



## Information om teckning av preferensaktier i Hemfosa Fastigheter AB (publ)

Hemfosa har beslutat att genomföra en emission av preferensaktier där allmänheten i Sverige erbjuds att delta

*Anmälan om teckning ska ske under perioden  
21 november – 2 december 2014*



Broschyren är inte och skall inte anses utgöra ett prospekt enligt gällande lagar och regler. Prospektet, som har godkänts och registrerats av Finansinspektionen, har offentliggjorts och finns tillgängligt på Hemfosas hemsida ([www.hemfosa.se](http://www.hemfosa.se)) samt på Swedbanks hemsida ([www.swedbank.se/prospekt](http://www.swedbank.se/prospekt)). Prospektet innehåller bland annat en presentation av Hemfosa, Erbjudandet och de risker som är förenade med en investering i Hemfosa och deltagande i Erbjudandet. Broschyren är inte avsedd att ersätta Prospektet som grund för beslut att teckna preferensaktier i Hemfosa och utgör ingen rekommendation att teckna preferensaktier i Hemfosa.

## **VIKTIG INFORMATION**

Denna Broschyr är en förenklad beskrivning av Erbjudandet och har inte godkänts av någon tillsynsmyndighet. Broschyren innehåller endast översiktlig information och utgör inte ett prospekt. Investerare skall inte teckna eller förvärva några värdepapper som avses i Broschyren förutom på grundval av den information som finns i det fullständiga Prospektet som har upprättats med anledning av Erbjudandet. Prospektet innehåller bland annat en utförlig beskrivning av Hemfosa, Erbjudandet och de risker som är förenade med deltagande i Erbjudandet och en investering i Hemfosa. Prospektet finns tillgängligt på Hemfosas hemsida [www.hemfosa.se](http://www.hemfosa.se) och på Swedbanks hemsida [www.swedbank.se/prospekt](http://www.swedbank.se/prospekt).

Erbjudandet riktar sig inte till allmänheten i något annat land än Sverige. Erbjudandet riktar sig inte heller i övrigt till sådana personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Broschyren, Prospektet, anmälningssedlarna eller andra till Erbjudandet hänförliga handlingar får inte distribueras i något land där distributionen eller Erbjudandet kräver åtgärd enligt ovan eller strider mot reglerna i sådant land. Distribution av Broschyren eller Prospektet till något land där Erbjudandet förutsätter någon av ovanstående åtgärder eller som sker i strid med reglerna i dessa länder är förbjuden. Anmälan om teckning av preferensaktier i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltig. De preferensaktier som omfattas av Erbjudandet har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt den vid var tid gällande United States Securities Act från 1933 eller några andra delstatliga värdepapperslagar i USA, och preferensaktierna erbjuds endast till vissa icke-amerikanska personer i transaktioner utanför USA i förlitande på Regulation S i den vid var tid gällande United States Securities Act från 1933.

Du bör vara uppmärksam på att investeringar på kapitalmarknaden, bland annat sådana som presenteras i Broschyren är förenade med ekonomiska risker och att uttalanden om framtidsbedömningar är förenade med osäkerhet. Du ansvarar själv för dessa risker. Du bör därför komplettera ditt beslutsunderlag med nödvändigt material, inklusive kunskap om de finansiella instrumentens egenskaper och de villkor som gäller för handel med dessa instrument.

För Broschyren och Erbjudandet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av Erbjudandet, innehållet i denna broschyr och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

Swedbank påtar sig inte något ansvar för direkt eller indirekt förlust eller skada av vad slag det än må vara, som grundar sig på användande av Broschyren.

## INNEHÅLL

Sammanfattning	2	Finansiell information i sammandrag	14
Preferensaktien i korthet	3	Aktier och ägarstruktur	18
Erbjudandet i korthet	4	Styrelse och ledande befattningshavare	20
Verksamheten i korthet	8	Riskfaktorer	22
Fastighetsbeståndet	10		

## ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

### Antal preferensaktier som erbjuds

Erbjudandet omfattar högst 3 000 000 preferensaktier. Styrelsen förbehåller sig även rätten att vid överteckning utöka Erbjudandet med ytterligare högst 2 000 000 preferensaktier. Totalt omfattar således Erbjudandet högst 5 000 000 preferensaktier och är uppdelat i två delar:

- Erbjudandet till allmänheten
- Det institutionella erbjudandet

Fördelning av preferensaktier till respektive del av Erbjudandet kommer att ske med beaktande av efterfrågan. Fördelningen kommer att beslutas av styrelsen för Hemfosa i samråd med Swedbank.

### Teckningskurs

325 SEK per preferensaktie.

### Preliminär tidplan

Anmälningsperiod för allmänheten	21 november 2014 – 2 december 2014
Besked om tilldelning	4 december 2014
Likviddag	8 december 2014
Notering på Nasdaq Stockholm	12 december 2014

### Övrigt

ISIN-kod	SE0006425419
Kortnamn (ticker) på Nasdaq Stockholm	HEMF PREF

### Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 1 januari – 31 december 2014	18 februari 2015
--	------------------

## DEFINITIONER

”**Erbjudandet**” avser inbjudan till teckning av nyemitterade preferensaktier i Hemfosa i enlighet med villkoren i Prospektet.

”**Hemfosa**” eller ”**Bolaget**” avser, beroende på sammanhanget, Hemfosa Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556917-4377, eller den koncern i vilken Hemfosa är moderbolag. Med ”**Koncernen**” avses den koncern i vilken Hemfosa är moderbolag.

”**Nasdaq Stockholm**” avser NASDAQ OMX Stockholm AB:s huvudmarknad.

”**Prospektet**” avser det prospekt avseende Erbjudandet som har registrerats och godkänts hos Finansinspektionen och som offentliggjordes den 20 november 2014.

”**SEK**” avser svenska kronor, ”**MSEK**” avser miljoner svenska kronor och ”**MDRSEK**” avser miljarder svenska kronor.

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

Pan 5,  
Sundsvall



# Sammanfattning

Hemfosa är ett svenskt fastighetsbolag som kombinerar långsiktig förvaltning med en aktiv roll på transaktionsmarknaden. Bolagets ambition är att fånga möjligheterna på en rörlig fastighetsmarknad, skapa stabila intäktströmmar och hög avkastning. Samtidigt ska Hemfosa vara en ansvarsfull och lyhörd hyresvärd som erbjuder sina kunder god service. Styrelsen för Hemfosa har den 20 november 2014, med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma den 12 november 2014, beslutat att genomföra en nyemission av preferensaktier i syfte att underlätta Bolagets fortsatta utveckling och tillväxt. Erbjudandet omfattar högst 3 000 000 nyemitterade preferensaktier. Vid överteckning har styrelsen förbehållit sig rätten att utöka Erbjudandet med ytterligare högst 2 000 000 preferensaktier. Förutsatt full anslutning till Erbjudandet kommer Hemfosa före transaktionskostnader att tillföras 975 MSEK, och 1 625 MSEK under förutsättning att Erbjudandet utökas fullt ut. Teckningskursen i Erbjudandet uppgår till 325 SEK per preferensaktie, vilket innebär att de nyemitterade preferensaktierna ger en årlig direktavkastning om 6,2 procent.

## Motiv till nyemission av preferensaktier

I mars 2014 genomförde Hemfosa en notering av Bolagets stamaktier på Nasdaq Stockholm. I samband med noteringen uppgav Bolaget att, under förutsättning att marknadsförutsättningarna var fortsatt gynnsamma, undersöka möjligheten att anskaffa ytterligare expensionskapital exempelvis genom utgivande av obligationslån eller nyemission av preferensaktier. I linje med denna strategi emitterade Bolaget under våren 2014 ett treårigt ickesäkerställt obligationslån om 1 200 MSEK.

Styrelsen för Hemfosa gör nu bedömningen att en nyemission av preferensaktier innebär förbättrade ekonomiska möjligheter att fortsätta växa och samtidigt bibehålla en lämplig andel eget kapital. Av emissionslikviden om 975 MSEK avses cirka 700 MSEK användas till Hemfosas, avtalade men ej tillträdna,

förvärv av fastigheter från Castellum och Hemsö med ett fastighetsvärde om cirka 2 MDRSEK respektive 3,3 MDRSEK. Resterande del av emissionslikviden, samt eventuell ytterligare emissionslikvid om Erbjudandet utökas fullt ut, avses användas till investeringar i befintliga fastigheter samt finansiering av fastighetsförvärv som Bolaget kontinuerligt utvärderar som en del i den löpande verksamheten. Förbättrad tillgång till kapital ger Bolaget utökade möjligheter att finansiera Bolagets tillväxtmål samt möjliggör en aktiv, opportunistisk roll på transaktionsmarknaden.

*Broschyren är i första hand framtagen för att informera dig om Hemfosa och hur du ska gå tillväga för att delta i Erbjudandet. För information om det fullständiga Erbjudandet hänvisas till Prospektet.*

# Preferensaktien i korthet

Nedan följer översiktliga villkor för Hemfosas preferensaktie. För fullständiga villkor, se Hemfosas bolagsordning.

## VILLKOR I SAMMANDRAG FÖR HEMFOSAS PREFERENSAKTIE OCH ERBJUDANDET

<b>Teckningskurs:</b>	325 SEK per preferensaktie.
<b>Utdelning:</b>	20,00 SEK per år, med kvartalsvis utbetalning om 5,00 SEK per preferensaktie. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till utdelning. Nyemitterade preferensaktier enligt Erbjudandet berättigar till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att de nya preferensaktierna registrerats hos Bolagsverket, vilket innebär att första avstämningsdag förväntas vara 20 januari 2015.
<b>Direkt-avkastning:</b>	6,2 procent årlig kontant avkastning baserat på teckningskursen om 325 SEK per preferensaktie (6,3 procent effektiv årsavkastning).
<b>Rösträtt:</b>	Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst.
<b>Utebliven utdelning:</b>	I det fall bolagsstämman i Hemfosa beslutar att inte lämna utdelning eller lämna utdelning som understiger 5 SEK per preferensaktie under ett kvartal ska den del som understiger 5 SEK läggas till Innestående Belopp (såsom definierat i Hemfosas bolagsordning), vilket ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om 10 procent till dess att full utdelning lämnats. Ingen utdelning får ske till stamaktieägarna innan preferensaktieägarna erhållit full utdelning inklusive Innestående Belopp.
<b>Inlösen:</b>	Kan ske efter stämmobeslut till ett belopp per preferensaktie motsvarande 130 procent av den Initiala Teckningskursen (såsom definierat i Hemfosas bolagsordning) fram till den femte årsdagen av den Initiala Emissionen (såsom definierat i Hemfosas bolagsordning), 120 procent av den Initiala Teckningskursen från och med den femte årsdagen till den tionde årsdagen av den Initiala Emissionen, och från och med den tionde årsdagen och för tiden därefter 110 procent av den Initiala Teckningskursen, i varje fall med tillägg för eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan per preferensaktie.
<b>Bolagets upplösning:</b>	Vid Bolagets upplösning har preferensaktier prioritet framför stamaktier till ett värde motsvarande 130 procent av den Initiala Teckningskursen med tillägg för eventuellt Innestående Belopp uppräknat med årlig ränta enligt ovan per preferensaktie.
<b>Notering:</b>	Preferensaktien kommer att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm.

### Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning 2015



# Erbjudandet i korthet

För fullständig information kring Erbjudandet se avsnittet "Villkor och anvisningar" i Prospektet.

## ERBJUDANDET

Erbjudandet omfattar högst 3 000 000 preferensaktier. Styrelsen för Hemfosa förbehåller sig även rätten att vid övertäckning utöka Erbjudandet med ytterligare högst 2 000 000 preferensaktier. Erbjudandet omfattar således högst 5 000 000 preferensaktier totalt.

## TECKNINGSKURS

Preferensaktierna emitteras till en kurs om 325 SEK per preferensaktie. Courtage utgår ej.

## TECKNINGSPOST

Anmälan ska avse lägst 50 preferensaktier och högst 5 000 preferensaktier i jämna poster om 10 preferensaktier. Önskas teckning av ytterligare preferensaktier hänvisas till anvisningarna för det institutionella erbjudandet i Prospektet.

## ANMÄLNINGSPERIOD

Anmälan om teckning av preferensaktier inom ramen för erbjudandet till allmänheten ska ske under perioden 21 november - 2 december 2014.

## ANMÄLAN - ERBJUDANDET TILL ALLMÄNHETEN

Se "Anmälan" på sid 7 för ytterligare information.

## TILDELNING

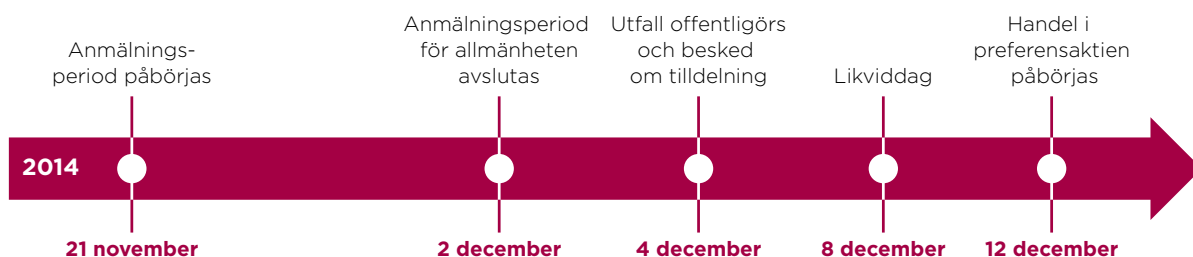
- Tildelning av preferensaktier till respektive del av Erbjudandet kommer att ske med beaktande av efterfrågan. Fördelningen kommer att beslutas av styrelsen för Hemfosa i samråd med Swedbank.
- Tildelningen är inte beroende av när under anmälningsperioden anmälan lämnas in. Anmälningar från befintliga aktieägare i Hemfosa, affärspartners och andra närstående till Hemfosa samt kunder i Swedbank, sparbankerna, Avanza och Nordnet kan komma att särskilt beaktas vid övertäckning.
- I händelse av övertäckning kan tilldelning komma att utebli eller ske med ett lägre antal preferensaktier än vad anmälan avsåg, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval.

## BETALNING FÖR TILDELADE PREFERENSAKTIER

Tecknade och tilldelade preferensaktier ska betalas kontant enligt instruktioner på avräkningsnotan, dock senast klockan 16.00 den 8 december 2014.

## HANDEL I HEMFOSAS PREFERENSAKTIER

Hemfosa har ansökt om notering av Bolagets preferensaktier på Nasdaq Stockholm. Under förutsättning att Nasdaq Stockholm godkänner ansökan beräknas första dag för handel i preferensaktien till den 12 december 2014.



## VANLIGA FRÅGOR OCH SVAR

### Vad är en preferensaktie?

Preferensaktier är aktier med företrädesrätt till en utdelning om ett visst belopp framför stamaktierna. Företrädesrätten gäller även i händelse av likvidation. Hemfosas preferensaktie ger en årlig utdelning om 20 SEK med kvartalsvisa utbetalningar om 5 SEK. Baserat på teckningskursen om 325 SEK innebär det en årlig kontant direktavkastning om cirka 6,2 procent (6,3 procent effektiv årsavkastning). Se ”Preferensaktien i korthet” på sid 3 för ytterligare information samt Hemfosas bolagsordning för fullständiga villkor.

### Varför genomför Hemfosa Erbjudandet?

Nyemissionen av preferensaktier innebär förbättrade ekonomiska möjligheter för Hemfosa att fortsätta växa och samtidigt bibehålla en lämplig andel eget kapital. Delar av emissionslikviden avses att användas till Bolagets offentliggjorda förvärv av ytterligare fastigheter. Resterande del avses användas till investeringar i befintliga fastigheter samt finansiering av fastighetsförvärv som Bolaget kontinuerligt utvärderar som en del i den löpande verksamheten. Se ”Motiv till nyemission av preferensaktier” på sid 2 för ytterligare information.

### Hur påverkas befintliga aktieägare av Erbjudandet?

Erbjudandet genomförs med avvikelse från befintliga aktieägares företrädesrätt, men befintliga aktieägare i Sverige kan anmäla sig för deltagande i Erbjudandet i likhet med övriga allmänheten i Sverige. Utspädningen för befintliga aktieägare i Hemfosa som inte tecknar uppgår till högst cirka 4,6 procent av antalet aktier och cirka 0,5 procent av antalet röster i Bolaget (högst cirka 7,6 procent av antalet aktier och cirka 0,8 procent av antalet röster i det fall Erbjudandet utökas fullt ut).

### Vad är teckningskursen per preferensaktie?

Teckningskursen är 325 SEK per preferensaktie. Courtagen utgår ej.

### Hur stort är erbjudandet?

3 000 000 preferensaktier erbjuds till teckning, motsvarande ett belopp om 975 MSEK. Vid övertecknat Erbjudandet förbehåller sig styrelsen dock rätten att utöka Erbjudandet och härigenom kan Hemfosa emittera ytterligare 2 000 000 preferensaktier, motsvarande ytterligare 650 MSEK.

### Vilka kan anmäla sig i Erbjudandet?

Allmänheten i Sverige och institutionella investerare i Sverige och internationellt.

### Får nuvarande aktieägare förtur?

Hemfosas aktieägare, affärspartners och andra närstående till Hemfosa samt kunder i Swedbank och sparbankerna, Avanza och Nordnet kan komma att särskilt beaktas vid övertecknat Erbjudande.

### Hur många preferensaktier kan jag teckna?

Anmälan ska avse lägst 50 preferensaktier och högst 5 000 preferensaktier.

### Hur gör man för att anmäla intresse för Erbjudandet?

För det fall tecknaren önskar få aktier levererade till VP-konto ska anmälan göras via den särskilt upprättade anmälningssedeln. Tecknare som önskar få aktier levererade till en depå ska kontakta sin respektive bank/förvaltare för vidare instruktion. Kunder i Swedbank kan anmäla sig via internetbanken, telefonbanken (personlig service), sin rådgivare eller sin personliga mäklare. Kunder i Avanza och Nordnet kan även anmäla sig via respektive banks internetbank.

### Måsta man ha VP-konto eller depå?

Ja. Den som anmäler sig för teckning av preferensaktier måste ha ett VP-konto eller en depå hos annan bank eller förvaltare till vilken leverans av preferensaktier kan ske. Observera att öppnandet av VP-konto eller värdepappersdepå kan ta viss tid.

**Måste man ha bankkonto i Swedbank eller sparbankerna?**

Nej.

**Var kan jag hitta ytterligare information och anmälningssedlar?**

Prospektet och anmälningssedlar finns tillgängligt på Hemfosas hemsida ([www.hemfosa.se](http://www.hemfosa.se)) och Swedbanks hemsida ([www.swedbank.se/prospekt](http://www.swedbank.se/prospekt)). Prospektet finns även tillgängligt på Avanzas hemsida ([www.avanza.se](http://www.avanza.se)) samt Nordnets hemsida [www.nordnet.se](http://www.nordnet.se)

**När är sista dag för att lämna in anmälan?**

Anmälan måste vara Swedbank tillhanda senast klockan 17.00 den 2 december 2014. Anmälan som skickas via post måste sändas i god tid för att kunna vara Swedbank tillhanda till dess.

**Kan jag ångra mig?**

Nej, anmälan är bindande. Endast en anmälningssedel per person kommer att beaktas. Om flera anmälningssedlar skickas in kommer den sist mottagna att gälla.

**Hur vet jag om jag blir tilldelad några preferensaktier?**

Tilldelning förväntas ske omkring den 4 december 2014. Snarast därefter kommer avräkningsnota att sändas ut till dem som erhållit tilldelning. De som inte tilldelats preferensaktier får inget meddelande.

**När är första dag för handel?**

Första dag för handel beräknas bli den 12 december 2014, samma dag som tilldelade och betalda preferensaktier bokförs på tecknarens VP-konto eller depå.

**När ska jag betala för tilldelade preferensaktier?**

Senast klockan 16.00 den 8 december ska betalningen vara Swedbank tillhanda enligt instruktioner på utsänd avräkningsnota. Kunder i Swedbank eller sparbanker måste ha likvida medel motsvarande minst tilldelat belopp (tilldelat antal aktier multiplicerat med teckningskursen) tillgängligt klockan 01.00 den 8 december 2014. Kunder i Avanza och Nordnet måste ha likvida medel tillgängligt på depån under perioden från och med den 2 december 2014 till och med likviddagen den 8 december 2014.



Arendal 1:17,  
Göteborg



## ANMÄLAN

För det fall tecknaren önskar få aktier levererade till VP-konto ska anmälan göras via den särskilt upprättade anmälningssedeln. Tecknare som önskar få aktier levererade till en depå ska kontakta sin respektive bank/förvaltare för vidare instruktion. Kunder i Swedbank kan anmäla sig via internetbanken, telefonbanken (personlig service), sin rådgivare eller sin personliga mäklare. Kunder i Avanza och Nordnet kan även anmäla sig via respektive banks internetbank.

### Anmälan via anmälningssedeln för tecknare med VP-konto. Om du har depå gör du din anmälan till din bank/förvaltare.

- Här fyller du i det antal preferensaktier som du/ni anmäler dig/er för. Anmälan ska avse lägst 50 preferensaktier och därutöver i jämna poster om 10 preferensaktier.
- Ange eventuellt bankkonto i Swedbank eller sparbanker från vilket likvid för tilldelade preferensaktier skall dras. Saknas konto i Swedbank eller sparbanker betalas preferensaktierna med en bankgiroavi som följer med avräkningsnotan.
- Ange VP-konto. Om du har depå gör du din anmälan hos din förvaltare.
- Fyll i dina personuppgifter och skriv under anmälningssedeln.

## Viktig information angående investeringssparkonto m.m.

Den som vill använda konton/depåer med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis investeringssparkonto eller kapitalförsäkring måste kontrollera med den bank eller institut som för kontot respektive tillhandahåller försäkringen om detta är möjligt och i så fall ska anmälan och teckning ske via sådan bank eller sådant institut. Kunder i Swedbank, Avanza och Nordnet kan anmäla sig i enlighet med instruktionerna under "Anmälan – Erbjudandet till allmänheten".

Inbjudan till teckning av preferensaktier i Hemfosa Fastigheter AB (publ) ("Hemfosa")

**Anmälan kan bli ämnad till något av Swedbanks eller sparbankernas konton för registrering, alternativt skickas till:**

**Swedbank AB (publ)**  
Emissioner  
105 34 Stockholm

Kunder i Swedbank eller sparbanker kan anmäla sig via Swedbanks eller sparbankernas internetbank (värdepappersfjärr), telefonbanken personlig service, sin rådgivare eller sin personliga mäklare.

**Om du har depå gör du din anmälan till din bank/förvaltare.**

**Hemfosa**  
FASTIGHETER

**Anmälningsperiod:** 27 november - 7 december 2014 klockan 17:00

**Likviditet:** Snarast 8 december 2014 kl 16:00  
(För konto hos Swedbank eller sparbank, se anmälningspolicens bilaga "Observera särskilt förvar")

**Teckningskurs:** 22 SEK per preferensaktie

Anmälningssedeln skall vara Swedbank, Emissioner tillhanda senast kl. 17.00 den 2 december 2014

**Undertecknad anmäler sig härmed för teckning, enligt villkor i prospekt upprättat av styrelsen för Hemfosa daterat 1 november 2014 ("Prospekt"), av nedan angivet antal preferensaktier.**

**1**  i preferensaktier i Hemfosa  
(Anmälan ska ske i jämna poster om 10-tal preferensaktier, dock lägst 50 preferensaktier och högst 5 000 preferensaktier)

Teckningskursen uppgår till 22 SEK per preferensaktie. Courtage utgår ej.

För information avseende besked om tilldelning, betalning och erhållande av preferensaktier, se Prospektet under avsnittet "Villkor och anvisningar".

Prospekt finns tillgängligt på Hemfosas hemsida www.hemfosa.se, Swedbanks hemsida www.swedbank.se/prospekt samt Finansinspektionens hemsida www.fsa.se.

**Undertecknad har tagit del av Prospektet och är medveten om, samt godkänner att:**

- anmälan är bindande. Endast en anmälningspolic per person kommer att beaktas och endast den anmälan som sätts inkommit beaktas.
- inga ändringar eller tillägg får göras i förtryckt text.
- ofullständig eller felaktigt utfylt anmälningspolic kan komma att lämnas utan avseende.
- likviditet för betalning måste disponeras av den som anmäler sig för teckning av preferensaktier.
- tilldelning kan komma att ske med medel från tilldelningsnotan och från tilldelningsnotan.
- uppgifter om VP-konto och adress kan komma att hämtas via ADB-meddel från Euroclear Sweden AB.
- avräkningsnotan beräknas utifrån kursen efter besked om tilldelning, vilket beräknas ske omkring den 4 december 2014. Inget meddelande kommer att skickas till dem som inte erhållit tilldelning.
- om likvida medel inte finns tillgängliga i rätt tid kan tilldelade preferensaktier komma att överlåtas till annan. Skulle förbehållsvis vid sådan överlåtelse underligga teckningskursen i erbjudandet kan den som ursprungligen erhölet tilldelning av preferensaktier i erbjudandet att få svara för mellanstatligheten.

**Likvidkonto i Swedbank eller sparbank**  
(Saknas konto i Swedbank eller sparbank betalas preferensaktierna med den bankgiroavi som följer med avräkningsnotan)

**2**

**Tilldelade preferensaktier bokförs på (Obligatorisk uppgift)**  
(Om du har depå gör du din anmälan till din bank/förvaltare)

**3**

**Undertecknad befullmäktiger Swedbank AB (publ) att verkställa teckning av preferensaktier och debitera ovanstående likvidkonto för min/år delning enligt de villkor som angivits i Prospektet samt att vidta övriga åtgärder som banken bedömer nödvändiga för att tecknade preferensaktier ska överföras till VP-kontot tillhandahållande undertecknad. Vidare bekräftar jag/vi har tagit del av vad som anges på anmälningspolicens bilaga under "Viktig information" och "Observera särskilt förvar".**

**Obligatoriska uppgifter avseende tecknaren**

Förnamn/Efternamn/Organisationsnummer	Beförordnad
Namn	E-postadress
Personbeteckningens sign. (sv. s. 4-5)	
Postnummer	Adressort
Ortnamn/Ortnamn	Ortnamn

Observera och ingår i avräkningsnotan och skall ha tillämnats före teckning.

### VIKTIGA DATUM OCH HÄNDELSER

- Anmälan ska vara Swedbank tillhanda senast klockan 17.00 den 2 december 2014. Anmälan som skickas per post måste därmed sändas i god tid.
- Observera att anmälan är bindande.
- Tilldelning beräknas ske omkring den 4 december 2014. Snarast därefter kommer avräkningsnota att sändas till de som erhållit tilldelning. De som inte tilldelats preferensaktier får inget meddelande.

# Verksamheten i korthet

Hemfosa är ett fastighetsbolag vars affärsidé är att äga, utveckla och förvalta fastigheter med tydligt inslag av skattefinansierade hyresgäster, vilket genererar en långsiktig, hög och stabil avkastning, samt att skapa värde genom att aktivt delta på transaktionsmarknaden. Bolaget äger fastigheter i tillväxtkommuner i Sverige. Hemfosas fastighetsbestånd omfattar Samhällsfastigheter, Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner och Logistikfastigheter samt Transaktionsfastigheter.

## VERKSAMHET

### Affärsidé

Hemfosa ska äga, utveckla och förvalta fastigheter med tydligt inslag av skattefinansierade hyresgäster, vilket genererar en långsiktig, hög och stabil avkastning. Hemfosa ska även skapa värde genom att aktivt delta i transaktionsmarknaden.

### Mål och strategi

#### Övergripande mål

- Hemfosas övergripande mål är att leverera högst totalavkastning bland noterade svenska fastighetsbolag över en femårsperiod.

#### Tillväxtmål

- Hemfosa ska öka eget kapital till 10 000 MSEK över en femårsperiod.

#### Finansiella mål

- Soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 30 procent.
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till minst 1,5 ggr.

#### Utdelningspolicy

- Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 60 procent av utdelningsgrundande resultat. Med utdelningsgrundande resultat avses förvaltningsresultat med avdrag för betald skatt och andel i joint ventures resultat.

#### Strategi

I syfte att uppnå ovanstående mål ska Hemfosa:

- Skapa långsiktigt hög och stabil tillväxt samt ett starkt kassaflöde genom att:
  - utveckla och förädla befintligt fastighetsbestånd
  - skapa och bibehålla långsiktiga hyresgästrelationer genom marknadsorienterad och professionell fastighetsförvaltning

- Vara aktiv i transaktionsmarknaden i syfte att:
  - skapa tillväxt
  - maximera avkastning i förhållande till risk, samt att
  - generera transaktionsvinster

## BAKGRUND

Hemfosa grundades i juni 2009 av ett erfaret team, under ledning av Jens Engwall, med gedigen bakgrund från transaktionsintensiva och värdeskapande fastighetsbolag. Hemfosa har sedan dess byggt upp en balanserad portfölj av kommersiella fastigheter i Sverige, varav en hög andel utgörs av samhällsfastigheter med stat och kommun som största hyresgäster. Det totala fastighetsvärdet uppgick den 30 september 2014 till cirka 20,6<sup>1)</sup> MDRSEK.

Hemfosa har som verksamhetsstrategi att fokusera på långsiktig tillväxt av Bolagets kassaflöde genom att aktivt förvalta och förädla det befintliga fastighetsbeståndet. Bolaget ska skapa och bibehålla långsiktiga hyresgästrelationer genom att ha en marknadsorienterad och skicklig fastighetsförvaltning. Hemfosa har dessutom för avsikt att vara aktiv på transaktionsmarknaden och skapa tillväxt med fokus på samhällsfastigheter, riskoptimera fastighetsbeståndet med avseende på exempelvis geografi, fastighetskategori och hyresgäststruktur samt att generera transaktionsvinster. Gedigen kunskap, erfarenhet och entreprenörskap i organisationen borgar för god riskbedömning och stor genomförandekraft.

## Organisation och medarbetare

Hemfosa karaktäriseras av en decentraliserad organisation, vilket skapar förutsättningar för god marknadskännedom och närhet till Bolagets kunder. Per den 30 september 2014 uppgick antalet anställda i Hemfosa till 36 personer.

<sup>1)</sup> Hemfosas direktägda fastighetsportfölj uppgår till cirka 17,5 MDRSEK. Bolagets andel av fastighetsvärdet i joint ventures uppgår till cirka 3,1 MDRSEK.



Håaltsås 1:18

Härryda

Collageteknik på duk av *Hans von Corswant*

Konsten att äga  
rätt samling

# Fastighetsbestånd

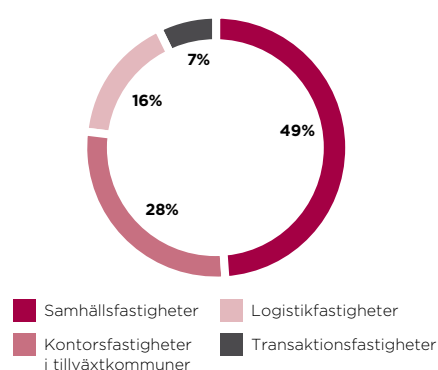
Hemfosas fastighetsbestånd är indelat i segmenten Samhällsfastigheter, Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner, Logistikfastigheter och Transaktionsfastigheter. Tyngdpunkten ligger på Samhällsfastigheter som per den 30 september 2014 utgjorde cirka hälften av fastighetsvärdet och cirka 40 procent av den uthyrningsbara ytan.

Samhällsfastigheter avser fastigheter med direkt eller indirekt samhällsfinansierade hyresgäster som står för minst 70 procent av hyresvärdet. Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner avser huvudsakligen centralt belägna kontorsfastigheter i tillväxtkommuner. Logistikfastigheter avser huvudsakligen moderna logistikfastigheter belägna vid attraktiva logistikknutpunkter. I segmentet Transaktionsfastigheter ingår fastigheter från de övriga segmenten som långsiktigt inte bedöms generera en acceptabel riskjusterad avkastning eller fastigheter som är udda vad avser geografi och kategori.

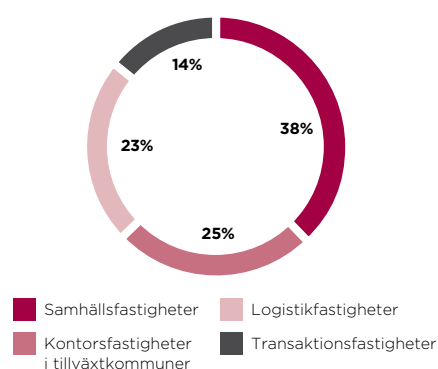
Hemfosas fastighetsbestånd omfattade per den 30 september 2014 totalt 195 fastigheter. Det totala fastighetsvärdet uppgick till 17 505 MSEK och den uthyrningsbara ytan var 1 750 000 kvm. Fastighetsbeståndets totala hyresvärde uppgick per den 30 september 2014 till 1 816 MSEK, varav bedömt hyresvärde för vakanta lokaler uppgick till 180 MSEK, motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 90 procent. Uthyrningsgraden mätt som yta uppgick per samma datum till 86 procent.

*Genomgående i detta avsnitt avses Hemfosas fastighetsbestånd per den 30 september 2014.<sup>1)</sup> Hemfosa hade per den 30 september 2014 därutöver fyra joint ventures, vilka ej konsolideras utan ingår i posten "Andelar i joint ventures". Hemfosa har efter den 30 september 2014 offentliggjort ett antal fastighetstransaktioner, se rubriken "Väsentliga händelser efter den 30 september 2014" på sidan 12 för mer information.*

## Fastighetsvärde per segment



## Uthyrningsbar yta per segment



<sup>1)</sup> Genomgående baseras hyresintäkter på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och beaktade hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 30 september 2014 utifrån gällande hyreskontrakt. Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad baseras per den 30 september 2014 på årsbasis utifrån gällande hyreskontrakt.

Den geografiska tyngdpunkten i Hemfosas fastighetsbestånd ligger i södra och mellersta Sverige. Storstadsregionerna Stockholm och Göteborg utgör cirka 44 procent av det totala fastighetsvärdet.

Fastighetsbeståndet domineras av kontorsfastigheter och saknar i princip inslag av handelsfastigheter och bostäder. Inom segmentet Samhällsfastigheter är fastighetskategorierna skola, vård och omsorg samt rättsväsande väsentliga för Hemfosa.

Hemfosa avser att över tid växa inom segmentet Samhällsfastigheter, delvis mot bakgrund av att Hemfosa tilltalas av de stabila kassaflöden och längre hyresavtal som generellt karakteriserar fastigheter inom detta segment. Det är Hemfosas övertygelse att ett aktivt deltagande i transaktionsmarknaden kommer att ge Bolaget bättre förutsättningar att lyckas med denna ambition, då Hemfosa kan förvärva större portföljer där samhällsfastigheter ingår.

#### Fastighetsbestånd fördelat per segment per den 30 september 2014

	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Vakant yta, tkvm	Hyresvärde, MSEK	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, MSEK	Fastighetsvärde, MSEK	Andel av totalt fastighetsvärde, %
Samhällsfastigheter	86	667	56	885	96	826	8 650	49
Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner	46	438	101	527	82	429	4 854	28
Logistikfastigheter	23	406	22	231	95	219	2 754	16
Transaktionsfastigheter	40	239	57	173	80	136	1 247	7
<b>Totalt</b>	<b>195</b>	<b>1 750</b>	<b>236</b>	<b>1 816</b>	<b>90</b>	<b>1 610</b>	<b>17 505</b>	<b>100</b>

#### Fastighetsbestånd fördelat per geografiskt område per den 30 september 2014

	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Vakant yta, tkvm	Hyresvärde, MSEK	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, MSEK	Fastighetsvärde, MSEK	Andel av totalt fastighetsvärde, %
Stockholm	35	408	58	557	90	484	5 507	31
Göteborg	26	275	52	267	83	220	2 292	13
Mälardalen	23	215	19	183	92	168	1 991	11
Skåne	18	198	32	161	90	142	1 665	10
Karlstad	6	81	7	115	93	104	1 124	6
Sundsvall	11	85	8	115	95	109	1 271	7
Luleå	5	35	2	42	95	40	390	2
Umeå	4	35	11	33	82	27	371	2
Övrigt	67	417	47	343	93	317	2 894	17
<b>Totalt</b>	<b>195</b>	<b>1 750</b>	<b>236</b>	<b>1 816</b>	<b>90</b>	<b>1 610</b>	<b>17 505</b>	<b>100</b>

#### Fastighetsbestånd fördelat per fastighetskategori per den 30 september 2014

	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Vakant yta, tkvm	Hyresvärde, MSEK	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, MSEK	Fastighetsvärde, MSEK	Andel av totalt fastighetsvärde, %
Kontor	88	849	146	1 058	88	921	9 756	56
Logistik, lager och industri	37	526	47	298	91	270	3 206	18
Rättsväsande	28	175	24	200	91	181	1 689	10
Skola, vård och omsorg	21	143	6	205	98	192	2 215	13
Handel	10	37	11	27	75	20	221	1
Övrigt	11	19	2	28	96	26	417	2
<b>Totalt</b>	<b>195</b>	<b>1 750</b>	<b>236</b>	<b>1 816</b>	<b>90</b>	<b>1 610</b>	<b>17 505</b>	<b>100</b>

### HYRESGÄSTER OCH KONTRAKTSSTRUKTUR

Hemfosa har flera stora välrenommerade företag och myndigheter som hyresgäster. Hemfosas affärsinriktning innebär att 99 procent av hyresintäkterna utgörs av kommersiella hyresavtal. Per den 30 september 2014 hade Hemfosa cirka 2 508 hyresavtal och den genomsnittliga återstående kontraktstiden uppgick till 4,6 år.

De tio största hyresgästernas andel av Hemfosas hyresintäkter uppgick per den 30 september 2014 till 32,5 procent och den genomsnittliga kontraktstiden för dessa var 5,1 år.

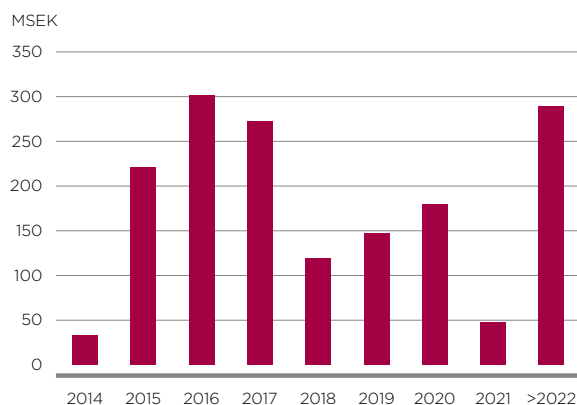
Totalt uppgick Hemfosas hyresintäkter till 1 610 MSEK per den 30 september 2014.

### JOINT VENTURES

Hemfosa hade per den 30 september 2014 fyra joint venture-bolag: Söderport Holding AB, Hemfosa Kronfastigheter Holding AB, Gästgivaregatan Holding AB och Culmen Strängnäs II AB. I samtliga bolag är Hemfosas ägarandel 50 procent med endast en ytterligare ägare. Ägandet regleras av aktieägaravtal som ger båda ägarna rätt till lika stor beslutanderätt.

De fastighetsägande joint venture-bolagen ägde per den 30 september 2014 tillsammans 74 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde, för Hemfosas andel, om cirka 3,1 MDRSEK.

### Kontraktsförfallostruktur per den 30 september 2014



### VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER DEN 30 SEPTEMBER

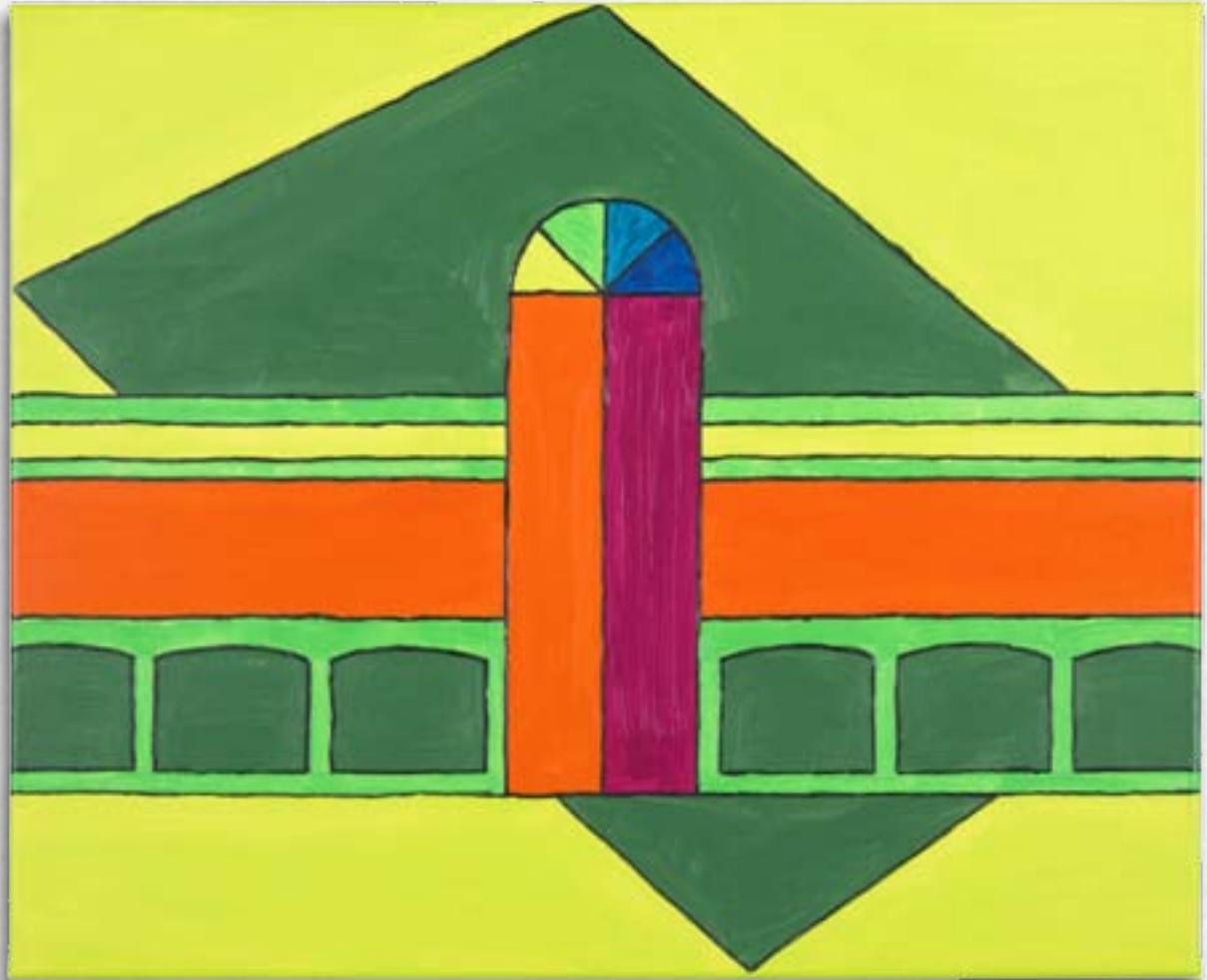
Hemfosa offentliggjorde den 30 oktober två fastighetstransaktioner i mellersta Sverige till ett totalt underliggande fastighetsvärde om cirka 705 MSEK, varav cirka 200 MSEK utgör samhällsfastigheter.

Den 17 november 2014 samt den 18 november 2014 offentliggjorde Hemfosa ytterligare fastighetsförvärv från Castellum respektive Hemsö med ett fastighetsvärde om cirka 2 MDRSEK respektive 3,3 MDRSEK.

Se Prospektet för mer information kring förvärven.



Åkroken 1,  
Sundsvall



**Kungsängen 12**

Västerås

Olja på duk av *Mattias Öhrberg*

Konsten att skapa  
värde

# Finansiell information i sammandrag

Den utvalda finansiella informationen som redovisas avseende helår har hämtats från Bolagets reviderade finansiella rapporter för åren 2011, 2012 och 2013 samt för perioderna från bolagets översiktligt granskade delårsrapport januari - september 2014.

## RAPPORT ÖVER RESULTAT FÖR KONCERNEN

MSEK	1 jan - 30 sep 2014	1 jan - 30 sep 2013	1 jan - 31 dec 2013	1 jan - 31 dec 2012	1 jan - 31 dec 2011
Hysesintäkter	1 190	1 177	1 584	1 573	1 257
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-223	-238	-298	-302	-270
Underhållskostnader	-69	-74	-110	-165	-105
Fastighetskatt	-50	-47	-68	-65	-49
Fastighetsadministration	-46	-44	-61	-55	-49
<b>Driftnetto</b>	<b>802</b>	<b>775</b>	<b>1 047</b>	<b>986</b>	<b>784</b>
Central administration	-50	-70	-79	-83	-62
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	50	6	0	21	40
Andel i joint ventures resultat	224	99	125	62	-104
Finansiella intäkter	3	1	9	36	84
Finansiella kostnader	-387	-580	-779	-836	-640
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>642</b>	<b>230</b>	<b>323</b>	<b>186</b>	<b>103</b>
Värdeförändring på fastigheter, realiserade	27	-32	-21	82	38
Värdeförändring på fastigheter, orealiserade	193	-160	-193	864	914
Värdeförändring på finansiella instrument, realiserade	-55	-	-	-	-
Värdeförändring på finansiella instrument, orealiserade	-154	75	23	-23	-142
<b>Periodens/årets resultat före skatt</b>	<b>653</b>	<b>112</b>	<b>132</b>	<b>1 110</b>	<b>914</b>
Aktuell skatt	-1	0	-	-	-4
Uppskjuten skatt	-80	24	99	-187	-243
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>572</b>	<b>136</b>	<b>231</b>	<b>923</b>	<b>667</b>



## RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING KONCERNEN

MSEK	30 sep 2014	30 sep 2013	31 dec 2013	31 dec 2012	31 dec 2011
<b>TILLGÅNGAR</b>					
Förvaltningsfastigheter	17 505	16 194	16 284	16 019	15 082
Materiella anläggningstillgångar	1	1	1	48	58
Andelar i joint ventures	690	398	455	282	100
Fordringar hos joint ventures	-	-	0	0	224
Övriga långfristiga fordringar	26	1	26	-	12
Derivat	-	-	6	-	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>18 222</b>	<b>16 593</b>	<b>16 772</b>	<b>16 349</b>	<b>15 476</b>
Hysesfordringar	3	19	26	36	55
Kortfristiga fordringar	92	100	39	89	76
Likvida medel	498	314	284	242	298
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>593</b>	<b>433</b>	<b>349</b>	<b>367</b>	<b>429</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>18 815</b>	<b>17 026</b>	<b>17 121</b>	<b>16 716</b>	<b>15 905</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>Eget kapital</b>	<b>6 720</b>	<b>2 275</b>	<b>2 369</b>	<b>2 176</b>	<b>1 254</b>
<b>Skulder</b>					
Långfristiga räntebärande skulder	10 670	12 326	11 829	9 628	13 070
Derivat	85	60	118	135	112
Uppskjutna skatteskulder	513	505	430	527	413
Kortfristiga räntebärande skulder	287	1 382	1 831	3 711	413
Övriga kortfristiga skulder	541	478	544	539	642
<b>Summa skulder</b>	<b>12 096</b>	<b>14 751</b>	<b>14 752</b>	<b>14 540</b>	<b>14 650</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>18 815</b>	<b>17 026</b>	<b>17 121</b>	<b>16 716</b>	<b>15 905</b>

## KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

MSEK	1 jan - 30 sep 2014	1 jan - 30 sep 2013	1 jan - 31 dec 2013	1 jan - 31 dec 2012	1 jan - 31 dec 2011
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	414	135	196	144	172
Kassaflöde från den löpande verksamheten	380	129	261	70	1 065
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 006	-343	-503	78	-6 332
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	840	285	284	-204	5 247
<b>Periodens/årets kassaflöde</b>	<b>214</b>	<b>71</b>	<b>42</b>	<b>-56</b>	<b>-20</b>
Likvida medel vid periodens/årets början	284	242	242	298	318
<b>Likvida medel vid periodens/årets slut</b>	<b>498</b>	<b>314</b>	<b>284</b>	<b>242</b>	<b>298</b>

## NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

	2014-09-30	2013-09-30	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
<b>Finansiella</b>					
Avkastning på eget kapital, %	9,4	8,1	10,2	53,8	75,6
Belåningsgrad fastigheter, % <sup>1)</sup>	62,6	84,6	83,9	83,3	89,4
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>2) 3)</sup>	2,1	1,2	1,3	1,2	1,4
Skuldsättningsgrad, ggr <sup>1)</sup>	1,6	6,0	5,8	6,1	10,8
Soliditet, %	35,7	13,4	13,8	13,0	7,9
<b>Aktierelaterade</b>					
Eget kapital, SEK per aktie	102,3	91,0	94,8	87,0	50,2
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK per aktie	115,1	118,4	116,4	113,5	74,0
Resultat efter skatt, SEK per aktie	10,4	5,4	7,4	36,9	27,7
Förvaltningsresultat, SEK per aktie	11,7	9,2	12,9	7,4	4,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK per aktie	6,9	5,2	10,4	2,8	44,3
Utdelning, SEK per aktie	-	-	-	-	-
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	54 977	25 000	25 000	25 000	24 053
Antal utestående aktier per bokslutsdagen, tusental	65 720	25 000	25 000	25 000	25 000
<b>Fastighetsrelaterade</b>					
Antal fastigheter vid periodens utgång	195	196	195	204	279
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	1 750	1 704	1 713	1 721	1 808
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, MSEK	17 505	16 194	16 284	16 019	15 082
Fastighetsvärde, SEK per kvm	10 004	9 504	9 504	9 310	8 341
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	91	90	89	91
Överskottsgrad, %	67	66	66	63	62
Direktavkastning, %	6,3	6,4	6,4	6,3	6,5

1) Per den 30 september 2013, samt den 31 december år 2013, 2012 och 2011 ingår ett aktieägarlån om 3 470 MSEK i totala räntebärande skulder

2) I räntekostnader för perioden 1 januari - 30 september 2014 ingår ränta på aktieägarlån om 60 MSEK (234) och för helåren 2013, 2012 och 2011 om 312 MSEK, 310 MSEK och 245 MSEK för respektive år.

3) Resultatandelar i joint ventures ingår ej i förvaltningsresultatet vid beräkning av räntetäckningsgrad. Hemfosas tidigare definition visade en räntetäckningsgrad på 1,4 ggr för helåret 2013, 1,2 ggr för helåret 2012 och 1,2 ggr för helåret 2011.

## FINANSIERING

Hemfosa är finansierat med eget kapital och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder till kreditinstitut samt ett obligationslån. Det egna kapitalet uppgick per den 30 september 2014 till 6 720 MSEK. Hemfosa hade per samma datum kortfristiga räntebärande skulder om 287 MSEK och långfristiga räntebärande skulder om 10 670 MSEK. Av de totala skulderna om 12 096 MSEK, var 10 957 MSEK räntebärande skulder. De icke räntebärande skulderna om totalt 1 139 MSEK bestod av derivat, uppskjutna skatteskulder samt övriga kortfristiga skulder

### Räntebärande skulder

Hemfosa hade per den 30 september 2014 räntebärande skulder om 10 957 MSEK, vilket motsvarar en belåningsgrad om cirka 62,6 procent. Den genomsnittliga räntan uppgick till 2,94 procent.

Per den 30 september 2014 uppgick Bolagets obligationslån till 1 200 MSEK. Hemfosa emitterade obligationslånet under våren som efter transaktionskostnader tillförde Bolaget 1 188 MSEK. Obligationen är noterad på Nasdaq Stockholm med en löptid om tre år. Av det totala obligationslånet om 1 200 MSEK löper 1 100 MSEK med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 2,25 procent

och 100 MSEK med en fast ränta om 3,38 procent.

Den genomsnittliga räntebindningstiden per den 30 september 2014, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick till 2,1 år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,8 år. Förfallostrukturen framgår av tabellen nedan.

### Ränte- och låneförfallostruktur per den 30 september 2014<sup>1)</sup>

År	Räntebindning		Kapitalbindning	
	MSEK	Andel, %	MSEK	Andel, %
Inom ett år	3 693	34	114	1
1-2 år	1 112	10	3 766	34
2-3 år	2 546	23	3 425	31
3-4 år	0	0	3 611	33
4-5 år	3 585	33	0	0
>5 år	21	0	40	0
<b>Totalt</b>	<b>10 957</b>	<b>100</b>	<b>10 957</b>	<b>100</b>

<sup>1)</sup> Snitträntan för Hemfosas låneportfölj är 2,94% per 2014-09-30. Ingångna avtal om ränteswappar med en total volym om 6 579 msek har beaktats med avtalade räntenivåer och löptider. De underliggande lånen löper med en rörlig ränta i huvudsak baserad på STIBOR 3m.



Sigurd 5, Västerås

# Aktier och ägarstruktur

Hemfosa genomförde i mars 2014 en ägarspridning och börsnotering av Bolagets stamaktier på Nasdaq Stockholm. ISIN-koden är SE0005731171 och kortnamnet är HEMF.

Hemfosa har ansökt om upptagande till handel av Preferensaktierna på Nasdaq Stockholm med beräknad första handelsdag den 12 december 2014. Preferensak-

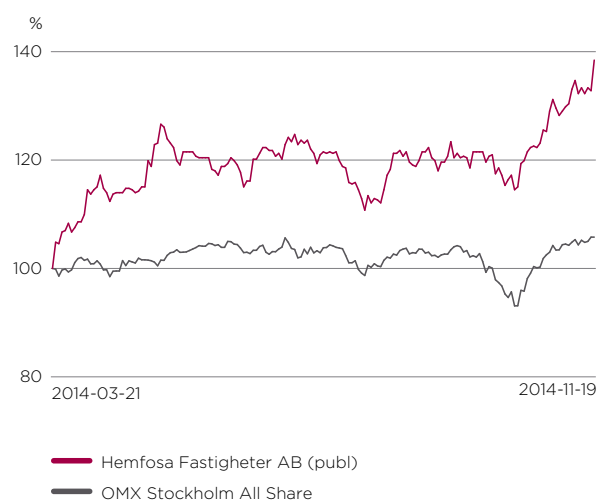
tierna har ISIN-kod SE0006425419 och kortnamnet är HEMF PREF.

Tabellerna nedan visar ägarstrukturen i Bolaget per den 30 september 2014, justerat med hänsyn till de för Bolaget kända förändringarna, samt aktiekursutvecklingen i stamaktien sedan börsintroduktionen i mars 2014.

## Ägarstruktur per den 30 september 2014

Aktieägare	Andel av kapital och röster i Bolaget
Fjärde AP-fonden	9,21%
Kåpan Pensioner Försäkringsförening	6,36%
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	5,93%
Lannebo Fonder	5,51%
Ikano Invest AB	5,07%
Swedbank Robur Fonder	5,05%
AMF - Försäkring och Fonder	4,87%
Folksam	3,15%
Alecta pensionsförsäkring	3,10%
BP2S LUX/HENDERSON HHF SICAV	2,29%
Övriga aktieägare	49,46%

## Aktiekursutveckling (index=100)



Källa: FactSet



**Kungsängen 12**

Västerås

Olja på duk av *Tomas Nanne-Sandberg*

Konsten att köpa  
i rätt läge

# Styrelse och ledande befattningshavare

## LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

**Jens Engwall**, f 1956  
VD

**Övriga uppdrag:** Styrelseledamot i Bonnier Fastigheter AB, IKANO S.A., Nordic Service Partners Holding AB, Chengde Intressenter AB och Hemfosa Gård AB med flera.

**Karin Osslind**, f 1955  
CFO

**Övriga uppdrag:** Styrelseordförande i Syslsmännen AB samt uppdrag inom Koncernen.

**Karim Sahibzada**, f 1971  
ChefJuridik och finansiering

**Övriga uppdrag:** Uppdrag inom Koncernen.

**Lars Thagesson**, f 1959  
Operativ chef

**Övriga uppdrag:** Styrelseledamot och VD för Trenäs Förvaltning AB samt styrelseledamot i Cross Invest S.L.

**Mikael Weiland**, f 1958  
Chef Affärsutveckling

**Övriga uppdrag:** Styrelseledamot i Emendare AB.

**Annika Ekström**, f 1965  
Fastighetschef

**Övriga uppdrag:** -

**Stina Lindh Hök**, f 1973  
Transaktionschef

**Övriga uppdrag:** -



Från vänster: Lars Thagesson, Jens Engwall, Annika Ekström, Stina Lindh Hök, Karim Sahibzada, Mikael Weiland och Karin Osslind.

## STYRELSE

### **Bengt Kjell**, f 1954

Styrelseordförande i Bolaget sedan 2013 samt ordförande i ersättningsutskottet. Styrelseordförande inom Koncernen sedan 2009.

**Övriga uppdrag:** Vice styrelseordförande i Indutrade Aktiebolag samt styrelseordförande i Skånska Byggvaror Holding Aktiebolag och Expandum Invest AB. Styrelseledamot i ICA Gruppen Aktiebolag, Pandox Aktiebolag, Swegon Aktiebolag, Plastal Industri AB och Nordic Tankers Holding AB. Styrelseledamot och VD för Aktiebolaget Handel och Industri.

### **Jens Engwall**, f 1956

Styrelseledamot och VD för Bolaget sedan 2013. Styrelseuppdrag inom Koncernen sedan 2009.

**Övriga uppdrag:** Se under "Ledande befattningshavare".

### **Magnus Eriksson**, f 1959

Styrelseledamot i Bolaget sedan 2013 samt ledamot i ersättningsutskottet. Styrelseuppdrag inom Koncernen sedan 2010.

**Övriga uppdrag:** Vice VD för Fjärde AP-fonden. Styrelseledamot i Rikshem Intressenter Holding AB och Vasakronan AB (publ) samt uppdrag inom Rikshem-koncernen.

### **Anneli Lindblom**, f 1967

Styrelseledamot i Bolaget sedan 2013 samt ordförande i revisionsutskottet. Inga tidigare uppdrag inom Koncernen.

**Övriga uppdrag:** CFO för Acando AB (publ), styrelseordförande och VD för NoClds AB samt uppdrag inom Acando-koncernen.

### **Daniel Skoghäll**, f 1962

Styrelseledamot i Bolaget sedan 2013. Styrelseuppdrag inom Koncernen sedan 2009.

**Övriga uppdrag:** Styrelseordförande och VD för IKANO Fastighets AB samt uppdrag inom IKANO-koncernen, styrelseordförande för Föreningen Erikshjälpen Second Hand.

### **Caroline Sundewall**, f 1958

Styrelseledamot i Bolaget sedan 2013 samt ledamot i revisionsutskottet. Inga tidigare uppdrag inom Koncernen.

**Övriga uppdrag:** Styrelseordförande i Svolder Aktiebolag<sup>1</sup> och Cloetta AB (publ). Styrelseledamot och VD för Caroline Sundewall AB samt styrelseledamot i Mertzig Asset Management AB, Lifco AB, Cramo Oyj och Södra Skogsägarna ekonomisk förening. Ordförande i Stiftelsen Streber Cup.

### **Ulrika Valassi**, f 1967

Styrelseledamot i Bolaget sedan 2013 samt ledamot i revisionsutskottet. Inga tidigare uppdrag inom Koncernen.

**Övriga uppdrag:** Styrelseledamot, delägare och VD för au management AB, delägare i Network Office i Stockholm AB samt styrelseledamot i A bit of Sweden AB.

<sup>1</sup>) Caroline Sundewall har undanbett sig omval vid Svolders årsstämma att hållas den 20 november 2014



Från vänster: Caroline Sundewall, Daniel Skoghäll, Bengt Kjell, Anneli Lindblom, Jens Engwall, Ulrika Valassi och Magnus Eriksson.

# Riskfaktorer

En investering i aktier är alltid förenat med risker. Det finns ett antal faktorer som påverkar och som kan komma att påverka verksamheten i Hemfosa i positiv eller negativ riktning. Sammanfattningen nedan är endast en uppräknig av de riskfaktorer som beskrivs närmare i avsnittet ”Riskfaktorer” i Prospektet, som potentiella investerare noggrant bör överväga. Risker finns beträffande både sådana förhållanden som har direkt anknytning till Hemfosa och sådana som saknar specifik anknytning till Hemfosa, men som ändå påverkar den bransch där Hemfosa är verksam. Vid en bedömning av Hemfosas framtida utveckling är det därför av vikt att vid sidan av möjligheter till positiv utveckling även beakta riskerna i Hemfosas verksamhet.

Nedan listas de risker som har betydelse för Hemfosas framtida utveckling. Riskerna listas utan inbördes rang-

ordning och redogörelsen gör inte anspråk på att vara heltäckande. Ytterligare risker och osäkerhetsfaktorer som Hemfosa för närvarande inte känner till kan också komma att utvecklas till viktiga faktorer som påverkar Hemfosas verksamhet och framtida utveckling. Sådana risker kan leda till att priset på Hemfosas preferensaktier eller stamaktier sjunker väsentligt och att investerare därmed kan förlora hela eller delar av sin investering.

Nedan angivna riskfaktorer skulle kunna innebära en negativ effekt på Hemfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat. Samtliga riskfaktorer kan av naturliga skäl inte beskrivas i detta avsnitt, varför en samlad utvärdering även måste innefatta utöver de specifika riskfaktorer som anges nedan, övrig information i Prospektet samt allmän omvärldsbedömning.

## RISKER RELATERADE TILL BOLAGET, BRANCHEN OCH MARKNADEN

- Makroekonomiska faktorer
- Hyresintäkter
- Ökade drifts- och underhållskostnader
- Förvärvs-, försäljnings-, och andra transaktionsrelaterade risker
- Tekniska risker
- Fastigheters värdeförändring
- Gemensamt ägda företag kan inte ensamt kontrolleras
- Konkurrens
- Operationell risk
- Miljörisk
- Förmåga att rekrytera och behålla personal
- Tvister
- Skatte- och bidragsrisker
- Ändrade legala förutsättningar
- Finansiella risker

## RISKER RELATERADE TILL ERBJUDANDET OCH BOLAGETS PREFERENSAKTIER

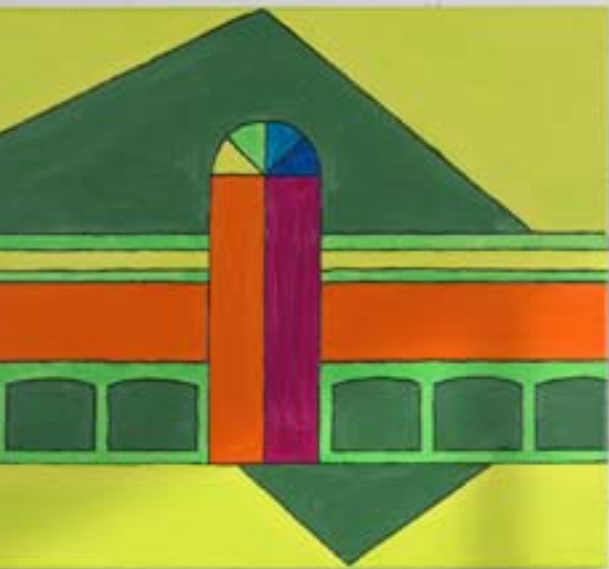
- En investering i Bolaget preferensaktie kan utvecklas negativt
- Likviditetsrisk
- Framtida utdelning på preferensaktierna











**Hemfosa Fastigheter AB**

Telefon 08-448 04 80

Besöksadress Hästholmvägen 28

Postadress Box 2020, 131 02 Nacka