



HYRESFASTIGHETS FONDEN

**Inbjudan till teckning av aktier i
Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ)
Maj 2013**



Viktig information

Detta informationsmemorandum har inte upprättats i enlighet med bestämmelserna i lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument, Europaparlamentets och Rådets direktiv 2003/71/EG ("Prospektdirektivet") och EU-kommissionens förordning (EG) nr 09/2004. Memorandumet har heller inte godkänts och registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ lagen om handel med finansiella instrument. Anledningen till att Prospekt enligt ovan angivna regler ej har upprättats är att emissionsbeloppet understiger 2,5 M€.

Twist rörande eller med anledning av Emissionen, innehållet i detta memorandum eller därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras exklusivt enligt svensk lag och av svensk domstol, varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans. Med undantag för vissa sedvanliga begränsningar hänförliga till värdepapperslagar och regleringar, kommer detta memorandum att finnas tillgängligt på Bolagets hemsida, www.hyresfastighetsfonden.se, Eminova Fondkommissionens hemsida och www.eminova.se. Emissionen riktar sig inte till allmänheten i något annat land än Sverige, Finland och Norge. Emissionen riktar sig inte heller i övrigt till sådana personer vars deltagande förutsätter ytterligare memorandum, eller registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt.

Memorandumet, anmälningssedeln eller andra till Emissionen hänförliga handlingar får inte distribueras i något land där distributionen eller Emissionen kräver åtgärd enligt ovan eller strider mot regler i sådant annat land. Distribution av memorandumet, anmälningssedeln eller andra till Emissionen hänförliga handlingar till något land där Emissionen förutsätter någon av ovanstående åtgärder eller som sker i strid med reglerna i dessa andra länder är förbjuden. Anmälan om förvärv av aktier i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltig.

Information och uttalanden i memorandumet

Detta memorandum har upprättats av Hyresfastighetsfonden baserat på egen information samt information från källor som Bolaget bedömt vara tillförlitliga. Information från sådana källor har återgivits korrekt, och såvitt känt har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Memorandumet innehåller viss marknadsinformation, däribland information avseende storleken på marknader där Koncernen är verksam. Även om Bolaget anser att dessa källor är tillförlitliga, har Bolaget inte oberoende verifierat informationen. Viss information bygger också på uppskattningar av Bolaget. Memorandumet innehåller vissa framåtriktade uttalanden som återspeglar Bolagets aktuella syn och förväntningar på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avses", "bedöms", "förväntas", "kan", "planerar", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Även om Hyresfastighetsfonden anser att dessa uttalanden är baserade på rimliga antaganden och förväntningar kan Bolaget inte garantera att sådana framåtriktade uttalanden kommer att förverkligas. Då dessa framåtriktade uttalanden inbegriper såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer, kan verkligt utfall väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information. Andra faktorer som kan medföra att Hyresfastighetsfondens faktiska verksamhetsresultat eller prestationer avviker från innehållet i framåtriktade uttalanden innefattar, men är inte begränsade till, de som beskrivs i avsnittet "Riskfaktorer". Framåtriktade uttalanden i memorandumet gäller endast vid tidpunkten för memorandumet. Informationen i memorandumet är endast aktuell per datumet för memorandumet och Bolagets verksamhet, resultat eller finansiella ställning kan således ha förändrats sedan detta datum. För det fall det uppkommer ny omständighet, sakfel eller förbiseende som kan påverka bedömningen de överlåtbara värdepapper som omfattas av memorandumet under perioden från dagen för offentliggörandet till och med den sista dagen i anmälningssperioden, kommer sådana omständigheter, sakfel och förbiseende att offentliggöras. Hyresfastighetsfonden gör inga utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller kompletteringar av informationen i memorandumet utöver vad som krävs enligt tillämpliga lagar och enligt NGM Nordic MTF:s regelverk. Ingen garanti, vare sig uttrycklig eller underförstådd, lämnas av Eminova Fondkommission avseende riktigheten eller fullständigheten av den information som lämnas i detta memorandum och ingenting i detta memorandum ska anses utgöra någon utfästelse eller garanti, oavsett om det avser förluten tid eller framtiden. Ingen person är behörig att lämna någon annan information avseende Emissionen eller göra några andra utlåtanden än de som lämnas i detta memorandum, och om så ändå sker, ska sådan information eller sådana utlåtanden inte anses ha lämnats av Hyresfastighetsfonden eller Eminova Fondkommission.

NGM NORDIC MTF

NGM har tillstånd av Finansinspektionen att driva handelsplattform och står under inspektionens tillsyn. NORDIC MTF är Nordic Growth Marketslista för handel i icke börsnoterade aktier. En investerare bör ha i åtanke att aktier som handlas på NORDIC MTF inte är börsnoterade och att bolaget därför inte omfattas av samma regelverk till skydd för aktieägare som börsnoterade bolag. På NORDIC MTF gäller således inte lagen (2000:1087) om anmälningsskyldighet för vissa innehav av finansiella instrument, lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder (IFRS). Däremot gäller Näringslivets Börskommittés (NBK) "regler rörande offentliga uppköpserbjudanden avseende aktier i svenska aktiebolag vilkas aktier handlas på vissa handelsplattformar". Bolag vars aktier handlas på NGM NORDIC MTF är alltså inte skyldiga att följa samma regelverk som börsnoterade bolag, utan ett mindre omfattande regelverk anpassat till företrädesvis mindre bolag och tillväxtbolag. En placering i ett bolag vars aktier handlas på NGM NORDIC MTF kan därför vara mer riskfylld än en placering i ett börsnoterat bolag. Förkortningen MTF står för "Multilateral Trading Facility" och är hämtat från MiFID (Markets in Financial Instruments Directive).

På NORDIC MTF ansvarar Nordic Growth Market, en av Sveriges börser med tillstånd från Finansinspektionen, för granskningen av de listade bolagen och handeln i bolagens aktier. Bolagets B-aktie upptogs till handel på NGM NORDIC MTF den 17 november 2011. Aktuell ISIN-kod för Bolagets B-aktie är SE0005100195. Vid den sammanläggning av aktier som genomfördes den 7 mars 2013 ändrades den tidigare ISIN-koden från SE0003918358 till nuvarande kod.

Innehållsförteckning

Viktig information	2
Erbjudandet i sammandrag	4
Risikfaktorer	5
Inbjudan till teckning av aktier	7
VD har ordet	8
Bakgrund och motiv	9
Villkor och anvisningar	10
Verksamheten	13
Marknaden	16
Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer	20
Legala frågor och övrig information	23
Aktiekapital, handel och ägarförhållanden	24
Utvald finansiell information	26
Kommentarer till den finansiella utvecklingen	32
Skattefrågor i Sverige	34
Bolagsordning	36
Kontakt	38

Erbjudandet i sammandrag

Sammanfattning skall ses som en introduktion till detta prospekt. Varje beslut om att investera i de aktier i Hyresfastighetsfonden som erbjuds skall grunda sig på en bedömning av prospektet i sin helhet. En investerare som väcker talan vid domstol med anledning av uppgifterna i detta prospekt kan bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av prospektet. En person får göras ansvarig för uppgifter som ingår i eller saknas i sammanfattningen eller en översättning av den bara om sammanfattningen eller översättningen är vilseledande eller felaktig i förhållande till de andra delarna i prospektet.

Den 17 april 2013 beslutade extra bolagsstämman i HFF Management Sweden AB att genomföra en nyemission med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Emissionen omfattar högst 906 512 B-aktier och inbringar vid full teckning ca 7,5 Mkr. Aktiekapitalet ökas med högst ca 453 TKr.

Avstämningsdag

Avstämningsdag hos Euroclear Sweden AB ("Euroclear") för fastställande av vem som ska erhålla teckningsrätter i emissionen är den 24 april 2013. Sista dag för handel i Bolagets aktie inklusive rätt att erhålla teckningsrätter är den 19 april 2013. Första dag för handel i Bolagets aktie exklusive rätt att erhålla teckningsrätter är den 22 april 2013.

Teckningstid

Teckning av aktier ska ske under perioden från och med den 26 april 2013 till och med 22 maj 2013. Styrelsen i Bolaget äger rätt att förlänga teckningstiden. Bolaget kommer inte att avbryta emissionen efter det att teckningstiden har påbörjats.

Teckningskurs

Teckningskursen är 8,25 kr per aktie. Inget courtage kommer att tas ut.

Teckningsrätter

Aktieägare i Bolaget erhåller en (1) teckningsrätt för varje (1) innehavd B-aktie. Det krävs en (1) teckningsrätt för att teckna en (1) ny aktie serie B till kursen 8,25 kr per aktie. Efter teckningstidens utgång blir outnyttjade teckningsrätter ogiltiga och kommer att bokas bort från VPkontot utan särskild avisering från Euroclear.

Handel med teckningsrätter

Handel med teckningsrätter äger rum på NGM fr.o.m. 26 april 2013 t.o.m. 17 maj 2013. Banker och värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd står till tjänst vid förmedling av köp och försäljning av teckningsrätter.

Handel med aktien

Aktierna i Bolaget handlas på NGM Nordic MTF. Aktien handlas under kortnamnet HFF MTF B och har ISIN SE0005100195. Efter det att emissionen blivit registrerad hos Bolagsverket kommer även de nyemitterade aktierna att bli föremål för handel. Observera: Vid den sammanläggning av aktier som genomfördes den 7 mars 2013 ändrades den tidigare ISIN-koden från SE0003918358 till nuvarande kod.

Risikfaktorer

Hyresfastighetsfondens verksamhet är liksom allt företagande förenad med risk. Det är därför av stor vikt att beakta relevanta risker vid sidan av Bolagets tillväxtpöjligheter. 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 liksom ett flertal faktorer vars effekter Bolaget kan påverka genom sitt agerande. 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.

VERKSAMHETS- OCH BRANSCHRELATERADE RISKER

Vakanser

Avkastningen av en bostadsfastighet är bland annat beroende av att ägaren lyckas upprätthålla en låg vakansgrad och att hyresgästerna förmår att betala den löpande hyran. Fastighetens 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 intäktöjlöde.

Ökade driftskostnader

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

Räntehöjningar

Bolagets investeringar i fastigheter kommer utöver eget kapital att finansieras genom upptagande av externa banklån eller andra 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 tvingas att avyttra sina tillgångar tidigare än planerat, vilket skulle försämrå Bolagets lönsamhet.

Kommersiell risk

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

Teknisk risk

Det finns alltid tekniska risker knutna till fastighetsköp. 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.

Kreditrisk

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

Konkurrenter

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

Miljörisk

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Bolaget avser att arbeta aktivt med att minska verksamhetens miljöpåverkan. Enligt lag gäller att den som bedrivit en verksamhet som medfört

en förening även är ansvarig för efterbehandling. Det kan dock inte uteslutas att Bolaget kan komma att investera i fastigheter med latent eller dolda miljöproblem och att kostnaderna för sanering eller återställande kommer att belasta Bolaget.

Investeringsrisk

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

Politisk risk

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

Skatter och avgifter

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

RISKER FÖRENADE MED AKTIEINNEHAVET

Realiseringsrisk

I Bolagets strategi ingår att avyttra förvärvade fastigheter och/eller dotterbolag efter en viss tid. Tidpunkten för Bolagets avveckling påverkar den avkastning investerarna kan uppnå. Investeringsklimatet vid tidpunkten för avvecklingen kommer vara avgörande för det pris som kan erhållas för fastigheterna. Det finns inga garantier för att Bolaget vid varje tidpunkt kan genomföra lönsamma avyttringar.

Risk förenad med allmänna konjunkturvariationer på marknaden

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

Handel på NGM Nordic MTF

Bolagets aktie handlas på NGM Nordic MTF som är en sk MTF, (Multilateral Trading Facility). En marknadsplats av detta slag ställer inte lika hårda krav på Bolaget avseende bl a informationsgivning, genomlysning eller bolagsstyrning, jämfört med de krav som ställs på bolags vars aktier är noterade vid en sk reglerad marknadsplats ("börs"). En placering i ett bolag vars aktier handlas på en MTF kan därför vara mer riskfylld än en placering i ett börsnoterat bolag

Likviditet i handeln

Likviditeten i handeln med Bolagets aktie kan vara begränsad. Detta kan förstärka fluktuationerna i aktiekursen. Begränsad likviditet i aktien kan även medföra problem för en innehavare att sälja sina aktier. Det finns ingen garanti för att aktier i Hyresfastighetsfonden kan säljas till en för innehavaren vid varje tidpunkt acceptabel kurs.

Kontroll över Bolaget

Då Bolagets aktie är listad kan ägarstrukturen komma att förändras över tiden. Det kan inte uteslutas att nuvarande sammansättning av dominerande ägare kommer att förändras i takt med Bolagets expansion.

Aktieförsäljning

Styrelsens ledamöter ser sina aktieinnehav som en långsiktig placering. Dock finns det ingen aktieägare som har förbundit sig att behålla sina aktieinnehav oförändrade. Inget åtagande om "inlåsnings" eller dylikt föreligger. Därmed föreligger risk att aktiekursen kan påverkas av att någon aktieägare säljer ett större antal aktier



The possibility of loss or h
exposure to a chance of d
involving uncertain danger
creates or suggests a haz
ability

Inbjudan till teckning av aktier

Emissionsbeslut

Den 17 april 2013 beslutade styrelsen i HFF Management Sweden AB (publ) (Org.nr 556817-1812), med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma den 15 juni 2012, att genomföra en nyemission med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Emissionen omfattar högst 906 512 B-aktier och kan inbringa bolaget 7 478 724,00 kronor vid full teckning.

Teckningstiden löper from den 26 april 2013 till och med 22 maj 2013.

Emissionskostnader

Under förutsättning att emissionen blir fulltecknad beräknas de totala emissionskostnaderna uppgå till cirka 0,5 mkr. Avtal om emissionsgaranti har inte ingåtts.

Företrädesrätt till teckning

Den som på avstämningsdagen den 24 april 2013 är registrerad som aktieägare i Bolaget äger företrädesrätt att för en (1) befintlig B-aktie teckna en (1) ny aktie av serie B. Under förutsättning att inte alla teckningsrätter utnyttjas av befintliga aktieägare kommer även ges allmänheten tillfälle att teckna aktier i emissionen.

Förfarandet för teckning utan företrädesrätt framgår i stycket "Villkor och anvisningar" på sid 10. Handel med teckningsrätter kommer också att äga rum på marknadsplatsen NGM Nordic MTF under teckningstiden.

Teckningsrätter

Aktieägare i Hyresfastighetsfonden erhåller för varje (1) innehavd aktie en (1) teckningsrätt serie B. Det krävs två (2) teckningsrätter serie B för att teckna en (1) ny aktie serie B.

Inbjudan

Härmed inbjuds Ni, i enlighet med villkoren i detta prospekt, att teckna aktier i Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB. Vid fulltecknad emission kommer aktiekapitalet att öka med 435 256 kronor, från 2 008 024 kronor till 2 461 280 kronor och antalet aktier kommer att öka med 906 512 aktier, från 1 004 012 aktier till 1 910 524 aktier.

Utspädning

Under förutsättning att föreliggande nyemission fulltecknas kommer de nyemitterade aktierna att utgöra 47,4% av kapitalet i Bolaget. En aktieägare som väljer att inte delta i denna nyemission kommer således att se sitt ägande i Bolaget spädas ut i motsvarande grad.

Försäkran

I övrigt hänvisas till redogörelsen i detta prospekt, vilket upprättats av styrelsen i Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ) med anledning av förestående emission, i enlighet med lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Styrelsen för Hyresfastighetsfonden, som presenteras på annan plats i dokumentet, är 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.

Örebro den 25 april 2013

Styrelsen

VD har ordet

Vår koncern har sedan grundandet 2010 genomfört tre fastighetsaffärer. Under året som gått har antalet fastighetsförvärv understigit vår ursprungliga plan, främst beroende på att det finansiella klimatet medförde färre möjligheter till sådana förvärv som vi bedömde som intressanta och i linje med vår strategi. De investeringar vi gjort har dock utvecklats planerligt och vi har till och med hunnit med en lönsam avyttring. Denna försäljning skedde visserligen efter ett kortare ägande än vad vi normalt är inriktade mot, men vi såg möjligheten att göra en bra affär. Årets resultat uppvisar trots detta en förlust, vilket huvudsakligen beror på initiala kostnader för att redovisa enligt den internationella redovisningsstandarden IFRS.

Hysesfastighetsfondens strategi är enkel: hitta bra bostadsfastigheter, gärna med effektiviseringsmöjligheter, effektivisera dem och avvakta goda förutsättningar för avyttring. Hittills har vårt fokus legat på hyresfastigheter på livskraftiga orter i Sverige. Det är ett stabilt och förutsägbart segment, och där kommer vi att fortsätta verka.

Som framgått tidigare under året har vi funnit två nya geografiska områden där i stort sett samma förvaltningsprincip kan tillämpas, nämligen Solkusten och södra Frankrikes atlantkust. Dessa områden uppvisar visserligen inte den svenska hyresmarknadens stabilitet, utan har under många år präglats av fallande fastighetspriser.

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.

Med våra befintliga innehav och med de tillkommande investeringar vi planerar att genomföra kommer vårt kassaflöde att vara starkt, vilket kommer att underlätta för fortsatt expansion av Hyresfastighetsfondens portfölj.

Inför den nyemission som gjordes 2011, efter vår listning vid NGM Nortic MTF, planerade vi inte att göra flera nyemissioner av aktier i Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB, som är koncernens moderbolag. Vi står emellertid nu inför en möjlighet att göra ytterligare två intressanta förvärv av svenska hyresfastigheter, varför vi väljer att bjuda in våra aktieägare och förhoppningsvis nytillkommande investerare att delta i denna emission. Vår bedömning är nämligen att en utökning av kapitalbasen i detta skede ger Bolaget och dess ägare den bästa värdeutvecklingen.

Välkomna ombord på Hyresfastighetsfondens fortsatta resa!

Matti Lilljegen
Verkställande direktör
Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB

Bakgrund och motiv

Svenska bostadshyresfastigheter har över tid visat god avkastning i förhållande till risk. Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB(publ) bildades för drygt två år sedan i syfte att utgöra ett förvaltningsbolag för bostadsfastigheter.

Bolaget bygger upp en portfölj huvudsakligen av hyresbostadsfastigheter, i enlighet med den strategi som redovisas i detta prospekt. Nya förvävsobjekt förläggs härvid till separata bolag, i vilka HMS skall äga samtliga eller merparten av aktierna. Denna struktur har HMS redan tillämpat i samband med Bolagets fastighetsförvärv i de idag aktiva dotterbolagen Hyresfastighetsfond 2010 nr 1 AB(publ), Hyresfastighetsfond 2010 nr 2 AB(publ) och Hyresfastighetsfonden International SEK AB (publ). Inriktningen hos sistnämnda dotterbolag är att investera i ägarlägenheter på spanska Solkusten och i sydvästra Frankrike.

Finansieringen av förvärv sker genom upplåning från affärsbanker, kapital från HMS samt emissioner av lämpliga instrument, exempelvis räntebärande förlagslån och vinstandelsbevis. Finansieringen sker direkt i det dotterbolag vari förvärvet skall ske eller, som i detta fall, genom att kapital anskaffas i moderbolaget för att sedan lånas ut till det aktuella dotterbolaget.

Det är styrelsens bedömning att befintligt rörelsekapital är tillräckligt för de aktuella behoven under kommande tolv månader. Den tillförda emissionslikviden i sin helhet skall användas för kapitalinsatser och finansieringsåtgärder i dotterbolag i samband med nya specifika förvärv. De aktuella förvävsobjekten presenteras översiktligt på annan plats i detta memorandum.

Det förekommer inga åtaganden om ofinansierade fastighetsförvärv.

Föreliggande erbjudande utgör således en investeringsmöjlighet i det centrala förvaltningsbolaget, till skillnad från de publika erbjudanden som med viss regelbundenhet lämnas från koncernens dotterbolag i samband med förvärv.

Örebro i april 2013

Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB

Styrelsen

Villkor och anvisningar

Företrädesemission i HFF Management Sweden AB (publ)

Den 17 april 2013 beslutade styrelsen i HFF Management Sweden AB (publ) (Org.nr 556817-1812), med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma den 15 juni 2012, att genomföra en nyemission med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Emissionen omfattar högst 906 512 B-aktier och kan inbringa bolaget 7 478 724,00 kronor vid full teckning.

Avstämningsdag

Avstämningsdag hos Euroclear Sweden AB ("Euroclear") för fastställande av vem som ska erhålla teckningsrätter i emissionen är den 24 april 2013. Sista dag för handel i Bolagets aktie inklusive rätt att erhålla teckningsrätter är den 19 april 2013. Första dag för handel i Bolagets aktie exklusive rätt att erhålla teckningsrätter är den 22 april 2013.

Teckningstid

Teckning av aktier ska ske under perioden från och med den 26 april 2013 till och med 22 maj 2013. Styrelsen i Bolaget äger rätt att förlänga teckningstiden. De äger inte rätt att avbryta emissionen efter det att teckningstiden har påbörjats.

Teckningskurs

Teckningskursen är 8,25 kronor per aktie. Inget courtage kommer att tas ut.

Teckningsrätter

Aktieägare i Bolaget erhåller en (1) teckningsrätt för varje (1) innehavd B-aktie. Det krävs en (1) teckningsrätt för att teckna en (1) ny aktie av serie B. Efter teckningstidens utgång blir outnyttjade teckningsrätter ogiltiga och kommer att bokas bort från VP-kontot utan särskild avisering från Euroclear.

Handel med teckningsrätter

Handel med teckningsrätter äger rum på NGM under perioden från och med 26 april 2013 till och med 17 maj 2013. Banker och värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd står till tjänst vid förmedling av köp och försäljning av teckningsrätter.

Betalda och tecknade aktier ("BTA")

Teckning genom betalning registreras hos Euroclear så snart detta kan ske, vilket normalt innebär några bankdagar efter betalning. Därefter erhåller tecknaren en VP-avi med bekräftelse på att inbokning av BTA skett på VP-kontot. Tecknade aktier benämns BTA till dess att nyemissionen blivit registrerad hos Bolagsverket.

Handel med BTA samt omvandling till aktier

Handel med BTA äger rum på NGM från och med den 26 april 2013 fram till dess att emissionen registrerats hos Bolagsverket och omvandlingen från BTA till aktier sker. Sista dag för handel kommer att kommuniceras ut genom ett marknadsmeddelande. Ingen särskild avisering skickas ut från Euroclear i samband med omvandlingen.

Handel med aktien

Aktierna i Bolaget handlas på NGM Nordic MTF. Aktien handlas under kortnamnet HFF MTF B och har ISIN SE0005100195. Efter det att emissionen blivit registrerad hos Bolagsverket kommer även de nyemitterade aktierna att bli föremål för handel. Observera: Vid den sammanläggning av aktier som genomfördes den 7 mars 2013 ändrades den tidigare ISIN-koden från SE0003918358 till nuvarande kod.

Företrädesrätt till teckning

Den som på avstämningsdagen den 24 april 2013 är registrerad som aktieägare i Bolaget äger företrädesrätt att för en (1) befintlig B-aktie teckna en (1) ny aktie av serie B.

Direktregistrerade aktieägare, innehav på VP-konto

De aktieägare eller företrädare för aktieägare som på avstämningsdagen är registrerade i den av Euroclear för Bolagets räkning förda aktieboken, erhåller förtryckt emissionsredovisning med vidhängande bankgiroavi, särskild anmälningssedel, anmälningssedel för teckning utan stöd av teckningsrätter samt ett informationsblad. VP-avi avseende registrering av teckningsrätter på VP-konto skickas inte ut.

Den som är upptagen i den i anslutning till aktieboken förda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte emissionsredovisning utan meddelas separat.

Förvaltarregistrerade aktieägare, innehav på depå

Aktieägare vars innehav av aktier i Bolaget är förvaltarregistrerade hos bank eller annan förvaltare erhåller ingen emissionsredovisning. Teckning och betalning ska istället ske enligt instruktioner från förvaltaren.

Teckning med stöd av teckningsrätter, direktregistrerade aktieägare

Teckning ska ske genom betalning till angivet bankgiro senast den 22 maj 2013 i enlighet med något av följande två alternativ.

1) Förtryckt bankgiroavi, Emissionsredovisning

Används om samtliga erhållna teckningsrätter ska utnyttjas. Teckning sker genom inbetalning av den förtryckta bankgiroavin. Observera att ingen ytterligare åtgärd krävs för teckning och att teckningen är bindande.

2) Särskild anmälningssedel

Används om ett annat antal teckningsrätter än vad som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen ska utnyttjas, t ex om teckningsrätter har köpts eller sålts. Teckning sker när både den särskilda anmälningssedeln samt inbetalning inkommit till Eminova Fondkommission. Referens vid inbetalning är anmälningssedelns nummer. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Observera att teckningen är bindande.

Särskild anmälningssedel kan erhållas från Eminova Fondkommission AB. Tfn 08-684 211 00, fax 08-684 211 29, email info@eminova.se.

Aktieägare bosatta utanför Sverige

Teckningsberättigade direktregistrerade aktieägare bosatta utanför Sverige

Teckningsberättigade direktregistrerade aktieägare som inte är bosatta i Sverige och som inte kan använda den förtryckta bankgiroavin (emissionsredovisningen) kan betala i svenska kronor via SWIFT enligt nedan. Teckning sker när både den särskilda anmälningssedeln samt inbetalning inkommit till Eminova Fondkommission.

Eminova Fondkommission AB
Box 5833
SE – 102 48 Stockholm, Sverige
BIC/SWIFT: NDEASESS
IBAN: SE2495000099604216569501

Aktieägare bosatta i vissa oberättigade jurisdiktioner

Aktieägare bosatta i annat land där deltagande i nyemissionen helt eller delvis är föremål för legala restriktioner äger ej rätt att delta i nyemissionen (exempelvis Australien, Hong Kong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika, USA). Dessa aktieägare kommer inte att erhålla teckningsrätter, emissionsredovisning eller någon annan information om nyemissionen.

Teckning utan stöd av teckningsrätter samt tilldelning

För det fall samtliga aktier inte tecknas med stöd av teckningsrätter ska styrelsen, inom ramen för emissionens högsta belopp, besluta om tilldelning av återstående aktier.

Anmälan om teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter ska göras på anmälningssedeln benämnd "Teckning utan stöd av teckningsrätter" som finns att ladda ned från www.eminova.se. Om fler än en anmälningssedel insänds kommer endast den först erhållna att beaktas. Någon inbetalning ska ej göras i samband med anmälan! Observera att anmälan är bindande.

Om anmälan avser teckning till ett belopp om 140 000,00 kr eller mer, ska en kopia på giltig legitimation medfölja anmälningssedeln. Gäller anmälan en juridisk person ska utöver legitimation även ett giltigt registreringsbevis som visar behöriga firmatecknare medfölja anmälningssedeln.

Besked om tilldelning av aktier lämnas genom översändande av en avräkningsnota. Betalning ska erläggas till bankgiro enligt instruktion på avräkningsnotan och dras aldrig från angivet VP-konto eller depå. Erläggs inte betalning i rätt tid kan aktierna komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga priset enligt erbjudandet, kan den som ursprungligen erhållit tilldelning av dessa aktier komma att få svara för hela eller delar av mellanskillnaden. Inget meddelande skickas ut till de som ej erhållit tilldelning.

Tilldelning ska ske enligt följande:

I första hand ska tilldelning ske till bolagets tidigare aktieägare som på anmälningssedeln angett sitt aktieinnehav per avstämningsdagen den 24 april 2013. Vid överteckning sker tilldelningen pro rata i förhållande till antal innehavda aktier per avstämningsdagen och i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

I andra hand ska tilldelning ske till övriga personer som anmält sig för teckning utan stöd av teckningsrätter. Vid överteckning sker tilldelningen pro rata i förhållande till antal anmälda aktier och i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Övrigt

Teckning av aktier med eller utan teckningsrätter är oåterkallelig och tecknaren kan inte upphäva sin teckning.

Offentliggörande av utfallet i emissionen

Offentliggörande av utfallet i emissionen kommer att ske genom ett pressmeddelande från Bolaget så snart detta är möjligt efter teckningstidens utgång.

Rätt till utdelning

De nya aktierna medför rätt till utdelning från och med för räkenskapsåret 2013, under förutsättning att de nya aktierna blivit registrerade och införda i den av Euroclear förda aktieboken före avstämningsdagen för utdelning.

Aktiebok

Bolagets aktiebok med uppgift om aktieägare hanteras av Euroclear Sweden AB, Box 191, SE-101 23 STOCKHOLM, Sverige.

Tillämplig lagstiftning

Aktierna ges ut under aktiebolagslagen (2005:551) och regleras av svensk rätt.

Aktieägares rättigheter avseende vinstutdelning, rösträtt, företrädesrätt vid nyteckning av aktie med mera styrs dels av Bolagets bolagsordning som finns tillgänglig på Bolagets hemsida och dels av aktiebolagslagen (2005:551).

Viktig information

Denna information finns endast på svenska.

- Eminova Fondkommission AB ("Eminova") (556889-7887) är ett värdepappersbolag som står under Finansinspektionens tillsyn. Eminova har tillstånd att bedriva värdepappersrörelse enligt lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden.
- Finansiella instrument som erbjudandet avser har inte och kommer inte att registreras i något annat land än Sverige. De kommer därför inte att erbjudas till försäljning i något annat land där deltagande skulle förutsätta ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än som följer av svensk rätt eller strider mot lag, förordning eller annan bestämmelse i sådant land.
- Uppdrag genom undertecknad anmälningssedel befullmäktigat Eminova att för undertecknads räkning sälja, köpa eller teckna sig för finansiella instrument enligt villkoren som utformats för erbjudandet.
- Uppdrag genom undertecknad anmälningssedel omfattas inte av den ångerrätt som följer av distans- och hemförsäljningslagen. Tillvägagångssätt och teckningsperiod framgår av den information som utgivits i samband med erbjudandet.
- Genom anmälan i detta erbjudande blir undertecknad inte kund hos Eminova. Eminova kommer därför inte att kundkategorisera de som tecknar aktier enligt erbjudandet. Eminova gör inte heller en passandeprövning enligt lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden avseende teckning av värdepapper i erbjudandet.
- I den information som utgivits i samband med erbjudandet framgår de risker som följer med en investering i de finansiella instrument som avses.
- Den som avser teckna finansiella instrument i enlighet med detta erbjudande uppmanas att noga läsa igenom den information som utgivits. Priset för de finansiella instrument som avses framgår av den information som utgivits i samband med erbjudandet.
- Kostnader utöver vad som angivits ovan, såsom skatter eller courtage, som kan komma att uppstå i samband med de finansiella instrument som erbjudandet avser, varken påföres av eller erläggs av Eminova.
- Personuppgifter som tecknaren lämnar i samband med anmälan behandlas av Eminova enligt Personuppgiftslagen (1998:204). Behandling av personuppgifter kan även ske hos andra företag som Eminova eller emittenten samarbetar med.
- Eminova ansvarar inte för tekniska fel eller fel i telekommunikations- eller posthantering i samband med teckning genom betalning eller inlämnande av anmälningssedel.
- VP-konto eller depå måste vara öppnat vid tillfället för anmälan.
- Klagomål med anledning av Eminovas hantering av order genom undertecknad anmälningssedel kan insändas per post till Eminovas klagomålsansvarige på adress Eminova Fondkommission AB, Att: Klagomålsansvarig, Box 5833, 102 48 Stockholm.
- Vid en eventuell reklamation mot Eminovas utförande av order ska detta ske inom skälig tid. Rätten att kräva ersättning eller att göra andra påföljder kan annars gå förlorad.
- Vid en eventuell tvist med Eminova kan konsumenterna vända sig till Allmänna reklamationsnämnden, Box 174, 101 23 Stockholm, telefon 08-508 860 00, www.arn.se.
- Eminova följer svensk lag och materiell rätt tillämpas på Eminovas erhållna uppdrag. Allmän domstol är behörig domstol.

Verksamheten

Strategi

HMS ska bygga upp ett fastighetsbestånd huvudsakligen av hyresbostadsfastigheter. Den geografiska inriktningen är tätorter i tillväxtregioner i Sverige, samt i viss utsträckning ägarlägenheter på attraktiva rekreationsorter i södra Europa.

De orter som HMS investerar i ska kännetecknas av hög efterfrågan på hyreslägenheter, en diversifierad arbetsmarknad, bra kommunikationer och potential för en god framtida befolkningstillväxt.

Fastigheter som HMS förvärvar ska ha attraktiva lägen på respektive ort och inte kräva omfattande underhållsåtgärder. Däremot får gärna möjligheter till kostnadsbesparande tilläggsinvesteringar föreligga, då låga driftskostnader är en viktig faktor för fastighetens värdeutveckling. För de sydeuropeiska objekten skall gälla att förutsättningarna för lönsam uthyrning skall vara goda, samt att värdeökning kan förväntas inom en treårsperiod.



Varje investering skall förläggas till specifika dotterbolag, i vilka allmänhet och institutioner skall erbjudas att investera. HMS ansvarar för de centrala förvaltningsåtgärderna för hela beståndet, utvärderar kontinuerligt investerings- och avyttringsmöjligheter samt genomför förvärv och framtida försäljningar.

Varje projekt skall ha en maximal löptid på upp till 10 år med ett förbestämt avkastningskrav innebärande att fastigheterna skall säljas så snart dessa har uppnåtts. Den avyttring som hittills genomförts var lönsam och skedde efter en kortare tids innehav.

Motiv för investeringar i bostadsfastigheter

Ett av skälen för att investera i fastigheter är att de ofta utgör en investering som kan ge en långsiktigt god avkastning och som inte följer börsens snabbroliga utveckling. Investeringar i kommersiella fastigheter, t.ex. kontor, centrumfastigheter, hotell, lager- och industrifastigheter, är ofta mer riskfyllda än bostadsfastigheter i samma områden. Prisutvecklingen på kommersiella fastigheter, liksom hyresutvecklingen för kommersiella lokaler, är i hög grad konjunkturberoende.

Att investera i svenska bostadsfastigheter skiljer sig, enligt styrelsens bedömning, markant från investeringar i kommersiella fastigheter. Skillnaderna beror främst på att hyressättningen för bostäder är reglerad genom den så kallade bruksvärdesprincipen, medan hyressättningen för lokaler i princip är fri. Den friare formen av hyressättning ger upphov till en situation där efterfrågan och utbud styr såväl hyresnivåerna som tillskott av nya lokaler genom nybyggnation. Tillämpningen av bruksvärdesprincipen, vilken beskrivs närmare i stycket "Marknaden", ger en stabil och förutsägbar hyresutveckling, men kan verka hämmande på viljan att investera i nya hyresfastigheter. Detta medför då ett begränsat tillskott av nya bostäder, och efterfrågan på hyreslägenheter byggs sällan bort.

De stabila intäcksströmmarna och de relativt förutsägbara omvärldsfaktorerna som följer med bruksvärdesprincipen gör hyresfastigheter till intressanta och långsiktiga investeringsobjekt. Att investera i bostadsfastigheter innebär även, enligt styrelsens bedömning, möjlighet till god riskspridning. Detta beror på att varje bostadsfastighet har många hyresgäster som prioriterar att betala sin hyra för att inte mista rätten till sin bostad.

Motiv för investeringar i ägarlägenheter

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.

Hur skapas avkastningen?

Större delen av avkastningen från HMS förvärvade objekt kommer från de löpande hyresintäkterna och en mindre del från en förväntad värdeökning. De fastigheter som Bolaget kan överväga att förvärva har en genomsnittlig ideal direktavkastning mellan 7 och 8 procent. Med direktavkastning avses hyresintäkter minus driftskostnader och före finansiella kostnader. Hyresreglering i enlighet med bruksvärdesprincipen görs tillsammans med allmännyttan varför möjligheterna till hyreshöjningar kan variera från år till år. Utrymmet för hyresregleringar är beroende av de faktiska periodiska kostnadsnivåer som påverkar fastighetsförvaltning i regionen, samt räntenivån på marknaden.

Intäktsslag

De löpande intäkterna i Hyresfastighetsfonden kommer från förvaltningsavgifter, som debiteras dotterbolagen i vilka investeringarna gjorts.

Intäkterna delas upp i fasta och rörliga avgifter. De fasta avgifterna är bestämda till 200 KSEK per år och dotterbolag. De rörliga avgifterna uppgår till 0,3 procent per år av fastigheternas bokförda värde.

Sänkning av driftskostnader

Driftskostnaderna i ett bostadshus består till största delen av energiförbrukning och löpande underhållsåtgärder. Det finns ett flertal åtgärder som kan vidtas för att sänka energiförbrukningen, exempelvis byte till modernt värmesystem, tilläggsisolering av väggar och tak, byte av fönster och ventilationssystem.

Bolaget har redan konverterat värmesystemet i den först förvärvade fastigheten, där man ersatte oljeeldningen med bergvärme.

Reducerade driftskostnader påverkar fastighetens värde.

Finansieringsmodell för kommande förvärv

Samtliga förvärv skall ske i dotterbolag till Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB. Finansieringen skall erhållas genom banklån och via investeringserbjudanden till allmänhet och institutioner.

Dessa erbjudanden kommer att ske direkt från dotterbolagen, och därvid avse en direkt investering i en specifik fastighet eller i ett specifikt bestånd. Erbjudna instrument kan vara aktier, företagsobligationer, vinstandelsbevis eller liknande, beroende på vad som anses vara den mest lämpliga finansieringsmodellen för det aktuella objektet.

Inför varje framtida investeringstillfälle kommer relevanta erbjudandehandlingar att upprättas,

I sammanhanget bör förtydligas att den nyemission som presenteras i detta prospekt sker i syfte att öka moderbolagets eget kapital, och att emissionslikviden skall användas för en specifik fastighetsinvestering i ett av dotterbolagen.

Belåningsgrad

Bolaget tillämpar inte någon lägsta gräns för sin belåning vid fastighetsförvärv, men målsättningen är att den genomsnittliga bankfinansierade belåningen ska utgöra mellan 60 - 80 procent av köpeskillingen. Bolaget överväger lämplig belåningsgrad från fall till fall, utifrån vad som bedöms vara hållbart och lönsamt.

Att finna lämpliga förvärvsobjekt

Som nämnts ovan prioriteras hyresfastigheter på expansiva orter. Till dessa orter räknas inte storstadsregionerna, där hyresfastigheter tenderar att säljas för så höga priser att HMS avkastningskrav inte kan uppnås.

En god hjälp vid val av lämpliga orter för förvärv utgörs av sk. fastighetsindex, vilka beskrivs närmare i stycket "Marknaden".

Vad gäller lokaliseringen av tänkbara förvärvsobjekt i Sydeuropa genomför Bolaget kontinuerligt egna analyser i samråd med väletablerade fastighetsmäklare samt banker verksamma inom något av de två områden som är aktuella.

Existerande fastighetsbestånd och genomförda affärer

Dotterbolaget Hyresfastighetsfond 2010 nr 1 AB (publ) äger en fastighet i Hallsbergs kommun. Hyresintäkterna uppgår till cirka 469 TSEK och driftkostnader till cirka 110 TSEK på årsbasis. Fastigheten är fullt uthyrd.

Dotterbolaget Hyresfastighetsfonden 2010 nr 2 AB (publ) förvärvade den 5 oktober 2011 en fastighet i Eskilstuna med ett bestånd uppgående till 87 lägenheter

och till ett pris om 41,95 MSEK. Bolaget avyttrade under december 2012 denna fastighet till ett pris om 47 MSEK. Detta dotterbolag förvärvade den 21 december 2012 fastigheten Kvasta 10:4, Kvasta 11:13, Kvasta 2:4 och Ångeby 13:14 i Fellingsbro. De årliga hyresintäkterna uppgår till 1,81 MKR per år.

Den 31 januari 2013 förvärvades fastigheten Torp 22:7 i Frövi. Denna fastighet ägs tills vidare av Hyresfastighetsfonden Management AB. De årliga hyresintäkterna uppgår till 0,71 MKR per år.

Dotterbolaget Hyresfastighetsfonden International SEK AB(publ) har ännu inte genomfört några förvärv.

Planerade förvärv

Hyresfastighetsfonden har undertecknat avsiktsförklaring om förvärv av två hyresfastigheter i Västsverige om sammanlagt 8473 m2 och hyresintäkter uppgående till 8,44 MSEK. Fastigheterna är belägna i expansiva industriorter och omfattar 120 lägenheter och 7 kommersiella lokaler. Driftnetto överstiger 8 %. Samtliga uthyrningsobjekt är uthyrda, och kö till lediga objekt föreligger. Hyresfastighetsfonden avser slutföra inledda energieffektiviseringsåtgärder under 2013. Tillträde beräknas ske senast den 1 juli 2013.

Värdeutveckling

Värdet förändringar fastigheter för helåret 2012 uppgår till 2 274 603 k (2 255 337 kr). För andra halvåret 2012 uppgick värdeförändringar fastigheter till 1 336 387 (2 255 337 kr).

Värdering av fastigheterna sker såväl internt som externt. Samtliga fastigheter har värderats av utomstående parter.



Marknaden

Fastighetsmarknaden

Styrelsen för Hyresfastighetsfonden är av uppfattningen att utvecklingen och avkastningen för ett bostadsfastighetsbestånd till stor del är beroende av ortens utveckling och tillväxt. Efterfrågan på bostäder styrs av ortens befolkningstillväxt som i sin tur styrs av utvecklingen av näringsliv, studiemöjligheter på orten, inflyttning, födelseöverskott m.m.

Bostadsbristen i tillväxtregioner kommer sannolikt att bestå på grund av ett begränsat tillskott av nya bostäder. Bostadshyrorna kommer att fortsätta att vara stabila eller stigande. Orsaken till detta är inte bristsituationen på många orter utan bruksvärdessystemet. Det är kostnadsutvecklingen i det kommunala bostadsbolaget i respektive ort som utgör grunden till en förändring av hyresnivån som bestäms i årliga förhandlingar mellan allmännyttan på orten och den lokala hyresgästföreningen.

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

Den svenska marknaden

Sverige är i ett internationellt perspektiv ett av världens mest reglerade länder när det gäller att äga fastigheter. Detta uppfattas som en positiv omständighet och har lett till att många internationella investerare av denna anledning under de senaste åren investerat stora summor i den svenska fastighetsmarknaden, framförallt i storstadsregionerna. Detta har lett till att priserna på fastigheter stigit till nivåer som gjort att direktavkastningen blivit oacceptabelt låg. Bolaget har därför valt att förvärva hyresfastigheter i mindre och medelstora orter, där framtida vakanser bedöms som låg. HMS söker kontinuerligt efter fastigheter på orter som kan uppvisa ett brett och diversifierat näringsliv och där man kan förvänta en hög direktavkastning.

Mot bakgrund av den stora inflyttningen till storstadsregionerna under de senaste årtiondena och den stora bristen på nybyggnation har trycket på bostäder ökat väsentligt i dessa regioner vilket har inneburit

att priserna och därmed direktavkastningsnivåerna på direkt ägda fastigheter drastiskt förändrats till det sämre för en fastighetsägare. Däremot föreligger det enligt Styrelsens bedömning stora möjligheter att på mindre och medelstora orter köpa fastigheter till rimliga prisnivåer och därmed få en högre direktavkastning.

Marknaden för ägarlägenheter i Sydeuropa

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 bl.a. Frankrike och Spanien. Samtidigt ökar efterfrågan från privatpersoner avseende hyra av lägenheter för boenden under kortare eller längre perioder.



Sedan år 2007 har priserna på ägarlägenheter i dessa områden sjunkit drastiskt. Enligt bl.a. 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. 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.

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.

Tillgångsslag

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

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.

Bruksvärdesprincipen

En av orsakerna till att hyresbostäder kombinerar hög avkastning med låg risk är det unika system för hyressättning som finns i Sverige, den så kallade bruksvärdesprincipen. Hyresregleringen – bruksvärdesprincipens föregångare – utvecklades under andra världskriget i syfte att erbjuda Sveriges invånare drägliga bostäder till en rimlig kostnad. Systemet har därefter utvecklats till dagens bruksvärdesprincip.

Enligt SCB var snittkostnaden för nybyggnation år 1970 cirka 1 400 kronor/ kvm (inklusive tomt, anläggningskostnader och moms) med hyror för sådana fastigheter på 100 kronor/kvm dvs. cirka 10 procent av fastighetens värde. Idag ligger snittkostnaden för nybyggnationer på cirka 24 000 kronor/ kvm med hyresnivåer för sådana fastigheter på cirka 1 200

kronor/kvm. För begagnade fastigheter i mindre och mellanstora svenska orter där Bolaget avser att förvärva fastigheter ligger priset på cirka 7 000–12 000 kronor/kvm, med hyresnivåer även idag på cirka 10 procent på grund av bruksvärdesprincipen. I sammanhanget kan noteras att KPI under samma period har ökat 7 gånger och hyran 12 gånger men byggkostnader med 17 gånger (Källa: SCB).

Hyressättningen för bostäder är baserad på kostnadsutvecklingen, till skillnad från kommersiella fastigheter som är helt marknadsdrivna. Detta medför jämnare intäktsströmmar för bostäder. Över tid ger det en fördelaktig värdeutveckling för fastigheten och investeraren. Enligt gällande lag får hyran för en lägenhet inte påtagligt överstiga hyran för en likvärdig lägenhet i det kommunala bostadsbeståndet.

Varje år genomförs hyresförhandlingar mellan representanter för hyresgästerna och fastighetsägaren. Fastighetsägaren har då rätt att begära kompensation för ökade kostnader. I snitt har hyrorna för bostäder i Sverige ökat med cirka 2,5 procent per år perioden 1998–2008, enligt statistik från IPD/Svenskt Fastighetsindex. Det innebär att kassaflödena från bostadsfastigheter över tid är säkrare än för övriga typer av fastigheter, enligt styrelsens bedömning.

Bostadsbrist

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

Viktiga marknads- och omvärldsfaktorer för Hyresfastighetsfonden

En god hjälp vid val av lämpliga orter för förvärv utgörs av ortsvis upprättade och kontinuerligt uppdaterade fastighetsindex. Dessa index bestäms årligen, och baserar sig på sådana faktorer som hyresutvecklingen och annan statistik hänförlig till de kommunala bostadsbolagen, sysselsättningsstatistik, genomförda fastighetsaffärer och avslutsnivåer. Ett exempel på återkommande rapporter enligt detta mönster är fastighetskonsultföretaget NAI Svefa.

Vid analys av tänkbara förvärvsobjekt för Hyresfastighetsfonden läggs stor vikt vid sådana omvärldsfaktorer som lokala fastighetsindex och historisk och förväntad utveckling av hyresnivån på orten. Härefter utvärderas fastighetens historiska finansiella utveckling, underhållsbehov och möjligheter till hyresjusteringar och kostnadsbesparingar.

Slutligen verifieras Bolagets analys av marknadsfaktorer, fastighetens ekonomiska förutsättningar och den totala investeringskalkylen genom en värdering utförd av ett auktoriserat värderingsinstitut med god lokal kännedom.

Konkurrenssituation

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

Huvudsakliga ägare till bostadsfastigheter i Sverige
Bostadsfastigheter i Sverige ägs i huvudsak av:

1. Allmännyttan

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

2. Privata fastighetsägare

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

3. Börsbolag

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

4. Institutioner och andra finansiella ägare

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

5. Fastighetsaktiefonder

Till detta tillkommer olika banker, fondkommissionärer m.fl. som marknadsför investeringar i olika fastighetsaktier, fond-i-fond upplägg m.m., men dessa

skiljer sig fundamentalt från ovannämnda exempel på operatörer som investerar direkt i fastigheterna och inte via någon börs eller annan marknadsplats.

Utländska aktörer på den svenska fastighetsmarknaden Det kan noteras att utländska investerares intåg på den svenska fastighetsmarknaden började under senare delen av 90-talet och att de blivit tongivande inom nyinvesteringar på den svenska marknaden. Detta har bidragit till ökande transaktionsvolymerna på den svenska fastighetsmarknaden och under toppåret 2007 omsattes fastigheter för 140 miljarder kronor.

Under finanskrisen saktade transaktionsmarknaden in väsentligt. Den totala volymen 2008 blev dock endast 9 procent lägre på grund av statens försäljning av Vasakronan till AP Fastigheter. Under 2009 har det varit fortsatt trögt på grund av finansieringssvårigheter och allmän osäkerhet om marknaden vilket har fått till följd att köpare och säljare har haft svårt att mötas. Exempel på välkända internationella aktörer som är aktiva på den svenska fastighetsmarknaden är GE Real Estate, Morgan Stanley, Whitehall Funds (Goldman Sachs), Merrill Lynch, Blackstone Group, REIT Asset Management, Doughty Hanson, London & Regional, Valad, Boulton, DB Real Estate, Degi, Deka, CGI, ING och ABN AMRO.



Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer

Samtliga styrelseledamöter är valda till nästa ordinarie bolagsstämma.

Peter Asp

Styrelseordförande
I styrelsen sedan 2010
Födelseår: 1947

Peter Asp är utbildad som civilekonom vid Handelshögskolan i Göteborg och har jobbat med företagsvärderingar.

Innehav: 153 694 B-aktier inklusive närstående (Peter Asp Management AB).

Bolagsengagemang de senaste fem åren	Befattning	Period
GuldFonden AB (publ)	SO	2012 –
Peter Asp Management AB	SO	1990 –
Fergin Sweden AB	SO	2008 – 2012
Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ)	SO	2010 –
Hyresfastighetsfonden 2010 nummer 1 AB (publ)	SO	2010 –
Hyresfastighetsfonden 2010 nummer 2 AB (publ)	SO	2012 –

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

Matti Lilljegen

Ledamot och VD
I styrelsen sedan 2010
Födelseår 1971

Matti Lilljegen är utbildad som byggnadsingenjör. Han har varit med som grundare bl.a. för Hyresfastighetsfonden.

Innehav: 97 500 styck A-aktier och 569 750 styck B-aktier inklusive närstående (Nordic m2 Investment AB)

Bolagsengagemang de senaste fem åren:	Befattning:	Period:
GuldFonden AB (publ)	LE	2012-
Silverfonden AB	LE	2012-
PharmaPro Scandinavia AB	LE	2010 –2011
Nordic M2 Investment AB	LE/VD	2009 –
Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ)	LE/VD	2010 –
Hyresfastighetsfonden 2010 nummer 1 AB (publ)	LE/VD	2010 –
Fund of Sweden AB	LE	2012 -
NMX Metal Exchange AB (publ)	LE/VD	2011-
Kvadratmeterfonden AB	LE	2012-
Hyresfastighetsfonden 2010 nummer 2 AB (publ)	SO	2012 -

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

Anders Bohmansson

Ledamot
I styrelsen sedan 2012
Födelseår 1973

Anders Bohmansson är advokat sedan 2006. Innehavare av advokatbyrå sedan 2007. Medlem i Försäkringsjuridiska föreningen i Stockholm sedan 2006.

Innehav: 0 aktier

Bolagsengagemang de senaste fem åren:	Befattning:	Period:
Advokaterna Bohmansson & Schultz AB	SU	
Grythyttan Whisky AB	LE	
Advokatfirman Bertil Schultz AB	SU	
Advokatfirman Bohmansson AB	LE	
Hysesfastighetsfornden Management Sweden AB (publ)	LE	
Aktiebolaget Odrörer	LE	
Wine & Spirits Grythyttan AB	LE/OF	
Advokatfirman Anders Bohmansson	IN	

Revisor

Revisor till Bolagets revision intill nästa årsstämma är auktoriserade revisor Örjan Alexandersson från Grant Thornton AB (Örebro). Alexandersson är medlem i FAR Revisionsbyrå Grant Thornton
Adress: Grant Thornton
Box 504
SE-701 50 Örebro
Innehav i Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ): 0 aktier

Ekonomi

Maria Sedén
Bokföringsbyrå: Admit Ekonomi
Adress: Admit Ekonomi i Sundsvall AB
Box 1
SE-851 02 Sundsvall
Innehav i Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ) 0 aktie.

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

Styrelseledamöterna erhåller sammanlagt 42 000 kr i årligt arvode att fördelas enligt ledamöternas överenskommelser sinsemellan. Inga bonus eller optionsprogram föreligger.

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

Intressekonflikter

Styrelsen är inte medveten om att det skulle föreligga någon intressekonflikt mellan Bolaget och någon styrelseledamot eller ledande befattningshavare och det finns inte heller några andra fysiska eller juridiska personer som är inblandade i emissionen som har ekonomiska eller andra relevanta intressen i Hyresfastighetsfonden.

Styrelsens arbetsformer

De nuvarande styrelseledamöternas förordnande löper till årsstämman för verksamhetsåret 2012. 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 en anställd - Matti Lilljegen - som verkställande direktör med en månadslön om 48 000 kronor fr.o.m. 1 augusti 2011. Bolaget har inte tidigare haft några andra anställda.

Legala frågor och övrig information

Bolagsbildning, associationsform och kontaktdetaljer

Hysesfastighetsfonden Management Sweden AB (publ) är publikt aktiebolag registrerat i Sverige. Bolagets verksamhet regleras av aktiebolagslagen (2005:551) och Bolaget har sitt hemvist i Sverige och sitt säte i Örebro län och Örebro kommun.

Bolaget bildades den 31 augusti 2010 med organisationsnummer 556817-1812. Bolaget stiftades av Nordic m2 Investment AB Box 1826, SE-701 18 Örebro med organisationsnummer 556782-1532, genom Matti Lilljegen. Bolagets räkenskapsår är 1 januari – 31 december. Bolagets förstaräkenskapsår var förkortat från 31 augusti till 31 december 2010 (4 månader).

Hysesfastighetsfonden Management Sweden AB (publ) är ett holdingbolag som skall etablera helägda, fastighetsförvaltande dotterbolag. Tillgångarna i Bolaget kommer att utgöras av dotterbolagsaktier och kortfristiga fordringar/placeringar.

Besöksadress: Hysesfastighetsfonden Management, Behrn Arena ÖREBRO

Koncernstruktur

Bolaget är moderbolag till Hysesfastighetsfonden 2010 nr 1 AB (publ) med org. nr. 556806-9057, Hysesfastighetsfonden 2010 nr 2 AB (publ) med org. nr. 556789-7177 samt Hysesfastighetsfonden International SEK AB (publ) med org. nr. 556881-3033. Ägarandelarna i samtliga dotterbolag uppgår till 100 procent.

Bolagets adress och kontaktuppgifter

Postadress: Hysesfastighetsfonden Management Sweden AB (publ)
Box 1826 SE-701 18 ÖREBRO Tel: 019 – 55 55 346 Fax: 019 – 55 55 347
E-post: info@hysesfastighetsfonden.se,
Hemsida: www.hysesfastighetsfonden.se
Samtliga styrelsemedlemmar kan nås via Bolagets kontaktvägar enl ovan.

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.

Försäkringar

Företagsförsäkring, 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 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

Nordic m2 Investment AB (556782-1532), som ägs av Matti Lilljegen, har lånat 3,5 MSEK till Hysesfastighetsfonden 2010 nr 2 AB (publ) i samband med förvärv av fastigheten i Frövi 2012. Lånet löper på 5 år med fast ränta om 6 % och kan lösas i förtid. Räntan motsvarar moderbolagets kostnader för extern finansiering.

Handlingar för inspektion

Bolagets årsredovisning för perioden 31 augusti – 31 december 2010 (förkortat räkenskapsår), 2011 och 2012, stiftelseurkund och bolagsordning kan under teckningsperioden inspekteras i pappersform på Bolagets kontor.

Utdelningspolicy

Beslut om utdelning till aktieägarna fattas vid bolagsstämma. Styrelsens policy för kommande utdelningar är att 30 % av Bolagets årsresultat efter skatt skall delas ut till aktieägarna. Målsättningen ska inte uppfattas som en garanti för att sådan utdelning kommer att ske.

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.

Bolaget kommenterar eller lämnar ingen information utöver det som 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.

Hysesfastighetsfonden Management Sweden AB (publ) lämnar heller ingen ekonomisk information utöver den som redovisas i årsbokslut, delårsrapporter eller annan ekonomisk rapportering via NG News Under varje år publiceras:

- Halvårsrapporter
- Bokslutskommuniké
- Årsredovisning
- Pressmeddelanden i samband med händelser av betydelse

Tidpunkter för ekonomisk information

- Årsredovisning för 2012 publiceras senast den 14 maj 2013.
- Årsstämma hålls den 28 maj 2013 klockan 9.00 på Bolagets kontor i Behrn Arena, Örebro.
- Halvårsrapport kommer att publiceras den 30 augusti 2013

Kontoförande institut

Kontoförande institut, tillika emissionsinstitut i föreliggande nyemission är: Eminova Fondkommission AB, Box Box 5833, 102 48 Stockholm
tel: 08- 684 211 00 Eminova äger inga aktier i HMS och avser heller inte förvärva några.

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.

Aktiekapital, handel och ägarförhållanden

Aktieslag

Bolagets registrerade aktiekapital uppgår till 1 919 496,30 kronor fördelat på 1 004 012 aktier varav 97 500 (10 röster per aktie) i A-aktier och 906 512 B-aktier (1 röst per aktie), med ett kvotvärde om 0,50 kronor. Aktierna är fritt överlåtbara och ger lika rätt till utdelning samt till eventuellt överskott vid likvidation. Aktierna är upprättade enligt svensk rätt och är denominerade i svenska kronor. Bolagets aktier är kontoförda på person och aktieboken hanteras av Euroclear Sweden AB (f.d. VPC) (www.euroclear.se). Aktuell ISIN-kod för Bolagets B-aktie är SE0005100195. (Vid den sammanläggning av aktier som genomfördes den 7 mars 2013 ändrades den tidigare ISIN-koden från SE0003918358 till nuvarande kod.)

Ägarförhållande

Nedanstående tabell visar aktieägarna i Bolaget samt respektive ägarandel inklusive ej registrerat aktiekapital efter den i mars genomförda sammanläggningen av aktier.

Namn	Antal A aktier	Antal B aktier	Antal % av röster	Antal % av kapital
Länsförsäkrings Bank	97 500	544 606	80,77	63,95
Swedbank	0	108 083	5,74	10,77
Peter Asp Management AB*	0	50 601	2,69	5,04
Avanza Bank	0	43 007	2,29	4,28
Svenska Handelsbanken	0	30 996	1,65	3,09
Nordea Bank	0	23 815	1,27	2,37
Mangold Fondkommission AB	0	17 830	0,95	1,78
SEB	0	16 645	0,88	1,66
AktiInvest FK AB	0	9 580	0,51	0,95
Övriga 148 stycken	0	61 349	3,25	6,11
Totalt	97 500	906 512	100,00	100,00

* Peter Asp Management AB ägs av Peter Asp

Aktiekapitalets utveckling

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

Datum Händelse	Ökning av antal aktier		Ökning av aktiekapital	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital	Kvotvärde
	Ser A	Ser B				
20100831 Bolagets bildande	5 000 000		5 000 000,00	5 000 000	50 000,00	0,01
20111211 Apportemission	14 500 000	130 500 000	15 805 000,00	150 000 000	1 500 000,00	0,01
20110502 Nyemission		2 850 000	28 500,00	152 850 000	1 528 500,00	0,01
20110929 Nyemission	39 299 630	392 996,30	192 149 630	1 921 496,30	0,01	
20120206 Nyemission		8 652 725	86 527,25	200 802 355	2 008 023,55	0,01
20130207 Sammanläggning 1:200	-19402500	-180395843		1 004 012	2 008 023,55	0,50
20130522 Föreliggande nyemission*	906512	453 256,00	1 910 524	2 461 279,55	0,50	

*= vid full teckning

Bemyndigande

Vid årsstämma den 15 juni 2012 beslutades att, under tiden fram till årsstämman våren 2013, bemyndiga styrelsen att vid ett eller flera tillfällen fatta beslut om nyemission av aktier och/eller vinstandelslån och/ eller konvertibla skuldebrev och/ eller utgivande av obligationsskuldebrev mot kontant betalning och/eller med bestämmelse om apport eller kvittning eller annars med villkor och att där vid kunna avvika från aktieägares företrädesrätt. Genom beslut med stöd av detta bemyndigande skall kapitalet kunna ökas med sammanlagt högst det belopp som rymms inom den vid var tid gällande bolagsordningens kapitalgräns.

Handel i Bolagets aktie

Sedan den 17 november 2011 är Hyresfastighetsfondens B-aktie upptagen till handel vid NGM Nordic MTF, där den identifieras med kortnamnet HMS.

Aktieägaravtal

Styrelsen för Hyresfastighetsfonden känner inte till något särskilt aktieägaravtal mellan Bolagets aktieägare.

Övriga värdepapper

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



Utvald finansiell information

Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ) bildades den 31 augusti 2010. Bolagets första årsredovisning är reviderad och omfattar endast perioden september-december 2010

Underlag för nedanstående sammanställning utgörs av reviderade årsredovisningar från 2010 och 2011 samt oreviderad bokslutskommuniké för 2012. Reviderad årsredovisning för 2012 planeras offentliggöras den 14 maj 2013. För fullständiga årsredovisningar och övriga finansiella rapporter hänvisas till Bolagets hemsida: www.hyresfastighetsfonden.se.

Redovisningsprinciper

Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS). Fr.o.m. 2012 redovisas koncernens fakturerade tjänsteuppdrag separat och ingår i övriga intäkter. I övrigt är de redovisningsprinciper som tillämpats i bokslutskommunikén för 2012 i överensstämmelse med de som användes vid upprättandet av årsredovisningen för 2011. Ingen av de nya eller omarbetade standarder som trätt i kraft fr.o.m. 2012 har haft någon effekt på koncernen.

Prognoser

I likhet med de flesta verksamheter som står inför förväntad expansion är utvecklingen i HMS svårförutsägbar. Bolagethar därför valt att förnärvarande 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 HMS affärsutsikter under det innevarande räkenskapsåret. Ej heller föreligger enligt styrelsens uppfattning några sådana tendenser vad gäller produktion, kostnader, fastighetspriser eller hyresnivåer.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen sålde fastigheten Fjärilen 7 i Eskilstuna för 47 MSEK.

Koncernen förvärvade den 21 december 2012 fastigheten Kvasta 10:4, Kvasta 11:13, Kvasta 2:4 och Ängeby 13:14 i Fellingsbro.

Namnändring på dotterbolaget Hyresfastighetsfonden 2011 nr 3 AB har gjorts till Hyresfastighetsfonden International SEK AB (publ).

Koncernen har avbrutit en tidigare meddelad inledd förvärvsprocess avseende fastigheter i Västervik och Tranås.

Händelser efter rapportperiodens slut

Koncernen förvärvade fastigheten Torp 22:7 i Frövi (företagshotell) den 31 januari 2013.

Koncernen har genom dotterbolaget Hyresfastighetsfonden International SEK AB (publ) lämnat prospekt till Finansinspektionen (FI). Prospektet godkändes den 27 februari 2013. Emissionsperioden är från den 27 februari till den 29 maj 2013. Emissionsvolymen är på 200 MSEK fördelat på 40 000 styck vinstandelsbevis (å 5 000 kronor). Varje vinstandelsbevis är berättigat till 5 % årsränta (utbetalning kvartalsvis) med en tilläggsränta om 80 % av ackumulerad vinst under löptiden som är 3 år (inbetalt kapital plus 80 % av 3 årsvinst).

Moderbolaget har den 25 februari 2013 valt advokat Anders Bohmansson som ny ledamot. Styrelsen består av Peter Asp som styrelsens ordförande, Anders Bohmansson som ledamot och Matti Lilljegen som ledamot.

Koncernens kontor har flyttats till Behrn Arena i Örebro.

Koncernens resultaträkning

Totalresultat för koncernen Kr	2012	2011	2012	2011
	juli-dec	juli-dec	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter	2 266 046	1 273 753	4 743 609	1 492 015
Övriga intäkter	23	367 926	76 253	522 326
Driftkostnader	-1 207 278	-621 962	-1 802 702	-674 939
Underhåll	-107 614	-235 423	-1 219 883	-256 521
Fastighetsskatt	-115 491	-28 079	-115 491	-28 079
Bruttovinst1	835 686	756 215	1 681 768	1 054 802
Centrala administrationskostnader	-1 065 953	-964 944	-2 688 156	-1 419 730
Räntenetto	-1 265 680	-702 764	-2 432 211	-876 829
Förvaltningsresultat	-1 495 947	-911 493	-3 438 581	-1 241 757
Värdoförändring Fastigheter	1 336 387	2 255 337	2 274 603	2 255 337
Resultat från finansiella tillgångar som kan säljas	0	-821 957	0	-945 233
Resultat före skatt	-159 560	521 887	-1 163 987	68 347
Aktuell skatt	0	-	0	-
Uppskjuten skatt	948 330	-593 154	701 579	-593 154
Periodens resultat	788 770	-71 267	-462 399	-524 807
Övrigt totalresultat				
Värdoförändring finansiella tillgångar som kan säljas, netto	0	0	0	0
Periodens totalresultat	788 770	-71 267	-462 399	-524 807
1 Varav driftöverskott fastigheter	835 663	388 289	1 605 515	532 476
Moderbolagets aktieägare	788 770	-232 577	-447 723	-621 926
Innehav utan bestämmande inflytande	0	161 310	-14 676	97 120

	2012	2011	2012	2011
	juli-dec	juli-dec	jan-dec	jan-dec
Utestående antal aktier, tusental	200 802 355	192 149 630	200 802 355	192 149 630
Genomsnittligt antal aktier före/efter utspädning	200 802 355	173 154 809	199 913 047	165 237 377
Resultat per aktie före/efter utspädning	0,0039	-0,0004	-0,0023	-0,0038

Balansräkning för koncernen

Balansräkning för koncernen Kr	31 dec 2012	31 dec 2011
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	9 300 000	49 911 964
Värdepappersinnehav	-	-
Kortfristiga fordringar	2 214 313	1 315 701
Uppskjuten skattefordran	119 788	0
Kassa och bank	609 394	541 877
Summa tillgångar	12 243 495	51 769 542
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	2 132 961	2 686 400
Varav hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	2 132 961	2 641 790
Innehav utan bestämmande inflytande	0	44 610
Uppskjuten skatteskuld	0	593 154
Långfristiga räntebärande skulder	8 340 621	46 266 672
Kortfristiga räntebärande skulder	106 020	841 208
Ej räntebärande skulder	1 663 893	1 382 108
Summa eget kapital och skulder	12 243 495	51 769 542
Ställda säkerheter	10 887 704	37 918 206
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Förändring eget kapital för Koncernen Kr	2012	2011
	jan-dec	jan-dec
Eget kapital vid periodens ingång	2 686 400	1 665 074
Nyemissioner (inkl emissionskostnader)	0	2 144 921
Periodens resultat	-462 399	-524 807
Övrigt Totalresultat	-	-
Förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande	-91 040	-598 788
Eget kapital vid periodens utgång	2 132 961	2 686 400
Hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	2 132 961	2 641 790
Innehav utan bestämmande inflytande	0	44 610

Koncernens kassaflödesanalys:

Koncernens kassaflödesanalys Kr	2012	2011	2012	2011
	juli-dec	juli-dec	jan-dec	jan-dec
Förvaltningsresultat	-1 495 947	-911 493	-3 438 581	-1 241 757
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-261 264	28 025	-261 265	28 080
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	-1 757 211	-883 468	-3 699 846	-1 213 677
Förändring i rörelsekapital	-508 538	152 155	-718 972	293 992
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 265 749	-731 313	-4 418 817	-919 685
Kassaflöde från investeringsverksamheten	43 186 387	-43 463 969	42 795 527	-43 154 614
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-40 911 388	43 806 414	-38 309 194	43 915 314
Periodens / Årets kassaflöde	9 250	-388 868	67 516	-158 985
Kassa och bank ingående balans	600 143	930 745	541 877	700 862
Kassa och bank utgående balans	609 393	541 877	609 393	541 877

Resultaträkning för moderbolaget

Resultaträkning för Moderbolaget Kr	2012	2011
	jan-dec	jan-dec
Nettoomsättning	76 232	522 326
Periodens intäkter	76 253	522 326
Handelsvaror	0	0
Övriga externa kostnader	-1 563 741	-877 308
Personalkostnader	-339 717	-250 010
Rörelseresultat	-1 827 205	-604 992
Finansnetto	-86 199	30 520
Resultat efter finansnetto	-1 913 404	-574 473
Koncernbidrag	1 640 000	0
Periodens resultat*	-273 404	-574 473

*Periodens resultat i moderbolaget överensstämmer med totalresultatet.

Balansräkning för moderbolaget

Balansräkning för Moderbolaget Kr	31 dec 2012	31 dec 2011
Tillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar	6 599 164	12 851 198
Kortfristiga fordringar	2 306 304	816 702
Kassa och bank	499 689	323 885
Summa tillgångar	9 405 157	13 991 785
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	2 656 220	2 930 625
Långfristiga skulder	4 700 000	9 500 000
Kortfristiga skulder	2 048 937	1 561 161
Summa eget kapital och skulder	9 405 157	13 991 785

Redovisningsprinciper

Hysesfastighetsfonden Management Sweden AB tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS). Denna delårsrapport har, för koncernen upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Rådet för finansiell rapporterings RFR1, och för moderbolaget i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2. Fr.o.m. 2012 redovisas koncernens fakturerade tjänsteuppdrag separat och ingår i övriga intäkter. I övrigt är de redovisningsprinciper som tillämpats i denna delårsrapport i överensstämmelse med de som användes vid upprättandet av årsredovisningen för 2011. Ingen av de nya eller omarbetade standarder som trätt i kraft fr.o.m. 2012 har haft någon effekt på koncernen.

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Allmänt

Bolagets finansiella historik är begränsad. Årsredovisning 2010 och rapportperiod 2011 överlappar endast med en månad (september). Jämförelser med motsvarande perioder föregående år har därför inte kunnat uppställas i kommentarerna till den finansiella utvecklingen.

Verksamheten har trots den korta historiken inletts, och de första fastighetsförvärven har genomförts.

Lånebehov

Styrelsen ser inga behov för moderbolaget att uppta några lån. Upptagande av lån kommer att ske i samband med investeringar, och då i en omfattning och struktur som utformats specifikt för den aktuella investeringen. Framtida lånebehov kan därför inte kvantifieras idag.

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 den emission som presenteras i detta prospekt skall enbart användas för att skapa förutsättningar för HMS att expandera sitt fastighetsbestånd.

Det föreligger inga åtaganden om ofinansierade fastighetsförvärv.



Skattefrågor i Sverige

Nedanstående sammanfattning av vissa svenska skatteregler är baserad på nu gällande lagstiftning. Sammanfattningen är endast avsedd som allmän information för innehavare av aktier och teckningsrätter som är obegränsat skattskyldiga i Sverige om inte annat anges. Redogörelsen är inte avsedd att vara uttömmande och behandlar exempelvis inte situationer där värdepapper innehas som lagertillgång i näringsverksamhet eller av handelsbolag. Vidare behandlas inte de särskilda regler som kan bli tillämpliga på innehav i bolag som har varit fåmansföretag. Inte heller behandlas de särskilda lätttnadsregler som i vissa fall är tillämpliga på utdelningar och kapitalvinster på aktier i onoterade bolag. Varje aktieägare bör därför inhämta råd från skatteexpertis avseende sin specifika situation. Bolaget påtar sig inte ansvaret att innehålla källskatt.

Kapitalvinst/-förlust

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalinkomster såsom räntor, utdelningar och kapitalvinster i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas separat för varje värdepappersslag, varvid omkostnadsbeloppet för samtliga avyttrade värdepapper av samma slag och sort läggs samman och beräknas gemensamt med tillämpning av den s.k. genomsnittsmetoden. Det innebär att det genomsnittliga omkostnadsbeloppet på innehavda aktier i Hyresfastighetsfonden normalt påverkas om teckningsrätter utnyttjas för att förvärva ytterligare aktier av samma slag och sort. Schablonregeln, som innebär att omkostnadsbeloppet alternativt får bestämmas till 20 procent av nettoförsäljningsintäkten, får användas vid avyttring av marknadsnoterade aktier. Aktierna i Hyresfastighetsfonden handlas på NGM Nordic MTF och klassificeras därmed ur skatterättslig synpunkt som marknadsnoterade. Även teckningsrätterna till förvärv av nya aktier avses att marknadsnoteras.

Fysiska personer

Kapitalförlust på aktier och andra marknadsnoterade delägarätter (aktiebeskattade värdepapper, t ex teckningsrätter och interimaktier) är fullt avdragsgill mot kapitalvinst samma år på marknadsnoterade eller o-noterade aktier och delägarätter. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger

100 TSEK och med 21 procent av resterande del. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår. För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls preliminär skatt på utdelningar med 30 procent.

Juridiska personer

Hos aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive kapitalvinster, i inkomstslaget näringsverksamhet med 26,3 procent skatt. För aktiebolag medges avdrag för kapitalförlust på aktier och andra delägarätter som innehas som kapitalplacering endast mot kapitalvinst på delägarätter. Kapitalförlust som inte har kunnat utnyttjas under ett visst år, får dras av mot kapitalvinst på delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Särskilda regler gäller för vissa speciella företagskategorier.

Utnyttjande av erhållen teckningsrätt

Om innehavare av aktier i Hyresfastighetsfonden utnyttjar erhållna teckningsrätter för förvärv av nya aktier utlöses ingen beskattning. Anskaffningsutgiften för aktierna utgörs av emissionskursen. Vid en avyttring av aktierna kommer aktieägarens omkostnadsbelopp för samtliga aktier av samma slag och sort att läggas samman och beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Interimsaktier, s.k. BTA och vanliga aktier anses inte vara av samma slag och sort förrän beslutet om nyemission har registrerats.

Avyttring av erhållen teckningsrätt

Aktieägare som inte önskar utnyttja sin företrädesrätt att delta i nyemissionen kan avyttra sina teckningsrätter. Skattepliktig kapitalvinst ska då beräknas. För teckningsrätter som grundas på innehav av aktier i Bolaget är anskaffningsutgiften noll. Schablonregeln får inte användas för att bestämma omkostnadsbeloppet i detta fall. Hela försäljningsintäkten minskad med utgifter för avyttring ska således tas upp till beskattning. Anskaffningsutgiften för de ursprungliga aktierna påverkas inte.

Behandling av förvärvad teckningsrätt m.m.

För den som köper eller på liknande sätt förvärvar teckningsrätter i Hyresfastighetsfonden utgör vederlaget anskaffningsutgiften för dessa. Utnyttjande av teckningsrätterna för teckning av aktier utlöser ingen beskattning. Teckningsrätternas omkostnadsbelopp ska medräknas vid beräkning av aktiernas omkostnadsbelopp. Avyttras istället teckningsrätterna utlöses kapitalvinstbeskattning.

Omkostnadsbeloppet för teckningsrätterna beräknas enligt genomsnittsmetoden. Schablonregeln får användas för att bestämma omkostnadsbeloppet för marknadsnoterade teckningsrätter som förvärvats på nu angivet sätt.

Beskattning av utdelning

För fysiska personer och dödsbon är skattesatsen 30 procent på utdelning från marknadsnoterade bolag. Preliminärt skatteavdrag om 30 procent skall göras av den som betalar ut utdelningen till fysisk person eller dödsbo, vilket för Bolagets del är Euroclear Sweden AB. För juridiska personer, utom dödsbon, är skattesatsen 26,3 procent. För vissa juridiska personer gäller särskilda regler. För aktiebolag och ekonomiska föreningar är utdelning på näringsbetingat innehav under vissa förutsättningar skattefria.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige m.m.

Innehavare av aktier som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige beskattas normalt inte i Sverige för kapitalvinster vid avyttring av aktier. Innehavare av aktier kan dock bli föremål för beskattning i sin hemviststat. Enligt en särskild regel kan fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid avyttring av bl a svenska aktier om de vid något tillfälle under de tio kalenderår som närmast föregått det kalenderår då avyttringen ägde rum varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av denna regel är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal som Sverige ingått med andra länder. För aktieägare som inte är skatterättsligt hemmahörande i Sverige utgår normalt svensk kupongskatt på all utdelning från svenska aktiebolag med 30 procent. Denna skattesats är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal som Sverige har ingått med andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. Avdraget för kupongskatt verkställs normalt av Euroclear Sweden AB eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.



Bolagsordning

Org nr: 556817-1812

Antagen på årsstämma den 25 februari 2013

§ 1 Firma

Aktiebolagets firma är Hyresfastighetsfonden Management Sweden AB (publ)

§ 2 Säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Örebro kommun, Örebro län.

§ 3 Verksamhet

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

§ 4 Aktiekapital

Aktiekapitalet ska vara lägst 1 000 000 och högst 4 000 000 kronor.

§ 5 Antal aktier

Antalet aktier ska vara lägst 500 000 och högst 2 000 000.

§ 6 Aktieslag

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

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av serie A och B, skall ägare av aktier av serie A och serie B äga företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknats med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga aktieägare för teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt skall aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och i den mån detta inte kan ske genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av serie A eller serie B, skall samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är av serie A eller serie B, äga företrädesrätt att

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

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

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission i form av utgivande av nya aktier, skall nya aktier emitteras av varje aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som finns sedan tidigare. Därvid skall gamla aktier av visst aktieslag medföra att till nya aktier av samma aktieslag. Vad som nu sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

§ 7 Styrelse

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

§ 8 Revisorer

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

§ 9 Kallelse

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Tidsfristerna för kallelserna skall vara enligt gällande lag. Vid tidpunkten för kallelse skall information om att kallelse skett annonseras i Svenska Dagbladet eller Dagens Industri.

§ 10 Anmälan om deltagande vid bolagsstämma

För att få delta i årsstämma eller extra bolagsstämma skall aktieägare anmäla sig hos bolaget senast kl 12.00 den dag som anges i kallelse till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte

infalla tidigare än femte vardagen före stämman. Ombud behöver ej anmäla antalet biträden. Antalet biträden får vara högst två.

§ 11 Ärende på årsstämman

Årsstämma skall hållas årligen inom sex (6) månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämman ska följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande vid årsstämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller två justeringsmän.
4. Prövande av om årsstämman blivit behörigen sammankallad.
5. Beslut om godkännande av förslag till dagordning.
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelse samt i förekommande fall koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse.
7. Beslut om

1. fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt i förekommande fall koncernresultaträkning och koncernrevisionsberättelse,

2. dispositioner beträffande aktiebolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen och

3. ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören

8. Bestämmande av antalet styrelseledamöter och, i förekommande fall, styrelsesuppleanter, revisorer och revisorssuppleanter som skall väljas på stämman.

9. Fastställande av arvoden till styrelsen och revisorerna.

10. Val av styrelse med eventuella suppleanter samt i förekommande fall revisorer, revisorssuppleant eller revisionsbolag.

11. Annat ärende, som ska tas upp på årsstämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

§ 12 Räkenskapsår

Aktiebolagets räkenskapsår ska vara 1 januari – 31 december

§ 13 Avstämningsförbehåll

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

Kontakt

Besöksadress:

Hyresfastighetsfonden
Behrn Arena
Örebro

Postadress:

Hyresfastighetsfonden AB
Box 1826
SE-701 18 Örebro

Kontakt:

Tel: +46 – (0)19 – 55 55 346
Fax: +46 – (0)19 – 55 55 347
www.hyresfastighetsfonden.se
E-post: info@hyresfastighetsfonden.se

Verkställande direktör Matti Lilljegen

Mobil: +46 – (0) 703 – 685 675
E-post: ml@hyresfastighetsfonden.se

Styrelseordförande Peter Asp

Mobil: +46 – (0) 739 – 852 356
E-post: pa@hyresfastighetsfonden.se