HYRESFASTIGHETS FONDEN

PROSPEKT

Hyresfastighetsfonden International SEK AB (publ)
Inbjudan till teckning av vinstandelsbevis 2013:1
SEK 200 000 000
27 februari – 29 maj 2013

Definitioner och förkortningar

HFF Intl
"Bolaget", "HFF Intl" eller" HFF International" avser Hyresfastighetsfonden International SEK AB (publ), ell med org. nr. 556881-3033. Föreliggande erbjudande lämnas av detta bolag.

HFF, Hyresfastighetsfonden Management
Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ) Förvaltningsbolaget eller Moderbolaget med org. nr. 556817-1812

Koncernen
Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ), med dotterbolag.

Prospektet
Föreliggande prospekt som beskriver Erbjudandet

Erbjudandet
Föreliggande Erbjudande till allmänheten att teckna vinstandelsbevis

Investeringskapitalet
Det sammanlagda beloppet av utgivna vinstandelsbevis i detta Erbjudande

Vinstandelsbevis eller VAB
Skuldförbindelse som Bolaget ger ut i detta Erbjudande

Vinstandelslånet eller VAL
Totalt av Bolaget utgiven skuldförbindelse i detta Erbjudande

Vinstandelsägare
Innehavare av vinstandelsbevis

Ränta
Årlig ränta på vinstandelslånet om 5 procent

Tilläggsränta
Ränta beroende av Dotterbolagets redovisade resultat

KPI
Konsumentprisindex

SCB
Statistiska centralbyrån

MSEK/TSEK/SEK
Miljoner svenska kronor/tusen svenska kronor/svenska kronor

Euroclear
Euroclear Sweden AB med org. nr 556112-8074

Villkor i sammandrag

Löptid
Lånet löper från och med den 29 maj 2013 till och med den 31 mars 2016.

Poster
Vinstandelslånet utges i poster (vinstandelsbevis) om 5 000 SEK. Minsta investeringskapital är 20 000 SEK, därutöver i valfritt antal jämna poster.

Lånebelopp
Lånet omfattar högst 40 000 vinstandelsbevis á 5 000 SEK. Högsta lånebelopp är 200 MSEK.

Registrering av vinstandelsbevis
Vinstandelsbevisen kommer att registreras genom Euroclear på tecknarens vp-konto eller depå under juni 2013.

Handel i vinstandelsbevis
Bolaget avser efter anmälningsperioden ansöka om upptagande till handel i vinstandelsbevisen vid lämplig marknadsplats.

Ränta och ränteutbetalningar
Lånet löper dels med en fast ränta om 5,0 procent per år, vilken betalas ut kvartalsvis med första utbetalning den 30 september 2013, dels med en tilläggsränta uppgående till totalt 80% av Bolagets ackumulerade vinst fram tom den 31 december 2015. Varje vinstandelsbevis berättigar således till en tilläggsränta uppgående till 1/40 000 *0,8* ackumulerad vinst. Tilläggsräntan utbetalas i samband med återbetalningen av lånet, vilket infaller i samband med lånets förfallodag den 31 mars 2016. För ett exempel på hur den totala avkastningen kan beräknas hänvisas till prospektet.

Anmälningsperiod
27 februari tom 29 maj 2013.

Likviddatum
Under anmälningsperioden infaller tre avräkningsdagar. Efter varje avräkningsdag sänds tilldelningsbesked till de tecknare som anmält deltagande.

För anmälningar inkomna före den 27 mars skall betalning ske 4 april, för anmälningar inkomna därefter, dock senast den 29 april, skall betalning ske den 6 maj. Sista avräkning infaller i samband med anmälningsperiodens slut den 29 maj 2013, och avser anmälningar inkomna efter den 29 april. Betalningsdag i det senare fallet är 3 juni. Betalning skall ske enligt instruktioner på tilldelningsbeskedet. Räntan beräknas från tillämpligt betaldatum.

Innehållsförteckning

Definitioner och förkortningar	2
Villkor i sammandrag	2
Innehållsförteckning	3
Viktig information	3
Sammanfattning	4
Risker	8
Bakgrund och motiv	10
VD har ordet	11
Allmän information om erbjudet värdepapper	12
Villkor och anvisningar	13
Villkor för vinstandelslån 2013:1	14
Marknad	16
Verksamhet	18
Styrelse och ledande befattningshavare	20
Legala frågor och övrig information	22
Finansiell översikt	24
Årsredovisning 2012	26
Revisionsberättelse	31
Skattefrågor i Sverige	32
Avtal om fastighetsskötsel	33
Kontakt	34

Viktig information

Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännandet och registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i prospektet är riktiga eller fullständiga. Detta Prospekt och erbjudandet riktar sig inte till investerare i Amerikas Förenta Stater, Kanada, Japan, Hong Kong eller Australien eller andra länder där deltagande skulle förutsätta ytterligare prospektregistrerings- eller andra åtgärder än enligt svensk rätt, eller strida mot regler i sådant land. Inga vinstandelsbevis utgivna av Bolaget har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act 1933, värdepapperslagstiftningen i någon delstat i USA eller någon provins i Kanada. Därför får inga nya vinstandelsbevis utgivna av Bolaget överlåtas eller erbjudas till försäljning i USA eller Kanada annat än i sådana undantagsfall som inte kräver registrering.

Anmälan om teckning i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltig. För detta prospekt gäller svensk rätt. Tvist rörande innehållet i detta prospekt eller därmed sammanhängande rättsförhållanden skall avgöras av svensk domstol exklusivt.

Detta prospekt innehåller framtidsrelaterad information som inbegriper antaganden rörande framtida marknadsförhållanden, verksamhet och finansiell utveckling. Framtidsinriktad information är alltid förenad med osäkerhet, då samtliga antaganden baseras på nuvarande marknadsförhållanden och förutsättningar. Även om Bolagets styrelse bedömer att framtidsinriktad information i detta prospekt är baserad på rimliga antaganden, kan faktiska händelser och finansiell utveckling komma att väsentligen avvika från förväntningarna. Det är av största vikt att en investerare är fullt införstådd med denna osäkerhet och gör sin egen bedömning. Se vidare under avsnittet ”Riskfaktorer relaterade till de instrument som erbjuds” under rubriken ”Riskfaktorer”
Hyresfastighetsfonden International SEK AB (publ) utgör är ej inte en investeringsfond enligt lagen (2004:46) om investeringsfonder. Denna lag är instiftad i syfte att skapa ett visst konsumentskydd i samband med förvärv av fondandelar. Detta innebär att Bolaget inte omfattas av de speciella regler om exempelvis verksamhetens bedrivande, kapitaltäckningskrav, prövning av ledningens lämplighet eller krav på riskspridning som gäller för investeringsfonder.

Sammanfattning

Sammanfattningar består av informationskrav uppställda i ”Punkter”. Punkterna är numrerade i avsnitten A - E (A.1 - E.7). Denna sammanfattning innehåller alla de punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa punkter inte är til-lämpliga för alla typer av prospekt kan det dock finnas luckor i punkternas numrering. Även om det krävs att en punkt inkluderas i sammanfattningen för aktuella värdepapper och emittent, är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande punkten. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av punkten tillsammans med angivelsen ”ej tillämplig”.

AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR		
A.1	Varning	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till prospektet och varje beslut om att investera i värdepapperen ska baseras på en bedömning av prospek¬tet i dess helhet från investerarens sida. Om ett yrkande avseende uppgifterna i prospektet anförs vid domstol kan den investerare som är kärande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.
A.2	Tredje mans användande av detta Prospekt	Ej tillämplig; samtycke till tredje man att använda prospektet lämnas inte.
AVSNITT B – EMITTENT OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE		
B.1	Firma	Bolagets firma är Hyresfastighetsfonden International SEK AB (publ.), och kommer även att operera utomlands under den registrerade bifirman Real Estate Fund International SEK
B.2	Säte och bolagsform	Bolaget bildades och registrerades den 18 januari 2012 med firman Hyresfastighetsfonden nr 3 AB. Ingen verksamhet har bedrivits sedan bildandet, och bolagets egna kapital bestod av aktiekapitalet. Bolaget ändrade den 21 november 2012 firma till nuvarande firma. Bolaget har sitt säte i Örebro kommun, och är ett onoterat publikt aktiebolag registrerat i Sverige och som lyder under svensk lagstiftning.
B.3	Beskrivning av emittentens verksamhet	Hyresfastighetsfonden International SEK AB (publ) skall förvärva ägarlägenheter i området Estepona – Calahonda på spanska solkusten samt i St Augustin-sur-mer, som ligger mellan La Rochelle och Bordeaux i sydvästra Frankrike. Lägenheterna är avsedda att hyras ut, för att senare avyttras när marknadsvärdena i de aktuella områdena så motiverar. Ledningen bedömer att försäljningar kommer att ske om tre till fem år. En del av Bolagets finansieringsbehov avses täckas genom upptagande av föreliggande vinstandelslån från institutioner och allmänheten.
B.4a	Beskrivning av trender i branschen	Som en följd av de senaste årens konjunkturutveckling i södra Europa har priserna på fritidshus, andels- och ägarlägenheter sjunkit. Detta förhållande har även påverkat fastighetspriserna i populära rekreationsområden i bla Frankrike och Spanien. Prisfallen tenderar nu att avta eller att i någon mån förbytas i återhämtning. Samtidigt ökar efterfrågan från privatpersoner avseende hyra av lägenheter för boenden under kortare eller längre perioder.
B.5	Koncern	Hyresfastighetsfonden International SEK AB har utgivit 5 000 A-aktier och 45 000 B-aktier. Management-bolaget, Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB, ett svenskt aktiebolag, äger samtliga aktier och utgör därmed moderbolag till Hyresfastighetsfonden International SEK AB. Moderbolagets aktie är listad på Nordic Growth Market (www.ngm.se) med kortnamn HFF MTF B. Moderbolaget äger även samtliga aktier i dotterbolagen Hyresfastighetsfonden 2010 nummer 1 AB (publ), organisationsnummer 556806-9057, Hyresfastighetsfonden 2010 nr 2 AB (publ), organisationsnummer 556789-7177 och Fund of Sweden AB, 556873-8123. Hyresfastighetsfonden International SEK AB har inga dotter- eller intressebolag.
B.6	Anmälningspliktiga personer, större aktieägare samt kontroll av bolaget	Bolaget förvaltas och administreras av Hyresfastighetsfonden Management AB (publ) som genom Managementavtalet har fullt ansvar för Bolagets förvaltning och drift. Managementbolaget innehar samtliga aktier i Bolaget innebärande att Managementbolaget i praktiken kontrollerar allt rörande Bolaget.
B.7	Utvald historisk finansiell information	Bolaget hade per den 1 januari 2013 inte bedrivit någon verksamhet, och innehade likvida medel om ca 500 000 kr, vilket motsvarar aktiekapitalet. Ett aktieägartillskott om 25 000 kr har gjorts i syfte att täcka revisionsarvoden för 2012. Tidigare finansiell historik föreligger inte. Följande tabell sammanfattar verksamhetsåret 2012 enligt Bolagets årsredovisning.

		RESULTATRÄKNING 2012-01-18 - 2012-12-31 Rörelsens intäkter m.m. 0 Rörelsens kostnader -6 407 Rörelseresultat -6 407 Årets resultat -6 407 BALANSRÄKNING 2012-12-31 TILLGÅNGAR Omsättningstillgångar Kortfristiga fordringar 0 Fordringar hos koncernföretag 514 964 Kassa och bank 3 551 Summa omsättningstillgångar 518 515 SUMMA TILLGÅNGAR 518 515 EGET KAPITAL OCH SKULDER Aktiekapital 500 000 Fritt eget kapital Erhållna aktieägartillskott 25 000 Årets resultat -6 407 Summa eget kapital 518 593 Kortfristiga skulder -78 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 518 515 **Nyckeltal** Soliditet: 100 procent Balansomslutning: 518 515 kr **Definitioner av nyckeltal** Soliditeten definieras som bolagets eget kapital dividerat med totalt kapital. Balansomslutningen definieras som bolagets totala tillgångar.
B.8	Proformaredovisning	Ej tillämpligt – Proformaredovisningar har inte upprättats
B.9	Resultatprognos	Ej tillämplig – Resultatprognoser har inte framlagts
B.10	Anmärkningar i revisionsberättelse	Ej tillämplig – finns ej några anmärkningar i revisionsberättelsen avseende Boolagets årsredovisning 2012.
B.11	Otillräckligt rörelsekapital	Ej tillämplig – Bolaget har tillräckligt rörelsekapital för de aktuella behoven.
B.17	Kreditvärdighetsbetyg	Bolaget eller det aktuella värdepapperet har inte tilldelats eller ansökt om kreditvärdighetsbetyg.
AVSNITT C – VÄRDEPAPPER		
C.1	Slag av värdepapper	Emissionen avser Vinstandelsbevis i Lån 1 i Hyresfastighetsfonden International SEK AB. Ägarregistrering sker hos Euroclear Sweden AB med identitetskod SE0005096112.
C.2	Valuta	Värdepapperen är denominerade i svenska kronor, SEK.
C.3	Aktier som är emitterade respektive inbetalda	Samtliga aktier som emitterats är fullt betalda. Totalt antal aktier uppgår till 50 000 000 st varav 45 000 000 B-aktier och 5 000 000 A-aktier. Aktiens kvotvärde är 0,01 SEK.
C.5	Eventuella överlåtelseinskränkningar	I enlighet med villkoren för Vinstandelslån 2013:1 kan, efter beslut av Bolagets styrelse, förtida återbetalning äga rum av lånet. I övrigt finns inga inskränkningar i rätten att överlåta Obligationerna till annan part.
C.7	Utdelningspolitik	Målsättningen är att investera likvida medel genom förvärv av ägarlägenheter under investeringsperioden, att årligen ge utdelning till aktieägarna samt att efter cirka fem år efter avslutad investeringsperiod, dock maximalt efter sju år bereda aktieägarna möjlighet till avyttring av sina aktier genom likvidation eller försäljning.

C.8	Rättigheter som sammanhänger med Vinstandelsbeviset	Vinstandelsbeviset medför rätt till ränta i enlighet med beskrivningen i punkt C.9. Beviset får fritt överlåtas. Beviset medför i övrigt inga rättigheter jämförbara med aktier eller aktierelaterade värdepapper såsom aktier, optioner eller konvertibla lån.
C.9	Andra villkor	Med Obligationen följer rätt till årlig fast ränta om 5% av nominellt belopp, vilken utbetalas kvartalsvis i efterskott, plus en resultatberoende tilläggsränta som utbetalas i samband med lånets förfallodag. Utbetalning av fast ränta sker första gången den 30 september. Därefter sker utbetalningar varje år den 31 december, 31 mars, 30 juni och den 30 september. Sista utbetalningsdag är den 31 mars 2013, varvid även kapitalbeloppet och tilläggsräntan utbetalas. Det Kontoförande Institutet är behörigt att företräda fordringshavarna i frågor av formell natur som rör villkoren för detta vinstandelslån.
C.10	Underliggande instruments påverkan på vinstandelsbevisens värde eller ränteberäkning	Ej tillämplig. Vinstandelslånets avkastning påverkas ej av några underliggande instrument.
C.11	Upptagande till handel	Bolaget kommer efter teckningstiden att ansöka om upptagande till handel av vinstandelsbevisen vid lämplig handelsplats. Vid upprättande av detta prospekt har ansökan ej lämnats in.
AVSNITT D – RISKER		
D.1	Huvudsakliga risker avseende bolaget och branschen	Ett antal riskfaktorer utanför Bolagets kontroll påverkar Bolagets resultat och finan¬siella ställning. Investerare uppmanas att noggrant gå igenom hela Prospektet med särskilt beaktande av de risker som beskrivs.
	Risker hänförliga till Bolaget och verksamheten	Bland de riskfaktorer som påverkar Bolagets verksamhet ingår förvärvsrisker, begränsad finansiell historik ,beroende av nyckelpersoner och sjunkande efterfrågan på förhyrning av förvärvade ägarlägenheter.
	Risker hänförliga till branschen	Riskfaktorer hänförliga till branchen omfattar bland andra politiska och legala beslut i de länder där förvärv planeras, makroekonomisk utveckling, finansiella risker, förändrade skatteregler ochvalutarelaterade risker
D.3	Risker hänförliga till vinstandelslånet	En investering i det erbjudna vinstandelslånet är förenad med kreditrisk, likviditetsrisk ränteutveckling, förtida återbetalning, förlängning av löptiden, samt risker relaterade till skatter och avgifter.
AVSNITT E – ERBJUDANDE		
E.2b	Motiv för erbjudandet	Syftet med Erbjudandet är att ge Bolaget ökade likvida medel för att finansiera investeringar i andelslägenheter i linje med Bolagets strategi.
E.3	Erbjudandets former och villkor	
	Allmänt	Bolagets styrelse har vid styrelsemöte den 8 februari 2013, beslutat att uppta ett vinstandelslån om högst 40 000 poster (vinstandelsbevis) med ett nominellt värde av 5 000 SEK vardera. Fullt tecknad tillför lånet Bolaget 200 000 000 SEK före emissionskostnader, vilka vid full teckning beräknas uppgå till maximalt 4 MSEK. Teckningskurs är 5 000 SEK per post och minsta teckningsbelopp är 25 000 SEK, motsvarande ett vinstandelsbevis. Emissionen riktar sig till allmänheten och pågår från den 27 februari till den 29 maj 2013. Löptiden sträcker sig från teckningsperioden till och med den 31 mars 2016, varefter hela lånebeloppet återbetalas. Ränta utgår med 5 procent på årsbasis, vilken förfaller till betalning kvartalsvis i efterskott, samt i samband med avveckling av lånet, vilket beräknas ske den 31 mars 2016, en tilläggsränta motsvarande 80 % av den under löptiden ackumulerade vinsten i Bolaget att tillfalla vinstandelsägarna. Nedan presenteras en tabell över avkastningen på investeringen som i detta exempel uppgår till 100 000,00 kr. Övriga antaganden beskrivs därunder. Belopp i SEK — År 1 — År 2 — År 3 Ränteutbetalning till investeraren, fast + tilläggsränta — 5 000 — 5 000 — 36 660 Ackumulerad utbetalning, ej nuvärdesjusterad: — 5 000 — 10 000 — 46 660 Total beräknad avkastning på investeringen: 46,6% Andel av investeringsbeloppet som utgörs av lån från banker/krieditinstitut beräknas till ca 55 procent. Denna post beräknas på antagen direktavkastning 7,0 procent på investeringen minus bankränta om 2,0 procent. Enligt managementavtalet utgår 200 000 kr/år i fast avgift. Vid en antagen investeringspost om 100 000 kr uppgår denna till 50 kr per år. Enligt managementavtalet utgår 0,3 procent av investerat belopp i rörlig avgift. Dubbelbeskattning vid realisationsvinster förväntas inte bli aktuell.

	Emissionsinstitut	Emissionsinstitut är Eminova Fondkommission AB.
	Valuta	Valuta för vinstandelsbevisen är svenska kronor (SEK).
	Sammanställning av emissionskostnader	Emissionskostnader om Erbjudandet fulltecknas kommer att uppgå till cirka 2 procent av emissionsbeloppet. Kostnaderna utgörs av marknadsföring, upprättande av prospekt och förmedlingsprovisioner.
	Anmälan och anmälningsperiod	Anmälan skall ske enligt fastställt formulär. Anmälningsperioden löper from den 27 februari tom 29 maj 2013. Under anmälningsperioden infaller tre avräkningsdagar; den 27 mars, 29 april och i samband med sista anmälningsdag den 29 maj. Efter varje avräkningsdag sänds tilldelningsbesked till de tecknare som anmält deltagande.
	Likviddatum	Likvid skall erläggas tre bankdagar efter utfärdandet av tilldelningsbeskedet. Betalning skall således ske den 4 april, 6 maj eller 3 juni, beroende på när anmälningssedeln inkom. Betalning skall ske enligt instruktioner på tilldelningsbeskedet. Räntan beräknas från tillämpligt betaldatum.
	Tilldelning	Vid överteckning kan tilldelning komma att utebli eller ske med ett lägre antal andelsbevis än teckningsanmälan avser, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom lottdragning.
	ISIN-kod	Obligationen har av Euroclear tilldelats ISIN-koden SE0005096112.
	Placeringshorisont	Investeringens tidshorisont är cirka tre år efter det att Bolaget har kapitaliserats, men kan förlängas. Lånet kan även återbetalas i förtid.
E.4	Intressen och intressekonflikter	Det föreligger inga privata intressen hos någon inom förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan, styrelseledamot eller ledande befattningshavare som kan stå i strid med Bolagets, och det finns inte heller några andra fysiska eller juridiska personer som är inblandade i erbjudandet som har ekonomiska eller andra relevanta intressen i Hyresfastighetsfonden International. Styrelsen ser heller inga potentiella intressekonflikter mellan något dotterbolag och moderbolaget, eller dotterbolagen sinsemellan.
E.7	Kostnader för investeraren	Courtage utgår ej i samband med detta Erbjudande.

Risker

Verksamheten som bedrivs i Hyresfastighetsfonden International SEK AB (publ) är liksom allt företagande förenad med risker. Det är därför av stor vikt att beakta relevanta risker vid sidan av Bolagets tillväxtmöjligheter. En investerare bör göra en samlad utvärdering av övrig information i prospektet tillsammans med en allmän omvärldsbedömning. Ett antal faktorer utanför Bolagets kontroll påverkar dess resultat och finansiella ställning.
Nedanstående riskfaktorer bedöms vara de som kan komma att få störst inverkan på Bolagets framtida utveckling. Förteckningen över tänkbara riskfaktorer gör ej anspråk på fullständighet, ej heller är riskerna rangordnade efter grad av betydelse.

Risker relaterade till Bolaget och verksamheten

Vakanser
Avkastningen från en ägarlägenhet är bland annat beroende av att ägaren eller det anlitade förvaltningsbolaget lyckas upprätthålla en låg vakansgrad och att hyresgästerna förmår att betala den löpande hyran. Lägenhetens standard och läge samt kvalitén på förvaltarens tjänster har en stor betydelse för vakansgraden. Det finns inga garantier för att Bolagets lyckas bibehålla en låg vakansgrad. Ökad vakansgrad skulle kunna medföra högre kostnader och ett osäkrare intäktsflöde.

Ökade driftskostnader
Driftskostnaderna består framförallt av fastighetsskötsel, el, vatten, renhållning, fastighetsskatt, 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.

Kreditrisk mot hyresgäster
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 att påverka Bolagets kassaflöde och likviditet negativt.

Teknisk risk
Det finns alltid tekniska risker knutna till köp av hela eller delar av fastigheter. En teknisk risk kan beskrivas som en risk 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. Skulle någon teknisk risk förverkligas i oförutsedd omfattning skulle detta kunna påverka Bolagets ställning negativt.

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 att ägarlägenheter kan komma att försäljas till priser som understiger de av Bolaget förväntade vilket i sin tur kan inverka negativt på de avkastningskrav som Bolaget ställer på sina investeringar.

Investeringsrisk
Bolaget kan komma att förvärva ägarlägenheter genom företagsförvärv, vilket innebär risk då 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.
Risker relaterade till branschen

Räntehöjningar
Bolagets investeringar i ägarlägenheter kommer bla att finansieras genom upptagande av lån hos kreditinstitut vilket innebär att Bolaget resultat påverkas 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, för det fall lånade medel förbrukas i verksamheten. Det kan inte uteslutas att Bolaget inte lyckas uppnå ytterligare finansiering i erforderlig grad om ett sådant behov skulle uppstå. Bolaget kan då tvingasatt avyttra sina tillgångar tidigare än planerat, vilket skulle försämra Bolagets lönsamhet.

Konkurrenter
Bolagets konkurrenter utgörs av samtliga aktörer, såväl bolag som privatpersoner, som är aktiva ägare och förvaltare av ägarlägenheter på de marknader som är aktuella för Bolaget. Bolagets möjligheter att uppfylla sina strategiska och finansiella mål är beroende av konkurrenssituationen på marknaden och konkurrenternas agerande, främst vid förvärv och avyttringar av ägarlägenheter.

Politisk risk
Då Bolagets verksamhet består av investeringar i ägarlägenheter i Frankrike och Spanien kan höjda fastighetsskatter eller andra politiska beslut i dessa länder som påverkar fastighetsmarknaden i sin tur påverka Bolagets resultat, finansiella ställning eller verksamhet negativt.

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

Realiseringsrisk
I Bolagets strategi ingår att avyttra förvärvade ägarlägenheter efter en viss tid. Tidpunkten för Bolagets avveckling kan påverka Bolagets resultat, och därigenom storleken hos den avkastning investerarna kan uppnå genom tilläggsräntan. Investeringsklimatet vid tidpunkten för avvecklingen kommer vara avgörande för det pris som kan erhållas för fastigheterna. Det finns inga garantier för att Bolaget vid varje tidpunkt kan genomföra lönsamma avyttringar.

Risker relaterade till vinstandelslånet
Vinstandelslån kan innehålla element som medför särskilda risker för potentiella investerare. Vinstandelslånet löper med en relativt sett hög ränta vilket är att anses som en kompensation för den högre risk som en investerare bär jämfört med en investering i exempelvis en statsobligation som löper med lägre ränta.

Kreditrisk
Om Bolagets finansiella ställning försämras är det sannolikt att kreditrisken förknippad med vinstandelslånet kommer att öka, då risken ökar för att Bolaget inte kan infria sina åtaganden i enlighet med vinstandelslånets villkor. Bolagets finansiella ställning påverkas av ett flertal riskfaktorer, av vilka ett antal har berörts ovan. En ökad kreditrisk kan medföra att marknaden prissätter vinstandelsbevisen med en högre riskpremie, vilket skulle påverka vinstandelsbevisens värde negativt. En annan aspekt av kreditrisken är att en försämrad finansiell ställning kan medföra att Bolagets kreditvärdighet minskar och att Bolagets möjligheter till skuldrefinansiering vid slutet av vinstandelslånets löptid försämras.

Vinstandelslån är ett s.k. efterställt lån vilket innebär att återbetalning av vinstandelslånets investeringskapital förutsätter att – i samband med Bolagets avvecklande, likvidation eller konkurs – Bolaget dessförinnan kunnat reglera samtliga förpliktelser som inte är efterställda. Det föreligger således risk att hela eller delar av lånebeloppet, inklusive upplupna räntor, inte kan återbetalas efter eventuell avveckling, likvidation eller konkurs.

Ränterisk
Vinstandelsbevisens värde är beroende av ett flertal faktorer, av vilka en av de mest betydelsefulla över tiden är nivån på den generella marknadsräntan. En höjning av den allmänna räntenivån kan medföra att värdet på vinstandelsbevisen minskar. Den allmänna räntenivån är till stor del beroende av både den svenska och internationella ekonomiska utvecklingen och ligger utanför Bolagets kontroll.

Utebliven ränteutbetalning
Enligt villkoren för detta Erbjudande gäller att ränteutdelning kan utebli eller understiga angiven räntesats för perioder då resultatet inte förslår till full utbetalning, och att återstående belopp då ackumuleras till kapitalbeloppet utan ytterligare ränta.

Detta medför en risk att ränteutbetalningarna kan komma att ske med avvikelse från den periodicitet och de belopp som beskrivs i detta prospekt.

Handel och likviditetsrisk
Bolaget avser ansöka om inregistrering av vinstandelsbevisen på lämplig marknadsplats i samband med offentliggörandet av detta Prospekt. Vid tidpunkten för upprättandet av detta prospekt hade sådan ansökan ej ingivits. Bolaget kan inte garantera att listning av vinstandelsbevisen kommer att beviljas vid någon marknadsplats. Om listning beviljas kan Bolaget heller inte garantera att en likvid handel i vinstandelsbevisen uppstår.

Detta kan medföra att innehavare inte kan sälja sina vinstandelsbevis vid önskad tidpunkt eller till kurser med en avkastning jämförbar med liknande placeringar som har en existerande och fungerande andrahandsmarknad.
Bristande likviditet i marknaden kan ha en negativ inverkan på marknadsvärdet av vinstandelsbevisen.

Bakgrund och motiv

Som en följd av de senaste årens konjunkturutveckling i södra Europa har priserna på fritidshus, andels- och ägarlägenheter sjunkit. Detta förhållande har även påverkat fastighetspriserna i populära rekreationsområden i bla Frankrike och Spanien. Prisfallen tenderar nu att avta eller att i någon mån förbytas i återhämtning. Samtidigt ökar efterfrågan från hyresgäster avseende lägenheter för boenden under kortare perioder.

Möjligheterna till belåning från utländska banker i samband med förvärv av ägarlägenheter i dessa områden är goda, och de erbjudna räntenivåerna är låga jämfört med rådande svenska förhållanden. Det är inte ovanligt att projektörer och banker erbjuder garanterade intäkter för uthyrning under de perioder som ägaren inte själv utnyttjar sin lägenhet.

Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB(publ) bildades 2010 i syfte att utgöra ett förvaltningsbolag för bostadsfastigheter. Bolaget bygger upp en portfölj av hyresbostadsfastigheter. Nya förvärvsobjekt förläggs till separata bolag, i vilka HFF skall äga samtliga eller merparten av aktierna. Denna struktur har HFF tillämpat i samband med Bolagets genomförda förvärv av svenska fastigheter i dotterbolagen Hyresfastighetsfonden 2010 nr 1 AB (publ) respektive Hyresfastighetsfonden 2010 nr 2 AB (publ).

Värdetillväxten i Koncernen skall bestå dels i aktiv förvaltning, med inriktning mot säkra kassaflöden och kostnadsbesparande åtgärder, dels genom värdeökning hos fastigheterna och lönsamma avyttringar.

Föreliggande erbjudande består i andelar i ett vinstandelslån enligt samma modell som tidigare erbjudits marknaden av Hyresfastighetsfonden 2010 nr 1 respektive 2, dock med den skillnaden att verksamheten i det aktuella bolaget är inriktad mot ägarlägenheter utomlands.

Det helägda dotterbolaget Hyresfastighetsfonden International SEK AB (publ) skall förvärva ägarlägenheter i områdena Estepona – Calahonda på spanska solkusten och St Augustin-sur-mer, som ligger mellan La Rochelle och Bordeaux i sydvästra Frankrike. Lägenheterna skall så långt som möjligt förvärvas med garanterad beläggningsgrad. Hyresfastighetsfonden bedömer att objekten förväntas generera en nettoavkastning från uthyrningsverksamheten i storleksordningen 6-7 procent per år, samt att fastigheterna kommer att uppvisa ökande marknadsvärden.

Bolaget räknar med att genomföra de första förvärven redan under våren 2013. Finansieringen kommer att utgöras av eget kapital, medel från institutioner som medverkat i Koncernens tidigare investeringar, lån från banker utanför Sverige samt av de medel som inflyter från föreliggande erbjudande om vinstandelsbevis.

Det är styrelsens bedömning att befintligt rörelsekapital är tillräckligt för de aktuella behoven under kommande tolv månader. Investeringar kommer endast att genomföras i den omfattning erhållet kapital medger. Då ägarlägenheterna förvärvas styckvis påverkar utfallet från detta erbjudande endast antalet möjliga förvärv

Försäkran

I övrigt hänvisas till redogörelsen i detta prospekt, vilket upprättats av styrelsen i Hyresfastighetsfonden International SEK AB (publ) med anledning av förestående emission, i enlighet med lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument.

Nedanstående ledamöter i styrelsen för Hyresfastighetsfonden International SEK AB (publ), som presenteras på annan plats i dokumentet, är ensamt ansvarig för innehållet i prospektet och försäkrar härmed att alla rimliga försiktighetsåtgärder vidtagits för att säkerställa att de uppgifter som presenteras i prospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka prospektets innebörd. Vidare försäkras att i de fall information i detta prospekt förekommer som härrör från tredje man har, såvitt styrelsen känner till och efter jämförelser med annan information, inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Örebro den 27 februari 2013
Hyresfastighetsfonden International SEK AB (publ)

Styrelsen
Matti Lilljegren Peter Asp Susanna Landström

VD har ordet

Vår koncern har sedan starten satsat på investeringar i utvecklingsbara bostadshyresfastigheter, belägna i mindre städer med livaktigt näringsliv. Även om våra investeringsperspektiv normalt sträcker sig över tre till fem år, har vi redan genomfört avyttringar av fastigheter med gott resultat för Bolaget och investerarna.

I och med starten av Hyresfastighetsfonden International utvidgar vi vårt fokus något. Det är fortfarande frågan om förvärvsobjekt som kan köpas till bra priser och som har stor efterfrågan bland hyresgäster. Vi förväntar oss även nu att förvaltningen skall generera bra avkastning på investeringarna, och att värdeökningar står för dörren.

Samma grundtanke som tidigare alltså, men nu skall förvärvsobjekten utgöras av ägarlägenheter i två attraktiva regioner i Sydeuropa.

Solkusten och södra Frankrikes atlantkust har under många år präglats av fallande fastighetspriser. Den allmänna oron på finansmarknaderna och utvecklingen inom bankväsendet i dessa länder var bidragande orsaker, men även osäkerheten hos köparna bidrog till att marknaderna föll.

Ledningen för Hyresfastighetsfonden har fortlöpande studerat dessa marknader, och gör bedömningen att 2013 erbjuder ett intressant år för förvärv av ägarlägenheter av god standard.

Dels ser vi tecken på att priserna börjar stabiliseras, dels noterar vi att intresset hos människor i fler länder än tidigare ökar för att hyra lägenheter i dessa semester-, golf och rekreationsparadis. Attraktionskraften hos dessa områden finns naturligtvis kvar, men de potentiella köparna vill se tydligare bevis för att priserna stabiliseras. Då känns det bra att hyra så länge!

Vår strategi är således att köpa andelslägenheter till låga priser inom de två regioner vi har studerat, hyra ut dem till lönsamma hyresnivåer och att avyttra dem när priserna nått en sådan nivå att det är motiverat. Hur lång tid detta kan ta vet vi naturligtvis inte idag, men våra förvaltnings- och finansieringslösningar innebär att vi räknar med lönsamhet under hela den period vi äger lägenheterna.

Vi hoppas att vårt erbjudande är intressant, och att vi får med er i denna spännande satsning!

Örebro i februari 2013

Matti Lilljegren
Verkställande direktör i Hyresfastighetsfonden

Allmän information om erbjudet värdepapper i Hyresfastighetsfonden International SEK AB (publ)

Erbjudandet avser värdepapper som ska utfärdas enligt aktiebolagslagens (2005:551) ("Aktiebolagslagen") regler och ägarnas rättigheter som följer därav kan endast ändras i enlighet med Aktiebolagslagens bestämmelser.

Bolagets vinstandelslån är denominerade i svenska kronor. Vinstandelsbevis är ett värdepapper som utgör en skuldförbindelse till följd av ett lån till Bolaget, varigenom Bolaget ikläder sig betalningsskyldighet gentemot fordringsägaren. Lånet löper med en ränta som är beroende av Bolagets resultat. Fullständiga villkor avseende vinstandelslånet framgår av kapitlet "Villkor för Vinstandelslån 2013:1".

Bolagets vinstandelslån kommer att vara registrerade i Euroclear med ISIN-nummer SE0005096112.

Bolaget kommer att ansöka om listning på lämplig marknadsplats för vinstandelsbevisen.

De vinstandelsbevis som tilldelas i Erbjudandet kommer att registreras på de enskilda investerarnas VP-konton, i deras eget namn eller i förekommande fall via förvaltare.

Upptagande av vinstandelslån, med utgivande av vinstandelsbevis, avses ske om sammanlagt maximalt 200 000 000,00 SEK. Vinstandelslånet utges i poster om 5 000,00 SEK. Minsta investeringskapital är 20 000,00 SEK, motsvarande fyra poster. Således omfattar lånet maximalt 40 000 st poster.

Vinstandelslånet avses löpa som längst till och med den 31 mars 2016 då hela investeringskapitalet ska återbetalas, eller den dag som Bolagets styrelse finner det, på marknadsmässiga skäl, lämpligt att återbetala lånet.

Styrelsen har inga begränsningar vad avser rätten att besluta om återbetalning av lånet, helt eller delvis. Rätten till betalning av lånebeloppet preskriberas tio år efter förfallodagen om långivare ej har kunnat nås. Rätten till räntebetalning preskriberas tre år efter ränteförfallodag. De medel som avsatts för betalning men preskriberas tillkommer Bolaget.

Utdelning och övriga rättigheter

Innehavare av vinstandelsbevis äger i första hand rätt till en årlig ränta på upp till 5,0 procent av investerat kapital (dvs 250,00 SEK per år per vinstandelsbevis om nominellt 5 000,00 SEK). Ränta utbetalas kvartalsvis i efterskott, med början den 30 september 2013. Räntan vid första utbetalningstillfället beräknas från det likviddatum vid vilket varje enskild investerare gjorde sin inbetalning.
Det Kontoförande Institutet är behörigt att företräda fordringshavarna i frågor av formell natur som rör villkoren för detta vinstandelslån. Adress: Eminova Fondkommission AB, Box 5833, 102 48 Stockholm

Vinstberoende tilläggsränta

I samband med återbetalning av vinstandelslånet, vilket beräknas ske den 31 mars 2016, kommer 80 procent av den under löptiden ackumulerade vinsten att tillfalla vinstandelsägarna. Varje vinstandelsbevis kommer således att berättiga till 1/40 000 av 80% av vinsten, oavsett utfallet i föreliggande Erbjudande.

Företrädesrätt vid teckning

Innehavare av vinstandelsbevis har ingen rösträtt på bolagsstämma och ingen företrädesrätt vid emissioner.

Bestämmelser vid inlösen

I samband med återbetalning av vinstandelslånet kommer Bolagets styrelse att fatta beslut om återbetalning av vinstandelslånets investeringskapital jämte upplupen ränta. Vinstandelslån är ett s.k. efterställt lån vilket innebär att återbetalning av vinstandelslånets investeringskapital förutsätter att Bolaget i händelse av avveckling, likvidation eller konkurs, dessförinnan skall reglera samtliga förpliktelser som inte är efterställda.

Placeringshorisont och andrahandsmarknad

I enlighet med villkoren för Vinstandelslån 2013:1 kan, efter beslut av Bolagets styrelse, förtida återbetalning äga rum av lånet. I övrigt finns inga inskränkningar i rätten att överlåta Vinstandelsbevisen till annan part. Deltagande i Erbjudandet ska i första hand ses som en investering på tre års sikt. Hyresfastighetsfonden International kommer dock att verka för att vinstandelsbevisen listas och kan handlas på lämplig marknadsplats. En förutsättning är att vinstandelsbevisen sprids på tillräckligt många ägare för att förutsättningar för en livaktig handel skall föreligga. Vid tidpunkten för publiceringen av detta prospekt har ingen ansökan om listning inlämnats.

Beräkning av avkastningsmöjligheter

Bolaget lämnar inga prognoser avseende resultatnivåer eller värdetillväxt. Nedan angiven modell for beräkning av tänkbar avkastning är endast avsett som ett åskådliggörande av de villkor som styr det erbjudna värdepapperet.

Belopp i SEK		År 1	År 2	År 3
Investeringspost		100 000		
Courtage		0		
Fastighetskrediter *		110 000		
Totalt kapital		210 000		
Likviditetsreserv		5 000	5 000	0
Mäklararvoden, lokala stämpelavgifter etc.	5,0%	10 500		
Ingående balans		194 500	199 225	209 186
Värdeökning per år	5,0%	9 725	9 961	10 459
Utgående balans		204 225	209 186	219 646
Reavinst		0	0	25 146
Driftsresultat efter bankräntekostnader **	5,0%	9 725	9 961	10 459
Management fee, fast ***		50	50	50
Management fee, rörlig ****	0,3%	613	628	659
Ränteutbetalning till investeraren, fast del	5,0%	5 000	5 000	5 000
Resultat före skatt och tilläggsränta, året		4 062	4 284	29 896
Tilläggsränta, 80% av ackumulerad vinst	80,0%	0	0	31 660
Resultat efter tilläggsränta		4 062	4 284	-1 764
Bolagsskatt, svensk *****	22,0%	-894	-942	0
Resultat efter skatt		3 169	3 341	-1 764
Ackumulerat resultat efter skatt		3 169	6 510	4 746
Ränteutbetalning till investeraren, fast + tilläggsränta		5 000	5 000	36 660
Ackumulerad utbetalning, ej nuvärdesjusterad:		5 000	10 000	46 660
Total avkastning på investeringen:	46,6%			

* Andel av investeringsbeloppet som utgörs av lån från banker/krieditinstitut beräknas till ca 55 procent.
**Denna post beräknas på antagen direktavkastning 7,0 procent på investeringen minus bankränta om 2,0 procent.
*** Enligt managementavtalet utgår 200 000 kr/år i fast avgift. Vid en antagen investeringspost om 100 000 kr uppgår denna till 50 kr.
**** Enligt managementavtalet utgår 0,3 procent av investerat belopp i rörlig avgift.
***** Dubbelbeskattning vid realisationsvinster förväntas inte bli aktuell.

Villkor och anvisningar

Styrelsen i Hyresfastighetsfonden International SEK AB (publ) beslutade vid styrelsemöte den 8 februari 2013 om upptagande av ett vinstandelslån och därmed förbundet utgivande av vinstandelsbevis. Erbjudandet är utan förbehåll öppet för allmänheten såväl som för institutionella placerare med hemvist inom EU och skall ske utan företrädesrätt för befntliga aktieägare i Bolaget.

Teckningspost
Upptagande av vinstandelslån, med utgivande av vinstandelsbevis, avses ske om sammanlagt maximalt 200 000 000,00 SEK. Vinstandelslånet utges i poster om 5 000,00 SEK. Minsta investeringskapital är 20 000,00 SEK, därefter i valfritt antal jämna poster.

Restriktioner avseende rätt att delta i nyemissionen
På grund av restriktioner i värdepapperslagstiftningen i USA, Australien, Japan, Sydafrika, Nya Zeeland och Kanada riktas erbjudandet att teckna VAB inte till personer eller andra med registrerade adresser i dessa länder.

Teckningstid
Anmälningsperioden löper from den 27 februari tom 29 maj 2013. Under anmälningsperioden infaller tre avräkningsdagar; den 27 mars, 29 april och i samband med sista anmälningsdag den 29 maj. Efter varje avräkningsdag sänds tilldelningsbesked till de tecknare som anmält deltagande.

Teckning
Anmälan om teckning av VAB skall ske på anmälningssedel enligt fastställt formulär som kan rekvireras från Bolaget på telefon 019-55 55 346, via mail info@hyresfastighetsfonden.se alternativt laddas ner från Bolagets hemsida, www.hyresfastighetsfonden.se. Vid överteckning skall tilldelning ske i första hand i den tidsordning anmälan inkommit, i andra hand i förhållande till tecknat belopp.

Besked om tilldelning och betalning
Efter varje avräkningsdag sänds tilldelningsbesked till de tecknare som anmält deltagande. Likvid skall erläggas tre bankdagar efter utfärdandet av tilldelningsbeskedet. Betalning skall således ske den 4 april, 6 maj eller 3 juni, beroende på när anmälningssedeln inkom. Betalning skall ske enligt instruktioner på tilldelningsbeskedet. Räntan beräknas från tillämpligt betaldatum.

Anmälan insändes till:
Eminova Fondkommission AB
Box 5833
102 48 Stockholm
E-post: info@eminova.se
Fax: 08-684 211 29
Tel: 08-684 211 00

Anmälningssedeln skall vara Bolaget tillhanda senast den 29 maj 2013 klockan 16.00. Anmälningssedel som sänds med post bör avsändas i god tid före sista teckningsdag.

Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan hänseende. Det är endast tillåtet att insända en (1) anmälningssedel. Observera att anmälan är bindande.

Registrering av VAB
Vinstandelsbevisen kommer att registreras hos Euroclear i början av juni 2013, på det av tecknaren anmälda vp-kontot eller depån. ISIN-koden för VAB är SE0005096112. Handelsbeteckning inför planerad notering är ännu ej fastställd.

Offentliggörande av teckningsresultat i Erbjudandet
Utfall av Erbjudandet kommer att offentliggöras via ett pressmeddelande från Bolaget, vilket beräknas ske omkring den 3 juni 2013.

Tilldelningsprincip
Tilldelning av VAB beslutas av Hyresfastighetsfondens styrelse. Målet ät att så många tecknare som möjligt ska få tilldelning. I händelse av överteckning kan tilldelning komma att ske med lägre antal VAB än anmälan avser eller helt utebli

Villkor för vinstandelslån 2013:1 i Hyresfastighetsfonden International SEK AB (publ)

1. INLEDNING
Detta Lån har upptagits för finansieringen av de projekt inom Fastighetssektorn som beskrivs i prospektet.

2. DEFINITIONER
I föreliggande villkor skall följande benämningar ha den innebörd som anges nedan.

”Bankdag”	dag som inte är söndag eller annan allmän helgdag eller som beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd med allmän helgdag;
”Euroclear”	Euroclear Sweden AB (f.d. VPC AB);
”Bolaget”	Hyresfastighetsfonden International SEK AB (publ), 556881-3033;
”Kontoförande Institut”	Eminova Fondkommission AB, org nr 556889-7887, Box 5833, 102 48 Stockholm.
”Lånet”	Vinstandelslån 2013:1 om högst 200 000 000,00 SEK i Hyresfastighetsfonden International SEK AB (publ) med ISINkod SE0005096112;
”Löptiden”	Från och med 29 maj 2013 till och med 31 mars 2016;
”Resultat”	Bolagets överskott av dess verksamhet räknat som redovisat resultat efter skatt såsom det fastställts av årsstämman för föregående kalenderår för Projekten;
”Räntan”	Årlig ränta om upp till fem (5) procent, att utges enligt bestämmelserna i dessa villkor (se nedan punkten 5);
”Ränteförfallodag”	en gång per kvartal per den 31 mars, 30 juni, 30 september samt den 31 december, med första betalning den 30 september 2013, sista ränteutbetalning per den 31 mars 2016 i samband med återbetalning av lånet, om detta inte skett tidigare i samband med förtida inlösen;
”Tilläggsränta”	Engångsutbetalning uppgående till 80% av det under löptiden ackumulerade Resultatet, vilken infaller i samband med återbetalning av lånet.
” VAB”	betalningsåtagande av Bolaget enligt dessa villkor som registrerats på avstämningskonto fört av Euroclear och som avser visst lånebelopp av Lånet. Envar VAB (Vinstandelslånebevis) lyder på 5 000,00 SEK;
”Vinstandelsägare”	innehavare vid Euroclear registrerat Vinstandelslånebevis.

3. BETALNINGSFÖRPLIKTELSE
Bolaget ikläder sig betalningsskyldighet gentemot Vinstandelsägare enligt dessa villkor.

4. LÅNEBELOPP OCH VINSTANDELSBEVIS
Lånet uppgår högst till 200 000 000,00 SEK och skall representeras av VAB, envar om 5 000,00 SEK. Minsta investeringsbelopp är 5 000,00 SEK. VAB skall registreras på av Euroclear förda avstämningskonton enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument. Härav kommer inga fysiska skuldebrev att ges ut. Bolaget förbehåller sig rätt att i framtiden utge nya vinstandelslånebevis och därvid föreskriva att sådana vinstandelslånebevis med därtill hörande eventuella kuponger skall medföra rätt till betalning ur Bolagets tillgångar jämsides (pari passu) med VAB tillhörande detta Lån.

5. RÄNTA
Den på Lånet belöpande räntan är beroende av Bolagets resultat och vinst och beräknas enligt nedan:
(i) I första hand skall en årlig ränta på Vinstandelslånebevisets investeringskapital motsvarande Räntan utgå. Utbetalning av sådan ränta förutsätter att Resultat medger utbetalning om minst 20 procent av Räntan. I annat fall utbetalas ej Räntan. Resterande belopp utbetalas i enlighet med iii) nedan.
(ii) För det fall Resultat inte förslår till full utbetalning av ränta enligt (i) ovan ska sådan utbetalas proportionerligt utifrån tillgängliga vinstmedel och återstående belopp ackumuleras till sina respektive kapitalbelopp utan ytterligare ränta eller kapitalisering för utbetalning vid slutlig återbetalning av vinstandelslånet. Räntan förfaller till betalning kvartalsvis på Ränteförfallodagen. Utöver nämnda ränta skall ränta inte utgå i anledning av VAB.
Ränteberäkningen enligt ovan utförs av Bolagets styrelse. Räntan utbetalas av Euroclear till den som på avstämningsdagen för Ränteförfallodagen är registrerad hos Euroclear såsom innehavare av VAB i avstämningsregistret eller till den som i annat fall är berättigad att uppbära ränta respektive, i förekommande fall, lånebelopp. Avstämningsdagen för Ränteförfallodagen infaller på den femte Bankdagen före respektive förfallodag. Har mellan Euroclear och Vinstandelsägaren respektive den som upptagits i Bolagets avstämningsregister avtalats att ränta respektive lånebelopp skall insättas på visst bankkonto sker insättning på Ränteförfallodagen genom Euroclears försorg. Har sådant avtal inte träffats översänder Euroclear räntan respektive lånebeloppet sistnämnda dag till vederbörande under dennes hos Euroclear på Ränteförfallodagen registrerade adress. Infaller förfallodagen på dag som inte är Bankdag insättes räntan respektive lånebeloppet respektive räntan först på därefter närmast följande Bankdag. Skulle Euroclear på grund av dröjsmål utom Bolagets eller Euroclears kontroll eller på grund av annat hinder inte kunna utbetala ränta respektive lånebeloppet enligt vad nyss sagts, utbetalas räntan respektive lånebeloppet av Euroclear så snart hindret upphört, till den som på Ränteförfallodagen var registrerad såsom Vinstandelsägare eller antecknad som i annat fall berättigad att uppbära ränta respektive, i förkommande fall, lånebelopp. Visar det sig att den, som tillställts ränta eller lånebelopp, enligt vad ovan sagts, saknade rätt att mottaga denna, skall Bolaget och Euroclear likväl anses ha fullgjort sin skyldighet. Detta gäller dock ej om Bolaget eller Euroclear hade kännedom om att räntan eller lånebeloppet kom i orätta händer eller åsidosatt den aktsamhet som efter omständigheterna skäligen bort iakttagas och ej heller om betalningen enligt ovan inte kan åberopas gentemot mottagaren på grund av att denne var omyndig.

6. ÅTERBETALNING
Lånebeloppet återbetalas på den i avsnitt 3 angivna förfallodagen för återbetalning i den mån Bolagets styrelse dessförinnan inte beslutat om förtida återbetalning. Förtida återbetalning skall omfatta hela vinstandelslånet, skall meddelas fordringshavarna i enlighet avsnitt 10 senast tio bankdagar före dagen för återbetalning och dagen för förtida återbetalning skall infalla på ränteförfallodag i enlighet med detta avsnitt 4. Förtida återbetalning medför inte rätt till ersättning för uteblivna, framtida räntebetalningar. Tilläggsräntan beräknas på det vid tidpunkten för den förtida återbetalning upplupna Resultatet, och utbetalas samtidigt som återbetalningen.

7. EFTERSTÄLLD FÖRPLIKTELSE
Lånet skall i händelse av Bolagets likvidation eller konkurs medföra rätt till betalning ur Bolagets icke efterställda förpliktelser och jämsides (pari passu) med andra efterställda förpliktelser som inte uttryckligen är efterställda detta Lån.

8. PRESKRIPTION
Rätten till betalning av lånebeloppet preskriberas tio år efter förfallodagen. Rätten till räntebetalning preskriberas tre år efter relevant Ränteförfallodag. De medel som avsatts för betalning men preskriberas tillkommer Bolaget.

9. FÖRDELNING AV TILLGÄNGLIGA MEDEL
Har såväl ränta som lånebelopp enligt VAB helt eller delvis förfallit till betalning och förslår tillgängliga medel inte till full betalning därav, skall medlen i första hand användas till betalning av räntan och i andra hand till betalning av lånebeloppet.

10. SÄRSKILDA ÅTAGANDEN AV BOLAGET
Med undantag för managementavtalet och ersättningar därunder förbinder sig Bolaget att inte vidtaga någon åtgärd avseende värdeöverföring till aktieägare, nedsättning eller emission till tidigare aktieägare som skulle medföra att värdet på skuldförbindelsen minskar.

11. ÄNDRING AV LÅNEVILLKOR M.M.
Bolagets styrelse äger rätt att, förutom beslut om förtida återbetalning enligt punkten 6 ovan, för Vinstandelsägarnas räkning ändra dessa lånevillkor i den mån lagstiftning, domstolsavgörande eller myndighets beslut ger anledning härtill eller om det i övrigt – enligt Bolagets styrelses bedömning – av praktiska skäl är ändamålsenligt eller nödvändigt. Sådan ändring får dock inte ske till Vinstandelsägares nackdel utan berörd Vinstandelsägares medgivande.

12. PANTHAVARE, FÖRMYNDARE M.FL. OCH FÖRVALTARREGISTRERING
Den som till Euroclear anmäler och med skriftlig handling visar, att han till följd av uppdrag, pantsättning, förmynderskap, godmanskap, villkor i testamente eller gåvobrev eller annars har rätt att i stället för Fordringshavare lyfta ränta, erhålla de vinstandelsbevis som kan tillkomma på grund av omräkning av konverteringskursen och/eller i övrigt företräda Fordringshavaren skall upptagas i en särskild förteckning och erhåller jämte denne meddelanden som tillställts registrerade Fordringshavare. Svensk bank eller fondkommissionär, som är auktoriserad som förvaltare av aktier enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument, äger rätt att registreras som innehavare av vinstandelsbevis och införas i vinstandelsbevis i stället för Fordringshavaren, som omfattas av lämnat förvaltningsuppdrag. Sådan förvaltare äger, för Fordringshavarens räkning mottaga räntebetalningar, och skall även i övrigt betraktas som Fordringshavare vid tillämpning av dessa lånevillkor

13. MEDDELANDEN
Meddelanden rörande Lånet skall – i den mån annat inte föreskrivits i dessa villkor – tillställas varje Vinstandelsägare genom brev med posten till varje Vinstandelsägare som direktregistrerats som innehavare av VAB samt till registrerad förvaltare av VAB om dess är förvaltarregistrerade.

14. SEKRETESS
Bolaget, Euroclear, och det kontoförande institutet får ej obehörigen till tredje man lämna uppgift om innehavare av VAB. Bolaget förbehåller sig rätt till insyn i den av Euroclear förda skuldboken, vari framgår vem som är registrerad Vinstandelsägare avseende VAB

15. BEGRÄNSNING AV ANSVAR
I fråga om de på Bolaget, Euroclear och det kontoförande institutet enligt dessa villkor ankommande åtgärder gäller, med beaktande av bestämmelserna i lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument, att ansvarighet inte kan göras gällande för skada, som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om Bolaget, Euroclear eller det kontoförande institutet vidtar eller är föremål för sådan konfliktåtgärd. Bolaget, Euroclear eller det kontoförande institutet är inte skyldiga att i andra fall ersätta skada som uppkommer, om Bolaget, Euroclear eller det kontoförande institutet varit normalt aktsamma. I intet fall ansvarar Bolaget, Euroclear eller det kontoförande institutet för skada som består av indirekt förlust. Föreligger hinder för Bolaget, Euroclear eller det kontoförande institutet att vidta åtgärd på grund av omständighet som anges i första stycket, får åtgärden uppskjutas till dess hindret har upphört.

16. TVIST
Tvist i anledning av dessa villkor skall slutligt avgöras genom skiljedom administrerat vid Stockholms Handelskammares Skiljedomsinstitut (Institutet). Institutets Regler för Förenklat Skiljeförfarande skall gälla om inte Institutet med beaktande av målets svårighetsgrad, tvisteföremålets värde och övriga omständigheter bestämmer att Reglerna för Stockholms Handelskammares Skiljedomsinstitut skall tillämpas på förfarandet. I sistnämnda fall skall Institutet också bestämma om skiljenämnden skall bestå av en eller tre skiljemän.

Marknad

Bolagets verksamhet skall bestå i förvärv, uthyrning och sedermera avyttring av ägarlägenheter i områdena Estepona – Calahonda på spanska solkusten och St Augustin-sur-mer, som ligger mellan La Rochelle och Bordeaux i sydvästra Frankrike. Båda dessa områden präglas av turism och säsongsboende.

Besökarna och de tillfälliga invånarna är i stor utsträckning medborgare i andra länder än Spanien eller Frankrike. De utgörs ofta av pensionärer, egna företagare eller personer i slutskedet av sina yrkeskarriärer, och är ofta relativt väl bemedlade. Klimatet, närheten till golfbanor och andra rekreationsanläggningar utövar ofta stark lockelse på mer nordligt bosatta människor, och tillströmningen av utländska köpare av andelslägenheter i dessa områden har under de senare decennierna varit stor.

Prisutveckling

Sedan år 2007 har emellertid priserna på ägarlägenheter i dessa områden sjunkit drastiskt. Enligt bla det spanska värderings- och mäklarinstitutet Tinsa har värdena på fastigheter i den Andalusiska kustregionen ("Solkusten") sjunkit med sammanlagt över 40 procent under de senaste fem åren[1]. Även Frankrike har drabbats av liknande värdeminskningar. Officiell statistik över nyligen gjorda fastighetsaffärer som pekar på att prisfallen avtar är ännu inte tillgänglig. Baserat på kontakter med mäklarhus, banker och fastighetsprojektörer gör Bolagets ledning emellertid bedömningen att en stabilisering av prisnivåerna, samt i vissa fall även viss återhämtning, börjar skönjas. En av orsakerna är det tilltagande intresset från köpare i länder som traditionellt inte varit representerade i dessa områden.

Enligt ett uttalande i december 2012 av ordföranden för Association of Builders and Developers i Malaga har exempelvis antalet ryska medborgare som investerat i lägenheter och hus på Solkusten under senare tid överstigit antalet tyska investerare, vilka tidigare dominerade bland köparna. De ryska förvärven stod för 20 procent av samtliga gjorda förvärv. Investeringar gjorda av tyska och ryssar förväntades enligt samma uttalande öka med tio till tolv procent under 2012. Bland andra nya nationaliteter hos köpare som ökar sin närvaro i området märks bulgarer och norrmän.

Uthyrning av lägenheter

Styrelsen för Bolaget erfar att efterfrågan på lägenheter för uthyrning har ökat under senare tid, särskilt vad gäller lägenheter med god standard. Denna utveckling beror på ett flertal faktorer.

Privatpersoner med intresse att förvärva ägarlägenheter i de aktuella områdena vill avvakta en tydligare stabilisering av priserna. Härvid framstår möjligheten att tills vidare hyra en lägenhet intressant, då det är ett tillfälligt åtagande. Samtidigt ger det möjlighet för den potentielle köparen att bekanta sig med regionen och på ort och ställe kunna bevaka utbudet. Samtidigt kvarstår ju regionernas traditionella attraktionskraft, och de allmänt låga levnadskostnaderna lockar fortsatt till sig semesterfirare utan planer på att förvärva bostäder. Att hyra ägarlägenheter för kortare semesterresor är ett populärt alternativ till hotellboende.

Uthyrning av ägarlägenheter sköts ofta av specialiserade företag. En vanlig modell är att ägaren till lägenheten reserverar vissa perioder för eget utnyttjande, och sedan uppdrar till det förmedlande företaget att hyra ut lägenheten under resterade tid. Det är inte ovanligt att det förmedlande företaget garanterar beläggning under hela den tillgängliga perioden. Förmedlaren ombesörjer även städning, underhåll och allmän tillsyn under hela året.

Konkurrenter

Bolagets konkurrenter utgörs av samtliga aktörer, såväl bolag som privatpersoner, vilka är aktiva ägare och förvaltare av ägarlägenheter på de marknader som är aktuella för Bolaget. Bolagets möjligheter att uppfylla sina strategiska och finansiella mål är beroende av konkurrenssituationen på marknaden och konkurrenternas agerande, främst vid förvärv och avyttringar av ägarlägenheter.

Bilderna på omstående sida, omslaget och sidan 33 föreställer inte nödvändigtvis specifika ägarlägenheter som kan bli föremål för förvärv.

1 Källa: Imie Local Markets - 4th Quarter 2012

Verksamhet

Som en följd av de senaste årens konjunkturutveckling i södra Europa har priserna på fritidshus, andels- och ägarlägenheter sjunkit. Detta förhållande har även påverkat fastighetspriserna i populära rekreationsområden i bla Frankrike och Spanien. Prisfallen tenderar nu att avta eller att i någon mån förbytas i återhämtning. Samtidigt är efterfrågan från privatpersoner avseende hyra av lägenheter för boenden under kortare eller längre perioder fortsatt stark.

Koncernen

HFF-koncernen har sedan 2011 investerat i hyresfastigheter för bostadsändamål i Sverige. Fastigheterna ägs av separata bolag, vilka är dotterbolag till Hyresfastighetsfonden Management AB. Moderbolaget ansvarar för förvärv, avyttringar och förvaltning av fastigheterna.

Affärsidén består i korthet i att öka värdet i fastighetsbeståndet genom noggranna analyser av tänkbara förvärvsobjekt och av förutsättningarna på den ort fastigheten är belägen. Efter förvärv genomförs kostnads- och energieffektiviserande åtgärder och optimal hyressättning. Målsättningen är att driften av det ägda fastighetsbeståndet skall generera ett överskott som medger god avkastning på eget och främmande kapital. När förutsättningarna så medger skall sedan fastigheten avyttras med vinst, varvid ytterligare värden realiseras för investerarna. Koncernen har torts sin relativt korta historik redan genomfört lönsamma försäljningar.
Koncernens förvärv har finansierats av eget kapital, banklån och lån från kapitalmarknaden i form av företagsobligationer och vinstandelslån. Såväl privatpersoner som institutionella placerare har investerat i Hyresfastighetsfondens nyemissioner av aktier och räntebärande värdepapper.

Aktien i koncernens moderbolag är sedan 2011 listad för handel vid NGM Nordic MTF. Koncernen lämnar fortlöpande information om koncernens utveckling och dotterbolagens fastighetsbestånd genom pressmeddelanden och periodiska ekonomiska rapporter.

Verksamheten i Hyresfastighetsfonden International SEK AB

Hyresfastighetsfonden International SEK AB är det tredje i raden av koncernens dotterbolag. Inriktningen skiljer sig något från de befintliga systerbolagen såtillvida att de förvärvade tillgångarna skall utgöras av sk ägarlägenheter belägna i attraktiva rekreationsområden på spanska solkusten och i sydvästra Frankrike. Bolaget har vid upprättandet av detta prospekt ännu inte genomfört några förvärv, men har identifierat ett antal lämpliga objekt. Bolaget kommer att operera utomlands under den registrerade bifirman Real Estate Fund International SEK.

Ägarlägenheter förvärvas en i taget. Förvärv av hela bestånd är således inte aktuellt. Detta medför att omfattningen av Bolagets investeringar kommer att kunna stå i direkt relation till hur mycket kapital Bolaget kommer att disponera. Dessutom kommer ägarlägenheterna att kunna avyttras styckvis, vilket är fördelaktigt i det fall Bolaget står inför behov av realisering av mindre delar av tillgångarna.

Som en följd av de senaste årens konjunkturutveckling i södra Europa har priserna på fritidshus, andels- och ägarlägenheter sjunkit. Detta förhållande har även påverkat fastighetspriserna i populära rekreationsområden i bla Frankrike och Spanien. Prisfallen tenderar nu att avta eller att i någon mån förbytas i återhämtning. Samtidigt är efterfrågan från privatpersoner avseende hyra av lägenheter för boenden under kortare eller längre perioder fortsatt stark.

Affärs- och förvaltningsmodell

Ägarlägenheterna skall förvärvas i syfte att hyras ut. Objekten skall förvärvas efter det att avtal med förmedlingsbolag ingåtts vilket säkrat lägenhetens uthyrning under minst ett år. Vidare skall avtal ha ingåtts med lämplig lokal part avseende underhåll och tillsyn.

När marknadsvärdet för varje enskild lägenhet nått en nivå som motiverar försäljning kommer den att avyttras.

Ekonomiska förutsättningar för förvärv

Varje objekt som förvärvas skall uppvisa förmågan att ge en årlig nettoavkastning från driften uppgående till mellan sex och sju procent efter finansierings- och förvaltningskostnader och före eventuell värdeökning.

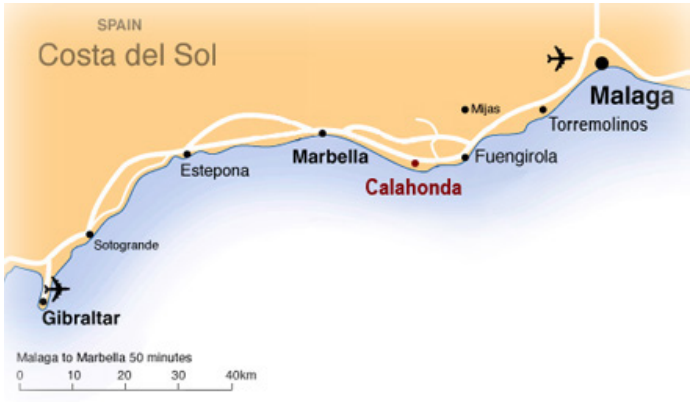
Finansiering av förvärv

Bolaget kommer att finansiera varje förvärv genom eget kapital, medel från investerare som tidigare medverkat i koncernens fastighetsförvärv, lån från banker och kreditinstitut samt medlen från föreliggande vinstandelslån. Bolaget kommer att genomföra förvärv oavsett utfallet från erbjudandet.

Aktuella regioner och objekt

Bolaget har valt att koncentrera verksamheten till två områden. Ägarlägenheter skall förvärvas dels i området Estepona – Calahonda på spanska solkusten, dels i St Augustin-sur-mer, som ligger mellan La Rochelle och Bordeaux i sydvästra Frankrike.

Bolaget har vid tidpunkten för upprättandet av detta prospekt inte gjort några åtaganden om förvärv av specifika objekt, men kommer att välja lägenheter med högre standard. Särskild vikt kommer att läggas vid läge, utrustningsnivå och byggnadsteknisk kvalitet.



Hyresfastighetsfonden International SEK AB skall förvärva ägarlägenheter i områdena Estepona – Calahonda på spanska solkusten och St Augustin-sur-mer, som ligger mellan La Rochelle och Bordeaux i sydvästra Frankrike. Lägenheterna skall så långt som möjligt förvärvas med garanterad beläggningsgrad, för att senare avyttras. Bolaget gör bedömningen att uthyrningen kan ske med god lönsamhet, och tror på en långsiktig uppgång i fastighetspriserna i dessa områden.

Vad är en ägarlägenhet?

Boendeformen "Ägarlägenhet" är vanlig utanför Sveriges gränser och innebär att man verkligen äger just den lägenhet man förvärvat. Sedan 2009 förekommer boendeformen även i Sverige, och definieras i stora drag på samma sätt som i flera andra länder.

Enligt Skatteverket definieras en ägarlägenhet som en lägenhet i ett flerbostadshus som man helt äger själv. Lägenheten utgör fast egendom, och ägaren har lagfart på den. Ägarlägenheten kan därför exempelvis intecknas på samma sätt som ett småhus och ägaren kan hyra ut den till vem som helst. Ägarlägenheter kan ägas av juridisk person (bolag), och man får äga så många ägarlägenheter man vill.
Till skillnad från bostadsrätten, där man bara äger rätten att bo i lägenheten, finns det ingen bostadsrättsförening och inga gemensamma lån. Däremot får ägarlägenheten en andel i en samfällighet som omfattar trapphus, fasader etc.

Styrelse och ledande befattningshavare

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

Innehav: -

Bolagsengagemang de senaste fem åren:	Befattning:	Period:
GuldFonden AB (publ)	Ledamot/VD	2012-
Silverfonden AB	Ledamot	2009-
PharmaPro Scandinavia AB	Ledamot	2010-2011
Nordic M2 Investment AB	Ledamot/VD	2009-
Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ)	Ledamot/VD	2010-
Hyresfastighetsfonden 2010 nummer 1 AB (publ)	Ledamot/VD	2010-
Fund of Sweden AB	Ledamot	2012-
NMX Metal Exchange AB (publ)	Ledamot/VD	2011-
Kvadratmeterfonden AB	Ledamot	2012-

Innehav över 5 % de senaste fem åren:
ICT Norden Fastigheter AB (publ)
Guld Invest Norden AB (publ)
Nordic M2 Investment AB

Peter Asp, f 1947
Styrelseordförande
Peter Asp är civilekonom vid Handelshögskolan i Göteborg och har jobbat med företagsvärderingar.

Innehav: -

Bolagsengagemang de senaste fem åren	Befattning	Period
GuldFonden AB (publ)	SO	2012-
Peter Asp Management AB	SO	1990-
Fergin Sweden AB	SO	2008-2011
Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ)	SO	2010-
Hyresfastighetsfonden 2010 nummer 1 AB (publ)	SO	2010-
NMX Metal Exchange AB (publ)	SO	2011-2011

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

Susanna Landström, f 1969
Ledamot

Innehav: -

Bolagsengagemang de senaste fem åren:		
Hyresfastighetsfonden 2010 nr 2 AB (publ)	Ledamot	2012-
Hyresfastighetsfonden 2010 nummer 1 AB (publ)	Ledamot	2012-
Guldfonden AB	Ledamot	2012-

Revisor
Revisor till Bolagets revision intill nästa årsstämma är Auktoriserade revisor Örjan Alexandersson från Grant Thornton AB (Örebro). Alexandersson är medlem i FAR.
Revisonsbyrå: Grant Thornton
Adress:
Grant Thornton, Box 504, SE-701 50 Örebro
Innehav i Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ): 0 aktier
Ekonomi: Carolina Helgesson och Lina Alexis

Bokföring
Admit Ekonomi i Örebro AB
Box 1631
SE-701 16 Örebro

Övrig information
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, tvångslikvidation 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.

Ersättningar och förmåner
Inga ersättningar har utbetalats till styrelseledamöterna eller till den verkställande direktören.

Intressekonflikter
Det föreligger inga privata intressen hos någon inom förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan, styrelseledamot eller ledande befattningshavare som kan stå i strid med Bolagets, och det finns inte heller några andra fysiska eller juridiska personer som är inblandade i erbjudandet som har ekonomiska eller andra relevanta intressen i Hyresfastighetsfonden International. Styrelsen ser heller inga potentiella intressekonflikter mellan något dotterbolag och moderbolaget, eller dotterbolagen sinsemellan.

Styrelsens arbetsformer
De nuvarande styrelseledamöternas förordnande löper till årsstämman för verksamhetsåret 2013. 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
Bolaget har förutom verkställande direktören inga anställda utan förvaltas genom Moderbolagets försorg. Verkställande direktören erhåller lön från Moderbolaget. Bolaget har inte tidigare haft några anställda.

Aktiekapital och ägarförhållanden

Aktien
Det föreligger två aktieslag i Bolaget. Aktier av serie B har en röst och aktier av serie A har tio röster. Aktierna har upprättats enligt svensk rätt och är denominerade i svenska kronor. Aktien är utställd på innehavare och aktieboken hanteras elektroniskt av Euroclear Sweden. Aktierna i Bolaget är inte upptagna till handel vid någon marknad.

Aktiekapital
Aktiekapitalet i Hyresfastighetsfonden International SEK AB uppgår till 500 000 SEK fördelat på 5 000 A-aktier och 45 000 B-aktier.

Konvertibla skuldebrev
Inga konvertibla skuldebrev har utgivits av Bolaget.

Teckningsoptioner
I Bolaget finns inga utestående teckningsoptioner.

Ägarstruktur
Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ) äger samtliga aktier i Hyresfastighetsfonden International SEK AB.

Legala frågor och övrig information

Bolagsbildning, associationsform och kontaktdetaljer

Hyresfastighetsfonden International SEK AB (publ), organisationsnummer 556881-3033, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige. Bolagets verksamhet regleras av aktiebolagslagen (2005:551) och Bolaget har hemvist i Sverige och sitt säte i Örebro län och Örebro kommun. Bolaget bildades den 18 januari 2012 med firma Hyresfastighetsfonden 2011 nr 3 AB och registrerade nuvarande firma den 21 december 2012.
Bolaget stiftades av Hyresfastighetsfonden Management AB (publ), Box 1826, SE-701 18 Örebro .
Bolagets räkenskapsår är 1 januari – 31 december

Besöksadress
Hyresfastighetsfonden International SEK AB.
Stubbengatan 2
SE-703 44 ÖREBRO

Övriga kontaktuppgifter
Postadress:
Box 1826
SE-701 18 ÖREBRO
Tel: 019 – 55 55 346
Fax: 019 – 55 55 347
E-post: info@hyresfastighetsfonden.se
Hemsida: www.hyresfastighetsfonden.se
Samtliga styrelsemedlemmar kan nås via Bolagets kontaktvägar enl ovan.

Koncernstruktur

Bolaget ägs till 100% av Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ) med org.nr. 556817-1812. Moderbolaget förvaltar Hyresfastighetsfonden International SEK AB och andra majoritetsägda fastighetsbolag enligt specificerade avtal, vilka presenteras nedan. Moderbolagets B-aktie är sedan 17 november 2011 listad och handlas på NGM Nordic MTF. ISIN-koden är SE0003918358.

Koncern
Bolaget ingår i en koncern bestående av följande andra bolag:

Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ)
556817-2812
Förvaltning och ägande, koncernmoderbolag

Hyresfastighetsfonden 2010 nr 1 AB (publ)
556806-9057
Fastigheter

Hyresfastighetsfonden 2010 nr 2 AB (publ)
556789-7177
Fastigheter

Fund of Sweden AB
556873-8123
Vilande

Tillståndspliktig verksamhet

Bolaget bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet.

Väsentliga avtal

Bolaget har vid tidpunkten för upprättandet av detta prospekt inte ingått några avtal av väsentlig betydelse.

Managementavtal

Avtal har ingåtts med moderbolaget angående förvaltning och skötsel av Bolagets bestånd av ägarlägenheter. Den årliga ersättningen till moderbolaget består dels i ett fast arvode om 200 000 SEK, dels i en ersättning uppgående till 0,3 procent av bokförda värden hos Bolagets innehav. Övriga avgifter förekommer inte. Avtalet återges ihelhet på sid 45.

I managementbolaget ingår bla Peter Asp och Matti Lilljegren, vilka även ingår i Bolagets styrelse och presenteras på annan plats i detta prospekt. Styrelsen har inte identifierat några potentiella intressekonflikter mellan koncernens bolag.

Försäkringar

Företagsförsäkring, fastighetsförsäkring, ansvarsförsäkringar och andra försäkringar är tecknade med Länsförsäkringar Bergslagen i Örebro. Styrelsen bedömer att Bolaget har ett för verksamheten adekvat försäkringsskydd.

Tvister

Bolaget har inte varit part i några rättsliga förfaranden, skiljeförfaranden eller förlikningsförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden och ärenden som styrelsen är medvetna om kan uppkomma) under de senaste tolv månaderna, och som nyligen haft eller ännu icke avgjorda tvister sedan Bolaget bildades. Styrelsen är ej heller medveten om att sådant ärende skulle vara under uppsegling som skulle kunna få betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

Transaktioner med närstående

Inga transaktioner med närstående föreligger, förutom att Bolaget lånat ut kontanta medel till moderbolaget.

Handlingar för inspektion

Bolagets årsredovisning för 2012, stiftelseurkund, bolagsordning samt den marknadsrapport från Tinsa som hänvisas till på sidan 16 kan inspekteras i pappersform på Bolagets kontor, Stubbengatan 2, 703 44 Örebro.

Informationspolicy

Bolaget har som policy att inte lämna någon information om, eller kommentera, relationer till kunder, partners eller aktieägare. Bolagets kundlista inklusive hyreslistor är konfidentiella. Till dess vinstandelsbevisen godkänns för listning vid lämplig marknadsplats hänvisas till den information som lämnas av koncernens noterade moderbolag. Bolaget kommenterar eller lämnar ingen information utöver det som på detta sätt kommuniceras via NG News eller andra officiella kanaler och har valt att endast kommunicera väsentliga händelser. Utöver detta hänvisas till kommunikationstillfällen såsom kvartals- och/eller delårsrapporter. Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ) lämnar heller ingen ekonomisk information utöver den som redovisas i årsbokslut, delårsrapporter eller annan ekonomisk rapportering.
Under varje år publiceras:

- Kvartalsrapporter
- Halvårsrapport
- Årsredovisning
- Pressmeddelanden/ nyheter i samband med händelser av betydelse.

Kontoförande institut

Kontoförande institut, tillika emissionsinstitut i föreliggande erbjudande är Eminova Fondkommission AB. Eminova äger inga aktier i HFF och avser heller inte förvärva några VAB i detta erbjudande.

Forskning och utveckling, patent och licenser

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

Uppköpserbjudanden

Det har inte förekommit några offentliga uppköpserbjudanden avseende Bolagets aktier under innevarande eller föregående räkenskapsår.

Kreditvärdighetsbetyg

Bolaget eller det aktuella värdepapperet har inte tilldelats eller ansökt om kreditvärdighetsbetyg.

Finansiell översikt

2012 bedrevs ingen verksamhet i Bolaget. Årsredovisningen för 2012 inkluderas i sin helhet längre bak i detta prospekt. Årsredovisningen är reviderad och revisionsberättelsen avviker inte från standardformuleringen. Då verksamheten ännu inte inletts har endast ett fåtal nyckeltal framräknats.

I detta avsnitt presenteras utvald finansiell information från årsredovisningen 2012, samt även en uppställning över Bolagets eget kapital och nettoskuldsättning per 2012-12-31. Denna uppställning har upprättats i det specifika syftet att ingå i detta prospekt och har inte granskats av Bolagets revisor.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen samt allmänna råd, vägledningar och uttalanden från Bokföringsnämnden.

Prognoser

Bolaget har valt att för närvarande inte lämna resultat- eller omsättningsprognoser.

Tendenser

I dagsläget finns inga kända tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan förväntas ha väsentlig inverkan på Bolagets affärsutsikter under det innevarande räkenskapsåret.

Utvald finansiell information, SEK

RESULTATRÄKNING	2012-01-18- 2012-12-31
Rörelsens intäkter m.m	0
Rörelsens kostnader	-6 407
Rörelseresultat	-6 407
Årets resultat	-6 407

BALANSRÄKNING	2012-12-31
TILLGÅNGAR	
Omsättningstillgångar	
Kortfristiga fordringar	0
Fordringar hos koncernföretag	514 964
Kassa och bank	3 551
Summa omsättningstillgångar	518 515
SUMMA TILLGÅNGAR	518 515
EGET KAPITAL OCH SKULDER	
Aktiekapital	500 000
Fritt eget kapital	
Erhållna aktieägartillskott	25 000
Årets resultat	-6 407
Summa eget kapital	518 593
Kortfristiga skulder	-78
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	518 515

Nyckeltal

Soliditet: 100 procent
Balansomslutning: 518 515 kr

Definitioner av nyckeltal

Soliditeten definieras som bolagets eget kapital dividerat med totalt kapital.
Balansomslutningen definieras som bolagets totala tillgångar.

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Materiella tillgångar
Bolaget hade vid tidpunkten för upprättandet av detta prospekt inga materiella tillgångar.

Lånebehov
För de förvärv av ägarlägenheter som redovisas i detta prospekt kommer lån att upptas hos svenska eller utländska kreditinstitut, samt genom föreliggande vinstandelslån. Omfattningen av dessa behov kan ännu inte uppskattas.

Rörelsekapital
Med rörelsekapital avses här Bolagets tillgängliga likvida medel och dess möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser varefter de förfaller till betalning.
Det är styrelsens bedömning att befintligt rörelsekapital är tillräckligt för de aktuella behoven under kommande tolv månader. Medlen från det erbjudande som presenteras i detta prospekt skall användas för att skapa förutsättningar för Bolaget att genomföra sådana förvärv som beskrivs i detta prospekt.

Väsentliga förändringar
Under perioden efter avgivande av den senaste reviderade årsredovisningen har inga väsentliga förändringar inträffat vad gäller Bolagets finansiella ställning eller ställning på marknaden framtidsutsikter.

Nettoskuldsättning och eget kapital per den 1 januari 2013, SEK

Summa kortfristiga skulder	0	A Kassa	0
Mot borgen	0	B Likvida medel (bankkonto)	3 551
Mot säkerhet	0	C Lätt realiserbara värdepapper	0
Blancokrediter	0	D Likviditet (A+B+C)	3 551
Summa långfristiga skulder	0	E Kortfristiga fordringar	514 964
Mot borgen	0		
Mot säkerhet	0	F Kortfristiga bankskulder	0
Blancokrediter	0	G Kortfristig del av långfristiga skulder	0
		H Andra kortfristiga skulder	0
Eget kapital inkl minoritet	500 000	I Kortfristiga skulder (F+G+H)	0
Aktiekapital	500 000		
Övrigt tillskjutet kapital	25 000	J Netto kortfristig skuldsättning (I-E-D)	-518 515
Balanserat resultat	0		
Årets resultat	-6 407	K Långfristiga banklån	0
Minoritetsintresse	0	L Emitterade obligationer	0
		M Andra långfristiga lån	0
		N Långfristig skuldsättning (K+L+M)	0
		O Nettoskuldsättning (J+N)	-518 515

Årsredovisning 2012

för Hyresfastighetsfonden International SEK AB (publ)
Org.nr. 556881-3033

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-18 - 2012-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
- tilläggsupplysningar	6
- underskrifter	6

Hyresfastighetsfonden International SEK AB (publ)
Org.nr. 556881-3033

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten
Hyresfastighetsfonden International SEK AB (publ) ska investera i fastigheter, fastighetsbolag och fastighetsrelaterade aktier. Räkenskapsåret är bolaget första.

Flerårsjämförelse*

2012	
Nettoomsättning	0
Res. efter finansiella poster	-6 407
Balansomslutning	518 515
Soliditet (%)	100,00

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Ägarförhållanden
Bolaget är helägt dotterbolag till Hyresfastighetsfonden Management AB (publ), org. nr 556817-1812 som är noterad på Nordic Growth Market (www.ngm.se) med kortnamn HFF MTB B.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Bolaget har ändrat bolagsform från privat till publik.
Bolaget har påbörjat upprättande av prospekt inför vinstandelsemission.

Bolagets förväntade framtida utveckling
Bolaget planerar att investera i ägarlägenheter i Spanien och Frankrike.
Bolaget planerar att genomföra vinstandelsemission under Q1/Q2 2013 när prospektet blivit godkänt. Andelarna är tänkta att noteras på någon marknadsplats i Sverige.

Resultatdisposition
Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står erhållna aktieägartillskott	25 000
årets förlust	-6 407
	18 593

Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres 18 593.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Hyresfastighetsfonden International SEK AB (publ)
Org.nr. 556881-3033

RESULTATRÄKNING

	Not	2012-01-18- 2012-12-31
Rörelsens intäkter m.m.		0
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader		-6 407
		-6 407
Rörelseresultat		-6 407
Årets resultat		-6 407

Hyresfastighetsfonden International SEK AB (publ)
Org.nr. 556881-3033

BALANSRÄKNING	Not	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag		514 964
		514 964
Kassa och bank		3 551
Summa omsättningstillgångar		518 515
SUMMA TILLGÅNGAR		518 515
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1	
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	2	500 000
		500 000
Fritt eget kapital		
Erhållna aktieägartillskott		25 000
Årets resultat		-6 407
		18 593
Summa eget kapital		518 593
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder		-78
Summa kortfristiga skulder		-78
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		518 515
POSTER INOM LINJEN		
Ställda säkerheter		Inga
Ansvarsförbindelser		Inga

Hyresfastighetsfonden International SEK AB (publ)
Org.nr. 556881-3033

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper
Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Definition av nyckeltal
Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Personal
Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER
Not 1 Eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt get kapital
Nyemission	500 000	0	
Erhållna aktieägartillskott			25 000
Årets förlust			-6 407
Belopp vid årets utgång	500 000	0	18 593

Not 2 Upplysningar om aktiekapital

	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde	50 000 000	0,01

Örebro 2013-01-22

Matti Lilljegren	Peter Asp	Susanna Landström
Verkställande direktör	Styrelseledamot	Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 januari 2013

Örjan Alexandersson

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Hyresfastighetsfonden International SEK AB
Org.nr. 556881-3033

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Hyresfastighetsfonden International SEK AB för räkenskapsåret 2012-01-18 – 2012-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hyresfastighetsfonden International SEK ABs finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Hyresfastighetsfonden International SEK AB för räkenskapsåret 2012-01-18 – 2012-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.
Örebro den 29 januari 2013

Örjan Alexandersson
Auktoriserad revisor

Skattefrågor i Sverige

Vad som anges nedan är en sammanfattning av skattekonsekvenser med anledning av innehavet av vinstandelsbevis för långivare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges.

Sammanfattningen är inte avsedd att uttömmande behandla alla skattefrågor som kan uppkomma. Den behandlar till exempel inte de regler som gäller för VAB som innehas av handelsbolag eller som utgör lagertillgång i näringsverksamhet. Särskilda skattekonsekvenser som inte är beskrivna nedan kan uppkomma också för andra kategorier av innehavare, och varje innehavare bör därför rådfråga skatterådgivare om de skattekonsekvenser som kan uppkomma till följd av ägande av VAB, exempelvis till följd av att utländska regler, skatteavtal eller andra särskilda regler är tillämpliga.

Fysiska personer och dödsbon

Fysiska personer och dödsbon som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas för all kapitalinkomst såsom ränta och kapitalvinst som inkomst av kapital med en skattesats om 30 procent. Beskattning vid avyttring av VAB sker då bindande avtal föreligger och ränta beskattas i princip när den kan disponeras. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för eventuella försäljningsutgifter, och de avyttrade bevisens omkostnadsbelopp (anskaffningsvärde).

Omkostnadsbeloppet beräknas enligt genomsnittsmetoden som innebär att anskaffningskostnaden för ett VAB utgörs av den genomsnittliga anskaffningsutgiften för att förvärva samtliga bevis av samma slag och sort
beräknat på förändringar i innehavet. Kapitalförlust på marknadsnoterade VAB är fullt avdragsgilla mot annan inkomst av kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges skattereduktion från skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Sådan 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.

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls preliminär skatt vid utbetalning av ränta och för den del av ersättningen vid inlösen av ett VAB som utgör ränta. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear, eller beträffande förvaltarregistrerade innehav, av förvaltaren.

Aktiebolag

För aktiebolag beskattas all inkomst inklusive kapitalvinster och ränteinkomster i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 26,3 procent. För beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust, se ovan ”Fysiska personer och dödsbon”. Kapitalförluster på VAB, som inte utgör delägarrätter, är normalt fullt avdragsgilla i inkomstslaget näringsverksamhet men kapitalförluster på VAB kan inte kvittas mot kapitalvinster på aktier och andra delägarrätter.

Kapitalförluster på aktier och andra delägarrätter, såsom aktieindexobligationer, kan endast kvittas mot kapitalvinster på aktier och andra delägarrätter. Sådana kapitalförluster kan även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot kapitalvinster på aktier och delägarrätter i bolag inom samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger. Kapitalförluster som inte har kunnat utnyttjas ett visst beskattningsår, får sparas och dras av mot kapitalvinster på aktier och andra delägarrätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Särskilda skatteregler kan vara tillämpliga på vissa företagskategorier eller vissa juridiska personer, exempelvis investeringsfonder och investmentföretag. Ränta beskattas enligt bokföringsmässiga grunder.

Innehavare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

Fysiska personer och dödsbon

För fysiska personer och dödsbon som inte är skatterättsligt hemmahörande i Sverige (begränsat skattskyldiga) som erhåller ränta från Sverige innehålls normalt ingen preliminär skatt. Begränsat skattskyldiga innehavare beskattas normalt inte i Sverige för kapitalvinster vid avyttring av VAB. Dessa innehavare kan dock bli föremål för inkomstbeskattning i sin hemviststat. Sådan innehavare bör därför rådfråga skatterådgivare om de skattekonsekvenser som innehavet kan medföra för deras del.

Juridiska personer

För utländska juridiska personer, som erhåller ränta från Sverige, innehålls normalt inte preliminär skatt. Innehavare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige beskattas normalt inte i Sverige för kapitalvinster på VAB. Dessa innehavare kan dock bli föremål för inkomstbeskattning i sin hemviststat. Sådan innehavare bör därför rådfråga skatterådgivare om de skattekonsekvenser som innehavet kan medföra för deras del.

Avtal om fastighetsskötsel

Parter
Mellan Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ) org.nr. 556817-1812, Box 1826, SE-701 18 Örebro (nedan kallat HMS) och Hyresfastighetsfonden International SEK AB (publ) 556881-3033, Box 1826, SE-701 18 Örebro (nedan kallat HFF Intl) har idag följande avtalats.

Bakgrund
HMS är moderbolag till HFF Intl och har lagt ut all förvaltning av befintliga fastigheter och framtida fastigheter till underleverantörer för löpande fastighetsskötsel.

Uppdrag
HMS ska sköta löpande kommunikation mellan alla leverantörerna inklusive finansiella institut och investerare åt HFF Intl.
I uppdraget ingår upprättande av den löpande bokföringen, kontakt med finansiella institut, upprättande av diverse instrument för förvärv, budgetering, planering av diverse åtgärder och kontroll av hyresgäster.

HMS har rätt att välja egna underleverantörer vid behov och förhandla avtal för diverse områden som krävs.

Arvode
HFF Intl betalar 200 000 kronor (ex.moms) som årligt fast arvode tillsammans med ett rörligt arvode om 0,3 % (ex.moms) av fastighetsvärde på de fastigheter som ägs av HFF Intl.

Betalning
Betalning skall ske kvartalsvis i efterskott fr.o.m. 1 januari 2013.

Avtalsperiod
Avtalet löper löpande med 6 månaders uppsägning från vardera parten.

Örebro, den 30 december 2012

Matti Lilljegren för HMS
VD

Peter Asp för HFF Intl
SO

Bilden föreställer inte nödvändigtvis en specifik ägarlägenhet som kan bli föremål för förvärv.

Kontakt

Hyresfastighetsfonden International SEK AB

Besöksadress
Stubbengatan 2
SE-703 44 Örebro

Postadress
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

Verkställande direktör Matti Lilljegren
Mobil: +46 (0) 703 685 675
E-post: ml@hyresfastighetsfonden.se