INBJUDAN TILL TECKNING AV UNITS

2 – 18 oktober 2013

American Residential
Fastigheter AB (publ)

AMREFA
AMERICAN RESIDENTIAL FASTIGHETER AB

eminova
FONDKOMMISSION

VIKTIG INFORMATION

Detta Informationsmemorandum (”IM”) har upprättats av **American Residential Fastigheter AB (publ)**. Med ”AMREFA” och ”Bolaget” avses American Residential Fastigheter AB (publ), org.nr 556923-6523. Med ”Eminova Fondkommission” avses Eminova Fondkommission AB (publ) med org.nr 556889-7887.

Bolaget har för avsikt att söka om listning av aktie och förlagsbevis på AktieTorget. AktieTorget har sedan den 1 november 2007 Finansinspektionens tillstånd för värdepappersrörelse för drift av handelsplattform. AktieTorget står därmed under Finansinspektionens tillsyn. AktieTorget tillhandahåller ett effektivt aktiehandelssystem (INET Nordic), tillgängligt för banker och fondkommissionärer anslutna till Norex-börserna. Det innebär att den som vill köpa och sälja aktier som är listade på AktieTorget använder sin vanliga bank eller fondkommissionär. Handel i bolagets aktier kan följas på internetadressen www.AktieTorget.se samt hos de flesta internetmäklare och på hemsidor med finansiell information. Aktiekurser finns även att följa på Text-TV och i dagstidningar.

Erbjudandet riktar sig ej till personer vars deltagande förutsätter ytterligare IM, registreringar eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Det åligger envar att iaktta sådana begränsningar enligt lagar och regler utanför Sverige. Informationsmemorandumet och erbjudandet får inte distribueras till eller inom land, bland annat USA, Kanada, Australien, Hongkong och Japan, där distributionen eller erbjudandet kräver åtgärder enligt föregående stycke eller strider mot lagar och regler i sådant land. Svensk materiell rätt är exklusivt tillämplig på detta IM och på erbjudandet enligt detsamma. Tvist rörande Nyemissionen enligt Informationsmemorandumet eller därmed sammanhängande rättsförhållanden skall avgöras med tillämpning av svensk materiell rätt och av svensk domstol exklusivt.

Tvist rörande erbjudandet enligt detta IM skall avgöras enligt svensk lag och av svensk domstol.

All information från tredje man har så vitt Bolaget vet återgivits korrekt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Uttalanden om framtiden

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

Styrelsens försäkran

Memorandumet har upprättats av styrelsen för AMREFA med anledning av nyemission och upptagande till handel på AktieTorget. Styrelsen för American Residential Fastigheter AB (publ) är ansvarig för den information som lämnas i detta Memorandum. Härmed försäkras att styrelsen har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerhetsställa att uppgifterna i Memorandumet, såvitt styrelsen känner till, överensstämmer med faktiska förhållandena och att ingenting av väsentlig betydelse är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Undantag från prospektskyldighet

Detta memorandum har inte granskats och godkänts av Finansinspektionen. Memorandum avseende nyemission är undantaget från prospektskyldighet enligt lagen ”Lag om handel med finansiella instrument- Undantag avseende erbjudandet till allmänheten”. Grunden för undantaget är att det sammanlagda värdet av erbjudandet av finansiella instrument understiger 2,5 MEuro under en tolvmånadersperiod.

Bolagets revisor har inte granskat information som lämnas i föreliggande memorandum.

Göteborg den 1 oktober 2013

American Residential Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

INNEHÅLL

SAMMANFATTNING	4
BAKGRUND OCH MOTIV	5
MARKNADSÖVERSIKT	6
RÄKENSKAPER I SAMMANDRAG	8
LISTNING PÅ AKTIETORGET	9
INBJUDAN TILL TECKNING AV UNITS	10
BAKGRUND OCH MOTIV	11
VD HAR ORDET	12
VILLKOR OCH ANVISNINGAR	13
RISKFAKTORER	15
VERKSAMHETEN	17
FASTIGHETERNA	19
SAMARBETSPARTNERS	21
MARKNADSÖVERSIKT	23
MÅL OCH STRATEGIER	26
LEGAL STRUKTUR	26
AMREFAS AKTIE	27
INFORMATION OM DE AKTIER SOM ERBJUDS	29
RÄKENSKAPER	30
ÖVRIG FINANSIELL INFORMATION	32
STYRELSE OCH BOLAGSSTYRNING	33
ÖVRIGA UPPLYSNINGAR	36
BOLAGSORDNING	38
SKATTEFRÅGOR	39
VILLKOR FÖR FÖRLAGSLÅN (2013/2017)	41
ADRESSER OCH RÅDGIVARE	43

SAMMANFATTNING

Denna sammanfattning skall endast ses som en introduktion till erbjudandet. Varje beslut om att investera i de units som erbjuds i Bolaget skall grundas på en bedömning av detta Informationsmemorandum (IM) i sin helhet. Det är därför av stor vikt att noggrant studera alla delar, och inhämta råd från expertis i olika frågor rörande emissionen, eller den information som behandlas i detta IM, om så skulle behövas.

UNITEN I SAMMANDRAG

Aktien

Aktie	American Residential Fastigheter AB (publ)
Teckningskurs	4 kr
Teckningspost	1 000 st (4 000 kr)
Bolagsvärde före emissionen	30 000 000 kr
Antal nyemitterade aktier	2 500 000 st
Emissionsbelopp	10 000 000 kr
ISIN-kod	SE0005424082
Betalning	Efter besked om tilldelning

Förlagslånet

Emittent	American Residential Fastigheter AB (publ)
Instrument	Förlagslån genom utgivande av Förlagsbevis. Lånet är efterställt och icke säkerställt.
Lånebelopp	Högst 10 000 000 SEK genom utgivande av högst 2 500 000 Förlagsbevis om nominellt 4 SEK.
ISIN-kod	SE0005465952
Förfallodag	Lånet förfaller till betalning den 30 december 2017.
Ränta	7,0 procent per år
Ränteförfallodag	Räntan förfaller till betalning halvårsvis i efterskott, första gången 30 juni 2014 och sista gången den 30 dec 2017.
Förtida inlösen	Bolaget äger alltid rätt att i förtid inlösa samtliga Förlagsbevis till nominellt belopp samt upplupen ränta, beräknad på räntebetalning som omfattar ränta för ett kvartal (90/360). Om ränta skall beräknas för kortare period än ett kvartal skall ränta beräknas på det faktiska antalet dagar i perioden dividerat med 360. Bolaget skall meddela fordringshavare att det avser lösa lånet senast 3 veckor innan inlösen sker.
Euroclear	Förlagsbevisen kommer att anslutas till Euroclears kontobaserade system. Detta innebär att Förlagsbevisinnehaven registreras på respektive innehavares Vp-konto eller depå. Utbetalning av ränta och nominellt belopp ombesörjs av Euroclear.

BAKGRUND OCH MOTIV

Den amerikanska hyresmarknaden växer kraftigt. Många människor som tidigare ägt sina egna hem har, i samband med den finansiella krisen 2008, som resulterade i kraftigt fallande bostadspriser, förlorat sina tidigare ägda bostäder till banker och andra kreditinstitut, och tvingats övergå till att hyresbostäder.. Boendeformen att hyra har sedermera vuxit kraftigt och blivit allt mer populär, De låga priserna i kombination med stigande hyresnivåer skapar goda förutsättningar för att skapa bra lönsamhet och god avkastning. Likviden som tillförs Bolaget i föreliggande emission skall användas för att skapa förutsättningar för AMREFA att bygga ett sitt fastighetsbestånd enligt ovan och i andra stycken av detta IM beskriven struktur. Vid full teckning tillförs Bolaget ca 20 MSEK före emissionskostnader. Denna förhållandevis mindre emission görs för att bygga ut portföljen ytterligare och tydligare visa marknaden hur AMREFA arbetar och skapar värden. Vidare är det Bolagets ambition att så snart det är möjligt att finansiera sig via sedvanliga fastighetslån via bank eller likartade räntebärande instrument. Det är Bolagets avsikt att sysselsätta det tillförda kapitalet omgående och därmed förvärva fastigheter enligt i detta IM angivna kriterier.

Affärsidé

AMREFAs affärsidé är att förvärva, förvalta och utveckla miljöanpassade och högt avkastande fastigheter på den amerikanska fastighetsmarknaden.

Vision och övergripande mål

AMREFA skall vara en attraktiv hyresvärd som ligger i framkant avseende energieffektiva och miljöanpassade fastigheter. Det är Bolagets målsättning att människor aktivt skall söka sig till AMREFA som hyresvärd. Genom att ligga i framkant avseende miljö och förvaltning skall stabila och långsiktiga värden skapas.

Förvärvet av American Residential Gap Aps (ARG)

I juni 2013 förvärvades ARG av ett svenskt ägarkollektiv. ARG var ett fastighetsbolag vilket för AMREFA hade önskvärda tillgångar i form av åtta stycken fastigheter i Michigan, USA om ca 1000 m2. Förvärvet genomfördes genom en apportemission där AMREFA blev ägare av samtliga aktier i ARG Aps. Hyresintäkter från fastigheterna genereras från och med den 1 juli 2013. Med aktuella hyresnivåer genereras över 100 000 USD per år.

Samarbetspartners

ProGreen Properties Inc

AMREFA har per den 19 juli 2013 ingått ett avtal med ProGreen Properties Inc, hädanefter benämnt som ”PG” eller ”ProGreen”. ProGreen är AMREFAs huvudleverantör av fastigheter och kommer framgent att spela en viktig roll i uppbyggnaden av AMREFAs fastighetsbestånd.

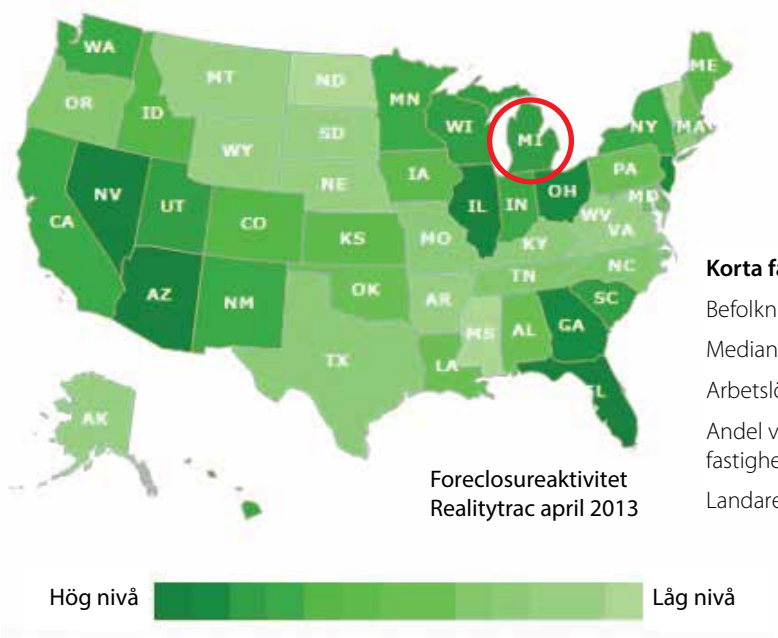
ProGreen är baserat i Birmingham, Michigan och bedriver en fastighetsverksamhet vilken bygger på att förvärva, renovera och förädla, samt förvalta bostadsfastigheter med potential för god avkastning. ProGreen förvärvar fastigheter ofta direkt från banker genom så kallade Foreclosures eller short sales. ProGreen kan även förvärva fastigheter vilka är i privat ägo under förutsättningen att det är attraktivt prissatta och att en reell förädlingspotential finnes.

Efter förädlingsprocessen ingår det i ProGreens affärsmodell att sedan sälja vidare fastigheterna till privatpersoner eller andra investerare. Del i förädlingsprocessen är att skapa en miljöanpassad och energieffektiv fastighet. ProGreens fastigheter har efter förädlingsprocessen omsatts i ett högt tempo, och de har visat sig vara en framgångsrik strategi att sälja fastigheter som är väl miljöanpassade. Det främsta skälet till detta är det faktum att detta är något nytt för amerikanarna, och anses som ett gott val i termer av ekonomi, miljö och tillvaro för såväl familjer som singelhushåll.

MARKNADSÖVERSIKT

AMREFA har för initial avsikt att förvärva fastigheter i delstaten Michigan i USA. Framgent utesluter inte AMREFA att bredda sin fastighetsportfölj till andra geografiska områden i USA.

Hög ekonomisk tillväxt samt expansiv penningpolitik med låga räntor har under början av 2000-talet expanderat den amerikanska ekonomin. Den starka köpkraften hos den amerikanska allmänheten drev upp fastighetspriserna till rekordhöga nivåer. I ett försök att stävja detta höjde den amerikanska centralbanken (FED) i flera omgångar styrräntan. I takt med den amerikanska och internationella finanskrisen, kollapsade också fastighetsmarknaden. Statistik pekar nu på att den amerikanska ekonomin är under förbättring. De räntesänkningar som genomförts av FED är de kraftigaste i modern tid och räntenivån är idag betydligt lägre än vad den var för några år sedan. Resultatet av dessa sänkningar väntas ha en fortsatt positiv effekt på ekonomin som helhet och fastighetsmarknaden i synnerhet.



Korta fakta om Michigan

Befolkning	9.952.687
Medianinkomst	$48.432
Arbetslöshet	8,90 %
Andel vakanta fastigheter	15,14 %
Landareal	250 941 km^2

Med hänsyn till att det under åren 2005 – 2008, beviljades ett stort antal lån på detta sätt, kommer tillgången på fastigheter inom detta segment att vara stort ett antal år framöver. Skälet till detta är att det tar cirka 2 år innan en fastighet som tagits in av en bank till följd av att kunden inte kunde betala, är ute på marknaden igen. Under 2013 ser vi fastigheter som finansierades under 2006-2007 ute på marknaden. Från Bolagets perspektiv ger detta givetvis en möjlighet att under ett antal år framöver kunna förvärva lågt prissatta fastigheter. Vart eftersom Foreclosureaktiviteten minskar ökar konkurrensen om de ”bästa” objekten som kommer ut på marknaden. Bolaget är av uppfattningen att de bästa förvärven görs i en ansatt marknad vilken fortsatt har återhämtning som kvarstår.

Varför investera i Michigan?

Michigan är USA:s elfte största stat med en befolkning på ca 10 miljoner människor. Michigan har i alla tider varit en stark industristat och hyser hem åt ett stort antal Fortune 500 bolag, USA:s största företag, t.ex.. GM, Ford, Kellog Company, Dow Chemical etc. Michigans största stad är Detroit och är en stad som är starkt förknippad med fordonsindustrin. Krisen inom den amerikanska bilindustrin har varit ett faktum under många år. En omstruk-

turering likväl som nytänkande var ett krav för fortsatt verksamhet. På 50 talet gick det som tåget och Detroit hade 1,800,000 invånare, men under 60 talet komplicerades situationen och både fackliga likväl som rasbaserade problem uppstod, som till stor det bidrog till dessa tre jättebolag att göra markanta nedskärningar. Finanskrisens ökade denna trend och de tre stora bilbolagen stod i själva verket på ruinens brant. Det är allmänt känt att den amerikanska staten klev in och räddade både GM och Chrysler. Ford lyckades finansiera sig själva ur krisen. Idag är det dock ett faktum att samtliga av de tre stora bilbolagen i dagsläget har återhämtat sig, med mycket markant stegrad försäljning med goda vinster som följd.

60 talet medförde dock ett enormt utflytt från staden Detroit till förstäderna runt om. Detroit har idag bara ca 700,000 invånare. Trenden att flytta ut har nu dock reverserats i samband med att stora investeringar har gjorts i staden under de senaste par åren. Det är uteslutande privata intressen som klivit in och skapat nya ”opportunities” till motsats till tidigare kris. Idag kan nog Detroit ses som en stad med mycket goda utvecklingsmöjligheter över tid, med medföljande växande värden av fastigheter generellt.

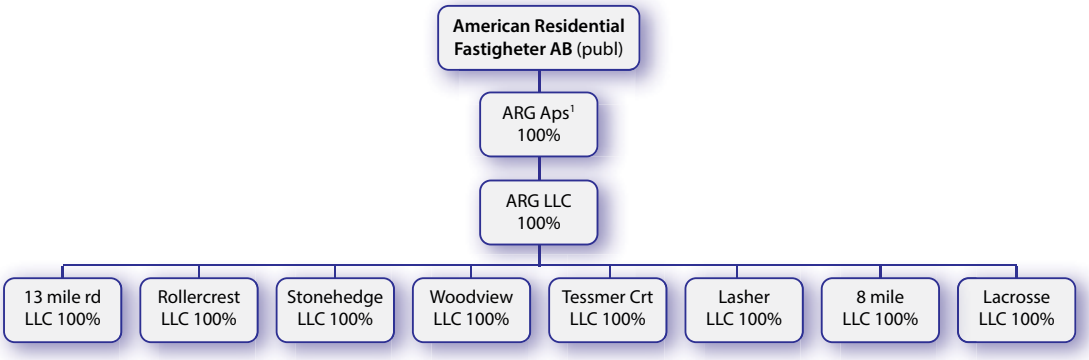
Konkret målsättning

Målsättningen är att på 5-års sikt bygga upp ett bestånd uppgående till ett värde om ca 300-500 Msek kronor. Det är Bolagets uppfattning att det amerikanska banksystemet på sikt kommer att öppna upp för sedvanlig belåning. I dagsläget är den möjligheten begränsad, varav den initiala kapitaliseringen sker via den Svenska kapitalmarknaden. Vart efter bankfinansiering blir möjlig kommer marginalerna att förbättras avsevärt. De medel som tillförs i föreliggande emission kommer uteslutande gå till att förvärva fastigheter och stärka Bolagets koncept och affärsmodell. Då AMREFA kan påvisa att verksamheten fungerar ur ett affärsmässigt perspektiv är det troligt att anta att fler finansieringsmöjligheter blir tillgängliga, med vilka Bolaget kan fortsätta att växa och skapa värde. De stigande hyresnivåerna på amerikanska fastigheter kommer att ge positiv utväxling på Bolagets direktavkastning. Initialt förvärvas inte fastigheter med en direktavkastning understigande 9,5 %.

AMREFAs aktie

Bolagets aktiekapital uppgick den 1 augusti 2013 till 871 167 kronor fördelat på 7 549 541 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,11539 kronor och varje aktie berättigar till en röst. Alla aktier äger samma rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst och till eventuellt överskott vid likvidation. Aktiekapitalet skall lägst uppgå till kronor 871 167 och högst kronor 3 484 668, fördelat på lägst 7 549 541 aktier och högst 30 198 164 aktier. Det finns inga aktieägare med aktieinnehav som har olika röstvärde.

Legal struktur



1) Per idag ligger ARG Aps som ägarbolag till ARG LLC men detta kommer att ändras så att ARG LLC direktägs av American Residential Fastigheter AB

RÄKENSKAPER I SAMMANDRAG

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG (SEK)[1]	2013-01-01 - 2013-08-31
Nettoomsättning	447 480
Övriga rörelseintäkter	0
Rörelsekostnader (exklusive avskrivningar)	-172 121
EBITDA	**275 359**
Avskrivningar	0
Rörelseresultat (EBIT)	**275 359**
Finansiella poster	0
Resultat efter finansiella poster	275 359
Skatt	0
Årets resultat	**275 359**

BALANSRÄKNINGEN I SAMMANDRAG (SEK)	2013-08-31
Kassa och Bank	992 194
Anläggningstillgångar	4 472 693
Omsättningstillgångar (exkl Kassa och Bank)	0
Summa tillgångar	**5 464 887**
Bundet eget kapital	5 464 887
Fritt eget kapital	0
Totalt eget kapital	**5 464 887**
Kortfristiga skulder	0
Långfristiga skulder	0
Summa skulder och eget kapital	**5 464 887**

NYCKELTAL	2013-08-31
Rörelsemarginal	61,54%
Vinstmarginal	61,54%
Räntabilitet på eget kapital	5,04%
Eget kapital	5 464 887
Räntebärande skulder	0
Räntebärande nettoskuld	0
Soliditet	100,00%
Skuldsättningsgrad	0,0
Kassaflöde före investeringar	275 359
Antal aktier vid periodens utgång	7 549 541

1) Resutlaträkning i sammandrag avser endast verksamheten i ARG LLC

LISTNING PÅ AKTIETORGET

AktieTorget

AktieTorget är ett värdepappersbolag under Finansinspektionens tillsyn och driver en handelsplattform som benämns MTF (Multilateral Trading Facility). Den som vill köpa och sälja aktier som är listade på AktieTorget använder sin vanliga bank eller fondkommissionär.

Syfte med listning på AktieTorget

AMREFA har för avsikt att ansöka om listning på Aktietorget för aktien och Räntetorget för förlagslånet. Bolagets övergripande syfte med att lista Bolagets aktie respektive förlagslån är att förbereda och skapa goda förutsättningar för expansion av verksamheten.

Likviditet och förutsättningar i aktien

Aktiekursen kan påverkas negativt till följd av att aktier avyttras på marknaden i osedvanlig utsträckning eller till följd av förväntningar om att sådana avyttringar kommer att ske. Vidare kan begränsad likviditet i Bolagets aktie medföra ökade aktiekursfluktuationer samt svårigheter för enskilda aktieägare att avyttra större eller ojämna aktieposter. Det kan inte garanteras att AMREFAs aktier alltid kan säljas till ett för innehavaren godtagbart pris. En positiv aktiekursutveckling kan inte garanteras.

Utdelning

Ingen utdelning har hittills lämnats av Bolaget och det finns inga garantier för att utdelning kommer att kunna lämnas i framtiden. Detta får till följd att avkastningen på en investering i Bolaget för närvarande är helt avhängig utvecklingen av aktiekursen.

Risker förknippade med erbjudandet

Det finns inga garanter som har garanterat emissionen i någon utsträckning. Detta innebär att det finns risk för att emissionen inte blir fulltecknad och att Bolaget därmed tvingas att söka ytterligare kapital, med den osäkerhet som därmed föreligger, dels sammanhängande med möjligheterna att hitta ytterligare kapital, dels med till vilka villkor detta kommer att ske. Det finns heller inga garantier för att senare nyemissioner inte kan komma att behöva göras till lägre kurs än den som nu genomförs.

INBJUDAN TILL TECKNING AV UNITS

Härmed inbjuds, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, allmänheten till teckning av aktier och förlagslån (Unit) i American Residential Fastigheter AB (publ) i enlighet med villkoren i detta Informationsmemorandum, IM. I enlighet med bemyndigande på extra bolagsstämma den 22 augusti 2013, beslutade styrelsen för American Residential Fastigheter AB den 1 oktober 2013, att öka Bolagets aktiekapital med högst 288 483,50 kronor fördelat på högst 2 500 000 aktier. Samtliga aktier erbjuds till en teckningskurs om 4 kr per aktie. Den totala emissionen av aktier uppgår till högst 10 000 000 kronor. Nyemissionen av aktier innebär att Bolagets aktiekapital kan öka från 871 167 kronor till högst 1 159 650,50 kronor.

Antalet utestående aktier kan samtidigt öka från 7 549 541 stycken till högst 10 049 541 stycken. Utspädningseffekten för de befintliga aktieägare som väljer att inte teckna aktier uppgår därmed till 24,87 %. Aktierna beräknas vara registrerade hos Bolagsverket under oktober månad 2013. I föreliggande emission tecknas aktierna tillsammans med förlagslån. I enlighet med bemyndigandet lämnat på extra bolagsstämma den 22 augusti 2013, beslutade styrelsen för American Residential Fastigheter AB (publ) den 1 oktober 2013 att ge ut förlagslån uppgående till högst 10 000 000 kr. Föreliggande emission kommer således att omfattas av en (1) unit där investeraren både erhåller förlagslån och aktier. Teckningsposten är satt till 8 000 kr och omfattas av 4 000 kr aktier och 4 000 kr förlagslån var och en med ett nominellt belopp om 4 kr. Vid fullständig teckning kommer bolaget högst att tillföras 20 000 000 kr före emissionskostnader. Fullständiga villkor avseende förlagslånen återfinns på sidan 41.

American Residential Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

Styrelsens försäkran

Detta IM har upprättats av styrelsen för AMREFA med anledning av nyemissionen. Styrelsen för American Residential Fastigheter AB (publ) försäkrar att den har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i detta IM, såvitt styrelsen känner till, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

BAKGRUND OCH MOTIV

Den amerikanska hyresmarknaden växer kraftigt. Många människor som tidigare ägt sina egna hem har, i samband med den finansiella krisen 2008, som resulterade i kraftigt fallande bostadspriser, förlorat sina tidigare ägda bostäder till banker och andra kreditinstitut, och tvingats övergå till att hyresbostäder. Boendeformen att hyra har sedermera vuxit kraftigt och blivit allt mer populär, främst bland unga människor som idag ser hyresformen som ett smidigt och ekonomiskt fördelaktigt sätt att bo. Hyresbostäderna i USA genererar god avkastning i förhållande till risk. Detta då fastighetspriserna fortsatt är låga efter tidigare fastighetskris . Efterfrågan på hyresbostäder ökar, vilket medför att hyrorna stiger, vilket ger en god affärsmöjlighet för de som har likviditet och kunnande om den amerikanska fastighetsmarknaden. American Residential Fastigheter AB (AMREFA)(publ) bildades i februari 2013 i syfte att utgöra ett förvaltningsbolag för bostadsfastigheter på den amerikanska fastighetsmarknaden. Bolaget skall bygga upp ett bestånd av hyresfastigheter av olika karaktär. Beståndet skall utgöras av fastigheter i attraktiva lägen vilka är väl miljöanpassade och energieffektiva. Låga anskaffningsvärden, goda hyror och låga driftskostnader gör att avkastningen blir avsevärt högre i förhållande till många andra fastighetsmarknader. Bolaget har idag åtta fastigheter i sin portfölj vilka följde med vid förvärvet av det danska fastighetsbolaget ARG Aps i juni 2013

Föreliggande emission av förlagslån och aktier ligger till grund för att förvärva redan identifierade projekt i delstaten Michigan i nordöstra USA. Styrelsen och ledningen för AMREFA har för avsikt att initialt investera i Michigans mest attraktiva områden, där sysselsättning, bebyggelse och lönenivåer förväntas växa framgent. I Michigan och staden Birmingham är Bolagets mest betydelsefulla partner etablerad, ProGreen Properties Inc. ProGreen är det förvaltningsbolag vilket redan sköter den befintliga portföljen.

Det täta samarbetet med ProGreen ger AMREFA en unik insikt i den lokala marknaden och vilka fastigheter som är attraktiva att förvärva. Detta minimerar AMREFAs förvärvsrisk och ökar sannolikheten för att Bolaget förvärvar korrekta och fördelaktigt prissatta fastigheter. AMREFA har för avsikt att förvärva fullt uthyrda fastigheter med befintliga hyreskontrakt med en återstående löptid om minst ett år.

Likviden som tillförs Bolaget i föreliggande emission skall användas för att skapa förutsättningar för AMREFA att bygga ett sitt fastighetsbestånd enligt ovan och i andra stycken av detta IM beskriven struktur. Vid full teckning tillförs Bolaget ca 20 MSEK före emissionskostnader. Denna förhållandevis mindre emission görs för att bygga ut portföljen ytterligare och tydligare visa marknaden hur AMREFA arbetar och skapar värden. Vidare är det Bolagets ambition att så snart det är möjligt att finansiera sig via sedvanliga fastighetslån via bank eller likartade räntebärande instrument. Det är Bolagets avsikt att sysselsätta det tillförda kapitalet omgående och därmed förvärva fastigheter enligt i detta IM angivna kriterier.

Styrelsen

i oktober 2013

VD HAR ORDET

Det har troligtvis inte undgått någon att fastighetsmarknaden i USA drabbades hårt i samband med finanskrisen 2008. Fastighetspriserna sjönk kraftigt och många familjer fick lämna sina hem. Den amerikanska drömmen om att alla skall äga sin egen bostad har med krisen moderniserats och efterfrågan på hyresbostäder har stigit kraftigt. Detta är givetvis en effekt av att tillgången på lån och pengar inte är vad det har varit, men också att man vill ha ett mer enkelt och riskfritt boende. Sjunkande fastighetspriser i kombination med stigande hyresnivåer är ur ett investeringshänseende fördelaktigt.

Efter något år när det ”värsta” kaoset hade lagt sig började jag och en grupp investerare diskutera kring att utnyttja de låga priserna och köpa fastigheter. Några avsåg att själva utnyttja fastigheterna som till exempel semesterbostad medan andra såg det som en god placering eftersom direktavkastningarna ofta låg en bit över 10 % vid uthyrning och att säkerhet fanns i en reell tillgång. Allt eftersom diskussionerna fortsatte utkristalliserade sig en tämligen enkel med god affärsidé. Varför inte låta andra investerare ta del av förutsättningarna?

Att ge sig in på den amerikanska fastighetsmarknaden kräver ett bra nätverk av mäklare, bankkontakter, jurister, revisorer etc. Att på egen hand försöka skapa detta nätverk är kostsamt både vad gäller tid och pengar.

Genom vårt befintliga nätverk tog vi kontakt med en aktör, ProGreen Properties Inc.

ProGreen är ett amerikanskt bolag beläget i Birmingham i staten Michigan, vars verksamhet syftar till att köpa fastigheter för att sedan förädla dem med ett stort fokus på miljö och energieffektivisering. Fastigheterna säljs sedan till bostadssökare eller till investerare.

Tidigt i dialogerna med ProGreen insåg vi att fastigheterna på marknaden var i dåligt skick och att den amerikanska byggstandarden inte gick att jämföras med de standarder som råder i Sverige. Bristfällig isolering och uppvärmningsteknik gjorde att direktavkastningarna relativt enkelt skulle kunna justeras upp om vi tog detta i beaktning vid förädlingsprocessen.

Ett avtal slöts med ProGreen våren 2013, där ProGreen blir huvudleverantören av fastigheter. Detta var ett viktigt steg för att säkra kontakter med banker, jurister etc. som behövdes för att på allvar kunna förvärva bra och högavkastande fastigheter.

I juni 2013 förvärvades ett danskt fastighetsbolag (ARG Aps) vilket totalt ägde åtta fastigheter i Michigan. Dessa fastigheter hade något år tidigare förvärvats från just ProGreen på samma sätt som vi nu avser att arbeta. Detta visade att affärsmodellen höll och att samarbetet med ProGreen fungerade bra.

Genom förvärvet har vi redan i utgångsläget ett bolag som genererar positiva kassaflöden.

Vi skall nu ta nästa steg och kapitalisera upp AMREFA inför nya förvärv. Det kapital som inkommer från den rådande nyemissionen skall uteslutande användas till förvärv av ytterligare fastigheter. Vi siktar på att förvärva enskilda enfamiljsfastigheter men också lite större hyresfastigheter. Det är hyresfastigheterna som på sikt kommer att utgöra den största delen av den totala fastighetsportföljen. Finansieringsplanen framgent är att utnyttja obligation och lånemarknaden i Sverige, i väntan på att lånefinansiering blir mer tillgängligt i USA än vad det är idag. När möjligheterna till lånefinansiering inom kort blir möjligt kommer vi att kunna visa på en historik av god fastighetsförvaltning vilket kommer att vara till stor fördel i dialoger med de lokala bankerna.

Bankerna har fortfarande mycket fastigheter i sina balansräkningar och även om priserna redan är på väg upp finns det många goda investeringar att göra. Vi ser mycket positivt på framtiden och vi välkomnar nu dig att bli aktieägare i AMREFA.

Michael Lindström, VD

American Residential Fastigheter AB (publ)

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

Föreliggande emission rör Förlagslån och aktier i AMREFA. Aktien och förlagslånet har upprättats enligt svensk lagstiftning. För fullständiga villkor avseende förlagslånet se sidan 41.

Företrädesrätt till teckning

Uniten emitteras utan företrädesrätt för existerande aktieägare och riktas till allmänheten.

Emissionskurs

Teckningskursen uppgår till 8 kr per Unit, varav 4 kr avser aktierna och 4 kr avser förlagslånet. Courtage utgår ej.

Antal aktier i erbjudandet

Erbjudandet omfattar högst 2 500 000 aktier, samtliga med samma rösträtt, en (1) röst per aktie och samma rätt till Bolagets vinst. Vid fullteckning kommer antalet aktier i Bolaget att öka från nuvarande 7 549 541 till 10 049 541 aktier. Utspädningen för aktieägare som inte deltar i emissionen kommer att bli 24,87 %, beräknat som antalet nya aktier dividerat med det totala antalet aktier efter fulltecknad nyemission.

Teckningstid

Teckning av units skall ske på nedan angivet sätt under perioden 2013-10-02 – 2013-10-18 med rätt för styrelsen att förlänga teckningstiden.

Betalning och leverans av Units

Betalning skall ske enligt instruktion från Eminova Fondkommission AB efter besked om tilldelning. Efter genomförd emission kommer aktierna att registreras hos Bolagsverket, vilket beräknas ske i november 2013, varefter leverans av aktier och förlagslån till berörda tecknare kommer att ske. Några betalda tecknade aktier, s.k. BTA, kommer inte att ges ut.

Teckningspost

Uniten tecknas i poster om 8 000 SEK, (4 000 SEK aktier, 4 000 SEK förlagslån)

Anmälningssedel

Anmälningssedel bifogas detta IM. I det fall anmälningssedel saknas kan en ny anmälningssedel rekvireras kostnadsfritt från Bolaget och/eller från Eminova Fondkommission AB. Anmälningssedel finns även för nedladdning på Bolagets hemsida, www.amrefa.se, eller Eminova Fondkommissions AB,s hemsida, www.eminova.se. Ofullständigt eller felaktigt ifylld anmälningssedeln kan komma att lämnas utan åtgärd. Endast en (1) anmälningssedel per tecknare kommer att beaktas. Om en aktietecknare lämnar in fler än en (1) anmälningssedel behandlas dessa tillsammans, såsom en (1) anmälan. Anmälan för teckning av aktier är bindande.

Anmälan är bindande

Endast en anmälningssedel per person kommer att beaktas och i det fall fler än en anmälningssedel insändes kommer enbart den senaste att registreras. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Inga tillägg eller ändringar får göras i den tryckta texten på anmälningssedeln.

Tilldelning

Det finns ingen övre gräns för hur många aktier en enskild tecknare kan anmäla sig för, inom gränserna för nyemissionen. Styrelsen för American Residential Fastigheter AB (publ) beslutar om tilldelning. Vid eventuell överteckning fördelas aktierna enligt styrelsens beslut. Besked om tilldelning sänds ut per post av Eminova Fondkommission AB, till adress som angivits på anmälningssedeln.

Rätt till utdelning

De nya aktierna berättigar till utdelning fr.o.m. avstämningsdagen för den utdelning som beslutas närmast efter den aktuella nyemissionens registrering. Samtliga aktier har samma rätt till utdelning. Några begränsningar i rätten till utdelning finns inte. Utbetalning av eventuell

utdelning ombesörjs av Euroclear Sweden AB eller, avseende förvaltarregistrerade innehav, i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Om aktieägare inte kan nås kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbelopp och begränsas endast genom regler om preskription.

Erhållandet av aktier och förlagslån

När emissionen är registrerad hos Bolagsverket bokas aktierna ut på angivet VP/Depåkonto, motsvarande sker för förlagslånen.

Offentliggörande av resultat

Styrelsen kommer genom pressmeddelande att offentliggöra resultatet av emissionen efter det att beslut om tilldelning skett.

Handel på AktieTorget

AMREFA har för avsikt att ansöka om listning på Aktietorget för aktien och Räntetorget för förlagslånet. Mer information om första listningsdag mm kommer att offentliggöras efter emissionens avslutande.

ISIN-kod för aktien är SE0005424082

ISIN-kod för förlagslånet är SE0005465952

Övrig information

Aktierna i AMREFA är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Det har inte förekommit något offentligt uppköpserbjudande under innevarande eller föregående räkenskapsår. Alla aktier berättigar till samma andel av Bolagets vinst och eventuell utdelning, även vid likvidation. Alla aktier har samma röstvärde, en (1) röst per aktie. Aktieägarnas rättigheter avseende vinstutdelning, rösträtt, företrädesrätt vid nyteckning av aktie med mera styrs av Bolagets bolagsordning vilken finns återgiven i sin helhet på sidan 38 i detta IM.

Rådgivare

Detta IM har upprättats Styrelsen för Bolaget. Eminova Fondkommission AB har medverkat med råd under upprättandet. För marknadsföring av emissionen, administrativa tjänster i samband därmed samt likvider och registrering av aktier i Euroclear Sweden AB´s, system, svarar Eminova Fondkommission AB, som inte har några intressen i Bolaget utöver detta uppdrag.

RISKFAKTORER

Ett antal riskfaktorer kan ha en negativ inverkan på verksamheten i Bolaget. Det är därför av stor vikt att beakta relevant risk. Nedan beskrivs riskfaktorer utan inbördes ordning och utan anspråk på att vara fullständiga eller heltäckande. Samtliga riskfaktorer kan av naturliga skäl inte beskrivas utan att en samlad utvärdering av övrig information i föreliggande IM tillsammans med en allmän omvärldsbedömning har gjorts. Utöver nedan beskrivna riskfaktorer bör även därför all annan information i föreliggande IM beaktas. Det kan också finnas risker som för närvarande inte är kända för Bolaget och som kan få icke oväsentlig påverkan på Bolaget och dess utveckling.

Verksamhets och branschrelaterade risker

Konkurrens

Det råder ständig konkurrens på fastighetsmarknaden avseende önskvärda förvärv. Det kan komma tillfällen där Bolaget förlorar en budgivning och därmed går miste om för AMREFA önskvärda fastigheter.

Fastighetsmarknaden i USA

Det finns en möjlighet att fastighetsmarknaden återhämtar sig långsammare än vad som förutspås i dagens läge. Vid en långsammare återhämtning kan det ej uteslutas att det tar längre tid att avyttra fastigheter än vad AMREFA i dagsläget beräknar. Detta kan leda till att avkastningar till Bolagets aktieägare kan komma att senareläggas.

Globala ekonomiska förhållanden

De rådande makroekonomiska förhållandena världen över kan komma att påverka den amerikanska bostadsmarknaden negativt. Det är ej möjligt att utesluta att USA på sikt åter träder in i recession och prisuppgångar på huspriser upphör.

Lokala ekonomiska förhållanden

Staten Michigan har ett rikt näringsliv och är basen för ett flertal multinationella bolag. Vid vikande konjunktur och dämpad efterfrågan hos de största arbetsgivarna är det ej uteslutet att den lokala bostadsmarknaden kan komma att påverkas negativt. I det fall det blir nödvändigt med hyressänkningar för att minimera vakanser kommer AMREFA resultat att påverkas negativt.

Risker förknippat med samarbetet med ProGreen

ProGreen är exponerat mot den generella ekonomiska konjunkturen. Skulle Bolaget gå i konkurs eller på annat vis hamna på obestånd tappar AMREFA en viktig kontakt med sin huvudmarknad. Om ProGreen får problem med upplåning eller eget kapital kommer ProGreens utbud gentemot AMREFA att minska och AMREFAs möjlighet att växa och förvärva fastigheter försvåras.

Finansiella risker

Behov av ytterligare kapital

Bolaget kan komma att vara i behov av ytterligare kapital framgent. Företrädesvis kommer detta vara aktuellt vid nya förvärv av fastigheter i samband med en breddning av Bolagets fastighetsportfölj.

Förändrade valutakurser

Oro på valutamarknaden innebär valutarisker då Bolaget verkar på den amerikanska marknaden. En försvagning av den svenska kronan jämfört med dollarn skulle innebära minskad avkastning i det svenska moderbolaget AMREFA. Den största delen av Bolagets kostnader är i US dollar och är således inte exponerat mot väsentlig valutarisk.

Kreditrisk

Bolaget har lån gentemot investerarna i föreliggande emission. Vid negativa kassaflöden kan Bolaget få svårt att möta sina räntebetalningar gentemot Bolagets gäldenärer.

Aktie- och aktiemarknadsrelaterade risker

AMREFA har för avsikt att ansöka om att lista Bolagets aktie på Aktietorget under Q4 2013. Möjligheten att sälja aktierna kan även vara begränsade. Prissättningen av aktien kan vara

svår att göra då bevakning från finansiella rådgivare oftast saknas för mindre aktier. Till detta kommer att aktier i mindre bolag, generellt sett, är mer beroende av utvecklingen på aktiemarknaden som helhet, då priset på aktier i mindre bolag med en låg handel i aktierna är mer känsliga för försämrad kapitalmarknad än aktier i mer etablerade företag. Nuvarande och potentiella investerare i AMREFA bör beakta att en investering i Bolaget är förknippad med risk och att det inte finns några garantier för att aktiekursen kommer att utvecklas positivt. Som framgår av redogörelsen i detta avsnitt är aktiekursens utveckling beroende av en rad faktorer utöver Bolagets verksamhet, vilka Bolaget inte har möjlighet att påverka. Även om AMREFAs verksamhet utvecklas positivt finns det därför risk att utvecklingen för Bolagets aktie är negativ.

Utdelning

Ingen utdelning har hittills lämnats av Bolaget och det finns inga garantier för att utdelning kommer att kunna lämnas i framtiden. Styrelsen gör bedömningen att någon utdelning i vart fall inte kommer att vara aktuell för 2013.

Risker förknippade med erbjudandet

Det finns inga garanter som har garanterat emissionen i någon utsträckning. Detta innebär att det finns risk för att emissionen inte blir fulltecknad och att Bolaget därmed tvingas att söka ytterligare kapital, med den osäkerhet som därmed föreligger, dels sammanhängande med möjligheterna att hitta ytterligare kapital, dels med till vilka villkor detta kommer att ske. Det finns heller inga garantier för att senare nyemissioner inte kan komma att behöva göras till lägre kurs än den som nu genomförs.

Risker förenade med förlagslån

Lösenmöjlighet för Bolaget

I lånevillkoren (se "Villkor för förlagslån" sidan 41) ges möjlighet för Bolaget till förtida inlösen. Då Bolaget kan välja att förtidslösa lånet kommer marknadsvärdet på detta lån i allmänhet inte att stiga väsentligt över den kurs till vilken det kan lösas. Detta kan också gälla före en lösenperiod. Bolaget kan förväntas att lösa lånet när dess upplåningskostnader är lägre än räntan på lånet. Vid dessa tidpunkter skulle en investerare i allmänhet inte kunna återinvestera lösenlikviden till en effektiv ränta som är lika hög som räntan på detta lån utan kan kanske göra detta endast till en betydligt lägre ränta. Presumtiva investerare bör överväga återinvesteringsrisken mot bakgrund av andra placeringar som kan göras vid samma tillfälle.

Efterställt lån

De lån som omfattas av Erbjudandet är förlagslån. Det innebär att investerare erhåller betalning först efter det att fordringshavare med icke efterställda fordringar fått fullt betalt i händelse av likvidation eller konkurs. Efterställda lån löper oftast med högre räntesats än jämförbara lån som inte är efterställda eftersom efterställda lån innebär en högre risk. Varje investerare bör vara medveten om att det finns risk att den som investerar i förlagslån kan förlora hela, eller delar av, sin placering om Accelerator blir försatt i konkurs eller likvidation.

Kreditrisk

Om Bolagets finansiella ställning försämras är det sannolikt att kreditrisken förknippad med förlagslånet kommer att öka, då risken ökar för att Bolaget inte kan infria sina åtaganden enligt förlagslånens villkor. Accelerators finansiella ställning påverkas av ett antal riskfaktorer, av vilka ett antal har diskuterats ovan.

Ränterisk

Förlagsbevisens värde är beroende av ett flertal faktorer, av vilka en av de mest betydelsefulla över tiden är nivån på den generella marknadsräntan. En höjning av den allmänna räntenivån kan medföra att värdet på förlagslånen minskar. Den allmänna räntenivån är till stor del beroende av både den svenska och internationella ekonomiska utvecklingen och ligger utanför Bolagets kontroll. Förlagslånens värdeutveckling kan, utöver marknadsräntan, påverkas av bland annat konjunkturläget, alternativavkastningsmöjligheter, kapitalflöden samt marknads och beteendepsykologi.

Likviditetsrisk

Förlagslånen i Erbjudandet kommer att bli föremål för upptagande till handel. Det kan ej uteslutas att lånen kan komma att handlas med begränsad likviditet. Detta kan innebära att innehavare inte kan sälja sitt lån vid önskad tidpunkt eller till ett pris med en avkastning jämförbar med liknande placeringar.

VERKSAMHETEN

Affärsidé

AMREFAs affärsidé är att förvärva, förvalta och utveckla miljöanpassade och högt avkastande fastigheter på den amerikanska fastighetsmarknaden.

Vision och övergripande mål

AMREFA skall vara en attraktiv hyresvärd som ligger i framkant avseende energieffektiva och miljöanpassade fastigheter. Det är Bolagets målsättning att människor aktivt skall söka sig till AMREFA som hyresvärd. Genom att ligga i framkant avseende miljö och förvaltning skall stabila och långsiktiga värden skapas.

Verksamheten

AMREFA är ett fastighetsbolag vars huvudsakliga verksamhet är att äga och aktivt förvalta hyresfastigheter på den amerikanska fastighetsmarknaden. AMREFA skall initialt investera i fastigheter belägna i attraktiva regioner i delstaten Michigan i USA. Orterna där förvärven görs skall karakteriseras av goda demografiska egenskaper så som sysselsättning, inkomstnivåer, infrastruktur och befolkningstillväxt. I samarbete med Bolagets amerikanska partner, ProGreen Properties förvärvas och förädlas fastigheterna enligt Bolagets egna kriterier. AMREFA har tillsammans med ProGreen ett stort kunnande inom energieffektivisering. Sverige ligger idag mycket långt fram vad gäller energioptimering och besparingsmöjligheter. Genom detta kunnande beräknas Bolagets fastighetsbestånd att generera avsevärt högre driftsnetton än vad fastigheter med sedvanlig amerikansk byggstandard. Att miljöanpassa och energieffektivisera Bolagets portfölj ingår mycket tydligt i den tagna förvärvs och förvaltningsstrategin. Det är Bolagets uppfattning att detta kommer att skapa stor efterfrågan från såväl tentativa hyresgäster som framtida investerare när fastigheterna realiseras. Vidare har AMREFA för avsikt att kontinuerligt se över beståndet och genomföra de förbättringar vilka ytterligare kan höja portföljens driftsnetto och framtida värdetillväxt. Vid dagen för tillträdet skall fastigheterna i vara uthyrda i minst ett år framöver. Detta betyder att vakansnivåerna kommer att kunna hållas nere för ett tilltänkt förvärv. Anledningen till att initial vakans inte är önskvärd är på grund av att fastigheterna från dag ett skall generera kassaflöden till AMREFA aktieägare och långivare. Bolaget har inte bestämt ett exit-datum utan kommer att aktivt förvalta fastigheterna utan realisering till dess att den amerikanska bostadsmarknaden återhämtat sig till för Bolaget fördelaktiga nivåer.

Förvärvet av American Residential Gap Aps (ARG)

I juni 2013 förvärvades ARG Aps av ett svenskt ägarkollektiv. ARG var ett fastighetsbolag vilket för AMREFA hade önskvärda tillgångar i form av åtta stycken fastigheter i Michigan, USA om ca 1000 m2. Förvärvet genomfördes genom en apportemission där AMREFA blev ägare av samtliga aktier i ARG Aps. Hyresintäkter från fastigheterna genereras från och med den 1 juli 2013. Med aktuella hyresnivåer genereras över 100 000 USD per år.

Avkastning

När AMREFA genomför ett förvärv skall fastigheten eller fastigheterna i fråga leverera en direktavkastning om minst 9,5 %. Direktavkastningen avser det netto som uppstår när hyresintäkter subtraheras från fasta driftskostnader innan finansiella kostnader. De initialt högt ställda kraven på direktavkastning är möjliga på grund av de idag låga fastighetspriserna, samt att hyresnivåerna är stigande.

Höga driftsnetton och bra underhåll och därmed hög standard är ekvivalent med stigande priser framöver då fastigheterna kommer att vara attraktiva att hyra.. AMREFA kommer att lägga stor vikt att genomföra de åtgärder i termer av värme, energi och isolering som kraftigt sänker energiförbrukningen på fastigheten. Detta kommer att kunna göras till minsta möjliga investeringskostnad då kunnande finns avseende vilka system och isoleringsmetoder som fungerar optimalt tillsammans.

Den löpande avkastningen kommer till den största delen från genererade hyresintäkter.

Bolaget ser en stark tillväxtpotential på fastigheternas värden över de kommande åren. En betydande del av aktieägarnas värden kommer att skapas genom realiseringar av fastigheter framgent. I dagsläget finns det inga upptagna banklån, vilket gör att de förlagslån som emitteras är att betrakta som seniora med en underliggande säkerhet i den befintliga portföljen. Efter föreliggande emission är avslutad är ambitionen att framöver att till större del finansiera framtida fastighetsförvärv och expansionen genom utgivande av räntebärande förlagslån vilka kan kombineras med andra ägarbaserade instrument.

Finansiering av kommande förvärv

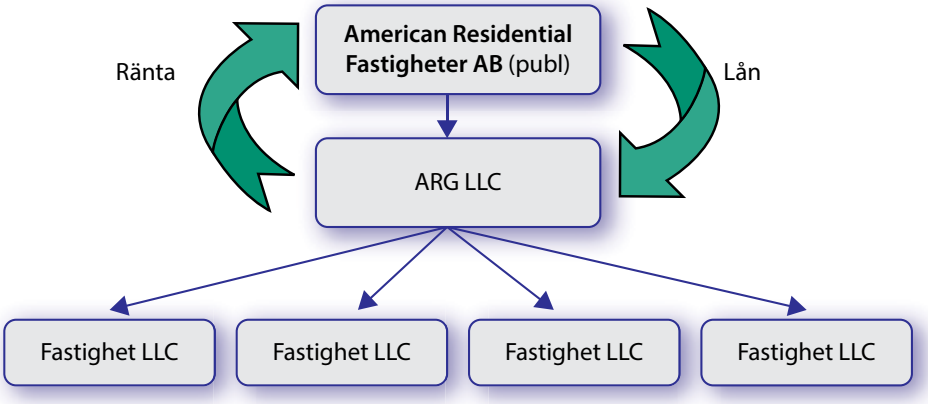
Samtliga förvärv skall ske i AMREFAs amerikanska helägda dotterbolag ARG LLC. Finansieringen till framtida förvärv skall initialt erhållas via den svenska kapitalmarknaden. Kapitaliseringen kommer att ske från AMREFA. Möjligheten till bankfinansiering är i dagsläget begränsad och det amerikanska banksystemet är fortsatt restriktivt till finansiering av fastigheter. Det är Bolagets uppfattning att detta kommer förändras över tid och det är viktigt att ha täta dialoger med banker och övriga finansieringsinstitut när väl åtstramningarna lättas. När det finansiella systemet i USA blir mindre återhållsamt kommer Bolaget att utnyttja bankfinansiering för kommande förvärv. Lånen kommer att kunna tas till lägre räntor än vad Bolaget får betala på kapitalmarknaden vid emittering av tex obligationer eller förlagslån.

Förvaltningsstruktur och juridiska aspekter

Det svenska moderbolaget American Residential Fastigheter AB (publ) äger idag 100% av ARG Aps som i sin tur äger 100% i det amerikanska dotterbolaget ARG LLC. Genom ARG LLC äger Bolaget ett dotterbolag för respektive fastighet som förvärvas. I samband med förvärvet läggs fastigheten in i ett Amerikanskt bolag (LLC). Det är viktigt att understryka att detta görs för varje enskild fastighet. Anledningen till detta är för att minimera den övergripande risken. Amerikansk lagstiftning skiljer sig från Svensk och det är viktigt att Bolaget har god kännedom om de juridiska aspekterna i samband med förvaltning av fastigheter. Att varje fastighet ägs via eget LLC kan vara fördelaktigt vid det fall juridiska processer mot enskilda fastigheter uppstår. Samtliga kassaflöden som varje fastighet genererar går direkt upp i det amerikanska moderbolaget och är ej fog för kostnader eller skatter. Den amerikanska skatten åläggs ARG LLC.

Den faktiska förvaltningen av beståndet sker genom ARG LLC och Bolagets samarbetspartner ProGreen Properties Inc.

AMREFA kommer initialt att finansiera det amerikanska dotterbolaget. Detta betyder att pengar lånas till ARG LLC, vilka används för att förvärva fastigheter samt finansiera löpande omkostnader. Avkastningen från fastigheterna överförs till AMREFA genom räntebetalningar för de lån som existerar bolagen emellan. Genom att AMREFA erhåller räntebetalningar istället för utdelningar från det amerikanska Bolaget blir skatteeffekten mindre.



FASTIGHETERNA

För att Bolaget över tid skall bygga värde är det av väsentlig innebörd att fastighetsbeståndet i sin helhet är attraktivt för köpare på längre sikt. Amerikanska bostäder håller generellt sett något lägre standard sett ur ett energi och miljöhänseende. I Sverige är energi och miljöoptimerade produkter till hem och hushåll relativt vanligt. I USA har inte energifönster, solceller, luftvärmepumpar etc. fått samma genomslag. Det är Bolagets ambition att stora delar av de förvaltade fastigheterna skall ligga i ett övre skikt vad det gäller miljö och energi. Detta ökar efterfrågan från hyresgäster samtidigt som fastighetens direktavkastning och värde kommer att öka. Då ProGreen förvärvar fastigheter enligt specifikt uppsatta kriterier och sedermera renoverar fastigheterna i enlighet med AMREFAs önskemål är det möjligt för Bolaget att skapa en fastighetsportfölj vilken långsiktigt kommer inbringa stabila värdeökningar och som kommer vara attraktiv för framtida investorer och köpare.

I dagsläget består den aktuella portföljen av såväl villor som lägenheter. I och med föreliggande emission tillförs Bolaget tillräckliga medel att även förvärva flerbostadsfastigheter. Den långsiktiga strategin är att en betydande del av fastighetsportföljen skall utgöras av flerbostadshus. Konceptboenden där de boende får en helhetslösning blir allt mer populärt i såväl Sverige som USA. I ett konceptboende kan som faciliteter som gym, pool och bevakning av området ingå i boendet. Även detta är något som AMREFA undersöker och utvärderar. Tror att ni måste friskriva er från eventuella förändringar när vi kommer in på flerfamiljsfastigheter, då förmodligen andra förhållande kommer att föreligga än det normala 9.5% vid inköpstillfället som gäller vid individuella bostäder.

Befintliga fastigheter i portföljen

	Namn	Fastighetsslag	Storlek (m²)
	Madison Heights (13 Mile Rd)	Radhus	183
	Farmington Hills (Rollcrest)	Lägenhet	87

	Novi (Stonehenge)	Radhus	135
	Waterford (Woodview)	Lägenhet	92
	Madison Heights (Tessmer Crt)	Radhus	128
	Southfield (25825 Lasher)	Lägenhet	62
	Farmington Hills (8 Mile)	Villa	150
	Lacrosse	Villa	183

SAMARBETSPARTNERS

ProGreen Properties Inc

AMREFA har per den 19 juli 2013 ingått ett avtal med ProGreen Properties Inc, hädanefter benämnt som ”PG” eller ”ProGreen”. ProGreen är AMREFAs huvudleverantör av fastigheter och kommer framgent att spela en viktig roll i uppbyggnaden av AMREFAs fastighetsbestånd.

ProGreen är baserat i Birmingham, Michigan och bedriver en fastighetsverksamhet vilken bygger på att förvärva, renovera och förädla, samt förvalta bostadsfastigheter med potential för god avkastning. ProGreen förvärvar fastigheter ofta direkt från banker genom så kallade Foreclosures eller med bankers godkännande genom short sales. ProGreen kan även förvärva fastigheter vilka är i privat ägo under förutsättningen att det är attraktivt prissatta och att en reell förädlingspotential finnes.

Efter förädlingsprocessen ingår det i ProGreens affärsmodell att sedan sälja vidare fastigheterna till privatpersoner eller andra investerare. Del i förädlingsprocessen är att skapa en miljöanpassad och energieffektiv fastighet. ProGreens fastigheter har efter förädlingsprocessen omsatts i ett högt tempo, och de har visat sig vara en framgångsrik strategi att sälja fastigheter som är väl miljöanpassade. Det främsta skälet till detta är det faktum att detta är något nytt för amerikanarna, och anses som ett gott val i termer av ekonomi, miljö och tillvaro för såväl familjer som singelhushåll.

ProGreen har sedan 2009 haft Michigan som sin huvudmarknad och är av uppfattningen att Michigan erbjuder några av de bästa investeringsmöjligheterna på den amerikanska fastighetsmarknaden. Antalet Foreclosures och den fortsatt restriktiva kreditmarknaden skapar stora möjligheter för ProGreen att förvärva fastigheter till bra priser. Den ökande efterfrågan på hyresbostäder i kombination med låga fastighetspriser skapar goda förutsättningarna för att förvärva potentiella högavkastande objekt.

Genom ProGreens erfarenhet och stora kontaktnät av mäklare, jurister, banker och revisorer kan AMREFA identifiera bra potentiella förvärv och förvärva de fastigheter av ProGreen som skapar högsta värde för AMREFAs aktieägare. . Det täta samarbetet ger AMREFA en unik förståelse för vad som skapar framtida värdetillväxt på ett framtida förvärv. Detta minimerar AMREFAs förvärvsrisk och minimerar sannolikheten att Bolaget förvärvar felaktigt prissatta fastigheter. AMREFA förvärvar endast fullt uthyrda fastigheter med befintliga hyreskontrakt med en hyresgaranti utfärdad av ProGreen under 12 månader.

Tillvägagångssätt när ProGreen förvärvar fastigheter

Bostadsfastigheter säljs genom olika processer. Utöver sedvanlig förvärvsprocess på traditionellt sätt via mäklare kan ProGreen förvärva fastigheter som är klassificerade som ”distressed properties” genom short sales eller bankägda fastigheter som har blivit ”foreclosed” .

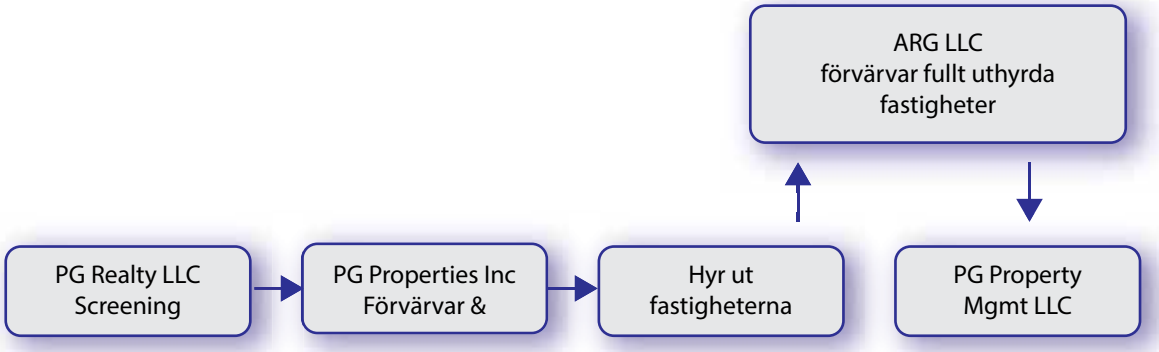
Bankägda fastigheter är ofta dåligt skick eller helt enkelt vandaliserade. Anledningen till detta är att de tidigare ägarna redan förlorat allt och inte längre känner något ansvar för fastigheten, utan istället ofta rensar den från allt som kan säljas.

Processen för banken att ”ta över” fastigheten sker genom att först utlysa en publik auktion, där minsta pris är det som banken ser sig nöjd med att få tillbaka. Denna auktion sker genom sedvanlig budgivning. Budgivningarna hålls vid speciellt annonserat datum och kan ibland besökas av många. Vid budgivningstillfället säljs dock inte speciellt många fastigheter, beroende på att de inte tidigare kan besiktigas och därigenom endast är attraktiva om ett mycket lågt pris erbjuds, vilket inte är så normalt i och med att banken inte heller har kunnat besiktiga fastigheten vid detta tillfälle. För en potentiell köpare är det dessutom väldigt viktigt att innan budgivningen ha en god kännedom avseende de geografiska, demografiska samt de tekniska faktorerna kring samtliga av de potentiella för-

värven som föreligger vid varje enskilt budgivningstillfälle.

Om inte fastigheten säljs på aktionen, köper banken upp den och kan sedan efter en ”redemption period”, (normalt 6 månader) vilket är den tid som tidigare ägare kan återköpa fastigheten genom att betala total utestående skuld. Vid inköp vid auktionsögonblicket, föreligger samma förhållande för den enskilde budgivaren.

Ett annat sätt att förvärva fastigheter är att köpa när fastigheten är utlyst till försäljning via så kallade ”short sales”. Short sale är steget innan en auktion utlyses av banken. I realiteten är ett short sale en överenskommelse mellan husägaren och banken, vilken har lånat ut pengar för att finansiera husköpet. Överenskommelsen bottnar i att husägare som inte kan möta sina betalningsåtaganden själva får möjligheten att sälja huset till ett pris som understiger den totala skulden, för att banken på detta sätt snabbare kan få tillbaka i varje fall en del av utestående skuld, utan att behöva gå igenom den både tidsödande men också kostsamma foreclosure processen. Detta accepteras ofta av banken då de vet att fastigheten ändå inte går att sälja till ett pris som skulle täcka bankens lån. Fördelen med att kunna köpa via short sales är att fastigheterna ofta är i bättre skick eftersom de nyligen varit ute till försäljning via husägaren själv. Detta reflekteras dock ofta i priset. Short sales kan dock vara mycket utdragna processer som kan ta flera månader att avsluta.



Förvaltningsavtal med ProGreen

Efter det att ARG LLC förvärvat en fastighet från ProGreen skrivs ett förvaltningsavtal parterna emellan. Avtalet bygger på att ProGreens dotterbolag ProGreen Property Management LLC (PGM LLC) agerar fastighetsförvaltare för ARGs räkning. Förvaltningen omfattar tillfälligt och löpande underhåll samt planering avseende den dagliga skötseln och underhållningsplanering framgent. Utöver den fastighetstekniska driften hanterar även PGM LLC samtlig ekonomisk administration avseende fastigheten Tex. hyresavgifter, uthyrningsfrågor, visningar, fakturering, försäkringsfrågor, skatter och lokala avgifter etc., samt månatlig ekonomisk redovisning till AMREFA. Genom att outsourca fastighetsförvaltningen, belastas inte Bolaget med en omfattande organisation, vilket är fördelaktigt, speciellt under de första åren. Bolaget har gjort bedömningen att när beståndet når tillräcklig volym skall en utvärdering göras för att utröna om fastighetsförvaltningen skall tas över och skötas internt.

MARKNADSÖVERSIKT

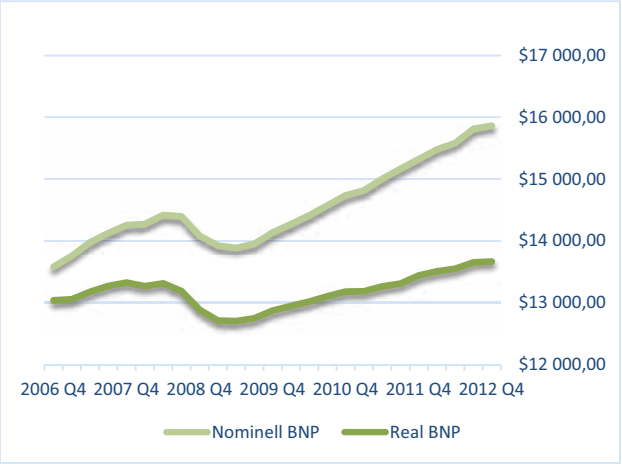
AMREFA har för initial avsikt att förvärva fastigheter i delstaten Michigan i USA. Framgent utesluter inte AMREFA att bredda sin fastighetsportfölj till andra geografiska områden i USA.

Hög ekonomisk tillväxt samt expansiv penningpolitik med låga räntor har under början av 2000-talet expanderat den amerikanska ekonomin. Den starka köpkraften hos den amerikanska allmänheten drev upp fastighetspriserna till rekordhöga nivåer. I ett försök att stävja detta höjde den amerikanska centralbanken (FED) i flera omgångar styrräntan. I takt med den amerikanska och internationella finanskrisen, kollapsade också fastighetsmarknaden. Statistik pekar nu på att den amerikanska ekonomin är under förbättring. De räntesänkningar som genomförts av FED är de kraftigaste i modern tid och räntenivån är idag betydligt lägre än vad den var för några år sedan. Resultatet av dessa sänkningar väntas ha en fortsatt positiv effekt på ekonomin som helhet och fastighetsmarknaden i synnerhet.

Sedan 2007 har priserna på fastighetsmarknaden i USA sjunkit dramatiskt. Husägare har fått lämna sina hem på grund av bristande betalningsförmåga. De familjer som har förlorat sina hem genom krisen har inte finansiella möjlighet att köpa nya hem, eftersom dessa därefter inte bedöms som kreditvärdiga under flertalet år. När finansieringsformen ”Sub Prime” var som störst under 2005- 2008 finansierades privata husköp ofta till 100 % eller mer av bankerna, och till en initial låg ränta som successivt justerades upp efter något år eller två. Efter Lehman-kraschen och när räntorna justerades upp och låntagarna inte kunde betala gick luften ur den amerikanska husmarknaden.

Amerikansk ekonomi

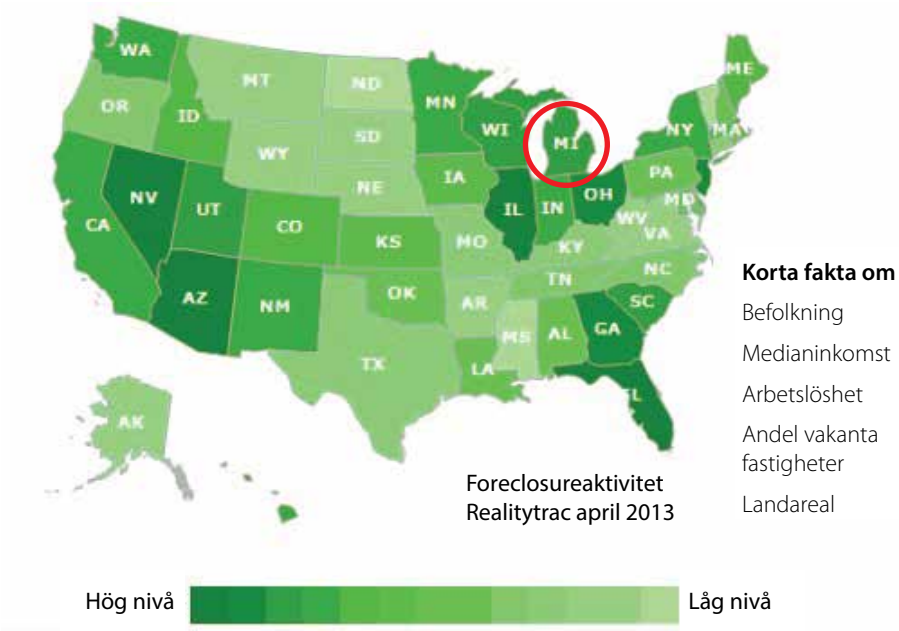
Den amerikanska ekonomin är i en återhämtningsfas efter landets värsta ekonomiska kris sedan depressionen. Arbetslösheten ligger idag på 7,3 % vilket historiskt är högt , men har minskat från ca 10% som för några år sedan. Landets BNP har sedan 2009 börjat återhämtat sig och förväntas växa årligen med 2-3 % under 2013 och 2014.



Likt Sverige ligger bolåneräntorna på historiskt låga nivåer. Privatpersoner har dock fortsatt svårt komma in på bostadsmarknaden. Anledningarna är många men i huvudsak är det åtstramade banksystemet och bristande betalningsförmåga som utgör de största barriärerna. Som tidigare nämnt har detta givetvis påverkat fastighetsmarknaden hårt. Men den visar dock också en mycket positiv trend i dagsläget, sett till antalet sålda bostäder och antal nyproducerade bostäder. Amerikanska banker beräknas idag att sitta med balansräkningar vilka är överviktade av fastigheter, vilka över tid behöver avyttras. Antalet Short sales och Forclosures kommer att minska, dock är aktiviteten fortsatt hög och inbjuder till investeringar. Amerikanska bolån löper i normala fall på 30 år. Under denna period betalar låntagaren ränta och

amortering. Villkoren omförhandlas dock var 5;e år under löptiden. I det fall att fastighetspriserna har gått upp, kan kunden teoretiskt öka sin belåning om så skulle önskas. Har fastighetens värde däremot gått ned, kommer banken att kräva in en viss del kontant för att lånet skall förlängas. Det var just detta förhållande på fastighetsmarknaden som resulterade i att många fick lämna sina hem, dvs. priserna föll och banken krävde in en kontantdel som kunden inte hade i samband med förlängning av lånen. Detta är som lånemarknaden fungerade tidigare, men man ger inte sådana lån idag.

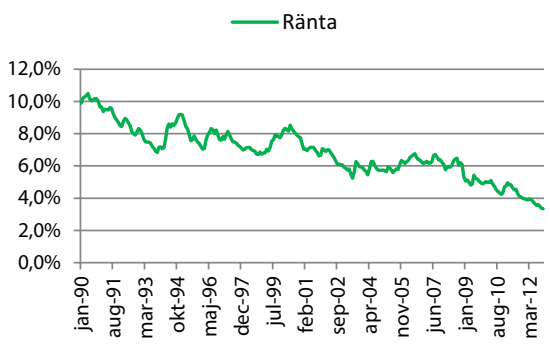
Med hänsyn till att det under åren 2005 – 2008, beviljades ett stort antal lån på detta sätt, beräknas tillgången på fastigheter inom detta segment att vara stort ett antal år framöver. Skälet till detta är att det tar cirka 2 år innan en fastighet som tagits in av en bank till följd av att kunden inte kunde betala, är ute på marknaden igen. Under 2013 ser vi fastigheter som finansierades under 2006-2007 ute på marknaden. Från Bolagets perspektiv ger detta givetvis en möjlighet att under ett antal år framöver kunna förvärva lågt prissatta fastigheter. Vart eftersom Foreclosureaktiviteten minskar, ökar konkurrensen om de ”bästa” objekten på marknaden. Bolaget är av uppfattningen att de bästa förvärven görs i en ansatt marknad vilken fortsatt har återhämtning som kvarstår.

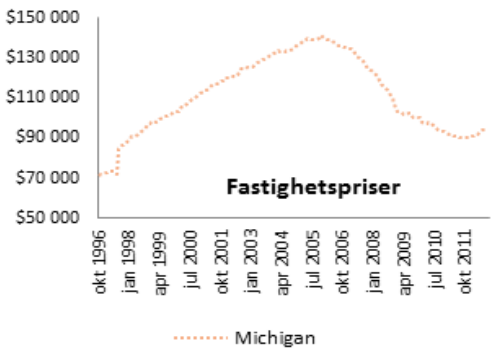


Korta fakta om Michigan

Befolkning	9.952.687
Medianinkomst	$48.432
Arbetslöshet	8,90 %
Andel vakanta fastigheter	15,14 %
Landareal	250 941 km²

Långa bolåneräntan





Varför investera i Michigan?

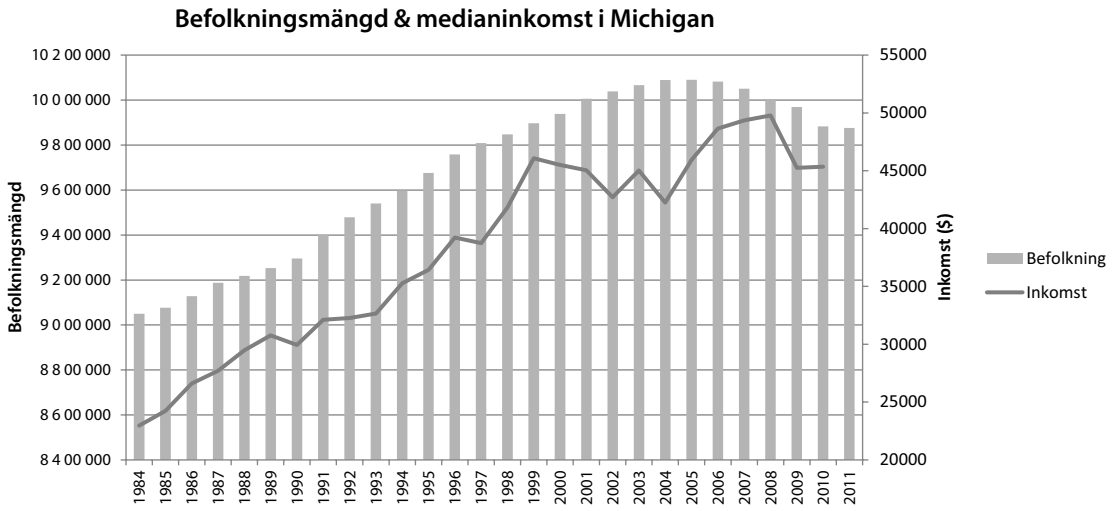
Michigan är USA:s elfte största stat med en befolkning på ca 10 miljoner människor. Michigan har i alla tider varit en stark industristat och hyser hem åt ett stort antal Fortune 500 bolag, USA:s största företag, t.ex. GM, Ford, Kellog Company, Dow Chemical etc. Michigans största stad är Detroit och är en stad som är starkt förknippad med fordonsindustrin. Krisen inom den amerikanska bilindustrin har

varit ett faktum under många år. En omstrukturering likväl som nytänkande var ett krav för fortsatt verksamhet. På 50 talet gick det som tåget och Detroit hade 1,800,000 invånare, men under 60 talet komplicerades situationen och både fackliga likväl som rasbaserade problem uppstod, som till stor det bidrog till dessa tre jättebolag att göra markanta nedskärningar. Finanskrisens ökade denna trend och de tre stora bilbolagen stod i själva verket på ruinens brant. Det är ju allmänt känt att den amerikanska staten klev in och räddade både GM och Chrysler. Ford lyckades finansiera sig själva ur krisen. Idag är det dock ett faktum att samtliga av de tre stora bilbolagen går ”som tåget” i dagsläget, med mycket markant stegrad försäljning och vinster med goda vinster som följd.

Sextiotalet medförde en stor utflyttning från staden Detroit till förstäderna runt om. Detroit har idag bara ca 700.00 invånare. Trenden att flytta ut har nu dock reverserats i samband med att stora investeringar har gjorts i staden under de senaste par åren. Det är uteslutande privata intressen som klivit in och skapat nya ”opportunities” till motsats till tidigare kris. Idag kan nog Detroit ses som en stad med mycket goda utvecklingsmöjligheter över tid, med medföljande växande värden av fastigheter generellt.

Michigan huserar ett mycket stort och starkt näringsliv och Bolaget bedömer att Michigan fortsatt kommer att vara en stark industristat och att befolkningstillväxten kommer att tillta under de närmsta åren. Fastighetspriserna i Michigan har likt övriga USA gått ner kraftigt i samband med den ekonomiska krisen. Priserna är nu på väg tillbaka upp och har sedan sommaren 2011 visat en klart positiv trend.

I dagsläget söker sig många inhemska och internationella investorer till den amerikanska fastighetsmarknaden med avsikten att köpa fastigheter på låga prisnivåer. Bolaget gör bedömningen att Michigan har en stabil efterfrågan från den lokala populationen. AMREFA utesluter inte möjligheterna att förvärva fastigheter i andra delstater framgent.



MÅL OCH STRATEGIER

Det är Bolagets uppfattning att den amerikanska fastighetsmarknaden kontinuerligt kommer att återhämta sig. Under återhämtningsfasen är det AMREFAs ambition att vara en aggressiv och aktiv fastighetsägare. Då antalet foreclosures och short sales kommer att minska med tiden, minskar också Bolagets möjligheter att förvärva fastigheter till låga priser. I samförstånd med Bolagets amerikanska samarbetspartners ser AMREFA en möjlighet att under de kommande åren förvärva fastigheter med bra direktavkastning och värdestegring.

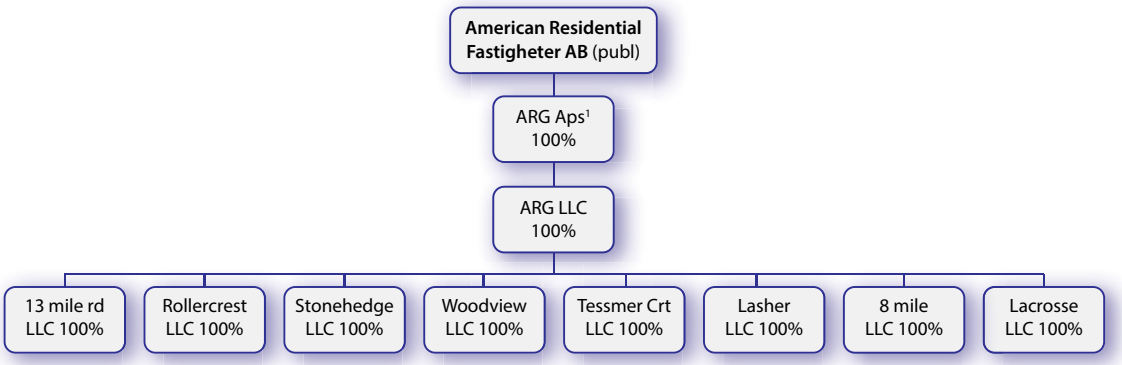
I takt med att försäljningen av såväl befintliga som nyproducerade hem har minskat sedan 2008 har efterfrågan på hyresbostäder ökat signifikant.

Sammantaget bedömer Bolaget att det är strategiskt rätt i tiden att förvärva fastigheter på den amerikanska fastighetsmarknaden.

Konkret målsättning

Målsättningen är att på 5-års sikt bygga upp ett bestånd uppgående till ett värde om ca 300-500 Msek kronor. Det är Bolagets uppfattning att det amerikanska banksystemet på sikt kommer att öppna upp för sedvanlig belåning. I dagsläget är den möjligheten begränsad, varav den initiala kapitaliseringen sker via den Svenska kapitalmarknaden. Vart efter bankfinansiering blir möjlig kommer marginalerna att förbättras avsevärt. De medel som tillförs i föreliggande emission kommer uteslutande gå till att förvärva fastigheter och stärka Bolagets koncept och affärsmodell. Då AMREFA kan påvisa att verksamheten fungerar ur ett affärsmässigt perspektiv är det troligt att anta att fler finansieringsmöjligheter blir tillgängliga, med vilka Bolaget kan fortsätta att växa och skapa värde. De stigande hyresnivåerna på amerikanska fastigheter kommer att ge positiv utväxling på Bolagets direktavkastning. Initialt förvärvas inte fastigheter med en direktavkastning understigande 9,5 %.

LEGAL STRUKTUR



1) Per idag ligger ARG Aps som ägarbolag till ARG LLC men detta kommer att ändras så att ARG LLC direktägs av American Residential Fastigheter AB

AMREFAS AKTIE

Bolagets aktiekapital uppgick den 1 augusti 2013 till 871 167 kronor fördelat på 7 549 541 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,11539 kronor och varje aktie berättigar till en röst. Alla aktier äger samma rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst och till eventuellt överskott vid likvidation. Aktiekapitalet skall lägst uppgå till kronor kronor 871 167 och högst 3 484 668 kronor, fördelat på lägst 7 549 541 aktier och högst 30 198 164 aktier. Det finns inga aktieägare med aktieinnehav som har olika röstvärde.

Aktiekapitalets utveckling

Datum	Händelse	Förändring antal aktier	Antal aktier	Förändring aktiekapital	Aktiekapital
2013-03-22	Uppstart och registrering hos Bolagsverket	500	500	50 000	50 000
2013-07-03	Nyemission	4 500	5 000	450 000	500 000
2013-07-03	Split (866,6:1)	4 328 500	4 333 000	0	500 000
2013-09-11	Apportemission	3 216 541	7 549 541	371 168	871 167

Ägarsituation

Nedanstående tabell illustrerar ägandet i AMREFA. Det finns inga optionsprogram eller konvertibla skuldebrev utfärdade i bolaget vid tiden för innevarande emission.

Ägare	Antal aktier	Andel kapital (%)	Andel röster (%)
Satel B.V.	2 166 500	28,70%	28,70%
Michael Lindström	1 800 000	23,85%	23,85%
Rupes Futura AB	925 306	12,26%	12,26%
Michael Hylander	440 622	5,84%	5,84%
LIPCO AB	366 500	4,85%	4,85%
Ralph Riber	264 373	3,50%	3,50%
Luthson Holdings SA	264 373	3,50%	3,50%
DanAb Förvaltnings AB	220 311	2,92%	2,92%
Dikarsbo Holding AB	176 249	2,33%	2,33%
AssRe Produktion AB	132 187	1,75%	1,75%
Gästrikegårdar Förvaltnings AB	132 187	1,75%	1,75%
GXG Global Exchange Group AB	132 187	1,75%	1,75%
XOL Holding AB	132 187	1,75%	1,75%
Klas Lunding AB	132 187	1,75%	1,75%
Almberg2010 AB	88 124	1,17%	1,17%
Rosehill AB	88 124	1,17%	1,17%
Sunnerå Herrgård Holdings AB	88 124	1,17%	1,17%
	7 549 541	**100,00%**	**100,00%**

Utspädning

Aktieägare som inte tecknar i nyemissionen kommer vid fullteckning att spädas ut med 24,87 %.

Bemyndigande

Styrelsen erhöll vid en extra bolagsstämma den 22 augusti 2013 ett bemyndigande att fatta beslut om nyemission av aktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Bemyndigandet är begränsat till bolagsordningens gränser.

Utdelning och utdelningspolitik

Eftersom Bolaget fortfarande befinner sig i uppbyggnadsfas är det styrelsens uppfattning att någon utdelning inte skall ske innan uppbyggnadsfasens eventuella förluster har återhämtats. Bolaget har hittills inte lämnat någon aktieutdelning. När Bolagets finansiella situation har stabiliserats är det styrelsens målsättning att föreslå en mer konkret utdelningspolicy.

Aktieägaravtal och inflytande över Bolaget

Såvitt styrelsen känner till finns i dagsläget inte några aktieägaravtal rörande ägandet i AMREFA. Det finns inga avtal gällande framtida ägande eller andra avtal som skulle kunna påverka kontrollen över Bolaget. Det finns ingen bestämmelse i bolagsordningen som kan förhindra att kontrollen och inflytandet över Bolaget skulle kunna förhindras, för det fall att större ägarposter skulle byta ägare.

Värdepappersförvaring

Bolaget och dess aktier är anslutna till det svenska elektroniska värdepapperssystemet Euroclear Sweden AB, tidigare VPC AB. Tidigare utfärdade aktiebrev har kallats in i original och utväxlats mot elektroniska aktier. I de fall aktiebrev i original inte har inkommit, har motsvarande elektroniska aktier ej tillhandahållits sådan ägare. Eventuell utdelning beslutas av ordinarie årsstämma och utbetalning ombesörjs av Euroclear Sweden AB.

Övrig aktierelaterad information

Bolagets aktier har emitterats i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och ägarnas rättigheter avseende aktierna får endast ändras i enlighet med bestämmelse denna lag.

INFORMATION OM DE AKTIER SOM ERBJUDS

Aktiekapitalet i AMREFA uppgår före nyemissionen till 871 168 kronor, fördelat på 7 549 541 aktier. Efter genomförd nyemission av 2 500 000 aktier kommer aktiekapitalet att uppgå till 1 159 652 kronor. Bolaget kommer då att ha 10 049 541 aktier. Enligt den nuvarande bolagsordningen kan antalet aktier i Bolaget uppgå till maximalt 30 198 164 aktier.

Alla aktier i Bolaget berättigar till vardera en röst. Samtliga aktier har lika rätt till utdelning och del i Bolagets vinst och andel i tillgångar vid en likvidation. Aktieägare i Bolaget har företrädesrätt vid emission, i proportion och slag, till befintligt innehav. Aktierna är upprättade enligt svensk rätt och denominerade i svenska kronor.

Aktiebok

Bolagets aktiebok kontoförs av Euroclear Sweden AB, Box 7822, 103 97 STOCKHOLM, (f d VPC), som registrerar aktierna på den person som innehar aktierna.

ISIN-kod

ISIN-kod för aktien är SE0005424082

Utdelning

Alla aktier har lika rätt till utdelning. De nya aktierna medför rätt till utdelning från och med räkenskapsåret 2013. Eventuell utdelning beslutas av ordinarie årsstämma och betalas därefter ut. Utbetalning av eventuell utdelning ombesörjs av Euroclear Sweden AB. Avdrag för preliminär skatt ombesörjs normalt av Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren. Rätt till eventuell tilldelning tillfaller den som vid fastställd avstämningsdag har rätt till deltagande i bolagsstämman, dvs var registrerad som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. Aktieägare har rätt till andel i överskott vid en eventuell likvidation i förhållande till det antal aktier som innehavaren äger.

I det fall någon aktieägare inte kan nås genom Euroclear kvarstår dennes fordran på utdelningsbeloppet mot Bolaget och begränsas endast genom regler om preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Det föreligger inga restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare bosatta utanför Sverige och utbetalning sker via Euroclear på samma sätt som för aktieägare bosatta i Sverige. För aktieägare som inte är skatterättsligt hemmahörande i Sverige utgår dock normal svensk kupongskatt (se sidan 39 Skattefrågor).

Utspädningseffekter

Samtliga aktier som erbjuds i erbjudandet ingår i den nyemission som Bolaget genomför. Det sker därmed ingen försäljning av befintliga aktier. För befintliga aktieägare som inte tecknar sig i föreliggande emission uppstår en utspädningseffekt om totalt 2 500 000 nyemitterade aktier, vilket motsvarar en utspädning om 24,87 % procent om emissionen fullteckna s.

Det finns inga ytterligare bemyndiganden eller åtaganden utöver föreliggande nyemission från bolagsstämma som påverkar antalet aktier I Bolaget.

Övrig information om aktierna

Bolagets aktier kan fritt överlåtas på annan part. Aktierna är ej föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Bolagets aktie har ej heller varit föremål för offentligt uppköpserbjudande under det innevarande eller föregående räkenskapsåret. För att ändra aktieägarnas rätt i Bolaget krävs ett bolagsstämmobeslut med kvalificerad majoritet.

Likviditetsgarant

AMREFA har inget avtal med någon part om att garantera likviditeten i handeln av aktien.

RÄKENSKAPER

Bolagets räkenskaper avser perioden 1 januari 2013 till och med 31 augusti 2013. Räkenskaperna är ej granskade eller reviderade av Bolagets revisor. Vidare är siffrorna redovisade proforma med räkenskaper för det amerikanska ägarbolaget av fastigheterna ARG LLC samt AMREFA.

RESULTATRÄKNING (SEK)	**2013-01-01-2013-08-31**
Rörelsens intäkter m.m.	
Nettoomsättning	447 480
Aktiverat arbete för egen räkning	0
Övriga rörelseintäkter	0
	447 480
Rörelsens kostnader	
Driftkostnader	-70 805
Förvaltningskostnader	-44 748
Övriga kostnader	-56 568
Personalkostnader	0
EBITDA	**275 359**
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	0
RÖRELSERESULTAT (EBIT)	**275 359**
Resultat från finansiella investeringar	
Ränteintäkter	0
Räntekostnader	0
Räntenetto	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	**275 359**
Skatt	**0**
ÅRETS/PERIODENS RESULTAT	**275 359**

BALANSRÄKNING (SEK)	2013-08-31
TILLGÅNGAR	
Anläggningstillgångar	
Materiella anläggningstillgångar	
Fastigheter & Mark	4 472 693
Inventarier, verktyg och installationer	0
	4 472 693
Finansiella anläggningstillgångar	
Andelar i Koncernföretag	0
Andra långfristiga fordringar	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 472 693
Omsättningstillgångar	
Kassa och Bank	992 194
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	992 194
SUMMA TILLGÅNGAR	5 464 887
EGET KAPITAL OCH SKULDER	2013-08-31
Eget Kapital	
Bundet Eget kapital	
Aktiekapital	871 168
Bundna reserver	4 593 719
Reservfond	0
	5 464 887
SUMMA EGET KAPITAL	5 464 887
SKULDER	
Långfristiga Skulder	
Skulder till kreditinstitut	0
Skulder till koncernföretag	0
Summa långfristiga skulder	0
Kortfristiga skulder	
Checkräkningskredit	0
Skulder till koncernföretag	0
Aktuell skatteskuld	0
Leverantörsskulder	0
Övriga skulder	0
Upplupna skulder och förutbetalda intäkter	0
Summa kortfristiga skulder	0
SUMMA SKULDER	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 464 887

NYCKELTAL	2013-08-31
Rörelsemarginal	61,54%
Vinstmarginal	61,54%
Räntabilitet på eget kapital	5,04%
Eget kapital	5 464 887
Räntebärande skulder	0
Räntebärande nettoskuld	0
Soliditet	100,00%
Skuldsättningsgrad	0,0
Kassaflöde före investeringar	275 359
Antal aktier vid periodens utgång	7 549 541

ÖVRIG FINANSIELL INFORMATION

Bakgrund till nyemissionen och framtida kapitalbehov

Under förutsättning att nyemissionen blir fulltecknad tillförs Bolaget 20 Mkr före emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till cirka 10 procent av den totala emissionslikviden.

Bolagets värdering

AMREFA värderas till ca 30 Mkr före emissionen. Detta ger ett pris per aktie om 4 kr. Det är styrelsens uppfattning om Bolagets potential avseende avkastningsnivåer och framtida värdetillväxt som ligger till grund för värderingen. Då AMREFA har en färdigpaketerad strategi och upparbetade samarbetspartners bedömer styrelsen att förutsättningarna för att bedriva en långsiktig och lönsam verksamhet som god. Styrelsen ser även att avkastningen på det egna kapitalet kommer att öka väsentligt med tiden då bank och obligationsfinansiering blir möjlig. Baserat på detta anser styrelsen att 30 Mkr utgör ett skäligt värde på Bolaget i förhållande till den risk och den avkastningspotential som föreligger framgent.

Avsikten är att den förestående nyemissionen skall finansiera förvärv av fastigheter.

Rörelsekapitalförklaring

Utifrån de planerade aktiviteterna som Bolaget avser att genomföra är det styrelsens uppfattning att Bolaget inte har tillräckligt med rörelsekapital för den kommande 12-månadersperioden. Detta betyder att Bolaget inte kan genomföra de förvärv som är planerade samt möta sina betalningsförpliktelser varefter de förfaller till betalning utan att den föreslagna nyemissionen genomförs.

Framtida kapitalbehov

Styrelsen för American Residential Fastigheter AB (publ) gör bedömningen att med en emissionslikvid om ca 20 Mkr är kapitaltillskottet tillräckligt för att kunna driva Bolaget under de närmaste 12 månaderna. Bolaget kommer att genomföra ytterligare finansieringsaktiviteter efter det att likviden från förestående emission är fullt sysselsatt, dvs att Bolaget förvärvat fastigheter för samtliga tillgängliga medel. Skulle nuvarande emission inte bli fulltecknad kommer Bolaget att bli tvunget att söka alternativa finansieringslösningar eller genomföra tilltänkta aktiviteter i en lägre takt än planerat.

Förutsättningar för nyemissionen

Styrelsen för American Residential Fastigheter AB (publ) har valt att genomföra en nyemission med avvikelse från befintliga aktieägares företrädesrätt. Emissionen är en publik emission som vänder sig till såväl privata som institutionella investerare. Efter genomförd emission avser Bolaget att söka listning av aktie och förlagsbevis vid Aktietorget respektive Räntetorget.

STYRELSE OCH BOLAGSSTYRNING

Joakim Lorentzon, styrelseordförande

Född 1966

Joakim är Civilekonom, MBA. Drivit företag som VD, och ofta ägare, sedan 1993. Verksamheterna har främst berört tjänsteföretag, men även producerande företag med såväl import som export. Har suttit med som styrelseledamot i noterade och onoterade bolag sedan 1993.

Aktuella bolagsengagemang

Företagsnamn	Orgnr	Funktion	Tillträde
Capo Fastigheter AB	556929-3375	Ledamot & VD	2013-04-19
Lorentzons Gästgiveri AB	556927-2924	Suppleant	2013-06-12
FINT AB	556802-6891	Ledamot	2013-08-05
Capo Marknadskommunikation AB	556766-9188	Ledamot & VD	2009-07-10
Amnode AB	556722-7318	Ledamot	2012-05-22
Red Dragon Equities AB	556702-8575	Ledamot	2006-11-27
Möbelvärlden AB	556560-3346	Ledamot	2007-08-30
Lorentzons i Grenna Aktiebolag	556432-8291	Ledamot	2003-10-31

Tidigare bolagsengagemang

Företagsnamn	Orgnr	Funktion	Tillträde - Utträde
IQObject AB	556657-9248	Ledamot	2008-05-07 - 2011-11-18
Loguto Invest AB	556653-5653	Ledamot & VD	2008-01-11 - 2011-11-15
PO. Kommunikation AB	556553-0143	Ledamot & VD	1998-11-23 - 2010-12-06

Michael Lindström, ledamot & VD

Född 1959

Aktieinnehav privat och via bolag 2 166 500.

Civilekonom vid Göteborgs Handelshögskola.

Michael har lång erfarenhet från kapitalmarknaden och har varit verksam inom Corporate Finance sedan 1985. Michael är idag styrelseledamot och delägare i ett antal onoterade och noterade bolag.

Aktuella bolagsengagemang

Företagsnamn	Orgnr	Funktion	Tillträde
American Residential Fastigheter AB	556923-6523	Ledamot	2013-07-22
Dahl Sweden Mobile Technology AB	556854-8670	Ledamot	2013-07-10
AM Stacke Mattssons AB	556676-9070	Ledamot	2013-07-01
Pay Solutions Norden AB	556884-7395	Ledamot & VD	2013-03-25
Pay Solutions Finance Gbg AB	556886-9845	Ledamot	2013-03-13
Pay Solutions Sweden AB	556784-1258	Ledamot & VD	2012-11-05
Casting Fastigheter AB	556747-0819	Suppleant	2012-06-02
Gnosjö Casting AB	556859-8329	Ledamot	2011-11-07
M.N.Y. Redovisning och Administration AB	556825-1085	Ledamot	2011-10-05
Mito Finans AB	556830-5287	Ledamot	2011-02-10
M.N.Y. i Göteborg AB	556800-6695	Ordförande	2010-04-19
LIPCO Förvaltnings AB	556789-9389	Ledamot	2009-11-10
Albin Invest AB	556038-4785	Ledamot & VD	2009-02-04
Amnode AB	556722-7318	Ordförande	2008-06-26
LIPCO Aktiebolag	556718-4899	Ledamot	2007-02-12

Tidigare bolagsengagemang

Företagsnamn	Orgnr	Funktion	Tillträde - Utträde
Pay Solutions Finance Gbg AB	556886-9845	Suppleant	2012-05-02 - 2013-03-13
Pay Solutions Sweden AB	556784-1258	Ledamot	2009-09-04 - 2010-12-07
SGV Produktion AB	556755-4174	Ledamot	2008-06-23 - 2010-12-09
Casting Fastigheter AB	556747-0819	Ledamot	2008-05-06 - 2012-06-02
Effektiva Tjänster Sverige AB	556742-0814	Ordförande	2008-01-29 - 2012-04-03
CALL-INWEST Sweden AB	556625-8090	Ordförande	2003-11-01 - 2012-04-26
CapMate Aktiebolag	556554-8822	Ordförande	2002-05-22 - 2012-03-08
Walfridson Armaturfabrik AB	556545-2421	Ledamot	2008-03-18 - 2010-11-13
Stacke Metall AB	556515-1536	Ledamot	2012-08-27 - 2013-07-03
Gårö Fastighet AB	556454-5050	Ledamot	2009-11-04 - 2012-06-02
WICANDO AB	556353-6555	Ordförande	-2019
Phonera AB (publ)	556330-3055	Ledamot	2006-05-16 - 2012-06-04

Henrik Sellmann, ledamot

Född 1955

Aktieinnehav via bolag 925 306.

Henrik grundade Nordic Flanges AB 1981 och sålde företaget 2007, men kvarstod som VD fram till 2008. Henrik sitter idag med i ett antal styrelser och jobbar med investeringar och riskkapital i såväl noterade som onoterade bolag.

Aktuella bolagsengagemang

Företagsnamn	Orgnr	Funktion	Tillträde
Guldkula Champagne AB	556862-9934	Suppleant	2012-01-24
Rupes Futura AB	556702-9763	Ledamot & VD	2006-06-09
Image Media Channel Aktiebolag	556467-8406	Suppleant	2010-03-02
Administrator Marketing Aktiebolag	556366-0462	Suppleant	2003-10-31
Rupes Holding AB	556151-6120	Ledamot & VD	-

Tidigare bolagsengagemang

Företagsnamn	Orgnr	Funktion	Tillträde - Utträde
Crevator Aktiebolag	556771-8050	Suppleant	2008-12-09 - 2012-10-29
Ferral Group Holding AB	556753-4556	Ledamot	2009-02-24 - 2013-01-24
Nordic Flanges Holding AB	556701-6547	Ledamot	2009-02-05 - 2013-01-24
Nordic Flanges AB	556525-2995	Ledamot	2003-11-01 - 2012-09-07

Revisor

Bolagets revisor är Roger Mattson, auktoriserad revisor och anställd av KPMG, med placering i Göteborg. Han informeras löpande om Bolagets verksamhet och lämnar synpunkter och rekommendationer till Bolagets styrelse och ledning.

För AMREFAs dotterbolag ARG LLC i USA är Shindel Rock, Novi skatterevisor.

Bolagsstyrning

AMREFA är ett svenskt publikt aktiebolag och Bolaget följer Aktiebolagslagens regler (2005:551) samt övriga tillämpliga lagar och förordningar i Sverige där Bolaget har sitt säte. Bolaget omfattas inte av kraven på Svensk kod för bolagsstyrning och har ännu inte införlivat denna kod som stöd för Bolagets styrning.

Då Bolaget äger amerikanskt registrerade bolag tillämpas amerikansk rätt och kontroll för dessa. Verksamheten och strategierna för de helägda amerikanska dotterbolagen skall beslutas av ledningen i AMREFA.

Styrelsen svarar för Bolagets organisation och förvaltning och tillsätter eller avsätter den verkställande direktören. Styrelsen fastställer årligen en skriftlig arbetsordning för sitt arbete, kombinerat med en VD-instruktion för fördelning av arbetet mellan styrelsen och den verkställande direktören. Frågor som rör ersättningar eller revision beslutas direkt av Bolagets styrelse. Samtliga ledamöter i styrelsen är valda till nästkommande ordinarie årsstämma. Varje enskild styrelsemedlem äger rätt att när som helst frånträda sitt uppdrag.

Ersättningar

Arvoden till styrelsens medlemmar beslutas av bolagsstämman. Det finns ingen kommitté för ersättningsfrågor till styrelse och revisorer. För 2013 har ingen ersättning utgått.

Det finns inte något avsatt eller upplupet belopp för pensioner eller liknande för personer som frånträtt sin tjänst. Någon utfästelse om pension eller liknande förmån till sådana personer finns inte heller. Det finns inga avtal med styrelse eller ledande befattningshavare avseen-

de någon ersättning, pension eller andra ersättningar efter avslutat uppdrag eller anställning.

Särskilda överenskommelser

Det har inte förekommit särskilda överenskommelser med större aktieägare, kunder, leverantörer, eller andra parter som på något sätt påverkat val av styrelseledamöter eller tillsättande av VD eller andra befattningshavare.

Aktieinlåsning

Bolagets huvudägare Satel BV och Michael Lindström har ett långsiktigt engagemang i verksamheten och har förbundit sig att inte avyttra några aktier under en period av 12 månader från listningstillfället.

Intressekonflikter

Det föreligger inga intressekonflikter mellan någon styrelsemedlem, ledande befattningshavare och Bolaget.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Tvister och rättsliga processer

Bolaget eller dess dotterbolag är inte part i några rättsliga förfaranden eller skiljedomsförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana ärenden som Bolaget är medvetet om kan uppkomma) under de senaste 12 månaderna, och som nyligen haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets eller koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

Uppgifter om eventuell dom i bedrägerirelaterat mål

Ingen medlem av Bolagets förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan har enligt uppgifter i lag eller förordning bemyndigande myndigheter(däribland godkända yrkessammanslutningar) erhållit anklagelser, sanktioner eller erhållit förbud av domstol att ingå som medlem av emittents-, förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos emittent under åtminstone de senaste fem åren.

Rättsliga förfaranden

AMREFA är inte och har inte varit part i något rättsligt förfarande eller skiljeförfarande som vid något tillfälle har eller har haft betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. Bolagets styrelse känner inte heller till några andra omständigheter som skulle kunna leda till att något rättsligt förfarande eller skiljeförfarande skulle kunna uppkomma.

Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Årsredovisningar, bolagsordning och annan information (normalt endast på svenska) för vissa svenska juridiska personer inges till Bolagsverket i enlighet med svenska regler och förordningar. Dessa handlingar kan beställas via Bolagsverkets hemsida (www.bolagsverket.se). AMREFA:s bolagsordning, alla rapporter som hänvisas till i detta memorandum samt stiftelseurkund finns tillgängliga i pappersform hos Bolaget.

Försäkringssituation

Samtliga fastigheter är försäkrade via ARG LLC.

Information från tredje man

Den information i prospektet som är inhämtad från tredje man är så vitt Bolaget kan känna till och försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man. Inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Utbetalade och uppskjutna ersättningar och naturaförmåner från Bolaget

Inga ersättningar har betalats ut och inga naturaförmåner har förekommit under de redovisade åren. Inga uppskjutna ersättningar och naturaförmåner förekommer.

Avsatta eller upplupna belopp hos Bolaget för pensioner och andra ersättningar

Bolaget har ännu inte avsatt några belopp för pensioner eller andra ersättningar efter avslutad tjänst.

Upprättande av Informationsmemorandum

Detta Informationsmemorandum (IM) har upprättats av Bolagets ledning och styrelse. Eminova Fondkommission AB har bistått med råd. Styrelsen har, så långt det är rimligt och möjligt, vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i detta IM, så vitt styrelsen känner till, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Rådgivare

Eminova Fondkommission AB agerar som Bolagets emissionsinstitut i samband med emissionen. Som Emissionsinstitut mottar Eminova anmälningssedlar och teckningslikvider samt ombesörjer registrering av aktier på tecknares värdepapperskonton. Eminova Fondkommission har inga ekonomiska intressen i Bolaget annat än just detta uppdrag.

Viktiga avtal

Bolaget har i synnerhet ett viktigt avtal. Den 19 juli 2013 tecknades ett avtal med ProGreen Properties, Inc. Avtalet ligger till grund för det samarbete AMREFA har tillsammans med ProGreen. Genom samarbetet får Bolaget en tydlig plats på den amerikanska fastighetsmarknaden, med initialt fokus på den nordvästra regionen och staten Michigan.

Ränteutbetalningar

Utgivna förlagslån i föreliggande emission löper med en fast ränta om 7 %. Löptiden på förlagslånen är fyra (4) år och skall därefter betalas tillbaka till berörda gäldenärer.

Långivarna i AMREFA skall halvårsvis erhålla en ränta om 3,5 % på nominellt belopp.

BOLAGSORDNING

American Residential Fastigheter AB (publ) (org. nr 556923-6523)

§ 1 Firma
Bolagets firma (namn) är American Residential Fastigheter AB (publ).

§ 2 Säte
Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

§ 3 Verksamhet
Bolaget skall bedriva fastighetsförvaltning, äga och förvalta bolag och andelar och därmed förenlig verksamhet.

§ 4 Aktiekapital
Aktiekapitalet ska vara lägst 875 000 och högst 3 500 000 kronor.

§ 5 Antal aktier
Antal aktier skall vara lägst 7 549 541 och högst 30 198 164.

§ 6 Styrelse
Styrelsen ska bestå av lägst 3 och högst 10 ledamöter med högst 10 suppleanter.

§ 7 Revisorer
För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses på årsstämman en eller två auktoriserade revisor med högst en eller två revisorssuppleanter, eller ett eller två registrerade revisionsbolag.

§ 8 Kallelse
Kallelse ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker ska bolaget genom annonsering i Svenska Dagbladet upplysa om att kallelse har skett, vilket slag av bolagsstämma som ska hållas, tid och plats för stämman, förutsättningarna för aktieägarnas rätt att delta i stämman och hur en aktieägare kan ta del av kallelsen på bolagets webbplats eller få den skickad till sig. Kallelsen skickas även med post till de aktieägare som begär det och uppger sin postadress.

§ 9 Ärenden på årsstämma
På årsstämma ska följande ärenden behandlas.

1. Val av ordförande vid stämman
2. Upprättande och godkännande av röstlängd
3. Val av en eller två justeringsmän
4. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
5. Godkännande av dagordning
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt, i förekommande fall, koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
7. Beslut om
   - fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt, i förekommande fall, koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen
   - dispositioner beträffande aktiebolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
   - ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktören
8. Fastställande av arvoden till styrelsen och revisorerna.
9. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas.
10. Val av styrelse och eventuella suppleanter samt i förekommande fall val av revisor/er och revisorssuppleant/er.
11. Annat ärende, som ska tas upp på bolagsstämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

§ 10 Räkenskapsår
Räkenskapsår är 1 januari - 31 december.

§ 11 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).

Denna bolagsordning antogs på extra bolagsstämma den 11 september 2013.

SKATTEFRÅGOR

Följande är en sammanfattning av vissa svenska skatteregler som aktualiseras av föreliggande nyemission av aktier i AMREFA. Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning och är avsedd för aktieägare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges. Denna sammanfattning är inte avsedd att vara uttömmande och omfattar inte:

- Situationer då värdepapper innehas som lagertillgångar i näringsverksamhet,
- Situationer då värdepapper innehas av handelsbolag, investmentföretag eller investeringsfonder,
- De särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då investeraren innehar aktier eller teckningsrätter i Bolaget som anses vara näringsbetingade,
- De särskilda reglerna som kan bli tillämpliga på innehav i bolag som tidigare varit fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av sådana aktier,
- Utländska företag som bedriver verksamhet från fast driftsställe i Sverige,
- Utländska företag som har varit svenska företag,

Den skattemässiga behandlingen av varje enskild innehavare av värdepapper beror på dennes specifika situation. Särskilda skattekonsekvenser som inte finns beskrivna nedan kan aktualiseras. Varje innehavare av aktier och andra värdepapper bör därför rådfråga skatterådgivare beträffande de skattekonsekvenser som kan uppkomma med anledning av Företrädesemissionen för dennes del, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och dubbelbeskattningsavtal.

FYSISKA PERSONER

För fysiska personer och dödsbon beskattas kapitalinkomster såsom utdelning och kapitalvinster avseende marknadsnoterade aktier och andra marknadsnoterade delägarrätter med 30 procent i inkomstslaget kapital. För fysiska personer innehålls normalt preliminär skatt avseende utdelning med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls av Euroclear Sweden AB eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren. Kapitalvinst respektive kapitalförlust vid avyttring av aktier och andra delägarrätter såsom teckningsrätter och teckningsoptioner beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för eventuella försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet (anskaffningsutgifter).

Omkostnadsbeloppet för samtliga delägarrätter av samma slag och sort beräknas gemensamt med tilllämpning av genomsnittsmetoden. Det bör noteras att betalda och tecknade aktier inte anses vara av samma slag och sort som de aktier vilka berättigade till företräde i emissionen förrän beslutet om nyemission registrerats. Detsamma torde gälla för de värdepapper som ingår i s.k. betalda tecknade aktier (BTA). För marknadsnoterade delägarrätter, såsom aktierna i Bolaget, får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter. Schablonmetoden får inte tillämpas på teckningsoptioner och inte heller på teckningsrätter som grundats på tidigare innehav av aktier i Bolaget. Kapitalförlust på marknadsnoterade aktier och marknadsnoterade delägarrätter (såsom teckningsrätter och marknadsnoterade teckningsoptioner) får dras av fullt ut mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommer samma år dels på aktier och dels på marknadsnoterade delägarrätter (utom andelar i sådana investeringsfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter, s.k. räntefonder). Av kapitalförlust som inte dragits av genom nu nämnda kvittningsmöjlighet medges avdrag mot övriga inkomster samma år i inkomstslaget kapital med 70 procent av förlusten. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt mot fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift.

Skattereduktion medges med 30 procent av underskott upp till 100 000 SEK och med 21 procent av återstående del. Underskottet kan inte sparas till senare beskattningsår.

JURIDISKA PERSONER

Aktiebolag och andra juridiska personer beskattas normalt för all inkomst, inklusive skattepliktig utdelning och kapitalvinst i inkomstslaget näringsverksamhet, med en statlig inkomstskatt om 22 procent. Preliminärskatt på utdelning innehålls inte för aktiebolag. Beräkningen av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker i huvudsak på samma sätt som för fysiska personer enligt vad som angivits ovan. Avdrag för kapitalförlust på aktier och andra delägarrätter medges endast mot kapitalvinster på aktier och andra delägarrätter. En kapitalförlust kan även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot sådana kapitalvinster i bolag inom samma koncern med vilka rätt att utväxla koncernbidrag föreligger.

Kapitalförlust på aktier och andra delägarrätter som inte har kunnat utnyttjas ett visst år får sparas och dras av mot kapitalvinster på aktier och andra delägarrätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden.

KUPONGSKATT

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Skattesatsen är 30 procent. Denna skattesats är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal som Sverige ingått med andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. Kupongskatten innehålls av Euroclear Sweden AB vid utdelningstillfället. Om aktierna är förvaltarregistrerade svarar förvaltaren för skatteavdraget. I vissa fall kan direktnedsättning ske till skatteavtalets skattesats redan vid skatteavdraget. I de fall kupongskatt innehålls med 30 procent vid utbetalning till någon som har rätt att beskattas enligt en lägre skattesats kan återbetalning begäras hos Skatteverket före utgången av det femte kalenderåret efter utdelningen.

KAPITALVINSTBESKATTNING

Aktieägare och innehavare av teckningsoptioner och teckningsrätter 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 sådana värdepapper. Aktieägare eller innehavare av teckningsoptioner eller teckningsrätter kan dock bli föremål för beskattning i sin hemvist-stat. Enligt en särskild regel kan dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för kapitalvinstbeskattning vid avyttring av vissa värdepapper, såsom aktier, teckningsoptioner och teckningsrätter, om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttring skett eller under de föregående tio kalenderåren varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal.

VILLKOR FÖR FÖRLAGSLÅN (2013/2017)

1. Definitioner

I dessa villkor skall följande benämningar ha den innebörd som anges nedan:

"Bankdag" Dag som inte är lördag, söndag eller annan allmän helgdag eller som beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd med allmän helgdag i Sverige;

"Bolaget" American Residential Fastigheter AB (publ) (556923-6523)

"Emissionsinstitut" Eminova Fondkommission AB (556889-7887)

"Förlagslån" Ensidig skuldförbindelse avsedd för allmän omsättning och som utgivits av Bolaget enligt dessa villkor;

"Fordringshavare" Den som är registrerad på avstämningskonto enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument som innehavare av Förlagslån;

"Kontoförande Institut" Bank eller annan som har medgivits rätt att vara kontoförande institut enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument; och

"Euroclear" Euroclear Sweden AB (556112-8074)

"ISIN-kod" SE0005465952

2. Lånebelopp, ränta, registrering, förfallodag och betalningsförbindelse

Lånebeloppet uppgår till nominellt högst 10 000 000 kronor. Förlagslånets nominella belopp skall uppgå till 4 000 kronor eller multiplar därav (högst 2 500 st). Räntan på lånet ska betalas ut halvårsvis. Förlagslånet löper med en årlig räntesats om sju (7) procent från den 30 december 2013 till och med den 30 december 2017. Ränta för ränteperiod som inte uppgår till ett helt år skall beräknas på faktiska antalet dagar i ränteperioden dividerat med 360, således görs beräkningen på exakt antal dagar/360

Datum för utbetalning är:

30 juni 2014
30 december 2014
30 juni 2015
30 december 2015
30 juni 2016
30 december 2016
30 juni 2017
30 december 2017

Lånet skall registreras av Euroclear i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument i följd varav inga fysiska värdepapper kommer att utges. Förlagslånen registreras för Fordringshavares räkning på konto i Bolagets avstämningsregister. Registreringar avseende lån som följd av åtgärd enligt dessa villkor skall ombesörjas av Bolaget eller av Bolaget utsett Kontoförande Institut. Den som på grund av uppdrag, pantsättning, bestämmelserna i föräldrabalken, villkor i testamente eller gåvobrev eller eljest förvärvat rätt att ta emot betalning under ett Förlagslån skall låta registrera sin rätt till betalning hos Euroclear. Bolaget ikläder sig betalningsskyldighet för detta lån och utfäster sig att verkställa betalningen i enlighet med dessa villkor. Räntan och lånebeloppet utbetalas av Euroclear till den som på femte Bankdagen före respektive förfallodag eller på den Bankdag närmare förfallodagen som generellt kan komma att tillämpas på den svenska värdepappersmarknaden (avstämningsdagen för betalning) är antecknad på konto i Bolagets avstämningsregister som Fordringshavare eller såsom i annat fall berättigad att uppbära ränta och lånebelopp. Har Fordringshavare, eller den som är antecknad på konto i Bolagets avstämningsregister såsom i annat fall berättigad att uppbära ränta och lånebelopp, genom Kontoförande institut låtit registrera att räntan och lånebeloppet ska sättas in på visst bankkonto, sker insättning genom Euroclears försorg på förfallodagen. I annat fall översänder Euroclear räntan eller lånebeloppet sistnämnda dag till vederbörande under dennes hos Euroclear på avstämningsdagen registrerade adress. Infaller förfallodag på dag som inte är Bankdag sätts räntan eller lånebeloppet in eller översänds först på därefter närmast följande Bankdag.

Skulle Euroclear på grund av dröjsmål från Bolagets sida eller på grund av annat hinder inte kunna utbetala ränta eller lånebelopp i angiven ordning, utbetalas räntan eller lånebeloppet av Euroclear så snart hindret upphört till den, som på avstämningsdagen för betalning var registrerad såsom Fordringshavare eller antecknad som berättigad att uppbära ränta och lånebelopp.

Ränta gottgörs endast till och med förfallodagen, även om denna skulle infalla på dag som inte är Bankdag och även om erläggande av förfallet belopp fördröjs av sådant hinder som avses i punkt 5, 9 och 11. För den händelse Bolaget skulle underlåta att i rätt tid tillhandahålla Euroclear medel till betalning av räntebelopp eller lånebelopp på förfallodag, trots att sådant hinder som avses i punkt 5, 9 och 11 inte föreligger, ska emellertid ränta på förfallet räntebelopp eller lånebelopp utgå efter den räntesats som anges i denna punkt 1 från förfallodagen till och med den Bankdag under vilken medel senast kl. 10.00 tillhandahållits Euroclear.

3. Rätt till betalning

Förlagslånen skall i händelse av att Bolaget träder i likvidation, blir föremål för företagsrekonstruktion eller begärs i konkurs medföra rätt till betalning ur Bolagets tillgångar efter Bolagets icke efterställda förpliktelser och jämsides (pari passu) med andra efterställda förpliktelser som inte uttryckligen är efterställda detta lån. Bolaget förbinder sig att så länge någon Fordringshavare innehar Förlagslån enligt dessa villkor inte ikläda sig efterställda förpliktelser som i händelse av Bolagets likvidation eller konkurs medför rätt till betalning ur Bolagets tillgångar före detta Förlagslån.

4. Återbetalning av lånet

Lånet löper från den 30 december 2013 och förfaller till betalning den 30 december 2017 eller den tidigare dag som kan följa av bestämmelserna om uppsägning i punkt fem (5) nedan. Lånebelopp utbetalas av Euroclear till den som på femte Bankdagen före förfallodagen, eller på den Bankdag närmare förfallodagen som generellt kan komma att tillämpas på den svenska värdepappersmarknaden (avstämningsdag för betalning), är antecknad på konto i Bolagets avstämningsregister som Fordringshavare eller såsom i annat fall berättigad att uppbära lånebelopp. Har Fordringshavare, eller den som är antecknad på konto i Bolagets avstämningsregister såsom i annat fall berättigad att uppbära lånebelopp, genom Kontoförande

Institut låtit registrera att lånebeloppet skall insättas på visst bankkonto, sker insättning genom Euroclears försorg på förfallodagen. I annat fall översänder Euroclear lånebeloppet på förfallodagen till vederbörande under dennes hos Euroclear på avstämningsdagen registrerad adress. Infaller förfallodagen på dag som inte är Bankdag insättes respektive översänds beloppet först närmast följande Bankdag. Skulle Euroclear på grund av dröjsmål från Bolagets sida eller på grund av annat hinder inte kunna utbetala lånebelopp enligt ovan, utbetalas lånebeloppet av Euroclear så snart hindret upphört till den som på avstämningsdagen för betalning var registrerad såsom Fordringshavare eller antecknad som berättigad att uppbära lånebelopp. Visar det sig att den som tillställts belopp enligt vad ovan sagts saknade rätt att mottaga detta, skall Bolaget och Euroclear likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Detta gäller dock inte om Bolaget respektive Euroclear hade kännedom om att beloppet kom i orätta händer eller åsidosatt den aktsamhet som efter omständigheterna skäligen bort iakttas.

5. Förtida inlösen

Bolaget äger från och med den 1 juli 2015 rätt att i förtidsinlösa samtliga Förlagslån till nominellt belopp. Vid förtida inlösen äger Fordringshavarna rätt till ränta för till och med närmsta årsskifte.. Det vill säga att avräkning görs avseende räntan vid förtida vid närmaste årsskifte från det datumet då Bolaget meddelat att delar av lånet eller i sin helhet skall förtidsinlösas , ränta är beräknad enligt punkt två (2) ovan fram till utbetalningsdag. Bolaget skall meddela Fordringshavare att det avser lösa lånet senast 3 veckor innan inlösen sker. Utbetalning av lånets nominella belopp sker enligt punkt fem (5) av dessa villkor.

6. Preskription

Rätten till betalning av lånebeloppet samt utebliven ränta preskriberas tio år efter förfallodagen. De medel som avsatts för betalning för fordran som därmed preskriberats tillfaller Bolaget.

7. Förvaltare

Enligt 3 kap 7 § lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument kan juridiska personer er hålla medgivande till att registreras som förvaltare. Sådan förvaltare skall betraktas som Fordringshavare vid tillämpning av dessa villkor.

8. Meddelanden

Meddelanden rörande lånet skall tillställas varje Fordringshavare och andra rättighetsinnehavare som är antecknad på avstämningskonto, under dennes hos Euroclear registrerade adress. Meddelanden tillställda enligt denna punkt (9) skall anses ha kommit till Fordringshavares och andra rättighetshavares kännedom senast fem Bankdagar efter att de avsänts.

Meddelanden skall lämnas till en etablerad nyhetsbyrå. Meddelanden rörande lånet som skall lämnas av Bolaget till Fordringshavare eller av Fordringshavare till Bolaget enligt dessa villkor skall ske skriftligen via brev eller fax.

Brev skall anses ha kommit mottagaren tillhanda den femte Bankdagen efter att de avlämnats för postbefordran och fax skall anses ha kommit mottagaren tillhanda när ett kvitto som bekräftar lyckad sändning har erhållits av avsändaren efter sändningens slut. Fax som avsänts efter klockan 17.00 skall anses ha framkommit nästföljande Bankdag.

9. Ändring av lånevillkor

Bolaget äger rätt att besluta om ändring av dessa villkor i den mån lagstiftning, domstolsavgörande eller myndighetsbeslut så kräver eller om det i övrigt enligt Bolagets bedömning av praktiska skäl är ändamålsenligt eller nödvändigt och Fordringshavares rättigheter inte i något väsentligt hänseende försämras.

10. Sekretess

Bolaget och Euroclear får inte utan tillstånd lämna uppgift till utomstående om Fordringshavare. Bolaget har rätt till insyn i det av Euroclear förda avstämningsregistret, vari framgår vem som är registrerad Fordringshavare. Bolaget förbehåller sig rätt till insyn i den av Euroclear förda skuldboken.

11. Begränsning av ansvar

I fråga om de på Bolaget, Kontoförande Institut och/eller Euroclear ankommande åtgärderna gäller att ansvarighet inte kan göras gällande för skada, som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighets åtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om Bolaget, Kontoförande Institut och/eller Euroclear själv vidtar eller är föremål för sådan konfliktåtgärd.

Vad ovan sagts gäller i den mån inte annat följer av lagen om kontoföring av finansiella instrument (1998:1479). Bolaget, Kontoförande Institut och/eller Euroclear är inte heller skyldig att i andra fall ersätta skada som uppkommer om Bolaget, Kontoförande Institut och/eller Euroclear varit normalt aktsam. Bolaget, Kontoförande Institut och/eller Euroclear är i intet fall ansvarig för indirekt skada. Föreligger hinder för Bolaget, Kontoförande Institut och/eller Euroclear att verkställa betalning eller att vidta annan åtgärd på grund av omständighet som anges i första stycket, får åtgärden uppskjutas till dess hindret har upphört.

12. Tillämplig lag och forum

Svensk lag gäller för dessa villkor och därmed sammanhängande rättsfrågor. Tvist angående giltighet, tolkning eller tillämpning av dessa villkor skall, liksom andra tvister härrörande ur rättsförhållanden p g a densamma, avgöras genom Stockholms Handelskammares Skiljedomsinstituts regler för förenklat skiljeförfarande. Skiljeförfarandet skall äga rum i Stockholm och språket i förfarandet skall vara svenska.

ADRESSER OCH RÅDGIVARE

American Residential Fastigheter AB (publ)
Drottninggatan 36, 4 tr
411 14 Göteborg
Tel 0701-820006
www.amrefa.se
info@amrefa.se

Eminova Fondkommission AB
Nybrogatan 59
114 40 Stockholm
Tel 08-684 211 00
www.eminova.se
info@eminova.se