om cirka 50 mdkr. Bolaget är verksamt i Sverige, Tyskland, England och Kanada.

Fastigheterna är företrädesvis koncentrerade till växande storstäder, i attraktiva och efterfrågade lägen.

Cirka 77 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.



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 77 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 cirka 10 000 lägenheter uppgraderats.

StreamLine Production

Punktvis uppgradering av cirka 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 cirka 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, två noterade obligationslån och inlåning från cirka 30 000 privatkunder. Lån från flera källor ger lägre risk.

Räntebindningen är lång

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

1 808 mkr i likviditet

Per 30 juni 2014 var likviditeten 1 808 mkr. Likviditeten skapas genom kassa och säkerställda men ej utnyttjade kreditavtal. 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 sanitetsporlin 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.

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 sanitetsporcelain 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

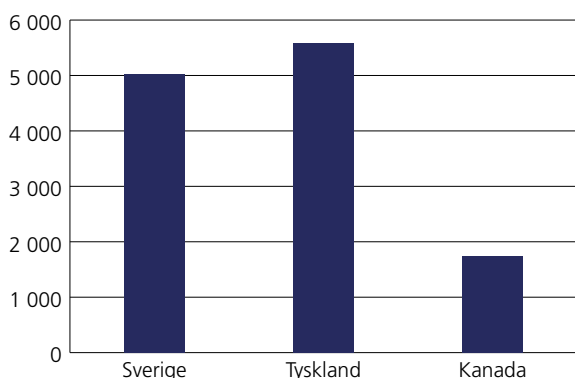
Akelius fokus på långsiktig lönsamhet gör att Bolaget strävar efter att köpa in exakt rätt fastigheter. Bolaget genomför hellre många inköp – cherry picking – än ett fåtal portföljinköp. De senaste tre åren har Akelius i genomsnitt gjort ett inköp per vecka.

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 enklare för Bolaget att göra korrekta bedömningar

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.

* Informationen har hämtats från Akelius interna affärssystem

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 levererar sedan 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

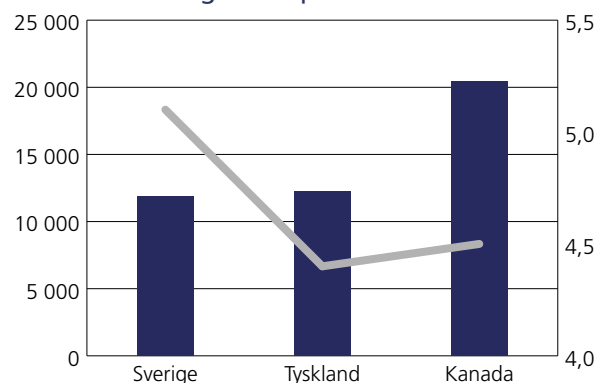
Bolagets starka finansiella situation har medfört att samtliga inköp genomförts utan finansieringsförbehåll under den senaste femårsperioden. Detta i kombination med att Bolaget är snabbfotat gör Akelius till en attraktiv köpare.

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.

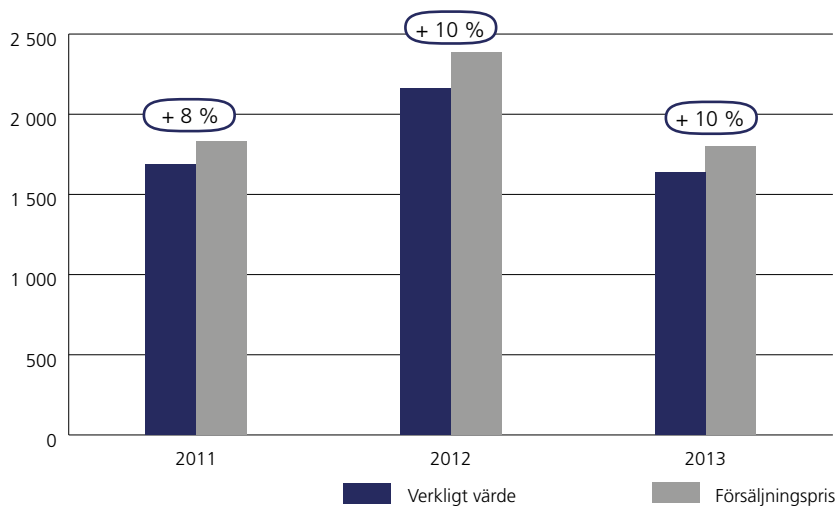
Oftast handlar det om fastigheter som uppnått den potential som Akelius är duktiga på att realisera, vilket är fastigheter som ur Bolagets perspektiv är uppgraderade och färdigutvecklade.

Inköp fastigheter 2011–2013, 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. Lägre 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

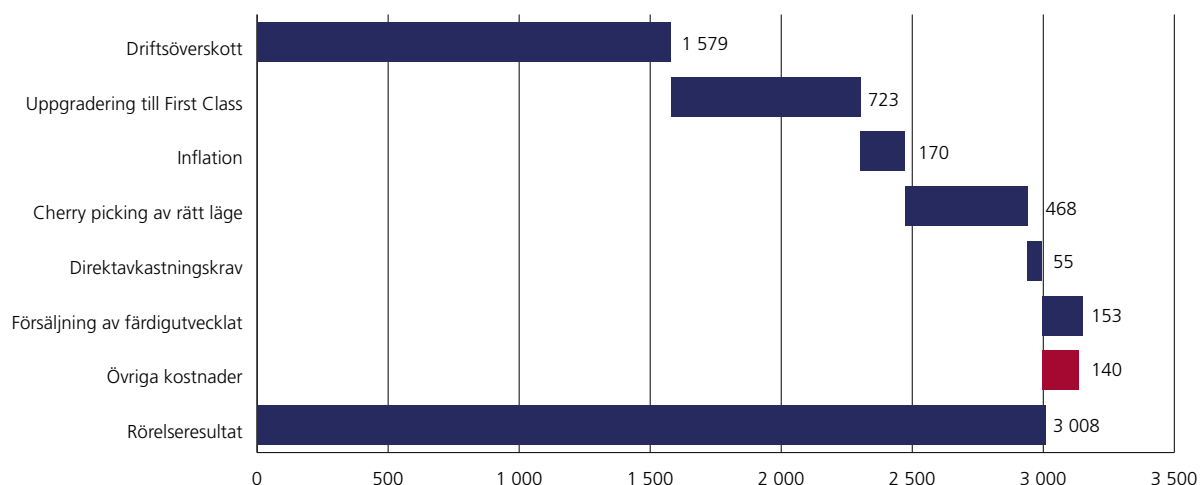
Övriga kostnader är central administration, avskrivningar och transaktionskostnader för sålda fastigheter.

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 bokfört 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

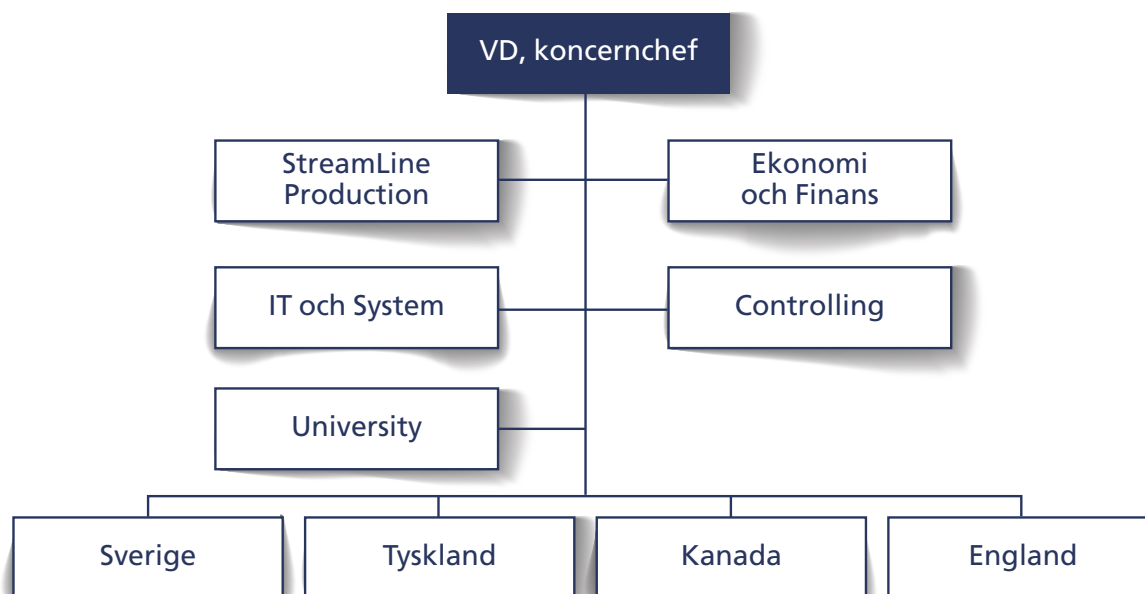
Landschefer

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

Koncernstaber 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”.

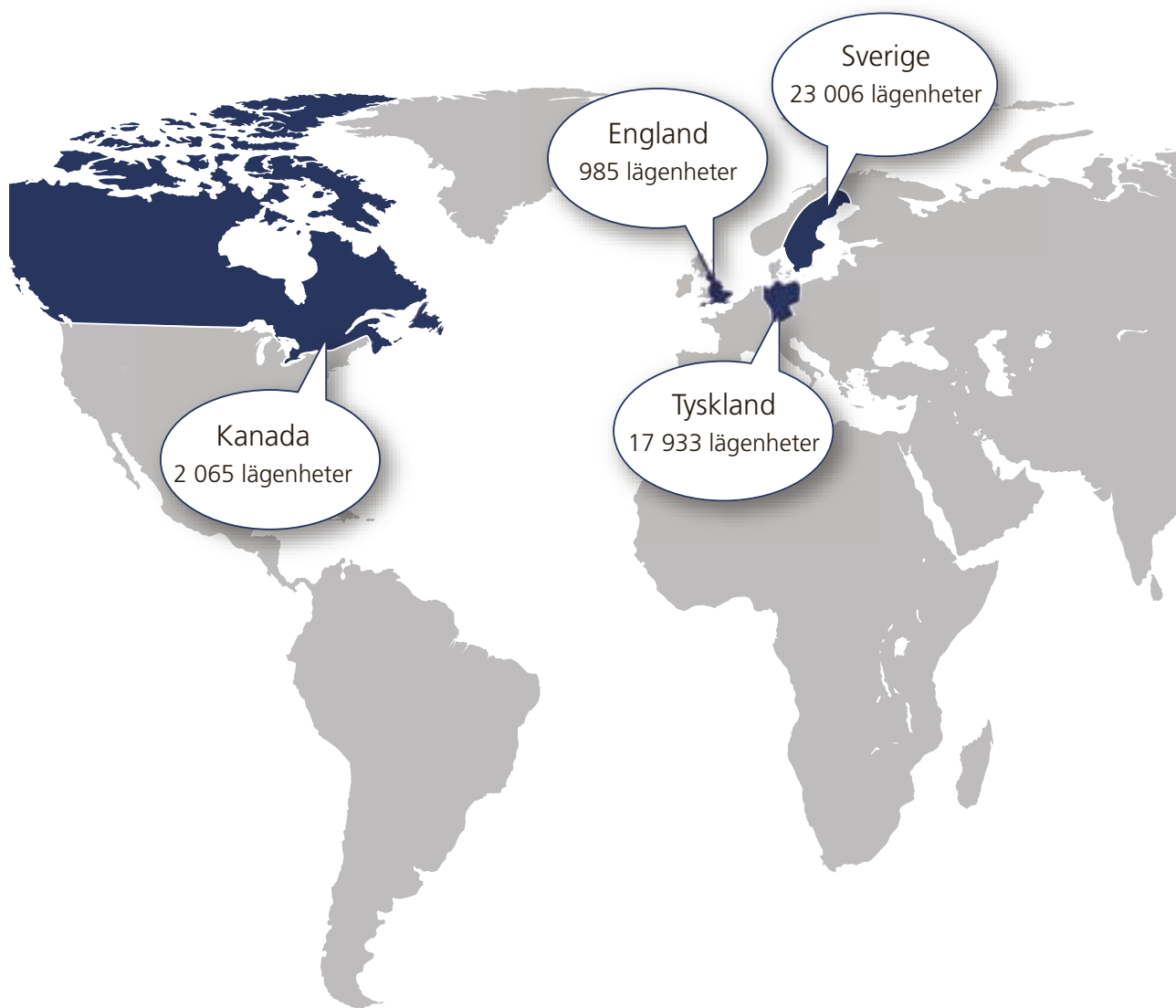
Miljörisk och miljökrav

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”.



Eggerstedtstraße 78–86, Hamburg. Förvärvat 2008.

Fastighetsbestånd per den 30 juni 2014



*	Verkligt värde			Direktavkastningskrav, procent
	Andel, procent	mkr	kr/kvm	
Sverige	54	26 918	14 613	4,82
Tyskland	36	18 324	15 900	4,65
Kanada	5	2 308	21 711	4,53
England	5	2 526	46 301	4,45
Totalt	100%	50 077	15 870	4,73

* Informationen har hämtats från Akelius interna affärssystem

Sverige

Fastighetsbeståndet i Sverige utgör 54 procent av den totala fastighetsportföljen. Fastigheternas verkliga värde per den 30 juni 2014 uppgick till 26 918 mkr, vilket i genomsnitt motsvarar 14 613 kronor per kvadratmeter. Fastighetsbeståndet har en total uthyrningsbar yta om 1 842 tkvm, varav 1 585 tkvm är bostadsyta och 257 tkvm är kommersiell yta. Totalt har Bolaget 23 006 lägenheter till uthyrning. Den stora merparten av fastigheterna är belägna i

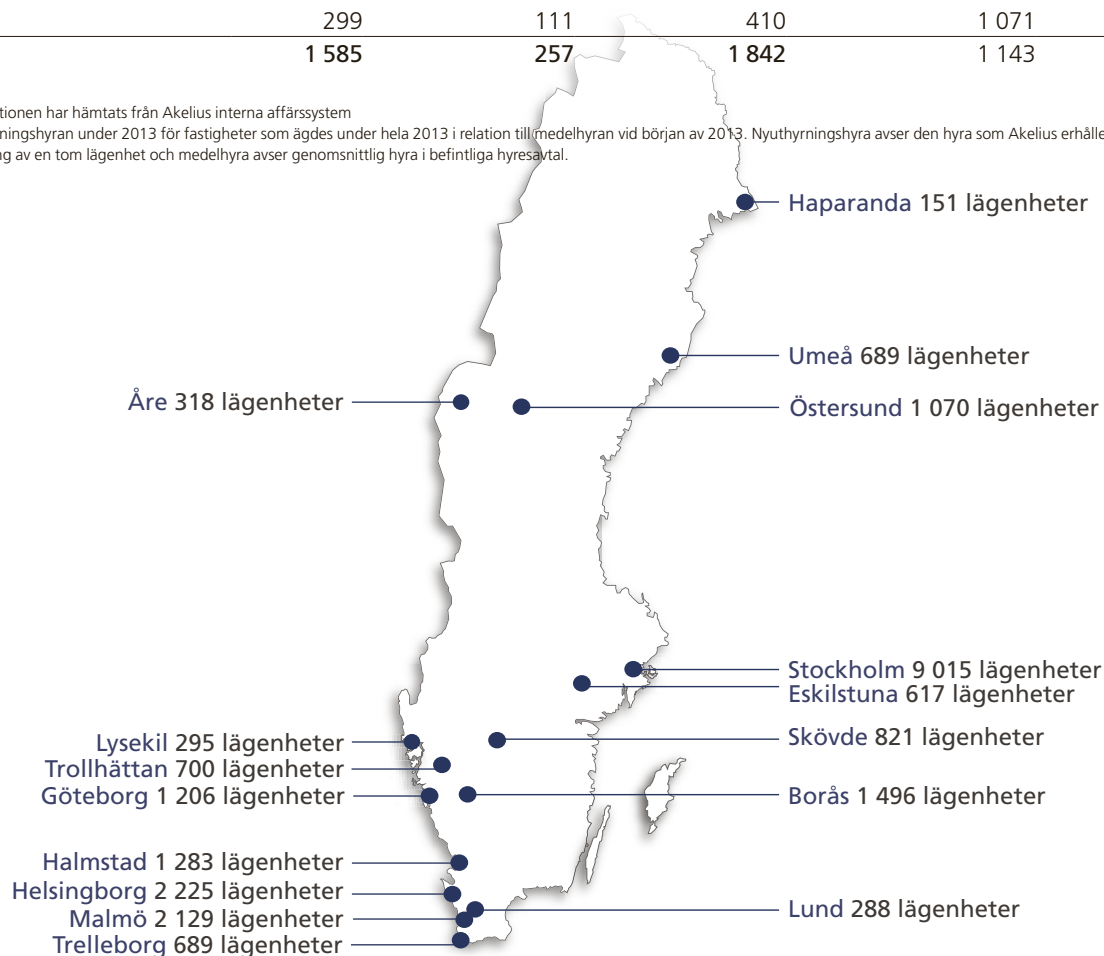
regionerna Storstockholm, Malmö, Helsingborg, Göteborg, Halmstad, Borås och Östersund. Den reella vakansen för bostäder uppgick till 0,7 procent per den 30 juni 2014. För jämförbara fastigheter ökade den genomsnittliga hyresnivån för bostäder under 2013 med 5,8 procent. Hyresintäkterna för fastigheterna i Sverige uppgick för H1 2014 till 1 043 mkr, för 2013 till 2 038 mkr, för 2012 och 2011 till 1 899 mkr respektive 1 928 mkr.

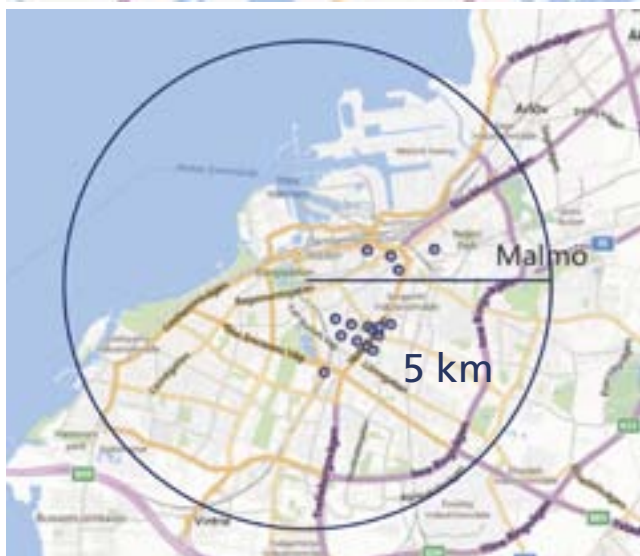
Fastighetsbeståndet per den 30 juni 2014*

Sverige	Uthyrningsbar yta, kvadratmeter i tusental			Medelhyra bostäder, kr/kvm/år	Potential**, procent
	Lägenheter	Kommersiellt	Totalt		
Storstockholm	675	46	721	1 155	27
Malmö	131	46	177	1 290	14
Helsingborg	161	10	171	1 125	18
Göteborg	74	8	82	1 185	27
Halmstad	79	14	93	1 206	4
Borås	100	5	105	1 056	30
Östersund	66	17	83	1 084	23
Övriga	299	111	410	1 071	23
Totalt	1 585	257	1 842	1 143	22

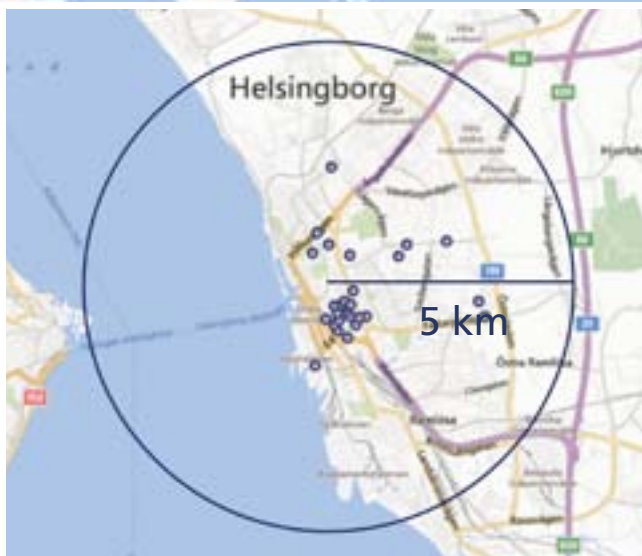
* Informationen har hämtats från Akelius interna affärssystem

** Nyuthyrningshyran under 2013 för fastigheter som ägdes under hela 2013 i relation till medelhyran vid början av 2013. Nyuthyrningshyra avser den hyra som Akelius erhåller från kund vid uthyrning av en tom lägenhet och medelhyra avser genomsnittlig hyra i befintliga hyresavtal.





Malmö
 2 129 lägenheter
 5% av total portfölj
 0,31 m invånare
 17% befolkningstillväxt på 10 år

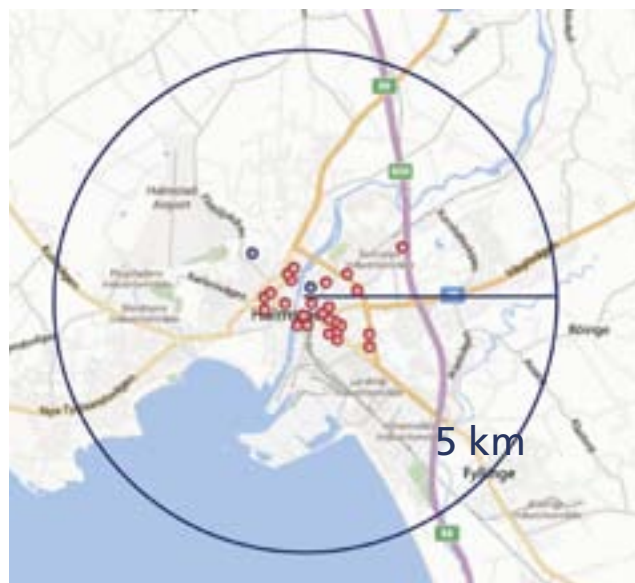


Helsingborg
 2 225 lägenheter
 5% av total portfölj
 0,13 m invånare
 11% befolkningstillväxt på 10 år

Fastigheter markerade i rött har köpts under 2013–2014.



Gothenburg
1 206 lägenheter
3% av total portfölj
0,75 m invånare
11% befolkningstillväxt på 10 år



Halmstad
1 283 lägenheter
3% av total portfölj
0,09 m invånare
8% befolkningstillväxt på 10 år



Borås
1 496 lägenheter
3% av total portfölj
0,11 m invånare
7% befolkningstillväxt på 10 år



Östersund
1 070 lägenheter
2% av total portfölj
0,06 m invånare
3% befolkningstillväxt på 10 år

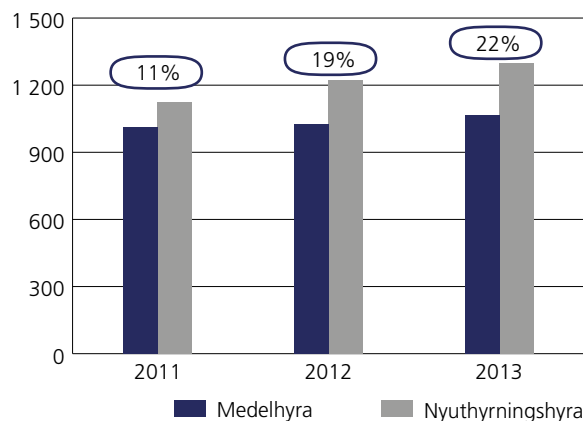
Fastigheter markerade i rött har köpts under 2013–2014.

Medelhyra bostäder,
kr/kvm/år*

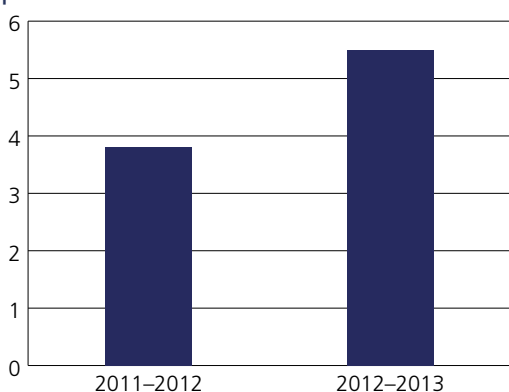
Total portfölj 2013-01-01	1 074
Försäljning fastigheter	-8
Jämförbar portfölj 2013-01-01	1 066
Ökning i jämförbar portfölj	62 ← 5,8%
Jämförbar portfölj 2014-01-01	1 128
Inköp fastigheter	-14
Total portfölj 2014-01-01	1 114

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*

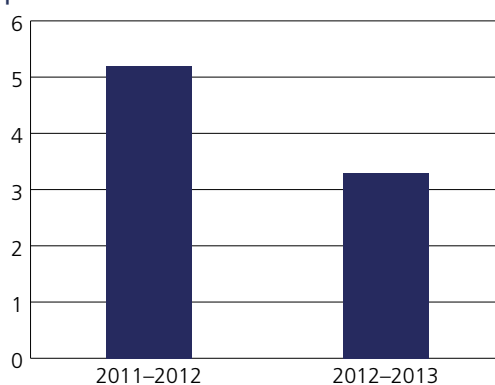


Tillväxt hyresintäkter, jämförbara fastigheter,
procent*



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

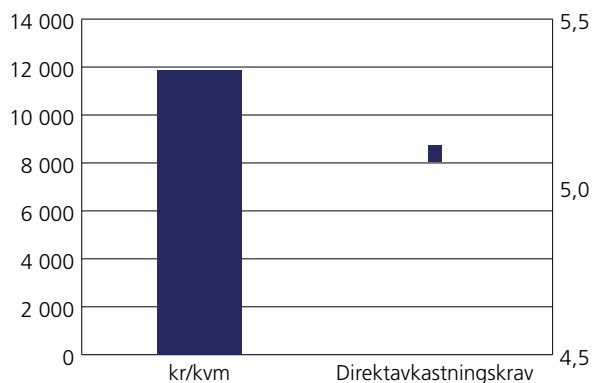
Tillväxt driftöverskott, jämförbara fastigheter,
procent*



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

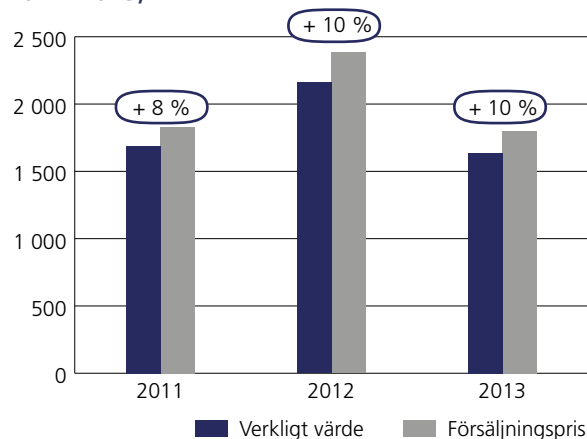
* Informationen har hämtats från Akelius interna affärssystem

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



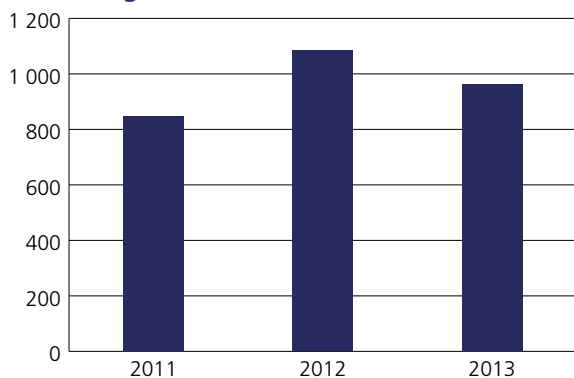
Under 2011–2013 har inköp av fastigheter skett för 5 mdkr. Under 2013 köpte Bolaget Apartment Bostad Väst AB, med fastigheter i bland annat Göteborg, Halmstad, Borås, Skövde och Trollhättan. Priset var cirka 3,3 mdkr, motsvarande 11 527 kr/kvm.

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



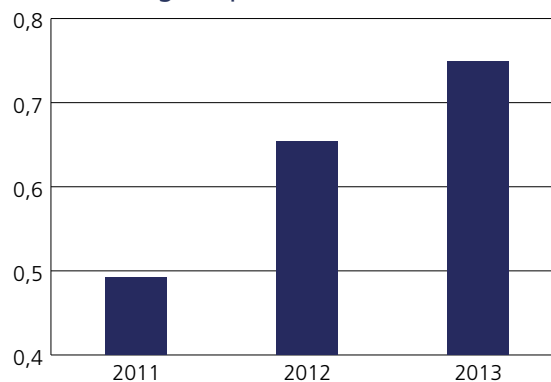
Under 2011–2013 har fastigheter sålts för 6 mdkr. Under 2013 sålde Bolaget en portfölj bestående av 796 lägenheter i Öresundsregionen och en fastighet med 483 lägenheter ombildades i Luleå.

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 36 procent av den totala fastighetsportföljen. Fastigheternas verkliga värde per den 30 juni 2014 uppgick till 18 324 mkr, vilket i genomsnitt motsvarar 15 900 kronor per kvadratmeter. 73 procent av fastighetsportföljen är lokaliserad i Berlin och Hamburg. Fastighetsbeståndet har en total uthyrningsbar yta om 1 152 tkvm, varav 1 095 tkvm är bostadsyta och 57 tkvm är kommersiell yta. Totalt har Bolaget 17 933 lägenheter till

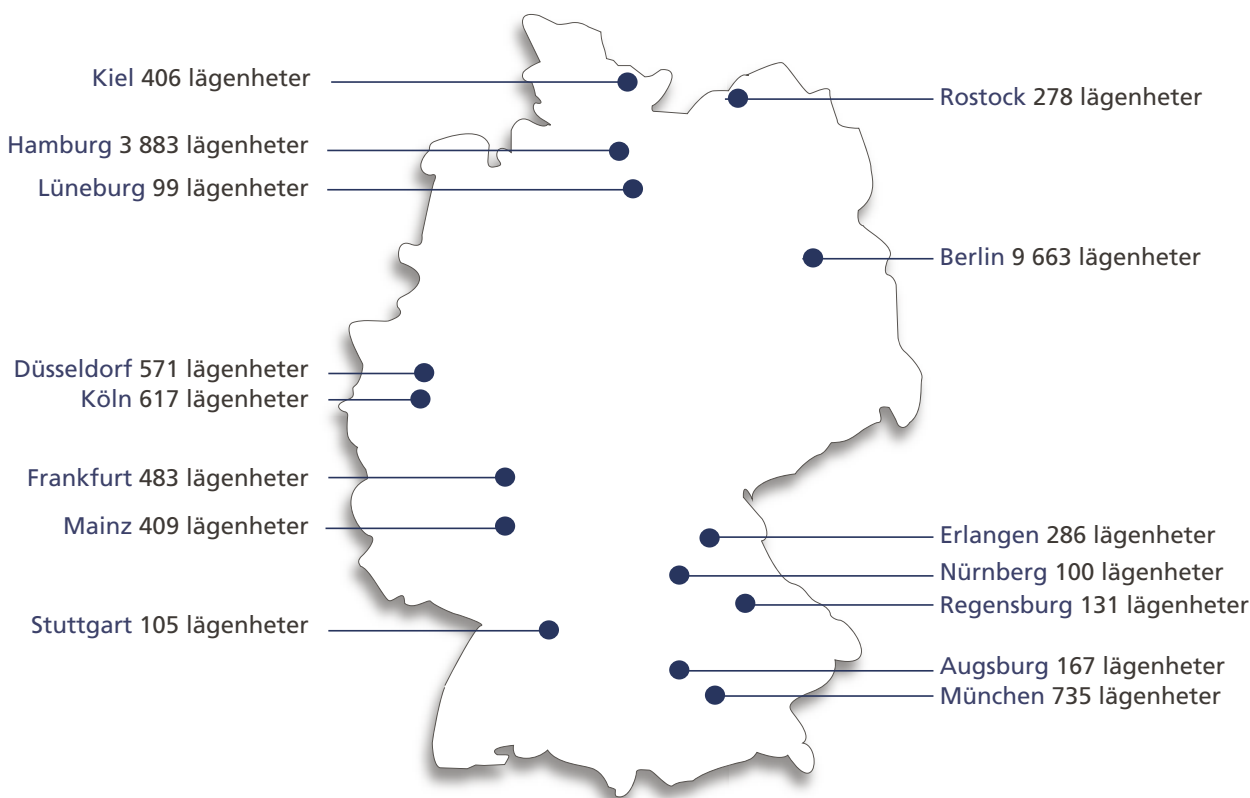
uthyrning. Den stora merparten av fastigheterna är centralt belägen i respektive stad. Den reella vakansen för bostäder uppgick till 1,4 procent per den 30 juni 2014. För jämförbara fastigheter ökade den genomsnittliga hyresnivån för bostäder under 2013 med 5,6 procent. Hyresintäkterna för fastigheterna i Tyskland uppgick för H1 2014 till 575 mkr, för 2013 till 987 mkr, för 2012 och 2011 till 881 mkr respektive 667 mkr.

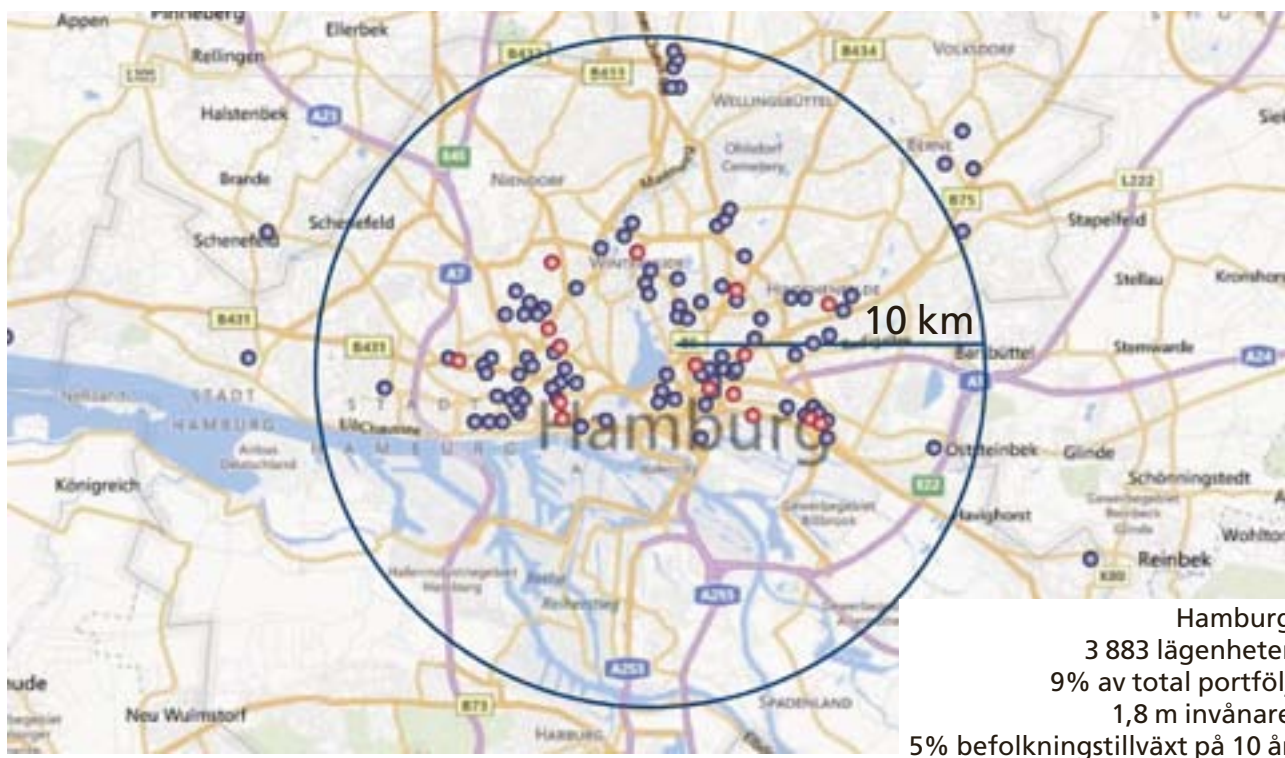
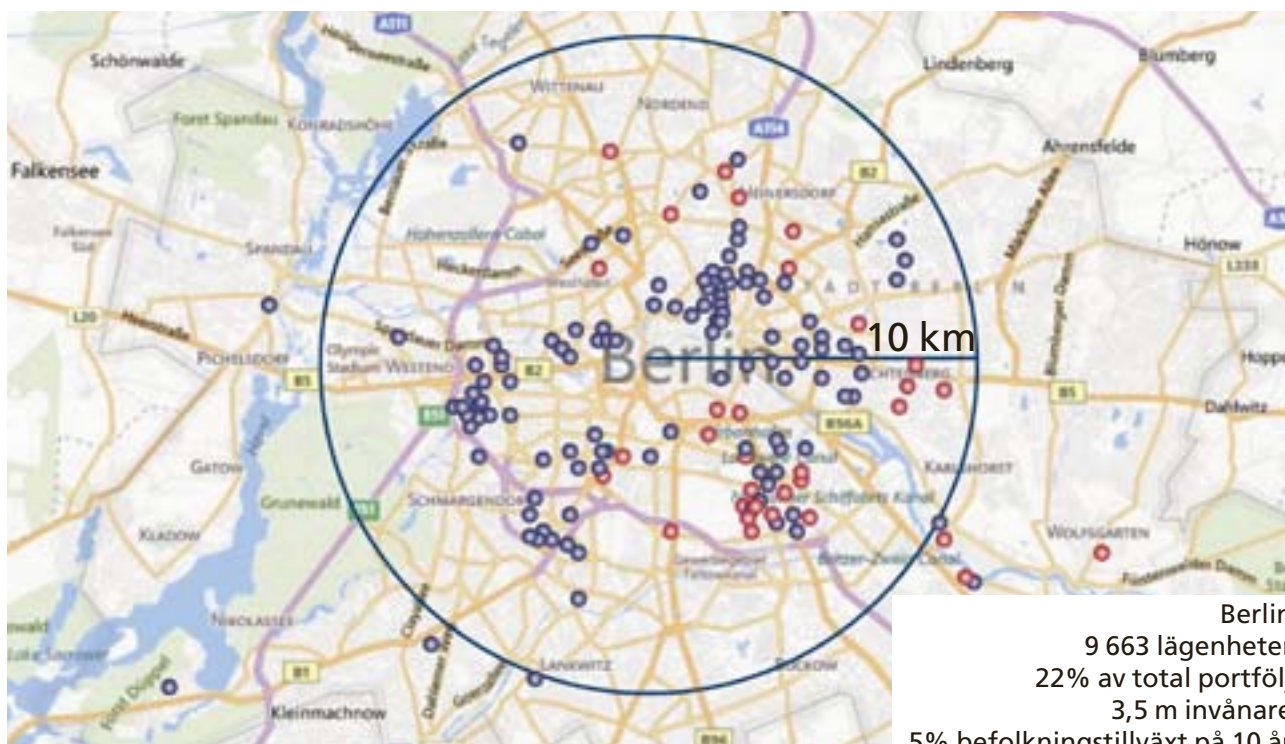
Fastighetsbeståndet per den 30 juni 2014*

Tyskland	Uthyrningsbar yta, kvadratmeter tusental			Medelhyra bostäder, EUR/kvm/månad	Potential**, procent
	Lägenheter	Kommersiellt	Totalt		
Berlin	607	28	635	6,77	49
Hamburg	218	12	230	9,37	49
München	40	2	42	10,85	42
Köln	42	2	45	8,60	32
Frankfurt	31	3	34	11,23	23
Düsseldorf	34	5	38	8,10	52
Övriga	123	5	128	7,84	36
Totalt	1 095	57	1 152	7,79	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. Nyuthyrningshyra avser den hyra som Akelius erhåller från kund vid uthyrning av en tom lägenhet och medelhyra avser genomsnittlig hyra i befintliga hyresavtal.





Fastigheter markerade i rött har köpts under 2013–2014.

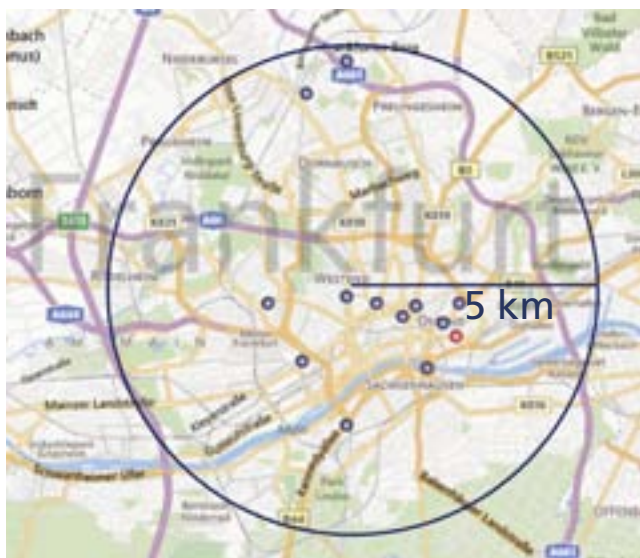
Fastighetsbestånd per den 30 juni 2014



München
 735 lägenheter
 2% av total portfölj
 1,4 m invånare
 12% befolkningstillväxt på 10 år



Köln
 617 lägenheter
 1% av total portfölj
 1,0 m invånare
 6% befolkningstillväxt på 10 år



Frankfurt
 483 lägenheter
 1% av total portfölj
 0,7 m invånare
 7% befolkningstillväxt på 10 år



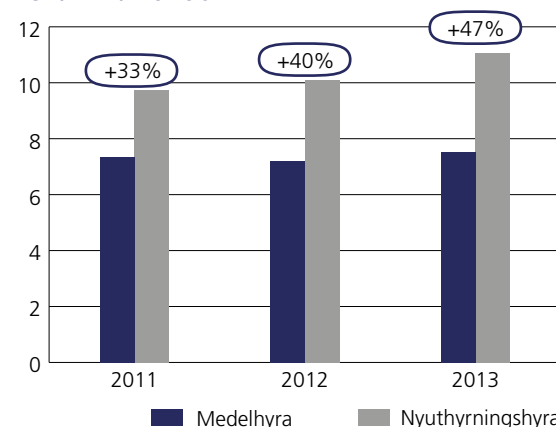
Düsseldorf
 571 lägenheter
 1% av total portfölj
 0,6 m invånare
 4% befolkningstillväxt på 10 år

Fastigheter markerade i rött har köpts under 2013–2014.

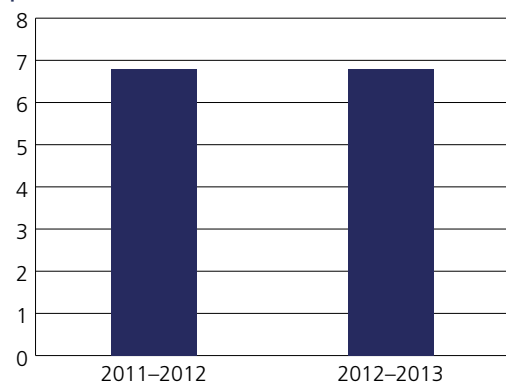
Medelhyra bostäder,
EUR/kvm/månad*

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

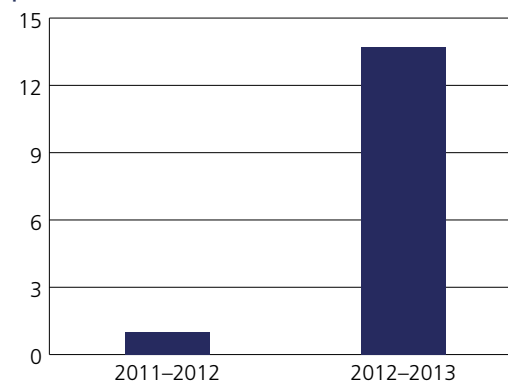
Under 2013 steg medelhyran från 7,52 till 7,71 EUR/kvm/månad. För fastigheter som ägdes under hela 2013 steg hyran från 7,52 till 7,94 EUR/kvm/månad, en tillväxt om 5,6 procent. Inköpta fastigheter drog ner medelhyran med 0,23 EUR/kvm/månad. Medelhyran för inköpta fastigheter var 6,45 EUR/kvm/månad.

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*

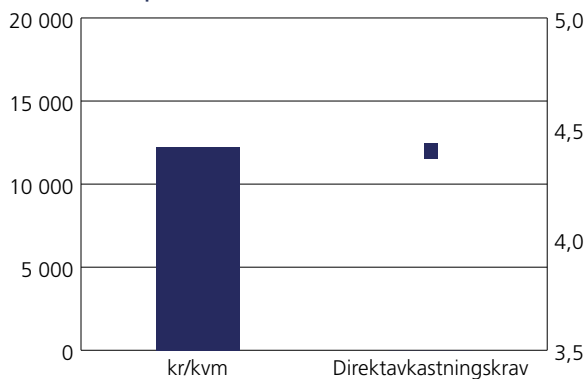
Hyresintäkter jämfört med föregående år ökade med 6,8 respektive 6,8 procent under 2012 och 2013 för jämförbara fastigheter.

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*

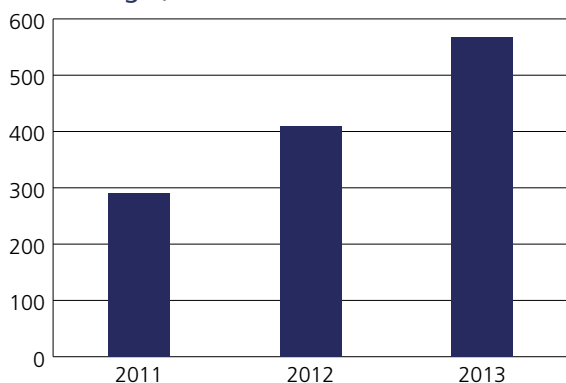


Försäljning fastigheter*



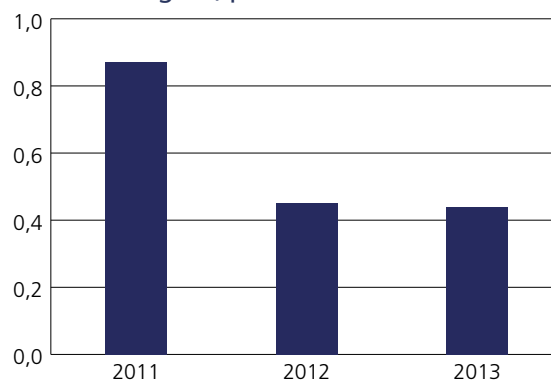
Under 2011–2013 köpte Bolaget fastigheter för 5,6 mdkr. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset uppgick till 12 230 kr/kvm. Direktavkastningskravet uppgick till 4,4 procent.

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 5 procent av den totala fastighetsportföljen. Fastigheternas verkliga värde per den 30 juni 2014 uppgick till 2 308 mkr, vilket i genomsnitt motsvarar 21 711 kronor per kvadratmeter. Samtliga fastigheter är centralt belägna i Toronto. Fastighetsbeståndet i Kanada består av 106 tkvm uthyrningsbar yta där all yta är bostäder. Totalt

har bolaget 2 065 lägenheter till uthyrning. Den reella vakansen för bostäder uppgick till 1,5 procent per den 30 juni 2014. Hyresintäkterna för fastigheterna i Kanada uppgick för H1 2014 till 64 mkr. Under 2013, 2012 och 2011 ägde Akelius inga fastigheter i landet.

Fastighetsbeståndet per den 30 juni 2014*

Kanada	Uthyrningsbar yta, kvadratmeter tusental			Medelhya bostäder, CAD/kvadratfot/ månad	Potential**, procent
	Lägenheter	Kommersiellt	Totalt		
Toronto	106	0	106	1,94	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. Nyuthyrningshyra avser den hyra som Akelius erhåller från kund vid uthyrning av en tom lägenhet och medelhya avser genomsnittlig hyra i befintliga hyresavtal.



Toronto
2 065 lägenheter
5% av total portfölj
5,9 m invånare
19% befolkningstillväxt på 10 år

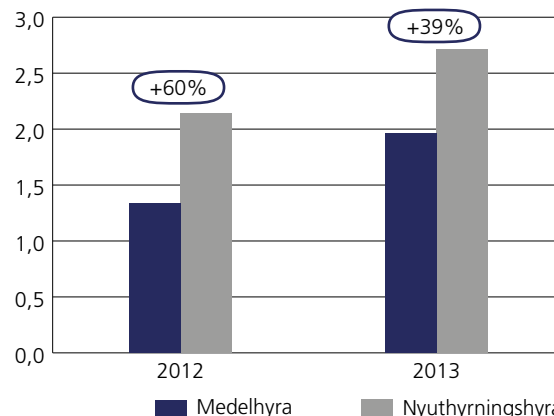
Fastigheter markerade i rött har köpts under 2013–2014. Fastigheter som köptes under 2013 avser köp som genomfördes av systerbolag till Akelius. Under slutet av 2013 köpte Akelius både dessa, och sedan tidigare förvärvade fastigheter, från systerbolaget.

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

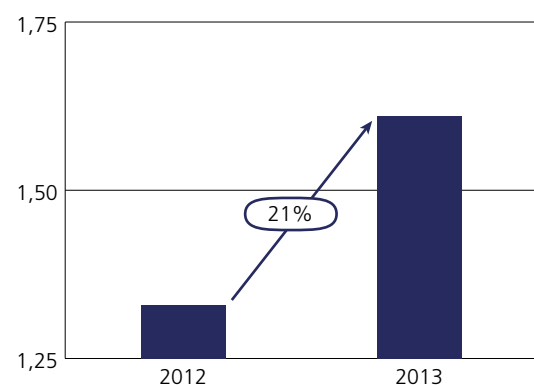
**Nyuthyrningshyra, jämförbara fastigheter,
CAD/kvadratfot/månad***



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.

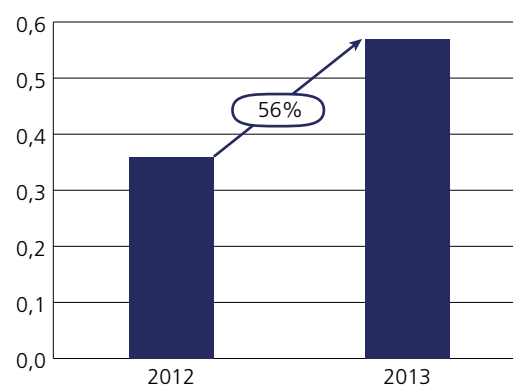
Nyuthyrningshyran för jämförbara fastigheter har under 2012 respektive 2013 varit 60 respektive 39 procent högre än medelhyran vid början av respektive år. Förklaringen är uppgradering till First Class och attraktiva lägen.

**Hyresintäkter, jämförbara fastigheter,
mkr***



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

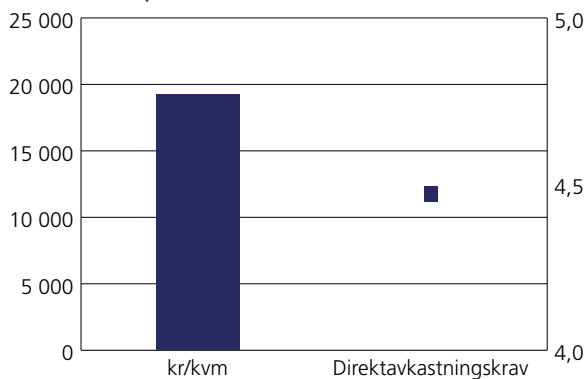
**Driftsöverskott, jämförbara fastigheter,
mkr***



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*

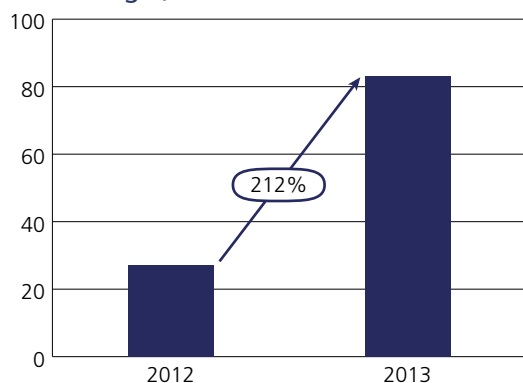


Försäljning fastigheter*



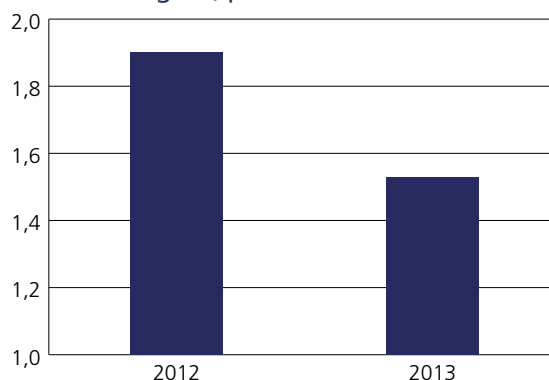
Under 2011–2013 har fastigheter förvärvats i Toronto för sammanlagt 1,6 mdkr. Genomsnittligt kvadratmeterpris var 19 249 kr. Direktavkastningskravet var 4,5 procent.

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 30 juni 2014 uppgick till 2 526 mkr, vilket i genomsnitt motsvarar 46 301 kronor per kvadratmeter. 94 procent av fastigheterna är belägna i London. Fastighetsbeståndet har en total uthyrbar yta

om 55 tkvm, där all yta är bostäder. Totalt har Bolaget 985 lägenheter till uthyrning. Den reella vakansen för bostäder uppgick till 2,0 procent per den 30 juni 2014. Hyresintäkterna för fastigheterna i England uppgick för H1 2014 till 25 mkr. Under 2013, 2012 och 2011 ägde Akelius inga fastigheter i landet.

Fastighetsbeståndet per den 30 juni 2014*

England	Uthyrningsbar yta, kvadratmeter tusental			Medelhyra bostäder, GBP/kvadratfot/månad	Potential**, procent
	Lägenheter	Kommersiellt	Totalt		
Storlondon	46	0	46	1,75	22
Övriga	9	-	9	1,03	28
Totalt	55	0	55	1,63	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. Nyuthyrningshyra avser den hyra som Akelius erhåller från kund vid uthyrning av en tom lägenhet och medelhyra avser genomsnittlig hyra i befintliga hyresavtal.



Storlondon
811 lägenheter
2% av total portfölj
8,3 m invånare
7% befolkningstillväxt på 10 år

Fastigheter markerade i rött har köpts under 2013–2014. Fastigheter som köptes under perioden januari 2013 till mars 2014 avser köp som genomfördes av systerbolag till Akelius. I slutet av mars 2014 köpte Akelius både dessa, och sedan tidigare förvärvade fastigheter, från systerbolaget.

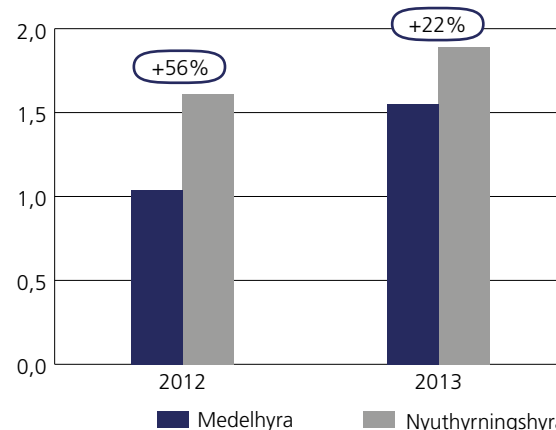
Koncernen köpte fastighetsportföljen i England i mars 2014. Fastighetsportföljen ägdes tidigare av ett systerbolag till Akelius. Nedanstående diagram om England redovisar den köpta fastighetsportföljens utveckling under åren 2011–2013. Detta för att ge en tydligare bild av fastighetsportföljens ekonomiska 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

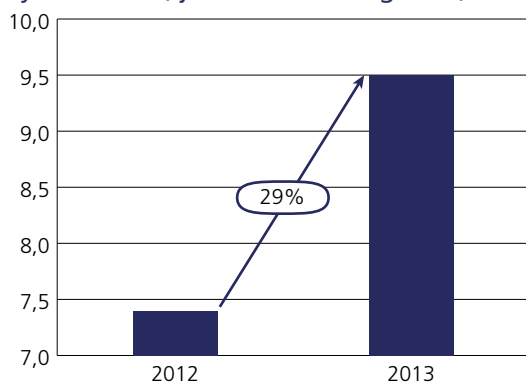
Under 2013 steg medelhyran från 1,54 till 1,55 GBP/kvadratfot/månad. För fastigheter som ägdes under hela 2013 steg medelhyran med 0,1 procent.

Nyuthyrningshyra, jämförbara fastigheter GBP/kvadratfot/månad*



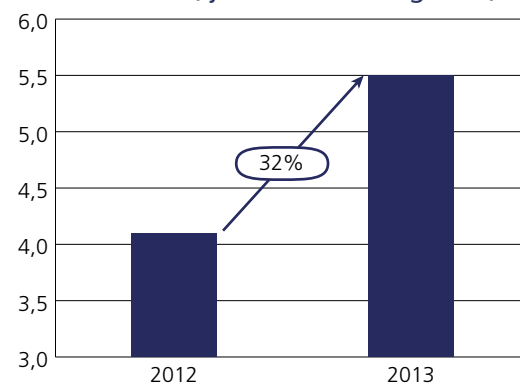
Nyuthyrningshyran för jämförbara fastigheter har under 2012 respektive 2013 varit 56 respektive 22 procent högre än medelhyran vid början av respektive år. Förklaringen är uppgradering till First Class och attraktiva lägen.

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*

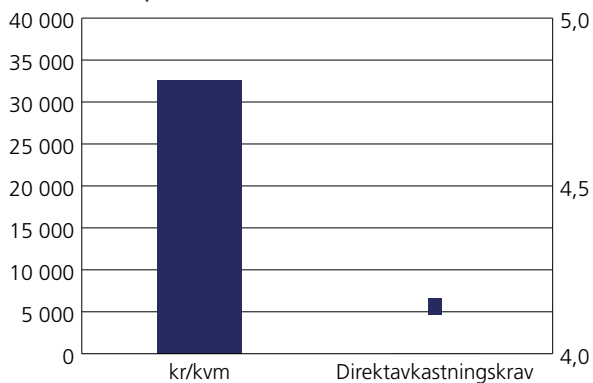


Driftsöverskottet ökade med 32 procent under 2013 i jämförelse med 2012 för fastigheter som ägdes under hela perioden 2012 och 2013.

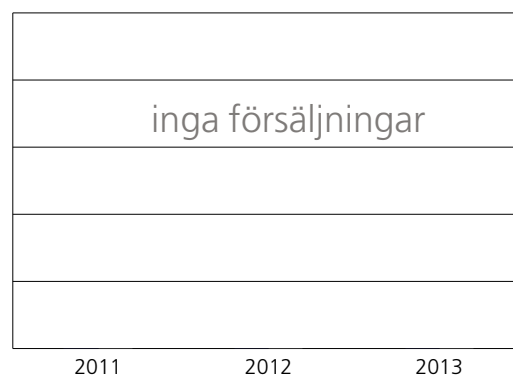
* Informationen har hämtats från Akelius interna affärssystem samt från systerbolags affärssystem.

Fastighetsbestånd per den 30 juni 2014

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

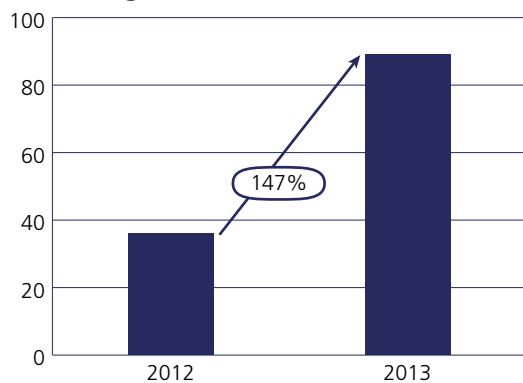


Försäljning fastigheter*



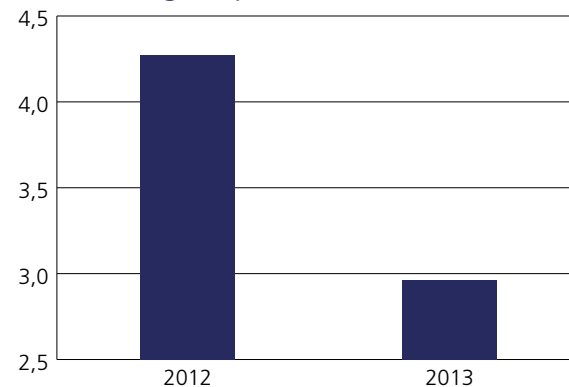
Under 2011–2012 har fastigheter förvärvat i England för sammanlagt 1,6 mdkr. Genomsnittligt kvadratmeterpris var 32 555 kronor per kvadratmeter. Direktavkastningskravet var 4,1 procent. Under 2013 skedde inga förvärv.

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 – 30 juni 2014

värderat fastighetsbeståndet till 50 076 726 000 kronor. Styrelsen har anlitat ett oberoende värderingsinstitut som inför Prospektet värderat Bolagets fastighetsbestånd till 49 066 503 505 kronor, vilket är 1 010 222 495 kronor (eller cirka 2 procent) lägre än styrelsens värdering. De flesta fastigheter är värderade per 31 mars 2014 vilket gör att investeringar och värdeökningar efter 31 mars 2014 inte återspeglas i samtliga värderingar. Rensat för dessa poster kvarstår en differens om 0,2 procent.

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

Fördelning av värderingsobjekt

Fastighetsvärderare	Land	Värderat per 31 mars 2014, kr	Värderat per 30 juni 2014, kr	Totalt värde, kr	Bokfört värde, kr	Differens, procent
JLL	England	1 490 226 068	0	1 490 226 068		
CBRE Limited	England	743 400 460	207 679 400	951 079 860		
Delsumma	England	2 233 666 528	207 679 400	2 441 345 928	2 526 000 000	3,4
CBRE Limited	Kanada	1 956 829 912	306 505 720	2 263 335 632	2 308 286 000	1,9
CBRE GmbH	Tyskland	16 756 114 965	1 358 506 980	18 114 621 945	18 324 000 000	1,1
CBRE Sweden AB	Sverige	26 247 000 000	200 000	26 247 200 000	26 918 440 000	2,5
Totalt		47 193 611 405	1 872 892 100	49 066 503 505	50 076 726 000	2,0

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 juni 2014 och 2013 är hämtad ur Akelius delårsrapporter. Avsnittet bör läsas tillsammans med avsnittet "Kommentarer till den finansiella utvecklingen".

Resultaträkning

mkr	1 jan–30 juni 2014	1 jan–30 juni 2013	1 jan–31 dec 2013	1 jan–31 dec 2012	1 jan–31 dec 2011
Hysesintäkter	1 707	1 456	3 025	2 780	2 595
Fastighetskostnader	-780	-679	-1 446	-1 371	-1 219
Driftsöverskott	927	777	1 579	1 409	1 376
Central administration	-18	-20	-55	-47	-46
Övriga intäkter och kostnader	-11	-35	-85	-160	-81
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	857	949	1 569	2 670	1 025
Rörelseresultat	1 755	1 671	3 008	3 872	2 274
Finansiella intäkter	2	2	8	27	67
Finansiella kostnader	-614	-578	-1 257	-1 187	-1 119
Värdeförändring derivatinstrument	-495	782	1 138	-184	-764
Resultat före skatt	647	1 877	2 897	2 528	458
Skatt	-162	-114	-677	-88	-70
Årets resultat	485	1 763	2 220	2 440	388

Balansräkning

mkr	30 juni 2014	30 juni 2013	31 dec 2013	31 dec 2012	31 dec 2011
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	50 077	40 603	44 091	35 437	32 352
Materiella anläggningstillgångar	31	30	31	33	137
Uppskjutna skattefordringar	776	686	663	721	569
Derivatinstrument	38	76	100	206	190
Finansiella anläggningstillgångar	302	773	204	207	195
Summa anläggningstillgångar	51 224	42 168	45 089	36 604	33 443
Kundfordringar och andra fordringar	693	169	544	416	309
Derivatinstrument	0	0	0	20	1
Likvida medel	534	88	59	28	30
Summa omsättningstillgångar	1 227	257	603	464	340
SUMMA TILLGÅNGAR	52 452	42 425	45 692	37 068	33 785
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Summa eget kapital	19 049	12 532	15 169	9 970	8 567
Långfristiga räntebärande skulder	22 849	18 495	22 398	18 598	14 622
Derivatinstrument	1 911	1 853	1 496	2 505	2 294
Uppskjutna skatteskulder	2 941	2 162	2 695	2 028	1 851
Övriga skulder	103	116	25	101	76
Summa långfristiga skulder	27 803	22 636	26 614	23 232	18 843
Leverantörsskulder och andra skulder	629	499	762	478	632
Kortfristiga räntebärande skulder	4 955	6 761	3 123	3 381	5 743
Derivatinstrument	16	7	24	7	0
Summa kortfristiga skulder	5 600	7 267	3 909	3 866	6 374
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	52 452	42 425	45 692	37 068	33 785

Kassaflödesanalys

mkr	1 jan–30 juni 2014	1 jan–30 juni 2013	1 jan–31 dec 2013	1 jan–31 dec 2012	1 jan–31 dec 2011
Den löpande verksamheten					
Kassaflöde från rörelsen	659	750	1 570	1 208	1 347
Betalt finansnetto	-548	-463	-1 249	-1 203	-1 129
Betald skatt	-2	-2	-3	-7	-12
Kassaflöde från den löpande verksamheten	109	284	318	-2	206
Investeringsverksamheten					
Investering i förvaltningstillgångar	-758	-626	-1 531	-1 493	-1 138
Köp av förvaltningsfastigheter	-4 580	-4 003	-6 901	-1 663	-3 791
Försäljning av förvaltningsfastigheter	711	638	1 765	2 328	1 781
Köp/försäljning av övriga anläggningstillgångar	-246	-330	97	-105	264
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 873	-4 321	-6 570	-933	-2 885
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	3 020	0	2 120	0	0
Kapitaltillskott	1 363	682	680	0	0
Upptagna lån	4 418	6 299	9 361	9 585	102 229
Amortering av lån	-2 528	-3 163	-6 122	-7 752	-99 540
Köp/försäljning av derivatinstrument	-34	278	271	0	0
Utdelning	-1 000	0	0	-900	0
Koncernbidrag	0	0	-27	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 239	4 097	6 283	933	2 689
Årets kassaflöde	475	60	31	-2	10
Likvida medel vid årets början	59	28	28	30	20
Likvida medel vid årets slut	534	88	59	28	30

Nyckeltal

	30 juni 2014	30 juni 2013	31 dec 2013	31 dec 2012	31 dec 2011
Eget kapital					
Eget kapital, mkr	19 049	12 532	15 169	9 970	8 567
Soliditet, procent	36	30	33	27	26
Andel riskkapital, procent	46	44	46	39	41
Utdelning					
Utdelning, mkr	1 000	–	1 000	–	900
Justerad utdelning per aktie, kr	0,45	–	0,56	–	0,50
Räntebärande skulder					
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	49	52	49	53	50
Belåningsgrad totala lån, procent	53	62	56	59	60
Räntetäckningsgrad säkerställda lån	1,8	1,5	1,4	1,5	1,6
Räntetäckningsgrad totala lån	1,5	1,3	1,2	1,2	1,3
Räntebindning					
Medelränta säkerställda lån, procent	3,96	4,65	4,42	4,63	4,94
Medelränta totala lån, procent	4,13	4,87	4,75	4,85	5,26
Räntebindning säkerställda lån, år	4,7	5,8	5,3	5,7	5,8
Kapitalbindning säkerställda lån, år	4,9	5,0	4,8	5,3	6,0
Fastigheter					
Antal lägenheter	43 989	39 455	41 319	35 443	35 151
Uthyrningsbar area i tusental kvm	3 155	2 883	2 992	2 576	2 632
Förvaltningseffektivitet					
Tillväxt hyresintäkter*, procent	3,8	5,1	5,8	4,4	3,8
Tillväxt driftöverskott*, procent	6,4	6,4	6,7	4,1	8,3
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,1	0,6	0,7	0,7	0,7
Verkligt värde fastigheter					
Verkligt värde, kr/kvm	15 870	14 084	14 736	13 755	12 292
Direktavkastningskrav, procent	4,73	4,78	4,75	4,73	5,07
Förändring direktavkastningskrav*, procentenheter	–0,01	0,05	–0,01	–0,28	0,01

* För jämförbara fastigheter.

Definitioner

Riskkapital

Eget kapital, uppskjuten skatteskuld och räntebärande skulder utan säkerhet.

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.

Direktavkastningskrav

Direktavkastningskravet är kravet på fastigheternas driftnetto i relation till fastigheternas värde.

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.

Reell vakans

Totalt antal vakanta lägenheter med avdrag för antal lägenheter vakanta till följd av uppgradering eller planerad försäljning, 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.

Vakanstal

Antal vakanta lägenheter.

Vakansgrad

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

Överskottsgrad

Driftöverskott i relation till hyresintäkter.

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

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

Jämförelse mellan januari–juni 2014 och januari–juni 2013

Periodens resultat

Periodens resultat före skatt uppgick till 647 mkr (1 877). Resultatet före skatt har påverkats av värdoförändring avseende fastigheter om 857 mkr (949) och värdoförändringar avseende räntederivat om –495 mkr (782).

Hysesintäkter

Koncernens hyresintäkter för perioden ökade med 251 mkr till 1 707 mkr (1 456). Av intäktsökningen beror 205 mkr på ett utökat fastighetsinnehav och 46 mkr beror främst på ökade hyresnivåer i jämförbara fastigheter. För jämförbara fastigheter och justerat för förändrade valutakurser ökade hyresintäkterna med 3,8 procent jämfört med motsvarande period 2013.

Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 927 mkr under det första halvåret 2014, vilket är en ökning med 150 mkr i jämförelse med samma period 2013 då driftöverskottet uppgick till 777 mkr. För den totala fastighetsportföljen var överskottsgraden 54,3 procent (53,4).

Värdoförändring förvaltningsfastigheter

Fastighetsbeståndet ökade i värde under perioden med 857 mkr (949), vilket motsvarar 1,9 procent (2,7). Värdeökningen beror på ökade hyresintäkter.

Finansiella poster

Finansiella intäkter för perioden var 2 mkr (2) och finansiella kostnader var 614 mkr (578). Koncernens räntekostnader har ökat med 36 mkr jämfört med motsvarande period föregående år beroende på ökad upplåning i samband med nettoköp av fastigheter. Medelräntan för total upplåning har minskat med 0,62 procentenheter i jämförelse med början av perioden till 4,13 procent vilket påverkat räntekostnaderna positivt. Räntetäckningsgraden var 1,5 (1,3).

Skatt

Skattekostnader för perioden var 162 mkr (114) och avser huvudsakligen uppskjuten skatt till följd av realiserad värdeuppgång för fastighetsinnehavet.

Kassaflöde

Kassaflödet uppgick under det första halvåret 2014 till 475 mkr (60). Den löpande verksamheten hade ett kassaflöde om 109 mkr (284) främst hänförligt till lägre kassaflöde från rörelsen. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –4 873 mkr (–4 142) som förklaras huvudsakligen av förvärv av förvaltningsfastigheter framför allt i England på 2 125 mkr och i Tyskland på 1 383 mkr.

Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet positivt med 5 239 mkr (3 816). Skillnaden förklaras huvudsakligen av minskad amortering av lån och en nyemission av preferensaktier och stamaktier för totalt 3 020 mkr under de första halvåret 2014.

Jämförelse mellan 2013 och 2012

Resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 2 220 mkr (2 440). Resultatet före skatt har påverkats av värdoförändring avseende fastigheter om 1 569 mkr (2 670), värdoförändringar 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.

Driftöverskott

Driftöverskottet 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 ggr (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

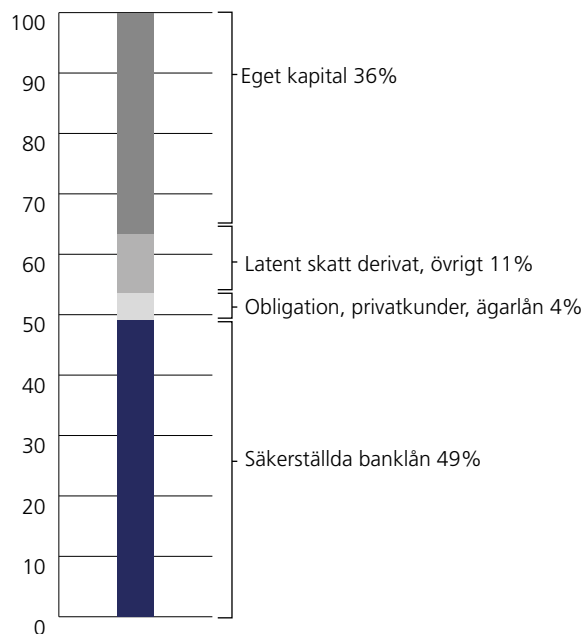
49 procent av kapitalanskaffningen består av säkerställda lån, fyra procent består av obligationer, inlåning från privatkunder och ägarlån. De icke räntebärande skulderna om totalt 5 600 mkr består av derivat, uppskjutna skatteskulder samt övriga icke räntebärande skulder. De icke räntebärande skulderna uppgår till 11 procent av kapitalanskaffningen. Det egna kapitalet uppgick per 30 juni 2014 till 19 049 mkr, vilket består av stamaktier, preferensaktier samt ett hybridlån om 150 miljoner euro. Per den 30 juni 2014 uppgick soliditeten till 36 procent.

Till höger och nedan redovisas Akelius kapitalstruktur per 30 juni 2014, det vill säga före nyemission av preferensaktier som avser tillföra omkring 1 500 mkr (före emissionskostnader). För det fall styrelsen beslutar om att utöka Erbjudandet med högst 4 687 500 ytterligare preferensaktier kan Bolaget tillföras ytterligare cirka 1 500 mkr.

Nettoskuldsättning

Nedan redovisas Akelius nettoskuldsättning per 30 juni 2014, det vill säga före nyemission av preferensaktier som avser tillföra omkring 1 500 mkr (före emissionskostnader). För det fall styrelsen beslutar om att utöka Erbjudandet med högst 4 687 500 ytterligare preferensaktier kan Bolaget tillföras ytterligare 1 500 mkr.

Kapitalstruktur, procent



Eget kapital och skuldsättning, mkr		30 juni 2014	Nettoskuldsättning, mkr		30 juni 2014
Summa räntebärande kortfristiga skulder		5 101	(A) Kassa		–
Mot borgen		1 902	(B) Likvida medel		534
Mot säkerhet		3 199	(C) Lätt realiserbara värdepapper		–
Blancokrediter		–	(D) Summa likviditet (A) + (B) + (C)		534
Summa räntebärande långfristiga skulder		22 704	(E) Kortfristiga finansiella fordringar		274
Mot borgen		350	(F) Kortfristiga bankkulder		3 053
Mot säkerhet		22 354	(G) Kortfristig del av långfristiga skulder		146
Blancokrediter		–	(H) Andra kortfristiga skulder		1 902
Summa eget kapital		19 049	(I) Summa kortfristiga skulder (F) + (G) + (H)		5 101
Aktiekapital		1 444	(J) Netto kortfristig skuldsättning (I) – (E) – (D)		4 293
Reservfond		1 937	(K) Långfristiga banklån		22 354
Andra reserver		133	(L) Emitterande obligationer		350
Balanserat resultat		15 050	(M) Andra långfristiga skulder		–
Periodens resultat		485	(N) Långfristig skuldsättning (K) + (L) + (M)		22 704
Total kapitalisering		46 853	(O) Nettoskuldsättning (J) + (N)		26 996

Kapitalbindning 4,6 år

Bolaget säkerställer tillgång på kapital genom att uppta långfristiga lån. Den sammanlagda upplåningen hade per 30 juni 2014 en kapitalbindning i genomsnitt om 4,6 år. Vid samma datum var de långfristiga räntebärande skulderna 22 849 mkr, vilket innebär att 82 procent av lånen hade en löptid som översteg ett år.

Vid utgången av juni hade Akelius kortfristiga räntebärande skulder om 4 955 mkr, vilket var 18 procent av de totala räntebärande skulderna.

Räntebindning 4,4 år

Akelius binder räntan på lång sikt för att minska risken i Bolagets finansiering. De räntebärande skulderna hade en genomsnittlig ränta om 4,13 procent och en räntebindning om i genomsnitt 4,4 år.

Lån med kort räntebindning uppgick till 21 procent av de totala räntebärande skulderna per 30 juni 2014. 79 procent av lånen är bundna på lång sikt.

26 banker i fyra länder

Som bottenlån används säkerställda lån där långivare är bank. Per 30 juni 2014 fanns lån hos 26 banker i fyra länder. De säkerställda lånen uppgick till 25 552 mkr per 30 juni 2014.

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

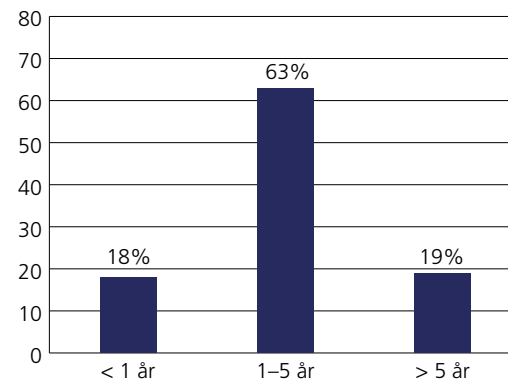
Övriga räntebärande lån

Den 26 juni 2014 emitterade Akelius ett nytt ej säkerställt obligationslån om 350 mkr inom en ram på 1 500 mkr. Lånet förfaller i mars 2018. Under 2012 till 2013 ställdes icke säkerställda obligationer ut med ett nominellt värde om 1 000 mkr. Lånet förfaller i juni 2015. Båda obligationslånen är noterade på Nasdaq OMX.

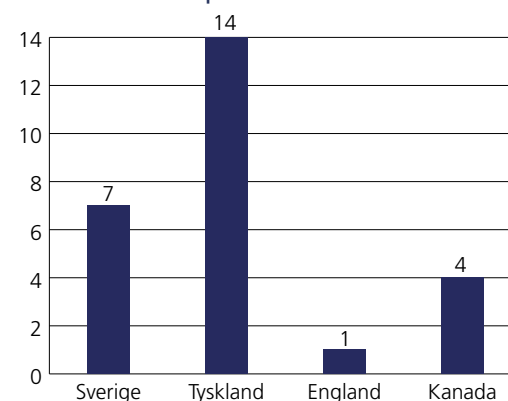
Akelius upptar lån av bolag inom Akelius Foundation gruppen, vilka inte är säkerställda. Vid utgången av juni 2014 uppgick dessa lån till 894 mkr.

Privatkunder har möjlighet att spara hos Akelius genom Akelius Spar. Lånen är inte säkerställda och vid utgången av juni 2014 lånades 504 mkr från 30 000 kunder.

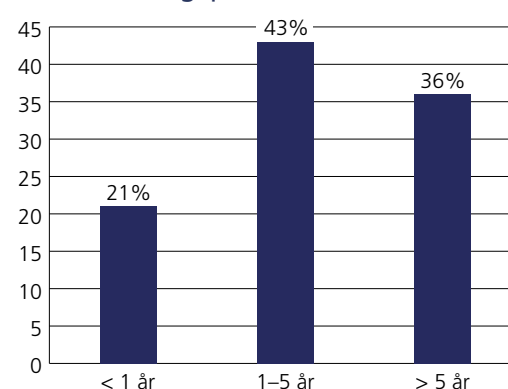
Kapitalbindning, procent



Antalet banker per land



Räntebindning, procent



Materiella anläggningstillgångar

Akelius materiella anläggningstillgångar består huvudsakligen av fastigheter. Fastigheternas värde uppgick till 50 077 mkr per 30 juni 2014. Övriga materiella anläggningstillgångar uppgick till 31 mkr.

Investeringar

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

Investeringar i fastigheter uppgick till 758 mkr, vilket motsvarar 493 kronor per kvadratmeter. I samband med att en hyresgäst flyttar ut uppgraderas lägenheten till First Class, som motsvarar en kvalité i paritet med nyproducerade bostadsrätter. Under de två första kvartalen uppgick First Class-investeringar till 424 mkr. Övriga standardhöjande investeringar om 334 mkr, avsåg konvertering av lokaler och vindar till bostäder, förtätning av befintliga fastigheter och vatten- och energibesparande projekt.

Förvärv av fastigheter uppgick till 4 581 mkr under första halvåret 2014, varav 1 878 mkr avsåg fastigheter i Tyskland, 2 393 mkr avsåg fastigheter i England och 310 mkr avsåg fastigheter i Kanada. 2 125 mkr avsåg köp av fastigheter i England av ett systerbolag.

mkr	h1 2014	2013	2012	2011
Investeringar i befintliga fastigheter	758	1 531	1 493	1 138
Förvärv av fastigheter	4 581	6 901	1 663	3 792
Summa	5 339	8 432	3 156	4 930

Pågående och beslutade investeringar

Akelius investerar löpande cirka 150–200 mkr per månad i det befintliga fastighetsbeståndet. I juni tecknade vi avtal för köp av vår första fastighet i Paris, 40 lägenheter, tillträde i september. Under sommaren har vår cherry picking fortsatt med köp av 66 lägenheter i Frankfurt am Main, 158 lägenheter i Berlin, 36 lägenheter i London och 96 lägenheter i Toronto. I Stockholm har 36 lägenheter sålts till bostadsrättsförening. 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 1 808 mkr

Per 30 juni 2014 var likviditeten 1 808 mkr. Likviditet skapas genom säkerställda men ej utnyttjade kreditavtal 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.

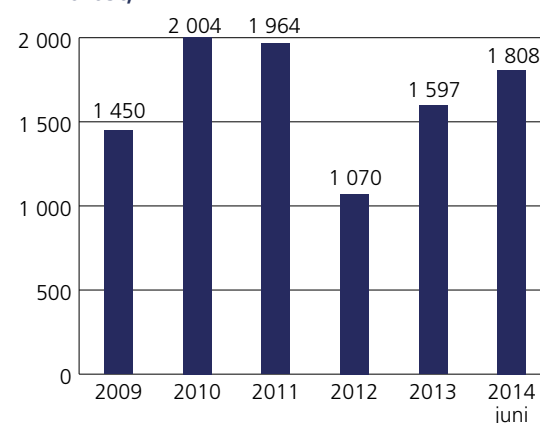
Rörelsekapital

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

Väsentliga förändringar efter 30 juni 2014

I augusti 2014 bytte Akelius Residential AB (publ) namn till Akelius Residential Property AB (publ). Bolaget har valt att utöka antalet styrelseledamöter från fem till sex personer och att Michael Brusberg och Staffan Jurfors blir nya styrelseledamöter. Roger Akelius har övergått från att vara ordinarie ledamot till att vara suppleant.

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: 530 preferensaktier.

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: 50 preferensaktier.

Michael Brusberg (född 1964)

Styrelseledamot, sedan 2014

Utbildning och erfarenhet: Civilekonom från Handelshögskolan, Göteborgs Universitet

Pågående uppdrag: Styrelseordförande i Jeppesen Norway AS och Boeing Norway AS, styrelseledamot och verkställande direktör i Jeppesen Systems AB och Boeing Sweden AB, styrelseledamot i Dunross & Co AB, Capistro AB, Jeppesen Canada Ltd, Jeppesen Asia Pacific Pte Ltd och Atara Services Norway AS och verkställande direktör i Boeing Int Corp.

Uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot och verkställande direktör i Jeppesen Optimization Solutions AB och styrelseledamot i Carmen Options AB.

Innehav i Bolaget: 290 preferensaktier.

Staffan Jufors (född 1951)

Styrelseledamot, sedan 2014

Utbildning och erfarenhet: Civilekonom från Handelshögskolan, Göteborgs Universitet

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Nordens ark (stiftelse), Haldex AB och ÅF AB.

Uppdrag de senaste fem åren: Styrelseordförande i Volvo Bussar AB, styrelseledamot i Seco Tools AB och verkställande direktör i Volvo Lastvagnar AB.

Innehav i Bolaget: 49 preferensaktier.

Roger Akelius (född 1945)

Styrelsesuppleant, sedan 2014, tidigare styrelseledamot

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: 320 preferensaktier.

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: –

Christoph Oberhoff (född 1966)

Chef, Group Construction, sedan 2014

Utbildning och erfarenhet: Snickare, arkitekt och ingenjör. Technische Fachhochschule, Berlin.

Pågående uppdrag: –

Uppdrag de senaste fem åren: –

Innehav i Bolaget: –

Övrig information om styrelse och ledande befattningshavare

Samtliga Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress, Akelius Residential Property 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 offentligt 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/			Summa
	lön	Förmåner	Pension	
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 CFO som förfaller 2015 samt ett lojalitetsbonusavtal med den 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, som utsågs på årsstämman den 14 april 2014. Dessförinnan var Helena Ehrenborg på Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, tillsammans med Mats Nilsson, Bolagets revisorer under hela perioden som omfattas av den historiska finansiella informationen. Helena Ehrenborg avgick som huvudansvarig revisor vid årsstämman i april 2014. 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 extra bolagsstämma den 21 augusti 2014 beslöts att utöka antalet styrelseledamöter från fem till sex personer.

Styrelsen

Styrelsen utses av årsstämman och ska enligt Bolagets bolagsordning bestå av lägst tre och högst sju 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 Property AB (publ) org nr 556156-0383

§ 1 Bolagets firma

Bolagets firma är Akelius Residential Property 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

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 bolagsstämman 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 avvikelser 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 sju 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 revisorsuppleant, 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 Property AB (publ), registrerades hos Bolagsverket den 26 augusti 2014. Bolagets tidigare firma var Akelius Residential 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 1 443 402 000 kronor fördelat på 2 402 270 000 stamaktier och 3 400 000 preferensaktier. Bolagets stam- och preferensaktier är emitterade enligt svensk rätt, denominerade i svenska kronor och 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. Varje stamaktie berättigar till en röst. Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Det har inte förekommit något offentligt bud på stam- eller preferensaktierna i Bolaget under innevarande eller föregående räkenskapsår och inga aktier är 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.

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.

Extra bolagsstämma beslöt den 12 maj 2014 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. Med stöd av bemyndigandet beslutade styrelsen den 23 maj 2014 om emission av högst 3 400 000 preferensaktier varigenom Bolagets aktiekapital ökade med 2 040 000 kronor.

Vid fullteckning av Erbjudandet (exklusive utökning av Erbjudandet), kommer Bolagets aktiekapital att högst ökas med 2 812 500 kronor genom nyemission av högst 4 687 500 preferensaktier. Genom nyemissionen kommer antalet aktier att högst öka med 4 687 500 preferensaktier och antalet röster högst öka med 468 750. motsvarande en utspädningseffekt om cirka 0,19 procent av antalet aktier och cirka 0,02 procent av antalet röster. Styrelsen har förbehållit sig rätten att utöka Erbjudandet med upp till 4 687 500 ytterligare preferensaktier, till högst 9 375 000 preferensaktier totalt, vilket innebär en total utspädningseffekt om cirka 0,39 procent av antalet aktier och cirka 0,04 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. 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). Aktierna är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar.

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 för de nyemitterade preferensaktierna avses bli den 5 november 2014 och beslut om vinstutdelning har fattats på extra bolagsstämma den 23 maj 2014. 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 bolagsstämman 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 som registrerades hos Bolagsverket i juni 2014 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, innan utskiftning sker till ägare av stamaktier. Preferensaktier skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

Handel på Nasdaq OMX First North

Preferensaktierna är noterade på NASDAQ OMX First North och första handelsdag för de nyemitterade preferensaktierna beräknas vara omkring den 24 september 2014. ISIN-koden för preferensaktierna är SE0005936713 och kortnamnet på NASDAQ OMX First North är "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	Preferensaktier	Stamaktier totalt	Preferensaktier 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	–	3 400 000	2 402 270 000	3 400 000	1 443 402 000	0,6	2014-06-02
2014	Nyemission ¹	–	4 687 500	2 402 270 000	8 087 500	1 446 214 500	0,6	–

¹ Vid fullteckning (exklusive eventuellt utökat Erbjudande).

Ägarförhållanden

Akelius Apartments Ltd, Cypern, organisationsnummer 84077, och Xange Holding Ltd, Cypern, organisationsnummer 313781, som äger cirka 89,8 respektive cirka 10,1 procent av stamaktierna i Bolaget. De utestående preferensaktierna i Bolaget motsvarar cirka 0,1 procent av det totala antalet aktier i Bolaget. Varje stamaktie berättigar till en röst på bolagsstämma och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst på bolagsstämma i Bolaget.

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 företrädda 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 lösningskyldighet. 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

Utdelning om 5 kronor per preferensaktie har betalats med avstämningsdag den 5 augusti 2014. Extra bolagsstämma i Bolaget har, den 23 maj 2014, beslutat om utdelning om 5 kronor per preferensaktie med avstämningsdagar 5 november 2014 och 5 februari 2015. 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 villkor 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 nås 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 Property AB (publ). Akelius direktägda dotterbolag listas i tabellen nedan.

Dotterföretag	Land	Andel aktier och röster, %
Akelius Fastigheter Ödlan 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
Lärjungen Lägenheter 88 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 Akeliusfonder 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 emitterade seniora icke-säkerställda företagsobligationer den 25 juni 2012 med en ram om 1 mdkr respektive den 26 juni 2014 med en ram om 1,5 mdkr, varav Akelius utnyttjat 1 mdkr av den första ramen och 350 mkr av den andra. Obligationslånen är utgivna till en rörlig ränta och förfaller till betalning i juni 2015 respektive mars 2018.

Obligationsinnehavarna har en rätt att påkalla förtida inlösen av obligationslånet om en ägarförändring inträffar i förhållande till Akelius. Obligationslånen 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 obligationslånen får Bolaget inte lämna någon utdelning om inte vissa villkor är uppfyllda. Se vidare avsnittet ”Riskfaktorer”

– ”Utdelningsbegränsning i obligationsvillkor” för begränsningar avseende utdelning.

Den 13 juni 2014 offentliggjorde Akelius att dess tyska dotterbolag Akelius GmbH upptar ett evigt hybridlån om 150 miljoner euro. I samband med upptagandet av hybridlånet återbetalades befintliga ej säkerställda lån med ett motvärde om 150 miljoner euro. Hybridlånet är efterställt Akelius noterade obligationslån och bokförs som eget kapital i Koncernen.

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

Placeringsavtal

Enligt ett avtal om placering av preferensaktier, placing agreement, som ingicks mellan Swedbank, Danske Bank och Akelius i maj 2014 åtog sig Swedbank och Danske Bank att placera de aktier som omfattades av den Initiala Emissionen av preferensaktier 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, vilket var den 5 juni 2014, bland annat överlåta, pantsätta eller på annat sätt förfoga över några preferensaktier i Bolaget utan medgivande från Swedbank och Danske Bank. Ett sådant medgivande har lämnats för Erbjudandet.

Certified Adviser

Bolaget har utsett Avanza till Certified Adviser. Avanza äger inga preferensaktier i Bolaget.

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 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.

Försäkringsituation

Bolagets styrelse anser att Akelius har ett försäkringskydd 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 – 30 juni 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	
	Styrelse- ledamot	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 – 30 juni 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 38–92) samt Akelius delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2014 (där hänvisning görs till sidorna 15–23). Årsredovisningarna för räkenskapsåren 2011, 2012 och 2013 har reviderats av Bolagets revisor och revisionsberättelserna är fogade till årsredovisningarna. Delårsrapporten för 1 januari – 30 juni 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 – 30 juni 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 per den 30 juni 2014

Fastighet	Adress	Kommun	Uthyrnings- bar yta lägen- heter, kvm	Uthyrningsbar yta kommer- siellt, kvm	Antal lägenheter
Sverige					
Bifrost 2	Järnvägsgatan 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
Djäknen 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	Bergsätersgatan 34	Borås	352	0	6
Fjällbruden 15	Bergsätersgatan 38	Borås	349	0	8
Fjällbruden 18	Klippgatan 18	Borås	393	0	7
Grindvalen 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	Sverkerigatan 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	Tomtegatan 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
Porsen 4	Majorsgatan 14	Borås	507	0	9
Porsen 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
Staren 3	Första Villagatan 21	Borås	879	0	9
Stjärtmesen 8	Stigaregränd 3	Borås	536	30	9
Strutsen 5	Nedre Tjädersgatan 3	Borås	303	0	5
Trollsländan 3	Alidebergsgatan 23-27	Borås	1 241	0	20
Vargen 14	Frejgatan 8	Borås	661	45	11
Vaxskivlingen 2	Huldregatan 24 A-B	Borås	696	58	12
Zebran 5	Engelbrektsgatan 13	Borås	617	28	10
Flundran 1	Nyforsgatan 6	Eskilstuna	10 102	709	175
Navigatören 5	Fristadsgatan 6 A-D	Eskilstuna	5 472	65	80
Nyfors 1:30/Främlingen 7-8,					
Floretten 12	Nyforsgatan 38 A-B, Sommarrogatan 4	Eskilstuna	17 393	1 267	285
Valsverket 3,4,5	Tullgatan 9	Eskilstuna	494	6 405	4
Vapensmeden 15	Drottninggatan 14, 16	Eskilstuna	142	9 667	1
Vapensmeden 19	Bruksgratan 17	Eskilstuna	0	4 862	0
Vapensmeden 6	Smedjegatan 32	Eskilstuna	0	2 698	0
Verktyget 4	Smedjegatan 45	Eskilstuna	0	19 498	0
Visheten 9	Fristadstorget 1	Eskilstuna	3 172	1 436	39
Vågskålen 21	Kungsgatan 16, 18	Eskilstuna	976	3 861	9
Vågskålen 22	Fristadstorget 8 A	Eskilstuna	0	2 541	0
Värblomman 4	Kyrkogatan 6	Eskilstuna	1 607	1 270	24
Väpnaren 4	Drottninggatan 12	Eskilstuna	0	10 384	0
Annedal 7:11	Albotorget 5	Göteborg	0	1 024	0
Masthugget 12:4	Andra Långgatan 49	Göteborg	484	4 301	11
Annedal 7:17:9	Snickaregången	Göteborg	0	0	0
Backsippan 3	Backhausgatan 3, Stenvinkelsgatan	Halmstad	1 160	194	15

Fastighetsförteckning per den 30 juni 2014

Fastighet	Adress	Kommun	Uthyrnings- bar yta lägen- heter, kvm	Uthyrningsbar yta kommer- siellt, kvm	Antal lägenheter
Batteriet 13	Stenvinkelsgatan 6, Hvitfeldsg	Halmstad	1 660	53	20
Batteriet 18	Hvitfeldtsgatan 19–21, Nordbanegatan 35	Halmstad	4 420	0	60
Biet 5	Hvitfeldtsgatan 20–26	Halmstad	12 450	3 591	203
Björnen 12	Skepparegatan 5, Torsgatan 94	Halmstad	0	0	0
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
Fludran 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
Lövmygen 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
Söderby 268	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	1 599	1 096
Söderby 2:23	Jungfruns gata 401	Haninge	48 077	6 414	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	529	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	Kvarnholmsgatan 3	Helsingborg	3 060	35	46
Fjärilen 15	Sämskmakargatan 1, Visitörsgatan 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
Granolmen 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
Malen 31	Bjäregatan 9	Helsingborg	878	50	13

Fastighet	Adress	Kommun	Uthyrningsbar yta lägenheter, kvm	Uthyrningsbar yta kommersiellt, kvm	Antal lägenheter
Myggan 1	Wieselgrensg 8, Bjäreg 2	Helsingborg	2 223	0	24
Myggan 2	Wieselgrensgatan 6	Helsingborg	684	0	9
Myggan 7	Bjäregatan 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	2 297	279	36
Nyponrosen 1	Ludvikagatan 41–51	Helsingborg	9 090	2 009	123
Oden 1	Fäladsgatan 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	Bjäregatan	Helsingborg	9 987	451	146
Ålvan 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
Kronberget 1:117	Stengatan 22	Lysekil	266	0	4
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	30 378	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	S Förstadsgatan 69, Möllevångsgatan 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	Arildsgatan 1, Spånehusvägen 81	Malmö	690	140	10
Lyktan 3	Åhusgatan 6, Ronnebygatan 1, Nobelvägen 52	Malmö	3 133	155	60
Lärkrådet 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	Möndal	13 508	78	199
Bergshöjden 1–4	Bergsvägen 1–15	Nynäshamn	10 005	18	150
Ekorren 8	Nynäsvägen 29	Nynäshamn	0	746	0

Fastighetsförteckning per den 30 juni 2014

Fastighet	Adress	Kommun	Uthyrningsbar yta lägenheter, kvm	Uthyrningsbar yta kommersiellt, kvm	Antal lägenheter
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	623	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 Nilssons väg 7	Partille	12 788	0	216
Partille 105:8	Oluff Nilssons 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	1 062	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	Värbergsvägen 173-197	Stockholm	13 579	274	144
Gullvivan 3	Linnégatan 16 A-D	Södertälje	1 680	67	36
Hopprepet 1	Mossvägen 58-80	Södertälje	6 593	31	99
Hopprepet 2	Mossvägen 82-86	Södertälje	1 268	137	18
Hopprepet 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	652	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
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
Merkurius 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, Wemmenhögsatan	Trelleborg	2 454	137	33
Svanen 11	Järnvägsgatan 23-25	Trelleborg	1 981	0	24
Svanen 17,30-34	Hantverkaregatan 6	Trelleborg	5 382	410	67
Triangeln 48	Ehrenbuschsgatan 7	Trelleborg	1 520	0	20
Valfisker Mindre 17	Nygatan 24, Flockergatan 6	Trelleborg	2 078	658	27
Valfisker Större 46	Nygatan 32-34	Trelleborg	2 174	260	29
Vipan 13	Wemmenhögsatan 19	Trelleborg	613	0	9
Västebro 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	80	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
Mjölkvaren 7-8	Hjortmossegatan 103-111	Trollhättan	8 188	1 120	132
Oxen 5	Karlstorpsvägen 86-92	Trollhättan	1 467	97	23
Sjöfrun 1	Spannmålsatan 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

Fastighetsförteckning per den 30 juni 2014

Fastighet	Adress	Kommun	Uthyrningsbar yta lägenheter, kvm	Uthyrningsbar yta kommersiellt, kvm	Antal lägenheter
Nyboda 1:17, 1:20	Granbacksvägen, Mellanbergsvägen	Tyresö	66 493	798	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	18 574	1 421	340
Ångaren 2	Eskadervägen 1–3	Täby	4 228	814	85
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
Släggskaftet 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
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	1 942	696	28
Bakplåten 3	Barkvägen 2	Östersund	987	2 090	16
Bönboken 4	Artillerigatan 4 B-C	Östersund	1 113	277	24
Färgaren 2	Köpmangatan 34	Östersund	820	491	10
Förskinnat 7	Regementsgatan	Östersund	0	0	0
Förskinnat 8	Regementsgatan 38 A	Östersund	7 682	492	109
Handlanden 3	Bergsgatan 17	Östersund	1 097	56	18
Hyacinten 10, 12, 13, 15, 16	Ångegatan 3 A-B	Östersund	17 092	300	289
Härberget 3	Storgatan 58 A	Östersund	1 018	25	20
Kålhagen 6	Kyrkgatan 37	Östersund	4 841	908	53
Motboken 7	Rådhusgatan 41	Östersund	1 834	192	38
Pastorn 12	Brogränd 14 A	Östersund	6 115	2 296	92
Rektorn 12	Biblioteksgatan	Östersund	0	0	0
Rektorn 9	Biblioteksgatan 5	Östersund	2 366	2 904	32
Räntmästaren 2	Köpmangatan 40	Östersund	767	341	8
Staben 10	Prästgatan 50 A	Östersund	953	1 322	21
Stadspredikanten 2	Artillerigatan 7	Östersund	1 634	339	23
Sädesskäppan 3	Pastorsgatan 3	Östersund	1 858	261	30
Traktören 8	Kyrkgatan 44	Östersund	2 291	3 996	73
Yllemattan 1	Stöttingvägen 1	Östersund	10 272	240	168
Åkaren 1	Bergsgatan 23 A	Östersund	1 211	146	18
Berga 10:5	Skolvägen 4–10	Österåker	7 488	50	120
Hacksta 1:27	Norrgårdsvägen 101–131	Österåker	26 368	1 511	340

Fastighetsförteckning per den 30 juni 2014

Fastighet	Adress	Stad	Uthyrningsbar yta lägenheter, kvm	Uthyrningsbar yta kommersiellt, kvm	Antal lägenheter
Tyskland					
Singerstraße	Singerstraße 11	Augsburg	5 482	298	94
Stegstraße	Stegstraße 2	Augsburg	3 344	0	73
Arosener Allee	Arosener 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
Sedanstraße	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
Lüneburger 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	121	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/Mulackstraße	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
Hohenstaufenerstraße	Hohenstaufenerstraße 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
Sonntagstraße	Sonntagstraße 8	Berlin	2 381	482	36
Swinemündestraße	Swinemünder Straße 5	Berlin	929	82	12
Lettstraße 5	Lettstraße 5	Berlin	2 849	479	35
Choriner Straße	Choriner Straße 67	Berlin	1 185	0	13
Eichborndamm 96–100	Eichborndamm 96	Berlin	4 697	430	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 Kunger Straße 19	Karl-Kunger-Straße 17	Berlin	2 095	207	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	2 095	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
Katharinenstraße, Berlin	Katharinenstraße 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
Andreasstraße 20	Andreasstraße 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 3,5,7,9,11	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	204	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	1 135	164	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 per den 30 juni 2014

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	Czeminskistr. 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	565	296
Rudolf-Seiffert-Straße 54-65	Rudolf-Seiffert-Straße 54	Berlin	14 264	33	207
Hasenheide 93	Hasenheide 93	Berlin	2 106	0	25
Simon-Bolivar-Straße 51	Simon-Bolivar-Straße 51	Berlin	1 475	222	23
Friedrichsberger Straße 3-4	Friedrichsberger Straße 3	Berlin	3 534	0	63
Einbeckerstr. 101	Einbeckerstr. 101	Berlin	8 009	184	136
Annenstraße 8	Annenstraße 8	Berlin	493	0	8
Alt-Reinickendorf 49, Lindauer Allee 22-22a	Alt-Reinickendorf 49	Berlin	1 996	188	35
Reichenberger Str. 153	Reichenberger Str. 153	Berlin	860	452	15
Lobeckstr. 65-75	Lobeckstr. 65	Berlin	7 738	78	125
Prinzenallee 70	Prinzenallee 70	Berlin	1 453	100	21
Siegfriedstr. 3	Siegfriedstr. 3	Berlin	916	96	18
Mittelheide 1-4, Mahlsdorfer Str. 16-25a u.a.	Mittelheide 2	Berlin	6 823	258	104
Straße der Pariser Kommune 39	Straße der Pariser Kommune	Berlin	1 095	88	14
Föhler Str. 10	Föhler Straße 10	Berlin	2 132	1,089	36
Schönhauser Allee 108	Schönhauser Allee 108	Berlin	2 684	651	40
Wattstr. 9	Wattstraße 9	Berlin	1 382	0	21
Cheruskerstr. 5	Cheruskerstr. 5	Berlin	1 850	0	25
Herrfurthstr. 31	Herrfurthstr. 31	Berlin	2 122	172	39
Schönhauser Allee 96/97	Schönhauser Allee 96/97	Berlin	2 876	512	48
Soldiner Str. 12	Soldiner Str. 12	Berlin	1 708	180	20
Eitelstr. 16	Eitelstr. 16	Berlin	1 627	656	26
Gerichtstr. 9	Gerichtstr. 9	Berlin	647	0	10
Gotzkowskystr. 3	Gotzkowskystr. 3	Berlin	835	113	15
Gotzkowskystr. 4	Gotzkowskystr. 4	Berlin	1 576	144	28
Nogatstr. 25	Nogatstr. 25	Berlin	1 039	369	13
Rostocker Str. 43	Rostocker Str. 43	Berlin	1 688	90	32
Soldiner Str. 88	Soldiner Str. 88	Berlin	661	59	10
Weichselstr. 7	Weichselstr. 7	Berlin	1 271	141	22
Archenholdstr. 1, 3 / Einbecker Str. 52	Archenholdstr. 1, 3 / Einbecker Str. 52	Berlin	2 071	136	34
Bürgerheimstr. 12	Bürgerheimstr. 12	Berlin	1 275	0	22
Sonnenallee 73 / Fuldastr. 52	Sonnenallee 73 / Fuldastr. 52	Berlin	2 005	677	25
Buttmannstr. 17	Buttmannstr. 17	Berlin	2 288	175	37
Hochstr. 14-15c	Hochstr. 14-15c	Berlin	3 630	121	63
Lenastr. 25	Lenastr. 25	Berlin	1 561	134	22
Niemetzstr. 12	Niemetzstr. 12	Berlin	2 219	0	40
Niemetzstr. 14, 16	Niemetzstr. 14, 16	Berlin	4 290	42	92
Reichenberger Str. 52	Reichenberger Str. 52	Berlin	1 241	0	20
Skalitzer Str. 79/80	Skalitzer Str. 79/80	Berlin	2 184	168	25
Kienitzer Str. 110	Kienitzer Str. 110	Berlin	963	177	12
Leberstr. 23	Leberstr. 23	Berlin	1 934	198	30
Reinickendorfer Str. 118	Reinickendorfer Str. 118	Berlin	2 124	139	31
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
Düsseldorfer Straße	Düsseldorfer Straße 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

Fastighet	Adress	Stad	Uthyrningsbar yta lägenheter, kvm	Uthyrningsbar yta kommer- siellt, kvm	Antal lägenheter
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	190	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	1 429	0	29
Fellnerstraße	Fellnerstraße 11	Frankfurt	848	267	11
Hohenstauferstraße	Hohenstauferstraße 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	1 286	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	3 139	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	771	50	11
Hirschgraben 23	Hirschgraben 23	Hamburg	1 146	152	23
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
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	Bergkoppelweg 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	312	15
Lattenkamp 82,84	Lattenkamp 82, 84	Hamburg	1 924	0	24
Holländische Straße	Holländische Reihe 2, 4, Ottenser Marktplatz, Arneemannstraße 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

Fastighetsförteckning per den 30 juni 2014

Fastighet	Adress	Stad	Uthyrningsbar yta lägenheter, kvm	Uthyrningsbar yta kommer- siellt, kvm	Antal lägenheter
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	1 523	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 Ausschläger Weg	Ausschläger Weg 5	Hamburg	590	0	10
Alsterdorfer Straße	Alsterdorfer Straße 149	Hamburg	3 531	0	59
Billrothstraße 59	Billrothstraße 29	Hamburg	522	0	10
Hafenstraße 27	Hafenstraße 27	Hamburg	352	0	7
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
Beethovenstraße	Beethovenstraße 32	Hamburg	1 802	0	34
Grosseweg	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	391	335	8
Pagenfelder Platz	Pagenfelder Platz	Hamburg	1 814	104	38
Bethesdastraße	Bethesdastraße 25	Hamburg	2 424	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
Lübecker Str: Reismühle 1,5	Reismühle 1	Hamburg	1 818	1 370	46
Reismühle 10	Reismühle 10	Hamburg	560	0	15
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	Schlicksweg 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
Schillerstraße 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, Hamburg	Tangstedter Landstraße 104	Hamburg	1 108	0	23
Kielstück, Hamburg	Kielstück 17	Hamburg	1 383	0	30
Ahlfeld, Hamburg	Ahlfeld 2	Hamburg	986	0	14
Moorreyestraße, Hamburg	Moorreye 35	Hamburg	2 237	0	40
Eichholz 23–37 Reimarusstr. 2	Eichholz 23	Hamburg	5 383	0	124
Rödingsmarkt	Rödingsmarkt 11	Hamburg	711	238	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	1 261	0	31
Gaussstraße 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

Fastighet	Adress	Stad	Uthyrningsbar yta lägenheter, kvm	Uthyrningsbar yta kommer- siellt, kvm	Antal lägenheter
Reismühle 6,8	Reismühle 6	Hamburg	2 310	170	19
Roßberg 24,26, Ruckteschellweg 21c	Roßberg 24	Hamburg	1 392	0	29
Bramfelder Str. 44,46/Lünkenweg 2,4	Bramfelder Straße 44	Hamburg	1 902	0	52
Maria-Louisen-Straße 121-131	Maria-Louisen-Straße 121	Hamburg	2 999	0	52
Horner Rampe 12-14/Boberger	Horner Rampe 12	Hamburg	3 530	0	72
Valparaisostraße	Valparaisostraße 3	Hamburg	1 306	0	21
Hammer Landstraße	Hammer Landstraße 38	Hamburg	2 568	633	35
Schulweg	Schulweg 27	Hamburg	688	0	12
Hüllenkamp 148, 150	Hüllenkamp 148	Hamburg	1 875	0	30
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
Walddörferstraße 242	Walddörferstraße 242	Hamburg	410	0	8
Albert-Schweitzer-Straße	Albert-Schweitzer-Straße 21	Kiel	8 696	0	106
Wagnerring	Wagnerring 1	Kiel	10 469	176	178
Bülowstraße	Bülowstraße 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
Augustasträße	Augustasträße 9	Köln	956	0	14
Augustasträße 3	Augustasträße 3	Köln	785	0	15
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	1 908	228	23
Gereonswall 5 d-e	Gereonswall 5d	Köln	624	207	10
Takustraße 79, 81, 83	Takustraße 79	Köln	939	0	20
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
Kaiserstraße 55	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-Dietrich-Straße 3	Mainz	1 827	0	24
Hindenburgstraße 5	Hindenburgstraße 5	Mainz	751	0	24
Hindenburgstraße 52	Hindenburgstraße 52	Mainz	2 372	0	24
Raimundistraße	Raimundistraße 1	Mainz	513	0	6
Holzstraße	Holzstraße 32	Mainz	1 071	726	30
Wallaustraße	Wallaustraße 80	Mainz	1 189	0	37
Raimundistraße	Raimundistraße 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	Ehrenbreitenerstraße 27	München	1 114	0	25
Schloßstraße	Schloßstraße 4	München	6 607	0	120
Theresienstraße	Theresienstraße 21	München	699	139	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
Laim München	Valpichlerstraße 16	München	15 444	270	298
Ganghoferstraße 6-10	Ganghoferstraße 6-10	München	2 531	511	46
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

Fastighetsförteckning per den 30 juni 2014

Fastighet	Adress	Stad	Uthyrningsbar yta lägenheter, kvm	Uthyrningsbar yta kommer- siellt, kvm	Antal lägenheter
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	Schmidenerstraße 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 per den 30 juni 2014

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 Avenue West	2040 Eglinton Avenue West	Toronto	2 370	0	37
2701 Eglinton Avenue West	2701 Eglinton Avenue West	Toronto	2 775	0	49
778 Broadview Avenue	778 Broadview Avenue	Toronto	1 340	0	39
260 Gamble Avenue	260 Gamble Avenue	Toronto	1 248	0	24
160 Huron Street	160 Huron Street	Toronto	2 319	0	69
798/800 Richmond Street West	798/800 Richmond Street West	Toronto	18 605	186	523
188 Jameson Avenue	188 Jameson Avenue	Toronto	2 814	0	47
127 Broadway Avenue	127 Broadway Avenue	Toronto	3 275	0	60
501 Kingston Road	501 Kingston Road	Toronto	5 517	0	76
263/265 Russel Hill Road	263/265 Russell Hill Road	Toronto	4 842	0	100
310/312 Lonsdale Road	310/312 Lonsdale Road	Toronto	2 177	0	34
150 Fermanagh Avenue	150 Fermanagh Avenue	Toronto	4 859	0	66
54/56 Maitland Street	54/56 Maitland Street	Toronto	2 519	0	92
77 Spencer Avenue	77 Spencer Avenue	Toronto	3 489	0	56
5/7/9 Stag Hill Drive	5/7/9 Stag Hill Drive	Toronto	4 647	0	67
99 Tyndall Avenue	99 Tyndall Avenue	Toronto	4 158	0	70
338–342 Donlands Avenue	338–342 Donlands Avenue	Toronto	1 341	0	36
81/83 Isabella Street	81/83 Isabella Street	Toronto	2 374	0	48
95 Jameson Avenue	95 Jameson Avenue	Toronto	3 868	0	66
2400 Bathurst Street	2400 Bathurst Street	Toronto	2 824	0	31
2367 Queen Street East	2367 Queen Street East	Toronto	691	0	24
230 Oak Street	230 Oak Street	Toronto	18 025	0	327

Fastighetsförteckning per den 30 juni 2014

Fastighet	Adress	Stad	Uthyrningsbar yta lägenheter, kvm	Uthyrningsbar yta kommersiellt, kvm	Antal lägenheter
England					
Bushey Grange	50- 101 Bushey Grove Road, postcode WD23 2HL	Bushey	2 366	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
Pelham and Waverly Court	Bishopric, postcode RH12 1TW	Horsham	5 412	0	81
Viney Court	78 Kings Avenue, postcode SW4 8BH	London	915	0	16
Westcott Park	124-139 Cotton Avenue, postcode W3 6YG	London	542	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
Stirling 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
Copperidge	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	1 774	0	40
Sudbury Meadows	Conifer Way, postcode HA0 3QP	London	910	0	22
Centre Court	102-106 Oakleigh Road North, postcode N20 9EN	London	872	0	20
Brondesbury Court	235 Willesden Lane,, postcode NW2 5RR	London	1 559	0	18
Hamlet Gardens	Hamlet Gardens, postcode W6 0SU	London	8 749	35	121
St Peters Court	Cephas Street, Stepney Court, postcode E1 4AE	London	2 296	0	37
Welford House	23 Lansdowne Road, postcode CR8 2PD	London	1 080	0	23
Beverley Court	1-12 Beverley Court, Old Farm Avenue	London	613	0	12
Osterley Mansions	1-4 Osterley Mansions and 24 to 30 (even numbers) Thornbury Road	London	466	0	8
Old Church Court	7 Grove Road	London	950	0	20
Bertha Neuberger House	145 -149 Denmark Road	London	803	0	22
Gwalior House	Avenue Road	London	2 667	0	54
The Drummonds	745-749 Dunstable Road, postcode LU4 0HL	Luton	1 324	0	33
Mulberry Close	Mulberry Close, postcode LU1 1BX	Luton	1 666	0	42
Maple Court	Tweed Drive, postcode MK3 7QR	Milton Keynes	1 007	0	25
St Michael's Gate	29-31 Parnwell Way, postcode PE1 4YJ	Peter- borough	4 890	0	74
Aegellus	1-17 Rudsworth Close, postcode SL3 0HR	Slough	872	0	17
Oldfield Court	54-56 Lattimore Road, postcode AL1 3XW	St Albans	428	0	11
Landau	Martlesham, postcode AL7 2QF	Welwyn Garden	1 862	0	32

Värdeintyg

Värdeintygen har upprättats av CBRE Sweden AB, JLL (med adress 25 Walbrock, London EC4N 8AF, England), CBRE Limited (med adress Henrietta House, London W1G 0NB, England samt 2001 Sheppard Avenue East, Toronto ON M2J 4Z8, Kanada) och CBRE GmbH (med adress Hausvogteiplatz 10, 10 117 Berlin, Tyskland). 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. Inga väsentliga förändringar har skett sedan datumet för respektive värdeintyg. Nedan följer en sammanfattning sammanställd av Bolaget av respektive värderingsintyg.

1) CBRE Sweden AB har värderat totalt 334 objekt, varav Bolaget är tomträttsinnehavare av 11 objekt och ägare till resterande objekt. Värderingsobjekten är belägna i totalt 37 kommuner och merparten av objekten är belägna i Malmö, Helsingborg, Halmstad, Borås, Eskilstuna samt kommuner i närheten av Stockholm. Se nedan för en fullständig förteckning över värderingsobjekten. CBRE Sweden AB värderar objekten till ett sammanlagt belopp om cirka 26,2 mdkr. Värderingen har utförts per den 31 mars 2014 och per den 15 augusti 2014.

2) JLL har värderat totalt 32 av Akelius fastigheter. Fastighetsportföljen som har värderats av JLL omfattar 784 bostadslägenheter belägna i London och sydöstra England. Se nedan för en fullständig förteckning över värderingsobjekten. JLL värderar objekten till ett sammanlagt belopp om 141 882 000 brittiska pund. Värderingen har utförts per den 31 juli 2014.

3) CBRE Limited har värderat totalt sex 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; Beverley Court, Old Farm Avenue, London, N14; Bertha Neuberg House, 145–149 Denmark Road, London, SE5; Gwalior House, Avenue Road, London N14 och lägenheterna 1–60, 121–140 och 201–220, Hamlet Gardens, London W6. CBRE Limited värderar objekten till ett sammanlagt belopp om 82 890 000 brittiska pund. Värderingen har utförts per den 13 december 2013, den 31 mars 2014, 27 juni 2014 samt den 17 juli 2014.

4) CBRE Limited har värderat totalt 27 objekt belägna i Toronto, Kanada. Se nedan för en fullständig förteckning över värderingsobjekten. CBRE Limited värderar objekten till ett sammanlagt belopp om 371 894 000 kanadensiska dollar. Värderingen har utförts per den 31 mars 2014 och den 31 juli 2014.

5) CBRE GmbH har värderat totalt 435 objekt i Tyskland. Värderingsobjekten är huvudsakligen belägna i Berlin, Hamburg, München, Frankfurt, Köln, Düsseldorf, Wiesbaden och Mainz. CBRE GmbH värderar objekten till ett sammanlagt belopp om 2 000 620 000 euro. Värderingen har utförts per den 30 juni 2014.

CBRE Sweden AB, JLL, CBRE Limited och CBRE Limited är professionella värderingsinstitut och värdeintygen har utfärdats av oberoende sakkunniga värderingsmän.

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	2014-08-15.
Addressees	Leiv Synnes and Daniel Wallenås, Akelius Residential AB hereinafter referred to as "Akelius".
The Properties	The properties held by Akelius, Swedish portfolio, divided into valuation objects.
Property Descriptions	<p>A total of 334 valuation objects of which 323 are held freehold and the rest leasehold. The valuation objects are located in totally 37 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.</p> <p>Akelius has since the valuation date sold 33 properties and bought one property. The sold properties have been excluded from this report. The bought property has been added.</p>
Instruction	CBRE was instructed in April 2014 to value on the basis of Market/Fair Value desktop valuations without inspection as at the valuation dates in accordance with letters of instructions and terms of engagements dated 2014-04-28 and 2014-07-22.
Valuation Date	2014-03-31 and 2014-08-15.
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.

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.

Market/Fair Value

Market value as of 2014-03-31:

SEK 26 200 000 000 (TWENTY SIX BILLION TWO HUNDRED MILLION SEK) exclusive of purchaser's costs and VAT.

Market value as of 2014-08-15 for bought properties:

SEK 200 000 (TWO HUNDRED THOUSAND) 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.

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

TENURE	MARKET VALUE (kSEK)
322 freeholds	24 971 000
11 leaseholds	1 229 000
333 in total	26 200 000

Market values as of 2014-03-31.

TENURE	MARKET VALUE (kSEK)
1 freeholds	200
0 leaseholds	0
1 in total	200

Market values as of 2014-08-15.

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.

ESMA 130 (vi)

ESMA 130 (vi) requires us to comment on the values included in the latest annual accounts of Akelius.

The values included in the Q1 2014 accounts were not prepared by CBRE. CBRE has been advised by Akelius that they undertook an internal valuation of the properties and on the basis of this are carrying the portfolio at a market value of SEK 27.1 billion at that date. Excluding sold properties after Q1 2014, Akelius' portfolio would have had a market value of approximately SEK 26.5 billion at that time.

CBRE's desktop valuation as of 2014-03-31 sums to around SEK 26.2 billion, corresponding to 333 valuation objects, i.e., excluding sold and bought properties after 2014-03-31.

There can be a number of different explanations for the difference between Akelius' internal valuation and CBRE's desktop valuation. 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.

ESMA 130 (iv)

ESMA 130 (iv) requires the issuer of the prospectus to affirm that no material changes have occurred since the date of valuation. The date of valuation is 2014-03-31.

The issuer of the prospectus assures that no material

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

changes in values have occurred in the individual properties since the date of valuation.

Reasons for differences in values between those reported by CBRE in our valuation as at 31 March 2014 and the market values as at the date of publication of the prospectus may be due to various factors including market changes, changes in individual locations, changes to statutory matters (e.g. town planning), physical changes to individual properties, tenancy changes and different valuation assumptions to those made by CBRE.

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 with Paragraphs 128 to 130 of the ESMA update of CESR'S recommendations for the consistent implement-



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

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

Yours faithfully



Lisa Waara Klintehäll, MRICS
Authorised Valuer by Samhällsbyggarna
Head of Valuation Advisory, Director

For and on behalf of
CBRE Valuation Advisory

T: +46 733 49 87 23

E: lisa.klinterhall@cbre.com

CBRE– Valuation Advisory

T: +46 8 410 187 46

F: +46 8 678 15 23

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

Yours faithfully



Marcus Persson
Authorised Valuer by Samhällsbyggarna
Associate Director

For and on behalf of
CBRE Valuation Advisory

T: +46 733 49 87 46

E: marcus.persson@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 is 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 A: Properties/Valuation Objects details, held for investment

SUB-PORTFOLIO	NO OF VALUATION OBJECTS	NO OF FREEHOLDS	BUILDING YEAR	VACANCY RATE (SQM, %)	RESIDENTIAL AREA (SQM)	COMMERCIAL AREA (SQM)	NO OF PARKING LOTS	TOTAL GROSS RENT PER ANNUM (KSEK)	MARKET VALUE (SEK)
Malmö									
Residential	75	74	1904-2006	4%	359 398	61 885	558	493 044	6 590 000 000
Other	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Norrland									
Residential	56	56	1929-2008	5%	138 095	21 362	1 873	165 111	1 840 000 000
Other	1	1	-	-	-	-	-	-	20 000 000
Göteborg									
Residential	109	106	1900-2012	4%	367 968	35 470	3 612	426 434	5 230 000 000
Other	7	7	1943-1981	19%	5 258	26 362	229	29 820	330 000 000
Stockholm									
Residential	71	64	1938-2007	3%	709 253	40 365	6 332	829 426	11 500 000 000
Other	14	14	1930-1994	7%	2 252	70 567	310	72 676	680 000 000
Total	333	322		4%	1 582 224	256 010	12 914	2 016 511	26 200 000 000

Valuation date 2014-03-21

SUB-PORTFOLIO	NO OF VALUATION OBJECTS	NO OF FREEHOLDS	BUILDING YEAR	VACANCY RATE (SQM, %)	RESIDENTIAL AREA (SQM)	COMMERCIAL AREA (SQM)	NO OF PARKING LOTS	TOTAL GROSS RENT PER ANNUM (KSEK)	MARKET VALUE (SEK)
Göteborg									
Residential	0	0	-	-	-	-	-	-	-
Other	1	1	-	100%	-	-	-	-	200 000
Total	1	1		100%					200 000

Valuation date 2014-08-15

Appendix B: Changes in property portfolio since 2014-03-31

NOTE	NUMBER OF VALUATION OBJECTS	MARKET VALUE (MSEK)	VALUATION DATE
Valuation objects owned 2014-03-31	366	26 800	Valued 2014-03-31
Valuation objects sold 2014-04-01 --2014-06-30 (excluded from balance sheet q2 2014)	32	553	Valued 2014-03-31
Valuation objects bought 2014-04-01 --2014-06-30 (included in balance sheet q2 2014)	1	0,2	Valued 2014-08-15
Valuation objects sold 2014-07-01 --	1	47	Valued 2014-03-31
Valuation objects bought 2014-07-01 --	0	0	

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 July 2014 relates to the properties within the Akelius portfolio as set out in the attached schedule, these account for 784 units. The aggregate value of the portfolio considered in this valuation amounts to GBP£141,882,000. Akelius' own market valuations of the properties as at 31 July 2014 are used throughout the prospectus amounts to:-

£141,882,000

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 32 of the company's properties. The portfolio subject to valuation is outlined in the attached schedule and comprises 784 residential apartments located in London and the South East of England. The total rentable area stands at approx. 42,170.57 sq.m. The valuation date is 31st July 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 784 properties are lease-hold properties, equivalent to a share of 23% 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 Portfolio

We have attempted to source evidence of similar portfolios that have transacted in the past 12-24. 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 32 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 July 2014, has been assessed at GBP£141,882,000

Date: 13 August 2014

Place: London



For and on
behalf of JLL

Valuation Certificate	Value			Number of objects			Valuation date
	Freehold	Leasehold	Total	Freehold	Leasehold	Total	
Properties owned 2014-03-31	£ 97,813,500	£ 32,068,500	£ 129,882,000	23	8	31	Valued 2014-03-31
Properties sold 2014-04-01--2014-06-30	£ -	£ -	£ -	0	0	0	Valued 2014-03-31
Properties bought 2014-04-01--2014-06-30	£ -	£ -	£ -	0	0	0	N/A
Part Sum	£ 97,813,500	£ 32,068,500	£ 129,882,000	23	8	31	N/A
Properties sold 2014-06-30	£ -	£ -	£ -	0	0	0	N/A
Properties bought 2014-06-30	£ 12,000,000	£ -	£ 12,000,000	1	0	1	Valued 2014-07-31
Net change after 30-06	£ 12,000,000	£ -	£ 12,000,000	1	0	1	N/A
Total Value Certificate	£ 109,813,500	£ 32,068,500	£ 141,882,000	24	8	32	N/A

AKELIUS PORTFOLIO

Reference	Property	Value as a block
40014	Filton Court, Avonley Village, Farrow Lane, New Cross, SE14 5RU	£525,000
40017	Harrison & Francis Court, Beechwood 253-268 Mercury Way & 10 Myers Lane New Cross, Millwall, SE14 5RU	£6,675,000
40004	Meredith Mews, Brockley Road, Brockley, SE4 2SL	£1,280,000
40015	Jerome Court, New Southgate, 59-65 The Limes Avenue, Frein Barnet, N11 1RF	£2,600,000
40007	Camfrey Court, Hornsey, 2A Priory Road Hornsey, N8 7RY	£4,700,000
40003	Westcott Park, Cotton Avenue, North Acton, W3 6YG	£2,650,000
40018	Sudbury Meadows, Conifer Way, Ash Walk, North Wembley, HA0 3QP	£4,000,000
40008	Stirling Court, 6-10 Argyle Road, West Ealing, W13 8AB	£3,770,000
40012	Olympian Court, Homer Drive, Isle of Dogs, E14 3UD	£4,365,000
40013	Salisbury Place, Langton Road, Oval Kennington, SW9 6UW	£12,000,000
40006	Hillgate Place, Balham Hill, Clapham South, SW12 9ES	£7,630,000
40010	Copperidge, 165-176 Carterhatch Lane, Enfield, EN1 4BL	£1,650,000
40016	Coopers Walk, 115 Maryland Street, Stratford, E15 1JJ	£400,000
40019	Centre Court, 102-106 Oakleigh Road, North Totteridge & Whetstone N20 9EN	£3,760,000
40023	Abbeydale, Harlow, CM17 9QE	£795,000
40009	Nightingale, Dunnock Close, Enfield, N9 8UB	£2,750,000
40020	Maple Court, Witham Court, Tweed Drive, West Bletchley, MK3 7QR	£2,050,000
40021	Aegellus, Rudsworth Close, Slough, SL3 OHR	£2,750,000
40022	Tudor Court, Tudor Court Park Street, Dunstable LU6 1NJ	£1,750,000
40026	St Michaels Gate, Parnwell Way, Peterborough, PE1 4YJ	£5,145,000
40005	Bushey Grange, Lambert Court, Bushey, WD23 2HL	£8,100,000
40024	The Drummonds, 745-749 Dunstable Road, Luton, LU4 0HL	£2,700,000
40025	Mulberry Close, Mulberry Close, Luton, LU1 1BX	£2,900,000
40027	Oldfield Court, St Albans, 54-56 Latimore Road, St Albans, AL1 3XW	£1,750,000
40028	Landau, Martlesham - Stirlingway, Welwyn Garden City, AL7 2QF	£4,790,000
40001	Viney Court, 78 Kings Avenue, SW4 8BH	£5,100,000
40029	Brondesbury Court, 235 Willesden Lane, London NW2 5RR	£7,835,000
40002	Pelham and Waverley Court, Bishopric, Horsham RH12 1TW	£10,588,500
40031	St. Peter's Court, Bethnal Green, E1	£10,800,000
40032	Welford House, 23 Lansdowne Road, Purley, Surrey CR8 2PD	£2,875,000
40011	Foreland Court / Timberdene Court / Freeland Park, Holders Hill Road, NW4 1LG	£1,198,500
-	Brent House, Brenthouse Road, London E9 6QQ	£12,000,000
TOTAL		£141,882,000

VALUATION REPORT

Akelius UK One Limited and Akelius UK Six Limited

Akelius

Valuation Date: 31 July 2014

CBRE

PART I

VALUATION REPORT

CBRE



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	31 July 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:- Akelius UK One Limited: <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</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>Bertha Neuberg House, 145-149 Denmark Road, London SE5</u> This comprises a purpose built block arranged to provide a total of 22 studio, one and two bedroom flats. 14 of the flats are let on AST's with eight of the units being currently vacant.



www.cbre.co.uk
Registered in England No 3536032 Registered Office St Martin's Court 10 Paternoster Row London EC4M 7HP
CBRE Limited is regulated by the RICS and is an appointed representative of CBRE Indirect Investment Services Limited which is authorised and regulated by the Financial Services Authority.



Akelius	Valuation Report Page 2
Instruction	<p><u>Gwalior House, Avenue Road, London N14</u></p> <p>This comprises 3 separate art deco style purpose built blocks, arranged over ground, first and second floor, providing a total of 54 one and two bedroom flats. 36 of the flats are held on ASTs, 12 of the flats are held on Regulated Tenancies and the remaining 6 flats are vacant and in the process of being refurbished.</p> <p>Akelius UK Six Limited:</p> <p><u>Flats 1-60, 121-140 & 201-220, Hamlet Gardens, London W6</u></p> <p>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.</p> <p>To value on the basis of Market Value the Properties as at the valuation date specified below in accordance with your instructions dated 16 July 2014.</p>
Valuation Date	<p>31 July 2014 for:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bertha Neuberg House, London SE9 • Gwalior House, London N14 <p>31 March 2014 for:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Old Church Court, 7 Grove Road, London N11 • Osterley Mansions, 3-24 Thornbury Road, London TW7 • Beverley Court, Old Farm Avenue, London, N14 • Flats 1-60, 121-140 & 201-220, Hamlet Gardens, London W6
Capacity of Valuer	External.
Purpose of Valuation	Accounting/Share Offering
Market Value	<p>£82,890,000 (Ninety Three Million, Three Hundred and Ninety Thousand Pounds) exclusive of VAT, as shown in the Schedule of Capital Values set out below.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Compliance with Valuation Standards	<p>The valuations have been prepared in accordance with The RICS Valuation – Professional Standards (2012) (“the Red Book”).</p>

Akelius

Valuation Report Page 3

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 provided 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. We did, however, act as agent for Akelius on acquisition for Hamlet Gardens

CBRE

Akelius

Valuation Report Page 4

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: 80373
Report Version: 2013 GROUP CERT r3.dotm



Akelius

Valuation Report Page 5

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
Bertha Neuberger House, 145-149 Denmark Road, London SE5 9LW	£4,350,000
Gwalior House, Avenue Road, London N14 4DR	£13,750,000
Flats 1-60, 121-140 & 201-220, Hamlet Gardens, London W6 0SU	£57,500,000
Total	£82,890,000

We have been advised by the addressees that the Properties are held freehold. The table below shows the most recent transactions:

Valuation Certificate	Value			Number of objects			Valuation date
	Freehold	Leasehold	Total	Freehold	Leasehold	Total	
Properties owned 2014-03-31	£64,790,000.00	£	£64,790,000.00	4	0	4	Valued 2014-03-31
Properties sold 2014-04-01--2014-06-30	£	£	£	0	0	0	Valued 2014-03-31
Properties bought 2014-04-01--2014-06-30	£18,100,000.00	£	£18,100,000.00	2	0	2	Valued 2014-07-31
Part Sum	£82,890,000.00	£	£82,890,000.00	6	0	6	N/A
Properties sold 2014-06-30	0	0	0	0	0	0	N/A
Properties bought 2014-06-30	0	0	0	0	0	0	N/A
Net change after 30-06	0	0	0	0	0	0	N/A
Total Value Certificate	£82,890,000.00	£	£82,890,000.00	6	0	6	N/A

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 for Bertha Neuberg House and Gwalior House contain a brief summary of the property details on which our valuation has been based. The previous property valuation reports were provided to you as at 31 March 2014.
Inspections	We have internally inspected a sample of the properties at Beverley Court, Osterley Mansions, Old Church Court, Denmark House and Hamlet Gardens on 2 April 2014. We inspected a sample of the properties at Gwalior House on 31 July 2014.
Areas	We have taken check measurements only but have relied upon the floor areas provided as instructed by you.
Environmental Matters	<p>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.</p> <p>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.</p>
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	<p>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.</p> <p>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.</p>

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. This is unless the individual units are let on a restricted tenancy such as a Regulated Tenancy where the current fair rent has been adopted as the "Market Rent".

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.

Akelius

Valuation Report Page 9

**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;

CBRE

- (j) 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.

PART II

APPENDICES

CBRE

A

DENMARK ROAD

CBRE



Key Statistics	
Current Rent (per annum)	£166,540
Rental Value (per annum)	£261,600
Gross Yield on Market Rent	6.01%
Aggregate Market Value on Special Assumption of Vacant Possession on 31/07/2014	£4,820,000
Market Value	£4,350,000

PROPERTY LOCATION

- The property is located in Camberwell, south east London and is within the London Borough of Southwark. Camberwell lies approximately 3 miles south east of Central London.
- The property benefits from good transport links into Central London with Denmark Overground station and Loughborough Junction rail station both within 0.5 miles south east and south west of the property respectively.
- The property is situated in a predominantly residential area, with many purpose built blocks within the locality. The property is however, situated near the railway line.
- The surrounding areas of Lambeth and Brixton are relatively sought after affluent locations.

PROPERTY DESCRIPTION

- The Freehold property is a single purpose built block providing 22 residential studio, one and two bedroom flats arranged over ground, first, second and third floors.
- The property has a reinforced concrete frame with traditional cavity brick work elevations and uPVC double glazed windows. We understand the original construction was in the early 1980's.
- The property benefits from parking, provided to the rear of the property via demarcated parking spaces and bordered by soft landscaping.
- The property has two entrances; the principal entrance along the right elevation towards the front of the building and other at the rear of the building which has ramped access.

Valuation Date: 31 July 2014

BERTHA NEUBERG HOUSE, 145-149 DENMARK ROAD, LONDON, SE5 9LW**CBRE**

- We have inspected the following sample units (in March 2014) which we understand are reflective of the remainder which were not inspected: Flats 22 & 23. We understand that all of the units were refurbished 15 months ago to a fair, rentable condition.
- We have also provided a Market Value based on the aggregate of the individual units, assuming that they were each sold with the benefit of Vacant Possession. We have adopted the comparable method of valuation for the 22 individual units which have an aggregate value on the Special Assumption of vacant possession of £4,820,000. The individual values can be found on the attached property schedule. Our opinion of Market Value reflects a 10% discount to the aggregate vacant possession values.

ACCOMMODATION

- The property comprises 23 residential one bedroom and studio flats over ground, first, second and third floors. A full accommodation breakdown is attached.

TENURE

- We understand that the property is held Freehold.

TENANCIES

- We have not been provided with a report on title for the Property. For the purposes of this report, we have assumed that the property is not subject to any restrictive covenants and/or encumbrances, which may have a material effect on value.
- We have been informed that all units apart from the 8 vacant units are occupied under standard Assured Shorthold Tenancy Agreements.

VALUATION METHODOLOGY

- Our Market Value of £4,350,000 reflects a gross yield of 6.01% against the Market Rent of £261,600 per annum.

COMMENTARY ON PURCHASE

- We understand that the property has recently been acquired and have we have not been provided with details of the purchase price. Under the RICS Valuation - Professional Standards 2012, we are obliged to request this information which could have a potential impact on our reported value.

OCCUPATIONAL MARKET

- Rental demand for the unit is likely to come from young professionals or a family, either working in Central London or local industries.
- The area is popular due to its transport links into Central London via Denmark Hill Underground Station and Denmark Hill Overground Station and its close proximity to the open spaces of Myatts Fields and Camberwell Green.
- The property also benefits from local amenities such as King's College Hospital NHS Foundation Trust located to the south east of the property.

INVESTMENT MARKET

- The property is likely to appeal to an investor as it is suitable for young professional sharers.
- Demand for rental stock has increased and a lack of supply has led to strong rental growth, especially in London. This can be attributed to affordability issues within the inner London Boroughs.
- We are of the opinion that the property would be attractive to investors due to the favourable potential income and yield.

Valuation Date: 31 July 2014



145-149 DENMARK ROAD, CAMBERWELL, SE5 MASTER SCHEDULE

Flat	Street	PostCode	City	Floor	Area (SqM)	Area (SqFt)	Accommodation	Condition	Rent Passing pcm	Rent Passing pa	Tenancy start date	Tenancy type	Term	CBRE VPs 03/14	CBRE MARKET RENT (pcm) condition	CBRE MARKET RENT (pa) (current condition)
1	Bertha Neuberg House, 145-149 Denmark Road	SE5 9LW	London	GF	31.0	334	Studio	Returbated 15 months ago	£900	£10,800	21/12/2013	AST	1 year	£192,500	£900	£10,800
2	Bertha Neuberg House, 145-149 Denmark Road	SE5 9LW	London	GF	31.0	334	Studio	Returbated 15 months ago	£850	£10,200	01/12/2012	AST	Holding Over	£192,500	£900	£10,800
3	Bertha Neuberg House, 145-149 Denmark Road	SE5 9LW	London	GF	31.0	334	Studio	Returbated 15 months ago	£900	£10,800	30/11/2012	AST	2 years	£192,500	£900	£10,800
4	Bertha Neuberg House, 145-149 Denmark Road	SE5 9LW	London	1st	41.0	441	1 bed	Returbated 15 months ago		£0		Vacant		£247,500	£1,100	£13,200
5	Bertha Neuberg House, 145-149 Denmark Road	SE5 9LW	London	1st	75.0	807	2bed	Returbated 15 months ago	£1,420	£17,040	17/11/2012	AST	2 years	£350,000	£1,500	£18,000
6	Bertha Neuberg House, 145-149 Denmark Road	SE5 9LW	London	1st	31.0	334	Studio	Returbated 15 months ago	£900	£10,800	15/02/2014	AST	1 year	£195,000	£900	£10,800
7	Bertha Neuberg House, 145-149 Denmark Road	SE5 9LW	London	1st	31.0	334	Studio	Returbated 15 months ago		£0		Vacant		£195,000	£900	£10,800
8	Bertha Neuberg House, 145-149 Denmark Road	SE5 9LW	London	1st	31.0	334	Studio	Returbated 15 months ago	£997	£11,960	09/11/2013	AST	1 year	£195,000	£900	£10,800
9	Bertha Neuberg House, 145-149 Denmark Road	SE5 9LW	London	2nd	41.0	441	1 bed	Returbated 15 months ago	£0	£0		Vacant		£247,500	£1,100	£13,200
10	Bertha Neuberg House, 145-149 Denmark Road	SE5 9LW	London	2nd	41.0	441	1 bed	Returbated 15 months ago	£0	£0		Vacant		£247,500	£1,100	£13,200
11	Bertha Neuberg House, 145-149 Denmark Road	SE5 9LW	London	2nd	31.0	334	Studio	Returbated 15 months ago	£900	£10,800	03/11/2012	AST	2 years	£195,000	£900	£10,800
12	Bertha Neuberg House, 145-149 Denmark Road	SE5 9LW	London	2nd	31.0	334	Studio	Returbated 15 months ago	£1,140	£13,680	06/11/2012	AST	1 year 4 months	£195,000	£900	£10,800
14	Bertha Neuberg House, 145-149 Denmark Road	SE5 9LW	London	2nd	31.0	334	Studio	Returbated 15 months ago	£943	£11,320	12/11/2012	AST	2 years	£195,000	£900	£10,800
15	Bertha Neuberg House, 145-149 Denmark Road	SE5 9LW	London	3rd	31.0	334	Studio	Returbated 15 months ago	£0	£0		Vacant		£197,500	£900	£10,800
16	Bertha Neuberg House, 145-149 Denmark Road	SE5 9LW	London	3rd	41.0	441	1 bed	Returbated 15 months ago	£0	£0		Vacant		£250,000	£1,100	£13,200
17	Bertha Neuberg House, 145-149 Denmark Road	SE5 9LW	London	3rd	41.0	441	1 bed	Returbated 15 months ago	£1,083	£13,000	21/01/2014	AST	1 year	£230,000	£1,100	£13,200
18	Bertha Neuberg House, 145-149 Denmark Road	SE5 9LW	London	3rd	31.0	334	Studio	Returbated 15 months ago	£900	£10,800	13/12/2013	AST	2 years one month	£197,500	£900	£10,800
19	Bertha Neuberg House, 145-149 Denmark Road	SE5 9LW	London	3rd	31.0	334	Studio	Returbated 15 months ago	£900	£10,800	06/02/2014	AST	1 year	£197,500	£900	£10,800
20	Bertha Neuberg House, 145-149 Denmark Road	SE5 9LW	London	3rd	31.0	334	Studio	Returbated 15 months ago	£900	£10,800	30/11/2013	AST	1 year	£197,500	£900	£10,800
21	Bertha Neuberg House, 145-149 Denmark Road	SE5 9LW	London	3rd	31.0	334	Studio	Returbated 15 months ago	£0	£0		Vacant		£197,500	£900	£10,800
22	Bertha Neuberg House, 145-149 Denmark Road	SE5 9LW	London	GF	44.4	478	1 bed	Returbated 15 months ago	£1,145	£13,740	28/06/2014	AST	1 year	£245,000	£1,100	£13,200
23	Bertha Neuberg House, 145-149 Denmark Road	SE5 9LW	London	GF	44.5	479	1 bed	Returbated 15 months ago	£0	£0		Vacant		£245,000	£1,100	£13,200
									£13,878	£166,540				£21,800	£261,600	

VP Value £4,820,000
 Current Rent £166,540
 Market Rent £261,600
 Gross Yield on current rent 3.83%
 Gross Yield on Market Rent 6.01%
 Discount to VP values 10.00%
MARKET VALUE £4,350,000

B

GWALIOR HOUSE

CBRE

GWALIOR HOUSE, AVENUE ROAD, LONDON N14 4DS



Key Statistics

Current Rent (per annum)	£438,012
Rental Value (per annum)	£602,052
Aggregate Market Value with Vacant Possession on 31/07/14	£15,240,000
Market Value	£13,750,000
Gross Yield on Market Rent	4.38%

PROPERTY LOCATION

- The Property is located in the established suburban residential area of Southgate, within the London Borough of Enfield. Gwalior House is situated approximately 8 miles north of Central London.
- The Property is well-served by public transport connections: Oakwood Station (London Underground Piccadilly Line) is just over 0.25 miles to the north and several bus routes pass near to the Property.
- The population of the immediate area is a mixture of families and younger professionals, some of which commute into London. Residential properties in the area are predominantly rented and the area is characterised by a mix of modern and period flats and houses.
- The open space adjacent to the Property (but not part of) has planning consent for a development of 9 two bedroom maisonettes.

PROPERTY DESCRIPTION

- Gwalior House comprises three purpose built blocks which are accessed from Avenue Road and Chase Road and arranged in a staggered layout. The Property provides a total of 54 self-contained two bedroom flats arranged over ground first and second floors. The Property also has the benefit of 25 garages which are arranged in a terrace.
- Gwalior House was constructed in 1930s. The building is of typical low rise construction, with the main structure of the building made of loadbearing masonry, with upper floors of reinforced concrete. The common staircases are of in situ cast concrete. The roof structures are of timber joists, with flats roofs overlaid with mineral felt.

Valuation Date: 31 July 2014

GWALIOR HOUSE, AVENUE ROAD, LONDON N14 4DS



- Each building is accessed via a number of individual entrance lobbies, each serving six flats with a staircase serving all floors. There are no lifts.

- We have inspected and measured two flats within the property, Flat 6 and Flat 26. You have informed us that the vacant flats within the property are in the process of being modernised to a high rental standard with the remainder in average condition. The common areas are not yet refurbished.
- We understand the property was purchased in May 2014 at auction for £13,750,000.

ACCOMMODATION

- The property comprises 54 residential two bedroom flats arranged over ground first and second floors. A full accommodation breakdown is attached.

TENURE

- The property is held freehold.

TENANCIES

- We have not been provided with a Report on Title for the Property. For the purposes of this report, we have assumed that the property is not subject to any restrictive covenants and/or encumbrances, which may have a material effect on value.

- We understand that 36 units are held on standard Assured Shorthold Tenancy agreements, 12 units are held on Regulated Tenancies and six units are vacant.

VALUATION METHODOLOGY

- Our Market Value of £13,750,000 reflects a gross yield of 3.19% against the current rent of £438,012 per annum and a gross yield of 4.38% against the Market Rent. The current low income yield is reflective of the relatively low passing rents of the 12 Regulated Tenancies.
- We have also provided a Market Value based on the aggregate of the individual units, assuming that they were each sold with the benefit of Vacant Possession. We have adopted the comparable method of valuation for the 54 individual units which have an aggregate value on the Special Assumption of vacant possession of £15,240,000. It should however be noted, that in practice vacant possession is not obtainable for the 12 Regulated Tenancies until these expire. The individual values can be found on the attached property schedule. Our opinion of Market Value reflects a 10% discount to the aggregate vacant possession values.

OCCUPATIONAL MARKET

- Rental demand for the unit is likely to come from young professionals or a family, either working in Central London or local industries.
- The area is popular due to its transport links into Central London.

INVESTMENT MARKET

- The property is likely to appeal to an investor as it is suitable for young professional sharers.
- Demand for rental stock has increased and a lack of supply has led to strong rental growth.
- We are of the opinion that the property would be attractive to investors due to the favourable potential income and yield.

Valuation Date: 31 July 2014

GWALDOR HOUSE, AVENUE ROAD, LONDON SE5
MASTER SCHEDULE

Fldr	Floor	Street	PostCode	Town	Area (sqm)	Area (sqft)	Accommodation	Condition	Rent Passing pcm	Rent Passing pa	Tenancy start date	Tenancy Type	Term	CapEx	CBRE VP% 07/14	CBRE MARKET RENT 07/14 (pcm)	CBRE MARKET RENT 07/14 (pa)	CBRE MARKET RENT 07/14 (pa)	MARKET VALUE
36	2F	Gwalior House, Avenue Road	N14 4DS	London	49.24	530	2 bedroom		830	£11,160	01/04/2012	AST6	6 months		£285,000	£231	£1,000	£12,000	£270,750
37	GF	Gwalior House, Avenue Road	N14 4DS	London	49.24	530	2 bedroom		780	£9,360	10/05/2013	AST7	7 months		£285,000	£231	£1,000	£12,000	£270,750
38	GF	Gwalior House, Avenue Road	N14 4DS	London	49.24	530	2 bedroom		800	£9,600	16/04/2012	AST6	6 months		£285,000	£231	£1,000	£12,000	£270,750
39	FF	Gwalior House, Avenue Road	N14 4DS	London	49.98	538	2 bedroom		0	£0		Vacant		£10,000	£300,000	£288	£1,250	£15,000	£300,000
40	FF	Gwalior House, Avenue Road	N14 4DS	London	49.24	530	2 bedroom		800	£9,600	10/01/2013	AST12	12 months		£285,000	£231	£1,000	£12,000	£270,750
41	2F	Gwalior House, Avenue Road	N14 4DS	London	49.24	530	2 bedroom		504	£6,048	01/06/1975	Regulated			£265,000	£116	£504	£6,048	£185,500
42	2F	Gwalior House, Avenue Road	N14 4DS	London	49.24	530	2 bedroom		840	£10,080	01/04/2012	AST6	6 months	£10,000	£300,000	£288	£1,250	£15,000	£300,000
43	GF	Gwalior House, Avenue Road	N14 4DS	London	53.97	581	2 bedroom		0	£0		Vacant			£285,000	£231	£1,000	£12,000	£270,750
44	GF	Gwalior House, Avenue Road	N14 4DS	London	49.24	530	2 bedroom		800	£9,600	01/04/2012	AST6	6 months		£285,000	£231	£1,000	£12,000	£270,750
45	GF	Gwalior House, Avenue Road	N14 4DS	London	49.24	530	2 bedroom		504	£6,048	01/06/1981	Regulated			£265,000	£116	£504	£6,048	£185,500
46	FF	Gwalior House, Avenue Road	N14 4DS	London	49.24	530	2 bedroom		850	£10,200	27/12/2013	AST12	12 months		£285,000	£231	£1,000	£12,000	£270,750
47	2F	Gwalior House, Avenue Road	N14 4DS	London	49.24	530	2 bedroom		504	£6,048	01/05/1980	Regulated			£265,000	£116	£504	£6,048	£185,500
48	2F	Gwalior House, Avenue Road	N14 4DS	London	49.24	530	2 bedroom		504	£6,048	01/02/1980	Regulated			£265,000	£116	£504	£6,048	£185,500
49	GF	Gwalior House, Avenue Road	N14 4DS	London	49.24	530	2 bedroom		900	£10,800	01/04/2012	AST6	6 months		£285,000	£231	£1,000	£12,000	£270,750
50	GF	Gwalior House, Avenue Road	N14 4DS	London	49.24	530	2 bedroom		800	£9,600	01/04/2012	AST6	6 months		£285,000	£231	£1,000	£12,000	£270,750
51	FF	Gwalior House, Avenue Road	N14 4DS	London	49.24	530	2 bedroom		700	£8,400	07/10/2011	AST12	12 months		£285,000	£231	£1,000	£12,000	£270,750
52	FF	Gwalior House, Avenue Road	N14 4DS	London	49.24	530	2 bedroom		800	£9,600	21/01/2013	AST12	12 months		£285,000	£231	£1,000	£12,000	£270,750
53	2F	Gwalior House, Avenue Road	N14 4DS	London	49.24	530	2 bedroom		830	£9,960	01/04/2012	AST6	6 months		£285,000	£231	£1,000	£12,000	£270,750
54	2F	Gwalior House, Avenue Road	N14 4DS	London	49.24	530	2 bedroom		830	£9,960	01/04/2012	AST6	6 months		£285,000	£231	£1,000	£12,000	£270,750
Various	Garages				2.32	25				£11,400								£600	£15,000
									£95,551	£495,012				£60,000	£15,240,000	£11,439	£602,052	£13,773,000	

Purchase Price	£13,750,000
VP Value	£15,240,000
Current Rent	£438,012
Market Rent	£602,052
Gross Yield on current rent	3.19%
Gross Yield on market rent	4.38%
MARKET VALUE	£13,750,000



SUMMARY OF PROPERTIES

Akelius Real Estate Management Toronto
Portfolio
Toronto, ON

Prepared for:
Jordan Milewicz
President
Akelius Real Estate Management
289 Niagara Street
Toronto, ON M6J 0C3

CBRE



CBRE Limited
Valuation & Advisory Services
2001 Sheppard Avenue East
Suite 300
Toronto, ON M2J 4Z8
416 494 0600 Tel
416 494 8806 Fax
www.cbre.ca

August 17, 2014

Jordan Milewicz
Research Valuations Associate
Akelius Real Estate Management
289 Niagara Street
Toronto, Ontario, M6J 0C3

RE: Akelius Real Estate Management Toronto Portfolio"

Dear Mr. Milewicz:

CBRE and its valuation staff were engaged to and prepare individual narrative appraisal reports for the Akelius Real Estate Management Toronto portfolio. At your request this letter has been prepared to provide an overview of the properties and is not intended to be used as an appraisal report.

The following details our general terms of reference and the conclusions from each individual report.

The reports may have contained a number of extraordinary assumptions and or hypothetical conditions related to each individual property. The reader and the intended user are encouraged to review each individual report and fully understand the report before making any business decision.

Sincerely,

CBRE Limited
Valuation & Advisory Services

Dan Hayes
Associate Director

Phone: 416-495-6275
Fax: 416-494-8806
Email: dan.hayes@cbre.com



CBRE Limited
 Valuation & Advisory Services
 2001 Sheppard Avenue East
 Suite 300
 Toronto, ON M2J 4Z8
 416 494 0600 Tel
 416 494 8806 Fax
 www.cbre.ca

Appraisal Report Conclusions

Address	Concluded Value	Number of Suites	Effective Date
1420 Kingston Road, Toronto	\$4,640,000	36	July 17, 2014
143 -145 Arlington Avenue, Toronto	\$8,450,000	60	July 17, 2014
2400 Bathurst Street, Toronto	\$8,000,000	31	July 17, 2014
230 Oak Street, Toronto	\$38,000,000	327	June 27, 2014
2367 Queen Street East, Toronto	\$2,590,000	24	June 27, 2014
36 Castle Frank Blvd., Toronto	\$17,340,000	53	March 31, 2014
54 & 56 Maitland Avenue, Toronto	\$13,860,000	92	March 31, 2014
77 Spencer Avenue, Toronto	\$8,920,000	56	March 31, 2014
81 & 83 Isabella Street, Toronto	\$9,350,000	48	March 31, 2014
95 Jameson Avenue, Toronto	\$9,760,000	66	March 31, 2014
99 Tyndall Avenue, Toronto	\$10,310,000	70	March 31, 2014
127 Broadway Avenue, Toronto	\$9,640,000	60	March 31, 2014
150 Fermanagh Avenue, Toronto	\$14,420,000	66	March 31, 2014
160 Huron Street, Toronto	\$11,550,000	69	March 31, 2014
188 Jameson Avenue, Toronto	\$6,500,000	47	March 31, 2014
263 & 265 Russell Hill Road, Toronto	\$23,140,000	100	March 31, 2014
310 & 312 Lonsdale Road, Toronto	\$9,800,000	34	March 31, 2014
338, 340 & 342 Donlands Avenue, Toronto	\$4,480,000	36	March 31, 2014
501 Kingston Road, Toronto	\$13,660,000	76	March 31, 2014
2040 Eglinton Avenue West, Toronto	\$4,890,000	37	March 31, 2014
2701 Eglinton Avenue West, Toronto	\$6,370,000	49	March 31, 2014
2875 Yonge Street, Toronto	\$5,524,000	17	March 31, 2014
798 & 800 Richmond Street West, Toronto	\$97,110,000	524	March 31, 2014
5, 7 & 9 Stag Hill Road, Toronto	\$11,360,000	67	March 31, 2014
551 Eglinton Avenue East, Toronto	\$11,780,000	54	December 13, 2013
778 Broadview Avenue, Toronto	\$6,480,000	39	December 13, 2013
260 Gamble Avenue, Toronto	\$3,970,000	24	December 13, 2013
Total	\$371,894,000	2,162	



TERMS OF REFERENCE**OWNERSHIP AND PROPERTY HISTORY**

The current ownership is held by Akelius Real Estate Management. All of the above properties have been acquired by Akelius Real Estate Management within the last 3 years. Since the date of acquisition, the buildings have been improved with renovations to the common areas and when suites turn over they are materially renovated with new flooring, kitchens and washrooms. The subject properties are currently not listed for sale.

PURPOSE OF THE APPRAISAL

The appraisal estimates the current Market Value of the subject properties, subject to the *Critical Assumptions* included herein. The report is a Narrative Appraisal and has 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 report, including the market value conclusion therein, will be used to assist Akelius Real Estate Management in internal reporting purposes.

SCOPE OF WORK

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

- Review of the income and expenses
- Existing and projected market vacancy
- Assembly of market data for comparison purposes
- Analyze transaction activity of similar properties
- Review performance of competitive listings
- Gauge market value of the property using:
 - Direct Capitalization and/or Discounted Cash Flow approaches
 - Direct unit rate analysis, comparing transaction activity (if applicable)

- While the Cost Approach may provide a benchmark, approach is reflective of supply conditions, whereas market value is a function of demand. Accordingly, it is not considered to be a relevant test of market value and has not been completed.

CRITICAL ASSUMPTIONS

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 affect 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 affect 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 four months is reasonable. CBRE Limited assumes the subject would have been competitively priced and aggressively promoted nationally and internationally.



Addendum "A"
Assumptions and Limiting Conditions

Addendum "A" :: Akelius Real Estate Management Toronto Portfolio

ASSUMPTIONS AND LIMITING CONDITIONS

1. Unless otherwise specifically noted in the body of the report, it is assumed that title to the property or properties appraised is clear and marketable and that there are no recorded or unrecorded matters or exceptions to total that would adversely affect marketability or value. CBRE, Limited is not aware of any title defects nor has it been advised of any unless such is specifically noted in the report. CBRE, Limited, however, has not examined title and makes no representations relative to the condition thereof. Documents dealing with liens, encumbrances, easements, deed restrictions, clouds and other conditions that may affect the quality of title have not been reviewed. Insurance against financial loss resulting in claims that may arise out of defects in the subject property's title should be sought from a qualified title company that issues or insures title to real property.
2. Unless otherwise specifically noted in the body of this report, it is assumed: that the existing improvements on the property or properties being appraised are structurally sound, seismically safe and code conforming; that all building systems (mechanical/electrical, HVAC, elevator, plumbing, etc.) are in good working order with no major deferred maintenance or repair required; that the roof and exterior are in good condition and free from intrusion by the elements; that the property or properties have been engineered in such a manner that the improvements, as currently constituted, conform to all applicable local, provincial, and federal building codes and ordinances. CBRE, Limited professionals are not engineers and are not competent to judge matters of an engineering nature. CBRE, Limited has not retained independent structural, mechanical, electrical, or civil engineers in connection with this opinion and, therefore, makes no representations relative to the condition of improvements. Unless otherwise specifically noted in the body of the report: no problems were brought to the attention of CBRE, Limited by ownership or management; CBRE, Limited inspected less than 100% of the entire interior and exterior portions of the improvements; and CBRE, Limited was not furnished any engineering studies by the owners or by the party requesting this opinion. If questions in these areas are critical to the decision process of the reader, the advice of competent engineering consultants should be obtained and relied upon. It is specifically assumed that any knowledgeable and prudent purchaser would, as a precondition to closing a sale, obtain a satisfactory engineering report relative to the structural integrity of the property and the integrity of building systems. Structural problems and/or building system problems may not be visually detectable. If engineering consultants retained should report negative factors of a material nature, or if such are later discovered, relative to the condition of improvements, such information could have a substantial negative impact on the conclusions reported in this opinion. Accordingly, if negative findings are reported by engineering consultants, CBRE, Limited reserves the right to amend the opinion conclusions reported herein.
3. Unless otherwise stated in this report, the existence of hazardous material, which may or may not be present on the property, was not observed by the appraisers. CBRE, Limited has no knowledge of the existence of such materials on or in the property. CBRE, Limited, however, is not qualified to detect such substances. The presence of substances such as asbestos, urea formaldehyde foam insulation, contaminated groundwater or other potentially hazardous materials may affect the value of the property. The value estimate is predicated on the assumption that there is no such material on or in the property that would cause a loss in value. No responsibility is assumed for any such conditions, or for any expertise or engineering knowledge required to discover them. The client is urged to retain an expert in this field, if desired.

We have inspected, as thoroughly as possible by observation, the land; however, it was impossible to personally inspect conditions beneath the soil. Therefore, no representation is made as to these matters unless specifically considered in the opinion.
4. All furnishings, equipment and business operations, except as specifically stated and typically considered as part of real property, have been disregarded with only real property being considered in the report unless otherwise stated. Any existing or proposed improvements, on or off-site, as well as any alterations or repairs considered, are assumed to be completed in a workmanlike manner according to standard practices based upon the information submitted to CBRE, Limited. This report may be subject to amendment upon re-inspection of the subject property subsequent to repairs, modifications, alterations and completed new construction. Any estimate of Market Value is as of the date indicated; based upon the information, conditions and projected levels of operation.
5. It is assumed that all factual data furnished by the client, property owner, owner's representative, or persons designated by the client or owner to supply said data are accurate and correct unless otherwise specifically noted in the opinion report. Unless otherwise specifically noted in the opinion report, CBRE, Limited has no reason to believe that any of the data furnished contain any material error. Information and data referred to in this paragraph include, without being limited to, numerical street addresses, lot and block numbers, land dimensions, square footage area of the land, dimensions of the improvements, gross building areas, net rentable areas, usable areas, unit count, room count, rent schedules, income data, historical operating expenses, budgets, and related data. Any material error in any of the above data could have a substantial impact on the conclusions reported. Thus, CBRE, Limited reserves the right to amend conclusions reported if made aware of any such error. Accordingly, the client-addressee should carefully review all assumptions, data, relevant calculations, and conclusions within 30 days after the date of delivery of this report and should immediately notify CBRE, Limited of any questions or errors.
6. The date of value to which any of the conclusions and opinions expressed in this report apply, is set forth in the Letter of Transmittal. Further, that the dollar amount of any value opinion herein rendered is based upon the purchasing power of the

Canadian Dollar on that date. This opinion is based on market conditions existing as of the date of this opinion. Under the terms of the engagement, we will have no obligation to revise this report to reflect events or conditions which occur subsequent to the date of the opinion. However, CBRE, Limited will be available to discuss the necessity for revision resulting from changes in economic or market factors affecting the subject.

7. CBRE, Limited assumes no private deed restrictions, limiting the use of the subject property in any way.
8. Unless otherwise noted in the body of the report, it is assumed that there are no mineral deposit or subsurface rights of value involved in this opinion, whether they be gas, liquid, or solid. Nor are the rights associated with extraction or exploration of such elements considered unless otherwise stated in this opinion report. Unless otherwise stated it is also assumed that there are no air or development rights of value that may be transferred.
9. CBRE, Limited is not aware of any contemplated public initiatives, governmental development controls, or rent controls that would significantly affect the value of the subject.
10. The estimate of Market Value, which may be defined within the body of this report, is subject to change with market fluctuations over time. Market value is highly related to exposure, time promotion effort, terms, motivation, and conclusions surrounding the offering. The value estimate(s) consider the productivity and relative attractiveness of the property, both physically and economically, on the open market.
11. Any cash flows included in the analysis are forecasts of estimated future operating characteristics are predicated on the information and assumptions contained within the report. Any projections of income, expenses and economic conditions utilized in this report are not predictions of the future. Rather, they are estimates of current market expectations of future income and expenses. The achievement of the financial projections will be affected by fluctuating economic conditions and is dependent upon other future occurrences that cannot be assured. Actual results may vary from the projections considered herein. CBRE, Limited does not warrant these forecasts will occur. Projections may be affected by circumstances beyond the current realm of knowledge or control of CBRE, Limited
12. Unless specifically set forth in the body of the report, nothing contained herein shall be construed to represent any direct or indirect recommendation of CBRE, Limited to buy, sell, or hold the properties at the value stated. Such decisions involve substantial investment strategy questions and must be specifically addressed in consultation form.
13. Also, unless otherwise noted in the body of this report, it is assumed that no changes in the present zoning ordinances or regulations governing use, density, or shape are being considered. The property is appraised assuming that all required licenses, certificates of occupancy, consents, or other legislative or administrative authority from any local, provincial, nor national government or private entity or organization have been or can be obtained or renewed for any use on which the value estimates contained in this report is based, unless otherwise stated.
14. This study may not be duplicated in whole or in part without the specific written consent of CBRE, Limited nor may this report or copies hereof be transmitted to third parties without said consent, which consent CBRE, Limited reserves the right to deny. Exempt from this restriction is duplication for the internal use of the client-addressee and/or transmission to attorneys, accountants, or advisors of the client-addressee. Also exempt from this restriction is transmission of the report to any court, governmental authority, or regulatory agency having jurisdiction over the party/parties for whom this opinion was prepared, provided that this report and/or its contents shall not be published, in whole or in part, in any public document without the express written consent of CBRE, Limited which consent CBRE, Limited reserves the right to deny. Finally, this report shall not be advertised to the public or otherwise used to induce a third party to purchase the property or to make a "sale" or "offer for sale" of any "security". Any third party, not covered by the exemptions herein, who may possess this report, is advised that they should rely on their own independently secured advice for any decision in connection with this property. CBRE, Limited shall have no accountability or responsibility to any such third party. This entire paragraph is subject to the points noted in the Intended Use of Report section.
15. Any value estimate provided in the report applies to the entire property, and any pro ration or division of the title into fractional interests will invalidate the value estimate, unless such pro ration or division of interests has been set forth in the report.
16. The distribution of the total valuation in this report between land and improvements applies only under the existing program of utilization. Component values for land and/or buildings are not intended to be used in conjunction with any other property or opinion and are invalid if so used.
17. The maps, plats, sketches, graphs, photographs and exhibits included in this report are for illustration purposes only and are to be utilized only to assist in visualizing matters discussed within this report. Except as specifically stated, data relative to size or area of the subject and comparable properties has been obtained from sources deemed accurate and reliable. None of the exhibits are to be removed, reproduced, or used apart from this report.
18. No opinion is intended to be expressed on matters which may require legal expertise or specialized investigation or knowledge beyond that customarily employed by real estate appraisers. Values and opinions expressed presume that environmental and other governmental restrictions/conditions by applicable agencies have been met, including but not limited to seismic hazards, flight patterns, decibel levels/noise envelopes, fire hazards, hillside ordinances, density, allowable uses, building codes, permits, licenses, etc. No survey, engineering study or architectural analysis has been made known to CBRE, Limited unless otherwise

stated within the body of this report. If the Consultant has not been supplied with a termite inspection, survey or occupancy permit, no responsibility or representation is assumed or made for any costs associated with obtaining same or for any deficiencies discovered before or after they are obtained. No representation or warranty is made concerning obtaining these items. CBRE, Limited assumes no responsibility for any costs or consequences arising due to the need, or the lack of need, for flood hazard insurance.

19. Acceptance and/or use of this report constitutes full acceptance of the Contingent and Limiting Conditions and special assumptions set forth in this report. It is the responsibility of the Client, or client's designees, to read in full, comprehend and thus become aware of the aforementioned contingencies and limiting conditions. Neither the Appraiser nor CBRE, Limited assumes responsibility for any situation arising out of the Client's failure to become familiar with and understand the same. The Client is advised to retain experts in areas that fall outside the scope of the real estate opinion/consulting profession if so desired.
20. CBRE, Limited assumes that the subject property analyzed herein will be under prudent and competent management and ownership; neither inefficient nor super-efficient.
21. It is assumed that there is full compliance with all applicable federal, provincial, and local environmental regulations and laws unless noncompliance is stated, defined and considered in the opinion report.
22. No survey of the boundaries of the property was undertaken. All areas and dimensions furnished are presumed to be correct. It is further assumed that no encroachments to the realty exist.
23. Client shall not indemnify Appraiser or hold Appraiser harmless unless and only to the extent that the Client misrepresents, distorts, or provides incomplete or inaccurate opinion results to others, which acts of the Client proximately result in damage to Appraiser. The Client shall indemnify and hold Appraiser harmless from any claims, expenses, judgments or other items or costs arising as a result of the Client's failure or the failure of any of the Client's agents to provide a complete copy of the opinion report to any third party. In the event of any litigation between the parties, the prevailing party to such litigation shall be entitled to recover from the other reasonable attorney fees and costs.



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 30 June 2014 relates to the entire 435 property Akelius portfolio in Germany and amounts to 2,000,620,000 EUR aggregated and rounded on asset-to-asset basis. Akelius own market valuations of the properties as at 30 June 2014 are used throughout the prospectus, which amount to 2.023.990.000 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 30 June 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 18,264 residential units, 907 commercial units (including office, retail and other units such as storage) and 3,948 parking units mainly located in the municipalities of Berlin, Hamburg, Munich, Frankfurt, Cologne, Düsseldorf, Mainz and Wiesbaden (representing together 90,8% of the total value of the portfolio). The total rentable area stands at approx. 1,178,192 sq m. The valuation date is 30 June 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 435 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 30 June 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 1.45% in year 1 and 1.9% 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, 30 June 2014, has been assessed at 2,000,620,000 EUR.

Date 15 August 2014, Place Berlin

CBRE GmbH

Dt. Henrik Baumunk

ppa. Michael Schlatterer MRICS

Appendix

Portfolio Changes

Appendix Portfolio Changes

	Value			Number of objects			Date of Valuation
	Freehold	Leasehold	Total	Free-hold	Lease-hold	Total	
Value	1.822.010.000	0	1.822.010.000	388	0	388	31.03.2014
Sold 2014-04-01--2014-06-30	0	0	0	0	0	0	30.06.2014
Bought 2014-04-01--2014-06-30	147.720.000		147.720.000	41	0	41	30.06.2014
Sum	1.969.730.000	0	1.969.730.000	429	0	429	n/a
Bought after 2014-06-30	30.890.000	0	30.890.000	6	0	6	30.06.2014
Sold after 2014-06-30	0	0	0	0	0	0	30.06.2014
Net change after 2014-06-30	30.890.000	0	30.890.000	6	0	6	n/a
Sum	2.000.620.000	0	2.000.620.000	435	0	435	n/a

Adresser

Emittenten

Akelius Residential Property 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)
Landsvägen 40
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 Property AB (publ)
Svärdvägen 3A
Box 104
182 12 Danderyd

Akelius