# Inbjudan att teckna i B-aktier i Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ)

Organisationsnummer: 556817-1812

## Memorandum

16 februari – 4 mars 2011

HYRESFASTIGHETS FONDEN

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING


Viktig information....4
Sammanfattning....5
Inledning....5
VD har ordet....8
Verksamhet....8
Styrelse och ledande befattningshavare....9
Inbjudan till teckning av B-aktier....10
Villkor i sammandrag....10
Finansiell information....12
Villkor och anvisningar....14
Marknadsöversikt....17
Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer....22
Upplysningar i enighet med gällande regler....23
Legala frågor och ytterligare information....23
Verksamhets- och branschrelaterade risker....24
Skattefrågor....26

## VIKTIG INFORMATION

### Undantag från prospektskyldighet

Erbjudanden av överlåtbara värdepapper där det sammanlagda belopp som ska erläggas motsvarar högst 1 miljon euro räknat för en 12-månadersperiod.

Undantag syftar till att underlätta för mindre bolag att anskaffa kapital. Bakgrunden är att kostnaderna för att upprätta ett prospekt inte bör vara ett hinder för mindre bolag att finansiera sig via kapitalmarknaden.

Enligt CESR:s frågor och svar, fråga 26, kan ”1 miljon euro undantaget” i 2 kap 4 § 5 LHF tillämpas var för sig för aktie- och icke-aktierelaterade överlåtbara värdepapper. Det är alltså möjligt att till exempel erbjuda aktier för ett totalt belopp av 900 000 euro och obligationer för 500 000 euro under en tolvmånadersperiod. Däremot ska erbjudanden med olika aktierelaterade överlåtbara värdepapper, det vill säga aktier, konvertibler och teckningsoptioner, räknas samman när beloppsundantaget beräknas.

”1 miljon euro undantaget” och tidigare erbjudanden.
Samtliga erbjudanden där emittenten tillämpat beloppsundantaget – och som skett under en 12-månadsperiod – ska räknas med bedömningen, om undantaget i 2 kap. 4 § 5 LHF kan anses vara tillämpligt. Erbjudanden som har lämnats utan att prospekt har upprättats men med tillämpning av något annat undantag i 4 §, behöver alltså inte räknas med bedömningen, inte heller belopp som omfattas av tidigare upprättande och av FI godkända prospekt.

Beräkning av växelkurs i 2 kap. 3,4 och 5 LHF
Beloppet för de båda gränserna på 50 000 euro samt högst 1 miljon euro bör beräknas med utgångspunkt från den officiella växelkursen i euro vid någon av följande tidpunkter:

När styrelsen fattar beslut villkorat av bolagsstämmans godkännande. När bolagsstämman beslutar om förslag till nyemission från styrelsen, eller när styrelsen utnyttjar bemyndigande från bolagsstämman.

Om växelkursen förändras under teckningstiden (anmälningsperioden) så förändrar det därmed inte om erbjudandet omfattas av skyldigheten att upprätta prospekt. För det fall flera erbjudanden räknas samman vid beräkning av ”1 miljon euro undantag” under ett år bör erbjudandenas storlek beräknas enligt den vid varje gällande växelkurs.

Detta emissionsmemorandum har inte granskats och godkänts av Finansinspektionen. Genom att emissionsbeloppet understiger 1 miljon euro behöver inte ett av Finansinspektionen godkänt prospekt upprättas.

**DEFINITIONER OCH FÖRKORTNINGAR**

**Aktie**
B-aktier som Bolaget ger ut i detta Erbjudande
**Aktieägare**
Innehavare av aktie
**Direktavkastning**
7 – 8 % (driftnetto)
**Erbjudande**
Föreliggande Erbjudande till allmänheten att teckna i B-aktier
**Euroclear**
Euroclear Sweden AB med org. nr 556112-8074 (f.d. VPC)
**Genomsnittlig årlig avkastning**
9 – 13 % (inklusive värdestegring)
**Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ) med organisationsnummer 556817-1812**.
HMS
Bolaget
**Investeringskapitalet**
Det sammanlagda beloppet av utgivna B-aktier i detta Erbjudande
**Koncernen**
Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB med dotterbolag
**KPI**
Konsumentprisindex
**Memorandum**
Föreliggande memorandum som beskriver Erbjudandet
**MSEK/TSEK/SEK**
Miljoner svenska kronor/tusen svenska kronor/svenska kronor
**SCB**
Statistiska centralbyrån
**Styrelse**
Styrelsen i Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB
**Vinstandelsbevis**
Vinstandelslån med fast ränta inklusive % av vinst vid försäljning av fastighet

## SAMMANFATTNING

### Memorandumets distributionsområde

Aktierna är inte föremål för handel eller i något annat land än Sverige. Detta memorandum vänder sig inte till personer där ytterligare prospekt, registreringsåtgärder eller andra åtgärder än de som följer svensk rätt förutsätts. Memorandumet får inte distribueras i Australien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, USA eller något annat land där distributionen eller detta memorandum kräver ytterligare åtgärder enligt föregående mening eller strider mot regler i sådant land. Tvist med anledning av innehållet i detta memorandum eller därmed sammanhängande rättsförhållanden skall avgöras av svensk domstol exklusivt.

### Memorandum tillgänglighet

Memorandumet finns tillgängligt på hemsida www.hyresfastighetsfonden.se eller kan beställas i pappersform från Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ).

### Uttalanden om framtiden

Uttalanden om framtiden och övriga framtida förhållanden i detta memorandum återspeglar styrelsens nuvarande syn avseende framtida händelser och finansiell utveckling. Framåtriktade uttalanden uttrycker endast de bedömningar och antaganden som Styrelsen gör vid tidpunkten för memorandumet. Dessa uttalanden är väl genomarbetade, men läsaren uppmärksammas på att dessa, såsom alla framtidsbedömningar, är förenade med osäkerhet.

### Revisors granskning

Notera att innehållet i detta memorandum inte är reviderat eller översiktligt granskat av Bolagets revisor.

### Memorandum

Föreliggande memorandum daterat den 2 februari 2011.

### Fördelning av investeringsbelopp (post)

Teckning sker i poster om 3 000 kronor. Varje post består av femtiotusen (50 000) stycken B-aktier á 0,06 kronor.

## INLEDNING

Denna sammanfattning utgör endast en introduktion till Memorandumet. Ett beslut om att investera i HMS genom deltagande i Erbjudandet ska baseras på en bedömning av Memorandumet i dess helhet. Om en investerare väcker talan i domstol med anledning av uppgifter i Memorandum kan investeraren bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Memorandum. En person får göras ansvarig för uppgifter som ingår i eller saknas i sammanfattningen eller i en översättning av den bara om sammanfattningen är vilseledande eller felaktig i förhållande till de andra delarna av memorandumet.

### Bolaget

Bolaget registrerades hos Bolagsverket den 31 augusti 2010. Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB har hittills inte bedrivit någon verksamhet men avser att investera i fastigheter, fastighetsbolag, fastighetsrelaterade aktier onoterade och noterade direkt eller genom dotterbolag. HMS kommer att finansiera framtida förvärv med eget kapital tillsammans med bankbelåning, vinstandelslån och nyemitterade aktier (övergångsperiod).

Investering i fastighet kännetecknas enligt Styrelsens uppfattning generellt av låg risk i jämförelse med andra investeringar. Överskottet från verksamheten ska delas ut årligen med 30 % av vinsten efter skatt. Hyresfastighetsfondens målsättning är att generera en årlig avkastning om cirka 9 – 13 % inklusive värdetillväxt på en 5 till 10 årsperiod. Målsättningen ska inte uppfattas som en garanti för att sådan avkastning kan uppnås.

## Allmänt

Erbjudandet innefattar en nyemission av B-aktier i poster om 50 000 styck vardera (3 000 kronor, á 0,06 kr). Syftet med Erbjudandet är att ge Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ) en lämplig kapitalbas för att finansiera planerade fastighetsförvärv tillsammans och samtidigt en tillräckligt stor ägarspridning inför planerad listning av B-aktien. Hyresfastighetsfonden har två (2) aktieslag. A-aktie har 10 x rösträtt och B-aktie har 1 x rösträtt. A-aktie och B-aktie har samma andel i bolagets tillgångar och vinst.

Bolagsstämman har genom beslut på extra bolagsstämma den 2 februari 2011 bl.a. beslutat att emittera högst 120 000 000 aktier till ett maximalt värde om 7 200 000 kronor. Genom nyemissionen av B-aktier kommer aktiekapitalet maximalt att kunna ökas med 1 200 000 kronor. Detta motsvarar en utspädning om maximalt 80,00 % av aktierna och 26,70 % av rösterna i Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ).

Teckningskursen för aktierna har fastställts av styrelsen utifrån styrelsens bedömning av hur mycket kapital Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB önskar att erhålla genom Erbjudandet. Bolagets ambition är att generera värde ökning och årlig utdelning för varje aktieägare.

Om den totala emissionsvolymen i Erbjudandet understiger 2 000 000 kronor har Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB:s styrelse förbehållit sig rätten att återkalla Erbjudandet.

Den totala kostnaden för Erbjudandet beräknas uppgå till cirka 360 000 kronor (exklusive moms), motsvarande 5 % av investeringskapitalet vid fullteckning, vilket uppgår till 7 200 000 kronor.

## Verksamhet

Förvärv av fastigheter sker direkt eller via det befintliga dotterbolagen Hyresfastighetsfonden 2010 nr 1 AB (publ) och Hyresfastighetsfonden 2010 nummer 2 AB (publ) och framöver via eventuella nya dotterbolag vid varje projekttillfälle (nyförvärv). Genom aktiv förvaltning och förädling av fastighetsbeståndet är målsättningen för Bolaget att kunna leverera en årlig genomsnittlig avkastning på 9 - 13 procent. Avkastningen bygger på en kombination av överskott från förvaltningsresultatet samt en värdetillväxt.

## Existerande listade aktier

HMS äger aktier i Fundior AB (publ) med ett marknadsvärde per 2 februari 2011 på cirka 2,7 MSEK. HMS är största ägare i Fundior AB (publ).

Fundior AB (publ) äger i sin tur 31,67 % av ICT Norden Fastigheter AB (publ) som är listad på Aktietorget (www.aktietorget.se).

## Syftet med erbjudandet

Syftet med Erbjudandet är att ge Bolaget motiv för en lämplig kapitalbas för att finansiera fastighetsinvesteringar i linje med Bolagets strategi. Genom Erbjudandet kommer Bolaget – under förutsättning av fullteckning nyemission - att tillföras maximalt 7 200 000 kronor (före emissionskostnader vilka beräknas uppgå till cirka 360 00 kronor). Utgivandet av B-aktier i detta Erbjudande tillsammans med banklån och Bolagets eget kapital kommer att utgöra bas för uppbyggnaden av en fastighetsportfölj.

## RISKFAKTORER

Investering i värdepapper innebär alltid en risk. Värdet på B-aktier kan både minska och öka.

**Riskfaktorerna innefattar bland annat:**

*Risker relaterade till verksamheten och branschen*

Avkastningen av en bostadsfastighet är bland annat beroende av att ägaren lyckas upprätthålla en låg vakansgrad och att hyresgästerna förmår att betala den löpande hyran. Det finns inga garantier för att Bolaget lyckas bibehålla en låg vakansgrad vilket skulle kunna medföra högre kostnader och ett osäkrare intäktsflöde. Driftskostnaderna såsom uppvärmning, fastighetsskötsel, el, vatten, renhållning, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkringar, underhåll samt administration variera över tiden och utgör således en verksamhetsrisk för Bolaget. Värdet av Bolagets investeringar riskerar att påverkas negativt vid väsentliga höjningar av realräntan.

Det kan inte garanteras att marknadens bedömning av faktorer såsom läge, ort, ålder, m.m. överensstämmer med Bolagets bedömning vilket riskerar att leda till ett försäljningspris av fastigheten som understiger det av Bolaget förväntade. Det finns alltid en teknisk risk knuten till fastighetsköp. Teknisk risk kan beskrivas som risker som hänger samman med dolda fel eller brister i fastigheterna, risk för skada genom brand eller naturkatastrofer eller historiska förhållanden vad avser föroreningar eller liknande.

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Det kan inte uteslutas att det förekommer miljöföroreningar i Bolagets fastighetsbestånd som skulle kunna föranleda kostnader och/eller ersättningsanspråk vilket kan innebära en negativ påverkan på Bolagets resultat och ställning.

**Sammanfattning**

*Risker relaterade till det värdepapper som erbjuds*

Den allmänna utvecklingen på kapitalmarknaden såsom stigande räntor, stigande energikostnader, svag arbetsmarknad är exempel på faktorer som kan påverka det underliggande marknadsvärdet på Bolagets fastigheter negativt. Aktierna är dock fritt överlåtbara och Bolaget planerar att ansöka om listning av B-aktie på någon marknadsplats i Sverige.

## VD HAR ORDET

Vi har kommit en bra bit i våra planer att lista bolagets B-aktie på en marknadsplats i Sverige. Nu har vi kommit till nästa fas vilket innebär en aktieägarspridning. Vi har beslutat göra denna emission för att erhålla resurser att investera i fastighetsrelaterade bolag, fysiska fastigheter samt täcka omkostnader under den planerade listningsprocessen.

Vi har för avsikt att initialt förvärva ett fastighetsbolag med bra årshyra som enligt Styrelsens bedömning har goda förutsättningar att generera ett bra kassaflöde, ge gott resultat och en bra grund för vidare utveckling. Vi undersöker även andra fastighetsbolag som kommer att passa in till Bolaget.

För framtida förvärv har vi börjat undersöka möjligheter med utgivning av *Vinstandelsbevis som täcker finansiering efter banklån. Processen kommer att sättas igång direkt efter denna emission och lansering av det första vinstandelsbeviset är planerat att utges under kvartal 2 2011.

HMS gruppens inriktning är bl.a. att investera på tillväxtorter och i hyreshus av hög kvalitet med god direktavkastning och stabila kassaflöden.

Utöver detta har vi för avsikt att investera i den nyligen tillkomna möjlighet ägarandelslägenheter när sådant tillfälle uppkommer. Mitt personliga mål är att se till Bolagets bästa vilket i sin tur leder till aktieägarnas bästa.

Jag välkomnar nya aktieägare att teckna aktier i Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB!

Med vänlig hälsning

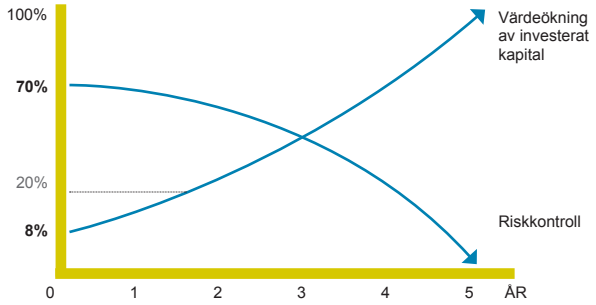
Matti Lilljegren
*Verkställande direktör*

**** Vinstandelsbevis i korthet***

*Vinstandelsägare har rätt till en årlig (upp till 5 procent årsränta beroende av det specifika projekt och avkastningskrav), i förhållande till investerat kapital somt betalas ut kvartalsvis i efterskott. Innehavare av Vinstandelsbevis har förutom den årliga räntan rätt till del av det redovisade resultatet (upp till 70 procent av det specifika projekt och avkastningskrav) i förhållande till investerat kapital. Tilläggsräntan utbetalas i samband med slutbetalning på Vinstandelslånet (vid avveckling av fastighetsbeståndet).*

## AFFÄRSIDE

Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ) (HMS) ska för sina investerares räkning bygga upp ett fastighetsbestånd huvudsakligen av hyresbostadsfastigheter. Den geografiska inriktningen är tätorter i tillväxtregioner i Sverige. De orter som HMS investerar i ska kännetecknas av hög efterfrågan på hyreslägenheter, en diversifierad arbetsmarknad, bra kommunikationer och potential för en god framtida befolkningstillväxt. Fastigheter som HMS förvärvar ska ha attraktiva lägen på respektive ort och inte kräva omfattande underhållsåtgärder. Varje fastighetsförvärv skall ha en maximal löptid på 10 år med ett förbestämt avkastningskrav innebärande att fastigheterna skall säljas när dessa har uppnåtts.




**Förklaring (antagande)**

| | |
|---|---|
| ***Riskkontroll*** | *Banklån 70% minus årlig amortering i förhållande till fastighetsvärde d.v.s risken minskar* |
| ***Värdeökning*** | *Driftnetto plus ackumulerad värdeökning av fastigheten d.v.s värdet ökar* |
| ***8%*** | *Driftnetto d.v.s. avkastning efter utgifter före finansiella kostnader* |
| ***20%*** | *Driftnetto plus värdeökning ackumulerat* |

## STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

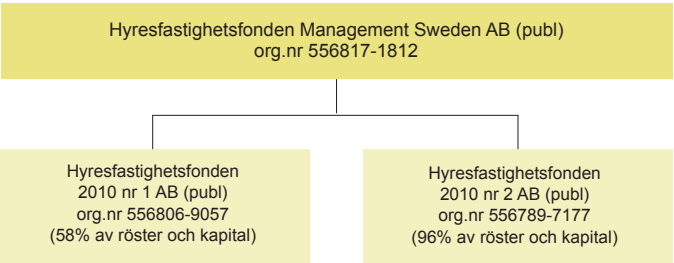
### Existerande fastighetsbestånd

Hyresfastighetsfond 2010 nr 1 AB (publ) har den 1 oktober 2010 investerat i en fastighet i Hallsbergs kommun till ett marknadsvärde på 3 700 000 kronor. Beståndet består av nio (9) stycken lägenheter och ligger centralt i Sköllersta. Fastigheten har nyligen installerats ett bergvärmesystem (tidigare oljevärme) för cirka 310 000 kronor som förväntas reducera driftkostnaderna med cirka 70 000 kronor på årsbasis fr.o.m. kvartal 1 2011.

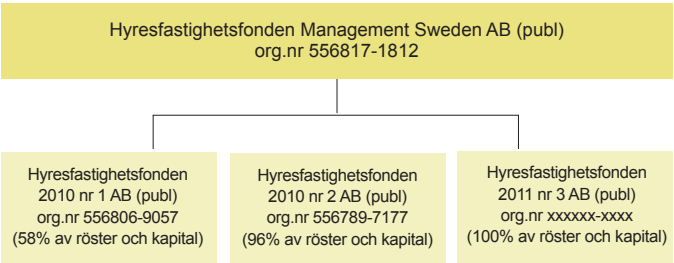
### Projekt

Hyresfastighetsfonden avser att inom nära framtid förvärva ett fastighetsbolag med medel från emissionen tillsammans med bankfinansiering.

### Bolagsstruktur innan nyemission




### Bolagsstruktur efter nyemission




### Styrelse

| Befattning | | Sedan |
|---|---|---|
| Peter Asp | ordförande | 2010 |
| Matti Lilljegren | ledamot | 2010 |
| Krister Landström | ledamot | 2011 |

### Ledande befattningshavare

| Befattning | | Anställningsår |
|---|---|---|
| Matti Lilljegren | verkställande direktör | 2010 |

### Revisor

Bolagets revisor är auktoriserade revisor Örjan Alexandersson från Grant Thornton i Örebro med adress:

Grant Thornton
Box 504
SE-701 50 Örebro

### Administration

Bolagets löpande administration sköts av Carolina Helgesson från Admit Ekonomi i Örebro med adress:

Admit Ekonomi i Örebro
Box 1631
SE-701 16 Örebro

## INBJUDAN TILL TECKNING AV B-AKTIER

Härmed inbjuds allmänheten att teckna aktier i Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ) i enlighet med villkoren i Memorandumet.

Vid Extra bolagsstämma i Bolaget den 2 februari 2011 beslutades, i enlighet med styrelsens förslag, om utgivandet av maximalt 120 000 000 styck nyemitterade B-aktier med följande villkor:

- Teckningskurs är 0,06 kronor per B-aktie
- Minsta teckningspost är 3 000 kronor och därutöver i multiplar om 3 000 SEK.
- Teckning skall ske under perioden 16 februari – 4 mars 2011. Styrelsen äger rätt att förlänga teckningsperioden.
- Innehavare av aktien äger rätt till 2011 årsresultat.
- Varje B-aktie uppgår nominellt till 0,01 kronor

### Motiv för erbjudandet och användning av de medel erbjudandet förväntas tillföra

Syftet med Erbjudandet är att ge HMS en lämplig kapitalbas för att finansiera fastighetsinvesteringar i linje med HMS strategi. Genom Erbjudandet kommer HMS – under förutsättning att nyemissionen är fullteckna-att tillföras maximalt 7 200 000 kronor (före emissions kostnader). Detta Erbjudande tillsammans med HMS eget kapital och banklån kommer att utgöra en bas för uppbyggnad av en fastighetsportfölj. Utöver medel från emissionen och HMS egna kapital kommer fastigheterna finansieras med lån i bank eller annat kreditinstitut.

Örebro den 2 februari 2011
Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ)
Styrelsen

## VILLKOR I SAMMANDRAG

| | |
|---|---|
| Emittent: | Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ) med organisationsnummer 556817-1812 |
| Minsta investeringsbelopp: | 3 000 kronor, och därefter i multiplar om 3 000 kronor |
| Värdepapper: | B-aktie |
| Teckningsberättigade: | Allmänheten |
| Teckningskurs: | 0,06 kronor per styck |
| Teckningsperiod: | 16 februari – 4 mars 2011 |
| Antal aktier före emission: | 150 000 000 styck (19 500 000 A-aktier och 130 500 000 B-aktier) |
| Antal aktier efter emission: | 270 000 000 styck (19 500 000 A-aktier och 250 500 000 B-aktier) |
| Likviddatum: | 14 mars 2011 |
| Listning: | Ansökan om listning av B-aktie planeras att ske efter emissionen. |

### Kapitalmarknaden i allmänhet

Den allmänna utvecklingen på kapitalmarknaden och konjunkturen kan från tid till annan påverka värdet på de i bolaget underliggande fastigheterna och därmed också värdet på Bolagets aktie. Stigande räntor, stigande energikostnader, svag arbetsmarknad är exempel på faktorer som kan påverka det underliggande marknadsvärdet på Bolagets fastigheter negativt.

### Likviditetsrisk för bolagets aktie efter eventuell listning

En investering i Bolagets aktie skall i första hand ses som en investering på lång sikt. För att underlätta handeln med Bolagets aktie planerar Bolaget att ansöka om listning av B-aktien på någon marknadsplats i Sverige. Bolaget kan emellertid inte garantera till vilket pris en investerare kan avyttra sina aktier. Det finns således risk för att de investerare som önskar sälja sitt innehav i Bolaget kan uppleva svårigheter att genomföra detta till ett pris motsvarande anskaffningsvärdet eller det värde som investeraren upplever utgöra marknadsvärde.

### Kursförändring efter planerat listning av B-aktie

Bolagets aktiekurs kan i framtiden komma att fluktuera bland annat beroende på bolagets resultat, konjunkturförändringar och marknadens intresse för Bolagets B-aktie. Det finns inga garantier för att aktiekursen inte kommer att sjunka. En lägre aktiekurs kan också medföra att kapitalanskaffning genom ytterligare nyemission försvåras.

### Likviditetsbrist för bolagets B-aktie efter planerat listning

Det kan inte uteslutas att aktien, i likhet med aktier i många andra mindre bolag, under perioder handlas endast i begränsad utsträckning. En illikvid aktie kan medföra stora kurssvängningar och handlas till kurser som väsentligt avviker från den aktiekurs som anges i detta erbjudande.

## Finansiella risker

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för finansiella risker såsom marknadsrisk (inkl. ränterisk och prisrisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Bolagets övergripande riskhanteringspolicy är att eftersträva minimala ogynnsamma effekter på finansiellt resultat och ställning.

## Räntenivån

Höjda räntenivåer kan leda till att kostnader för Bolagets lån kan komma att öka vilket i sin tur riskerar att påverka Bolagets resultat och ställning negativt.

## Skatter och avgifter

Bolaget är strukturerat för att vara effektivt ur ett skatte- och avgiftsperspektiv. Förändringar i gällande regler kan komma att påverka uttag av sådana kostnader, vilket efter omständigheterna kan innebära väsentliga merkostnader i form av ökade skattekostnader för Bolaget. Härutöver kan motsvarande konsekvenser följa av en tillämpning av föreliggande regelverk, för det fallet att myndigheterna antar ny praxis i förhållande till den anpassning som Bolaget gjort till gällande regler.

## Rätt till avkastning

Avkastningen på Bolagets aktie är beroende av Bolagets redovisade resultat. Utdelningen skall ske med 30 % av det årliga resultatet.

## Ansvariga personer

Detta Memorandum är upprättat av styrelsen för Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ).

Styrelsen består av nedan angivna personer.

| | | |
|---|---|---|
| Peter Asp | Krister Landström | Matti Lilljegren |
| styrelsens ordförande | ledamot | ledamot/VD |

Styrelsen är ansvarig för den information som ges i Memorandumet och försäkrar att alla rimliga försiktighetsåtgärder har vidtagits för att säkerställa att uppgifterna, såvitt Styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och ingenting är utlämnat som skulle kunna påverka bedömningen av Bolaget.

Styrelsen
Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ)
Örebro den 2 februari 2011

## Risker relaterade till B-aktie som erbjuds

Potentiella investerare bör granska hela Memorandumet och särskilt beakta de risker som beskrivs nedan:

*”Risker relaterade till verksamheten” i Memorandumet innan investeringsbeslut fattas. Nedan redogörs för ett antal faktorer som kan påverka värderingen av Bolaget. Dessa riskfaktorer är inte upptagna i prioritetsordning och gör inte heller anspråk på att vara heltäckande. Potentiella investerare bör noggrant överväga de beskrivna riskfaktorerna liksom övrig information i Memorandumet samt göra en egen analys av omvärlden innan beslut fattas om teckning av aktier i Bolaget. Vid osäkerhet bör råd inhämtas från kvalificerade rådgivare.*

# FINANSIELL INFORMATION

Bolaget bildades den 31 augusti 2010. Den historiska finansiella informationen är således begränsad. Nedan redovisas balansräkning och resultaträkning per den 31 december 2010 (4 månader).

Siffrorna har översiktligt granskats av revisorn.

**Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (koncern)**

## RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

| | |
|---|---|
| **Rörelsens intäkter** | |
| Nettoomsättning | 127 377 |
| | 127 377 |
| **Rörelsens kostnader** | |
| Handelsvaror | -142 117 |
| Övriga externa kostnader | -180 246 |
| Av-/nedskrivningar av anläggningstillgångar | - 4 016 |
| **Rörelseresultat** | -199 002 |
| **Resultat från finansiella poster** | |
| Resultat fr värdep som är anl.tillgång | -597 |
| Ränteintäkter o likn resultatposter | 139 |
| Räntekostn o likn resultatposter | -25 101 |
| **Resultat efter finansiella poster** | -224 561 |
| **Resultat före skatt** | -224 561 |
| Minoritetens andel (RR) | 23 450 |
| **Årets resultat (RR)** | -201 111 |

| TILLGÅNGAR | |
|---|---|
| **Anläggningstillgångar** | |
| **Immateriella anläggningstillgångar** | |
| Goodwill | 339 546 |
| Summa Immateriella anläggningstillgångar | 339 546 |
| **Materiella anläggningstillgångar** | |
| Byggnader och mark | 3 392 574 |
| Påg nyanläggn o förskott avs materiella anl tillg | 306 350 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar | 3 698 924 |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | |
| Andelar i koncernföretag | 0 |
| Andra långfr värdepappersinnehav | 2 131 924 |
| Summa Finansiella anläggningstillgångar | 2 131 924 |
| **Summa anläggningstillgångar** | 6 170 394 |
| **Omsättningstillgångar** | |
| **Varulager m m** | |
| Summa Varulager, förnödenheter mm | 0 |
| **Kortfristiga fordringar** | |
| Kundfordringar | 6 971 |
| Fordringar hos koncernföretag | 620 000 |
| Övriga kortfr fordringar | 13 097 |
| Förutbet kostn o upplupna intäkter | 5 646 |
| Summa Kortfristiga fordringar | 645 714 |
| Kassa och bank | 700 862 |
| **Summa omsättningstillgångar** | 1 346 576 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | 7 516 970 |

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | |
|---|---|
| **Eget kapital** | |
| **Bundet eget kapital** | |
| Aktiekapital | 50 000 |
| Nyemission under registrering | 1 450 000 |
| **Bundna reserver** | |
| **Bundna reserver, övriga** | |
| Summa Bundet eget kapital | 1 500 000 |
| **Fritt eget kapital** | |
| **Fria reserver** | |
| **Fria reserver, övriga** | 18 027 |
| **Årets resultat (BR)** | -201 111 |
| Summa ansamlad förlust | -183 084 |
| **Summa eget kapital** | 1 316 916 |
| Minoritetsintressen (BR) | 140 411 |
| **Obeskattade reserver** | |
| **Summa Obeskattade reserver** | 0 |
| **Avsättningar** | |
| Avsättningar för uppskjuten skatt | 109 835 |
| **Summa Avsättningar** | 109 835 |
| **Långfristiga skulder** | |
| Konvertibla skuldebrev | 3 024 000 |
| Övr skulder till kreditinstitut | 2 183 845 |
| **Summa Långfristiga skulder** | 5 207 845 |
| **Kortfristiga skulder** | |
| Skulder till kreditinstitut | 111 204 |
| Leverantörsskulder | 217 777 |
| Skulder till koncernföretag | 6 221 |
| Övriga kortfristiga skulder | 869 |
| Upplupna kostn o förutbet intäkter | 405 892 |
| **Summa Kortfristiga skulder** | 741 963 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | 7 516 970 |

## KASSAFLÖDESANALYS - KONCERNEN

| *Belopp i kr* | *2010-08-31-2010-12-31* | *2009-08-31-2009-12-31* |
|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | -224 561 | - |
| Resultat efter finansiella poster | 4 613 | - |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | -219 948 | - |
| Betald skatt | - | - |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | -219 948 | - |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar | 312 903 | - |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder | 575 822 | - |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | 668 777 | - |
| **Investeringsverksamheten** | | |
| Förvärv av dotterföretag | 293 133 | - |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -306 350 | - |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar | - | - |
| Investeringar i finansiella tillgångar | -17 736 | - |
| Avyttring/minskning av finansiella tillgångar | 34 455 | - |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | 3 502 | - |
| **Finansieringsverksamheten** | | |
| Nyemission | 50 000 | - |
| Upptagna lån | - | - |
| Amortering av låneskulder | -21 417 | - |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | 28 583 | - |
| **Årets kassaflöde** | 700 862 | - |
| **Likvida medel vid årets början** | - | - |
| **Likvida medel vid årets slut** | 700 862 | - |

### Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - koncernen

| | | |
|---|---|---|
| **Betalda räntor och erhållen utdelning** | | |
| Erhållen ränta | 139 | - |
| Erlagd ränta | -25 101 | - |
| **Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m** | | |
| Av- och nedskrivningar av tillgångar | 4 016 | - |
| Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar | 597 | - |
| **Transaktioner som inte medför betalningar** | 4 613 | - |
| Förvärv av tillgång genom att en till tillgången direkt relaterad skuld har övertagits, alternativt att säljar- revers har utfärdats. | - | - |
| Förvärv av tillgång genom finansiell lease. | - | - |
| Förvärv av rörelse genom apportemission. | 1 450 000 | - |
| Konvertering av skuld till eget kapital. | - | - |

| | *2010-08-31-2010-12-31* | *2009-08-31-2009-12-31* |
|---|---|---|
| **Förvärv av dotterföretag och andra affärsenheter** | | |
| Förvärvade tillgångar och skulder: | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | 339 546 | - |
| Materiella anläggningstillgångar | 3 396 590 | - |
| Finansiella tillgångar | 1 832 440 | - |
| Rörelsefordringar | 958 617 | - |
| Likvida medel | 293 133 | - |
| Summa tillgångar | 6 820 326 | - |
| | | |
| Minoritet | 150 764 | - |
| Avsättningar | 109 835 | - |
| Lån | 5 055 346 | - |
| Rörelseskulder | 54 381 | - |
| Summa minoritet, skulder och avsättningar | 5 370 326 | - |
| | | |
| Köpeskilling | 1 450 000 | - |
| Avgår: Apportemission | -1 450 000 | - |
| Annan egendom lämnad som likvid | - | - |
| Säljarereverser | - | - |
| Utbetald köpeskilling | - | - |
| Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten | -293 133 | - |
| Påverkan på likvida medel *(minus = ökning)* | -293 133 | - |
| | | |
| **Likvida medel** | | |
| *Följande delkomponenter ingår i likvida medel:* | | |
| Kassa och bank | 700 862 | - |
| | - | - |
| Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel | 700 862 | - |

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:
De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
De kan lätt omvandlas till kassamedel.
De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

## Redogörelse för rörelsekapital

Det är styrelsens bedömning att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för de aktuella behoven under kommande tolvmånadersperiod. Bolaget har dock för avsikt att genomföra ytterligare förvärv i enlighet med Bolagets strategi som närmare beskrivs i detta Memorandumet. Syftet med föreliggande Erbjudande är att ge Bolaget en lämplig kapitalbas för att finansiera framtida förvärv. Utöver de medel som förväntas inkomma genom detta Erbjudande kommer fastigheterna vara delfinansierade med lån i bank eller annat kreditinstitut. Förutom Bolagets investeringsmandat föreligger inga begränsningar i användningen av kapital som, direkt eller indirekt, väsentligt påverkat eller väsentligt skulle kunna påverka Bolagets verksamhet. Vid full anslutning i Erbjudandet kommer Bolaget att tillföras maximalt 7 200 000 kronor före emissionskostnader (vilka beräknas uppgå till cirka 360 000 kronor). I det fall Erbjudandet inte blir fulltecknat kommer omfattningen på Bolagets investeringar att anpassas till storleken på erhållen emissionslikvid.

## Uppgift om inblandande fysiska och juridiska personers eventuella ekonomiska eller andra intressen

Styrelseledamöterna Peter Asp, Matti Lilljegren och Krister Landström är även styrelseledamöter i Hyresfastighetsfonden 2010 nr 1 AB (publ) och Hyresfastighetsfonden 2010 nr 2 AB (publ). Hyresfastighetsfonden 2010 nr 1 AB (publ) ägs med cirka 58 % och Hyresfastighetsfonden 2010 nr 2 AB (publ) ägs med 96 % av Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ). Bolaget avser att löpande bilda dotterbolag med identisk eller liknande investeringsfilosofi vid olika projekt vilket teoretiskt skulle kunna innebära en konkurrenssituation mellan Bolagets olika dotterbolag vid förvärv eller avveckling av fastigheter. Vid den löpande skötseln av fastigheterna anlitas lokala förvaltare som normalt debiterar för sitt arbete utifrån nedlagd tid, vilket medför att styrelsen bedömer att risken för intressekonflikt mellan dotterbolagen under förvaltningsfasen är obetydlig. Utöver detta föreligger inga intressekonflikter med några av de personer eller bolag som anges ovan.

# VILLKOR OCH ANVISNINGAR

## Allmänt

Extra bolagsstämma i Bolaget beslutade den 2 februari 2011 i enlighet med styrelsens förslag att nyemittera maximalt 120 000 000 styck B-aktier till en kurs 0,06 kronor per styck vilket motsvarar 7 200 000 kronor vid fullteckning.

## Teckningskurs

Teckningskurs är 0,06 kronor per styck.

## Teckningspost

Minsta teckningspost är 3 000 kronor (50 000 styck B-aktier) och därefter i multiplar om 3 000 kronor (50 000 styck B-aktier). Teckningskursen i Erbjudandet har fastställts av styrelsen baserat på bedömningar om hur stort kapitalbehov Bolaget har.

## Teckningsperiod

Teckningsperiod är 16 februari till och med 4 mars 2011. Styrelsen äger rätt att förlänga teckningsperioden. I det fall emissionen blir fulltecknad under teckningsperioden äger styrelsen rätt att stänga emissionen.

## Anmälan om teckning

Anmälan om teckning skall ske genom att korrekt ifylld anmälningssedel skickas, faxas eller e-post till Hyresfastighetsfonden enligt nedan:

| | |
|---|---|
| Postadress: | Hyresfastighetsfonden<br>Ärende: HMS<br>Box 1826<br>SE-701 18 Örebro |
| Telefax: | 019 – 55 55 347 |
| E-post: | info@hyresfastighetsfonden.se |

Endast en anmälningssedel per person kommer att beaktas. Om fler anmälningssedlar skickas in kommer endast den senast inkomna anmälningssedeln att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifylld Anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Inga tillägg eller ändringar får göras i den på Anmälan förtryckta texten. Anmälan är bindande. Anmälningssedel finns att tillgå på företagets hemsida: www.hyresfastighetsfonden.se samt kan beställas via telefon 019 – 55 55 346.

## Courtage

Inget courtage utgår.

## Tilldelning

Beslut om tilldelning fattas av styrelsen. Vid överteckning kan tilldelning komma att utebli eller ske med ett lägre antal poster än vad anmälningssedeln avsåg, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval. Tilldelningen är inte beroende av när, under anmälningstiden, anmälan görs. Tilldelning beräknas ske under vecka 10, 2011. I samband med tilldelning skickas avräkningsnota ut till dem vilka erhåller tilldelning.

## Betalning

Full betalning för tilldelade aktier skall erläggas kontant enligt instruktioner på avräkningsnotan, dock senast tre (3) bankdagar efter utsändandet av avräkningsnotan. Om full betalning inte erläggs i rätt tid kan tilldelade aktier komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid en sådan överlåtelse vara lägre än teckningskursen i denna emission kan den som först erhöll tilldelning av aktien komma att få erlägga mellanskillnaden.

## Leverans av B-aktie

Bolaget kommer att vara ansluten på Euroclears kontobaserade värdepapperssystem. När betalning erlagts och registrerats, sänder Euroclear ut en VP-avi som visar det nominella värdet på tecknade och tilldelade aktier som registrerats på det VP-konto som angivits på anmälningssedeln. För de som på anmälningssedeln angivit depå hos bank eller annan förvaltare sker leverans av aktie till respektive förvaltare och bokning av aktier på depån sker enligt förvaltarens egna rutiner.

## Offentliggörande av resultat i emissionen

Bolaget kommer under vecka 10, 2011 offentliggöra resultatet av emissionen på Bolagets hemsida: www.hyresfastighetsfonden.se.

## Rätt till utdelning

Aktien är berättig till utdelning från räkenskapsår 2011.

## Listning av B-aktie

Deltagande i Erbjudandet skall i första hand ses som en investering på lång sikt. Aktierna är dock fritt överlåtbara och för att underlätta handeln planerar Bolaget att ansöka om listning på en officiell marknadsplats. Innehavare skall vända sig direkt till sin bank eller annan förvaltare med erforderliga tillstånd för att genomföra köp och försäljning av aktien. Courtage utgår i enlighet med respektive förvaltares courtagemodell.

## Emissionsgaranti

Erbjudandet är inte garanterat.

## Allmänt

Erbjudandet avser värdepapper som ska utfärdas enligt aktiebolagslagens (2005:551) (”Aktiebolagslagen”) regler och ägarnas rättigheter som följer där av kan endast ändras i enlighet med Aktiebolagens bestämmelser. Bolagets aktie är denominerade i svenska kronor. Aktien är ett värdepapper och kommer att vara registrerade i Euroclear Sweden AB (f.d. VPC). De aktier som tilldelas i Erbjudandet kommer att registreras på de enskilda investerarnas VP-konton eller depå, i deras eget namn eller i förekommande fall via förvaltare. Upptagande av B-aktie avses ske om sammanlagt maximalt 120 000 000 styck motsvarande 7 200 000 kronor. Minsta investeringskapital är 3 000 kronor (innehåller 50 000 B-aktier á 0,06 kronor).

## Utdelning och övriga rättigheter

Innehavare av aktie äger rätt till bolagets kapital i proportion mot antal aktier delat med totala antal aktier.

## Företrädesrätt vid teckning

Innehavare av B-aktie har en (1) rösträtt på bolagsstämma och företrädesrätt på kommande emissioner.

## Listning av B-aktie

Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ) planerar att ansöka om listning på någon marknadsplats i Sverige för en official marknadsplats för aktien efter emissionen.

## Utspädning

Erbjudandet föranleder spridning vid fullteckning med 80 %.

## Målsättning

Genom aktiv förvaltning och förädling av fastighetsbeståndet är målsättningen för Bolaget att kunna leverera en årlig genomsnittlig avkastning på 9 - 13 procent. Avkastningen bygger på en kombination av överskottet från förvaltningsresultatet samt en värdetillväxt.

## Investeringsinriktning

**Geografisk inriktning**
Bolaget skall i första hand investera i mindre och medelstora tillväxtorter i Sverige och gärna i anslutning till större regionala centralorter exempelvis Eskilstuna, Jönköping, Karlstad, Södertälje, Skövde, Västerås, Örebro, o.s.v.

**Investeringsprofil**
Investeringar skall ske med en låg rörelserisk vilken skall balanseras från tid till annan om den rådande finansiella marknaden så tillåter, mot en något högre finansiell risk (belåningsgrad) i syfte att uppnå en hög avkastning till ägarna. Bostadsfastigheter i tillväxtregioner är inte lika konjunkturkänsliga som kommersiella fastigheter då det finns ett stort antal potentiella hyresgäster och låga vakansgrader på marknader i tillväxt. Man kan med dylika fastigheter arbeta med en hög belåningsgrad och därmed uppnå en acceptabel räntabilitet trots relativ låg direktavkastning.

## Avkastningsmål

Bolaget eftersträvar en direktavkastning på Bolagets investeringar, det vill säga den nettoavkastning som återstår efter samtliga förvaltningskostnader men före finansiella kostnader, på cirka 7 till 8 procent per år. Dotterbolagets förmåga att generera vinst är beroende av ett positivt löpande nettokassaflöde. Nettokassaflödet påverkas av ett flertal faktorer som till exempel fastigheternas drifts- och underhållskostnader, direktavkastning och ränteläge. Förutom att Bolaget förvaltar sitt fastighetsbestånd avser Bolaget arbeta med värdehöjande förädling av fastigheterna. De största kostnadsposterna när det gäller fastighetsinvestering är förvaltning och löpande underhåll. Hyresfastighetsfonden har som målsättning att få ned dessa kostnader. Bland annat genom olika typer av energisparande åtgärder samt att utnyttja stordriftsfördelar i samband med olika typer av upphandling. Bolagets målsättning är att uppnå en genomsnittlig årlig avkastning på eget insatt kapital mellan 9 till 13 procent.

# MARKNADSÖVERSIKT

## Tillgångsslag

Svenska bostadshyresfastigheter har över tid visat god avkastning i förhållande till risk. Enligt data från IPD Svenskt Fastighetsindex är totalavkastningen för bostäder (den löpande avkastningen tillsammans med värdetillväxten) 11,8 procent per år för perioden 1998-2008. Volatiliteten, det vill säga uppmätta avvikelser från den genomsnittliga avkastningen, är dock lägre för bostadshyresfastigheter än för övriga fastighetsslag, och väsentligt lägre än för börsnoterade aktier.

## Bruksvärdesprincipen

En av orsakerna till att hyresbostäder kombinerar hög avkastning med låg risk är det unika system för hyressättning som finns i Sverige, den så kallade bruksvärdesprincipen. Hyresregleringen - bruksvärdesprincipens föregångare – utvecklades under andra världskriget i syfte att erbjuda Sveriges invånare drägliga bostäder till en rimlig kostnad. Systemet har därefter utvecklats till dagens bruksvärdesprincip. Enligt SCB var snittkostnaden för nybyggnation år 1970 cirka 1 400 kronor/kvm (inklusive tomt, anläggningskostnader och moms) med hyror för sådana fastigheter på 100 kronor/kvm dvs. cirka 10 procent av fastighetens värde. Idag ligger snittkostnaden för nybyggnationer på cirka 24 000 kronor/ kvm med hyresnivåer för sådana fastigheter på cirka 1 200 kronor/kvm.

För begagnade fastigheter i mindre och mellanstora svenska orter där Bolaget avser att förvärva fastigheter ligger priset på cirka 7 000–12 000 kr/kvm, med hyresnivåer även idag på cirka 10 procent på grund av bruksvärdesprincipen. I sammanhanget kan noteras att KPI under samma period har ökat 7 gånger och hyran 12 gånger men byggkostnader med 17 gånger. Hyressättningen för bostäder är baserad på kostnadsutvecklingen, till skillnad från kommersiella fastigheter som är helt marknadsdrivna. Detta ger bostäder en jämnare intäktsström. Över tid ger det en fördelaktig värdeutveckling för fastigheten och investeraren.

Enligt gällande lag får hyran för en lägenhet inte påtagligt överstiga hyran för en likvärdig lägenhet i det kommunala bostadsbeståndet. Varje år genomförs hyresförhandlingar mellan representanter för hyresgästerna och fastighetsägaren. Fastighetsägaren har då rätt att begära kompensation för ökade kostnader. I snitt har hyrorna för bostäder i Sverige ökat med cirka 2,5 procent per år perioden 1998–2008, enligt statistik från IPD/Svenskt Fastighetsindex. Det innebär att kassaflödena från bostadsfastigheter över tid är säkrare än för övriga typer av fastigheter.

## Bostadsbrist

Enligt Boverkets årliga bostadsmarknadsrapport har totalt 124 (42 procent) av landets alla 290 kommuner bostadsbrist. Cirka 60 procent av befolkningen bor i kommuner med brist på bostäder. Under åren 1993–2009 ökade andelen kommuner med brist på bostäder från 7 procent till dagens 42 procent. Andelen med överskott på bostäder minskade från 60 procent till 18 procent. Prognoser för befolkningsutveckling och bostads- byggande tyder på fortsatta obalanser mellan utbud och efterfrågan och ökad bostadsbrist på många orter, framförallt på universitets- och högskoleorter. Befolkningstillväxt, dålig produktivitetsutveckling inom byggsektorn och ett system för hyressättning som dämpar hyrestillväxten är faktorer som skapat en bristsituation på den svenska bostadsmarknaden. Sammantaget finns det en stor och attraktiv marknad för den som vill investera i svenska hyresbostäder. Den kostnadsbaserade årliga hyresjusteringen och bristsituationen på den svenska bostadsmarknaden innebär en unik kombination av låg risk och god avkastning.

## Fastighetsmarknaden

Styrelsen är av uppfattningen att utvecklingen och avkastningen för ett bostadsfastighetsbestånd är till stor del beroende av ortens utveckling och tillväxt. Efterfrågan på bostäder styrs av ortens befolkningstillväxt som i sin tur styrs av utvecklingen av näringsliv, studiemöjligheter på orten, inflyttning, födelseöverskott m.m. Bostadsbristen i tillväxtregioner kommer sannolikt att bestå på grund av ett begränsat tillskott av nya bostäder. Bostadshyrorna kommer att fortsätta att vara stabila eller stigande. Orsaken till detta är inte bristsituationen på många orter utan bruksvärdessystemet. Det är kostnadsutvecklingen i det kommunala bostadsbolaget i respektive ort som utgör grunden till en förändring av hyresnivån som bestäms i årliga förhandlingar mellan allmännyttan på

orten och den lokala hyresgästföreningen.

Ökade kostnader för t.ex. energi påverkar i hög grad hyrorna som i huvudsak följer kostnadsutvecklingen för förvaltning. Det har inneburit en stabil och långsamt stigande hyresutveckling för bostäder. Sedan 1994 har hyrorna ökat med i snitt 2,33 procent enligt SCB. Avkastningsnivån för respektive fastighet är beroende av fastighetens läge på orten och fastighetens allmänna attraktivitet. Stockholms innerstad skiljer sig från övriga landet och är starkt påverkad av möjligheten till bostadsrättsombildning. Direktavkastningsnivån i Stockholms innerstad är idag endast 2,50–4,25 procent.

**Den svenska marknaden**

Sverige är i ett internationellt perspektiv ett av världens mest reglerade länder när det gäller att äga fastigheter vilket är positivt och har lett till att många internationella investerare utifrån detta perspektiv under de senaste åren investerat stora summor i den svenska fastighetsmarknaden, framförallt i storstadsregionerna. Detta har lett till att priserna på fastigheter stigit till nivåer som gjort att direktavkastningen blivit oacceptabelt låg. Bolaget har därför valt att förvärva hyresfastigheter i mindre och medelstora orter, där framtida vakanser bedöms som låg. Vi söker kontinuerligt efter fastigheter i orter som kan påvisa ett brett och diversifierat näringsliv och där man kan erhålla en hög direktavkastning. Med anledning av den under senaste årtionden stora inflyttningen till storstadsregioner och den stora bristen på nybyggnation så har trycket på bostäder ökat väsentligt i dessa regioner vilket har inneburit att priserna och därmed direktavkastningsnivåerna på direkt ägda fastigheter drastiskt förändrats till det sämre för en fastighetsägare. Däremot så finns det stora möjligheter att på mindre och medelstora orter köpa fastigheter till rimliga prisnivåer och därmed få en högre direktavkastning.

## Investeringar i bostadsfastigheter

Ett av skälen för att investera i fastigheter är målsättningen att försöka hitta en investering som ska ge en långsiktigt god avkastning och som inte följer börsens utveckling. Investeringar i kommersiella fastigheter, t.ex. kontor, centrumfastigheter, hotell, lager- och industrifastigheter, är ofta mer riskfyllda än bostadsfastigheter i samma områden. Prisutvecklingen på kommersiella fastigheter, liksom hyresutvecklingen för kommersiella lokaler, är i hög grad konjunkturberoende. Att investera i svenska bostadsfastigheter skiljer sig markant från investeringar i kommersiella fastigheter. Skillnaderna beror främst på att hyressättningen för bostäder är reglerad genom den så kallade bruksvärdesprincipen, medan hyressättningen för lokaler i princip är fri. Den friare formen av hyressättning ger upphov till en situation där efterfrågan och utbud styr såväl hyresnivåerna som tillskott av nya lokaler genom nybyggnation. En reglerad hyressättning, där hyran i princip är baserad på de kommunala bostadsbolagens kostnadsutveckling, ger en stabil hyresutveckling och ett begränsat tillskott av nya bostäder. Att investera i bostadsfastigheter innebär även en god riskspridning. Detta beror på att varje bostadsfastighet har många hyresgäster som prioriterar att betala sin hyra för att inte mista rätten till sin bostad.

## Hur skapas avkastningen?

Den större delen av avkastningen från HMS hyresfastigheter kommer från de löpande hyresintäkterna och en mindre del från en förväntad värdeökning. De fastigheter som Bolaget köper har en eftersträvad genomsnittlig direktavkastning mellan 7 – 8 procent. Med direktavkastning avses hyresintäkter minus driftskostnader och före finansiella kostnader. Hyresreglering görs tillsammans med allmännyttan varför hyreshöjning kan variera från år till år. Hyresreglering är beroende av de faktiska kostnaderna som är förknippade i fastighetsförvaltning inklusive räntenivån på marknaden.

## Konkurrenssituation

Antalet aktörer på investerarmarknaden för bostadsfastigheter är fler än motsvarande marknad för kommersiella fastigheter. Detta innebär att marknaden för bostadsfastigheter i normalfallet är mer likvid än för kommersiella fastigheter, dock till priset av större konkurrens om objekten. Generellt kan dock sägas att antalet investerare minskar med storleken och priset på de fastighetsbestånd som finns på marknaden. Den svenska fastighetsmarknaden bedöms av Bolaget som en av de mest likvida och aktiva i Europa.

## Huvudsakliga ägare till bostadsfastigheter i Sverige

**Bostadsfastigheter i Sverige ägs i huvudsak av:**

**1. Allmännyttan**

Allmännyttan är vanligen den största ägaren på såväl varje ort som i landet som helhet och kan bestå av flera allmännyttiga bolag på varje ort. De allmännyttiga bolagen, som ofta ägs av kommunen, är enligt det lagreglerade bruksvärdessystemet, prisledande och hyressättande på orten. Detta är den stora skillnaden mellan kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter.

**2. Privata fastighetsägare**

Privata fastighetsägare är en betydande kategori inom såväl varje ort som i hela landet, dock betydligt mindre än allmännyttan, inom bostadsfastigheter. Stora privata ägare av bostadsfastigheter är t.ex. Stena Fastigheter och Akelius.

**3. Börsbolag**

De flesta börsbolagen har sin tonvikt på kommersiella fastigheter även om flera av dem även har ett stort ägande av bostadsfastigheter. Vissa börsbolag t.ex. Heba har huvudsaklig inriktning på bostäder och även t.ex. Wallenstam och Balder har en betydande andel bostäder i sin fastighetsportfölj.

**4. Institutioner och andra finansiella ägare**

Ett stort antal institutioner i Sverige, t.ex. försäkringsbolagen AMF Pension, Skandia, Länsförsäkringar m.fl. har historiskt sett haft betydande engagemang inom bostadssektorn och fortsätter även att nyinvestera inom denna sektor. Följande finansiella ägare är bl.a. aktiva på den svenska marknaden: Niam, Aberdeen Property Investors, Svensk Fastighetsfond, Svea Fastigheter, Brinova, Svenska Bostadsfonden m.fl.

**5. Fastighetsaktiefonder**

Till detta tillkommer olika banker, fondkommissionärer m.fl. som marknadsför investeringar i olika fastighetsaktier, fond-i-fond upplägg m.m., men dessa skiljer sig fundamentalt från ovannämnda exempel på operatörer som investerar direkt i fastigheterna och inte via någon börs eller annan marknadsplats.

## Utländska aktörer på den svenska fastighetsmarknaden

**Övriga internationella aktörer**

Det kan noteras att utländska investerares intåg på den svenska fastighetsmarknaden började under senare delen av 90-talet och att de numera blivit tongivande inom nyinvesteringar på den svenska marknaden. Detta har bidragit till ökande transaktionsvolymer på den svenska fastighetsmarknaden och under toppåret 2007 omsattes fastigheter för 140 miljarder kronor. Under finanskrisen saktade transaktionsmarknaden in väsentligt. Den totala volymen 2008 blev endast 9 procent lägre på grund av statens försäljning av Vasakronan till AP Fastigheter. Under 2009 har det varit fortsatt trögt på grund av finansieringssvårigheter och allmän osäkerhet om marknaden vilket har fått till följd att köpare och säljare har haft svårt att mötas. Exempel på välkända internatio-

nella aktörer som är aktiva på den svenska fastighetsmarknaden är GE Real Estate, Morgan Stanley, Whitehall Funds (Goldman Sachs), Merrill Lynch, Blackstone Group, REIT Asset Management, Doughty Hanson, London & Regional, Valad, Boultbee, DB Real Estate, Degi, Deka, CGI, ING, ABN AMRO.

## Utvald finansiell information

Någon historisk finansiell information finns ej för företaget.

## Belåningsgrad

Bolaget tillämpar inte någon lägsta gräns för sin belåning vid fastighetsförvärv men avsikten är att den genomsnittliga bankfinansierade belåningen ska vara upp till mellan 60 - 80 procent. Belåningsgraden har uppskattats av Bolaget utifrån vad som bedöms vara hållbart och lönsamt.

## Materiella tillgångar

Bolagets materiella tillgångar består av den förvärvade fastigheten i dotterbolaget Hyresfastighetsfonden 2010 nr 1 AB (publ) inklusive 5 300 000 styck Fundior AB (publ) aktier och i dotterbolaget Hyresfastighetsfonden 2010 nr 2 AB (publ) 21 000 000 styck Fundior AB (publ) aktier.

## Forskning och utveckling, patent och licenser

Bolaget bedriver ingen forskning och utveckling. Bolagets verksamhet är inte heller beroende av några patent eller licenser.

## Redogörelse för rörelsekapital

Det är styrelsens bedömning att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för de aktuella behoven under kommande tolvmånadersperiod. Bolaget har dock för avsikt att genomföra ytterligare förvärv i enlighet med Bolagets strategi som närmare beskrivs i detta Memorandumet. Syftet med föreliggande Erbjudande är att ge Bolaget en lämplig kapitalbas för att fortsätta finansiera framtida förvärv. Utöver de medel som förväntas inkomma genom detta Erbjudande kommer fastigheterna vara delfinansierade med lån i bank eller annat kreditinstitut. Förutom Bolagets investeringsmandat föreligger inga begränsningar i användningen av kapital som, direkt eller indirekt, väsentligt påverkat eller väsentligt skulle kunna påverka Bolagets verksamhet. Vid full anslutning i Erbjudandet kommer Bolaget att tillföras maximalt 7 200 000 kronor före emissionskostnader (vilka beräknas uppgå till cirka 360 000 kronor). I det fall Erbjudandet inte blir fullteckna kommer omfattningen på Bolagets investeringar att anpassas till storleken på erhållen emissionslikvid.

## Bemyndigande

Vid extra bolagsstämma den 2 februari 2011 beslutades att under tiden fram till årsstämma våren 2012, bemyndiga styrelsen att vid ett eller flera tillfällen fatta beslut om nyemission av aktier och/eller vinstandelslån mot kontant betalning och/eller med bestämmelse om apport eller kvittning eller annars med villkor och att där vid kunna avvika från aktieägares företrädesrätt. Genom beslut med stöd av detta bemyndigande skall kapitalet kunna ökas med sammanlagt högst ett belopp som ryms inom den vid var tid gällande bolagsordningens kapitalgräns. Den enda begränsning som gäller är att emission skall ske till lägst marknadspris för aktien.

## Aktiekapital och ägarförhållanden

Bolagets aktiekapital uppgår till 1 500 000 kronor fördelat på 150 000 000 aktier varav 19 500 000 (10 röster per aktie) i A-aktie och 130 500 000 (1 röst per aktie) i B-aktie med ett kvotvärde om 0,01 kronor. Samtliga aktier har emitterats till en teckningskurs om 0,01 kronor per aktie, motsvarande aktiernas kvotvärde. Samtliga emitterade aktier är fullt inbetalda. Aktierna är fritt överlåtbara och ger lika rätt till utdelning samt till eventuellt överskott vid likvidation. Aktierna är upprättade enligt svensk rätt och är denominerade i svenska kronor. Bolagets aktier är kontoförda på person och aktieboken kommer att hanteras av Euroclear Sweden AB (f.d. VPC).

## Ägarförhållanden före emissionen

Nedanstående tabell visar aktieägarna i Bolaget samt respektive ägarandel för emissionen.

| Namn | Antal A aktier | Antal B aktier | Antal % av röster | Antal % av kapital |
|---|---|---|---|---|
| Nordic m2 Investment AB | 15 000 000 | 90 000 000 | 73,73 | 70,00 |
| Matti Lilljegren | 4 500 000 | 27 500 000 | 22,27 | 21,33 |
| Peter Asp | 0 | 12 000 000 | 3,69 | 8,00 |
| Övriga 11 stycken | 0 | 1 000 000 | 0,31 | 0,67 |
| Totalt | 19 500 000 | 130 500 000 | 100,00 | 100,00 |

** Nordic m2 Investment AB ägs av Matti Lilljegren*

## Ägarförhållanden efter emission

Nedanstående tabell visar aktieägarna i Bolaget samt respektive ägarandel efter emissionen vid fullteckning.

| Namn | Antal A aktier | Antal B aktier | Antal % av röster | Antal % av kapital |
|---|---|---|---|---|
| Nordic m2 Investment AB | 15 000 000 | 90 000 000 | 53,87 | 38,88 |
| Matti Lilljegren | 4 500 000 | 27 500 000 | 16,27 | 11,85 |
| Peter Asp | 0 | 12 000 000 | 2,69 | 4,45 |
| Övriga | 0 | 121 000 000 | 27,17 | 44,82 |
| Totalt | 19 500 000 | 250 500 000 | 100,00 | 100,00 |

** Nordic m2 Investment AB ägs av Matti Lilljegren*

## Övriga värdepapper

Utöver ovan beskrivna aktier i Bolaget finns inte några övriga värdepapper utgivna i Bolaget.

## Tidpunkter för ekonomisk information

Denna tjänst kommer att av kostnadsskäl finnas på bolagets hemsida www.hyresfastighetsfonden.se och kan beställas i pappersform.

| Datum | Händelse |
|---|---|
| Augusti – december 2010 | 2011-02-16 |
| Januari – mars 2011 (Q1) | 2011-05-06 |
| April – juni 2011 (Q2) | 2011-08-22 |
| Juli – september 2011 (Q3) | 2011-11-21 |
| Oktober – december 2011 (Q4) | 2012-02-08 |

## Aktiekapitalets utveckling

Tabellen nedan redovisar aktiekapitalets förändring sedan Bolaget bildades 31 augusti 2010.

| Datum | Händelse | Ökning av antalet aktier | Ökning av aktiekapital | Totalt antal aktier | Totalt aktiekapital |
|---|---|---|---|---|---|
| 20100831 | Bolagets bildande | 5 000 000 | 50 000 | 5 000 000 | 50 000 |
| 20101130 | Apportemission | 145 000 000 | 1 450 000 | 150 000 000 | 1 500 000 |
| * Emission | Nyemission | 120 000 000 | 1 200 000 | 270 000 000 | 2 700 000 |

** vid fullteckning av den nu pågående emissionen*

## Utdelningspolicy

Beslut om utdelning på Bolagets aktier fattas av årsstämman. 30 % av bolagets årsresultat efter skatt skall utdelas årligen.

# STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISORER

## STYRELSE OCH LEDNING

Vid extra bolagsstämma den 2 februari 2011 valdes nedanstående person till styrelseledamöter i Bolaget tills nästa ordinarie bolagsstämma.

### Peter Asp

Styrelseordförande
Födelseår 1947
Kort historik
*Peter Asp är utbildad som civilekonom vid Handelshögskolan i Göteborg och har jobbat med företagsvärderingar.*

Bolagsengagemang de senaste fem åren
*Peter Asp Management AB/ SO 1990 –*
*ICT Norden Fastigheter AB (publ)/ SO 2007 t.o.m.2009*
*ICT Bergslagen AB/ SO 2007 t.o.m. 2009*
*Handelshuset i Lindeberg AB/ SO 2007 t.o.m. 2009*
*Guld Invest Norden AB (publ)/ SO 2008 t.o.m. 2008*
*Nano Miljö AB/ SO 2006 t.o.m. 2011*
*Fergin Sweden AB/ SO 2008 –*
*Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ)/ SO 2010 –*
*Hyresfastighetsfonden 2010 nummer 1 AB (publ)/ SO 2010 –*
*Hyresfastighetsfonden 2010 nummer 2 AB (publ)/ SO 2010 –*

Innehav över 5 % de senaste fem åren
*Peter Asp Management AB*
*Guld Invest Norden AB (publ)*
*Fundior AB (publ)*
Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ)

Innehav i Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ) 12 000 000 styck

Tvångslikvidation och konkurs
*Peter Asp har under de senaste fem åren inte varit inblandad i något bolag som har varit i tvångslikvidation eller konkurs.*

### Matti Lilljegren

Ledamot och VD
Födelseår 1971
Kort historik
*Matti Lilljegren är utbildad som byggnadsingenjör. Han har varit med som grundare bl.a. för ICT Norden Fastigheter AB (publ)*

Bolagsengagemang de senaste fem åren
*AU Holding AB (publ)/ SO och ledamot 2005 t.o.m. 2006*
*AU Invest AB/ Ledamot 2000 t.o.m. 2006*
*Victor Janson 1890 AB/ Ledamot 2000 t.o.m. 2008*
*Maxwells AB/ Ledamot 2006 t.o.m. 2008*
*Penrock Invest AB/ Ledamot 1998 t.o.m. 2009*
*Handelshuset i Lindesberg AB/ Ledamot/ VD 2007 t.o.m. 2009*
*ICT Bergslagen AB/ Ledamot/ VD 2007 t.o.m. 2009*
*ICT Norden Fastigheter AB (publ)/ Ledamot/ VD 2006 t.o.m. 2009*
*Guld Invest Norden AB (publ)/ Ledamot/ VD 2008 t.o.m. 2009*
*La Desirée Sweden AB/ Ledamot 2009 –*
*Nordic M2 Investment Holding AB (publ)/ Ledamot/ VD 2009 –*
*PharmaPro Scandinavia AB/ Ledamot 2010 –*
*Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ)/ Ledamot VD 2010 –*
*Hyresfastighetsfonden 2010 nummer 1 AB (publ)/ Ledamot/ VD 2010 –*
*Hyresfastighetsfonden 2010 nummer 2 AB (publ)/ Ledamot/ VD 2010 –*

Innehav över 5 % de senaste fem åren
*AU Holding AB (publ)*
*Penrock Invest AB*
*ICT Norden Fastigheter AB (publ)*
*Guld Invest Norden AB (publ)*
*Nordic M2 Investment Holding AB (publ)*
*La Desireé Sweden AB*
*Fundior AB (publ)*
Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ)

Innehav i Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ)
*19 500 000 styck A-aktie och 118 500 000 styck B-aktie inklusive närstående (Nordic m2 Investment AB)*

Tvångslikvidation och konkurs
*Matti Lilljegren har under de senaste fem åren inte varit inblandad i något bolag som har varit i tvångslikvidation eller konkurs.*

### Krister Landström

Ledamot
Födelseår 1961
Kort historik
*Krister Landström är egen förtagare inom reklam- och fastighetsbranschen.*

Bolagsengagemang de senaste fem åren
*LPT Reklam i Hallsberg AB/ Ledamot/ VD 1986 –*
*Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ)/ Ledamot 2011 –*
*Hyresfastighetsfonden 2010 nr 1 AB (publ)/ Ledamot 2010 –*
*Hyresfastighetsfonden 2010 nr 2 AB (publ)/ Ledamot 2010 –*

Innehav över 5 % de senaste fem åren
*LPT i Hallsberg AB*

Innehav i Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ) 0 styck

Tvångslikvidation och konkurs
*Krister Landström har under de senaste fem åren inte varit inblandad i något bolag som har varit i tvångslikvidation eller konkurs.*

## REVISOR OCH ANSTÄLLDA

### Revisor

Örjan Alexandersson (auktoriserad revisor)
Revisionsbyrå: Grant Thornton

Adress:
Grant Thornton
Box 504
SE-701 50 Örebro

## UPPLYSNINGAR I ENLIGHET MED GÄLLANDE REGLER RÖRANDE DEN SENASTE FEMÅRSPERIODEN

Inga familjeband förekommer mellan någon av styrelseledamöterna. Styrelseledamöterna bedöms besitta tillräckligt kunnande och erfarenheter i relevanta företagsledningsfrågor. Ingen av Bolagets nuvarande styrelseledamöter har dömts i bedrägerirelaterade mål; varit inblandade i konkurs, likvidation eller konkursförvaltning i egenskap av styrelseledamot eller VD; fått anklagelser eller sanktioner från myndigheter eller förbjudits av domstol att ingå som medlem i ett bolags styrelse eller ledningsgrupp. Ingen av Bolagets styrelsemedlemmar har slutit något avtal med Bolaget om förmåner efter avslutat uppdrag. Varken styrelsens ordförande, styrelseledamöter, verkställande direktör, rådgivare eller revisor har några privata intressen som kan stå i strid med Bolagets policy.

### Revisor

Revision till Bolagets revisor intill nästa års ordinarie bolagsstämma är Auktoriserade revisor Örjan Alexandersson från Grant Thornton AB.

### Ersättningar och förmåner

Nuvarande styrelseordförande erhåller 60 000 kronor och ledamöterna ett årligt styrelsearvode om 40 000 kronor från Bolaget utom verkställande direktören. Inga bonus- eller optionsprogram föreligger.

### Pensioner samt annan ersättning efter avslutat uppdrag

Avtal om pension eller annan ersättning efter avslutat uppdrag föreligger inte.

### Styrelsens arbetsformer

De nuvarande styrelseledamöternas förordnande löper till årsstämman för verksamhetsåret 2011. Vid årsstämman förrättas val av styrelseledamöter för tiden intill slutet av nästföljande årsstämma. Inga avtal om förmåner till styrelseledamöterna eller verkställande direktören efter att uppdragen avslutats förekommer. Bolaget har inga kommittéer för revisions- och ersättningsfrågor. Bolaget uppfyller reglerna för företagsstyrning i aktiebolagslagen (2005:551). Bolaget tillämpar inte svensk kod för bolagsstyrning, då Bolaget inte är ett aktiemarknadsbolag.

### Anställda

Vid konstituerande sammanträde med styrelsen den 2 februari 2011 utsågs Matti Lilljegren till Bolagets verkställande direktör med en månadslön om 38 000 kronor. Bolaget har inte tidigare haft och har inte heller för närvarande några andra anställda.

### Större aktieägare

Matti Lilljegren privat och via bolag och Peter Asp är större aktieägare. Såvitt styrelsen känner till är Bolaget inte direkt eller indirekt kontrollerat av någon annan än dess aktieägare. Nytillkommande aktieägare omfattas av de minoritetsskyddsregler som framgår av Aktiebolagslagen och Bolagets bolagsordning. Bolaget känner inte till några överenskommelser eller motsvarande som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras. De villkor som enligt Bolagets bolagsordning gäller för förändring av aktieägarnas rättigheter överensstämmer med gällande svensk lagstiftning. Då Bolaget vid upptagande av nyemission är ett bolag utan minoritetsägare har styrelsen inte vidtagit några särskilda åtgärder för att Bolagets ägares kontroll över Bolaget inte skall missbrukas.

### Transaktioner med närstående personer

Det har inte förekommit med närstående bolag.

## LEGALA FRÅGOR OCH YTTERLIGARE INFORMATION

### Allmänt

Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ) är ett nyetablerat och onoterat publikt aktiebolag registrerat i Sverige.

- Bolagets verksamhet regleras av aktiebolagslagen (2005:551) och Bolaget har sitt hemvist i Sverige och sitt säte i Örebro län och Örebro kommun.
- Bolaget bildades den 31 augusti 2010 med organisationsnummer är 556817-1812.
- Bolagets räkenskapsår är 1 januari – 31 december.
- Bolagets förstaräkenskapsår är förkortat från 31 augusti till 31 december 2010 (4 månader).
- Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ) är ett holdingbolag som skall etablera helägda, fastighetsförvaltande dotterbolag.
- Tillgångarna i Bolaget kommer att utgöras av dotterbolagsaktier och kortfristiga fordringar/placeringar.

Styrelsens kontaktinformation är:

| | |
|---|---|
| Postadress: | Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ)<br>Box 1826<br>SE-701 18 ÖREBRO |
| Tel: | 019 – 55 55 346 |
| Fax: | 019 – 55 55 347 |
| E-post: | info@hyresfastighetsfonden.se |
| Hemsida: | www.hyresfastighetsfonden.se |

### Stiftare

Bolaget stiftades av Nordic m2 Investment AB genom Matti Lilljegren, Box 1826, SE-701 18 Örebro med organisationsnummer 556782-1532.

### Försäkringar

Företagsförsäkring är tecknad med Länsförsäkringar Bergslagen i Örebro.

### Bolagsordning

Se kapitel ”Bolagsordning” för kopia av Bolagets bolagsordning.

### Väsentliga avtal

Bolaget har vid tidpunkten för Memorandumet inte ingått några avtal av väsentlig betydelse.

### Information från tredje man/ uppgifter

Memorandumet innehåller marknadsinformation och branschprognoser, se kapitel ”Marknad”. Informationen har delvis inhämtats från bland annat SFI/ IPD Swedish Property Data Bank, Newsec och Datastream m.m. Bolaget ansvarar för att sådan information återgivets korrekt. Även om Bolaget anser dess källor vara tillförlitliga har ingen oberoende verifiering gjorts, varför riktigheten eller fullständigheten i informationen ej kan garanteras. Såvitt Bolaget känner till och kan försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av tredje part varifrån informationen hämtats har dock inga uppgifter inhämtats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

### Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Bolaget har inte varit part i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana som Bolaget är medvetna om kan uppkomma) sedan Bolaget bildades, som haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

### Väsentliga förändringar i emittentens finansiella situation eller ställning på marknaden

Inga väsentliga förändringar har inträffat vad gäller Bolagets finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan Bolaget bildades mer än förvärvet av fastigheten belägen i Hallsbergs kommun, Sköllersta.

### Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Bolagets årsresultat för perioden 31 augusti – 31 december 2010 (förkortat), stiftelseurkund och bolagsordning kan under hela registreringsdokumentets giltighetstid inspekteras i pappersform på Bolagets kontor. Papperskopia kommer att tillhandahållas kostnadsfritt på Bolagets kontor.

## VERKSAMHETS- OCH BRANSCHRELATERADE RISKER

### Vakanser

Avkastningen av en bostadsfastighet är bland annat beroende av att ägaren lyckas upprätthålla en låg vakansgrad och att hyresgästerna förmår att betala den löpande hyran. Det finns inga garantier för att Bolagets lyckas bibehålla en låg vakansgrad vilket skulle kunna medföra högre kostnader och ett osäkrare intäktsflöde. Fastighetens standard och läge samt kvalitén på förvaltarens tjänster har således en avgörande betydelse för vakansgraden.

### Ökade driftskostnader

Driftskostnaderna består av framförallt uppvärmning, fastighetsskötsel, el, vatten, renhållning, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkringar, underhåll samt administration. En stor del av dessa kostnader varierar över tiden och utgör således en risk för Bolaget eftersom ökade driftskostnader påverkar Bolagets driftsnetto och således Bolagets resultat och avkastning negativt.

### Räntehöjningar

Bolagets investeringar i fastigheter kommer utöver eget kapital att finansieras genom upptagande av externa banklån samt genom den emission som beskrivs i detta Erbjudande vilket innebär att Bolaget är beroende av förändringar i räntenivån. Värdet av Bolagets investeringar riskerar att påverkas negativt vid väsentliga höjningar av realräntan.

### Finansiering

Det kan inte uteslutas att Bolaget i framtiden kan komma att bli beroende av ytterligare finansiering. I det fall Bolaget finansieras genom upptagande av ytterligare lån medför detta att Bolagets skulder ökar, vilket försämrar Bolagets ekonomiska ställning totalt sett, allteftersom lånade medel förbrukas i verksamheten. Det kan inte uteslutas att Bolaget i erforderlig grad inte lyckas uppnå ytterligare finansiering om ett sådant behov skulle uppstå. Bolaget kan då tvingas att avyttra sina tillgångar tidigare än planerat, vilket långsiktigt skulle försämra Bolagets möjligheter att nå lönsamhet.

### Kommersiell risk

Det kan inte garanteras att marknadens bedömning av faktorer såsom läge, ort, ålder, standard, utvecklingspotential och driftskostnader m.m. överensstämmer med Bolagets bedömning vilket riskerar att leda till ett försäljningspris av fastigheten som understiger det av Bolaget förväntade vilket i sin tur kan inverka negativt på de avkastningskrav som Bolaget ställer på sina investeringar.

### Teknisk risk

Det finns alltid en teknisk risk knuten till fastighetsköp. Teknisk risk kan beskrivas som risker som hänger samman med dolda fel eller brister i fastigheterna, risk för skada genom brand eller naturkatastrofer eller historiska förhållanden vad avser föroreningar eller liknande. Det finns ingen möjlighet att helt eliminera sådana risker.

### Kreditrisk

En hyresfastighets värde beräknas genom bland annat nuvärdesberäkning av fastighetens framtida kassaflöde, d.v.s. hyresintäkter. I det fall hyresgäster inte är i stånd att betala den löpande hyran kommer detta också att påverka Bolagets kassaflöde och likviditet negativt.

## Konkurrenter

Bolagets konkurrenter är samtliga aktörer, såväl bolag som privatpersoner som är aktiva ägare och förvaltare av fastigheter på den svenska fastighetsmarknaden. Bolagets möjligheter att uppfylla sina strategiska och finansiella mål är beroende av konkurrenssituationen på marknaden och konkurrenternas agerande.

## Miljörisk

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Bolaget avser att arbeta aktivt med att minska verksamhetens miljöpåverkan. Enligt lag gäller att den som bedrivit en verksamhet som medfört en förorening även är ansvarig för efterbehandling.

## Investeringsrisk

Bolaget kan komma att förvärva fastigheter genom företagsförvärv vilket innebär en viss risk genom att ett övertagande sker av det förvärvade bolagets tillgångar och förpliktelser. Det kan visa sig förekomma förpliktelser för det förvärvade bolaget som är okända för Bolaget vid förvärvstillfället, vilket kan påverka Bolagets finansiella ställning negativt. Det förvärvade bolagets historiska dispositioner kan också påverka dess framtida skatteposition negativt, någon som inte nödvändigtvis är uppenbart vid förvärvstillfället.

## Realiseringsrisk

Tidpunkten för Bolagets avveckling påverkar den avkastning investerarna kan uppnå. Investeringsklimatet vid tidpunkten för avvecklingen kommer vara avgörande för det pris som kan erhållas för fastigheterna.

## Skatter och avgifter

Ändrad lagstiftning avseende skatter, framförallt fastighetsskatten, och ändrade avgifter kan göra att Bolagets kostnader ökar på ett oförutsett vis. Sådana förändringar riskerar att påverka Bolagets resultat och ställning negativt.

## Kontroll av bolaget

Bolagets ägarstruktur kommer att förändras beroende på hur många B-aktier som tecknas i detta Erbjudande. Otillräcklig spridning kan komma att påverka Bolagets möjligheter att fullfölja planerad listning.

## Risk förenad med konjunkturen på marknaden

Den allmänna utvecklingen på kapitalmarknaden och konjunkturen kan från tid till annan påverka värdet på de i bolaget underliggande fastigheterna och därmed också värdet på Bolagets aktier. Stigande räntor, stigande energikostnader, svag arbetsmarknad är exempel på faktorer som kan påverka det underliggande marknadsvärdet på Bolagets fastigheter negativt.

## Politisk risk

Eftersom Bolagets verksamhet består av investeringar i bostads- och kommersiella fastigheter kan höjda fastighetsskatter eller andra politiska beslut som påverkar fastighetsmarknaden i sin tur påverka Bolagets resultat, finansiella ställning eller verksamhet negativt.

## Ansvariga personer

Memorandumet är upprättat av styrelsen för Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ).

Styrelsen består av följande personer:

Peter Asp
styrelsens ordförande

Krister Landström
ledamot

Matti Lilljegren
ledamot/VD

Styrelsen är ansvarig för den information som ges i Memorandumet och försäkrar att alla rimliga försiktighetsåtgärder har vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i Memorandumet, såvitt Styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och ingenting är utlämnat som skulle kunna påverka bedömningen av Bolaget. Beträffande statistik och historisk information är denna i huvudsak hämtad ur offentliga källor och källhänvisning anges i samtliga fall. Sådan information och statistik som har tillhandahållits av tredje man har återgivits korrekt och, såvitt Bolaget vet och försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd källa, ingen information har utelämnats på ett sätt som skulle göra den lämnade informationen felaktig eller missvisande.

Styrelsen
Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ)
Örebro, den 2 februari 2011

# SKATTEFRÅGOR

## Allmänt

Följande är en sammanfattning av skattekonsekvenser med anledning av inbjudan till teckning av aktier i Bolaget för investerare som skattemässigt anses bosatta i Sverige om inte annat anges. Redogörelsen behandlar inte de speciella regler som gäller för exempelvis handelsbolag, investmentföretag eller för sådana juridiska personer vars investering räknas som lagertillgångar i näringsverksamhet. Nedanstående redogörelse är inte heltäckande utan ska endast ses som en allmän orientering. Investerare rekommenderas att konsultera egna skatterådgivare innan investering sker i Bolaget.

## Fysiska personer och dödsbon

Vinst som uppkommer i Bolaget kommer att betalas ut med 30 % av årestresultat till ägarna. Utdelning ska tas upp till beskattning i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är f.n. 30 procent. Eventuell förlust på avyttring av aktien kan dras av till 70 procent i inkomstslaget kapital. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent av det återstående underskottet. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

## Juridiska personer

Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent av det återstående underskottet. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

## Särskilda skattekonsekvenser

Skattesituationen för enskilda aktieägare är beroende av omständigheter i det enskilda fallet. Varje aktieägare rekommenderas att inhämta råd från egen skatterådgivare för information om sådana speciella omständigheter föreligger.

## Bolagsordning

Org nr: 556817-1812

Antagen på extra bolagsstämma den 30 november 2010

**§ 1 Firma**
Aktiebolagets firma är Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ)

**§ 2 Säte**
Styrelsen ska ha sitt säte i Örebro kommun, Örebro län.

**§ 3 Verksamhet**
Bolaget skall äga och utveckla andra bolag, bedriva handel med värdepapper, förvaltning och uthyrning av samt handel med fastigheter och andelslägenheter. Bolaget skall även verka som investerings-, utvecklings- samt finansierings- och koncernbolag, svara för organisering av affärsverksamhet, finansiering och marknadsföring i andra bolag, tillhandahålla kontorstjänster och administrativa tjänster samt konsulttjänster inom fastighetsbranschen.

**§ 4 Aktiekapital**
Aktiekapitalet ska vara lägst 1 000 000 och högst 4 000 000 kronor.

**§ 5 Antal aktier**

Antalet aktier ska vara lägst 100 000 000 och högst 400 000 000.

**§ 6 Aktieslag**

Aktierna ska kunna ges ut i två serier, serie A och serie B. A-aktie har tio (10) röster och B-aktie har en (1) röst, A-aktier kan utges till ett antal av högst 100 % och B-aktier kan utges till ett antal av högst 100 % av samtliga utgivna aktier.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av serie A och B, skall ägare av aktier av serie A och serie B äga företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknats med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga aktieägare för teckning (subsidiär företrädesrätt).

Om inte erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt skall aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av serie A eller serie B, skall samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är av serie A eller serie B, äga företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal de förut äger.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission utge teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas p.g.a. optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

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

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission i form av utgivande av nya aktier, skall nya aktier emitteras av varje aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som finns sedan tidigare. Därvid skall gamla aktier av visst aktieslag medföra att till nya aktier av samma aktieslag. 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.

**§ 7 Styrelse**

Styrelsen ska bestå av lägst tre (3) och högst fem (5) styrelseledamöter med högst fem (5) styrelsesuppleanter. Ledamöterna och suppleanterna väljs på årsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

**§ 8 Revisorer**

För granskning av aktiebolagets årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses en eller två revisorer med eller utan revisorssuppleanter på den årsstämma som hålls efter det fjärde alternativt vid omval tredje räkenskapsårets utgång.

**§ 9 Kallelse**

Kallelse sker genom brev med posten och genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar och Svenska Dagbladet. Kallelse till ordinarie bolagsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor före och senast fyra veckor före bolagsstämman.

**§ 10 Anmälan om deltagande vid bolagsstämma**

För att få deltaga i årsstämma eller extra bolagsstämma skall aktieägare anmäla sig hos bolaget senast kl 12.00 den dag som anges i kallelse till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman. Ombud behöver ej anmäla antalet biträden. Antalet biträden får vara högst två.

**§ 11 Ärende på årsstämman**

Årsstämma skall hållas årligen inom sex (6) månader efter räkenskapsårets utgång.
På årsstämman ska följande ärenden behandlas:
Val av ordförande vid årsstämman.
Upprättande och godkännande av röstlängd.
Val av en eller två justeringsmän.
Prövande av om årsstämman blivit behörigen sammankallad.
Beslut om godkännande av förslag till dagordning.
Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelse samt i förekommande fall koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse.
Beslut om
fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt i förekommande fall koncernresultaträkning och koncernrevisionsberättelse, dispositioner beträffande aktiebolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen och ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören
Bestämmande av antalet styrelseledamöter och, i förekommande fall, styrelsesuppleanter, revisorer och revisorssuppleanter som skall väljas på stämman.
Fastställande av arvoden till styrelsen och revisorerna.
Val av styrelse med eventuella suppleanter samt i förekommande fall revisorer, revisorssuppleant eller revisionsbolag.
Annat ärende, som ska tas upp på årsstämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

**§ 12 Räkenskapsår**

Aktiebolagets räkenskapsår ska vara 1 januari – 31 december

**§ 13 Avstämningsförbehåll**

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6-8 nämnda lag skall antas vara behörig att utöva de rättigheter som följer av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551)

HYRESFASTIGHETS
FONDEN

Hyresfastighetsfonden AB | Box 1826 | SE-701 18 Örebro | Tel: +46 (0)19 55 55 346 | Fax: +46 (0)19 55 55 347 | E-post: info@hyresfastighetsfonden.se

© Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB 2011 | Memorandum | v1.0