



## Inbjudan till teckning av stamaktier i Hemfosa Fastigheter AB (publ)



**NOTERA ATT TECKNINGSRÄTTER FÖRVÄNTAS HA ETT EKONOMISKT VÄRDE.**

För att inte teckningsrätternas värde ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- Utnyttja de erhållna teckningsrätterna och teckna nya aktier senast den 10 maj 2016, eller
- Senast den 6 maj 2016 sälja de erhållna teckningsrätterna som inte avses utnyttjas för teckning av nya aktier.

Observera att aktieägare med förvaltarregistrerade innehav tecknar nya aktier genom respektive förvaltare.

**DISTRIBUTION AV PROSPEKTET OCH TECKNING AV NYA AKTIER ÄR FÖREMÅL FÖR BEGRÄNSNINGAR I VISSA JURISDIKTIONER, SE AVSNITTET "ÖVERLÅTELSEBEGRÄNSNINGAR MED MERA".**

## VIKTIG INFORMATION

### Information till investerare

Detta prospekt ("Prospektet") har godkänts och registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kapitlet 25 och 26 §§ lagen om handel med finansiella instrument. Godkännandet och registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga. För definitioner av vissa begrepp som används i Prospektet, se under rubriken "Definitioner".

Svensk rätt gäller för Prospektet och Erbjudandet enligt Prospektet. Tvist med anledning av Prospektet, Erbjudandet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

Prospektet har översatts till engelska. I händelse av att den engelska översättningen inte överensstämmer med den svenska versionen ska den svenska versionen äga företräde.

I samband med Erbjudandet är SEB och Swedbank Hemfosas finansiella rådgivare. SEB och Swedbank agerar utslutande för Hemfosa i samband med Erbjudandet och kommer inte att ansvara i förhållande till någon annan än Hemfosa för tillhandahållande av det skydd som bereds deras klienter eller för rådgivning i samband med Erbjudandet.

En investering i värdepapper är förenad med vissa risker, se avsnittet "Riskfaktorer". När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Hemfosa och Erbjudandet enligt Prospektet, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Investerare får inte förlita sig på annan information än den som intagits i Prospektet samt eventuella tillägg till Prospektet. Ingen person har eller har fått tillstånd att lämna någon annan information avseende Erbjudandet eller göra några andra utlåtanden än de som finns i Prospektet, och om så ändå sker, ska sådan information eller sådana utlåtanden inte anses ha godkänts av Hemfosa. Distributionen av Prospektet innebär inte att uppgifterna här är aktuella vid någon annan tidpunkt än per datumet för Prospektet eller att Hemfosas verksamhet, resultat eller finansiella ställning har varit oförändrat sedan detta datum.

Som ett villkor för att få utnyttja teckningsrätterna eller teckna nya aktier enligt Erbjudandet i Prospektet, kommer varje person som utnyttjar teckningsrätter eller tecknar nya aktier att anses ha gjort eller, i en del fall, bli ombedda att göra vissa utfästelser, vilka Hemfosa, SEB och Swedbank kommer att förlita sig på (se avsnittet "Överlåtelsebegränsningar med mera"). Hemfosa förbehåller sig rätten att efter eget bestämmande, avvisa eller återkalla varje teckning eller förvärv av teckningsrätter, BTA och de nya stamaktier ("Värdepappren") som Hemfosa eller dess uppdragstagare anser kan ge upphov till överträdelse av eller brott mot någon lagstiftning, regel eller föreskrift.

Värdepappren har inte och kommer inte att registreras enligt United States Securities Act 1933 ("Securities Act") eller hos någon värdepappersmyndighet i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får endast erbjudas eller säljas, direkt eller indirekt, i USA, enligt ett tillämpligt undantag från, eller i en transaktion som inte är föremål för, registreringsskyldighet enligt Securities Act, och andra tillämpliga värdepappersregleringar i någon delstat eller jurisdiktion i USA. Inget offentligt erbjudande avseende Värdepappren lämnas i USA.

Erbjudandet om att teckna nya aktier riktar sig inte till personer bosatta i Australien, Kanada, Hongkong, Japan, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller, med vissa undantag, USA eller någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Prospektet får således inte distribueras eller publiceras i något land eller någon jurisdiktion där distribution, publicering eller erbjudande enligt Prospektet kräver sådana åtgärder eller strider mot reglerna i sådant land respektive sådan jurisdiktion. Personer som får tillgång till Prospektet är skyldiga att observera och följa dessa begränsningar, i synnerhet att inte bryta mot tillämplig värdepapperslagstiftning genom att publicera eller distribuera Prospektet. Underlåtenhet att följa dessa begränsningar kan leda till brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. Vidare kan förvärv av Värdepapper i strid med ovan nämnda begränsningar vara ogiltiga. För mer information, vänligen se avsnittet "Överlåtelsebegränsningar med mera".

### Information till investerare i USA

Alla investerare i USA som mottar Prospektet uppmanas att noggrant läsa informationen i avsnittet "Överlåtelsebegränsningar med mera" under rubriken "Information till investerare i USA".

### Framåtriktade uttalanden

Prospektet innehåller vissa framåtriktade uttalanden som återspeglar Hemfosas aktuella syn och förväntningar på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avser", "bedömer", "förväntar", "kan", "planerar", "uppskattar", "beräknar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att skilja sig väsentligt från vad som uttalats i framåtriktad information.

Faktorer som kan medföra att Hemfosas framtida resultatutveckling avviker från vad som uttalas i framåtriktad information innefattar, men är inte begränsade till, de som beskrivs i avsnittet "Riskfaktorer". Framåtriktad information i Prospektet gäller endast vid tidpunkten för Prospektet och kan komma att ändras utan meddelande. Hemfosa gör inga utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktade uttalanden till följd av ny information, framtida händelser eller liknande omständigheter utöver vad som följer av tillämplig lagstiftning.

### Marknadsinformation

Prospektet innehåller marknadsinformation och branschprognoser, däribland information avseende storleken på marknader där Hemfosa är verksam. Även om Hemfosa anser att dessa källor är tillförlitliga, har Hemfosa inte oberoende verifierat informationen. Viss information bygger också på uppskattningar av Hemfosa. Viss finansiell och annan sifferinformation som presenteras i Prospektet har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen kan det hända att siffrorna i vissa tabeller, vid summering, inte exakt motsvarar angiven totalsumma.

# Innehåll

Sammanfattning	2
Riskfaktorer	17
Inbjudan till teckning av stamaktier	25
Bakgrund och motiv	26
Villkor och anvisningar	27
Marknadsöversikt	33
Verksamhetsbeskrivning	43
Fastighetsbestånd	51
Joint ventures	76
Aktuell intjäningsförmåga	77
Revisorsrapport avseende aktuell intjäningsförmåga	78
Utvald finansiell information	79

Kommentarer till den finansiella utvecklingen	85
Kapitalstruktur och annan finansiell information	91
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	96
Bolagsstyrning	101
Bolagsordning	103
Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden	106
Legala frågor och kompletterande information	109
Vissa skattefrågor i Sverige	114
Överlåtelsebegränsningar med mera	116
Fastighetsförteckning	121
Adresser	133

## ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

### Företrädesrätt

De som på avstämningsdagen den 21 april 2016 är registrerade som stamaktieägare i Hemfosa har primär företrädesrätt att teckna nya stamaktier i nyemissionen och erhåller en (1) teckningsrätt för varje befintlig stamaktie. Fem (5) teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) ny stamaktie. Härutöver erbjuds investerare möjligheten att teckna nya stamaktier utan stöd av teckningsrätter.

### Teckningskurs

69,00 SEK per aktie. Courtage utgår ej.

### Viktiga datum

Avstämningsdag för rätt till deltagande i Erbjudandet	21 april 2016
Teckningsperiod	26 april – 10 maj 2016
Handel med teckningsrätter	26 april – 6 maj 2016
Handel med BTA	26 april – 19 maj 2016

## DEFINITIONER

”**BTA**” avser betalda tecknade stamaktier.

”**Erbjudandet**” avser inbjudan till teckning av nyemitterade stamaktier i Hemfosa, med eller utan stöd av teckningsrätter, i enlighet med villkoren i Prospektet.

”**Euroclear**” avser Euroclear Sweden AB.

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

## Teckning och betalning

Teckning med stöd av teckningsrätter sker under teckningsperioden genom kontant betalning. Observera att teckningsrätter som inte avses utnyttjas måste säljas senast den 6 maj 2016 för att inte bli värdelösa.

## Övrig information

### Kortnamn

Stamaktier	HEMF
Teckningsrätter	HEMFTR
BTA	HEMFBTA

### Övrigt

Stamaktier	SE0007126115
Teckningsrätter	SE0008241889
BTA	SE0008241897

## Finansiell kalender

Delårsrapport 1 jan – 30 jun 2016	21 juli 2016
-----------------------------------	--------------

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

”**Prospektet**” avser detta prospekt.

”**SEB**” avser Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ).

”**SEK**” avser svenska kronor, ”**EUR**” avser euro och ”**NOK**” avser norska kronor. Med ”**T**” avses tusen, med ”**M**” avses miljoner och med ”**MDR**” avses miljarder.

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

# Sammanfattning

Sammanfattningen består av vissa informationskrav uppställda i punkter. Punkterna är numrerade i avsnitten a–e (a.1–e.7). Denna sammanfattning innehåller de punkter som krävs för en sammanfattning i ett prospekt för den aktuella typen av emittent och värdepappers-erbjudande. Eftersom vissa punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt kan det förekomma luckor i punkternas numrering. Även om det krävs att en punkt inkluderas i sammanfattningen för den aktuella typen av prospekt finns det i vissa fall ingen relevant information att lämna. Punkten har i så fall ersatts med en kort beskrivning av informationskravet tillsammans med angivelsen "ej tillämplig".

## AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR

<b>A.1</b>	<i>Introduktion och varningar</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet.</li><li>● Varje beslut om att investera i de värdepapper som erbjuds ska baseras på en bedömning av Prospektet i sin helhet från investerarens sida.</li><li>● Om yrkande avseende uppgifterna i Prospektet anförts vid domstol kan den investerare som är kärande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnader för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds.</li><li>● Civilrättsligt ansvar kan åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare i övervägandet att investera i de värdepapper som erbjuds.</li></ul>
<b>A.2</b>	<i>Samtycke och finansiella mellanhänder</i>	Ej tillämplig. Erbjudandet omfattas inte av finansiella mellanhänder.

## AVSNITT B – EMITTENT OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE

<b>B.1</b>	<i>Registrerad firma och handelsbeteckning</i>	Bolagets registrerade firma och handelsbeteckning är Hemfosa Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556917-4377. Bolagets stamaktie handlas på Nasdaq Stockholm under kortnamnet (ticker) HEMF.
<b>B.2</b>	<i>Säte och bolagsform m.m.</i>	Bolaget har sitt säte i Nacka och dess associationsform är aktiebolag. Bolaget är bildat i Sverige och bedriver verksamhet enligt svensk lagstiftning.
<b>B.3</b>	<i>Funktion och huvudsaklig verksamhet</i>	Hemfosa är ett fastighetsbolag vars affärsidé är att långsiktigt äga, utveckla och förvalta samhällsfastigheter och skapa värde genom att aktivt delta i en föränderlig fastighetsmarknad i syfte att skapa en långsiktig, hög och stabil avkastning. Hemfosas fastighetsbestånd domineras av samhällsfastigheter men består även av övriga fastigheter. Inom samhällsfastigheter är de mest väsentliga fastighetskategorierna kontor, skola, rättsväsende, vård och omsorg, medan övriga fastigheter innefattar främst kontor-, logistik- och lagerfastigheter. Det norska och finska fastighetsbeståndet är mer renodlat än det svenska och bestod per den 31 mars 2016 uteslutande av samhällsfastigheter. Hemfosas strategi är att fortsätta växa inom samhällsfastigheter, och utöka andelen till att omfatta minst 75 procent av det totala fastighetsvärdet.

<b>B.3</b>	<i>Funktion och huvudsaklig verksamhet, forts</i>	<b>Samhällsfastigheter</b>						
		<b>Nyckeltal per fastighetskategori, 31 mars 2016</b>						
			<b>Skola</b>	<b>Kontor</b>	<b>Rättsväsende</b>	<b>Vård/Omsorg</b>	<b>Övrigt</b>	<b>Totalt</b>
		Hyresvärde, MSEK	497	535	332	276	9	1 648
		Uthyrningsbar yta <sup>1)</sup> , tkvm	378	421	243	245	10	1 297
		Verkligt värde, MSEK	5 960	5 828	3 918	3 325	138	19 170
		Antal fastigheter	57	50	40	105	7	259
		1) Exklusive garage.						
		Källa: Hemfosas delårsrapport januari-mars 2016 (ej reviderade siffror)						
		<b>Övriga fastigheter</b>						
<b>Nyckeltal per fastighetskategori, 31 mars 2016</b>								
	<b>Kontor</b>	<b>Logistik/Lager</b>	<b>Övrigt</b>	<b>Totalt</b>				
Hyresvärde, MSEK	675	305	220	1 200				
Uthyrningsbar yta <sup>1)</sup> , tkvm	571	521	253	1 345				
Verkligt värde, MSEK	6 636	3 545	1 990	12 171				
Antal fastigheter	66	35	56	157				
1) Exklusive garage.								
Källa: Hemfosas delårsrapport januari-mars 2016 (ej reviderade siffror)								
<b>Segment Sverige</b>								
<b>Fastighetstyp/Kategori, per 31 mars 2016</b>	<b>Uthyrningsbar yta<sup>1)</sup>, tusen kvm</b>	<b>Hyresvärde, MSEK</b>	<b>Verkligt värde, MSEK</b>	<b>Antalet fastigheter</b>				
<b>Samhälle</b>								
Kontor	333	403	4 050	39				
Skola	297	373	4 183	53				
Rättsväsende	209	277	3 153	34				
Vård & omsorg	235	257	3 028	92				
Övriga	9	8	103	6				
<b>Övriga fastigheter</b>								
Kontor	571	675	6 636	66				
Logistik & lager	521	305	3 545	35				
Övriga	253	220	1 990	56				
<b>Sverige totalt</b>	<b>2 429</b>	<b>2 518</b>	<b>26 688</b>	<b>381</b>				
1) Exklusive garage.								
Källa: Hemfosas interna affärssystem (ej reviderade siffror)								
<b>Segment Norge</b>								
<b>Fastighetstyp/Kategori, per 31 mars 2016</b>	<b>Uthyrningsbar yta<sup>1)</sup>, tusen kvm</b>	<b>Hyresvärde, MSEK</b>	<b>Verkligt värde, MSEK</b>	<b>Antalet fastigheter</b>				
<b>Samhälle</b>								
Kontor	55	86	1 249	9				
Skola	56	93	1 338	2				
Rättsväsende	27	46	662	5				
Vård & omsorg	10	19	297	13				
Övrigt	1	0	35	1				
<b>Norge totalt</b>	<b>149</b>	<b>244</b>	<b>3 581</b>	<b>30</b>				
1) Exklusive garage.								
Källa: Hemfosas interna affärssystem (ej reviderade siffror)								

<b>B.3</b>	<i>Funktion och huvudsaklig verksamhet, forts</i>	<p><b>Segment Finland</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Fastighetstyp/Kategori, per 31 mars 2016</th> <th>Uthyrningsbar yta<sup>1)</sup>, tusen kvm</th> <th>Hyresvärde, MSEK</th> <th>Verkligt värde, MSEK</th> <th>Antalet fastigheter</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="5"><b>Samhälle</b></td> </tr> <tr> <td>Kontor</td> <td>32</td> <td>45</td> <td>529</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Skola</td> <td>25</td> <td>30</td> <td>439</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Rättsväsende</td> <td>7</td> <td>9</td> <td>103</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Vård &amp; omsorg</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Övrigt</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td><b>Finland totalt</b></td> <td><b>64</b></td> <td><b>85</b></td> <td><b>1 071</b></td> <td><b>5</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>1) Exklusive garage. <span style="float: right;">Källa: Hemfosas interna affärssystem (ej reviderade siffror)</span></p> <p><b>Hemfosas tio största hyresgäster per den 31 mars 2016<sup>1)</sup></b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Verksamhet</th> <th>Hyresintäkt, MSEK</th> <th>Andel av totala hyresintäkter, %</th> <th>Antal kontrakt</th> <th>Genomsnittlig återstående löptid, år</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Polismyndigheten</td> <td>144</td> <td>5,6</td> <td>47</td> <td>6,6</td> </tr> <tr> <td>Härnösands Kommun</td> <td>103</td> <td>4,0</td> <td>80</td> <td>12,7</td> </tr> <tr> <td>Domstolsverket</td> <td>100</td> <td>3,9</td> <td>25</td> <td>6,3</td> </tr> <tr> <td>TeliaSonera Koncernen</td> <td>86</td> <td>3,3</td> <td>65</td> <td>5,9</td> </tr> <tr> <td>Haninge Kommun</td> <td>50</td> <td>1,9</td> <td>30</td> <td>10,6</td> </tr> <tr> <td>NAV - Arbeids- og velferdsforvaltningen</td> <td>49</td> <td>1,9</td> <td>12</td> <td>8,0</td> </tr> <tr> <td>Høgskolen i Oslo og Akershus</td> <td>47</td> <td>1,8</td> <td>1</td> <td>8,9</td> </tr> <tr> <td>Mittuniversitetet</td> <td>44</td> <td>1,7</td> <td>15</td> <td>8,1</td> </tr> <tr> <td>Försäkringskassan</td> <td>40</td> <td>1,5</td> <td>18</td> <td>4,7</td> </tr> <tr> <td>DSV Koncernen</td> <td>38</td> <td>1,5</td> <td>8</td> <td>8,7</td> </tr> <tr> <td><b>Totalt</b></td> <td><b>703</b></td> <td><b>27,2</b></td> <td><b>301</b></td> <td><b>8,0</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>1) Hyresintäkten är ett framräknat årsvärde för varje gällande hyresavtal per den 31 mars 2016. Hyresintäkten inkluderar tillägg såsom fastighetsskatt, värme och elkostnader. <span style="float: right;">Källa: Hemfosas interna affärssystem (ej reviderade siffror)</span></p>	Fastighetstyp/Kategori, per 31 mars 2016	Uthyrningsbar yta <sup>1)</sup> , tusen kvm	Hyresvärde, MSEK	Verkligt värde, MSEK	Antalet fastigheter	<b>Samhälle</b>					Kontor	32	45	529	2	Skola	25	30	439	2	Rättsväsende	7	9	103	1	Vård & omsorg	-	-	-	-	Övrigt	-	-	-	-	<b>Finland totalt</b>	<b>64</b>	<b>85</b>	<b>1 071</b>	<b>5</b>	Verksamhet	Hyresintäkt, MSEK	Andel av totala hyresintäkter, %	Antal kontrakt	Genomsnittlig återstående löptid, år	Polismyndigheten	144	5,6	47	6,6	Härnösands Kommun	103	4,0	80	12,7	Domstolsverket	100	3,9	25	6,3	TeliaSonera Koncernen	86	3,3	65	5,9	Haninge Kommun	50	1,9	30	10,6	NAV - Arbeids- og velferdsforvaltningen	49	1,9	12	8,0	Høgskolen i Oslo og Akershus	47	1,8	1	8,9	Mittuniversitetet	44	1,7	15	8,1	Försäkringskassan	40	1,5	18	4,7	DSV Koncernen	38	1,5	8	8,7	<b>Totalt</b>	<b>703</b>	<b>27,2</b>	<b>301</b>	<b>8,0</b>
Fastighetstyp/Kategori, per 31 mars 2016	Uthyrningsbar yta <sup>1)</sup> , tusen kvm	Hyresvärde, MSEK	Verkligt värde, MSEK	Antalet fastigheter																																																																																																		
<b>Samhälle</b>																																																																																																						
Kontor	32	45	529	2																																																																																																		
Skola	25	30	439	2																																																																																																		
Rättsväsende	7	9	103	1																																																																																																		
Vård & omsorg	-	-	-	-																																																																																																		
Övrigt	-	-	-	-																																																																																																		
<b>Finland totalt</b>	<b>64</b>	<b>85</b>	<b>1 071</b>	<b>5</b>																																																																																																		
Verksamhet	Hyresintäkt, MSEK	Andel av totala hyresintäkter, %	Antal kontrakt	Genomsnittlig återstående löptid, år																																																																																																		
Polismyndigheten	144	5,6	47	6,6																																																																																																		
Härnösands Kommun	103	4,0	80	12,7																																																																																																		
Domstolsverket	100	3,9	25	6,3																																																																																																		
TeliaSonera Koncernen	86	3,3	65	5,9																																																																																																		
Haninge Kommun	50	1,9	30	10,6																																																																																																		
NAV - Arbeids- og velferdsforvaltningen	49	1,9	12	8,0																																																																																																		
Høgskolen i Oslo og Akershus	47	1,8	1	8,9																																																																																																		
Mittuniversitetet	44	1,7	15	8,1																																																																																																		
Försäkringskassan	40	1,5	18	4,7																																																																																																		
DSV Koncernen	38	1,5	8	8,7																																																																																																		
<b>Totalt</b>	<b>703</b>	<b>27,2</b>	<b>301</b>	<b>8,0</b>																																																																																																		
<b>B.4a</b>	<i>Trender</i>	<p>Även om framtiden är svår att bedöma förväntas marknadshyror samt uthyrningsgrader, inom de segment Hemfosa är verksamt, att fortsätta utvecklas positivt på kort sikt. Även investerarintresset för fastigheter förväntas hålla i sig tack vare bland annat en stabil makroekonomisk utveckling i kombination med ett gynnsamt svenskt ränteläge. Detta borgar för en fortsatt likvid transaktionsmarknad inom den svenska fastighetssektorn.</p>																																																																																																				
<b>B.5</b>	<i>Koncernbeskrivning</i>	<p>Bolaget är moderbolag inom den koncern som består av de direktägda dotterbolagen Hemfosa Norden AB, Hemfosa Vuskt AB, Hemfosa Sverige AB, Hemfosa Tetis AB, Hemfosa Kronfastigheter Holding AB, Hemfosa Finland AB och Hemfosa Samfunnsbygg AS (Hemfosa Samfunnsbygg AS ägs till drygt 97 procent av Bolaget).</p>																																																																																																				

<b>B.6</b>	<i>Större aktieägare, anmälningspliktiga personer</i>	<p>I Sverige är den lägsta gränsen för anmälningspliktiga innehav (så kallad flaggning) fem procent av samtliga aktier eller av röstetalet för samtliga aktier. Nedan visas Bolagets största aktieägare med innehav motsvarande minst fem procent av aktierna eller rösterna enligt information inhämtad från Euroclear per den 31 mars 2016.</p> <table border="1" data-bbox="464 517 1353 819"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="3">Antal aktier</th> <th colspan="2">Procentandel</th> </tr> <tr> <th>Stam-aktier</th> <th>Preferens-aktier</th> <th>Totalt antal aktier</th> <th>Kapital</th> <th>Röster</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6"><b>MSEK</b></td> </tr> <tr> <td colspan="6"><b>Aktieägare</b></td> </tr> <tr> <td>Fjärde AP-fonden</td> <td>13 218 166</td> <td>-</td> <td>13 218 166</td> <td>9,3</td> <td>10,0</td> </tr> <tr> <td>Länsförsäkringar fondförvaltning AB</td> <td>10 132 533</td> <td>-</td> <td>10 132 533</td> <td>7,1</td> <td>7,6</td> </tr> <tr> <td>Kåpan Pensioner</td> <td>6 863 562</td> <td>-</td> <td>6 863 562</td> <td>4,8</td> <td>5,2</td> </tr> <tr> <td>AMF - Försäkring och Fonder</td> <td>6 767 901</td> <td>-</td> <td>6 767 901</td> <td>4,8</td> <td>5,1</td> </tr> <tr> <td>Övriga aktieägare</td> <td>94 458 046</td> <td>10 999 999</td> <td>105 458 045</td> <td>74</td> <td>72,1</td> </tr> <tr> <td><b>Summa</b></td> <td><b>131 440 208</b></td> <td><b>10 999 999</b></td> <td><b>142 440 207</b></td> <td><b>100</b></td> <td><b>100</b></td> </tr> </tbody> </table>		Antal aktier			Procentandel		Stam-aktier	Preferens-aktier	Totalt antal aktier	Kapital	Röster	<b>MSEK</b>						<b>Aktieägare</b>						Fjärde AP-fonden	13 218 166	-	13 218 166	9,3	10,0	Länsförsäkringar fondförvaltning AB	10 132 533	-	10 132 533	7,1	7,6	Kåpan Pensioner	6 863 562	-	6 863 562	4,8	5,2	AMF - Försäkring och Fonder	6 767 901	-	6 767 901	4,8	5,1	Övriga aktieägare	94 458 046	10 999 999	105 458 045	74	72,1	<b>Summa</b>	<b>131 440 208</b>	<b>10 999 999</b>	<b>142 440 207</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
	Antal aktier			Procentandel																																																									
	Stam-aktier	Preferens-aktier	Totalt antal aktier	Kapital	Röster																																																								
<b>MSEK</b>																																																													
<b>Aktieägare</b>																																																													
Fjärde AP-fonden	13 218 166	-	13 218 166	9,3	10,0																																																								
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	10 132 533	-	10 132 533	7,1	7,6																																																								
Kåpan Pensioner	6 863 562	-	6 863 562	4,8	5,2																																																								
AMF - Försäkring och Fonder	6 767 901	-	6 767 901	4,8	5,1																																																								
Övriga aktieägare	94 458 046	10 999 999	105 458 045	74	72,1																																																								
<b>Summa</b>	<b>131 440 208</b>	<b>10 999 999</b>	<b>142 440 207</b>	<b>100</b>	<b>100</b>																																																								
<b>B.7</b>	<i>Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning</i>	<p>Den utvalda finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från Bolagets reviderade årsredovisningar för åren 2013, 2014 och 2015 samt från den översiktligt granskade delårsrapporten avseende perioden 1 januari – 31 mars 2016, vilka samtliga har införlivats genom hänvisning i Prospektet. De finansiella rapporterna för räkenskapsåren 2013, 2014 och 2015 är upprättade i enlighet med International Financial Reporting Standards så som de antagits av EU ("IFRS"). Delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2016 har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen.</p> <p>I december 2015 beslutade Hemfosa att ändra redovisningsprincip avseende den redovisningsmässiga hanteringen av förvärvade uppskjutna skatteskulder vid tillgångsförvärv, det vill säga avseende uppskjutna skatteskulder som övertas när fastighetstillgångar förvärvas genom köp av aktiebolag innehållande enbart förvaltningsfastigheter. Den tidigare tillämpade principen innebar att värdet av förvärvade uppskjutna skatteskulder redovisades som avgående poster på tillgångssidan, inom balansposten "Förvaltningsfastigheter", i Koncernens rapport över finansiell ställning och att dessa avgående poster behölls så länge den förvärvade legala enheten behölls i koncernen. Den princip som nu tillämpas innebär att fastighetstillgångar förvärvade genom så kallad "asset purchase", tillgångsförvärv, omvärderas dag ett efter förvärvet till verkligt värde, det vill säga med en värdeförändring som motsvarar den övertagna uppskjutna skatteskulden. Omvärderingen redovisas som en orealiserad värdeförändring i Koncernens resultaträkning tillsammans med en uppskjuten skattekostnad hänförlig till den ökade temporära skillnaden som omvärderingen skapar. Anledningen till förändringen av redovisningsprincip är att den nya principen ger mer relevant information om transaktionerna i Koncernens balansräkning. Förändringen av redovisningsprincip har genomförts i enlighet med IAS 8, vilket innebär att principen tillämpas retroaktivt och att jämförelseperioderna 1 januari – 31 december 2014 och 1 januari – 31 mars 2015 har räknats om. I tabellerna nedan presenteras siffrorna för perioden 1 januari – 31 december 2014 både i enlighet med den nya tillämpade redovisningsprincipen samt i enlighet med den tidigare tillämpade redovisningsprincipen. Perioden 1 januari – 31 december 2013 har inte räknats om.</p> <p>Prospektet innehåller vissa finansiella nyckeltal som inte har definierats enligt IFRS. Hemfosa bedömer att dessa nyckeltal ger en bättre förståelse för Bolagets ekonomiska trender. Dessa finansiella nyckeltal har, om inget annat anges, inte reviderats och ska inte betraktas enskilt eller som ett alternativ till prestationsnyckeltal som har framtagits i enlighet med IFRS. Dessutom bör sådana nyckeltal, såsom Hemfosa har definierat dem, inte jämföras med andra nyckeltal med liknande namn som används av andra bolag. Detta beror på att ovan nämnda nyckeltal inte alltid definieras på samma sätt och andra bolag kan räkna fram dem på ett annat sätt än Hemfosa.</p>																																																											

B.7	<i>Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning, forts.</i>	<b>Rapport över resultat för Koncernen</b>					
		Kvartal		Helår			
		1 jan - 31 mar 2016	1 jan - 31 mar 2015	1 jan - 31 dec 2015	1 jan - 31 dec 2014 <sup>1)</sup>	1 jan - 31 dec 2014 <sup>2)</sup>	1 jan - 31 dec 2013 <sup>2)</sup>
<b>MSEK</b>		<i>Oreviderat</i>	<i>Oreviderat</i>	<i>Reviderat</i>	<i>Oreviderat</i>	<i>Reviderat</i>	<i>Reviderat</i>
Hyresintäkter		650	589	2 443	1 612	1 612	1 584
Fastighetskostnader							
Driftskostnader		-134	-129	-413	-306	-306	-298
Underhållskostnader		-46	-43	-194	-104	-104	-110
Fastighetsskatt		-23	-22	-86	-67	-67	-68
Fastighetsadministration		-20	-27	-81	-61	-61	-61
<b>Driftnetto</b>		<b>428</b>	<b>367</b>	<b>1 670</b>	<b>1 074</b>	<b>1 074</b>	<b>1 047</b>
Centraladministration		-26	-28	-112	-74	-74	-79
Övriga rörelseintäkter och -kostnader		9	-3	0	62	62	-
Andel i joint ventures resultat		39	36	255	239	239	125
Finansiella intäkter		1	3	5	10	10	9
Finansiella kostnader		-111	-109	-455	-490	-490	-779
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>340</b>	<b>265</b>	<b>1 363</b>	<b>821</b>	<b>821</b>	<b>323</b>
Värdeförändring fastigheter, realiserad		20	71	91	147	147	-21
Värdeförändring fastigheter, orealiserad		478	323	1 409	548	340	-193
Värdeförändring finansiella instrument, realiserad		-	-	3	-75	-75	-
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserad		-31	-52	-45	-202	-202	23
<b>Periodens resultat före skatt</b>		<b>808</b>	<b>606</b>	<b>2 821</b>	<b>1 239</b>	<b>1 031</b>	<b>132</b>
Aktuell skatt		-3	-2	-5	-2	-2	-
Uppskjuten skatt		-150	-99	-478	-113	-67	99
<b>Periodens resultat</b>		<b>654</b>	<b>506</b>	<b>2 339</b>	<b>1 124</b>	<b>962</b>	<b>231</b>

1) Jämförelseår hämtat från årsredovisning för perioden 1 januari - 31 december 2015.  
2) Har hämtats från respektive periods årsredovisning och är upprättad i enlighet med tidigare tillämpad redovisningsprincip, således ej omräknat.



B.7	Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning, forts.	Rapport över finansiell ställning för Koncernen					
		Kvartal		Helår			
		31 mar 2016	31 mar 2015	31 dec 2015	31 dec 2014 <sup>1)</sup>	31 dec 2014 <sup>2)</sup>	31 dec 2013 <sup>2)</sup>
MSEK	Oreviderat	Oreviderat	Reviderat	Oreviderat	Reviderat	Reviderat	
<b>TILLGÅNGAR</b>							
Förvaltningsfastigheter	31 340	27 583	29 553	24 718	24 400	16 284	
Materiella anläggningstillgångar	2	4	1	2	2	1	
Andelar i joint ventures	1 211	641	1 075	609	609	455	
Derivat	2	1	2	3	3	6	
Övriga finansiella tillgångar	3	9	3	6	6	26	
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>32 558</b>	<b>28 237</b>	<b>30 635</b>	<b>25 337</b>	<b>25 019</b>	<b>16 772</b>	
Hysesfordringar	13	10	34	20	20	26	
Kortfristiga fordringar	324	292	48	74	74	39	
Likvida medel	517	551	732	594	594	284	
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>854</b>	<b>854</b>	<b>814</b>	<b>688</b>	<b>688</b>	<b>349</b>	
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>33 412</b>	<b>29 091</b>	<b>31 449</b>	<b>26 025</b>	<b>25 707</b>	<b>17 121</b>	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>							
<b>Eget kapital</b>							
Aktiekapital	72	71	72	71	71	25	
Övrigt tillskjutet kapital	5 713	5 549	5 713	5 549	5 549	225	
Reserver	-107	-32	-132	-	-	-	
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	5 735	3 779	5 084	3 317	3 069	2 118	
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</b>	<b>11 415</b>	<b>9 367</b>	<b>10 737</b>	<b>8 938</b>	<b>8 689</b>	<b>2 368</b>	
<b>Innehav utan bestämmande inflytande</b>	<b>14</b>	<b>4</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>1</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>11 429</b>	<b>9 372</b>	<b>10 749</b>	<b>8 949</b>	<b>8 701</b>	<b>2 369</b>	
<b>Skulder</b>							
Långfristiga räntebärande skulder	18 005	17 697	17 228	15 531	15 531	11 829	
Övriga långfristiga skulder	3	2	3	1	1	-	
Derivat	134	155	103	105	105	114	
Uppskjutna skatteskulder	861	533	701	492	423	430	
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>19 003</b>	<b>18 387</b>	<b>18 035</b>	<b>16 129</b>	<b>16 060</b>	<b>12 373</b>	
Kortfristiga räntebärande skulder	1 880	183	1 670	229	229	1 831	
Övriga kortfristiga skulder	1 100	1 149	994	717	717	548	
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 980</b>	<b>1 332</b>	<b>2 664</b>	<b>946</b>	<b>946</b>	<b>2 379</b>	
<b>Summa skulder</b>	<b>21 983</b>	<b>19 719</b>	<b>20 699</b>	<b>17 076</b>	<b>17 007</b>	<b>14 752</b>	
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>33 412</b>	<b>29 091</b>	<b>31 449</b>	<b>26 025</b>	<b>25 707</b>	<b>17 121</b>	

1) Jämförelseår hämtat från årsredovisning för perioden 1 januari - 31 december 2015.

2) Har hämtats från respektive periods årsredovisning och är upprättad i enlighet med tidigare tillämpad redovisningsprincip, således ej omräknat.

B.7	Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning, forts.	Kassaflödesanalys för Koncernen					
		Kvartal		Helår			
		1 jan - 31 mar 2016	1 jan - 31 mar 2015	1 jan - 31 dec 2015	1 jan - 31 dec 2014 <sup>1)</sup>	1 jan - 31 dec 2014 <sup>2)</sup>	1 jan - 31 dec 2013 <sup>2)</sup>
MSEK	Oreviderat	Oreviderat	Reviderat	Oreviderat	Reviderat	Reviderat	
Den löpande verksamheten							
Förvaltningsresultat	340	265	1 363	821	821	323	
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-40	-36	-264	-239	-239	-130	
Betald inkomstskatt	0	-8	0	-1	-1	3	
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>300</b>	<b>223</b>	<b>1 100</b>	<b>581</b>	<b>581</b>	<b>196</b>	
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>							
Förändringar av rörelsefordringar	-255	-208	22	91	91	60	
Förändringar av rörelseskulder	249	405	98	-45	-45	5	
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>294</b>	<b>420</b>	<b>1 220</b>	<b>627</b>	<b>627</b>	<b>261</b>	
<b>Investeringsverksamheten</b>							
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-10	-17	-103	-25	-25	-65	
Avyttring av förvaltningsfastigheter	7	4	45	60	60	303	
Förvärv av joint ventures	-	-	-221	-	-	-	
Investeringar i befintliga fastigheter	-146	-94	-566	-485	-485	-667	
Förvärv/avyttring av finansiella tillgångar	-	-3	4	19	19	-26	
Aktieägartillskott till/från joint ventures och erhållen utdelning från joint ventures	-92	-11	10	14	14	-48	
Förvärv av dotterbolag	-1 373	-3 321	-4 491	-8 300	-2 386	-	
Avyttring av dotterbolag	293	886	1 378	1 214	304	-	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 320</b>	<b>-2 557</b>	<b>-3 943</b>	<b>-7 504</b>	<b>-2 499</b>	<b>-503</b>	



B.7	Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning, forts.	Nyckeltal för Koncernen					
		Kvartal		Helår			
		1 jan - 31 mar 2016	1 jan - 31 mar 2015	1 jan - 31 dec 2015	1 jan - 31 dec 2014 <sup>1)</sup>	1 jan - 31 dec 2014 <sup>2)</sup>	1 jan - 31 dec 2013 <sup>2)</sup>
<b>Finansiella nyckeltal</b>							
Avkastning på eget kapital, % <sup>7)</sup>	23,9	21,4	23,7	19,7	12,6	13,6	
Soliditet, % <sup>3),7)</sup>	34,2	32,2	34,2	34,4	33,7	13,8	
Belåningsgrad fastigheter, % <sup>3),7)</sup>	63,4	64,8	63,9	63,8	64,6	83,9	
Skuldsättningsgrad, ggr <sup>3),7)</sup>	1,7	1,9	1,8	1,8	1,8	5,8	
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>4),7)</sup>	3,7	3,2	3,5	2,2	2,2	1,3	
<b>Aktierelaterade nyckeltal, stamaktier</b>							
Förvaltningsresultat, kronor per stamaktie <sup>7)</sup>	2,40	1,84	9,55	7,36 <sup>5)</sup>	14,71	12,92	
Resultat efter skatt, kronor per stamaktie <sup>6)</sup>	4,78	3,72	16,87	10,13 <sup>5)</sup>	17,31	7,40	
Eget kapital, kronor per stamaktie <sup>3),7)</sup>	73,22	58,90	68,06	55,63 <sup>5)</sup>	107,67	94,76	
Substansvärde (EPRA NAV), kronor per stamaktie <sup>3),7)</sup>	83,50	66,46	76,63	74,49 <sup>5)</sup>	119,96	116,40	
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kronor per stamaktie <sup>7)</sup>	2,04	3,01	8,47	5,59 <sup>5)</sup>	11,18	10,44	
Utdelning, kronor per stamaktie <sup>6),8)</sup>	0,75	-	3,00	-	-	-	
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental <sup>6)</sup>	131 440	131 440	131 440	109 954	54 977	25 000	
Antal utestående stamaktier, tusental <sup>3),6)</sup>	131 440	131 440	131 440	131 440	65 720	25 000	
<b>Aktierelaterade nyckeltal, preferensaktier</b>							
Utdelning, kronor per preferensaktie <sup>6),8)</sup>	2,50	2,50	10,00	1,25 <sup>5)</sup>	2,50	-	
Eget kapital, kronor per preferensaktie <sup>3),7)</sup>	162,85	162,50	162,85	162,50 <sup>5)</sup>	325,00	-	
Antal utestående preferensaktier, tusental <sup>3),6)</sup>	11 000	10 000	11 000	10 000	5 000	-	
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>							
Antal fastigheter <sup>7)</sup>	416	361	411	353	353	195	
Hyresvärde, MSEK <sup>7)</sup>	2 848	2 688	2 768	2 520	2 520	1 755	
Uthyrningsbar yta, tusen kvm <sup>7)</sup>	2 642	2 545	2 607	2 516	2 516	1 713	
Fastigheternas verkliga värde, MSEK <sup>6)</sup>	31 340	27 583	29 553	24 718	24 718	16 394	
Fastighetsvärde, kronor per kvm <sup>7)</sup>	11 862	10 838	11 336	9 824	9 824	9 570	
Ekonomisk uthyrningsgrad, % <sup>7)</sup>	90,8	90,7	90,4	90,7	90,7	90,0	
Överskottsgrad, % <sup>7)</sup>	65,8	62,5	68,4	66,6	66,6	66,1	
Direktavkastning, % <sup>7)</sup>	5,9	6,1	5,8	6,1	6,1	6,4	
1) Medtaget som jämförelseår.							
2) Upprättad i enlighet med tidigare tillämpad redovisningsprincip och således ej omräknade.							
3) Vid periodens utgång.							
4) I räntekostnader för perioden 1 jan - 31 dec 2014 ingår ränta på aktieägarlån om 60 MSEK. I räntekostnaden för perioden 1 jan - 31 dec 2013 ingår ränta på aktieägarlån om 312 MSEK.							
5) Retroaktiv justering av nyckeltal har gjorts till följd av aktiesplit (2:1) som genomfördes i maj 2015.							
6) IFRS nyckeltal. Observera att perioderna 1 jan - 31 mar 2016, 1 jan - 31 mar 2015, samt jämförelseåret 1 jan - 31 dec 2014 ej är reviderade.							
7) Ej reviderat.							
8) På årsstämman 2015 fastställdes utdelning om 3,00 kr per stamaktie och 10,00 kr per preferensaktie med kvartalsvis utdelning.							

<p><b>B.7</b></p>	<p><i>Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning, forts.</i></p>	<p><b>VÄSENTLIGA FÖRÄNDRINGAR UNDER DEN PERIOD SOM DEN HISTORISKA FINANSIELLA INFORMATIONEN OMFATTAR</b></p> <p><b>Jämförelse mellan 1 januari – 31 mars 2016 och 1 januari – 31 mars 2015</b></p> <p>Hemfosas hyresintäkter för 1 januari – 31 mars 2016 uppgick till 650 MSEK, vilket motsvarar en ökning med 61 MSEK jämfört med motsvarande period 2015, då hyresintäkterna uppgick till 589 MSEK. De ökade hyresintäkterna förklaras delvis av den större fastighetsportföljen. Under 1 januari – 31 mars 2016 avyttrades tio fastigheter och 15 fastigheter förvärvades, vilket kan jämföras med 12 avyttrade fastigheter samt 20 förvärvade fastigheter under motsvarande period 2015.</p> <p>Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter, realiserade och orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument samt skattekostnader uppgick till 340 MSEK under 1 januari – 31 mars 2016, vilket är en ökning med 75 MSEK jämfört med motsvarande period 2015 då förvaltningsresultatet uppgick till 265 MSEK. Det ökade förvaltningsresultatet kan i huvudsak förklaras av en större fastighetsportfölj.</p> <p>Den 31 mars 2016 omfattade Hemfosas fastighetsbestånd 416 fastigheter, en ökning med 55 fastigheter jämfört med den 31 mars 2015 då fastighetsbeståndet uppgick till 361 fastigheter. Fastigheterna hade per den 31 mars 2016 ett sammanlagt verkligt värde om 31,3 MDRSEK.</p> <p><b>Jämförelse mellan räkenskapsåren 2015 och 2014</b></p> <p>Hyresintäkterna för 2015 uppgick till 2 443 MSEK, vilket motsvarar en ökning med 831 MSEK jämfört med 2014, då hyresintäkterna uppgick till 1 612 MSEK. Förändringen jämfört med föregående år förklaras främst av till- och frånträden som förändrat portföljen både avseende geografisk spridning av fastigheterna och fördelningen av fastighetskategorier. Under 2015 avyttrades 24 fastigheter och 82 fastigheter förvärvades, vilket kan jämföras med 8 avyttrade fastigheter samt 140 förvärvade fastigheter under 2014.</p> <p>Förvaltningsresultatet, uppgick till 1 363 MSEK under 2015, vilket är en ökning med 542 MSEK jämfört med 2014 då förvaltningsresultatet uppgick till 821 MSEK. Det ökade förvaltningsresultatet kan i huvudsak förklaras av att fastighetsportföljen vuxit under 2015.</p> <p>Den 31 december 2015 omfattade Hemfosas fastighetsbestånd 411 fastigheter, en ökning med 58 fastigheter jämfört med den 31 december 2014 då fastighetsbeståndet uppgick till 353 fastigheter. Fastigheterna hade per den 31 december 2015 ett sammanlagt verkligt värde om 29,6 MDRSEK.</p> <p><b>Jämförelse mellan räkenskapsåren 2014 och 2013</b></p> <p>Hyresintäkterna för 2014 uppgick till 1 612 MSEK, vilket motsvarar en ökning med 28 MSEK jämfört med 2013, då hyresintäkterna uppgick till 1 584 MSEK. Under 2014 avyttrades 8 fastigheter och 140 fastigheter förvärvades, vilket kan jämföras med elva avyttrade fastigheter samt två förvärvade fastigheter under 2013.</p> <p>Förvaltningsresultatet uppgick till 821 MSEK under 2014, vilket är en ökning med 498 MSEK jämfört med 2013 då förvaltningsresultatet uppgick till 323 MSEK. Det högre resultatet jämfört med föregående år beror främst på högre resultat från Bolagets andelar i joint ventures samt minskade finansiella kostnader.</p> <p>Den 31 december 2014 omfattade Hemfosas fastighetsbestånd 353 fastigheter, en ökning med 158 fastigheter jämfört med den 31 december 2013 då fastighetsbeståndet uppgick till 195 fastigheter. Fastigheterna hade per den 31 december 2014 ett sammanlagt verkligt värde om 24,7 MDRSEK.</p>
-------------------	--	--

<p><b>B.7</b></p>	<p><i>Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning, forts.</i></p>	<p><b>VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER DEN 31 MARS 2016</b></p> <p>Det har inte inträffat några väsentliga förändringar av Hemfosas finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan den 31 mars 2016.</p> <p><b>DEFINITIONER</b></p> <p><b>Avkastning på eget kapital</b> Periodens resultat för en rullande tolv månaders period i relation till genomsnittligt eget kapital under perioden.</p> <p><b>Belåningsgrad fastigheter</b> Räntebärande skulder vid periodens utgång i relation till fastigheternas verkliga värde i rapport över finansiell ställning.</p> <p><b>Direktavkastning</b> Driftnetto för en rullande tolv månaders period i relation till fastigheternas redovisade värden, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden.</p> <p><b>Eget kapital per stamaktie</b> Eget kapital i relation till antal stamaktier vid periodens utgång efter hänsyn tagits till preferenskapitalet.</p> <p><b>Eget kapital per preferensaktie</b> Eget kapital per preferensaktie motsvarar preferensaktiens genomsnittliga emissionskurs.</p> <p><b>Ekonomisk uthyrningsgrad</b> Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.</p> <p><b>Förvaltningsresultat per stamaktie</b> Periodens förvaltningsresultat, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning, i relation till vägt genomsnittligt antal stamaktier.</p> <p><b>Kassaflöde från den löpande verksamheten per stamaktie</b> Kassaflöde från den löpande verksamheten, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden, i relation till vägt genomsnittligt antal stamaktier.</p> <p><b>Marknadsvärde fastigheter</b> Fastigheternas marknadsvärde enligt extern värdering.</p> <p><b>Resultat per stamaktie</b> Periodens resultat, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden, i relation till vägt genomsnittligt antal stamaktier.</p> <p><b>Räntetäckningsgrad</b> Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella intäkter och kostnader samt avskrivningar och resultatandelar i joint ventures i relation till finansiella intäkter och kostnader.</p> <p><b>Rörelsekapital</b> Summan av rörelsefordringar minus summan av rörelseskulder.</p> <p><b>Skuldsättningsgrad</b> Räntebärande skulder i relation till eget kapital.</p> <p><b>Soliditet</b> Eget kapital i relation till totala tillgångar.</p> <p><b>Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV)</b> Redovisat eget kapital, efter att hänsyn tagits till preferenskapitalet, med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld enligt rapport över finansiell ställning, i relation till antal stamaktier vid periodens utgång.</p> <p><b>Utdelning per aktie</b> Beslutad utdelning i förhållande till antal utestående aktier vid bokslutsdagen.</p> <p><b>Verkligt värde för fastigheter</b> Utifrån marknadsvärde gör Hemfosa en intern fastighetsvärdering där pågående projekt avseende nyproduktion där hyresgästen ej flyttat in redovisas till det lägsta av nedlagda kostnader och marknadsvärde.</p> <p><b>Överskottsgrad</b> Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.</p>
-------------------	--	--

<b>B.8</b>	<i>Utvald proforma-redovisning</i>	Ej tillämpligt. Prospektet innehåller inte någon proformaredovisning.																										
<b>B.9</b>	<i>Resultatprognos</i>	<p>Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månaders basis per den 31 mars 2016. Aktuell intjäningsförmåga är endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Uppgifterna inkluderar inte eventuella effekter av fastighetsförvärv.</p> <p><b>Aktuell intjäningsförmåga per den 31 mars 2016</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>MSEK</th> <th>31 mar 2016</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hysesintäkter</td> <td>2 596</td> </tr> <tr> <td>Fastighetskostnader</td> <td></td> </tr> <tr> <td>    Driftskostnader</td> <td>-417</td> </tr> <tr> <td>    Underhållskostnader</td> <td>-160</td> </tr> <tr> <td>    Fastighetsskatt</td> <td>-94</td> </tr> <tr> <td>Fastighetsadministration</td> <td>-70</td> </tr> <tr> <td><b>Driftnetto</b></td> <td><b>1 855</b></td> </tr> <tr> <td>Centraladministration</td> <td>-114</td> </tr> <tr> <td>Övriga rörelseintäkter och -kostnader</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Andel i joint ventures resultat</td> <td>126</td> </tr> <tr> <td>Finansiella intäkter och kostnader</td> <td>-445</td> </tr> <tr> <td><b>Förvaltningsresultat</b></td> <td><b>1 422</b></td> </tr> </tbody> </table>	MSEK	31 mar 2016	Hysesintäkter	2 596	Fastighetskostnader		Driftskostnader	-417	Underhållskostnader	-160	Fastighetsskatt	-94	Fastighetsadministration	-70	<b>Driftnetto</b>	<b>1 855</b>	Centraladministration	-114	Övriga rörelseintäkter och -kostnader	0	Andel i joint ventures resultat	126	Finansiella intäkter och kostnader	-445	<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 422</b>
MSEK	31 mar 2016																											
Hysesintäkter	2 596																											
Fastighetskostnader																												
Driftskostnader	-417																											
Underhållskostnader	-160																											
Fastighetsskatt	-94																											
Fastighetsadministration	-70																											
<b>Driftnetto</b>	<b>1 855</b>																											
Centraladministration	-114																											
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	0																											
Andel i joint ventures resultat	126																											
Finansiella intäkter och kostnader	-445																											
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 422</b>																											
<b>B.10</b>	<i>Revisionsanmärkning</i>	Ej tillämpligt. Revisionsanmärkning saknas.																										
<b>B.11</b>	<i>Otillräckligt rörelsekapital</i>	Ej tillämpligt. Det är Hemfosas styrelses uppfattning att rörelsekapitalet är tillräckligt för Hemfosas aktuella behov under den närmaste tolv månadersperioden. Med rörelsekapital avses här Hemfosas möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning. Hemfosas löpande verksamhet binder begränsat rörelsekapital eftersom Hemfosa erhåller merparten av hyresintäkterna i förskott samtidigt som utgifterna primärt betalas i efterskott.																										

### AVSNITT C - VÄRDEPAPPER

<b>C.1</b>	<i>Värdepapper som erbjuds</i>	Erbjudandet avser stamaktier i Hemfosa (ISIN-kod SE0007126115).
<b>C.2</b>	<i>Denominering</i>	Stamaktierna är denominerade i SEK.
<b>C.3</b>	<i>Totalt antal aktier</i>	Bolagets registrerade aktiekapital uppgår före Erbjudandets genomförande till 71 220 103,50 SEK, fördelat på 131 440 208 stamaktier och 10 999 999 preferensaktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,50 SEK. Samtliga aktier är fullt betalda.
<b>C.4</b>	<i>Rättigheter sammanhängande med värdepappren</i>	Varje ny stamaktie berättigar till en röst på bolagsstämman och aktieägare får vid denna rösta för det fulla antalet av de ägda och företrädde stamaktier utan begränsning i rösträtten. Stamaktierna medför lika rätt till andel i Bolagets vinst och till eventuell överskott vid likvidation. De nya stamaktierna berättigar till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att de nya stamaktierna registrerats vid Bolagsverket.

<b>C.5</b>	<i>Inskränkningar i den fria överlåtbarheten</i>	Ej tillämpligt. Stamaktierna är inte föremål för några begränsningar i rätten att överlåta dem.
<b>C.6</b>	<i>Upptagande till handel</i>	Bolagets stamaktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Efter att Bolagsverket har registrerat de nya stamaktierna kommer dessa att handlas på Nasdaq Stockholm.
<b>C.7</b>	<i>Utdelningspolicy</i>	Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 60 procent av förvaltningsresultatet exklusive resultatandel från joint ventures och efter betald skatt. Från detta belopp avräknas först utdelning för preferensaktier, resterande belopp kan utdelas till stamaktieägare.

**AVSNITT D - RISKER**

<b>D.1</b>	<i>Huvudsakliga risker som är specifika för emittenten eller branschen</i>	<p>Bolaget har i Prospektet identifierat ett antal riskfaktorer som bedöms skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat, påverka Bolagets framtidsutsikter, och/eller medföra att värdet på Bolagets aktier minskar. Riskfaktorerna är inte sammanställda i ordning efter betydelse eller potentiell ekonomisk inverkan på Bolaget och det kan finnas ytterligare riskfaktorer vilka Bolaget i dagsläget inte känner till.</p> <p>Huvudsakliga risker relaterade till Bolaget och/eller branschen utgörs av:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● risken att makroekonomiska faktorer såsom konjunkturutveckling och inflations-takt utvecklas på ett för Bolaget ogynnsamt sätt, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat;</li> <li>● risken att förändrade marknadshyror leder till minskade hyresintäkter för Bolaget, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat;</li> <li>● risken att Bolaget drabbas av oförutsedda och betydande kostnader i samband med underhåll och drift av sitt fastighetsbestånd, vilket skulle kunna påverka Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt;</li> <li>● risken att Bolaget i framtiden inte kommer att kunna genomföra fastighetstransaktioner på för Bolaget fördelaktiga villkor och/eller att förvärvade verksamheter i ett eller flera avseenden är bristfälliga eller att säljare i fastighetstransaktioner inte uppfyller sina åtaganden gentemot Bolaget, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat;</li> <li>● risken att Bolaget åläggs att bekosta marksanering eller efterbehandling av förorenade fastigheter, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat; samt</li> <li>● risken att skattesatser och andra statliga pålagor förändras till nackdel för Bolaget, vilket skulle kunna påverka Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.</li> </ul> <p>Dessutom exponeras Bolaget mot ett antal finansiella risker som bland annat relaterar till Bolagets likviditet och refinansieringsmöjligheter samt förändringar i ränteläget, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.</p>
<b>D.3</b>	<i>Huvudsakliga risker som är specifika för värdepappren</i>	Huvudsakliga risker relaterade till Erbjudandet och Bolagets stamaktier är att aktiekursen för Bolagets stamaktier inte utvecklas gynnsamt vilket skulle kunna medföra att investerare inte kan få tillbaka investerat kapital, att betydande försäljningar av stamaktier eller nyemissioner av ytterligare stamaktier på ett negativt sätt påverkar priset på befintliga aktier och/eller resultatet per aktie, att det i avsaknad av utdelningsbara medel inte kan ske någon utdelning, att Erbjudandet inte fulltecknas vilket skulle kunna medföra att hela den förväntade emissionslikviden inte inflyter till Bolaget samt att de aktieägare som väljer att inte delta i framtida nyemissioner får sina intressen i Bolaget utspädda.



## AVSNITT E - ERBJUDANDE

<b>E.1</b>	<i>Emissionsbelopp och emissionskostnader</i>	Teckningskursen har fastställts till 69,00 SEK per stamaktie, vilket innebär att Erbjudandet, om det fulltecknas, sammanlagt tillför Bolaget cirka 1 814 MSEK före emissionskostnader. Kostnader i form av ersättning till SEB och Swedbank och uppskattade övriga transaktionskostnader hänförliga till Erbjudandet, vilka belastar Bolaget, beräknas uppgå till cirka 32 MSEK.
<b>E.2a</b>	<i>Motiv och användning av emissionslikviden</i>	Emissionslikviden avses användas till finansiering av fastighetsförvärv som Bolaget kontinuerligt utvärderar som en del i den löpande verksamheten samt investeringar i befintliga fastigheter .
<b>E.3</b>	<i>Erbjudandets former och villkor</i>	<p><b>Allmänt</b> - Styrelsen i Hemfosa beslutade den 14 mars 2016 att, under förutsättning av bolagsstämmas godkännande, genomföra en nyemission av stamaktier med företrädesrätt för Bolagets stamaktieägare. Styrelsens beslut om nyemission godkändes vid bolagsstämma den 19 april 2016. Givet att Erbjudandet fulltecknas kommer Bolagets aktiekapital ökas med sammanlagt 13 144 020,50 SEK från 71 220 103,50 SEK till 84 364 124 SEK och antalet stamaktier ökas med 26 288 041 från 131 440 208 till 157 728 249. De nya stamaktierna motsvarar cirka 16 procent av kapitalet och 17 procent av rösterna i Bolaget efter genomförandet av Erbjudandet. Bolagets stamaktieägare har företrädesrätt att teckna nya stamaktier i förhållande till det antal stamaktier de tidigare äger.</p> <p><b>Teckningskurs</b> - 69,00 SEK per stamaktie.</p> <p><b>Avstämningsdag</b> - Avstämningsdag hos Euroclear för fastställande av vilka som har primär företrädesrätt och därmed rätt att erhålla teckningsrätter samt vilka som har subsidiär företrädesrätt i Erbjudandet är den 21 april 2016.</p> <p><b>Teckningsperiod</b> - Teckning av nya stamaktier ska ske under tiden från och med den 26 april 2016 till och med den 10 maj 2016. Styrelsen för Hemfosa har rätt att förlänga teckningstiden. Sådan eventuell förlängning kommer att offentliggöras av Bolaget senast den 10 maj 2016.</p> <p><b>Handel med teckningsrätter</b> - Handel med teckningsrätter äger rum på Nasdaq Stockholm under perioden från och med den 26 april 2016 till och med den 6 maj 2016 under beteckningen "HEMF TR". SEB, Swedbank och andra värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd står till tjänst med förmedling av köp och försäljning av teckningsrätter. ISIN-koden för teckningsrätterna är SE0008241889.</p> <p><b>Tilldelning</b> - För det fall att samtliga nya stamaktier inte tecknas med stöd av teckningsrätter (primär företrädesrätt) ska styrelsen inom ramen för Erbjudandets högsta belopp besluta om tilldelning av stamaktier utan teckningsrätter. Tilldelning ska därvid ske enligt följande. I första hand ska aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte dessa erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal stamaktier som tecknats med teckningsrätter i Erbjudandet samt det antal preferensaktier som innehas per avstämningsdagen den 21 april 2016. Vid försäljning av teckningsrätter övergår den subsidiära företrädesrätten till innehavaren av teckningsrätten. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, ska fördelningen ske genom lottning. I andra hand ska tilldelning ske till personer som tecknat utan företrädesrätt och, vid överteckning, <i>pro rata</i> i förhållande till det antal aktier som tecknats och i den mån detta inte kan ske, genom lottning. Det är därför möjligt att, utöver den teckning som kan ske med stöd av teckningsrätter, anmäla sig för teckning av nya aktier utan stöd av teckningsrätter genom användande av särskild anmälningsedel.</p>

<b>E.4</b>	<i>Intressen och intressekonflikter</i>	Det förekommer inga familjeband mellan personerna i Hemfosas styrelse och koncernledning. Samtliga styrelseledamöter är oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen med undantag för Jens Engwall som är VD i Bolaget. Samtliga ledamöter har bedömts uppfylla kravet på oberoende i förhållande till större aktieägare. Styrelseledamoten Jens Engwall är även styrelseledamot i IKANO S.A. och Bonnier Fastigheter AB och styrelseledamoten Per-Ingemar Persson är även styrelseledamot i Wihlborgs Fastigheter AB. Dessa bolag är direkt eller indirekt aktiva aktörer på den svenska fastighetsmarknaden och det kan uppkomma situationer där de kommer att ha intressen som skiljer sig från Hemfosas intressen.
<b>E.5</b>	<i>Säljare av aktier och lock up-avtal</i>	Ej tillämpligt. Inga säljare av aktier och lock up-avtal förekommer i Erbjudandet.
<b>E.6</b>	<i>Utspädningseffekt</i>	Genom Erbjudandet kommer antalet aktier att högst öka med 26 288 041 stamaktier och antalet röster högst öka med 26 288 041, motsvarande en utspädningseffekt om cirka 16 procent av antalet aktier och cirka 17 procent av antalet röster.
<b>E.7</b>	<i>Kostnader som åläggs investerare</i>	Ej tillämpligt. Bolaget ålägger inte investerare några kostnader.

Nedan redogörs för ett antal riskfaktorer som bedöms skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat, påverka Bolagets framtidsutsikter, och/eller medföra att värdet på Bolagets aktier minskar, vilket skulle kunna leda till att investerare förlorar hela eller delar av sitt investerade kapital. Riskfaktorerna är inte sammanställda i ordning efter betydelse eller potentiell ekonomisk inverkan på Bolaget. Sammanställningen är inte uttömmande och det kan finnas ytterligare riskfaktorer vilka Bolaget i dagsläget inte känner till. Beskrivningar av Bolagets verksamhet och marknadsförutsättningar samt deras inverkan på Bolagets ekonomiska utsikter är baserade på Bolagets egna bedömningar samt på externa källor. Bolaget kan påverka eller motverka vissa faktorer i den löpande verksamheten, medan andra kan inverka slumpmässigt eller helt eller delvis ligga utanför Bolagets kontroll. Vid en bedömning av Bolagets framtida utveckling är det därför viktigt att beakta och bedöma dessa riskfaktorer. Vidare är ägande av aktier alltid förenat med risk och innehavare av aktier i Bolaget uppmanas därför att, utöver den information som ges i Prospektet, göra en egen bedömning av potentiella riskfaktorer och deras betydelse för Bolagets framtida utveckling.

## **RISKER RELATERADE TILL BOLAGET, BRANSCHEN OCH MARKNADEN**

### **Makroekonomiska faktorer**

Fastighetsbranschen i allmänhet, och därmed Bolaget, påverkas i hög grad av makroekonomiska faktorer som konjunkturutveckling, inflation och eventuell deflation, tillväxt, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur samt befolkningsstruktur. Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden som är en viktig faktor för bland annat efterfrågan på fastigheter och hyresgästers betalningsförmåga.

Hemfosas fastighetsportfölj har en tydlig tyngdpunkt på fastigheter med samhällsfinansierade hyresgäster och intäkterna påverkas främst av den långsiktiga efterfrågan på lokaler för samhällsservice såsom exempelvis rättsväsende, skola, vård och äldreomsorg men även annan direkt eller indirekt offentligt finansierad verksamhet. Hemfosas möjlighet att säkerställa konkurrenskraftiga, långsiktigt säkra hyresnivåer och höga uthyrningsgrader beror på möjligheten att anpassa fastigheterna till hyresgästers förändrade krav avseende bland annat kvalitet, funktionalitet och storlek. Dessa förhållanden har en väsentlig inverkan på Bolagets intäkter, uthyrningsgrader samt de hyresnivåer som Hemfosa har möjlighet att tillämpa.

En negativ konjunkturutveckling med bland annat minskad sysselsättning alternativt en kraftigt ökad inflationstakt eller deflation skulle kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### **Hyresintäkter**

Bolagets fastighetsbestånd är geografiskt diversifierat och inrymmer ett stort antal hyresgäster. Hyresintäkterna kommer till stor del från hyresgäster som bedriver samhällsfinansierad verksamhet på uppdrag av stat, landsting eller kommun. De tio största hyresgästerna per den 31 mars 2016 svarade för 27,2 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna varav den största, Polismyndigheten, svarade för 5,6 procent. Antalet hyresavtal med de tio största hyresgästerna uppgick sammantaget till 301 avtal per den 31 mars 2016.

Hyreskontrakten med Bolagets tio största hyresgäster är tecknade med differentierade löptider per hyresgäst. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden för dessa hyresavtal var 8,0 år per den 31 mars 2016. Om en eller flera av Hemfosas viktigare hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löpt ut kan det leda till minskade hyresintäkter och/eller högre vakansgrader om inte Hemfosa kan få motsvarande intäkter från nya hyresgäster.

Den generella hyresnivåriskn är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadshyror. En långsiktigt negativ utveckling av de aktuella marknadshyrorerna kan påverka Bolaget negativt. Hemfosa är vidare beroende av att Bolagets hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och är därmed exponerat mot risken för att dessa hyresgäster inte rätteligen fullgör sina förpliktelser, vilket skulle kunna leda till lägre hyresintäkter. Detta i sin tur skulle kunna få en negativ effekt på Hemfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### Ökade drifts- och underhållskostnader

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av taxebundna kostnader såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Flera av dessa kostnader härrör från varor och tjänster som endast kan köpas från en eller ett fåtal aktörer, vilket kan påverka priset. Hemfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat skulle kunna påverkas negativt i den mån eventuellt ökade kostnader inte skulle kunna kompenseras genom reglering i hyresavtal, eller hyresökning genom omförhandling av hyresavtal.

Underhållskostnader är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bibehålla en fastighets standard eller till att underhålla och/eller modernisera densamma. Vissa typer av samhällsfinansierade verksamheter såsom skolor kan kräva särskilda anpassningar eller medföra ett ökat slitage på fastigheten, vilket kan medföra ökade underhållskostnader. Sådana kostnader kan, för att möta marknads-, myndighets eller andra legala krav, vara betydande och oförutsedda och kan, till den del de inte kompenseras av hyresgästen, påverka Hemfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

### Förvärvs-, försäljnings- och andra transaktionsrelaterade risker

Fastighetsförvärv utgör en del av Hemfosas löpande verksamhet. För att förvärv ska kunna genomföras krävs att lämpliga investeringsobjekt finns till salu på rimliga prisnivåer. Vid en hög efterfrågan på de investeringsobjekt som Hemfosa fokuserar på kan antalet bolag och fastighetsportföljer till salu vara begränsat eller endast tillgängliga till ofördelaktiga villkor för Hemfosa. Därtill kan konkurrenter med liknande investeringsstrategier som Hemfosa ha tillgång till större finansiella resurser och ha lägre kapitalkostnader jämfört med Hemfosa.

Förvärv är förenade med risker kopplade till den förvärvade verksamheten. Exempelvis kan hyresgäster bortfalla, bokföringen för den förvärvade verksamheten vara bristfällig och/eller verksamheten vara föremål för oförutsedda miljö- eller skattekraV. Vidare kan andra förhållanden som påverkar värdet av förvärvsobjektet negativt föreligga. Det finns en risk att framtida verksamheter eller fastigheter som tillkommer genom förvärv skulle kunna få en negativ inverkan på Hemfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Förvärv kan även vara förenade med risker kopplade till säljaren till exempel att säljaren kommer i finansiella svårigheter och därmed inte har vilja eller förmåga att betala ersättning vid garantianspråk.

Vid vissa fastighetsförvärv som Hemfosa genomför förekommer fastighetsmäklare eller andra parter som

handlar på uppdrag av annan. Det finns risk att tvist uppkommer om provisionsersättning till sådana mellanmän, att de agerar utanför sitt uppdrag eller lämnar felaktig information, vilket kan få negativa effekter för Bolaget.

I samband med fastighetsförvärv kan Hemfosa även komma att avtala om sådana utan att på förhand ha säkerställt att Bolaget kommer att ha nödvändig finansiering för förvärvet.

Hemfosas möjligheter att sälja delar av sitt fastighetsbestånd på fördelaktiga villkor är beroende av utvecklingen på fastighets- och transaktionsmarknaden. Om Hemfosa skulle tvingas att sälja delar av sitt fastighetsbestånd för att finansiera verksamheten finns risk för att Bolaget inte lyckas genomföra sådana försäljningar till fördelaktiga villkor eller överhuvudtaget. I händelse av att Hemfosa skulle tvingas sälja hela eller delar av sitt fastighetsbestånd, till exempel om Bolagets kreditgivare skulle realisera ställda säkerheter, är det sannolikt att försäljningspriset skulle understiga det pris som Hemfosa skulle erhålla vid en framtida frivillig försäljning.

Vid försäljningar kan Hemfosa lämna anstånd med delar av köpeskillingen enligt revers. Om en köpare mot vilken Hemfosa har en fordran är eller kommer i finansiella svårigheter kan Hemfosas möjligheter att få betalt minska. En sådan utveckling kan få en negativ effekt på Hemfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Koncernen har under 2015 och det första kvartalet 2016 genomfört försäljningar av fastigheter till ett totalt värde om 1 765 MSEK. Under flera av dessa försäljningsavtal finns fortfarande en möjlighet för respektive köpare att framställa garantianspråk. Det finns en risk att sådana anspråk uppkommer framöver, vilket kan få en negativ effekt på Hemfosas finansiella ställning och resultat.

### Geografisk expansion

Hemfosa har etablerat närvaro i Norge och Finland efter att ha genomfört fastighetsförvärv på dessa marknader under 2015. Geografisk expansion är förenat med risker. Hemfosa har begränsad lokal närvaro på den norska respektive den finska fastighetsmarknaden. De aktörer och personer som verkar på framförallt den finska marknaden där Hemfosa än så länge inte har någon organisation, har begränsad kännedom om Hemfosa vilket kan försvåra för Hemfosa att framgångsrikt driva verksamheten där. Avsaknaden av en egen organisation i Finland kan även ta tid och resurser i anspråk från Bolagets organisation i Sverige samt leda till ökat beroende av externa rådgivare. Regelverket för fastigheter i Norge och Finland skiljer sig i vissa avseenden från dess svenska motsvarig-

het, vilket kan försvåra för Hemfosa att göra rätt analyser och fatta rätt beslut. Vidare skiljer sig utbud och efterfrågan på fastigheter och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar mellan olika länder och avkastningen i Finland och Norge kan därför komma att utvecklas på ett sätt som skiljer från den svenska marknaden. Om dessa risker förverkligas kan det få en negativ effekt på Hemfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### Projektutveckling

Hemfosa arbetar löpande med hyresgäst Anpassningar och projektutveckling och genomför också större projekt, exempelvis offentliggjorde Hemfosa under 2015 investeringsåtaganden om cirka 1,2 MDRSEK i utvecklingen av ett nytt hälsocampus och byggnation av ett hjärt- och lungsjukhus vid Gardermoen flygplats nära Oslo. Större, skräddarsydda projekt innefattar avsevärda investeringar, vilket skulle kunna leda till en ökad kreditrisk om hyresgäster inte klarar av att uppfylla sina förpliktelser att betala hyra och Hemfosa inte kan hitta andra hyresgäster för de aktuella lokalerna. Vidare kan större byggnationer, ombyggnationer och renoveringar försenas och/eller bli dyrare än vad som initialt förutsågs varvid hyresgästerna kanske inte kan utnyttja lokalerna från den förväntade tidpunkten, vilket också skulle kunna resultera i ökade kostnader och/eller minskade intäkter. I den utsträckning Hemfosa inte erhåller kompensation för sådana ökade kostnader eller inkomstbortfall skulle detta kunna få negativ inverkan på Hemfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### Tekniska risker

Med teknisk risk förstås den risk som är förknippad med den tekniska driften av fastigheter, såsom risk för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Om sådana oförutsedda tekniska problem skulle uppstå kan dessa få en negativ inverkan på Hemfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### Fastigheters värdeförändring

Hemfosas fastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Värdet på fastigheterna påverkas av flertalet faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på Bolagets fastigheter sjunker, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### Gemensamt ägda företag kan inte ensamt kontrolleras

Utöver Koncernens helägda fastighetsbestånd innehar Koncernen aktier i ett antal fastighetsägande bolag genom vilka fastigheter innehas tillsammans med andra investerare. Dessa bolag utgörs av joint venture-bolagen Söderport Holding AB, Gästgivaregatan Holding AB, Culmen Strängnäs II AB och Gardermoen Campus Utvikling AS. Aktieägandet i de gemensamt ägda företagen regleras genom aktieägaravtal och Hemfosa har således inte full beslutanderätt över företagen och kan heller inte ensamt råda över investeringar eller avyttringar av fastigheter i bolagen. Om dessa bolag utvecklas på ett för Hemfosa negativt sätt skulle det kunna få en negativ inverkan på Hemfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### Konkurrens

Hemfosa verkar i en konkurrensutsatt bransch. Bolagets framtida konkurrenssituation är bland annat beroende av Bolagets förmåga att ligga i framkant och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov varför kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar och/eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation kan behöva göras. En ökad konkurrens skulle kunna få en negativ inverkan på Hemfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### Operationell risk

All operationell verksamhet är förenad med risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller att oegentligheter eller interna eller externa händelser förorsakar störningar eller skada i verksamheten. Eftersom Hemfosa har valt att ha en förhållandevis liten och effektiv ekonomifunktion som huvudsakligen arbetar med att analysera, kvalitetssäkra och sammanställa finansiell information är utförandet av de ekonomiska förvaltningstjänster som ISS Facility Services AB levererar till Hemfosa av särskild vikt, inte minst för Hemfosas informationsgivning till marknaden. Brister i den operationella säkerheten, inklusive tjänsteutförandet av väsentliga leverantörer till Hemfosa, skulle kunna påverka Hemfosas verksamhet, finansiella ställning eller resultat negativt.

### Miljörisk

Fastighetsinvesteringar medför risk för förvärv av förorenade fastigheter. Koncernen bedriver för närvarande ingen tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Det har dock tidigare bedrivits tillståndspliktig verksamhet på ett antal av Koncernens fastigheter och det kan

även finnas hyresgäster till Hemfosa som idag bedriver verksamhet som kräver tillstånd. Ett mindre antal fastigheter som ägs av Koncernen är upptagna i det registerlänsstyrelserna för över potentiellt förorenade områden, det så kallade EBH-stödet.

Krav kan, under vissa förutsättningar, komma att riktas mot Hemfosa för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten. Det finns en risk att befintliga eller tidigare bedrivna verksamheter på fastigheterna skulle kunna föranleda några miljörisker som väsentligen skulle kunna påverka Koncernen negativt. Om Koncernen skulle åläggas att bekosta marksanering eller efterbehandling skulle detta kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### **Förmåga att rekrytera och behålla personal**

Hemfosa har en organisation av begränsad storlek, där flera av de tongivande medarbetarna varit med och startat Bolaget och har ett privat ägande i detta. Hemfosas framtida utveckling är i hög grad beroende av koncernledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Det är därför väsentligt för Hemfosa att kunna behålla och fortsätta motivera tongivande medarbetare samt att kunna rekrytera, behålla och utveckla andra kvalificerade ledande befattningshavare och nyckelanställda. Om nyckelpersoner lämnar Koncernen och lämpliga efterträdare inte kan rekryteras kan detta få en negativ inverkan på Hemfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### **Tvister**

Koncernen är inblandad i en tvist med en hyresgäst avseende en fastighet i Göteborg. Hemfosa har lämnat in en stämningsansökan mot hyresgästen avseende depenerad och obetald hyra. Hyresgästen har bestritt Koncernens talan och även lämnat in en genstämning. Det finns risk för att utgången av pågående och potentiella tvister kan komma att påverka Hemfosa negativt. Det finns också en risk att Hemfosa i framtiden kan komma att bli föremål för ytterligare tvister, vilka skulle kunna ha en negativ inverkan på Hemfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### **Skatterisker**

Skatt kan utgöra en betydande kostnadspost för fastighetsbolag. Förändringar av fastighetsskatten och andra skatter såsom bolagsskatt, mervärdesskatt och andra statliga pålagor skulle kunna påverka Koncernen negativt.

Koncernens underskott från tidigare år tillsammans med skattemässiga avskrivningar och avdrag för vissa investeringar i fastigheterna gör att betalbar skatt i Sverige endast har uppstått för de få dotterbolag där koncernbidragsförutsättningar inte förelegat med de koncernbolag som har underskott. Denna situation föreligger främst det är ett bolag förvärvat från extern part så till vida det förvärvade bolaget inte har underskott från tidigare beskattningsår. Koncernen har två bolag vilka hade betydande underskott från tidigare år när de förvärvades. Dessa underskott är spärrade för kvittning mot koncernbidrag från övriga fastighetsbolag i Koncernen till 2020 respektive 2021. De underskottsavdrag i koncernen som per den 31 december 2015 bedömts kunna nyttjas i verksamheten de kommande fem åren och därmed utgör underlag för uppskjuten skattefordran uppgår till 1 823 MSEK.

Ändrade skatteregler och ägarförändringar kan innebära begränsningar i möjligheterna att utnyttja underskottsavdragen.

Det finns en risk för att Skatteverket i de länder där Hemfosa verkar vid eventuella framtida granskningar inte kommer att dela Hemfosas bedömning vad gäller exempelvis avdragsrätt för kostnader, möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till nyttjande av underskottsavdrag. Det svenska finansdepartementet arbetar för närvarande med att ta fram förslag till nya ränteavdragsbegränsningsregler då det förslag som presenterades i juni 2014 (SOU 2014:40) möttes av omfattande kritik från remissinstanserna. Eventuell ny lagstiftning kan begränsa Koncernens skattemässiga avdragsrätt för räntekostnader. Nya regler kan eventuellt träda ikraft redan 2017.

Den svenska regeringen meddelade den 11 juni 2015 att den tillsatt en utredning med uppdrag att se över vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet. Utredningen ska särskilt se över regelverket avseende skattefri paketering av fastigheter och analysera om förvärv genom fastighetsbildningsåtgärder missbrukas för att undgå stämpelskatt. Uppdraget ska redovisas senast den 31 mars 2017. En förändrad skattelagstiftning skulle kunna påverka Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

Eftersom Hemfosa har investeringar i Finland och Norge skulle eventuella förändringar i skattelagstiftningen i dessa länder kunna påverka Koncernens skattesituation.

#### **Ändrade legala förutsättningar**

Huvuddelen av Hemfosas hyresgäster bedriver skattefinansierad verksamhet på uppdrag av stat, kommun eller

landsting och Bolagets verksamhet är i hög utsträckning beroende av beslut och krav från myndigheter vad avser fastighetsägande, uthyrning, hyressättning, underhåll och drift med mera. Nya, ändrade eller upphävda lagar eller regler, eller tillämpning av sådana, som är tillämpliga på Hemfosas, eller dess kunders, verksamhet skulle kunna få en negativ inverkan på Hemfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat. Detta gäller också om myndigheter skulle göra andra bedömningar än Hemfosa, eller dess kunder, vad gäller frågor om licenskrav, tillståndsplikt eller andra näringsrättsliga krav.

## FINANSIELLA RISKER

### Kreditrisk

Hemfosas befintliga och potentiella kunder kan hamna i situationer, till exempel på grund av ekonomiska förhållanden, att de inte längre löpande kan erlagga avtalade hyror i tid eller i övrigt avstå från att fullgöra sina förpliktelser. Vidare skulle nya utvecklings-/reoveringsprojekt kunna försenas på grund av att leverantörer inte kan leverera i tid eller att entreprenörer inte kan slutföra projekt såsom planerat. Om Hemfosas motparter inte kan, eller vill, uppfylla sina åtaganden gentemot Hemfosa skulle det kunna ha en negativ inverkan på Hemfosas finansiella ställning och resultat. Utöver Hemfosas hyresgäster finns sådana motparter bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal eller utfärdande av säljarreverser samt vid erhållande av lång- och kortfristiga kreditavtal. Om dessa motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot Hemfosa kan det få en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att Bolaget inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Hemfosas tillgängliga likviditet uppgick per den 31 mars 2016 till 517 MSEK i form av bankinlåning. Därutöver har Hemfosa checkkrediter om totalt 475 MSEK, varav 19,7 MSEK var utnyttjat per den 31 mars 2016 samt en revolverande kreditfacilitet om totalt 1 300 MSEK, varav 11 MSEK var utnyttjat per den 31 mars 2016. Om Bolagets finansieringskällor visar sig inte vara tillräckliga kan detta få en negativ påverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas eller förnyas vid löptiders utgång, eller endast till kraftigt ökade kostnader.

Skuldsättningen i fastighetsbolag är ofta betydande. Bolaget finansierar huvudsakligen sin verksamhet genom upplåning och Bolagets egna kassaflöden. Koncernen hade per den 31 mars 2016 en nettoskuld uppgående till 19 368 MSEK varav 1 566 MSEK förfaller till omförhandling eller återbetalning inom ett år och 6 687 MSEK förfaller inom ett till två år. Det finns en risk att ytterligare kapital inte kommer att kunna anskaffas, eller att så inte kommer att kunna ske på för Hemfosa fördelaktiga villkor. Om Bolaget misslyckas med att anskaffa nödvändigt kapital i framtiden kan Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas negativt.

### Finansiella åtaganden i låneavtal och obligationslån

Koncernens skulder utgjordes per den 31 mars 2016 av upplåning från kreditinstitut om totalt 18 717 MSEK. Vidare så har Bolaget den 8 maj 2014 emitterat ett icke-säkerställt obligationslån med en löptid om tre år, som totalt uppgår till 1,2 MDRSEK. Upplåningen från kreditinstitutet är uppdelad på huvudsakligen sju olika institut gentemot vilka Koncernbolagen gjort vissa finansiella åtaganden. Sådana finansiella åtaganden finns även i villkoren för obligationslånet. Samtliga dessa åtaganden var uppfyllda per den 31 mars 2016. Om något bolag i Koncernen skulle bryta mot någon eller några av dessa åtaganden i något låneavtal eller i obligationsvillkoren skulle det kunna leda till att lånet i fråga och även andra låneavtal (genom så kallade cross default-bestämmelser) sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter ianspråkats av relevant kreditinstitut. Detta skulle kunna få en negativ effekt på Hemfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar Hemfosas räntekostnader, vilka är Bolagets enskilt största kostnadspost. På längre sikt får förändringar i räntan en väsentlig påverkan på Hemfosas resultat och kassaflöde. Koncernens totala räntekostnader uppgick för räkenskapsåret 2015 till 414 MSEK och den genomsnittliga räntenivån per den 31 mars 2016 uppgick till 2,06 procent. Baserat på Hemfosas årliga intjäningsförmåga per den 31 mars 2016 skulle en förändring av Bolagets genomsnittliga räntenivå (utan hänsyn till derivatavtal) med +/- en procent teoretiskt påverka Bolagets resultat före skatt med +/-200 MSEK. Hemfosa har i vissa fall ingått låneavtal som innehåller bestämmelser om räntegolv, vilket innebär att STIBOR 3-månader inte kan vara negativ. Dessa bestämmelser gör att Hemfosa inte fullt ut kan tillgodogöra sig en negativ STIBOR 3-månaders ränta.

Om de rådande räntenivåerna skulle förändras och/eller Bolaget misslyckas med att betala räntor i framtiden kan Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat således påverkas negativt.

#### Valutarisk

Till följd av förvärven i Norge och Finland under 2015 är Hemfosa exponerat mot valutarisk. Med valutarisk avses investeringar, intäkter och kostnader i utländsk valuta där valutakursernas förändring påverkar resultatet. Hemfosas valutarisk uppkommer dels avseende eget kapital i utländska dotterbolag, dels avseende nettoflödena i utländsk valuta samt i samband med förvärv och försäljning av utländska bolag och fastigheter då oftast en affär förhandlas och avtalas en tid före tillträde eller frånträde sker och Hemfosa är exponerat mot valutaskiftningar under tiden däremellan. Hemfosa har för närvarande inte ingått några valutasäkringar. De beskrivna valutariskerna kan påverka Hemfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

#### Risk relaterad till värdet på derivatinstrument

En stor andel av Hemfosas lån löper med kort räntebindningstid. Som en del i hanteringen av ränterisken använder sig Bolaget av räntederivat, för tillfället främst ränteswappar och räntetak. Om den rörliga marknadsräntan under derivatens löptid avviker från den i derivaten avtalade fasta räntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde av det finansiella instrumentet. Räntederivat och räntetaken redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen medan värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. I takt med att marknadsräntorna förändras, förändras även marknadsvärdet på derivaten. Detta i sin tur kan ge en negativ effekt på Hemfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### RISKER RELATERADE TILL ERBJUDANDET OCH BOLAGETS STAMAKTIER

#### Stamaktiens utveckling

Risk och risktagande är en oundviklig del av aktieäggande. Eftersom en aktie både kan stiga och sjunka i värde är det inte säkert att investerare kan komma att få tillbaka investerat kapital. Både aktiemarknadens generella utveckling och specifika bolags aktiekurser är beroende av en rad faktorer. Kursen på Hemfosas stamaktie kan också påverkas helt eller delvis av faktorer utanför Bolagets kontroll, till exempel av konkurrenters aktiviteter och ställning på marknaden. Hemfosa kan inte förutsäga på vilket sätt investerarnas intresse för Hemfosa kommer att utvecklas och det är inte säkert att en aktiv och likvid marknad för handel i Hemfosas stamaktier kommer att

föreligga. Det är omöjligt för ett enskilt bolag att kontrollera alla de faktorer som kan komma att påverka dess aktiekurs, varför varje investeringsbeslut avseende aktier bör föregås av en noggrann analys.

#### Teckningsrätter och BTA

Den som på avstämningsdagen är registrerad som stamaktieägare i Hemfosa erhåller teckningsrätter i relation till sitt befintliga innehav av stamaktier. Teckningsrätterna förväntas ha ett ekonomiskt värde som endast kan komma innehavaren till del om denne antingen utnyttjar dem för teckning av nya stamaktier senast den 10 maj 2016 eller säljer dem senast den 6 maj 2016. Efter den 10 maj 2016 kommer, utan avisering, utnyttjade teckningsrätter att bokas bort från innehavarens VP-konto, varvid innehavaren går miste om det förväntade ekonomiska värdet för teckningsrätterna. Både teckningsrätter och de BTA som, efter erlagd betalning, bokas in på VP-konto tillhörande dem som tecknat nya stamaktier kommer att vara föremål för tidsbegränsad handel på Nasdaq Stockholm. Handeln i dessa instrument kan komma att vara begränsad, vilket kan medföra problem för enskilda innehavare att avyttra sina teckningsrätter och/eller BTA. En begränsad likviditet kan också komma att förstärka fluktuationerna i marknadspriset för teckningsrätter och/eller BTA. Prisbilden för dessa instrument kan därmed vara inkorrekt eller missvisande.

#### Framtida försäljning av större stamaktieposter samt ytterligare nyemissioner

Betydande försäljningar av stamaktier som genomförs av större stamaktieägare, liksom allmän marknadsförväntan om att ytterligare nyemissioner kommer att genomföras, kan påverka kursen på Bolagets stamaktie negativt. Dessutom skulle ytterligare nyemissioner av stamaktier – liksom föreliggande Erbjudande – leda till en utspädning av ägandet för aktieägare som inte deltar i en sådan emission eller väljer att inte utöva sin rätt att teckna aktier. Detsamma gäller om emissioner riktas till andra än Bolagets aktieägare.

#### Framtida utdelning

Utdelning får endast ske om det finns utdelningsbara medel hos Hemfosa och med sådant belopp att det framstår som försvarligt med hänsyn till de krav som Hemfosas verksamhets art, omfattning och risker ställer på storleken av eget kapital och Hemfosas konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt för ett visst räkenskapsår. Vidare har innehavare av preferensaktier rätt till utdelning enligt vad som framgår av bolagsordningen, vilket minskar utdelningsbara medel i Hemfosa



som är tillgängliga för utdelning till stamaktieägare. De nyemitterade stamaktierna medför rätt till utdelning från och med den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att stamaktierna registrerats hos Bolagsverket. Det finns en risk att utdelningsbara medel inte kommer att finnas tillgängliga under något räkenskapsår.

### **Ej garanterad nyemission**

Fjärde AP-fonden och Andra AP-fonden, som innehar 10,1 procent respektive 1,7 procent av stamaktierna, har åtagit sig att teckna sina *pro rata*-andelar av Erbjudandet. Hemfosas styrelseordförande Bengt Kjell och VD Jens Engwall, som innehar 1,6 procent respektive 2,2 procent av stamaktierna, har åtagit sig att teckna åtminstone två tredjedelar av sina *pro rata*-andelar av Erbjudandet. Teckningsåtagandena är inte säkerställda genom bankgaranti, pant eller på annat sätt. Vidare har Hemfosa inte inhämtat säkerställda emissionsgarantier avseende Erbjudandet. Emissionsgarantier är förenade med garantiavgifter och Bolagets styrelse anser inte att sådana garantier är nödvändiga för Erbjudandets genomförande. Det finns därför en risk att Erbjudandet inte fulltecknas vilket skulle medföra att inte hela den förväntade emissionslikviden inflyter till Bolaget.

### **Särskilda risker för utländska aktieägare**

Hemfosas stamaktie är endast noterad i SEK och eventuell utdelning kommer att betalas i SEK. Det innebär att stamaktieägare utanför Sverige kan få en negativ effekt på värdet av innehav och utdelningar när dessa omvandlas till andra valutor om SEK minskar i värde mot den aktuella valutan. Om Hemfosa i framtiden emitterar nya stamaktier med företrädesrätt för Bolagets stamaktieägare kan stamaktieägare i vissa länder vara föremål för begränsningar som innebär att de inte kan delta i sådana nyemissioner eller att deras deltagande på annat sätt försvåras eller begränsas. I den utsträckning som aktieägare i andra jurisdiktioner än Sverige inte kan teckna nya stamaktier i eventuella företrädesemissioner kommer deras proportionella ägande i Hemfosa att minska.

### **Bolaget bedömer att det sannolikt kan klassificeras som ett passivt utländskt investeringsbolag (Eng. passive foreign investment company) ("PFIC") enligt amerikanska federala inkomstskatteregler, vilket skulle kunna få negativa inkomstskatteeffekter för amerikanska investerare i Bolaget**

Bolaget bedömer att det sannolikt utgör ett PFIC under innevarande taxeringsår och under överskådlig framtid. Om Bolaget är ett PFIC så kan det föranleda negativa inkomstskatteeffekter i USA för amerikanska investerare, såsom ett utökat eller accelererat ansvar för amerikansk federal inkomstskatt.



# Inbjudan till teckning av stamaktier

Styrelsen i Hemfosa beslutade den 14 mars 2016 att, under förutsättning av bolagsstämmas godkännande, genomföra en nyemission av stamaktier med företrädesrätt för Bolagets stamaktieägare. Styrelsens beslut om nyemission godkändes vid bolagsstämman den 19 april 2016.

Emissionsbeslutet innebär att Hemfosas aktiekapital ökas med sammanlagt högst 13 144 020,50 SEK från 71 220 103,50 SEK till sammanlagt högst 84 364 124 SEK och antalet stamaktier ökas med högst 26 288 041 från 131 440 208 till högst 157 728 249. De nya stamaktierna motsvarar cirka 16 procent av kapitalet och 17 procent av rösterna i Bolaget efter att Erbjudandet genomförts.

Bolagets stamaktieägare har primär företrädesrätt att teckna nya stamaktier i förhållande till det antal stamaktier de äger på avstämningsdagen. De som på avstämningsdagen är registrerade som stamaktieägare i Hemfosa erhåller en (1) teckningsrätt för varje innehavd stamaktie. Fem (5) teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) ny stamaktie. Teckning ska ske under perioden från och med den 26 april 2016 till och med den 10 maj 2016, eller sådant senare datum som styrelsen bestämmer. De nya stamaktierna medför samma rätt som befintliga stamaktier i Bolaget.

Stamaktieägare som inte deltar i Erbjudandet kommer att få sitt ägande utspädd, men har möjlighet att sälja sina teckningsrätter på Nasdaq Stockholm. För det fall att samtliga nya stamaktier inte tecknas med stöd av teckningsrätter ska styrelsen besluta om tilldelning av nya stamaktier tecknade utan stöd av teckningsrätter. Tilldelning ska då i första hand ske genom att aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt erbjuds samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte dessa aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal stamaktier som tecknats med teckningsrätter i Erbjudandet samt det antal preferensaktier som innehas per avstämningsdagen den 21 april 2016. Vid försäljning av teckningsrätter övergår den subsidiära företrädesrätten till innehavaren av teckningsrätten. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, ska fördelningen ske genom lottning. I andra hand ska tilldelning ske till personer som tecknat aktier utan företrädesrätt och, vid överteckning, *pro rata* i förhållande till det antal aktier som tecknats och i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Teckningskursen har fastställts till 69,00 SEK per aktie, vilket innebär att Erbjudandet sammanlagt tillför Hemfosa cirka 1 814 MSEK före emissionskostnader förutsatt att Erbjudandet fulltecknas.

Fjärde AP-fonden och Andra AP-fonden, som innehar 10,1 procent respektive 1,7 procent av stamaktierna, har åtagit sig att teckna sina *pro rata*-andelar av Erbjudandet. Hemfosas styrelseordförande Bengt Kjell och VD Jens Engwall, som innehar 1,6 procent respektive 2,2 procent av stamaktierna, har åtagit sig att teckna åtminstone två tredjedelar av sina *pro rata*-andelar av Erbjudandet. Därutöver har Kåpan Pensioner, AMF, Lannebo Fonder, Handelsbanken Fonder och Swedbank Robur, vilka tillsammans innehar 20,8 procent av stamaktierna, uttalat sitt stöd för Erbjudandet och sin avsikt att teckna sina *pro rata*-andelar av Erbjudandet. Hemfosas CFO Karin Osslind, affärsutvecklingschef Mikael Weiland och en av grundarna Lars Thagesson, vilka tillsammans innehar 2,7 procent av stamaktierna, har uttalat sin avsikt att teckna åtminstone två tredjedelar av sina *pro rata*-andelar av Erbjudandet. Totalt omfattas således nyemissionen av teckningsåtaganden och avsiktsförklaringar motsvarande 36,9 procent av nyemissionen. Ingen ersättning har utgått eller kommer att utgå för dessa teckningsåtaganden och avsiktsförklaringar.

*I övrigt hänvisas till innehållet i föreliggande Prospekt vilket har upprättats av styrelsen för Hemfosa med anledning av Erbjudandet.*

*Styrelsen för Hemfosa är ansvarig för innehållet i Prospektet. Härmed försäkras att styrelsen har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.*

Stockholm den 19 april 2016

**Hemfosa Fastigheter AB (publ)**  
Styrelsen

# Bakgrund och motiv

Hemfosa är ett fastighetsbolag som förenar långsiktig förvaltning och utveckling av framförallt samhällsfastigheter med förvärv och försäljningar av fastigheter. Bolaget har under de senaste åren fokuserat på att renodla beståndet mot samhällsfastigheter och öka värdet på de befintliga fastigheterna genom värdeskapande investeringar. Hemfosa är idag det enda börsnoterade bolaget i Sverige med inriktning mot samhällsfastigheter. Bolagets styrelse gör bedömningen att en nyemission främjar Bolagets fortsatta utveckling och tillväxt.

## BAKGRUND OM HEMFOSA

Bolaget grundades i juni 2009 av ett erfaret team, med gedigen bakgrund från värdeskapande fastighetsbolag. Grundarna såg ett utrymme för en dynamisk aktör på den svenska fastighetsmarknaden mot bakgrund av den turbulens som under en tid präglade marknaden, både nationellt och internationellt. Hemfosa har sedan dess etablerat en snabbfotad organisation och byggt upp ett omfattande och balanserat fastighetsbestånd med stabil och hög avkastning.

Med utgångspunkten att fortsätta växa främst inom samhällsfastigheter har verksamheten breddats till fler marknader. Under 2015 tog Hemfosa steget från ett fastighetsbolag med svensk verksamhet till ett fastighetsbolag med nordisk inriktning genom förvärv i Norge och Finland samtidigt som organisationen stärktes för att möta behoven av en växande verksamhet. Hemfosa ser den geografiska expansionen som ett strategiskt viktigt steg och både den norska och finska marknaden uppvisar likheter med den svenska huvudmarknaden vad gäller såväl funktion som utveckling. Hemfosa ser god potential för en stor och specialiserad börsnoterad aktör inom främst samhällsfastigheter, och under våren 2016 beslutade styrelsen för Hemfosa att ytterligare förtydliga Bolagets fokus mot samhällsfastigheter genom att anta strategin att utöka andelen samhällsfastigheter till att omfatta minst 75 procent av det totala fastighetsvärdet.

Genom att förena långsiktig förvaltning och förädling med ett framgångsrikt transaktionsarbete har Hemfosa skapat stark tillväxt och hög avkastning till aktieägarna alltsedan starten för sju år sedan. Under denna period har Bolaget byggt upp ett fastighetsbestånd som per den 31 mars 2016 uppgick till ett verkligt värde om 31,3 MDRSEK<sup>1)</sup> och en intjäningsförmåga baserad på beräknat förvaltningsresultat om 1 422 MSEK per den 31 mars 2016<sup>2)</sup>. Sedan Bolagets stamaktie noterades på Nasdaq Stockholm i mars 2014 till och med den 31 mars 2016 har fastighetsbeståndets verkliga värde (exklusive andelar i joint ventures) stigit med 92 procent och intjäningsförmågan baserat på beräknat förvaltningsresultat har ökat med 145 procent<sup>3)</sup>.

## MOTIV OCH ANVÄNDANDE AV EMISSIONSLIKVIDEN

Hemfosa ser fortsatt intressanta affärsmöjligheter, även i den starka transaktionsmarknad som för tillfället råder. Bolagets tydliga inriktning mot samhällsfastigheter med stabila kassaflöden och en position som erkänd och kunnig motpart inom samhällssektorn, utgör en stark plattform för förvärv och fortsatt tillväxt.

Styrelsen för Hemfosa gör bedömningen att en nyemission av stamaktier med företrädesrätt för befintliga stamaktieägare innebär förbättrade ekonomiska möjligheter att fortsätta växa och samtidigt bibehålla en lämplig andel eget kapital. Emissionslikviden avses användas till finansiering av fastighetsförvärv som Bolaget kontinuerligt utvärderar som en del i den löpande verksamheten samt investeringar i befintliga fastigheter.

Stockholm den 19 april 2016

**Hemfosa Fastigheter AB (publ)**

*Styrelsen*

1) Hemfosas direktägda fastighetsportfölj uppgick per 31 mars 2016 till 31,3 MDRSEK, och Bolagets andel av fastighetsvärdet i joint ventures uppgick per samma datum till 6,3 MDRSEK.

2) För ytterligare information om aktuell intjäningsförmåga, se avsnitt "Aktuell intjäningsförmåga".

3) Beräkning av förändringen i Hemfosas intjäningsförmåga är baserad på den aktuella intjäningsförmågan per den 31 december 2013 presenterad i Bolagets prospekt daterat den 7 mars 2014 samt den aktuella intjäningsförmågan per den 31 mars 2016 presenterad i avsnittet "Aktuell intjäningsförmåga" i Prospektet på sidan 77.

# Villkor och anvisningar

## FÖRETRÄDESRÄTT OCH TECKNINGSRÄTTER

Erbjudandet omfattar högst 26 288 041 nya stamaktier. De som på avstämningsdagen den 21 april 2016 är registrerade som stamaktieägare i Hemfosa har primär företrädesrätt att teckna nya stamaktier i Erbjudandet. De som på avstämningsdagen är registrerade som stamaktieägare i Hemfosa erhåller en (1) teckningsrätt för varje innehavd stamaktie. Fem (5) teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) ny stamaktie.

Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas kommer antalet stamaktier i Bolaget att öka från 131 440 208 stamaktier till 157 728 249 stamaktier, vilket motsvarar en ökning med cirka 20 procent. För befintliga aktieägare som inte deltar i Erbjudandet uppkommer en utspädningseffekt om högst 26 288 041 aktier och röster, motsvarande cirka 16 procent av det totala antalet aktier och 17 procent av det totala antalet röster i Bolaget efter Erbjudandet. Stamaktieägare som väljer att inte delta i Erbjudandet har möjlighet att kompensera sig för utspädningseffekten genom att sälja sina teckningsrätter.

## TECKNINGSKURS

De nya stamaktierna i Hemfosa emitteras till en teckningskurs om 69,00 SEK per ny stamaktie. Courtage utgår ej.

## AVSTÄMNINGS DAG

Avstämningsdag hos Euroclear för fastställande av vilka som har primär företrädesrätt och därmed rätt att erhålla teckningsrätter samt vilka som har subsidiär företrädesrätt i Erbjudandet är den 21 april 2016. Stamaktierna i Hemfosa handlas exklusivt rätt till deltagande i Erbjudandet sedan den 20 april 2016. Sista dag för handel med stamaktier i Hemfosa inklusive rätt till deltagande i Erbjudandet var den 19 april 2016.

## TECKNINGSTID

Teckning av nya stamaktier ska ske under tiden från och med den 26 april 2016 till och med den 10 maj 2016. Styrelsen för Hemfosa har rätt att förlänga teckningstiden, vilket – i förekommande fall – kommer att meddelas genom pressmeddelande så snart möjligt efter att sådant beslut har fattats, dock senast den 10 maj 2016. En teckning av nya stamaktier med stöd av teckningsrätter är oåterkallelig och aktieägaren kan inte återta eller ändra en sådan teckning av nya stamaktier.

## EMISSIONSREDOVISNING

### Direktregistrerade stamaktieägare

Prospektet och förtryckt emissionsredovisning med vidhängande bankgirooavi skickas till direktregistrerade stamaktieägare och företrädare för stamaktieägare som på avstämningsdagen är registrerade i den av Euroclear för Hemfosas räkning förda aktieboken. Av emissionsredovisningen framgår bland annat antal erhållna teckningsrätter och det hela antal nya stamaktier som kan tecknas med stöd av dessa. VP-avi avseende registrering av teckningsrätter på VP-konto kommer inte att skickas ut.

De som är upptagna i den i anslutning till aktieboken förda särskilda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte någon emissionsredovisning utan meddelas separat.

### Förvaltarregistrerade innehav

Stamaktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare erhåller inget prospekt eller emissionsredovisning.

Teckning av och betalning för nya stamaktier som tecknas med stöd av teckningsrätter (teckning med primär företrädesrätt) ska ske genom respektive förvaltare och i enlighet med instruktioner från respektive förvaltare eller, om innehavet är registrerat hos flera förvaltare, genom envar av dessa.

### Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner

Tilldelning av teckningsrätter och utgivande av nya stamaktier vid utnyttjande av teckningsrätter till personer som är bosatta utanför Sverige kan påverkas av värdepapperslagstiftningen i sådana länder, se avsnittet "Överlåtelsebegränsningar med mera". Med anledning härav kan, med vissa undantag, aktieägare som har sina befintliga aktier direktregistrerade på VP-konton med registrerade adresser i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika, eller någon annan jurisdiktion i vilken det inte vore tillåtet att erbjuda teckningsrätter eller nya stamaktier, inte komma att erhålla några teckningsrätter eller tillåtas teckna nya stamaktier. De teckningsrätter som annars skulle ha levererats till dessa aktieägare kommer att säljas och försäljningslikviden, med avdrag för kostnader, kommer att utbetalas till sådana aktieägare. Belopp understigande 100 SEK kommer inte att utbetalas.

### HANDEL MED TECKNINGSRÄTTER

Handel med teckningsrätter äger rum på Nasdaq Stockholm under perioden från och med den 26 april 2016 till och med den 6 maj 2016 under beteckningen "HEMF TR". SEB, Swedbank och andra värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd står till tjänst med förmedling av köp och försäljning av teckningsrätter. ISIN-koden för teckningsrätterna är SE0008241889.

### TECKNING AV NYA STAMAKTIER MED STÖD AV TECKNINGSRÄTTER

Teckning av nya stamaktier med stöd av teckningsrätter ska ske under perioden från och med den 26 april 2016 till och med den 10 maj 2016. Efter teckningstidens utgång blir utnyttjade teckningsrätter ogiltiga och saknar därmed värde. Efter den 10 maj 2016 kommer, utan avisering från Euroclear, utnyttjade teckningsrätter att bokas bort från innehavarens VP-konto.

För att inte värdet av teckningsrätterna ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- utnyttja teckningsrätterna för att teckna nya stamaktier senast den 10 maj 2016, eller enligt instruktioner från tecknarens förvaltare, eller
- sälja de teckningsrätter som inte ska utnyttjas senast den 6 maj 2016.

### Direktregistrerade stamaktieägares teckning

Teckning av nya stamaktier med stöd av teckningsrätter sker genom samtidig kontant betalning, antingen genom användande av den förtryckta bankgiroavin eller genom användande av en särskild anmälningssedel enligt något av följande alternativ:

- Bankgiroavin ska användas om samtliga teckningsrätter enligt emissionsredovisningen från Euroclear ska utnyttjas. Inga tillägg eller ändringar får göras på avin.
- Anmälningssedeln märkt "Anmälningssedel för teckning av stamaktier med stöd av teckningsrätter" ska användas om teckningsrätter har köpts, sålts eller överförts från annat VP-konto, eller av annan anledning ett annat antal teckningsrätter än det som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen ska utnyttjas för teckning av nya stamaktier. Samtidigt som den ifyllda anmälningssedeln skickas in ska betalning ske för de tecknade nya stamaktierna, vilket kan ske på samma sätt som för andra bankgirobetalningar, till exempel via Internetbank, genom girering eller på bankkontor.

Anmälningssedel enligt ovan kan beställas från SEB under kontorstid på telefon +46 8 639 27 50. Anmälningssedel ska vara SEB tillhanda senast den 10 maj 2016.

### Direktregistrerade stamaktieägare ej bosatta i Sverige berättigade att teckna nya stamaktier med stöd av teckningsrätter

Direktregistrerade stamaktieägare, som inte är bosatta i Sverige och som är berättigade att teckna nya stamaktier med stöd av teckningsrätter, och som inte är föremål för de restriktioner som beskrivs ovan under rubriken "Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner" och nedan i avsnittet "Överlåtelsebegränsningar med mera" och som inte kan använda den förtryckta bankgiroavin, kan betala i SEK genom bank i utlandet i enlighet med instruktionerna nedan:

SEB  
Emissioner R B6  
106 40 Stockholm  
IBAN-nummer: SE665000000058651004265  
Kontonummer: 5865-10 042 65  
BIC: ESSESESS

Vid betalning måste tecknarens namn, adress, VP-kontonummer och referensen från emissionsredovisningen anges. Sista betalningsdag är den 10 maj 2016. Betalningen ska ske enligt ovan angiven instruktion, dock ska referens från anmälningssedeln anges. Anmälningssedel ska vara SEB tillhanda enligt adress ovan senast den 10 maj 2016.

Personer bosatta i USA uppmanas att noggrant läsa informationen i avsnittet "Överlåtelsebegränsningar med mera" under rubriken "Information till investerare i USA".

### Förvaltarregistrerade stamaktieägares teckning

Innehavare av depå hos förvaltare som önskar teckna nya stamaktier med stöd av teckningsrätter måste anmäla sig för teckning i enlighet med instruktioner från sin eller sina förvaltare.

### BETALDA TECKNADE AKTIER (BTA)

Efter erlagd betalning och teckning kommer Euroclear att sända ut en avi som bekräftelse på att BTA bokats in på VP-kontot. De nytecknade stamaktierna kommer att bokföras som BTA på VP-kontot till dess att de nya stamaktierna har registrerats hos Bolagsverket. Nya stamaktier som tecknats med stöd av teckningsrätter förväntas registreras hos Bolagsverket omkring den 18 maj 2016. Därefter kommer BTA att bokas om till stamaktier. Någon VP-avi utsänds ej i samband med denna ombokning som förväntas ske omkring den 25 maj 2016.

### Handel med BTA

Handel med BTA beräknas ske på Nasdaq Stockholm under perioden från och med den 26 april 2016 till och med den 19 maj 2016 under beteckningen "HEMF BTA". SEB, Swedbank och övriga värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd står till tjänst med förmedling av köp och försäljning av BTA. ISIN-koden för BTA är SE0008241897.

### TECKNING AV STAMAKTIER UTAN STÖD AV TECKNINGSRÄTTER

Teckning av nya stamaktier kan även göras utan stöd av teckningsrätter (teckning utan primär företrädesrätt).

### Direktregistrerade stamaktieägare, preferensaktieägare och övriga

Anmälan om teckning av nya stamaktier utan stöd av teckningsrätter ska göras på därför avsedd anmälningsedel, benämnd "Teckning utan stöd av teckningsrätter". Det är tillåtet att ge in fler än en anmälningsedel, varvid dock endast den senast daterade anmälningssedeln kommer att beaktas. Anmälningsedlar kan erhållas från något av SEB:s kontor i Sverige eller SEB:s webbplats ([www.sebgroup.com/prospectuses](http://www.sebgroup.com/prospectuses)), Swedbanks webbplats ([www.swedbank.se/prospekt](http://www.swedbank.se/prospekt)), samt från Hemfosas webbplats ([www.hemfosa.se](http://www.hemfosa.se)). Anmälningssedeln kan skickas till SEB, Emissioner R B6, 106 40 Stockholm eller lämnas till något av SEB:s kontor i Sverige. Anmälningssedeln måste vara SEB tillhanda senast den 10 maj 2016.

### Förvaltarregistrerade stamaktieägare

Anmälan om teckning av nya stamaktier utan stöd av teckningsrätter ska ske till respektive förvaltare och i enlighet med instruktioner från denne, eller om innehavet är registrerat hos flera förvaltare, från envar av dessa.

### Tilldelning av nya stamaktier tecknade utan stöd av teckningsrätter

Om inte samtliga nya stamaktier tecknas med stöd av teckningsrätter (primär företrädesrätt) ska styrelsen besluta om tilldelning av nya stamaktier tecknade utan stöd av teckningsrätter. Tilldelning kommer då att ske i följande ordning:

- I första hand ska aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte dessa aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal stamaktier som tecknats med teckningsrätter i Erbjudandet samt det antal preferensaktier som innehas per avstämningsdagen den 21 april 2016. Vid försäljning av teckningsrätter övergår den subsidiära företrädesrätten till innehavaren av teckningsrätten. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, ska fördelningen ske genom lottning.
- I andra hand ska tilldelning ske till personer som tecknat utan företrädesrätt och, vid överteckning, *pro rata* i förhållande till det antal aktier som tecknats och i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Som bekräftelse på tilldelning av nya stamaktier tecknade utan stöd av teckningsrätter översänds avräkningsnota till tecknaren eller förvaltaren. Tecknade och tilldelade nya stamaktier ska betalas kontant på likviddagen i enlighet med instruktion på avräkningsnotan, omkring den 17 maj 2016. Förvaltarregistrerade aktieägare erhåller besked om tilldelning i enlighet med respektive förvaltarens rutiner. Ingen bekräftelse kommer att skickas till dem som ej tilldelats nya stamaktier. Teckning av nya stamaktier är bindande. Om betalning ej görs i tid, kommer de nya stamaktierna överföras till annan. För det fall försäljningspriset är lägre än teckningskursen är den som först tilldelats de nya stamaktierna betalningsskyldig för hela eller delar av mellanskillnaden.

De nya stamaktierna som tecknats utan stöd av teckningsrätter kommer att levereras så snart erforderlig registrering skett hos Bolagsverket. Detta beräknas ske omkring den 24 maj 2016. Som bekräftelse på att stamaktier bokförts på VP-kontot översänds en VP-avi till direktregistrerade stamaktieägare eller förvaltare.

### RÄTT TILL UTDELNING

De nya stamaktierna berättigar till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att de nya stamaktierna registrerats vid Bolagsverket.

### OFFENTLIGGÖRANDE AV UTFALL I ERBJUDANDET

Teckningsresultat i Erbjudandet förväntas offentliggöras omkring den 13 maj 2016 genom ett pressmeddelande från Hemfosa.

### HANDEL MED NYA STAMAKTIER

Hemfosas stamaktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Efter att Bolagsverket har registrerat de nya stamaktierna kommer även dessa att handlas på Nasdaq Stockholm. Första dag för handel i nya stamaktier som tecknats med stöd av teckningsrätter beräknas vara den 23 maj 2016. Första dag för handel i nya stamaktier som tecknats utan stöd av teckningsrätter beräknas vara den 25 maj 2016.

### ÖVRIG INFORMATION

Hemfosa har inte rätt att avbryta Erbjudandet. Teckning av nya stamaktier, vare sig om detta sker genom utnyttjande av teckningsrätter eller inte, är oåterkallelig och tecknaren får inte återkalla eller förändra teckningen av de nya stamaktierna, såtillvida inte annat följer av Prospektet eller av tillämplig lag.

För det fall att ett för stort belopp betalats in av en tecknare av nya stamaktier kommer Hemfosa att ombesörja att överskjutande belopp återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp.

Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningsedel kan komma att lämnas utan beaktande. Om teckningslikviden inbetalas för sent, är otillräcklig eller betalas på felaktigt sätt kan anmälan om teckning komma att lämnas utan beaktande. Erlagd emissionslikvid kommer då att återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för sådan likvid.

Frågor gällande Erbjudandet besvaras av SEB under kontorstid på telefon +46 8 639 27 50.

### BERÄKNAD TIDPLAN

Första dag för handel med aktier exklusive teckningsrätter	20 april 2016
Avstämningsdag för deltagande i Erbjudandet	21 april 2016
Teckningstiden inleds	26 april 2016
Handel med teckningsrätter inleds	26 april 2016
Handel med BTA inleds	26 april 2016
Handel med teckningsrätter avslutas	6 maj 2016
Teckningstiden avslutas	10 maj 2016
Teckningsresultat i Erbjudandet offentliggörs	13 maj 2016
Handel med BTA avslutas	19 maj 2016



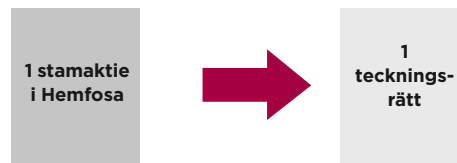
## SÅ HÄR GÖR DU

<b>Villkor</b>	För varje stamaktie i Hemfosa får du en (1) teckningsrätt. Fem (5) teckningsrätter ger rätt att teckna en ny stamaktie i Hemfosa.
<b>Teckningskurs</b>	69,00 SEK per stamaktie
<b>Avstämningsdag för deltagande i Erbjudandet</b>	21 april 2016
<b>Teckningstid</b>	26 april 2016 - 10 maj 2016
<b>Handel med teckningsrätter</b>	26 april 2016 - 6 maj 2016

### TECKNING AV STAMAKTIER MED STÖD AV TECKNINGSRÄTTER

#### 1. Du tilldelas teckningsrätter

För varje stamaktie i Hemfosa som du innehar den 21 april 2016 erhåller du en teckningsrätt



#### 2. Så här utnyttjar du teckningsrätter

5 teckningsrätter + 69,00 SEK ger en ny stamaktie i Hemfosa



#### 3. Är du direktregistrerad stamaktieägare eller har du aktierna hos förvaltare?

Du har VP-konto (dvs. är direktregistrerad) och bor i Sverige	Om du utnyttjar samtliga teckningsrätter, använd den utsända förtryckta bankgiroavin från Euroclear.
	Om du har köpt, sålt eller överfört teckningsrätter till/från ditt VP-konto, fyll i den särskilda anmälningssedeln som skickas ut tillsammans med emissionsredovisningen. Särskild anmälningssedel kan även erhållas från SEB Emissioner på telefon +46 8 639 27 50. Betalning görs i enlighet med instruktionerna på anmälningssedeln.
Du har VP-konto (dvs. är direktregistrerad) och bor utomlands <sup>1)</sup>	Vänd dig till SEB Emissioner för information om teckning och betalning och om de restriktioner som gäller i vissa länder.
Du har depå (dvs. har en förvaltare)	Om du har dina stamaktier i Hemfosa i en eller flera depåer hos bank eller värdepappersinstitut får du information från din/dina förvaltare om antal teckningsrätter. <b>Följ de instruktioner du får från din/dina förvaltare.</b>

### TECKNING AV STAMAKTIER UTAN STÖD AV TECKNINGSRÄTTER (AV AKTIEÄGARE OCH ANDRA)<sup>2)</sup>

Du har VP-konto	Använd den särskilda anmälningssedeln. Särskild anmälningssedel kan erhållas från SEB Emissioner på telefon +46 8 639 27 50.
Du har depå (dvs. har en förvaltare)	Teckning och betalning ska ske genom respektive förvaltare. <b>Följ de instruktioner du får från din/dina förvaltare.</b>

**Notera att vissa förvaltare kan ha kortare anmälningstid. Kontrollera instruktionerna från respektive förvaltare.**

1) Notera att särskilda regler gäller aktieägare bosatta i USA och vissa andra jurisdiktioner. Se "Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner" i avsnittet "Villkor och anvisningar".

2) Tilldelning kommer att ske i enlighet med vad som anges i "Tilldelning av nya stamaktier utan stöd av teckningsrätter" i avsnittet "Villkor och anvisningar".



Fastigheten Örnen 4 i Karlstad, tolkad av konstnären JAG

# Marknadsöversikt

Nedan följer en översiktlig beskrivning över de marknader vilka Hemfosa är verksamma på. Viss information har inhämtats från utomstående källor och Hemfosa har återgett sådan information korrekt i Prospektet. Även om Bolaget anser dessa källor vara tillförlitliga har ingen oberoende verifiering gjorts, varför riktigheten eller fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Såvitt Bolaget känner till, och kan försäkra sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av tredje part varifrån informationen hämtats, har dock inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

## SVERIGES FASTIGHETSMARKNAD

### Sveriges ekonomi

Sveriges BNP växte med 4,1 procent under 2015, en ökning jämfört med 2,3 procent under 2014. Uppgången är bred och innefattar konsumtion och investeringar samtidigt som exporten ökar relativt snabbt. Den starka ekonomiska tillväxten beror till stor del på den expansiva penningpolitik som bedrivs, där ett lågt ränteläge driver inhemsk efterfrågan samtidigt som det bidrar till en relativt svag krona.<sup>1)</sup>

Den svaga kronan tillsammans med starkare investeringskonjunktur i flera OECD-länder bedöms bidra till en svensk exporttillväxt de närmaste åren. Även produktionsvolymerna i industrin har återhämtats medan byggkonjunkturen mattats av något till följd av brist på arbetskraft.<sup>2)</sup>

Arbetslösheten minskade till 7,4 procent under 2015 från 7,9 procent under 2014. Den starka utvecklingen på

arbetsmarknaden medför att löneökningstakten bedöms öka de närmaste åren vilket ökar företagens kostnadstryck. Den disponibla reala inkomsten förväntas öka under 2016 trots högre skattetryck, främst drivet av högre sysselsättning. Den högre disponibla inkomsten i kombination med det låga ränteläget förväntas stimulera hushållens konsumtion. Fortsatt expansiv finanspolitik bedöms bidra till ytterligare minskad arbetslöshet 2016 som då bedöms uppgå till 6,7 procent.<sup>3)</sup>

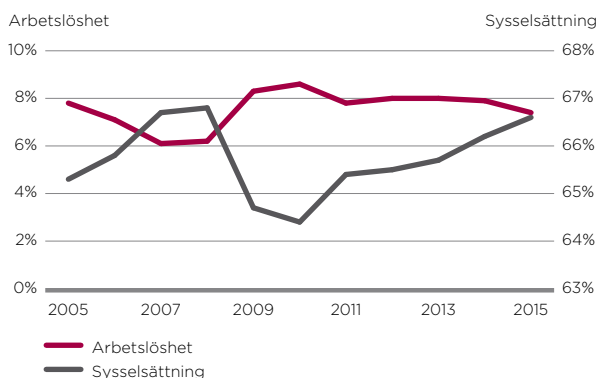
Vid det penningpolitiska mötet den 10 februari 2016 beslutade Riksbanken att sänka reporäntan ytterligare 0,15 procentenheter till -0,50 procent i syfte att höja inflationen till 2 procent under 2017.<sup>4)</sup>

### BNP - tillväxt



Källa: Eurostat

### Arbetslöshet & Sysselsättning



Källa: SCB & Konjunkturinstitutet

1) Konjunktursinstitutet - Konjunkturläget Mars 2016.

2) Konjunktursinstitutet - Konjunkturläget Mars 2016.

3) Konjunktursinstitutet - Konjunkturläget Mars 2016.

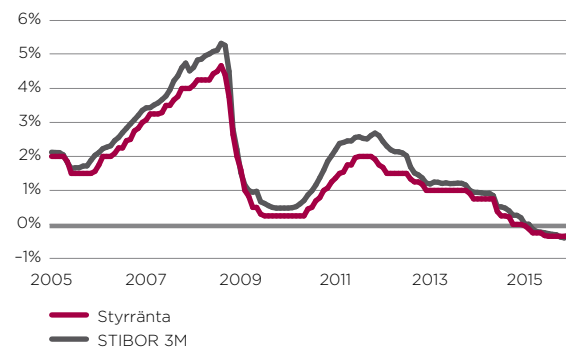
4) Sveriges Riksbank.

## KPI



Källa: SCB

## Ränteutveckling



Källa: Riksbanken

Sveriges fastighetsmarknad i korthet<sup>1)</sup>

Det låga ränteläget i Sverige bidrar till hög aktivitet på den svenska fastighetsmarknaden. Givet fortsatt god BNP-tillväxt bedöms den reala hyrestillväxten vara god samtidigt som det låga ränteläget leder till lägre direktavkastningskrav. Hyrestillväxt samt sjunkande direktavkastningskrav bedöms påverka totalavkastningen i storstädernas innerstadslägen. B-lägen i storstäderna samt fastigheter i tillväxtstäder bedöms påverkas av sjunkande direktavkastningskrav samt minskade vakanser. Som ett resultat av sjunkande direktavkastningskrav tenderar investerare och fastighetsägare i högre grad eftersöka nyproduktions- och utvecklingsprojekt som komplement till fastighetsförvärv.

Den totala transaktionsvolymen i Sverige under 2015 uppgick till drygt 134 MDRSEK (avser transaktioner överstigande 100 MSEK). Aktiviteten på transaktionsmarknaden minskade under de två sista månaderna av 2015 varpå 2014 års transaktionsvolym om 149 MDRSEK inte passerades. Kontorsfastigheter utgjorde under 2015 det största segmentet av transaktionsmarknaden med 31 procent av den totala transaktionsvolymen, följt av

bostadsfastigheter med 22 procent, handelsfastigheter med 18 procent, lager och industri med 13 procent och samhällsfastigheter med sex procent.

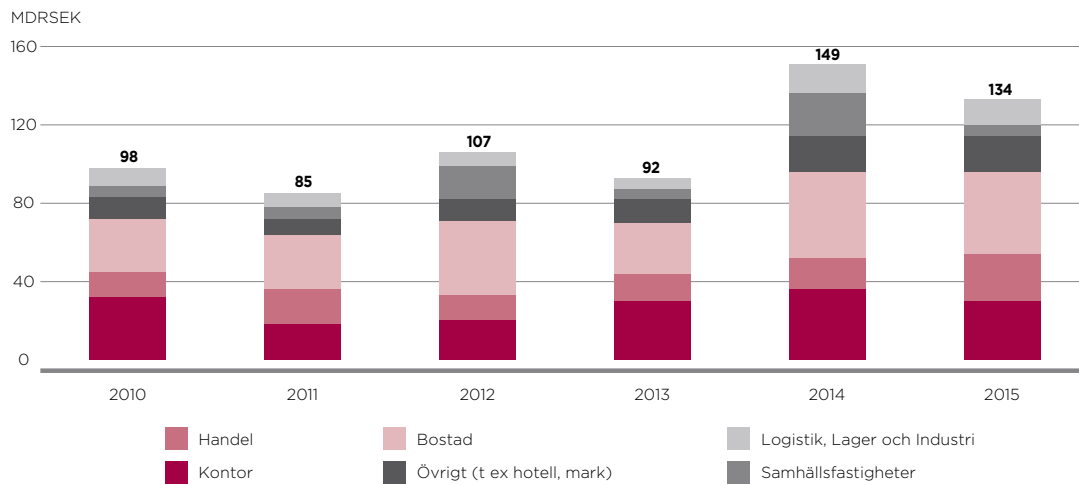
Inhemskt investerare fortsätter att dominera transaktionsmarknaden, men en tydlig tendens är ett ökat intresse från utländskt kapital, i synnerhet pensionskapital, för den svenska fastighetsmarknaden. Under 2015 stod utländska investerare för 28 procent av den totala transaktionsvolymen, vilket är tio procentenheter högre än 2014. Stora nettoköpare av fastigheter under 2015 var Blackstone, Rikshem, Kungsleden och Castellum medan de största nettosäljarna var Obligo, RBS, Magnolia, NREP och Akelius.

1) Newsec.



Söderbymalm 3:462, Handen **Skiss: Nyréns arkitektkontor**

**Total transaktionsvolym på den svenska fastighetsmarknaden i MDRSEK under 2010–2015 (per segment)**



Källa: Newsec

## NORGES FASTIGHETSMARKNAD

### Norges ekonomi

Norges BNP växte med 1,6 procent under 2015 och med 2,2 procent under 2014. Den svaga ekonomiska utvecklingen har bidragit till låg sysselsättningstillväxt samt en ökad arbetslöshet till 4,4 procent för 2015 jämfört med 3,5 procent för 2014. Under 2016 förväntas arbetslösheten öka till 4,7 procent.<sup>1)</sup>

Den minskade aktiviteten inom oljebranschen motverkas av en expansiv penningpolitik som bidragit till en försvagning av den norska kronan. Den svagare norska kronan har i sin tur inneburit en förbättring av landets konkurrenskraft varpå exporten ökat samtidigt som

importen dämpats. Hushållens reala disponibla inkomst växte med 2,3 procent främst drivet av sänkt ränta och bostadspristillväxt, vilket bidrog till ökad konsumtion med 2,0 procent 2015.<sup>2)</sup>

Den norska centralbanken beslutade att sänka styrräntan med 0,15 procentenheter till 0,50 procent i mars 2016 med indikation om att den kan komma att sänkas ytterligare under 2016.<sup>3)</sup> Inflationen uppgick till 2,1 procent under 2015 vilket är något lägre än den norska centralbankens inflationsmål om 2,5 procent. Ett fortsatt lågt ränteläge väntas resultera i 2,4 procent inflation under 2016.<sup>4)</sup>

### BNP - tillväxt



Källa: Eurostat

### Arbetslöshet & Sysselsättning



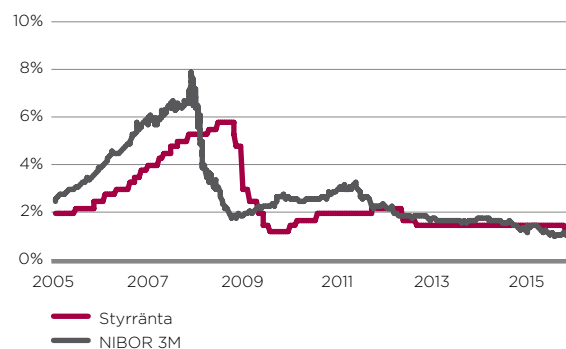
Källa: Eurostat

### KPI



Källa: Statistisk sentralbyrå

### Ränteutveckling



Källa: Bloomberg, Norges Bank

1) Statistisk sentralbyrå - Økonomiske analyser 1/2016.

2) Statistisk sentralbyrå - Økonomiske analyser 1/2016.

3) Norges Bank.

4) Statistisk sentralbyrå - Økonomiske analyser 1/2016.

### Norges fastighetsmarknad i korthet<sup>1)</sup>

Hyresnivåerna på kontorsmarknaden har uppvisat stadig tillväxt i Norge under senare år. Dock sjönk kontorshyrorna i Oslo med cirka två procent under 2015 jämfört med under 2014. Direktavkastningskraven på kontorsfastigheter i centrala lägen och på logistikfastigheter i Oslo har fallit under 2015.

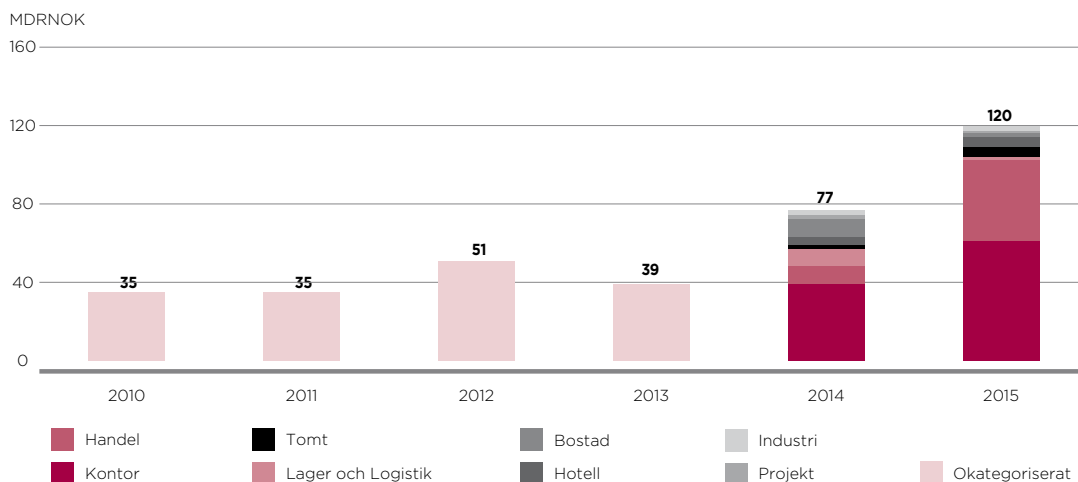
Den norska transaktionsmarknaden uppvisade hög aktivitet under 2015, med en total transaktionsvolym om 120 MDRNOK att jämföra med 77 MDRNOK för det tidigare rekordåret 2014.

Andelen utländskt kapital ökade och stod för 43 procent av transaktionsvolymen under 2015, motsvarande andel under 2014 var 26 procent, vilket bidragit till höga transaktionsvolymen under 2014 och 2015 jämfört med tidigare år. Fastigheter i Oslo stod för den största andelen av genomförda transaktioner med en andel om 43 procent. Kontorsfastigheter utgjorde det största

segmentet av transaktionsmarknaden med 45 procent av den totala transaktionsvolymen, följt av handel med 41 procent. Fastigheter i B-lägen förväntas utgöra en större andel av transaktionsmarknaden 2016 drivet av att investerare söker högre avkastning.

Aktiviteten på den norska transaktionsmarknaden bedöms avta något under 2016, med en förväntad transaktionsvolym motsvarande cirka 75 MDRNOK. Faktorer som kan påverka den norska fastighetsmarknaden negativt är fallande oljepriser, högre vakansgrader samt att investerare väljer att avyttra fastigheter för att säkra vinster.

**Total transaktionsvolym på den norska fastighetsmarknaden i MDRNOK under 2010–2015 (per segment)**



1) Newsec.

Källa: Newsec

## FINLANDS FASTIGHETSMARKNAD

### Finlands ekonomi

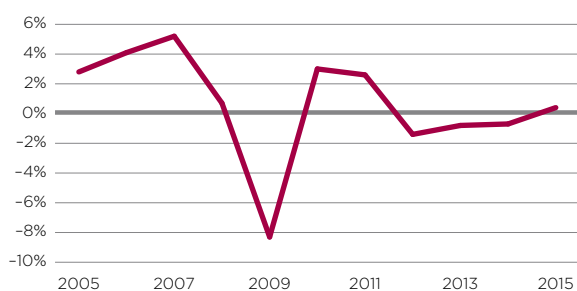
Finlands BNP växte med 0,5 procent under 2015 jämfört med -0,7 procent under 2014.<sup>1)</sup> Finland är en exportberoende ekonomi vars handelspartners försvagats samtidigt som Finlands internationella konkurrenskraft försämrats. Lägre exportvolym har lett till stigande arbetslöshet, svag löneökningstakt, negativ framtidssyn samt ökat privat sparande vilket minskat den inhemska efterfrågan.<sup>2)</sup>

Finlands arbetsmarknad är en av de minst konkurrenskraftiga i den Europeiska Unionen och arbetslösheten

uppgick till 9,4 procent under 2015.<sup>3)</sup> För 2016 väntas arbetslösheten falla till cirka 9,2 procent.<sup>4)</sup> Statens budgetunderskott steg till cirka tre procent av landets BNP under 2015. Finanspolitiska åtstramningar väntas minska de statliga underskotten, men endast gradvis på grund av den svaga finska ekonomin.<sup>5)</sup>

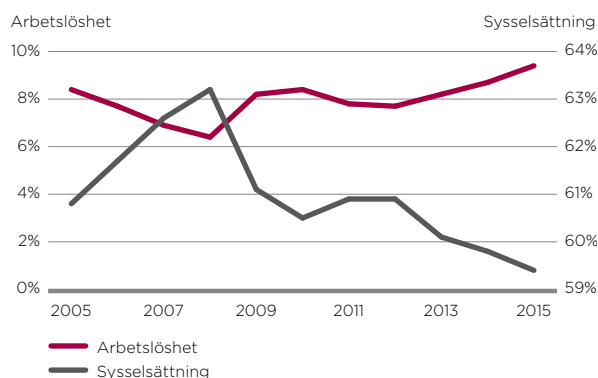
Den låga inflationen är i linje med övriga Europa varpå den Europeiska Centralbanken i mars 2016 valde att sänka styrräntan ytterligare till -0,4 procent.<sup>6)</sup> Inflationen uppgick till -0,2 procent under 2015, jämfört med 1,0 procent under 2014.<sup>7)</sup> Under 2016 väntas inflationen öka till cirka 0,3 procent.<sup>8)</sup>

### BNP - tillväxt



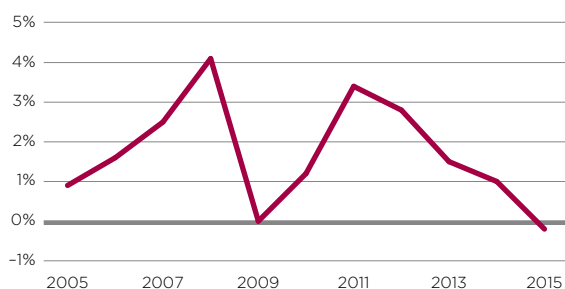
Källa: Eurostat

### Arbetslöshet & Sysselsättning



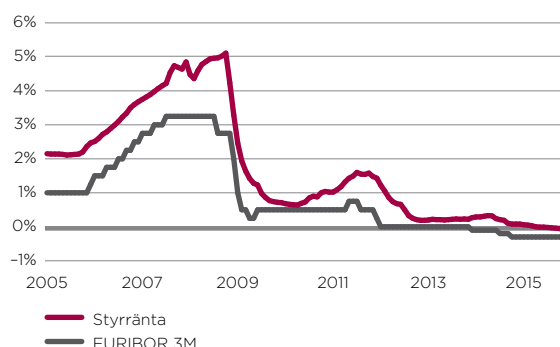
Källa: Statistikcentralen

### KPI



Källa: Statistikcentralen

### Ränteutveckling



Källa: Europeiska Centralbanken

1) Statistikcentralen - Nationalräkenskaper 2015.  
2) Bank of Finland Bulletin 5/2015.  
3) Statistikcentralen - Nationalräkenskaper 2015.  
4) Bank of Finland Bulletin 5/2015.

5) Statistikcentralen - Nationalräkenskaper 2015.  
6) Bank of Finland Bulletin 1/2016.  
7) Statistikcentralen - Nationalräkenskaper 2015.  
8) Bank of Finland Bulletin 5/2015.



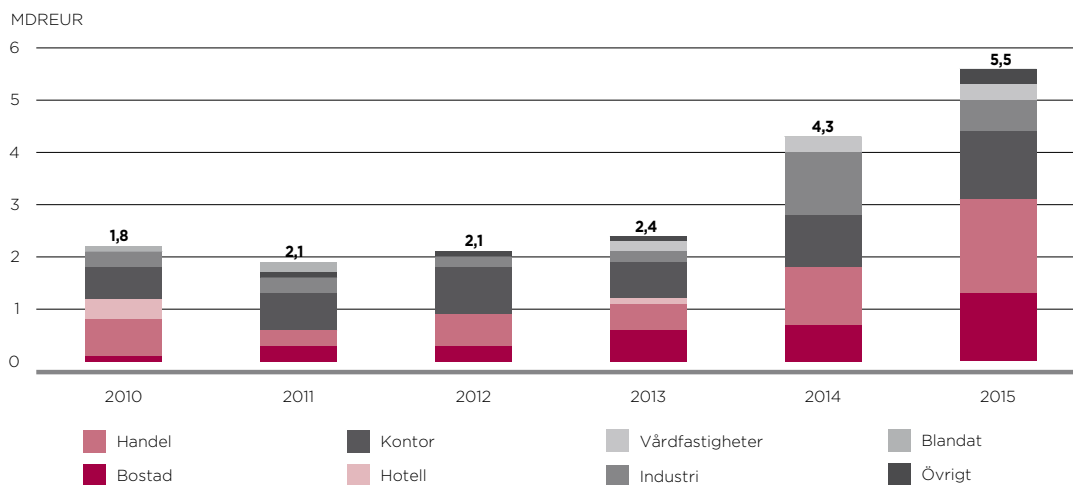
### Finlands fastighetsmarknad i korthet<sup>1)</sup>

Den finska fastighetsmarknaden uppvisade ökad efterfrågan under 2015 vilket påverkat priser och direktavkastningsnivåer. I Helsingfors har direktavkastningskravet på kontorsfastigheter fallit, drivet av låga räntor och hög konkurrens om investeringsobjekt. Detta till trots är vakansnivåerna på kontorsfastigheter i Helsingfors fortsatt höga, med fallande hyresnivåer som följd. Även vakansnivåerna i handelsfastigheter har ökat i Helsingfors.

Den totala transaktionsvolymen i Finland under 2015 var 5,5 MDREUR (avser transaktioner överstigande 5,5 MEUR), vilket var i paritet med transaktionsvolymerna för de tidigare rekordåren 2006–2007. Den totala transaktionsvolymen för 2014 var 4,3 MDREUR. Fastigheter i Helsingfors utgjorde den största andelen av genomförda transaktioner med 55 procent av totalt antal genomförda transaktioner under 2015. Handelsfastigheter utgjorde under 2015 det största segmentet av transaktionsvolymen, följt av bostadsfastigheter och kontorsfastigheter, båda med 23 procent av den totala transaktions-

volymen. Inhemskt kapital, företrädesvis pensionskapital, uppvisade svagt intresse för fastighetsmarknaden under 2015, men har ersatts av utländskt kapital. Den finska transaktionsmarknaden förväntas vara fortsatt stark under 2016, trots svag underliggande konjunktur i Finland. Detta då direktavkastningsnivåerna är fortsatt attraktiva för utländskt kapital. Svag tillväxt och ökad försiktighet hos banker kan dock leda till minskad aktivitet på fastighetsmarknaden under 2016.

**Total transaktionsvolym på den finska fastighetsmarknaden i MDREUR under 2010-2015 (per segment)**



1) Newsec.

Källa: Newsec

### **SAMHÄLLSFÄSTIGHETSMARKNADEN<sup>1)</sup>**

Samhällsfastigheter är benämningen på fastigheter som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och som är specifikt anpassad för samhällsservice där verksamheter såsom utbildning, vård, omsorgs- och äldreboende, rättsväsende samt andra myndigheter bedrivs. Samhällsfastigheter är ett relativt nytt segment inom den privata fastighetsmarknaden där ägandet tidigare låg hos stat, landsting och kommun. Segmentet karakteriseras av stabil avkastning i relation till risk. Med stat, landsting eller kommun som huvudmän är hyresgästerna mycket kreditvärda. Hyresavtalen löper oftast längre inom samhällsfastighetssegmentet jämfört med övriga kommersiella fastighetssegment. Vidare tenderar uthyrningsgraden att vara högre än för andra fastighetssegment, vilket delvis är en effekt av att fastigheterna i regel är mer specialanpassade än exempelvis kontorslokaler. En större specialanpassning följs i regel också av högre hyresnivåer och längre avtalstider på hyreskontrakt jämfört med andra segment. Sett till totalkostnaderna för drift och underhåll för merparten av samhällsfastigheterna är de ofta något högre än för andra segment då de kräver mer skötsel och underhåll per kvadratmeter jämfört med exempelvis kontor.

#### **Sverige**

Svenska kommuner uppvisar ett ökat intresse vad gäller avyttring av samhällsfastighetsbestånd. Tre av fyra kommuner säger att det är sannolikt att de kommer att sälja delar av sitt fastighetsbestånd under de kommande fem åren, bland annat för att underhålla det resterande fastighetsbeståndet, nyproducera bostäder samt investera i viktig infrastruktur. Ett flertal kommuner har en positiv inställning till att privata aktörer ansvarar för delar av nyproduktion och investeringar i samhällsfastigheter då ett stort behov av nyproduktion av skolor och äldreboenden föreligger under de kommande åren.

De privata fastighetsägarna äger idag cirka 30 procent av de totala tillgångarna inom samhällsfastigheter. Den växande marknaden har resulterat i att specialiserade fastighetsbolag såsom Hemfosa, Rikshem och Hemsö har vuxit fram. Även pensionsfonder har investerat i samhällsfastigheter, ofta genom ägande i fastighetsbolag, då det är ett tillgångsslag som lämpar sig väl vad gäller placeringshorisont och avkastningskrav. Under åren 2008-2013 omsatte marknaden cirka tio MDRSEK årligen, där en stor del av volymen kom från försäljning av

privat ägda fastigheter. Transaktionsvolymen för samhällsfastigheter i Sverige uppgick till drygt 22 MDRSEK under 2014 för att sedan minska kraftigt till drygt åtta MDRSEK under 2015. Under 2015 genomfördes färre strukturaffärer, bytesaffärer och portföljaffärer än tidigare år på samhällsfastighetsmarknaden. Brisande utbud och hög efterfrågan har påverkat transaktionsvolymen av samhällsfastigheter negativt under 2015.

#### **Norge**

Den norska marknaden för samhällsfastigheter följer samma trend som den svenska marknaden men är i ett mindre moget skede, vilket innebär lägre konkurrens om objekten samt högre direktavkastningsnivåer. Den växande marknaden har attraherat investerare såsom Arctic Securities, Ness, Risan & Partners AS, Pareto Securities AS och Hemfosa till att investera i samhällsfastigheter i Norge. Den svagare utvecklingen i den underliggande norska ekonomin driver investeringar till samhällsfastigheter vilket anses som en investering med lägre risk då den norska offentliga sektorn inte bedöms påverkas i lika stor utsträckning som den underliggande ekonomin. Under slutet av 2015 uppvisade den norska samhällsfastighetsmarknaden ökad konkurrens om objekt med sjunkande direktavkastningsnivåer som följd.

#### **Finland**

Marknaden för samhällsfastigheter i Finland är inte lika utvecklad som i Sverige och är i ett mindre moget skede även i jämförelse med den norska marknaden. De finska kommunernas ägande av samhällsfastigheter i Finland står inför utmaningar till följd av landets svaga underliggande ekonomi. Detta förväntas på sikt leda till utförsäljningar av delar av kommunernas fastighetsbestånd. Mot bakgrund av detta kan marknaden för samhällsfastigheter i Finland ses som mindre mogen, jämfört med övriga nordiska länder men med stor potential.

Den finska staten uppskattas, genom bolaget Senatefastigheter, äga samhällsfastigheter till ett värde om 4,5 MDREUR. De finska kommunerna är vanligtvis viktiga aktörer på regionala marknader inom samhällsfastigheter då de äger merparten av samhällsfastigheterna. Uppskattningsvis uppgår värdet av det kommunala fastighetsbeståndet till 20 MDREUR. Under senare år har kommunerna börjat tillämpa varierande strategier för ägandet av sina fastighetsbestånd. Vissa kommuner, som exempelvis Helsingfors, har en betydande mängd

1) Newsec.

samhällsfastigheter som hyrs ut till privata aktörer, däribland privata vårdoperatörer. Åbo stad sålde exempelvis under 2014 ett samhällsfastighetsbestånd till Turku Technology Properties i syfte att överföra tjänster inom vård och socialvård från kommunen.





Fastighet Kungsängen 12 i Västerås, tolkad av konstnären HUGÉ

# Verksamhetsbeskrivning

Hemfosa grundades i juni 2009 av ett erfaret team med gedigen bakgrund från värdeskapande fastighetsbolag. Ambitionen var att skapa en effektiv organisation med korta beslutsvägar som inriktar sig på transaktionsintensiv och högavkastande fastighetsverksamhet. Grundarna såg ett utrymme för en dynamisk aktör på den svenska fastighetsmarknaden mot bakgrund av den turbulens som under en tid präglade marknaden, både nationellt och internationellt. Hemfosa har sedan dess etablerat en snabbfotad organisation och byggt upp ett nordiskt fastighetsbestånd med tyngdpunkt mot samhällsfastigheter. Hemfosas expansion har gått fort sedan grundandet, efter cirka sju år ägde Bolaget per den 31 mars 2016 ett fastighetsbestånd med ett verkligt värde om 31,3 MDRSEK (37,6 MDRSEK inklusive andelar i joint ventures).

## VERKSAMHETSHISTORIK

### 2016

Hemfosa tillträder samhällsfastigheter till ett verkligt värde om 1 383 MSEK och frånträder övriga fastigheter till ett verkligt värde om 324 MSEK under perioden 1 januari till 31 mars 2016.

### 2015

Hemfosa genomför en geografisk expansion och förvärvade 21 fastigheter i Norge och två fastigheter i Finland och blir därigenom ett fastighetsbolag med nordisk inriktning och fastigheter i Sverige, Norge och Finland.

### 2014

Hemfosa genomför en ägarspridning och noterar Bolagets stamaktier på Nasdaq Stockholm. Bolaget emitterar ett treårigt icke-säkerställt obligationslån samt genomför en preferensaktieemission. Hemfosa förvärvade bland annat två stora fastighetsportföljer från Fastighets AB Corallen och Hemsö Fastighets AB, samt förvärvade Crown Nordic Managements ägarandel i det gemensamt ägda joint venture-bolaget.

### 2013

Hemfosa ingår i ett joint venture med Crown Nordic Management med ett fastighetsbestånd i tillväxtkommuner i södra och mellersta Sverige. Under året avyttras 132 bilprovsningsfastigheter som ägts genom joint venture-bolaget Söderport Holding AB.

### 2012

I mars avyttras 43 industri- och butiksfastigheter ur beståndet som förvärvats från Däckia och Lantmännen Fastigheter. Under året avyttras även ägandet i Saab-fabriken samt delar av Landic VIII-beståndet. I slutet av året förvärvade joint venture-bolaget Söderport Holding AB Svensk Bilprovnings 142 rörelsefastigheter.

### 2011

Hemfosa förvärvade Landic VIII, bestående av 57 kontorsfastigheter spridda över 42 orter där närmare hälften av hyresgästerna återfinns inom rättsväsendet. Bolaget förvärvade 42 fastigheter fördelade över ett flertal orter ur det konkursdrabbade Kefren Properties IX och Hemfosa deltar även i ett konsortium som förvärvade Saab Automotives fabrikslokaler i Trollhättan.

### 2010

Bolaget förvärvade Landic VI, om totalt 44 fastigheter. Från Lantmännen Fastigheter förvärvades 42 butiks- och industrifastigheter på 40 orter.

### 2009

Hemfosa grundades och genomförde i augusti sin första fastighetsaffär. Det första förvärvet består av tre industrifastigheter, en kontorsfastighet och tre lagerfastigheter belägna i mellersta Sverige. Flera mindre fastighetsaffärer genomfördes under hösten. Hemfosa förvärvade bland annat samhällsfastigheter i Gävle omfattande tre vård- och skolfastigheter.



Samuel 2, Västerås

### AFFÄRSIDÉ

Hemfosa ska långsiktigt äga, utveckla och förvalta samhällsfastigheter och skapa värde genom att aktivt delta i en föränderlig fastighetsmarknad i syfte att skapa en långsiktig, hög och stabil avkastning.

### POSITIONERING

Hemfosa är ett svenskt fastighetsbolag med nordisk inriktning och fokus på samhällsfastigheter. Därutöver äger Bolaget en mindre andel kontors-, logistik- och lagerfastigheter. Hemfosa är det enda börsnoterade bolaget i Sverige med inriktning mot samhällsfastigheter. Genom att förena långsiktig förvaltning och förädling med ett framgångsrikt transaktionsarbete avser Hemfosa skapa stark tillväxt och hög avkastning till aktieägarna.

### MÅL OCH STRATEGI

#### Finansiella mål

- Hemfosa ska leverera högst avkastning bland noterade svenska fastighetsbolag över en femårsperiod,
- Soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 30 procent,
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt ska uppgå till minst två gånger

#### Utdelningspolicy

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 60 procent av förvaltningsresultatet exklusive resultatandel från joint ventures och efter betald skatt. Från detta belopp avräknas först utdelning för preferensaktier, resterande belopp kan utdelas till stamaktieägare.

### Strategi

Hemfosa ska skapa långsiktigt hög och stabil tillväxt med starkt kassaflöde genom att;

- Utveckla och förädla fastighetsbeståndet,
- Skapa och bibehålla långsiktiga hyresgästrelationer genom marknadsorienterad och professionell fastighetsförvaltning,
- Utveckla långsiktiga relationer med statliga myndigheter, landsting och kommuner samt privata operatörer av samhällsfastigheter,
- Utöka andelen samhällsfastigheter till att omfatta minst 75 procent av det totala fastighetsvärdet

Hemfosa ska vara aktivt på den nordiska transaktionsmarknaden i syfte att;

- Skapa tillväxt,
- Maximera avkastning i förhållande till risk,
- Generera transaktionsvinster

### FÖRVALTNING OCH UTVECKLING AV FASTIGHETSBESTÅNDET

Hemfosas förvaltning är fokuserad på utveckling av befintligt fastighetsbestånd genom aktiv förvaltning med tyngdpunkt på att hyra ut vakanta lokaler och aktivt

arbeta med omförhandlingar av befintliga avtal. Förvaltningsorganisationens mål är att hålla en hög servicenivå, identifiera effektiva lokallösningar och tekniska lösningar som gynnar fastighetens driftnetto och miljö, och samtidigt ger nöjda kunder. Hemfosa arbetar i sin förvaltning med väldefinierade ansvarsområden, tydliga mål och formulerade resultatkrav.

Bolaget avser med sin fastighetsförvaltning och förädling att hitta goda lösningar för att möta nya krav från hyresgästen. Exempel på detta kan vara när en hyresgäst vill växla från enskilda kontorsrum till öppna kontorslandskap, eller när hyresgästens verksamhet växer och kräver större och anpassade lokaler. Hemfosa försöker i dessa lägen erbjuda om- eller tillbyggnad alternativt flytt till andra lokaler i fastighetsbeståndet. En annan lösning är att bygga nytt på mark i anslutning till fastigheten eller i annat läge. I vissa fall har förvärvade fastigheter ett uppdämt behov av upprustning och modernisering. Att genomföra dessa investeringar medför vanligtvis hyresavtal med längre löptid och höjning av hyresnivåerna. Vidare kan denna typ av investering genomföras i syfte att locka nya typer av hyresgäster till fastigheten.

Hemfosas största driftskostnadsposter utgörs av värme, vatten, el och fastighetsskötsel. Bolaget arbetar



Åkroken 1, Sundsvall

kontinuerligt med bland annat energibesparande drifts- och underhållsåtgärder i fastighetsbeståndet för att försöka både minska Bolagets kostnader och begränsa den påverkan Hemfosas verksamhet har på miljön.

### TRANSAKTIONSVERKSAMHET

En av Hemfosas ursprungliga drivkrafter är att tillvarata attraktiva affärsmöjligheter som uppstår på fastighetsmarknaden. Under de sju år sedan Bolaget bildades har ett avsevärt antal transaktioner av enskilda fastigheter men även förvärv av större fastighetsportföljer genomförts. Hemfosa utvärderar och omstrukturerar befintligt fastighetsbestånd kontinuerligt genom förvärv och avyttringar i syfte att utveckla fastighetsbeståndets sammansättning med avseende på geografi och fastighetskategori samt risk- och avkastningsnivå. De senaste åren har detta inneburit att Hemfosa i allt större grad inriktat sitt fastighetsinnehav mot samhällsfastigheter.

Hemfosas transaktionsverksamhet följer en etablerad arbetsmodell som syftar till att genomföra fastighetstransaktioner på ett affärsmässigt och effektivt sätt. Bolaget analyserar varje enskilt förvärv utifrån dess unika förutsättningar och stort fokus läggs på att upptäcka, utvärdera samt hantera risker och möjligheter i

transaktionerna. Vid utvärdering av ett möjligt förvärv är hyresgästen och den verksamhet som bedrivs i lokalerna mycket viktig, särskilt i samhällsfastigheter med långa avtalstider. Hemfosa utvärderar även hur lokalerna eller detaljplanen kan utvecklas för att etablera andra typer av verksamheter i fastigheten.

Försäljningar av fastigheter värderas mot bakgrund av Hemfosas affärsidé och mål vilket innebär att fastigheter som avkastar under Bolagets mål och även bedöms göra detta långsiktigt avses avyttras. Samma bedömning kan göras av udda fastigheter avseende geografi och kategori.

### HÅLLBARHETSARBETE

Hemfosa har en uttalad ambition att successivt stärka hållbarhetsarbetet inom relevanta områden. Under 2015 påbörjade Hemfosa ett mer systematiskt hållbarhetsarbete. Bolagets ambition är att i högre grad få hållbarhetsaspekter att bli en naturlig del i beslut och arbets sätt i alla delar av Hemfosas fastighetsförvaltning, projekt och bolagsutveckling.

Under 2015 genomförde Hemfosa en så kallad väsentlighetsanalys genom att fastställa vilka frågor och områden som är viktigast för Bolaget och de parter som Bolaget



Åkroken 1, Sundsvall



interagerar med. Utifrån en dialog med Hemfosas intressenter samt interna bedömningar fokuserar Bolaget sitt hållbarhetsarbete inom ett antal prioriterade väsentliga områden vilka benämns Ekonomiskt ansvar, Miljöansvar samt Socialt ansvar. För ytterligare information om Hemfosas hållbarhetsarbete, se Bolagets publicerade årsredovisning för 2015.

### Ekonomiskt ansvar

Hemfosa anser att förmågan att uthålligt generera ett positivt ekonomiskt resultat som basen för ett hållbart företag. Samtidigt kan en hållbar verksamhet bidra till Bolagets lönsamhet. Hemfosa anser att dess ekonomiska värdeskapande även kommer Bolagets intressenter till del – medarbetare, ägare, leverantörer, långgivare och samhälle.

### Miljöansvar

Hemfosa anser att miljöarbetet är en viktig styrparameter inom både fastighetsförvaltningen och transaktionsverksamheten där inriktning på hållbarhet och långsiktighet är prioriterade ledord. Detta kan exemplifieras som att identifiera och värdera miljörisker i samband med fastighetsförvärv, men även hantering av eventuella miljöskulder i det befintliga fastighetsbeståndet.

#### Hemfosas miljöpolicy

För att styra Bolagets miljö- och hållbarhetsarbete har Hemfosa antagit en miljöpolicy där Hemfosa ska sträva efter att:

- Arbeta aktivt med energieffektivisering i sina byggnader och lokaler,
- Känna till fastigheternas miljörisker och miljöskulder, och ta fram långsiktigt hållbara lösningar när åtgärder genomförs,
- Tillsammans med hyresgästerna arbeta för en god inomhusmiljö,
- Genomföra miljöanpassad ombyggnation och nyproduktion,
- Ställa miljö- och hållbarhetskrav på sina leverantörer,
- Öka kompetensen och medvetenheten hos sina medarbetare inom miljö och hållbarhet

### Miljöarbete i verksamheten

Hemfosa eftersträvar att vid projektutveckling som renovering och ombyggnation utnyttja möjligheten att göra genomgripande miljöanalyser och genomföra energibesparande åtgärder. I de nybyggnadsprojekt som Hemfosa är involverat i är generellt miljöaspekten en viktig del i planeringen, vilket delvis är en följd av hårdare regler vid nybyggnation, men även för att hyresgäster i allt högre grad efterfrågar miljöanpassade lokaler, inte minst inom samhällsfastigheter.

I förvaltningen och förädlingen av fastigheterna försöker Hemfosa i första hand välja lokala leverantörer som tillhandahåller exempelvis arbetskraft, råvaror och produkter. I den löpande fastighetsförvaltningen genomför Hemfosa åtgärder i syfte att minska elförbrukningen i befintligt fastighetsbestånd, till exempel genom översyn av drifttider för ventilation och installation av mer energieffektiva uppvärmningssystem när äldre system byts ut. Som ett led att uppnå ökad hållbarhet i sin förvaltning övergick Hemfosa i januari 2015 till att använda 100 procent förnyelsebar energi i sitt fastighetsbestånd i form av vattenkraftsgenererad el.

Hemfosa har per den 31 mars 2016 totalt åtta miljöcertifierade fastigheter i sitt fastighetsbestånd. Hemfosa har som mål att fortsätta genomföra relevant miljöcertifiering av ytterligare fastigheter. Vid alla större ny- och ombyggnationer undersöker Bolaget även förutsättningarna för någon form av miljöcertifiering.

I transaktionsverksamheten har Hemfosa utvecklat en förvärvs- och försäljningsprocess där miljöaspekten utgör en viktig del i processen. I samband med förvärv av fastigheter genomför Bolaget miljöanalyser av såväl mark som byggnad i syfte att identifiera eventuella miljörisker och för att bedöma vilka eventuella åtgärder som kan genomföras för att minska miljöpåverkan.

### Socialt ansvar

Hemfosa eftersträvar en företagskultur som präglas av affärsmässighet, mänsklighet och delaktighet; något som underbyggs av en platt och snabbfotad organisation. Bolaget anser att god affärsetik och långsiktiga, förtroendefulla relationer är viktiga utgångspunkter såväl inom organisationen som i kontakten med externa parter.



## ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Hemfosa har en decentraliserad organisation, vilket skapar förutsättningar för god marknadskännedom och närhet till Bolagets kunder. Bolagets operativa struktur består av koncernledning, förvaltning, samt koncerngemensamma funktioner, vilka beskrivs nedan:

### Koncernledning

Hemfosas koncernledning har gedigen kunskap om fastighetsmarknaden och lång erfarenhet av framgångsrikt genomförda fastighetstransaktioner och består av åtta personer enligt följande: VD, CFO, finanschef, ekonomichef, affärsutvecklingschef, fastighetschef, transaktionschef och chefsjurist.<sup>1)</sup>

Koncernledningen har det övergripande ansvaret för bland annat strategifrågor, affärsutveckling, investeringar och försäljningar, resultatuppföljning samt personal- och IR-frågor. För mer information om koncernledningen se avsnittet ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisor”.

### Förvaltning

Bolagets fastighetsbestånd är uppdelat i tre segment, Sverige, Norge och Finland vilket motsvarar Bolagets geografiska närvaro. Varje segment leds av en chef som har det operativa ansvaret för fastigheterna inom segmentet. Hemfosa har per datumet för Prospektet egna förvaltare i Sverige och i Norge samt arbetar med att etablera en förvaltningsorganisation i Finland.

1) Simon Venemyr Ottersland, COO Norge, är för närvarande adjungerad medlem i koncernledningen.

### Koncerngemensamma funktioner

Hemfosas koncerngemensamma funktioner utgörs av Marknad/Kommunikation, Analys och Transaktion, Förvaltning, Affärsutveckling, Ekonomi, Finansiering och Juridik.

### Medarbetare

Hemfosa strävar efter att erbjuda en kreativ och stimulerande miljö med fokus på delaktighet och personlig utveckling. Bolaget eftersträvar därför en platt organisation vilket syftar till kortare beslutsvägar och decentraliserat ansvar.

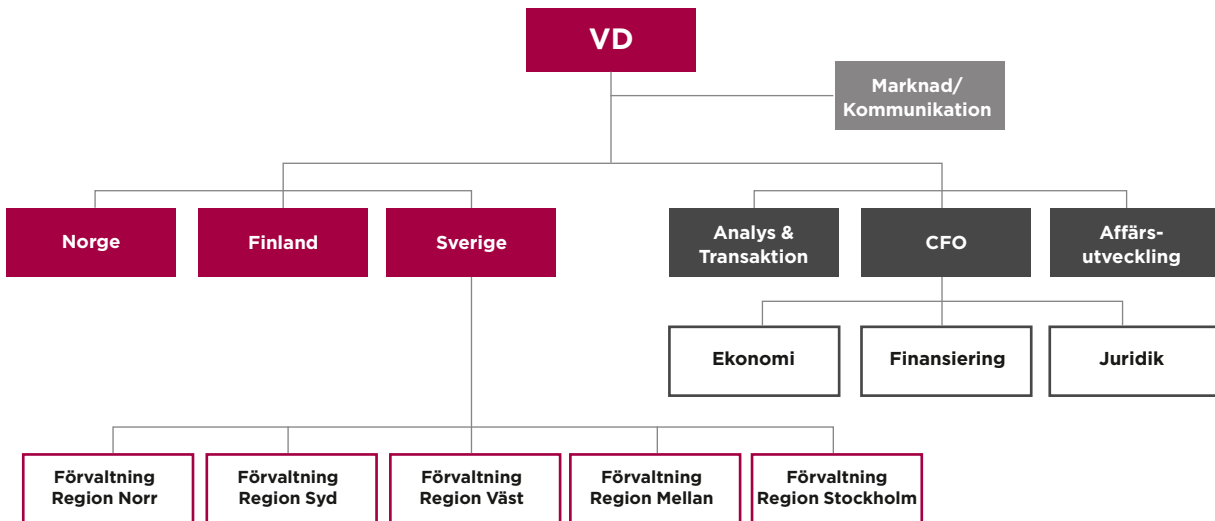
Per den 31 mars 2016 uppgick antalet anställda i Hemfosa till 60 personer, varav 16 personer är placerade på Hemfosas huvudkontor. Av det totala antalet anställda per den 31 mars 2016 var 26 kvinnor och 34 män. Bolagets koncernledning utgörs av 75 procent kvinnor.

I syfte att skapa en flexibel organisation som kan anpassas efter Bolagets utveckling, har Hemfosa valt att fokusera på en platt organisationsstruktur i vilken de för Bolaget mest centrala funktionerna återfinns internt. Övriga mer standardiserade funktioner är utalockerade till erkänt duktiga leverantörer av tjänster.

### Medelantal anställda

	1 jan – 31 mar 2016	1 jan – 31 dec 2015	1 jan – 31 dec 2014	1 jan – 31 dec 2013
<b>Totalt</b>	<b>60</b>	<b>59</b>	<b>35</b>	<b>32</b>

**ORGANISATION**





Fastigheten Hälsås 1:18 i Landvetter, tolkad av konstnären Gouge

# Fastighetsbestånd

Hemfosas fastighetsbestånd består huvudsakligen av samhällsfastigheter. Bolaget har under de senaste åren arbetat med att ytterligare renodla fastighetsbeståndet mot samhällsfastigheter som under perioden 1 januari till 31 mars 2016 stod för 60 procent av hyresintäkterna. Hemfosas ambition är att denna andel ska öka ytterligare. Under 2015 etablerades Hemfosa inom samhällsfastigheter i Norge och i Finland. Därmed utvecklades Hemfosa till en nordisk aktör. Mot bakgrund av denna utveckling har Hemfosa valt en segmentsindelning baserad på de olika marknaderna Sverige, Norge och Finland. Hemfosas mål är att fortsätta växa dels på den svenska marknaden, vilken är Bolagets huvudmarknad, men även i Norge och Finland.

## TYPER AV FASTIGHETER OCH KATEGORIER

Hemfosas fastighetsbestånd domineras av samhällsfastigheter men består även av övriga fastigheter. Inom samhällsfastigheter är de mest väsentliga fastighetskategorierna kontor, skola, rättsväsende, vård och omsorg, medan övriga fastigheter innefattar främst kontor-, logistik- och lagerfastigheter. Det norska och finska fastighetsbeståndet är mer renodlat än det svenska och bestod per den 31 mars 2016 uteslutande av samhällsfastigheter. Hemfosas strategi är att fortsätta växa inom samhällsfastigheter, och utöka andelen till att omfatta minst 75 procent av det totala fastighetsvärdet.

### Samhällsfastigheter

Kontraktstiderna för samhällsfastigheter är i regel långa vilket innebär stabila intäktströmmar, men förutsätter långsiktiga relationer där Hemfosa möter hyresgästernas långsiktiga behov genom anpassning och renovering av lokalerna. I många av de fastigheter Hemfosa förvärfvar finns ett stort behov av modernisering och upprustning, vilket innebär en möjlighet att omförhandla hyresavtalen givet att Bolaget kan möta hyresgästernas långsiktiga behov och utveckla fastigheterna i linje med dessa önskemål.

Bolaget bedömer att den åldrande befolkningen i Sverige bidrar till att öka investerarnas intresse för samhällsfastigheter anpassade för äldreboenden, vård och omsorg. I februari 2015 förvärvade Hemfosa exempelvis 13 fastigheter, varav merparten belägna i västra Sverige med hyresgäster verksamma inom vård och äldreboenden, och i november 2015 förvärvades 43 omsorgsfastigheter i mellersta Sverige.

### Kontor

Denna fastighetstyp utgörs av kontorslokaler där hyresgästerna bedriver offentligt finansierad verksamhet, men där verksamheten inte ställer krav på specialanpassning av lokalerna vad gäller exempelvis säkerhet. Bland Bolagets största hyresgäster i denna kategori återfanns per den 31 mars 2016 Haninge Kommun, NAV Arbeids og velferdsforvaltningen och Försäkringskassan. Hyresintäkterna från kontorsfastigheterna utgjorde 19,0 procent av Hemfosas totala hyresintäkter och 31,4 procent av hyresintäkterna inom fastighetstypen samhällsfastigheter under perioden 1 januari till 31 mars 2016.

## Samhällsfastigheter

Nyckeltal per fastighetskategori, 31 mars 2016	Skola	Kontor	Rättsväsende	Vård/Omsorg	Övrigt	Totalt
Hyresvärde, MSEK	497	535	332	276	9	1 648
Uthyrningsbar yta <sup>1)</sup> , tkvm	378	421	243	245	10	1 297
Verkligt värde, MSEK	5 960	5 828	3 918	3 325	138	19 170
Antal fastigheter	57	50	40	105	7	259

1) Exklusive garage.

Källa: Hemfosas delårsrapport januari-mars 2016 (ej reviderade siffror)



**Hatanpään valtatie 36**, Tammerfors



**Åland 22:1**, Härnösand



**Nannylund 1**, Eksjö

### Skola

Skolfastigheter har i regel en stor andel specialanpassade lokaler och utomhusytor. Bland Hemfosas största hyresgäster i denna kategori återfanns per den 31 mars 2016 Härnösands Kommun, Høgskolen i Oslo og Akershus och Mittuniversitetet. Hyresintäkterna från skolfastigheterna under perioden 1 januari till 31 mars 2016 utgjorde 17,7 procent av Hemfosas totala hyresintäkter och 29,3 procent av hyresintäkterna inom typen samhällsfastigheter.

### Rättsväsende

I kategorin rättsväsende är fastigheterna ofta specialanpassade utifrån särskilda krav på exempelvis säkerhet. Bland Bolagets största hyresgäster i denna kategori återfanns per den 31 mars 2016 Domstolsverket, Polismyndigheten och Norske Politi- og lensmannsetaten. Hyresintäkterna från rättsväsendefastigheterna utgjorde 13,8 procent av Hemfosas totala hyresintäkter och 22,8 procent av hyresintäkterna inom fastighetstypen samhällsfastigheter under perioden 1 januari till 31 mars 2016.

### Vård och omsorg

Verksamheterna inom kategorin vård och omsorg är främst äldreboenden, vårdboenden, vårdcentraler, sjukhus och barnomsorg, vilka ofta kräver någon form av specialanpassade lokaler. Bland Hemfosas största hyresgäster i denna kategori återfanns per den 31 mars 2016 Härnösands Kommun, Strängnäs Kommun och Finspångs kommun. Hyresintäkterna under perioden 1 januari till 31 mars 2016 från vård- och omsorgsfastigheterna utgjorde 9,6 procent av Hemfosas totala hyresintäkter och 16,0 procent av hyresintäkterna inom fastighetstypen samhällsfastigheter.

### Övriga

Övriga samhällsfastigheter kan exempelvis vara mark, garage eller lager. Bland Bolagets största hyresgäster i denna kategori återfinns bland annat Härnösands Kommun och Landstinget Västmanland. Hyresintäkterna från de övriga fastigheterna utgjorde 0,3 procent av Hemfosas totala hyresintäkter och 0,6 procent av hyresintäkterna inom typen samhällsfastigheter under perioden 1 januari till 31 mars 2016.



Skissbild Gardermoen Campus

### Övriga fastigheter

Övriga fastigheter stod för 40 procent av Hemfosas hyresintäkter under perioden 1 januari till 31 mars 2016 och utgörs framförallt av kontor samt logistik- och lagerfastigheter. Dessutom finns fastigheter inom andra kategorier såsom bostäder, hotell och handelsfastigheter.

#### Kontor

Hemfosas kontorsfastigheter är centralt belägna i framförallt de tre storstadsregionerna, men även i tillväxtkommuner som Växjö, Mölndal, Västerås, Uppsala och Sundsvall. Hemfosa bedömer att kontorsfastigheter av god kvalitet i centrala lägen i regel är mycket omsättningsbara, då det ofta finns ett stort intresse från andra aktörer, inte minst lokala fastighetsägare, att förvärva dessa fastigheter. Hemfosa ser goda möjligheter att förädla fastighetsbeståndet och öka uthyrningsgraden.

#### Logistik och lager

Bland Hemfosas logistikfastigheter är en övervägande andel moderna byggnader med stor flexibilitet i användningen. Moderna logistikfastigheter är optimerade för sin verksamhet och skiljer sig från äldre fastigheter bland annat genom en hög takhöjd, pelarsystem som inte begränsar verksamheten samt flexibilitet i lastbryggor och lastportar vilket innebär att höjd kan justeras för anpassning till flera typer av lastfordon. Bolagets hyresgäster är både svenska och internationella företag. Hemfosa bedömer att portföljer med logistikfastigheter är attraktiva på fastighetsmarknaden där ett flertal aktörer kontaktat Bolaget och visat intresse att förvärva logistikfastigheter.

### Övriga fastigheter

#### Nyckeltal per fastighetskategori, 31 mars 2016

	Kontor	Logistik/Lager	Övrigt	Totalt
Hyresvärde, MSEK	675	305	220	1 200
Uthyrningsbar yta <sup>1)</sup> , tkvm	571	521	253	1 345
Verkligt värde, MSEK	6 636	3 545	1 990	12 171
Antal fastigheter	66	35	56	157

1) Exklusive garage.

Källa: Hemfosas delårsrapport januari-mars 2016 (ej reviderade siffror)

**SEGMENT SVERIGE**

Sverige är Hemfosas huvudmarknad. Fastighetsbeståndet i Sverige är blandat, men med tyngdpunkt på samhällsfastigheter. Bolaget bedriver ett aktivt transaktionsarbete i syfte att ytterligare renodla portföljen mot samhällsfastigheter, dock avser Hemfosa bibehålla ett mer varierat fastighetsbestånd än i övriga länder. Den geografiska tyngdpunkten i Sverige är i Stockholms-, Göteborgs- och Öresundsregionen, men även i

tillväxtorter i mellersta Sverige och utmed norrlands-kusten. Storstadsregionerna Stockholm och Göteborg utgjorde per den 31 mars 2016 34,9 procent av fastighetsbeståndets totala verkliga värde. Sammantaget uppgick per den 31 mars 2016 det svenska fastighetsbeståndets verkliga värde till 26,7 MDRSEK (exklusive andelar i joint ventures) och utgjorde under perioden 1 januari till 31 mars 2016 88 procent av Bolagets hyresintäkter.

**Sverige**

Fastighetstyp/Kategori, per 31 mars 2016	Uthyrningsbar yta <sup>1)</sup> , tusen kvm	Hyresvärde, MSEK	Verkligt värde, MSEK	Antalet fastigheter
<b>Samhälle</b>				
Kontor	333	403	4 050	39
Skola	297	373	4 183	53
Rättsväsende	209	277	3 153	34
Vård & omsorg	235	257	3 028	92
Övriga	9	8	103	6
<b>Övriga fastigheter</b>				
Kontor	571	675	6 636	66
Logistik & lager	521	305	3 545	35
Övriga	253	220	1 990	56
<b>Sverige totalt</b>	<b>2 429</b>	<b>2 518</b>	<b>26 688</b>	<b>381</b>

1) Exklusive garage.

Källa: Hemfosas interna affärssystem (ej reviderade siffror)



**Missionen 2, Örebro**



**SEGMENT NORGE**

Hemfosa etablerade sig på den norska marknaden i början av 2015. Totalt ägde Hemfosa per den 31 mars 2016 30 samhällsfastigheter där Bolagets största hyresgäster per samma datum var Høgskolen i Oslo og Akershus, NAV Arbeids og velferdsforvaltningen och Høgskolen i Østfold. Bolagets fastighetsbestånd är fokuserat till

Osloregionen. Sammantaget uppgick det norska fastighetsbeståndets verkliga värde per den 31 mars 2016 till 3,6 MDRSEK (exklusive andelar i joint ventures) och utgjorde under perioden 1 januari till 31 mars 2016 9 procent av Bolagets hyresintäkter.

**Norge**

Fastighetstyp/Kategori, per 31 mars 2016	Uthyrningsbar yta <sup>1)</sup> , tusen kvm	Hyresvärde, MSEK	Verkligt värde, MSEK	Antalet fastigheter
<b>Samhälle</b>				
Kontor	55	86	1 249	9
Skola	56	93	1 338	2
Rättsväsende	27	46	662	5
Vård & omsorg	10	19	297	13
Övrigt	1	0	35	1
<b>Norge totalt</b>	<b>149</b>	<b>244</b>	<b>3 581</b>	<b>30</b>

1) Exklusive garage.

Källa: Hemfosas interna affärssystem (ej reviderade siffror)



Skedsmo 24/89, Oslo

**SEGMENT FINLAND**

I december 2015 genomförde Hemfosa sin första affär i Finland, genom förvärvet av två samhällsfastigheter. Under första kvartalet 2016 genomförde Hemfosa sin andra affär; tre samhällsfastigheter i Tammerfors, landets tredje största stad, respektive Brahestad. Bland Bolagets hyresgäster återfanns per den 31 mars 2016 Tampereen yliopisto (Tammerfors universitet), Verohallinto (finska Skatteverket), Soumen Punainen Risti (Röda korset). Sammantaget uppgick det finska fastighetsbeståndets verkliga värde per den 31 mars 2016 till 1,1 MDRSEK (exklusive andelar i joint ventures) och utgjorde under perioden 1 januari till 31 mars 2016 3 procent av Bolagets hyresintäkter.



Kivihaantie 7, Helsingfors

**Finland**

Fastighetstyp/Kategori, per 31 mars 2016	Uthyrningsbar yta <sup>1)</sup> , tusen kvm	Hyresvärde, MSEK	Verkligt värde, MSEK	Antalet fastigheter
<b>Samhälle</b>				
Kontor	32	45	529	2
Skola	25	30	439	2
Rättsväsende	7	9	103	1
Vård & omsorg	-	-	-	-
Övrigt	-	-	-	-
<b>Finland totalt</b>	<b>64</b>	<b>85</b>	<b>1 071</b>	<b>5</b>

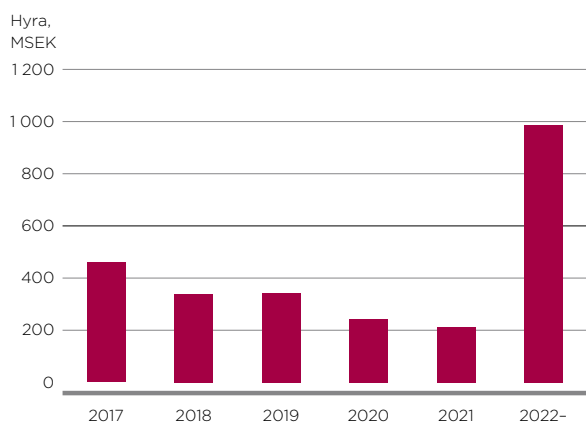
1) Exklusive garage.

Källa: Hemfosas interna affärssystem (ej reviderade siffror)

## HYRESGÄSTER OCH KONTRAKTSSTRUKTUR

Hemfosa har flera myndigheter och företag som hyresgäster. Hemfosas affärsinriktning innebär att hyresintäkterna nästan uteslutande utgörs av kommersiella hyresavtal. Per den 31 mars 2016 hade Hemfosa 3 577 hyresavtal och den genomsnittliga återstående kontraktstiden uppgick till 6,0 år. De tio största hyresgästernas andel av Hemfosas hyresintäkter uppgick under första kvartalet 2016 till 27,2 procent.

### Kontraktsförfallostruktur per den 31 mars 2016



Källa: Hemfosas interna affärssystem (ej reviderade siffror)

## HYRESVÄRDE, HYRESINTÄKTER OCH UTHYRNINGSGRAD

Det totala hyresvärdet för Hemfosas fastighetsbestånd bedöms uppgå till cirka 2 848 MSEK per den 31 mars 2016. Det bedömda hyresvärdet för vakanta lokaler motsvarar cirka 260,6 MSEK. Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis inklusive tillägg såsom fastighetsskatt, värme och elkostnader uppgick per den 31 mars 2016 till 2 596 MSEK. Per den 31 mars 2016 var fastigheternas totala uthyrningsbara yta om 2 642 000 kvm, varav 2 316 000 kvm uthyrt vilket motsvarar cirka 87,6 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per samma datum till 94,9 procent i kategorin Samhällsfastigheter och 85,3 procent i kategorin Övriga fastigheter.

### Hemfosas tio största hyresgäster per den 31 mars 2016<sup>1)</sup>

Verksamhet	Hyresintäkt, MSEK	Andel av totala hyresintäkter, %	Antal kontrakt	Genomsnittlig återstående löptid, år
Polismyndigheten	144	5,6	47	6,6
Härnösands Kommun	103	4,0	80	12,7
Domstolsverket	100	3,9	25	6,3
TeliaSonera Koncernen	86	3,3	65	5,9
Haninge Kommun	50	1,9	30	10,6
NAV - Arbeids- och velferdsförvaltningen	49	1,9	12	8,0
Høgskolen i Oslo og Akershus	47	1,8	1	8,9
Mittuniversitetet	44	1,7	15	8,1
Försäkringskassan	40	1,5	18	4,7
DSV Koncernen	38	1,5	8	8,7
<b>Totalt</b>	<b>703</b>	<b>27,2</b>	<b>301</b>	<b>8,0</b>

1) Hyresintäkten är ett framräknat årsvärde för varje gällande hyresavtal per den 31 mars 2016. Hyresintäkten inkluderar tillägg såsom fastighetsskatt, värme och elkostnader.

Källa: Hemfosas interna affärssystem (ej reviderade siffror)

## FASTIGHETSKOSTNADER

### Drifts- och underhållskostnader

Hemfosas största driftskostnadsposter utgörs av värme, vatten, el och fastighetsskötsel. Övriga driftskostnader är främst försäkringar, bevakning och sophantering. Bolaget arbetar kontinuerligt med energibesparande drifts- och underhållsåtgärder i fastighetsbeståndet i syfte att både minska Bolagets kostnader och begränsa verksamhetens miljöpåverkan. En annan kategori av fastighetskostnader som belastar Hemfosas verksamhet är underhållskostnader.

### Fastighetsadministration

Hemfosas kostnader för fastighetsadministration består av kostnader för hyresdebitering, uthyrning, projektledning och marknadsföring.

### Fastighetsskatt

Den av Svenska statens ålagda fastighetsskatt uppgår för närvarande till 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokalfastigheter och 0,5 procent för industrifastigheter. Fastigheter som är klassade som specialfastigheter är befriade från fastighetsskatt, där till exempel vissa typer av samhällsfastigheter såsom skolfastigheter och vårdfastigheter ingår. I Finland baseras fastighetsskatten på taxeringsvärdet för varje individuell fastighet. Generell skattesats varierar mellan 0,86 procent och 1,80 procent för kommersiella fastigheter, där samhällsfastigheter inbegrips. Kommunerna bestämmer årligen inom nämnda intervall vilken procentsats som ska användas i varje specifik kommun.

I Norge kan den enskilda kommunen välja att införa fastighetsskatt men måste förhålla sig till nationella fastställda regler. Fastighetsskatten baseras på taxeringsvärdet för fastigheten. Fastighetsskatten kan variera mellan 0,2 procent och 0,7 procent av fastighetens taxeringsvärde. Exakt procentsats fastställs av den enskilda kommunen. Det finns undantag för skatt avseende vissa fastigheter med specifik samhällsnytta såsom exempelvis skolor och fastigheter med viktigt historiskt värde. Fastighetsbeståndets taxeringsvärde per den 31 mars 2016 uppgick till cirka 12 072 MSEK. Av Hemfosas 416 fastigheter är 138 taxerade som specialfastigheter och därigenom befriade från fastighetsskatt.

### Tomträtter

Hemfosa innehade per den 31 mars 2016 16 fastigheter med tomträtt. Innehavare av fastigheter med tomträtt betalar en årlig avgift, tomträttsavgäld, för den mark som markägaren, oftast stat och kommun, upplåtit med nyttjanderätt. Detta gäller även i Norge och Finland men avtalsfriheten är större i Finland. Tomträttsinnehavaren äger således inte marken, utan endast på marken uppförda byggnader.

## INVESTERINGAR

Hemfosa genomför kontinuerligt investeringar i befintligt fastighetsbestånd i form av ändrings- eller förbättringsarbeten. Dessa investeringar sker i syfte att förbättra kassaflödet i Hemfosas fastighetsbestånd och därigenom öka fastighetsbeståndets värde. Exempel på investeringar är hyresgäst Anpassningar och projektutveckling. För mer detaljerad information om Hemfosas investeringar se avsnittet "Kapitalstruktur och annan finansiell information" under rubriken "Investeringar".

## VÄRDERINGSINTYG

Nedanstående värderingsintyg avseende Hemfosas fastigheter har utfärdats av oberoende sakkunniga värderingsmän på uppdrag av Hemfosa. Det har inte ägt rum några materiella förändringar efter det att värderingsintygen utfärdats. Värderingsintygen har upprättats av Newsec Advice AB samt Cushman & Wakefield som har samtyckt till att värderingsintygen tagits in i Prospektet. Informationen från tredje man har i Prospektet återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Enligt värdeutlåtande av Newsec Advice AB, 29 201,5 MSEK, se värderingsintyg sid. 60–69,

Enligt värdeutlåtande av Cushman & Wakefield, 1 476,5 MSEK, se värderingsintyg sid. 70–72,

Enligt värdeutlåtande av Cushman & Wakefield, 504 MSEK, se värderingsintyg sid. 73–75,

Enligt överenskommet fastighetsvärde i ingångna bindande överlåtelseavtal för ej frånträdade fastigheter, 325 MSEK.<sup>1)</sup>

Summa enligt värderingsintyg samt ej frånträdade fastigheter uppgår till 31 507 MSEK.

Hemfosas interna värdering per 31 mars 2016 uppgår till 31 340 MSEK. Summa enligt värderingsintygen samt värdet av ej frånträdade fastigheter uppgår till 31 507 MSEK. Förklaringar till skillnaden är framförallt bedömning av större pågående projekt samt fastigheter som är förvärvade under första kvartalet 2016 som tas upp till det lägsta av det totala förvärvspriset och den externa värderingen.

1) Värdet av ej frånträdade fastigheter baseras på överenskommet fastighetsvärde med avdrag för transaktionskostnader i ingångna bindande överlåtelseavtal. Ingångna bindande överlåtelseavtal av ej frånträdade fastigheter berör fastigheterna: Litografen 8, Eskilstuna; Kryssaren 8, Södertälje; Isbrytaren 1, Södertälje samt Märsta 24:4, Sigtuna



## Marknadsvärdering

### Syfte/uppdragsgivare

Av Hemfosa Fastigheter AB, genom Mikael Weiland, har undertecknat företag haft i uppdrag att bedöma marknadsvärdet av del av Hemfosas fastighetsbestånd. Uppdragen omfattar:

- **Sverige.** 351 värderingsobjekt. Värdetidpunkt 31 mars 2016. Se bilaga 1 för förteckning över samtliga värderingsobjekt.
- **Norge.** 22 värderingsobjekt. Värdetidpunkt 31 mars 2016. Se bilaga 2 för förteckning över samtliga värderingsobjekt.
- **Finland.** 2 värderingsobjekt. Värdetidpunkt 31 december 2015. Se bilaga 3 för förteckning över samtliga värderingsobjekt.

Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde, det vill säga det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt.

### Besiktning

- **Sverige.** Av 351 värderingsobjekt har 298 besiktigats under de senaste tre åren. Övriga värderingsobjekt har inte besiktigats av Newsec under de senaste tre åren. Detta till följd av dess ringa värde (10) eller till följd av att verksamheten som bedrivs på värderingsobjektet inte tillåter besök av besiktningsman (43).
- **Norge.** Av 22 värderingsobjekt har 9 besiktigats under de senaste tre åren. Övriga värderingsobjekt har inte besiktigats av Newsec under de senaste tre åren. Detta till följd av att verksamheten som bedrivs på värderingsobjektet inte tillåter besök av besiktningsman.
- **Finland.** Av 2 värderingsobjekt har 2 besiktigats under de senaste tre åren.

### Ägandeform

- **Sverige.** Av 351 värderingsobjekt är 341 upplåtna med äganderätt och 10 upplåtna med tomträtt. Se bilaga 1 för förteckning över äganderätter och tomträtter.
- **Norge.** Av 22 värderingsobjekt är 19 upplåtna med äganderätt och 3 upplåtna med tomträtt. Se bilaga 2 för förteckning över äganderätter och tomträtter.
- **Finland.** Av 2 värderingsobjekt är 2 upplåtna med tomträtt. Se bilaga 3 för förteckning över äganderätter och tomträtter.

### Ekonomisk redovisning

Information om de rådande hyresvillkoren har främst hämtats från hyresdebiteringslista. I de fall hyrorna har bedömts avvika från marknadshyror, har de anpassats vid avtalsslut. Med hänsyn till objektens storlek, karaktär och läge, varierar den långsiktiga vakans- och hyresrisken.

Kostnaderna för drift och löpande underhåll samt avsättning för periodiskt underhåll har bedömts med hjälp av statistik, uppgifter från Hemfosa, kontraktsuppgifter och erfarenhet. Kostnaderna för drift och underhåll bedöms i genomsnitt följa inflationsutvecklingen under kalkylperioden.



### Värdebedömning

Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna (10 år eller längre) analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet. Avkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick och investeringsbehov.

### Valutakurser

Vid valutaomräkning är 2016-03-31 balansdag. Balansdagskurser enligt nedan.

NOK/SEK 0,980164

EUR/SEK 9,2323

### Värdesammanställning – Sverige

Enligt den värdebedömning som redovisas i respektive fastighets kalkyl bedömer Newsec det sammantagna marknadsvärdet, vid värdetidpunkten 31 mars 2016, till **25 015 000 000 svenska kronor (tjugofem miljarder femton miljoner svenska kronor)**.

- Värdebedömning äganderätter, **24 105 000 000 svenska kronor**
- Värdebedömning tomträtter, **910 000 000 svenska kronor**

### Värdesammanställning – Norge

Enligt den värdebedömning som redovisas i respektive fastighets kalkyl bedömer Newsec det sammantagna marknadsvärdet, vid värdetidpunkten 31 mars 2016, till **3 688 000 000 norska kronor (tre miljarder sexhundraåttioåtta miljoner norska kronor)**. Omräknat till svenska kronor uppgår det bedömda marknadsvärdet till **3 615 000 000 svenska kronor (tre miljarder sexhundrafemton miljoner svenska kronor)**.

- Värdebedömning äganderätter, **3 600 000 000 norska kronor**
- Värdebedömning tomträtter, **88 000 000 norska kronor**

### Värdesammanställning – Finland

Enligt den värdebedömning som redovisas i respektive fastighets kalkyl bedömer Newsec det sammantagna marknadsvärdet, vid värdetidpunkten 31 december 2015, till **61 900 000 EUR (sextioen miljoner niohundra tusen EUR)**. Omräknat till svenska kronor uppgår det bedömda marknadsvärdet till **571 500 000 svenska kronor (femhundrasjuttioen miljoner femhundra tusen svenska kronor)**.

- Värdebedömning äganderätter, **0 EUR**
- Värdebedömning tomträtter, **61 900 000 EUR**

Stockholm 2016-04-08

Newsec Advice AB

Anders Elvinsson, MRICS

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## Bilaga 1 – Fastighetsförteckning Sverige

Fastighet	Kommun	Ägandeform
Abborren 13	Avesta	Äganderätt
Adjunkten 1	Härnösand	Äganderätt
Akvilejan 4	Härnösand	Äganderätt
Alkan 1	Gällivare	Äganderätt
Almby 13:772	Örebro	Äganderätt
Almen 9	Värnamo	Äganderätt
Anisen 2	Mölnadal	Äganderätt
Arendal 1:17	Göteborg	Äganderätt
Armaturen 1	Värnamo	Äganderätt
Backen 10	Tranås	Äganderätt
Bagaren 10	Växjö	Äganderätt
Baggatomen 6:1	Härnösand	Äganderätt
Bakareboda 1:162	Karlskrona	Äganderätt
Barrebacken 6:1	Gullspång	Äganderätt
Bastionen 28	Uddevalla	Äganderätt
Batteriet 6	Huddinge	Äganderätt
Beckasinen 11	Gällivare	Äganderätt
Berga 6:489	Österåker	Äganderätt
Betaren 4	Finspång	Äganderätt
Biotiten 1	Norrälje	Äganderätt
Björnsjö 42:1	Gävle	Äganderätt
Bleckslagaren 1	Värnamo	Äganderätt
Blyet 2	Karlstad	Tomträtt
Blåbäret 4	Oskarshamn	Äganderätt
Boberg 4:10	Säter	Äganderätt
Bodarna 2	Värnamo	Äganderätt
Bokbindaren 20	Värnamo	Äganderätt
Boken 12	Eksjö	Äganderätt
Bondsö 2:312	Härnösand	Äganderätt
Bondsö 2:338	Härnösand	Äganderätt
Borgmästaren 4	Hagfors	Äganderätt
Botulf 4	Köping	Äganderätt
Bredmosstorpet 5	Sandviken	Äganderätt
Bremen 3	Stockholm	Äganderätt
Brotschen 10, 11	Hässleholm	Äganderätt
Brotschen 9, 12	Hässleholm	Äganderätt
Brudabäck 6	Vetlanda	Äganderätt
Brunne 12:18	Härnösand	Äganderätt
Brunne 12:21	Härnösand	Äganderätt
Brunnsgården 6	Skellefteå	Äganderätt
Bryggaren 12	Karlstad	Äganderätt
Buskåker 24:2	Borlänge	Äganderätt
Byrådirektören 3	Malmö	Tomträtt
Båken 1	Växjö	Äganderätt
Danmarks-Säby 10:2	Uppsala	Äganderätt
Drabanten 1	Värnamo	Äganderätt
Drivhjulet 3	Trollhättan	Äganderätt
Duvan 2	Härnösand	Äganderätt
Elefanten 3	Växjö	Äganderätt
Eleven 1	Härnösand	Äganderätt
Enen 8	Södertälje	Äganderätt
Fastlandet 2:84	Härnösand	Äganderätt
Fastlandet 2:90	Härnösand	Äganderätt
Filen 2	Värnamo	Äganderätt
Filen 5	Gislaved	Äganderätt
Finkan 7	Kiruna	Äganderätt
Flogsta 47:1	Uppsala	Äganderätt
Flundran 4	Värnamo	Äganderätt





Fastighet	Kommun	Ägandeform
Flakten 13	Växjö	Äganderätt
Flakten 7	Växjö	Äganderätt
Folkskolan 3	Härnösand	Äganderätt
Forellen 19	Tyresö	Äganderätt
Formen 1	Umeå	Äganderätt
Fängelset 5	Kristianstad	Äganderätt
Färnebo prästgård 1:28	Sala	Äganderätt
Försäljaren 9	Kungälv	Äganderätt
Gamla Gåsen 4	Värnamo	Äganderätt
Gamla Uppsala 94:6	Uppsala	Äganderätt
Garlestaden 2:5	Göteborg	Äganderätt
Garlestaden 2:8	Göteborg	Äganderätt
Garvaren 4	Växjö	Äganderätt
Gaslyset 2	Västerås	Äganderätt
Gasmätaren 2	Mölnådal	Äganderätt
Geresta 1	Härnösand	Äganderätt
Gillet 1	Värnamo	Äganderätt
Gimo 11:97	Östhammar	Äganderätt
Gjutaren 6	Hudiksvall	Äganderätt
Glasmästaren 1	Växjö	Äganderätt
Golvläggaren 2	Värnamo	Äganderätt
Granlo 3:220	Sundsvall	Äganderätt
Gropen 1:2	Borlänge	Äganderätt
Grottan 7	Hudiksvall	Äganderätt
Gränome 1:13	Uppsala	Äganderätt
Grävmaskinen 1	Kiruna	Äganderätt
Grönsta 2:52	Eskilstuna	Äganderätt
Guldheden 8:11	Göteborg	Äganderätt
Gunnarp 5:42, 5:10	Höör	Äganderätt
Gänget 14	Ljungby	Äganderätt
Görväln 1	Stockholm	Tomträtt
Hansgårdarna 8:9	Borlänge	Äganderätt
Hantverkaren 1	Karlskoga	Äganderätt
Haren 15	Luleå	Äganderätt
Hedenstorp 2:1	Jönköping	Äganderätt
Hermelinen 15	Luleå	Äganderätt
Hjorten 1	Katrineholm	Äganderätt
Hjulet 6	Trollhättan	Äganderätt
Hopparen 1	Härnösand	Äganderätt
Hoppet 6	Alingsås	Äganderätt
Hov 4:2, 5:2	Uppsala	Äganderätt
Hovsjorden 7, 9	Härnösand	Äganderätt
Hultåsa 1:18	Hultsfred	Äganderätt
Hunden 12	Kristianstad	Äganderätt
Husby 4:23	Österåker	Äganderätt
Husby 4:24	Österåker	Äganderätt
Husby 4:25	Österåker	Äganderätt
Husby 4:27	Österåker	Äganderätt
Husby 4:28	Österåker	Äganderätt
Husby 4:32	Österåker	Äganderätt
Hvitfeldt 22	Uddevalla	Äganderätt
Hältsås 1:18	Härbyda	Äganderätt
Hårstorp 3:366	Finspång	Äganderätt
Häcken 13	Härnösand	Äganderätt
Häftklammern 9	Stockholm	Äganderätt
Hägern 4	Älvsbyn	Äganderätt
Höder 7	Umeå	Äganderätt
Högom 3:178	Sundsvall	Äganderätt
Högsjö-Dal 2:90	Härnösand	Äganderätt
Höjden 2	Hallsberg	Äganderätt

FASTIGHETSBESTÄND

NEWSEC

Fastighet	Kommun	Ägandeform
Hörnan 2	Härnösand	Äganderätt
Idre 5:114	Älvdalen	Äganderätt
Illern 4	Bräcke	Äganderätt
Illern 5	Växjö	Äganderätt
Ingenjören 6	Motala	Äganderätt
Inspektorn 11	Härnösand	Äganderätt
Isbjörnen 4	Växjö	Äganderätt
Jungrun 11	Värnamo	Äganderätt
Juristen 6	Härnösand	Äganderätt
Jälkarbyn 132:68	Hedemora	Äganderätt
Jälkarbyn 132:77	Hedemora	Äganderätt
Jälkarbyn 132:80, 132:81	Hedemora	Äganderätt
Karlskrona 3:3	Karlskrona	Äganderätt
Karolinen 2	Karlstad	Äganderätt
Karpen 3	Värnamo	Äganderätt
Kattastrand 3:2	Härnösand	Äganderätt
Kläringe 4:2	Tierp	Äganderätt
Kornet 2	Hässleholm	Äganderätt
Kristianstad 4:45	Kristianstad	Äganderätt
Kristianstad 4:7	Kristianstad	Äganderätt
Kuggghjulet 2	Trollhättan	Äganderätt
Kullbäckstorp 2:268	Härryda	Äganderätt
Kullbäckstorp 2:470	Härryda	Äganderätt
Kungsängen 12	Västerås	Äganderätt
Kungsängen 15:1	Uppsala	Äganderätt
Kungsängen 24:13	Uppsala	Tomträtt
Kyrkokvarteret 11	Lindesberg	Äganderätt
Källsta 1:5	Eskilstuna	Äganderätt
Källtorp 2:63, 2:93	Gullspång	Äganderätt
Köpstaden 24	Sundsvall	Äganderätt
Köpstaden 25	Sundsvall	Äganderätt
Köpstaden 26	Sundsvall	Äganderätt
Lea 15	Västerås	Äganderätt
Lejonet 11	Värnamo	Äganderätt
Linden 1	Värnamo	Äganderätt
Ljusbadet 1	Hässleholm	Äganderätt
Ljuset 8	Värnamo	Äganderätt
Ljusta 7:2	Sundsvall	Äganderätt
Lunna 1:22	Lidköping	Äganderätt
Lyrestads Klockarbol 5:39	Mariestad	Äganderätt
Länsmannen 1	Falköping	Äganderätt
Läraren 1	Härnösand	Äganderätt
Lärkan 10	Skellefteå	Äganderätt
Lärkan 8	Sollefteå	Äganderätt
Löddeköpinge 23:26	Kävlinge	Äganderätt
Löten 6:6	Uppsala	Äganderätt
Markheden 4:45, 4:46	Gävle	Äganderätt
Marschen 1	Sollentuna	Äganderätt
Marås 1:12	Gnosjö	Äganderätt
Mattläggaren 1	Värnamo	Äganderätt
Mattläggaren 2	Värnamo	Äganderätt
Mekanikern 1	Mark	Äganderätt
Missionen 2	Örebro	Äganderätt
Mon 13	Värnamo	Äganderätt
Märden 11	Luleå	Äganderätt
Måsen 21	Skellefteå	Äganderätt
Mätaren 3	Karlstad	Äganderätt
Möllarp 3:2	Svalöv	Äganderätt
Nannylund 1	Eksjö	Äganderätt
Nedre Gruvriset 33:278	Falun	Äganderätt
Niklasberg 15	Vänernborg	Äganderätt

HEMFOSA - BEKRÄFTELSE AV MARKNADSVÄRDERING Q1 2016 -  
201604088

5



Fastighet	Kommun	Ägandeform
Niklasberg 2	Vänernborg	Äganderätt
Niklasberg 3	Vänernborg	Äganderätt
Norbergsby 14:101	Norberg	Äganderätt
Norbergsby 7:60	Norberg	Äganderätt
Nordstjärnan 1	Växjö	Äganderätt
Norr 12:5	Gävle	Äganderätt
Norra Ljungkullen 7	Ljungby	Äganderätt
Norrmannen 11	Stockholm	Tomträtt
Norrvisjö 1:24	Uppsala	Äganderätt
Norränge 3:72	Bollnäs	Äganderätt
Nälsöгат 6	Eskilstuna	Äganderätt
Nävern 1	Umeå	Äganderätt
Orren 12	Härnösand	Äganderätt
Othem Stenhuggaren 2	Gotland	Äganderätt
Oxen 1	Härnösand	Äganderätt
Pan 5	Sundsvall	Äganderätt
Plattläggaren 1	Värnamo	Äganderätt
Plogen 4	Luleå	Äganderätt
Plåtslagaren 1	Vimmerby	Äganderätt
Plåtslagaren 4	Växjö	Äganderätt
Posten 4	Värnamo	Äganderätt
Postliljonen 2	Växjö	Äganderätt
Presidenten 1	Norrköping	Äganderätt
Prylen 1	Härnösand	Äganderätt
Puman 5	Solna	Äganderätt
Pusselbo 2:19	Borlänge	Äganderätt
Riksdalern 3	Karlstad	Äganderätt
Rimfrosten 1	Växjö	Äganderätt
Risingsbo Herrgård 1	Smedjebacken	Äganderätt
Rosenfinken 2	Västerås	Tomträtt
Roten 6	Sundsvall	Äganderätt
Roten 9	Sundsvall	Äganderätt
Runö 7:162	Österåker	Äganderätt
Runö 7:163	Österåker	Äganderätt
Råane 1:16	Uddevalla	Äganderätt
Rådhuset 6	Härnösand	Äganderätt
Rågen 1	Värnamo	Äganderätt
Rödspättan 1	Värnamo	Äganderätt
Rödspättan 4	Värnamo	Äganderätt
Röne 1:9, Hässjö 1:3	Falköping	Äganderätt
Salbohed 1:3	Sala	Äganderätt
Samuel 1	Västerås	Äganderätt
Samuel 2	Västerås	Äganderätt
Sandskäddan 4	Värnamo	Äganderätt
Saturnus 7	Sundsvall	Äganderätt
Segestad 4	Växjö	Äganderätt
Seminarieriet 6	Strängnäs	Äganderätt
Sexdalern 1	Borås	Äganderätt
Sicklaön 358:1	Nacka	Äganderätt
Signalisten 11	Västerås	Tomträtt
Signalisten 12	Västerås	Äganderätt
Sigurd 5	Västerås	Äganderätt
Sigurd 6	Västerås	Äganderätt
Sigvald 5	Västerås	Äganderätt
Sigvald 6	Västerås	Äganderätt
Sjömärket 3	Växjö	Äganderätt
Sjötungan 3	Värnamo	Äganderätt
Skeberga 4:3	Uppsala	Äganderätt
Skedom 21:1, 21:4	Sollefteå	Äganderätt
Skjutsstallslyckan 22	Malmö	Äganderätt
Skolan 1	Härnösand	Äganderätt

FASTIGHETSBESTÄND

NEWSEC

Fastighet	Kommun	Ägandeform
Skruvan 3	Kungälv	Äganderätt
Sköle 1:17	Sundsvall	Äganderätt
Slottsträdgården 2	Västerås	Äganderätt
Sländan 12	Härnösand	Äganderätt
Snickaren 12	Växjö	Äganderätt
Snödroppen 2	Mölnadal	Äganderätt
Solbacken 1:5	Gullspång	Äganderätt
Solbacken 10	Uddevalla	Äganderätt
Solen 15	Härnösand	Äganderätt
Solen 7	Södertälje	Äganderätt
Sotaren 4	Växjö	Äganderätt
Sparven 1	Boden	Äganderätt
Spiggen 4	Luleå	Tomträtt
Spännarhyttan 2:7	Norberg	Äganderätt
Stenhammar 1:223	Härnösand	Äganderätt
Stenhammar 1:224	Härnösand	Äganderätt
Stensholm 1:755	Jönköping	Äganderätt
Stenung 3:84, 106:7	Stenungsund	Äganderätt
Stjärnebo 1	Kinda	Äganderätt
Svarven 4, 5	Hässleholm	Äganderätt
Svea 8	Växjö	Äganderätt
Sågen 10	Härnösand	Äganderätt
Sågen 2	Västerås	Äganderätt
Sågen 6	Västerås	Äganderätt
Sågklingan 10	Västerås	Äganderätt
Sätra 108:21	Gävle	Äganderätt
Sätra 108:23	Gävle	Äganderätt
Sävsjö 12:4	Sävsjö	Äganderätt
Söder 66:9	Gävle	Äganderätt
Söderbymalm 3:462	Haninge	Äganderätt
Söderbymalm 3:481	Haninge	Äganderätt
Söderbymalm 3:482	Haninge	Äganderätt
Söderbymalm 3:486	Haninge	Äganderätt
Södra Kasern 2	Kristianstad	Äganderätt
Sörby 1:34	Töreboda	Äganderätt
Tackan 9	Sollentuna	Äganderätt
Takläggaren 4	Värnamo	Äganderätt
Takläggaren 8	Värnamo	Äganderätt
Teatern 5	Umeå	Äganderätt
Teatern 6	Umeå	Äganderätt
Teatern 7	Umeå	Äganderätt
Teatern 8	Umeå	Äganderätt
Tegelbruket 3	Finspång	Äganderätt
Terminalen 1	Växjö	Äganderätt
Tigern 4	Alingsås	Äganderätt
Tom 2:28	Kungsbacka	Äganderätt
Torbomahögen 3	Helsingborg	Äganderätt
Tordyveln 1	Mariestad	Äganderätt
Torget 1	Härnösand	Äganderätt
Torlunda 1:278	Eskilstuna	Tomträtt
Tormestorp 31:1	Hässleholm	Äganderätt
Transistorn 1	Skellefteå	Äganderätt
Transporten 2	Sollentuna	Äganderätt
Trasten 12	Filipstad	Äganderätt
Trasten 7	Filipstad	Äganderätt
Tulpanen 3	Mölnadal	Äganderätt
Tuna 2:70	Hallstahammar	Äganderätt
Tunnan 1	Trollhättan	Äganderätt
Tuve 15:90	Göteborg	Äganderätt
Tyr 8	Umeå	Äganderätt
Tyringemölla 1:11	Hässleholm	Äganderätt



Fastighet	Kommun	Ägandeform
Ullervad 14:19	Mariestad	Äganderätt
Unaman 8	Växjö	Äganderätt
Ungern 6	Örnsköldsvik	Äganderätt
Uroxen 15	Kristinehamn	Äganderätt
Vakten 1	Nässjö	Äganderätt
Valhalla 1:6	Eskilstuna	Äganderätt
Vangsta 1:102	Härnösand	Äganderätt
Vattenfallet 16	Stockholm	Äganderätt
Vendelsö 3:1986	Haninge	Äganderätt
Venus 11	Oskarshamn	Äganderätt
Venus 7	Härnösand	Äganderätt
Verkstaden 8	Västerås	Äganderätt
Vik 1:36	Vingåker	Äganderätt
Vikmanshyttan 3:2	Hedemora	Äganderätt
Viljan 2	Eskilstuna	Äganderätt
Vilunda 6:59	Upplands Väsby	Äganderätt
Vindruvan 15	Värnamo	Äganderätt
Vindruvan 22	Värnamo	Äganderätt
Vindruvan 4	Värnamo	Äganderätt
Vinstocken 2	Härnösand	Äganderätt
Vipan 14	Eskilstuna	Äganderätt
Von Conow 57	Malmö	Äganderätt
Väljaren 10	Mjölby	Äganderätt
Värnamo 14:11	Värnamo	Äganderätt
Värnamo 14:86	Värnamo	Äganderätt
Västansjö 1:41	Härnösand	Äganderätt
Västansjö 1:86	Härnösand	Äganderätt
Västerås 1:199	Västerås	Tomträtt
Västhagen 1	Sundsvall	Äganderätt
Yxan 4	Värnamo	Äganderätt
Yxan 6	Värnamo	Äganderätt
Äkroken 1	Sundsvall	Äganderätt
Änsta 20:262	Örebro	Äganderätt
Ärsta 68:4	Uppsala	Äganderätt
Ärstad 9:40	Falkenberg	Äganderätt
Äland 1:91	Härnösand	Äganderätt
Äland 22:1	Härnösand	Äganderätt
Älgen 17	Nynäshamn	Äganderätt
Älvkarleby 2:2	Älvkarleby	Äganderätt
Äsphult 24:1, 24:3	Kristianstad	Äganderätt
Ödman 15	Växjö	Äganderätt
Ön 2:58	Härnösand	Äganderätt
Ön 2:63	Härnösand	Äganderätt
Örja 1:21	Landskrona	Äganderätt
Örnen 4	Karlstad	Äganderätt
Öskaret 10	Sundsvall	Äganderätt
Österböle 2:13	Bollnäs	Äganderätt
Östermalm 1:12	Finspång	Äganderätt
Övernäs 2:17	Uppsala	Äganderätt
Resecentrum 3	Skövde	Äganderätt

## Bilaga 2 – Fastighetsförteckning Norge

Fastighet	Kommun	Ägandeform
Brochs Gate 3	Fredrikstad	Äganderätt
Gunnar Nilsens Gate 25	Fredrikstad	Äganderätt
Jonas Lies Gate 20-28	Skedsmo	Äganderätt
Kunnskapsveien 55	Skedsmo	Äganderätt
Prins Christian Augusts Plass 3	Moss	Äganderätt
Sannergata 2	Oslo	Äganderätt
Stadion 1-2	Fredrikstad	Äganderätt
Vogts Gate 17	Moss	Äganderätt
Statens Park	Tønsberg	Äganderätt
Bjørgeveien Espira Eventyrskogen AS	Bergen	Tomträtt
Daleveien Årkjær Barn i Vekst AS	Mandal	Äganderätt
Elvengveien Espira Kunnskapsbyen AS	Skedsmo	Tomträtt
Fredlundsveien Grønnestølen Barnehage AS	Bergen	Äganderätt
Færavågen Espira Moster AS	Bømlo	Tomträtt
Hovsmarkveien Hovsmarka Barnehage AS	Ringerike	Äganderätt
Industriveien Ulvenvatnet Barnehage AS	Os	Äganderätt
Kvednanesvegen Tau Barnehage AS	Tau	Äganderätt
Laustøheia Holum Barn i Vekst AS	Mandal	Äganderätt
Motorsportvegen Finnås Espira Barnehager AS	Bømlo	Äganderätt
Slettatunet Sletten Barnehage AS	Karmøy	Äganderätt
Steinsvikvegen Steinsviken Barnehage AS	Bergen	Äganderätt
Trygstadveien Trygstad Barnehage AS	Ringerike	Äganderätt

**Bilaga 3 – Fastighetsförteckning Finland**

Fastighet	Adress	Stad	Ägandeform
Koy Helsingin Pajuniityntie 11	Pajuniityntie 11	Helsinki	Tomträtt
Koy Helsingin Kivihaantie 7	Kivihaantie 7	Helsinki	Tomträtt



Kungsbron 2  
111 22 Stockholm, Sweden  
Tel +46 (0)8 671 34 00  
cushmanwakefield.com

## VÄRDERINGSUTLÅTANDE

Cushman & Wakefield har fått i uppdrag av Hemfosa Fastigheter AB att uppskatta marknadsvärdet av 26 fastigheter. 22 objekt är upplåtna med äganderätt medan 4 objekt är upplåtna med tomträtt. Samtliga fastigheter finns i Sverige. Flertalet objekt nyttjas för kontorsändamål men i portföljen ingår även lagerbyggnader, vårdbyggnader och bostäder. Datum för värdebedömningen är satt till den 31 mars år 2016. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 131 987 kvm, varav 2 737 kvm utgörs av bostäder och 129 250 kvm utgörs av kommersiella lokaler.

Värderingen har upprättats i enlighet med RICS Valuation - Professional Standards (januari 2014) (Red Book). Vi förstår att vår värderingsrapport krävs för att ingå i ett prospekt som skall offentliggöras av Hemfosa för ett publikt erbjudande av aktier. Enligt RICS Valuation - Professional Standards, har vi gjort vissa anmärkningar i samband med denna värderingsinstruktion och vårt förhållande till Hemfosa.

Värderingen har upprättats i enlighet med RICS Valuation - Professional Standards ("Red Book"), innebärande att alla objekt har besiktigats av representanter från DTZ mellan oktober 2013 och december 2015.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig kunskap om de särskilda fastighetsmarknader som berörs, både lokalt och nationellt, och har tillräcklig kompetens för att genomföra värderingen. Värderingarna har utförts av värderingsmän kvalificerade för ändamålet och har agerat som externa värderare.

Vi har gjort olika antaganden om besittningsrätt, uthyrning, planförhållanden etc. Om någon information eller antaganden som värderingen bygger på befinns vara felaktig, kan värderingsresultat också vara felaktiga och bör omprövas.

Marknadsvärdet per värdetidpunkten, 31 mars 2016 har bedömts till:

Summa Marknadsvärde: **1 476 500 000 kronor**  
(En miljard Fyrahundra Åttiotre miljoner femhundra tusen kronor)

Varav för objekt upplåtna med tomträtt: 195 700 000 kronor  
Varav för objekt upplåtna med äganderätt: 1 280 800 000 kronor

Stockholm 2016-03-21  
DTZ Sweden AB

Sven-Erik Hugosson, MRICS  
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad fastighetsvärderare





- Vid tillämpning av Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 implementering av Prospectus Directive, är vi ansvariga för denna värderingsrapport och tar ansvar för att informationen i denna värderingsrapport och kontrollerat att så vitt vi vet (har vidtagit stor omsorg för att säkerställa att så är fallet), är informationen i denna värderingsrapport i enlighet med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Värderingsrapporten uppfyller kraven i punkt 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 om genomförande av Prospectus Directive.
- Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges här och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll ansvaras enligt ovan.



Fastighet	Kommun
Orkestern 2	Norrköping
Norrmalm 4:6	Sundsvall
Marieberg 5	Sundsvall
Söder 18:19	Gävle
Vallentuna-Mörby 1:118	Vallentuna
Dynamon 5	Linköping
Centrum 18:1	Enköping
Centrum 20:1	Enköping
Centrum 12:1	Enköping
Centrum 16:5	Enköping
Västberga Gård 2	Stockholm
Gyldenlöve 16	Uddevalla
Koch 7	Uddevalla
Görväln 2	Stockholm
Mimer 7	Stockholm
Tjockö 1	Stockholm
Misteln 13	Essunga
Nödinge 38:25	Ale
Läkaren 5	Falköping
Njord 32	Falköping
Flugsvampen 7	Herrljunga
Dyrtorp 1:129	Färgelanda
Foss 12:24	Munkedal
Moga 1:116	Svenljunga
Rosenhäll 1	Uddevalla
Fjällräven 15	Uddevalla



Itämerenkatu 1  
00180 Helsinki, Finland  
Tel +365 (0) 10 836 8400  
cushmanwakefield.com

## VÄRDERINGSUTLÅTANDE

Cushman & Wakefield har fått i uppdrag av Hemfosa Fastigheter AB att uppskatta marknadsvärdet av 3 fastigheter. Samtliga fastigheter är belägna i Finland och är upplåtna med äganderätt. Ett objekt utgörs av en kontorsfastighet, ett objekt nyttjas för utbildning samt ett objekt utgörs av en samhällsfastighet. Datum för värdebedömningen är satt till den 31 mars år 2016. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 26 778 kvm för kommersiellt ändamål.

Värderingen har upprättats i enlighet med RICS Valuation - Professional Standards (januari 2014) (Red Book). Vi förstår att vår värderingsrapport krävs för att ingå i ett prospekt som skall offentliggöras av Hemfosa för ett publikt erbjudande av aktier. Enligt RICS Valuation - Professional Standards, har vi gjort vissa anmärkningar i samband med denna värderingsinstruktion och vårt förhållande till Hemfosa.

Värderingen har upprättats i enlighet med RICS Valuation - Professional Standards ("Red Book"), innebärande att alla objekt har besiktigats av representanter från Cushman & Wakefield i december 2015.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig kunskap om de särskilda fastighetsmarknader som berörs, både lokalt och nationellt, och har tillräcklig kompetens för att genomföra värderingen. Värderingarna har utförts av värderingsmän kvalificerade för ändamålet och har agerat som externa värderare.

Vi har gjort olika antaganden om besittningsrätt, uthyrning, planförhållanden etc. Om någon information eller antaganden som värderingen bygger på befins vara felaktig, kan värderingsresultat också vara felaktiga och bör omprövas.

Marknadsvärdet per värdetidpunkten, 31 mars 2016 har bedömts till:

Summa Marknadsvärde: **EUR 54 600 000 (SEK 504 083 580)**  
**(Femtiofyra miljoner Sexhundrausen EUR)**

Varav för objekt upplåtna med äganderätt: EUR 54 600 000 (SEK 504 083 580)

Helsinki 2016-03-31

DTZ Finland Oy

Janne Eriksson, MRICS  
Auktoriserad Fastighetsvärderare (AKA) godkänd av Centralhandelskammaren Finland



- Vid tillämpning av Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 implementering av Prospectus Directive, är vi ansvariga för denna värderingsrapport och tar ansvar för att informationen i denna värderingsrapport och kontrollerat att så vitt vi vet (har vidtagit stor omsorg för att säkerställa att så är fallet), är informationen i denna värderingsrapport i enlighet med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Värderingsrapporten uppfyller kraven i punkt 128-130 i ESMA uppdateringen av CESR's rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 om genomförande av Prospectus Directive.
- Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges här och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll ansvaras enligt ovan.



Property	Municipality	Tenure
Kiinteistö Oy Tamteva	Tampere	Freehold
Kiinteistö Oy Tampereen Sähkökortteli	Tampere	Freehold
Kiinteistö Oy Virastotalo Brahe	Raahe	Freehold

# Joint ventures

Hemfosa var per den 31 mars 2016 delägare i fyra joint ventures. Hemfosas resultatandel i joint ventures redovisas inom Bolagets förvaltningsresultat, men utgör inte en del av Hemfosas utdelningsgrundande resultat. De fastighetsägande joint venture-bolagen ägde per den 31 mars 2016 tillsammans 58 fastigheter med ett sammanlagt verkligt värde, för Hemfosas andel, om 6,3 MDRSEK.

## SÖDERPORT HOLDING AB

Hemfosa ägde per 31 mars 2016 50 procent av Söderport Holding AB ("Söderport") där AB Sagax (publ) äger resterande 50 procent. Söderport ägde per den 31 mars 2016 fastigheter för 5,7 MDRSEK med tyngdpunkt på Stockholms- och Göteborgsområdet. Söderport ägde per den 31 mars 2016 55 fastigheter.

### Nyckeltal för Söderport Holding AB<sup>1)</sup>

Fastighetsbestånd	Söderport Holding AB 31 mars	
	2016	2015
Antal fastigheter	55	45
Uthyrningsbar yta, tusen kvm	667	613

### Finansiella poster

Hysesintäkter jan-mar, MSEK	136	128
Fastigheternas marknadsvärde, MSEK	5 706	5 068
Eget kapital, MSEK	1 726	1 216
Räntebärande skulder, MSEK	3 206	3 210
Derivat, negativt värde, MSEK	464	496
Uppskjuten skatteskuld, MSEK	251	116

Källa: Hemfosas delårsrapport januari-mars 2016 (ej reviderade siffror)

## GARDERMOEN CAMPUS UTVIKLING AS (GCU)

I juni 2015 ingick Hemfosa ett avtal om bildandet av ett joint venture, Gardermoen Campus Utvikling AS ("GCU"). Den andra delägaren i GCU är Aspelin Ramm Eiendom AS, ett norskt fastighetsutvecklingsbolag. GCU ska äga och utveckla ett område vid Gardermoens flygplats, nära Oslo, till en viktig nationell kompetenspark inom hälsa och omsorg. Projektet innefattar ett specialistsjukhus där verksamheterna från två befintliga hjärt- och lungsjukhus kommer att samlokaliseras respektive ett lokalt medicinskt center, ett så kallat Helsehus, med bland annat vård för invånare i fyra närliggande kommuner. Hemfosa äger majoriteten av aktierna i GCU men har trots detta inte bestämmande inflytande i väsentliga ägarfrågor varpå Bolaget klassificerar andelarna i GCU som ett joint ventures i enlighet med IAS 28. För ytterli-

gare information om GCU, se avsnitt "Legala frågor och kompletterande information" under rubriken "Särskilt om Gardermoen Campus".

### Nyckeltal för GCU<sup>2)</sup>

Fastighetsbestånd	GCU 31 mars	
	2016	2015
Fastigheternas marknadsvärde, MSEK	425	-
Räntebärande lån, MSEK	-	-
Eget kapital, MSEK	478	-
<i>varav Hemfosas andel</i>	311	-
Antal fastigheter	2	-

Källa: Hemfosas delårsrapport januari-mars 2016 (ej reviderade siffror)

## ÖVRIGA ANDELAR I JOINT VENTURES

Hemfosa ägde per 31 mars 2016 tillsammans med Smebab Kommersiellt Holding AB, ett bolag inom Skanskakongcernen, 50 procent vardera av Gästgivaregatan Holding AB. Gästgivaregatan är ett projektutvecklingsbolag med syfte att utveckla och förädla handelsfastigheten Tellus 4 i Södertälje. Planer finns för renovering och upprustning av de kommersiella lokalerna på en total yta om cirka 10 000 kvm.

Hemfosa ägde per 31 mars 2016 tillsammans med Culmen AB, 50 procent vardera, Culmen Strängnäs II AB. Culmen Strängnäs II AB är ett projektutvecklingsbolag med syfte att utveckla och förädla fastigheter. Under fjärde kvartalet 2015 avyttrade Culmen Strängnäs II AB kvarvarande mark med tillhörande byggrätter.

1) Avser 100 procent av Söderport Holding AB.

2) Avser 100 procent av GCU om inget annat anges.

# Aktuell intjäningsförmåga

Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga på tolv månaders basis per den 31 mars 2016. Aktuell intjäningsförmåga är endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för illustrationsändamål vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Uppgifterna inkluderar inte eventuella effekter av fastighetsförvärv.

Intjäningsförmågan ska läsas tillsammans med övrig information i Prospektet. Information om bedömd intjäningsförmåga har granskats av Bolagets revisorer, se avsnittet "Revisorsrapport avseende aktuell intjäningsförmåga".

## Aktuell intjäningsförmåga per den 31 mars 2016

<b>MSEK</b>	<b>31 mar 2016</b>
Hysesintäkter	2 596
Fastighetskostnader	
Driftskostnader	-417
Underhållskostnader	-160
Fastighetsskatt	-94
Fastighetsadministration	-70
<b>Driftnetto</b>	<b>1 855</b>
Centraladministration	-114
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	0
Andel i joint ventures resultat	126
Finansiella intäkter och kostnader	-445
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 422</b>

Följande information har utgjort underlag för den bedömda intjäningsförmågan:

- Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och beaktat hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 31 mars 2016 utifrån gällande hyreskontrakt.
- Drifts- och underhållskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftskostnader och underhållsåtgärder.
- Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas taxeringsvärde per 31 mars 2016 och kostnader för tomträttsavgäld har beräknats utifrån 2016 års nivå.
- Kostnader för centraladministration och marknadsföring har beräknats utifrån befintlig organisation och fastighetsbeståndets storlek.
- Hemfosas resultatandelar från joint ventures är beräknade enligt samma antaganden som för Hemfosa med beaktande av resultatandelens storlek.
- Bedömningen av intjäningsförmåga antar ingen avkastning på likvida medel.
- Finansiella kostnader har beräknats utifrån Bolagets faktiska genomsnittliga räntenivå per den 31 mars 2016, som uppgick till 2,06 procent.
- Intjäningsförmågan för den utländska verksamheten har räknats om till valutakurserna per den 31 mars 2016.<sup>1)</sup>

1) Följande valutakurser är tilläpade: NOK/SEK om 0,9802 och EUR/SEK om 9,2323.

# Revisorsrapport avseende aktuell intjäningsförmåga

Till styrelsen i Hemfosa Fastigheter AB (publ)  
Org nr 556917-4377

## Revisorsrapport avseende aktuell intjäningsförmåga

Vi har utfört en revision av hur den aktuella intjäningsförmåga som framgår på s. 77 i Hemfosa Fastigheter ABs (publ) prospekt per den 19 april 2016 har upprättats.

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsens och verkställande direktörens ansvar att upprätta den aktuella intjäningsförmågan och fastställa de väsentliga antaganden som den aktuella intjäningsförmågan är baserad på i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

### *Revisorns ansvar*

Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande i enlighet med prospektförordningen 809/2004/EG, bilaga I p. 13.2. Vi har ingen skyldighet att lämna och lämnar inte heller något uttalande avseende möjligheten för Hemfosa Fastigheter AB (publ) att uppnå den aktuella intjäningsförmågan eller de antaganden som ligger till grund för upprättandet av aktuell intjäningsförmåga. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av den aktuella intjäningsförmågan utöver det ansvar som vi har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

### *Utfört arbete*

Vi har utfört vårt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt. Det innebär att vi följer FARs etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vårt arbete har innefattat att bedöma styrelsens och verkställande direktörens tillvägagångssätt och tillämpade redovisningsprinciper vid upprättandet av den aktuella intjäningsförmågan jämfört med de som normalt tillämpas av bolaget.

Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar som vi bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att den aktuella intjäningsförmågan har upprättats i enlighet med de förutsättningar som anges på s. 77.

Då aktuell intjäningsförmåga och dess antaganden hänför sig till framtiden och därför kan påverkas av oförutsebara händelser, kan vi inte uttala oss om att det verkliga resultatet kommer att överensstämma med vad som redovisats i aktuell intjäningsförmåga. Avvikelsena kan visa sig bli väsentliga.

### *Uttalande*

Enligt vår uppfattning har den aktuella intjäningsförmågan sammanställts på ett riktigt sätt enligt de förutsättningar som anges på s. 77 och dessa förutsättningar överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 19 april 2016

**KPMG AB**  
*Björn Flink*  
Auktoriserad revisor



# Utvald finansiell information

Den utvalda finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från Bolagets reviderade årsredovisningar för åren 2013, 2014 och 2015 samt från den översiktligt granskade delårsrapporten avseende perioden januari – mars 2016, vilka samtliga har införlivats genom hänvisning i Prospektet. De finansiella rapporterna för räkenskapsåren 2013, 2014 och 2015 är upprättade i enlighet med International Financial Reporting Standards så som de antagits av EU ("IFRS"). Delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2016 har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen.

I december 2015 beslutade Hemfosa att ändra redovisningsprincip avseende den redovisningsmässiga hanteringen av förvärvade uppskjutna skatteskulder vid tillgångsförvärv, det vill säga avseende uppskjutna skatteskulder som övertas när fastighetstillgångar förvärvas genom köp av aktiebolag innehållande enbart förvaltningsfastigheter.<sup>1)</sup> Förändringen av redovisningsprincip har genomförts i enlighet med IAS 8, vilket innebär att principen tillämpas retroaktivt och att jämförelseperioderna 1 januari – 31 december 2014 och 1 januari – 31 mars 2015 har räknats om. I tabellerna nedan presenteras siffrorna för perioden 1 januari – 31 december 2014 både i enlighet med den nya tillämpade redovisningsprincipen samt i enlighet med den tidigare tillämpade redovisningsprincipen. Perioden 1 januari – 31 december 2013 har inte räknats om. För ytterligare information om hur redovisningen skett hänvisas till "Väsentliga redovisningsprinciper" på sidorna 70–75 i Hemfosas årsredovisning för 2015.

Detta avsnitt innehåller vissa finansiella nyckeltal som inte har definierats enligt IFRS, inklusive men inte enbart nyckeltal såsom "Avkastning på eget kapital", "Soliditet", "Belåningsgrad fastigheter", "Skuldsättningsgrad" samt "Räntetäckningsgrad". Hemfosa bedömer att dessa nyckeltal ger en bättre förståelse för Bolagets ekonomiska trender. Dessa finansiella nyckeltal har, om inget annat anges, inte reviderats och ska inte betraktas enskilt eller som ett alternativ till prestationsnyckeltal som har framtagits i enlighet med IFRS. Dessutom bör sådana nyckeltal, såsom Hemfosa har definierat dem, inte jämföras med andra nyckeltal med liknande namn som används av andra bolag. Detta beror på att ovan nämnda nyckeltal inte alltid definieras på samma sätt och andra bolag kan räkna fram dem på ett annat sätt än Hemfosa.

Informationen i detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnitten "Kommentarer till den finansiella utvecklingen" och "Kapitalstruktur och annan finansiell information", samt informationen som finns i Hemfosas finansiella rapporter för räkenskapsåren 2013, 2014 och 2015, samt delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2016, vilka införlivats i Prospektet genom hänvisning (se "Handlingar införlivade genom hänvisning" i avsnittet "Legala frågor och kompletterande information"). Samtliga rapporter finns tillgängliga på Hemfosas hemsida, [www.hemfosa.se](http://www.hemfosa.se).

1) Den tidigare tillämpade principen innebär att värdet av förvärvade uppskjutna skatteskulder redovisades som avgående poster på tillgångssidan, inom balansposten "Förvaltningsfastigheter", i Koncernens rapport över finansiell ställning och att dessa avgående poster behölls så länge den förvärvade legala enheten behölls i koncernen. Den princip som nu tillämpas innebär att fastighetstillgångar förvärvade genom så kallad "asset purchase", tillgångsförvärv, omvärderas dag ett efter förvärvet till verkligt värde, det vill säga med en värdeförändring som motsvarar den övertagna uppskjutna skatteskulden. Omvärderingen redovisas som en realiserad värdeförändring i Koncernens resultaträkning tillsammans med en uppskjuten skattekostnad hänförlig till den ökade temporära skillnaden som omvärderingen skapar. Anledningen till förändringen av redovisningsprincip är att den nya principen ger mer relevant information om transaktionerna i Koncernens balansräkning.

## RAPPORT ÖVER RESULTAT FÖR KONCERNEN

MSEK	Kvartal		Helår			
	1 jan - 31 mar 2016	1 jan - 31 mar 2015	1 jan - 31 dec 2015	1 jan - 31 dec 2014 <sup>1)</sup>	1 jan - 31 dec 2014 <sup>2)</sup>	1 jan - 31 dec 2013 <sup>2)</sup>
	<i>Oreviderat</i>	<i>Oreviderat</i>	<i>Reviderat</i>	<i>Oreviderat</i>	<i>Reviderat</i>	<i>Reviderat</i>
Hysesintäkter	650	589	2 443	1 612	1 612	1 584
Fastighetskostnader						
Driftskostnader	-134	-129	-413	-306	-306	-298
Underhållskostnader	-46	-43	-194	-104	-104	-110
Fastighetskostnader	-23	-22	-86	-67	-67	-68
Fastighetsadministration	-20	-27	-81	-61	-61	-61
<b>Driftnetto</b>	<b>428</b>	<b>367</b>	<b>1 670</b>	<b>1 074</b>	<b>1 074</b>	<b>1 047</b>
Centraladministration	-26	-28	-112	-74	-74	-79
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	9	-3	0	62	62	-
Andel i joint ventures resultat	39	36	255	239	239	125
Finansiella intäkter	1	3	5	10	10	9
Finansiella kostnader	-111	-109	-455	-490	-490	-779
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>340</b>	<b>265</b>	<b>1 363</b>	<b>821</b>	<b>821</b>	<b>323</b>
Värdeförändring fastigheter, realiserad	20	71	91	147	147	-21
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	478	323	1 409	548	340	-193
Värdeförändring finansiella instrument, realiserad	-	-	3	-75	-75	-
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserad	-31	-52	-45	-202	-202	23
<b>Periodens resultat före skatt</b>	<b>808</b>	<b>606</b>	<b>2 821</b>	<b>1 239</b>	<b>1 031</b>	<b>132</b>
Aktuell skatt	-3	-2	-5	-2	-2	-
Uppskjuten skatt	-150	-99	-478	-113	-67	99
<b>Periodens resultat</b>	<b>654</b>	<b>506</b>	<b>2 339</b>	<b>1 124</b>	<b>962</b>	<b>231</b>

1) Jämförelseår hämtat från årsredovisning för perioden 1 januari - 31 december 2015.

2) Har hämtats från respektive periods årsredovisning och är upprättad i enlighet med tidigare tillämpad redovisningsprincip, således ej omräknat. För ytterligare information om den ändrade redovisningsprincipen hänvisas till "Väsentliga redovisningsprinciper" på sidorna 70-75 i Hemfosas årsredovisning för 2015.

## RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

	Kvartal		Helår			
	31 mar 2016	31 mar 2015	31 dec 2015	31 dec 2014 <sup>1)</sup>	31 dec 2014 <sup>2)</sup>	31 dec 2013 <sup>2)</sup>
MSEK	<i>Oreviderat</i>	<i>Oreviderat</i>	<i>Reviderat</i>	<i>Oreviderat</i>	<i>Reviderat</i>	<i>Reviderat</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>						
Förvaltningsfastigheter	31 340	27 583	29 553	24 718	24 400	16 284
Materiella anläggningstillgångar	2	4	1	2	2	1
Andelar i joint ventures	1 211	641	1 075	609	609	455
Derivat	2	1	2	3	3	6
Övriga finansiella tillgångar	3	9	3	6	6	26
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>32 558</b>	<b>28 237</b>	<b>30 635</b>	<b>25 337</b>	<b>25 019</b>	<b>16 772</b>
Hysesfordringar	13	10	34	20	20	26
Kortfristiga fordringar	324	292	48	74	74	39
Likvida medel	517	551	732	594	594	284
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>854</b>	<b>854</b>	<b>814</b>	<b>688</b>	<b>688</b>	<b>349</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>33 412</b>	<b>29 091</b>	<b>31 449</b>	<b>26 025</b>	<b>25 707</b>	<b>17 121</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>						
<b>Eget kapital</b>						
Aktiekapital	72	71	72	71	71	25
Övrigt tillskjutet kapital	5 713	5 549	5 713	5 549	5 549	225
Reserver	-107	-32	-132	-	-	-
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	5 735	3 779	5 084	3 317	3 069	2 118
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</b>	<b>11 415</b>	<b>9 367</b>	<b>10 737</b>	<b>8 938</b>	<b>8 689</b>	<b>2 368</b>
<b>Innehav utan bestämmande inflytande</b>	<b>14</b>	<b>4</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>1</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>11 429</b>	<b>9 372</b>	<b>10 749</b>	<b>8 949</b>	<b>8 701</b>	<b>2 369</b>
<b>Skulder</b>						
Långfristiga räntebärande skulder	18 005	17 697	17 228	15 531	15 531	11 829
Övriga långfristiga skulder	3	2	3	1	1	-
Derivat	134	155	103	105	105	114
Uppskjutna skatteskulder	861	533	701	492	423	430
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>19 003</b>	<b>18 387</b>	<b>18 035</b>	<b>16 129</b>	<b>16 060</b>	<b>12 373</b>
Kortfristiga räntebärande skulder	1 880	183	1 670	229	229	1 831
Övriga kortfristiga skulder	1 100	1 149	994	717	717	548
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 980</b>	<b>1 332</b>	<b>2 664</b>	<b>946</b>	<b>946</b>	<b>2 379</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>21 983</b>	<b>19 719</b>	<b>20 699</b>	<b>17 076</b>	<b>17 007</b>	<b>14 752</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>33 412</b>	<b>29 091</b>	<b>31 449</b>	<b>26 025</b>	<b>25 707</b>	<b>17 121</b>

1) Jämförelseår hämtat från årsredovisning för perioden 1 januari – 31 december 2015.

2) Har hämtats från respektive periods årsredovisning och är upprättad i enlighet med tidigare tillämpad redovisningsprincip, således ej omräknat. För ytterligare information om den ändrade redovisningsprincipen hänvisas till "Väsentliga redovisningsprinciper" på sidorna 70-75 i Hemfosa årsredovisning för 2015.

## KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

	Kvartal		Helår			
	1 jan - 31 mar 2016	1 jan - 31 mar 2015	1 jan - 31 dec 2015	1 jan - 31 dec 2014 <sup>1)</sup>	1 jan - 31 dec 2014 <sup>2)</sup>	1 jan - 31 dec 2013 <sup>2)</sup>
MSEK	Oreviderat	Oreviderat	Reviderat	Oreviderat	Reviderat	Reviderat
<b>Den löpande verksamheten</b>						
Förvaltningsresultat	340	265	1 363	821	821	323
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-40	-36	-264	-239	-239	-130
Betald inkomstskatt	0	-8	0	-1	-1	3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>300</b>	<b>223</b>	<b>1 100</b>	<b>581</b>	<b>581</b>	<b>196</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>						
Förändringar av rörelsefordringar	-255	-208	22	91	91	60
Förändringar av rörelseskulder	249	405	98	-45	-45	5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>294</b>	<b>420</b>	<b>1 220</b>	<b>627</b>	<b>627</b>	<b>261</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-10	-17	-103	-25	-25	-65
Avyttring av förvaltningsfastigheter	7	4	45	60	60	303
Förvärv av joint ventures	-	-	-221	-	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	-146	-94	-566	-485	-485	-667
Förvärv/avyttring av finansiella tillgångar	-	-3	4	19	19	-26
Aktieägartillskott till/från joint ventures och erhållen utdelning från joint ventures	-92	-11	10	14	14	-48
Förvärv av dotterbolag	-1 373	-3 321	-4 491	-8 300	-2 386	-
Avyttring av dotterbolag	293	886	1 378	1 214	304	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 320</b>	<b>-2 557</b>	<b>-3 943</b>	<b>-7 504</b>	<b>-2 499</b>	<b>-503</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Nyemission	-	-	165	2 434	2 434	-
Emission av obligationslån	-	-	-	1 188	1 188	-
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	0	0	9
Upptagna lån	990	2 637	4 240	6 803	904	412
Amortering av låneskulder	-54	-517	-1 101	-2 949	-2 055	-90
Lösen av befintliga swapavtal	-	-	-43	-289	-289	-
Utbetald utdelning	-127	-25	-399	0	0	-47
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>810</b>	<b>2 095</b>	<b>2 862</b>	<b>7 187</b>	<b>2 182</b>	<b>284</b>
Periodens kassaflöde	-216	-43	138	310	310	42
Kursdifferens i likvida medel	2	-	0	-	-	-
Likvida medel vid periodens början	732	594	594	284	284	242
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>517</b>	<b>551</b>	<b>732</b>	<b>594</b>	<b>594</b>	<b>284</b>

1) Jämförelseår hämtat från årsredovisning för perioden 1 januari - 31 december 2015. Upptagna lån och amortering av låneskulder i samband med förvärv har tidigare redovisats inom Investeringsverksamheten, på raden "Förvärv av dotterbolag" respektive "Avyttring av dotterbolag". Från och med 31 december 2015 redovisas upptagna lån och amortering av låneskulder i samband med förvärv inom Finansieringsverksamheten. Kassaflödesanalysen för jämförelseåret har således omräknats för att skapa jämförelse mellan åren.

2) Har hämtats från respektive periods årsredovisning och är upprättad i enlighet med tidigare tillämpad redovisningsprincip, således ej omräknat. För ytterligare information om den ändrade redovisningsprincipen hänvisas till "Väsentliga redovisningsprinciper" på sidorna 70-75 i Hemfosas årsredovisning för 2015.

**NYCKELTAL FÖR KONCERNEN**

Notera att tabellen och beräkningarna nedan inte har reviderats, såvida inget annat anges.

MSEK	Kvartal		Helår			
	1 jan – 31 mar 2016	1 jan – 31 mar 2015	1 jan – 31 dec 2015	1 jan – 31 dec 2014 <sup>1)</sup>	1 jan – 31 dec 2014 <sup>2)</sup>	1 jan – 31 dec 2013 <sup>2)</sup>
<b>Finansiella nyckeltal</b>						
Avkastning på eget kapital, % <sup>7)</sup>	23,9	21,4	23,7	19,7	12,6	13,6
Soliditet, % <sup>3), 7)</sup>	34,2	32,2	34,2	34,4	33,7	13,8
Belåningsgrad fastigheter, % <sup>3), 7)</sup>	63,4	64,8	63,9	63,8	64,6	83,9
Skuldsättningsgrad, ggr <sup>3), 7)</sup>	1,7	1,9	1,8	1,8	1,8	5,8
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>4), 7)</sup>	3,7	3,2	3,5	2,2	2,2	1,3
<b>Aktierelaterade nyckeltal, stamaktier</b>						
Förvaltningsresultat, kronor per stamaktie <sup>7)</sup>	2,40	1,84	9,55	7,36 <sup>5)</sup>	14,71	12,92
Resultat efter skatt, kronor per stamaktie <sup>6)</sup>	4,78	3,72	16,87	10,13 <sup>5)</sup>	17,31	7,40
Eget kapital, kronor per stamaktie <sup>3), 7)</sup>	73,22	58,90	68,06	55,63 <sup>5)</sup>	107,67	94,76
Substansvärde (EPRA NAV), kronor per stamaktie <sup>3), 7)</sup>	83,50	66,46	76,63	74,49 <sup>5)</sup>	119,96	116,40
Kassaflöde från den löpande verksamheten, kronor per stamaktie <sup>7)</sup>	2,04	3,01	8,47	5,59 <sup>5)</sup>	11,18	10,44
Utdelning, kronor per stamaktie <sup>6), 8)</sup>	0,75	-	3,00	-	-	-
Vägt genomsnittligt antal stamaktier, tusental <sup>6)</sup>	131 440	131 400	131 400	109 954	54 977	25 000
Antal utestående stamaktier, tusental <sup>3), 6)</sup>	131 440	131 400	131 400	131 440	65 720	25 000
<b>Aktierelaterade nyckeltal, preferensaktier</b>						
Utdelning, kronor per preferensaktie <sup>6), 8)</sup>	2,50	2,50	10,00	1,25 <sup>5)</sup>	2,50	-
Eget kapital, kronor per preferensaktie <sup>3), 7)</sup>	162,85	162,50	162,85	162,50 <sup>5)</sup>	325,00	-
Antal utestående preferensaktier, tusental <sup>3), 6)</sup>	11 000	10 000	11 000	10 000	5 000	-
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>						
Antal fastigheter <sup>7)</sup>	416	361	411	353	353	195
Hysesvärde, MSEK <sup>7)</sup>	2 848	2 688	2 768	2 520	2 520	1 755
Uthyrningsbar yta, tusen kvm <sup>7)</sup>	2 642	2 545	2 607	2 516	2 516	1 713
Fastigheternas verkliga värde, MSEK <sup>6)</sup>	31 340	27 583	29 553	24 718	24 718	16 394
Fastighetsvärde, kronor per kvm <sup>7)</sup>	11 862	10 838	11 336	9 824	9 824	9 570
Ekonomisk uthyrningsgrad, % <sup>7)</sup>	90,8	90,7	90,4	90,7	90,7	90,0
Överskottsgrad, % <sup>7)</sup>	65,8	62,5	68,4	66,6	66,6	66,1
Direktavkastning, % <sup>7)</sup>	5,9	6,1	5,8	6,1	6,1	6,4

1) Medtaget som jämförelseår.

2) Upprättad i enlighet med tidigare tillämplad redovisningsprincip och således ej omräknade. För ytterligare information om den ändrade redovisningsprincipen hänvisas till "Väsentliga redovisningsprinciper" på sidorna 70–75 i Hemfosas årsredovisning för 2015.

3) Vid periodens utgång.

4) I räntekostnader för perioden 1 jan – 31 dec 2014 ingår ränta på aktieägarlån om 60 MSEK. I räntekostanden för perioden 1 jan – 31 dec 2013 ingår ränta på aktieägarlån om 312 MSEK.

5) Retroaktiv justering av nyckeltal har gjorts till följd av aktiesplit (2:1) som genomfördes i maj 2015.

6) IFRS nyckeltal. Observera att perioderna 1 jan – 31 mar 2016, 1 jan – 31 mar 2015, samt jämförelseåret 1 jan – 31 dec 2014 ej är reviderade.

7) Ej reviderat.

8) På årsstämman 2015 fastställdes utdelning om 3,00 kr per stamaktie och 10,00 kr per preferensaktie med kvartalsvis utdelning.

## DEFINITIONER AV NYCKELTAL

### Avkastning på eget kapital

Periodens resultat för en rullande tolv månaders period i relation till genomsnittligt eget kapital under perioden.

### Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder vid periodens utgång i relation till fastigheternas verkliga värde i rapport över finansiell ställning.

### Direktavkastning

Driftnetto för en rullande tolv månaders period i relation till fastigheternas redovisade värden, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden.

### Eget kapital per stamaktie

Eget kapital i relation till antal stamaktier vid periodens utgång efter hänsyn tagits till preferenskapitalet.

### Eget kapital per preferensaktie

Eget kapital per preferensaktie motsvarar preferensaktiens genomsnittliga emissionskurs.

### Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

### Förvaltningsresultat per stamaktie

Periodens förvaltningsresultat, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning, i relation till vägt genomsnittligt antal stamaktier.

### Kassaflöde från den löpande verksamheten per stamaktie

Kassaflöde från den löpande verksamheten, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden, i relation till vägt genomsnittligt antal stamaktier.

### Marknadsvärde fastigheter

Fastigheternas marknadsvärde enligt extern värdering.

### Resultat per stamaktie

Periodens resultat, reducerat med preferensaktiernas företrädesrätt till utdelning för perioden, i relation till vägt genomsnittligt antal stamaktier.

### Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat med återläggning av finansiella intäkter och kostnader samt avskrivningar och resultatandelar i joint ventures i relation till finansiella intäkter och kostnader.

### Rörelsekapital

Summan av rörelsefordringar minus summan av rörelseskulder.

### Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i relation till eget kapital.

### Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

### Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV)

Redovisat eget kapital, efter att hänsyn tagits till preferenskapitalet, med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld enligt rapport över finansiell ställning, i relation till antal stamaktier vid periodens utgång.

### Utdelning per aktie

Beslutad utdelning i förhållande till antal utestående aktier vid bokslutsdagen.

### Verkligt värde för fastigheter

Utifrån marknadsvärde gör Hemfosa en intern fastighetsvärdering där pågående projekt avseende nyproduktion där hyresgästen ej flyttat in redovisas till det lägsta av nedlagda kostnader och marknadsvärde.

### Överskottsgrad

Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.

# Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Nedanstående kommentarer till den finansiella utvecklingen avser perioderna 1 januari – 31 mars 2016 och 1 januari – 31 mars 2015 samt räkenskapsåren 2015, 2014 och 2013. Informationen nedan ska läsas tillsammans med avsnittet "Utvald finansiell information".

I december 2015 beslutade Hemfosa att ändra redovisningsprincip avseende den redovisningsmässiga hanteringen av förvärvade uppskjutna skatteskulder vid tillgångsförvärv, det vill säga avseende uppskjutna skatteskulder som övertas när fastighetstillgångar förvärvas genom köp av aktiebolag innehållande enbart förvaltningsfastigheter.<sup>1)</sup> Förändringen av redovisningsprincip har genomförts i enlighet med IAS 8, vilket innebär att principen tillämpas retroaktivt och att jämförelseperioderna 1 januari – 31 december 2014 och 1 januari – 31 mars 2015 har räknats om.

För ytterligare information om hur redovisningen skett hänvisas till "Väsentliga redovisningsprinciper" på sidorna 70–75 i Hemfosas årsredovisning för 2015.

## JÄMFÖRELSE MELLAN 1 JANUARI – 31 MARS 2016 OCH 1 JANUARI – 31 MARS 2015

Hemfosas förvaltningsresultat, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, för perioden 1 januari – 31 mars 2016 uppgick till 340 MSEK, en ökning med 75 MSEK jämfört med motsvarande period 2015, då det uppgick till 265 MSEK. Periodens resultat efter skatt ökade från 506 MSEK 1 januari – 31 mars 2015 till 654 MSEK 1 januari – 31 mars 2016. Beskrivning av vad som påverkat förändringen mellan de två åren i de olika delposterna i rapporten över resultat för Koncernen framgår nedan. Avsnittet innehåller även en beskrivning av vad som påverkat kassaflödet och specifika poster i rapport över finansiell ställning.

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna för 1 januari – 31 mars 2016 uppgick till 650 MSEK, vilket motsvarar en ökning med 61 MSEK jämfört med motsvarande period 2015, då hyresintäkterna uppgick till 589 MSEK. De ökade hyresintäkterna förklaras delvis av den större fastighetsportföljen. Under 1 januari – 31 mars 2016 avyttrades tio fastigheter och 15 fastigheter förvärvades, vilket kan jämföras med 12 avyttrade fastigheter samt 20 förvärvade fastigheter under

motsvarande period 2015. Köp och försäljningar av fastigheter har ökat hyresintäkterna mellan 1 januari – 31 mars 2016 och 1 januari – 31 mars 2015 med 22 MSEK respektive 30 MSEK. Den ekonomiska uthyrningsgraden för Hemfosas fastighetsportfölj uppgick under 1 januari – 31 mars 2016 till 90,8 procent jämfört med 90,7 procent under motsvarande period 2015.

### Fastighetskostnader

Driftskostnaderna uppgick till sammanlagt 134 MSEK under 1 januari – 31 mars 2016, en ökning med 5 MSEK jämfört med motsvarande period 2015, då de uppgick till 129 MSEK. Underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 46 MSEK under 1 januari – 31 mars 2016, en ökning med 3 MSEK jämfört med samma period 2015, då de uppgick till 43 MSEK. Fastighetsskatten uppgick till sammanlagt 23 MSEK under 1 januari – 31 mars 2016, en ökning med 1 MSEK jämfört med motsvarande period 2015, då de uppgick till 22 MSEK. Totalt uppgick fastighetskostnaderna till 222 MSEK<sup>2)</sup> under 1 januari – 31 mars 2016, en ökning med 1 MSEK jämfört med 1 januari – 31 mars 2015, då de uppgick till 221 MSEK<sup>3)</sup>.

1) Den tidigare tillämpade principen innebar att värdet av förvärvade uppskjutna skatteskulder redovisades som avgående poster på tillgångssidan, inom balansposten "Förvaltningsfastigheter", i Koncernens rapport över finansiell ställning och att dessa avgående poster behölls så länge den förvärvade legala enheten behölls i koncernen. Den princip som nu tillämpas innebär att fastighetstillgångar förvärvade genom så kallad "asset purchase", tillgångsförvärv, omvärderas dag ett efter förvärvet till verkligt värde, det vill säga med en värdeförändring som motsvarar den övertagna uppskjutna skatteskulden. Omvärderingen redovisas som en orealiserad värdeförändring i Koncernens resultaträkning tillsammans med en uppskjuten skatteskostnad hänförlig till den ökade temporära skillnaden som omvärderingen skapar. Anledningen till förändringen av redovisningsprincip är att den nya principen ger mer relevant information om transaktionerna i Koncernens balansräkning.

2) Inkluderar driftskostnader om 134 MSEK, underhållskostnader om 46 MSEK, fastighetsskatt om 23 MSEK, samt fastighetsadministration om 20 MSEK.

3) Inkluderar driftskostnader om 129 MSEK, underhållskostnader om 43 MSEK, fastighetsskatt om 22 MSEK, samt fastighetsadministration om 27 MSEK.

### Centraladministration

Kostnaderna för centraladministration uppgick för 1 januari – 31 mars 2016 till 26 MSEK, vilket är en minskning med 2 MSEK jämfört med motsvarande period 2015 då kostnaderna för centraladministration uppgick till 28 MSEK.

### Andel i joint ventures resultat

Resultat från joint ventures 1 januari – 31 mars 2016 uppgick till 39 MSEK, vilket kan jämföras med 36 MSEK motsvarande period 2015.

### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader för 1 januari – 31 mars 2016 belastade resultatet med 110 MSEK, en ökad kostnad om 4 MSEK jämfört med motsvarande period 2015, då finansiella poster belastade resultatet med 106 MSEK. De högre finansiella kostnaderna förklaras främst av en större låneportfölj. Totalsumman av Hemfosas räntebärande skulder varierar från år till år beroende på förvärv, avyttringar, investeringar, schemalagda amorteringar och refinansieringar. Samtliga dessa förändringar sker vid olika tidpunkter över året varför det är svårt att jämföra beloppen från år till år.

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter, realiserade och orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument samt skattekostnader uppgick till 340 MSEK under 1 januari – 31 mars 2016, vilket är en ökning med 75 MSEK jämfört med motsvarande period 2015 då förvaltningsresultatet uppgick till 265 MSEK. Det ökade förvaltningsresultatet kan i huvudsak förklaras av en större fastighetsportfölj.

### Orealiserade värdeförändringar

Resultatet för 1 januari – 31 mars 2016 har påverkats positivt med sammanlagt 478 MSEK i realiserade värdeförändringar på fastigheter. Under motsvarande period 2015 uppgick orealiserade värdeförändringar på fastigheter till 323 MSEK. Omvärderingar av finansiella instrument påverkade resultatet för 1 januari – 31 mars 2016 med -31 MSEK. Motsvarande uppgift för 1 januari – 31 mars 2015 uppgick till -52 MSEK.

### Skatt

Hemfosa redovisade för perioden 1 januari – 31 mars 2016 en aktuell skattekostnad om -3 MSEK samt en negativ uppskjuten skattekostnad om -150 MSEK. Motsvarande belopp för jämförelseperioden 2015 uppgick till -2 MSEK

respektive -99 MSEK. Uppskjuten skatt hänför sig främst till förvaltningsfastigheterna. Skillnaden avseende uppskjuten skatt mellan januari – mars 2016 och 2015 kan främst förklaras av värdeutvecklingen på fastigheterna.

### Periodens resultat

Resultat för perioden 1 januari – 31 mars 2016 uppgick till 654 MSEK, vilket är en ökning jämfört med motsvarande period 2015 då resultatet uppgick till 506 MSEK. Resultat efter skatt per stamaktie uppgick under perioden 1 januari – 31 mars 2016 till 4,78 kronor, vilket är en ökning jämfört med motsvarande period 2015 då resultatet efter skatt per stamaktie uppgick till 3,72 kronor.

### Kassaflöden

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 300 MSEK under 1 januari – 31 mars 2016. Under motsvarande period 2015 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital till 223 MSEK. Det högre kassaflödet förklaras huvudsakligen av den större fastighetsportföljen.

Kassaflödet från investeringsverksamheten under 1 januari – 31 mars 2016 påverkade kassaflödet med -1 320 MSEK. Motsvarande uppgift för januari – mars 2015 var -2 557 MSEK. Skillnaden förklaras huvudsakligen av ett större förvärv som genomfördes i det första kvartalet 2015.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet positivt med 810 MSEK under 1 januari – 31 mars 2016. Under samma period 2015 var motsvarande uppgift 2 095 MSEK. Förändringen i kassaflöde från finansieringsverksamheten förklaras främst av ny finansiering i samband med ett större förvärv i det första kvartalet 2015.

Sammanlagt minskade likvida medel med 216 MSEK under 1 januari – 31 mars 2016, jämfört med en minskning om 43 MSEK 1 januari – 31 mars 2015.

### Förvärv och investeringar

Hemfosa investerade 1 529 MSEK under 1 januari – 31 mars 2016, varav 1 383 MSEK avsåg förvärv av fastigheter och 146 MSEK avsåg investeringar i det befintliga beståndet. Motsvarande uppgift för 1 januari – 31 mars 2015 var 3 410 MSEK, varav 3 316 MSEK avsåg förvärv av fastigheter, och 94 MSEK avsåg investeringar i det befintliga beståndet.

### Försäljningar

Under 1 januari – 31 mars 2016 avyttrades tio fastigheter för totalt 324 MSEK, vilket resulterade i en realiserad



vinst om 20 MSEK. Avyttringar som genomfördes avsåg oprioriterade fastigheter, främst en bostadsportfölj i Gävle. Under motsvarande period 2015 avyttrades tolv fastigheter till ett värde om 939 MSEK, vilket resulterade i en realiserad vinst om 71 MSEK.

### Fastighetsbestånd

Den 31 mars 2016 omfattade fastighetsbeståndet 416 fastigheter, en ökning med 55 fastigheter jämfört med den 31 mars 2015 då fastighetsbeståndet uppgick till 361 fastigheter. Fastigheterna hade per den 31 mars 2016 ett sammanlagt verkligt värde om 31,3 MDRSEK.

Per den 31 mars 2016 var den uthyrningsbara ytan 2 642 000 kvm, vilket motsvarar en ökning med cirka 97 000 kvm jämfört med 31 mars 2015 då den uthyrningsbara ytan uppgick till 2 545 000 kvm.

Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick per den 31 mars 2016 till 6,0 år, jämfört med 5,8 år per den 31 mars 2015.

### JÄMFÖRELSE MELLAN RÄKENSKAPSÅREN 2015 OCH 2014

Hemfosas förvaltningsresultat, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, för 2015 uppgick till 1 363 MSEK, en ökning med 542 MSEK jämfört med 2014, då det uppgick till 821 MSEK. Periodens resultat efter skatt ökade från 1 124 MSEK under 2014 till 2 339 MSEK under 2015. Beskrivning av vad som påverkat förändringen mellan de två åren i de olika delposterna i rapporten över resultat för Koncernen framgår nedan. Avsnittet innehåller även en beskrivning av vad som påverkat kassaflödet och specifika poster i rapport över finansiell ställning.

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna för 2015 uppgick till 2 443 MSEK, vilket motsvarar en ökning med 831 MSEK jämfört med 2014, då hyresintäkterna uppgick till 1 612 MSEK. Förändringen jämfört med föregående år förklaras främst av till- och frånträden som förändrat portföljen både avseende geografisk spridning av fastigheterna och fördelningen av fastighetskategorier. Under 2015 avyttrades 24 fastigheter och 82 fastigheter förvärvades, vilket kan jämföras med 8 avyttrade fastigheter samt 140 förvärvade fastigheter under 2014. Den ekonomiska uthyrningsgraden för Hemfosas fastighetsportfölj uppgick under 2015 till 90,4 procent jämfört med 90,7 procent under 2014.

### Fastighetskostnader

Driftskostnaderna uppgick till sammanlagt 413 MSEK under 2015, en ökning med 107 MSEK jämfört med 2014, då de uppgick till 306 MSEK. Underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 194 MSEK under 2015, en ökning med 90 MSEK jämfört med 2014, då de uppgick till 104 MSEK. Fastighetsskatten uppgick till sammanlagt 86 MSEK under 2015, en ökning med 19 MSEK jämfört med 2014, då de uppgick till 67 MSEK. Totalt uppgick fastighetskostnaderna till 773<sup>1)</sup> MSEK under 2015, en ökning med 235 MSEK jämfört med 2014, då de uppgick till 538<sup>2)</sup> MSEK. Bland fastighetskostnaderna för 2015 ingår underhållskostnader om 26 MSEK hänförliga till åtgärdandet av ett underdimensionerat golv i en av fastigheterna. Ett större underhållsarbete av en fastighet i Gävle belastade resultatet med cirka 17 MSEK.

### Centraladministration

Kostnaderna för centraladministration uppgick under 2015 till 112 MSEK, vilket är en ökning med 38 MSEK jämfört med 2014, då kostnaderna för centraladministration uppgick till 74 MSEK. Ökningen beror på den större fastighetsportföljen som kräver en större organisation.

### Andel i joint ventures resultat

Resultat från joint ventures under 2015 uppgick till 255 MSEK, vilket kan jämföras med 239 MSEK under 2014. Resultat från andelar i joint ventures under 2015 genererades främst från innehavet i Söderport Holding AB.

### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader under 2015 belastade resultatet med 450 MSEK, en minskad kostnad om 30 MSEK jämfört med 2014, då finansiella poster belastade resultatet med 480 MSEK. De lägre finansiella kostnaderna förklaras främst av lägre räntenivåer och minskade marginaler vid nyupplåning.

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter, realiserade och orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument samt skatt uppgick till 1 363 MSEK under 2015, vilket är en ökning med 542 MSEK jämfört med 2014 då förvaltningsresultatet uppgick till 821 MSEK. Det ökade förvaltningsresultatet kan i huvudsak förklaras av fastighetsportföljen vuxit under 2015.

1) Inkluderar driftskostnader om 413 MSEK, underhållskostnader om 194 MSEK, fastighetsskatt om 86 MSEK, samt fastighetsadministration om 81 MSEK.

2) Inkluderar driftskostnader om 306 MSEK, underhållskostnader om 104 MSEK, fastighetsskatt om 67 MSEK, samt fastighetsadministration om 61 MSEK.

### Orealiserade värdeförändringar

Den stigande efterfrågan på fastighetsmarknaden sänkte avkastningskraven under året. Detta påverkade även värderingen av fastighetsportföljen, vilket resulterade i en positiv värdeutveckling. Hemfosas fastighetsportfölj hade under 2015 en realiserad värdeförändring på 1 409 MSEK. Under 2014 uppgick realiserade värdeförändringar på fastigheter till 548 MSEK. Av värdeförändring under 2015 var 164 MSEK hänförligt till ändrad redovisningsprincip.

Omvärderingar av finansiella instrument påverkade resultatet under 2015 med -42 MSEK. Motsvarande uppgift för 2014 uppgick till -277 MSEK.

### Skatt

Hemfosa redovisade under 2015 en aktuell skattekostnad om -5 MSEK samt en uppskjuten skattekostnad om -478 MSEK. Motsvarande belopp för 2014 uppgick till -2 MSEK respektive -113 MSEK. Skillnaden avseende uppskjuten skattekostnad mellan 2015 och 2014 kan främst förklaras av en positiv värdeutveckling på fastigheterna, som skapat en högre temporär skillnad.

### Periodens resultat

Resultat för 2015 uppgick till 2 339 MSEK, vilket är en ökning jämfört med 2014 då resultatet uppgick till 1 124 MSEK. Resultat efter skatt per stamaktie uppgick under 2015 till 16,87 kronor, vilket är en ökning jämfört med 2014 då resultatet efter skatt per stamaktie uppgick till 10,13 kronor.

### Kassaflöden

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 1 100 MSEK under 2015. Under 2014 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital till 581 MSEK. Det högre kassaflödet förklaras huvudsakligen av att fastighetsportföljen har vuxit under 2015. Upptagna lån och amortering av låneskulder i samband med förvärv har tidigare redovisats inom Investeringsverksamheten, på raden "Förvärv av dotterbolag" respektive "Avyttring av dotterbolag". Från och med 31 december 2015 redovisas upptagna lån och amortering av låneskulder i samband med förvärv inom Finansieringsverksamheten.

Kassaflödet från investeringsverksamheten under 2015 påverkade kassaflödet med -3 943 MSEK. Motsvarande uppgift för 2014 var -7 504 MSEK, enligt nuvarande redovisningsprincip.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 2 862 MSEK under 2015. Under

2014 var motsvarande uppgift 7 187 MSEK, enligt nuvarande redovisningsprincip. Under 2015 genomfördes en emission av preferensaktier som innebar ett kapitaltillskott om 165 MSEK efter emissionskostnader.

Sammanlagt ökade likvida medel med 138 MSEK under 2015, jämfört med en ökning om 310 MSEK under 2014.

### Förvärv och investeringar

Totala investeringar i fastigheter uppgick till 4 789 MSEK under 2015, varav 4 223 MSEK avsåg förvärv av fastigheter och 566 MSEK avsåg investeringar i det befintliga beståndet. Motsvarande uppgift för 2014 var 8 932 MSEK, varav 8 448 MSEK avsåg förvärv av fastigheter, 484 MSEK avsåg investeringar i det befintliga beståndet.

### Försäljningar

Under 2015 avyttrades 24 fastigheter för totalt 1 441 MSEK, vilket resulterade i en realiserad vinst om 91 MSEK. Den största avyttringen avsåg försäljning av nio logistikfastigheter under första kvartalet 2015 till ett värde om 0,8 MDRSEK och en yta på 116 000 kvm. Under 2014 avyttrades fastigheter för totalt 1 303 MSEK, vilket resulterade i en realiserad vinst om 147 MSEK.

### Fastighetsbestånd

Den 31 december 2015 omfattade fastighetsbeståndet 411 fastigheter, en ökning med 58 fastigheter jämfört med den 31 december 2014 då fastighetsbeståndet uppgick till 353 fastigheter. Fastigheterna hade per den 31 december 2015 ett sammanlagt verkligt värde om 29,6 MDRSEK.

Per den 31 december 2015 var den uthyrningsbara ytan 2 607 000 kvm, vilket motsvarar en ökning med cirka 91 000 kvm jämfört med 31 december 2014 då den uthyrningsbara ytan uppgick till 2 516 000 kvm.

Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick per den 31 december 2015 till 5,9 år, jämfört med 5,4 år per den 31 december 2014.

### JÄMFÖRELSE MELLAN RÄKENSKAPSÅREN 2014 OCH 2013

Hemfosas förvaltningsresultat, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar och skattekostnader, för 2014 uppgick till 821 MSEK, en ökning med 498 MSEK jämfört med 2013, då det uppgick till 323 MSEK. Periodens resultat efter skatt ökade från 231 MSEK under 2013 till 1 124 MSEK under 2014. Av resultatet för 2014 utgör 161 MSEK en följd effekt av förändrad redovisningsprincip i december 2015. Beskrivning av vad som påverkat förändringen mellan de två åren i de olika delposterna i rapporten över resultat för Koncernen framgår nedan.

Avsnittet innehåller även en beskrivning av vad som påverkat kassaflödet och specifika poster i rapport över finansiell ställning.

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna för 2014 uppgick till 1 612 MSEK, vilket motsvarar en ökning med 28 MSEK jämfört med 2013, då hyresintäkterna uppgick till 1 584 MSEK. Under 2014 avyttrades 8 fastigheter och 140 fastigheter förvärvades, vilket kan jämföras med elva avyttrade fastigheter samt två förvärvade fastigheter under 2013. Den ekonomiska uthyrningsgraden för Hemfosas fastighetsportfölj uppgick under 2014 till 90,7 procent jämfört med 90,0 procent under 2013.

### Centraladministration

Kostnaderna för centraladministration uppgick under 2014 till 74 MSEK, vilket är en minskning med 5 MSEK jämfört med 2013, då kostnaderna för centraladministration uppgick till 79 MSEK.

### Andel i joint ventures resultat

Resultat från joint ventures under 2014 uppgick till 239 MSEK, vilket kan jämföras med 125 MSEK under 2013. Resultat från andelar i joint ventures under 2014 genererades främst från innehavet i Söderport Holding AB. I slutet av 2014 förvärvades 100 procent av det tidigare hälftenägda bolaget Kronfastigheter Holding AB, vilket innebär att innehavet övergick till att vara ett helägt dotterbolag som konsolideras.

### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader under 2014 belastade resultatet med 480 MSEK, en minskad kostnad om 290 MSEK jämfört med 2013, då finansiella poster belastade resultatet med 770 MSEK. Den lägre kostnaden, jämfört med föregående år, förklaras av en lägre snittränta på låneportföljen samt att räntebärande aktieägarlån om 2 970 MSEK konverterades till eget kapital under det första kvartalet 2014. Snitträntan på låneportföljen uppgick till 2,37 procent per den 31 december 2014, jämfört med 4,48 procent per den 31 december 2013.

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter, realiserade och orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument samt skatt uppgick till 821 MSEK

under 2014, vilket är en ökning med 498 MSEK jämfört med 2013 då förvaltningsresultatet uppgick till 323 MSEK. Det högre resultatet jämfört med föregående år beror främst på högre resultat från Bolagets andelar i joint ventures samt minskade finansiella kostnader.

### Orealiserade värdeförändringar

Hemfosas fastighetsportfölj redovisade under 2014 en orealiserad värdeförändring på 548 MSEK, varav 207 MSEK utgör en följd av förändrad redovisningsprincip i december 2015. Under 2013 uppgick orealiserade värdeförändringar på fastigheter till -193 MSEK. Förvärvet av resterande 50 procent av aktierna i Hemfosa Kronfastigheter under 2014 gav en orealiserad värdeförändring om 35 MSEK. Köpeskillingen för aktierna understeg hälften av det förvärvade egna kapitalet. Skillnaden hanterades redovisningsmässigt som ett tillgångsförvärv till lågt pris. Omvärderingar av finansiella instrument påverkade resultatet under 2014 med -277 MSEK, varav -75 MSEK avsåg realiserade värdeförändringar som uppstod i samband med att ränteswappar avslutades i juni 2014 och december 2014. Omvärderingar av finansiella instrument under 2013 uppgick till 23 MSEK.

### Skatt

Hemfosa redovisade under 2014 en aktuell skattekostnad om -2 MSEK samt en negativ uppskjuten skattekostnad om -113 MSEK, varav -46 MSEK utgör en följd effekt av förändrad redovisningsprincip i december 2015. Motsvarande belopp för 2013 uppgick till 0 respektive 99 MSEK. Av total uppskjuten skatt under 2014 var -169 MSEK hänförligt till förvaltningsfastigheter, 57 MSEK hänförligt till skattemässiga underskott samt -1 MSEK hänförligt till finansiella instrument.

### Periodens resultat

Resultat för 2014 uppgick till 1 124 MSEK, vilket är en ökning jämfört med 2013 då resultatet uppgick till 231 MSEK. Av resultatet för 2014 utgör 161 MSEK en följd effekt av förändrad redovisningsprincip i december 2015. Resultat efter skatt per stamaktie uppgick under 2014 till 10,13 kronor, vilket är en ökning jämfört med 2013 då resultatet efter skatt per stamaktie uppgick till 7,40 kronor.

### Kassaflöden<sup>1)</sup>

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 581 MSEK under

1) Jämförelsen är baserad på information hämtad från respektive periods årsredovisning som upprättats i enlighet med tidigare tillämpad redovisningsprincip, således ej omräknat, om inget annat anges. För ytterligare information om den ändrade redovisningsprincipen hänvisas till "Väsentliga redovisningsprinciper" på sidorna 70-75 i Hemfosas årsredovisning för 2015.

2014. Under 2013 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital till 196 MSEK. Det högre kassaflödet förklaras huvudsakligen av att fastighetsportföljen har vuxit under 2014.

Kassaflödet från investeringsverksamheten under 2014 påverkade kassaflödet med -2 499 MSEK, varav investeringar i befintliga fastigheter utgjorde -484 MSEK, förvärv av dotterbolag och fastigheter utgjorde -2 411 MSEK och avyttring av dotterbolag och fastigheter utgjorde 364 MSEK och erhållen utdelning från och lämnat aktieägartillskott till Söderberg Holding AB om 63 MSEK, respektive -49 MSEK. Omräknat enligt nuvarande redovisningsprincip uppgick kassaflödet från investeringsverksamheten till -7 504 MSEK under 2014. Investeringsverksamheten under 2013 påverkade kassaflödet med -503 MSEK.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet positivt med 2 182 MSEK under 2014. Omräknat enligt nuvarande redovisningsprincip uppgick kassaflödet från finansieringsverksamheten till 7 187 MSEK under 2014. Under 2013 uppgick kassaflödet från finansieringsverksamheten till 284 MSEK.

I samband med att Bolagets aktie noterades på Nasdaq Stockholm i mars 2014 tillfördes Bolaget 809 MSEK. Obligationslån om 1 200 MSEK togs upp under 2014, som efter emissionskostnader tillförde Bolaget 1 188 MSEK. Under det fjärde kvartalet 2014 gjordes en emission av preferensaktier som innebar ett kapitaltillskott om 1 592 MSEK efter emissionskostnader. Tillskottet av kapital användes, förutom att förvärva fastigheter, till att amortera på befintliga lån samt förstärka likviditeten.

Sammanlagt ökade likvida medel med 310 MSEK under 2014, jämfört med en ökning om 42 MSEK under 2013.

### Förvärv och investeringar

Hemfosa investerade 9 140 MSEK under 2014, varav 8 656 MSEK avsåg förvärv av fastigheter och 484 MSEK avsåg investeringar i det befintliga beståndet. Motsvarande uppgift för 2013 var 732 MSEK, varav 65 MSEK avsåg förvärv av fastigheter, 667 MSEK avsåg investeringar i det befintliga beståndet.

### Försäljningar

Under 2014 avyttrades 8 fastigheter för totalt 1 303 MSEK, vilket resulterade i en realiserad vinst om 147 MSEK. Den största avyttringen avsåg avyttring av en tomträtt, till ett värde av 1,1 MDRSEK, som en del i affären med Hemsö. Under 2013 avyttrades fastigheter för totalt 320 MSEK, vilket resulterade i en realiserad förlust om 21 MSEK.

### Fastighetsbestånd

Den 31 december 2014 omfattade fastighetsbeståndet 353 fastigheter, en ökning med 158 fastigheter jämfört med den 31 december 2013 då fastighetsbeståndet uppgick till 195 fastigheter. Fastigheterna hade per den 31 december 2014 ett sammanlagt verkligt värde om 24,7MDRSEK.

Per den 31 december 2014 var den uthyrningsbara ytan 2 516 000 kvm, vilket motsvarar en ökning med cirka 803 000 kvm jämfört med 31 december 2013 då den uthyrningsbara ytan uppgick till 1 713 000 kvm.

Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick per den 31 december 2014 till 5,4 år, jämfört med 4,3 år per den 31 december 2013.

# Kapitalstruktur och annan finansiell information

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

Hemfosa är finansierat med eget kapital och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder till kreditinstitut samt ett obligationslån. Det egna kapitalet uppgick per den 31 mars 2016 till 11 429 MSEK. Hemfosa hade per samma datum kortfristiga räntebärande skulder om 1 880 MSEK och långfristiga räntebärande skulder om 18 005 MSEK. Av de totala skulderna om 21 983 MSEK, var 19 885 MSEK räntebärande skulder. Alla belopp avseende räntebärande skulder är angivna efter avdrag för aktiverade uppläggningsavgifter, så som de redovisas i Bolagets rapport över finansiell ställning. De icke räntebärande skulderna om totalt 2 098 MSEK bestod av derivat, uppskjutna skatteskulder samt övriga kortfristiga skulder.

Nedan redovisas Hemfosas kapitalstruktur per den 31 mars 2016, det vill säga före Erbjudandet som avser tillföra Bolaget cirka 1 814 MSEK (före emissionskostnader).

## EGET KAPITAL OCH SKULDSÄTTNING

<b>Eget kapital och skuldsättning</b>	<b>31 mar 2016</b>
<b>Summa kortfristiga räntebärande skulder</b>	<b>1 880</b>
Mot borgen <sup>1)</sup>	1 496
Mot säkerhet <sup>1)</sup>	1 860
Utan borgen eller säkerhet	20
<b>Summa långfristiga räntebärande skulder</b>	<b>18 005</b>
Mot borgen <sup>1)</sup>	12 968
Mot säkerhet <sup>1)</sup>	16 802
Utan borgen eller säkerhet	1 203
<b>Eget kapital</b>	<b>11 429</b>
Aktiekapital	72
Övrigt tillskjutet kapital	5 713
Andra reserver	5 644

<sup>1)</sup> Såväl borgen som övriga säkerheter är i huvudsak lämnade till kreditgivare som säkerhet för finansiering av Bolagets fastighetsbestånd. Övriga säkerheter utgörs av fastighetsinteckningar som har ställts som säkerhet för banklån.

## NETTOSKULDSÄTTNING

Nedan redovisas Hemfosas nettoskuldsättning per den 31 mars 2016, det vill säga före Erbjudandet som avser tillföra Bolaget cirka 1 814 MSEK (före emissionskostnader).

### Nettoskuldsättning<sup>1)</sup>

<b>Nettoskuldsättning</b>	<b>31 mar 2016</b>
(A) Kassa	517
(B) Andra likvida medel	-
(C) Lätt realiserbara värdepapper	-
<b>(D) Likviditet (A)+(B)+(C)</b>	<b>517</b>
<b>(E) Kortfristiga fordringar</b>	<b>-</b>
(F) Kortfristiga bankskulder	1 880
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	-
(H) Andra kortfristiga skulder	-
<b>(I) Kortfristiga räntebärande skulder (F)+(G)+(H)</b>	<b>1 880</b>
<b>(J) Kortfristig nettoskuldsättning (I)-(E)-(D)</b>	<b>1 363</b>
(K) Långfristiga banklån	16 788
(L) Emitterade obligationer	1 200
(M) Andra långfristiga lån	17
<b>(N) Långfristiga räntebärande skulder (K)+(L)+(M)</b>	<b>18 005</b>
<b>(O) Nettoskuldsättning (J)+(N)</b>	<b>19 368</b>

<sup>1)</sup> Tabellen ovan exkluderar långfristiga räntebärande fordringar om 3 MSEK.

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Hemfosa hade per den 31 mars 2016 nominella räntebärande skulder om 19 949 MSEK. I rapporten över finansiell ställning uppgår räntebärande skulder till 19 885 MSEK, differensen består i aktiverade uppläggningsavgifter om 64 MSEK, i enlighet med IFRS. Belåningsgraden uppgick till cirka 63,4 procent och den genomsnittliga räntan uppgick till cirka 2,06 procent.

Den genomsnittliga räntebindningstiden per den 31 mars 2016, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick till 1,2 år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,5 år. Förfallostrukturen framgår av tabellen nedan.

Derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i posten värdeförändringar av finansiella instrument i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Värdeförändring av derivat uppkommer vid förändrade räntenivåer och är inte kassaflödespåverkande. Mark-

nadsvärdet på swapavtalen minskar med sjunkande referensränta och ökar med en stigande referensränta. Om nämnda derivat inte avyttras under löptiden, är summan av marknadsvärdesförändringarna alltid noll SEK vid förfallotidpunkt, men har påverkat resultatet med högre eller lägre räntekostnader under avtalets löptid.

Hemfosas lånefaciliteter innehåller sedvanliga garantier och åtaganden, bland annat åtaganden för Hemfosa och dess dotterbolag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Om inte Hemfosa uppfyller dessa åtaganden och garantier kan bankerna säga upp lånefaciliteterna och begära återbetalning av lånen. Även andra låneavtal (genom så kallade cross default-bestämmelser) kan sägas upp till omedelbar betalning eller att säkerheter ianspråkats av relevant kreditinstitut.

### OBLIGATIONSÅN

Per den 31 mars 2016 uppgick Bolagets obligationslån till 1 200 MSEK. Hemfosa emitterade under våren 2014 ett icke-säkerställt obligationslån om 1 200 MSEK, som efter transaktionskostnader tillförde Bolaget 1 188 MSEK. Obligationen är noterad på Nasdaq Stockholm med en löptid om tre år. Av det totala obligationslånet om 1 200 MSEK löper 1 100 MSEK med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 2,25 procent och 100 MSEK med en fast ränta om 3,38 procent.

### Ränte- och låneförfallostruktur per den 31 mars 2016<sup>1)</sup>

År	Räntebindning		Kapitalbindning	
	MSEK	Andel procent	MSEK	Andel procent
Inom ett år	10 731	54	1 566	8
1-2 år	2 535	13	6 687	34
2-3 år	5 422	27	6 488	33
3-4 år	812	4	1 098	6
4-5 år	409	2	3 343	17
>5 år	39	0	767	4
<b>Totalt</b>	<b>19 949</b>	<b>100</b>	<b>19 949</b>	<b>100</b>

1) Snitträntan för Hemfosas låneportfölj är 2,06 procent per 2016-03-31. Ingångna avtal om ränteswappar och räntetak med en total volym om 8 495 MSEK har beaktats med avtalade räntenivåer och löptider. De underliggande lånen löper med en rörlig ränta i huvudsak baserad på STIBOR 3m.

### FINANSPOLICY

De övergripande målsättningarna med finansverksamheten inom Hemfosa är:

- Att säkerställa att finansverksamheten bedrivs med god kontroll och med ordnade finansieringsförhållanden
- Att Hemfosa ska uppfattas som en professionell affärspartner
- Att säkerställa Bolagets lånefinansiering
- Att utforma finansiella strategier och riskhanteringen efter verksamhetens förutsättningar

- Att uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskmandat

Hemfosa ska vara en professionell låntagare och arbeta för att Bolaget alltid ska kunna erbjudas finansiering till marknadens bästa villkor för jämförbara låntagare och jämförbara säkerheter. Vid de finansieringar där finansieringen utgör en del av affärssuppörelsen vid fastighetsförvärv ska villkoren för finansieringen bedömas med beaktande av hela affärssuppörelsen. I syfte att minimera ränte- och upplåningsrisker är nedanstående punkter riktlinjer inom ramen för Hemfosas finanspolicy:

- Bolagets totala belåningsgrad får inte överstiga 75 procent (beräknat på marknadsvärde)
- Bolaget ska ha minst fyra huvudsakliga kreditgivare
- Högst 25 procent av låneskulden får förfalla till omförhandling under en tolv månadersperiod
- Den genomsnittliga löptiden för lånen får ej understiga 1,5 år

Grunden för Bolagets val av strategi för ränteriskhantering utgörs av val av räntebindningsstrategi för lånen tillsammans med val av derivatinstrument för att förändra ränterisken.

### PANTBREV

Hemfosas fastigheter är i regel föremål för in-teckningar och pantbrev är pantsatta till de banker och kreditinstitut som tillhandahållit finansieringen till bolag inom Koncernen. Summan av uttagna pantbrev i Hemfosas fastighetsbestånd uppgick per den 31 mars 2016 till 30 765 MSEK.

### REDOGÖRELSE FÖR RÖRELSEKAPITALET OCH KAPITALBEHOV

Det är Hemfosas styrelses uppfattning att rörelsekapitalet är tillräckligt för Hemfosas aktuella behov under den närmaste tolv månadersperioden. Med rörelsekapital avses här Hemfosas möjlighet att få tillgång till likvida medel i syfte att fullgöra sina betalningsförpliktelser vart efter de förfaller till betalning. Hemfosas löpande verksamhet binder begränsat rörelsekapital eftersom Hemfosa erhåller merparten av hyresintäkterna i förskott samtidigt som utgifterna primärt betalas i efterskott.

### FINANSIELL STÄLLNING

Hemfosa känner i dagsläget inte till några uppgifter om offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder som, direkt eller indirekt, väsentligt kan påverka Hemfosas verksamhet utöver vad som framgår i avsnittet "Riskfaktorer".

## INVESTERINGAR

I tabellen sammanfattas Hemfosas sammanlagda fastighetsinvesteringar för perioderna 1 januari – 31 mars 2016 och 1 januari – 31 mars 2015 samt räkenskapsåren 2015, 2014 och 2013. Investeringar kan utgöras av ny, till- eller ombyggnad i befintliga fastigheter men även av investeringar i inventarier.

### Investeringar

MSEK	1 jan – 31 mar 2016	1 jan – 31 mar 2015	1 jan – 31 dec 2015	1 jan – 31 dec 2014	1 jan – 31 dec 2013
Investeringar i inventarier	0	0	1	1	0
Investeringar i ny-, till- eller ombyggnad	146	94	566	485	667

### Pågående och beslutade investeringar

Hemfosa har inga väsentliga åtaganden att utföra reparationer och underhåll annat än vad som följer av god fastighetsförvaltning. Däremot finns åtaganden att färdigställa påbörjade investeringar i förvaltningsfastigheterna. Per den 31 mars 2016 pågick projektinvesteringar och renoveringar av materiell karaktär i 13 fastigheter. Totalt uppgick framtida åtaganden till cirka 1 420 MSEK och är tänkta att finansieras med bankfinansiering samt likvida medel.

### UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick per den 31 mars 2016 till 16,2 MDRSEK. Redovisad uppskjuten skatteskuld hänförlig till fastigheter uppgick per samma datum till 1 152 MSEK.

### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Hemfosas förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 mars 2016 till 31 340 MSEK. Hemfosas förvaltningsfastigheter belastades per den 31 mars 2016 med inteckningar uppgående till 25 519 MSEK. Det fanns per den 31 mars 2016 inga beslut om framtida väsentliga investeringar i inventarier samt ny-, till- eller ombyggnader utöver vad som framgår ovan under rubriken ”Pågående och beslutade investeringar”.

### Förvaltningsfastigheter och materiella anläggningstillgångar

MSEK	31 mar 2016
Förvaltningsfastigheter	31 340
Maskiner och inventarier	2
<b>Total</b>	<b>31 342</b>

## KÄNSLIGHETSANALYS

I tabellen nedan framgår den teoretiska resultateffekten före skatt på Hemfosas årliga intjäningsförmåga avseende kassaflödespåverkande poster.

### Känslighetsanalys - resultat-effekt per den 31 mars 2016

	Förändring	Resultat-effekt, MSEK
Kontrakterade hyresintäkter	+/-1 procent	+/-26
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1 procent	+/-26
Fastighetskostnader	+/-1 procent	-/+7
Driftnetto	+/-5 procent	+/-93
Förändring av valutakurser SEK/NOK	+/-10 procent	+/-113
Förändring av valutakurser SEK/EUR	+/-10 procent	+/-39
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge <sup>1)</sup>	+/-1 procent	-/+81
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå <sup>2)</sup>	+/-1 procent	+/-200
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/-1 procent	+/-131

1) Med hänsyn till derivatavtal.  
2) Utan hänsyn till derivatavtal.

## FINANSIELL RISKHANTERING

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses marknads-, likviditets- och kreditrisker hänförliga till finansiella instrument. Styrelsen i Hemfosa har antagit en finanspolicy som reglerar hur dessa risker ska hanteras och kontrolleras. All finansiell risk hanteras, rapporteras och analyseras av Hemfosas finansavdelning vars uppgift är att identifiera och i största möjliga utsträckning minimera dessa risker. Detta ska ske enligt Bolagets gällande rutiner, vilka verkar för att begränsa Bolagets finansiella risker.

### Hantering av likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att inte ha betalningsförmåga på kort och lång sikt för att kunna bemöta koncernens betalningsåtaganden. Finansavdelningen arbetar dels med kortsiktiga likviditetsprognoser vilka sätter upp betalningsåtaganden vecka för vecka och dels med långsiktiga rullande 12-månaders likviditetsprognoser. Prognoserna uppdateras löpande veckovis respektive kvartalsvis.

I enlighet med finanspolicyn pågår kontinuerligt arbete med refinansiering av berörda långsiktiga krediter. Finanspolicyn behandlar även frågan om placering av överskottslikviditet. Dessutom har koncernen checkkrediter för att få en än mer flexibel kassahantering och på ett effektivt sätt bemöta toppar och dalar i betalningsströmmarna.

### Hantering av refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering eller refinansiering av Bolagets skulder eller verksamhet inte kan erhållas i samma utsträckning eller endast kan erhållas till en betydligt högre kostnad.

Hemfosa jobbar efter en av styrelsen fastställd finanspolicy som bland annat anger övergripande regler för Bolagets arbete med finansiering och hur riskerna i finansverksamheten ska begränsas. Bolaget för kontinuerligt en dialog med befintliga och tilltänkta finansörer för att säkerställa att erforderlig finansiering kan uppnås i alla lägen.

Under perioden 1 januari – 31 mars 2016 genomfördes inga refinansieringar, vilket kan jämföras med 16 MSEK under perioden 1 januari – 31 mars 2015. Under 2015 genomfördes refinansieringar om 3,2 MDRSEK, en ökning jämfört med 2014, då refinansieringarna uppgick till 3,1 MDRSEK.

Hemfosas belåningsgrad per den 31 mars 2016 uppgick till 63,4 procent, vilket kan jämföras med 64,8 procent per den 31 mars 2015. Bolagets belåningsgrad per den 31 december 2015 uppgick till 63,9 procent, en ökning jämfört med 31 december 2014, då belåningsgraden uppgick till 63,8 procent.

### Hantering av marknadsrisk

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Enligt IFRS indelas marknadsriskar i tre slag; valutarisk, ränterisk och andra prISRISKER. För Hemfosa är det ränterisken som är väsentlig.

### Hantering av ränterisk

Den marknadsrisk som främst påverkar Hemfosa är ränterisk. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuation i Bolagets resultat. Bolaget är utsatt för ränterisker till följd av låneskulder. I syfte att begränsa ränterisken, det vill säga att förändringar i räntenivåer får en alltför stor påverkan på Hemfosas finansieringskostnad, har koncernen ingått och ingår regelmässigt derivatavtal i huvudsak i form av ränteswappar med olika löptider där Hemfosa betalar en avtalad fast ränta i utbyte mot rörlig marknadsränta, men även räntetak.

Räntetaken fungerar som ett räntetak där Hemfosa betalar rörlig ränta upp till en i förväg bestämd räntesats. Räntetaket för de räntetak som ingåtts ligger i ett spann mellan 1,5–2,0 procent.

Om den rörliga marknadsräntan under derivatens löptid avviker från den i derivaten avtalade fasta räntan

uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde av det finansiella instrumentet. Derivatens redovisas löpande till verkligt värde i Rapport över finansiell ställning och värdeförändringen, som inte är kassaflödespåverkande, redovisas i årets resultat. Hemfosa tillämpar inte säkringsredovisning på finansiella instrument. I enlighet med koncernens finanspolicy eftersträvas en jämn fördelning mellan rörlig och fast ränta samt mellan kortfristiga och långfristiga löptider.

### Hantering av kreditrisk

Med kreditrisk avses risken att en motpart inte kan fullgöra sitt åtagande och därigenom orsakar Hemfosa-koncernen en förlust. Den största motpartsrisken som Koncernen har är att hyresgästerna inte kan fullgöra sina hyresbetalningar enligt hyreskontrakten.

I enlighet med koncernens finanspolicy är motparterna i samtliga finansiella transaktioner, inklusive placeringar på bankkonton, banker och kreditinstitut med en kreditrating om minst A- (S&P) eller A3 (Moody's) för svenska banker och minst A- (S&P) eller Aa3 (Moody's) för utländska banker.

### Hyresförluster och vakanser

Hemfosa har en stabil och väldiversifierad fastighetsportfölj med fokus på större eller mellanstora städer och tillväxtkommuner där det finns ett etablerat näringsliv med efterfrågan på lokaler.

Kontraktportföljens andel direkt eller indirekt skattefinansierade hyresgäster är cirka 50 procent vilket gör att riskerna för hyresförluster begränsas. Dessa hyresgäster kännetecknas av att vara mindre flyttningsbenägna vilket ger kontraktportföljen en låg hyresgästomsättning. Risken för kundförluster hanteras även genom att en kreditbedömning av hyresgästen görs vid all nyuthyrning och även löpande under kontraktstiden.

De tio största hyresgästerna per den 31 mars 2016 svarade för 27,2 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna varav den största, Polismyndigheten, svarade för 5,6 procent. Antalet hyresavtal med de tio största hyresgästerna uppgick sammantaget till 301 avtal per den 31 mars 2016.

Den genomsnittliga återstående löptiden för Hemfosas alla hyresavtal är 6,0 år och förändringar av marknadsnyheterna ger kortsiktigt ingen stor effekt på hyresintäkterna förutom vid nyuthyrning. Omförhandling av hyresavtalen sker löpande. Hyreskontrakt med löptid på längre än tre år är normalt sett helt eller delvis bundna till konsumentprisindex (KPI).



**Kapitalhantering**

I Bolagets finanspolicy anges vilka riskmandat som medges för att uppnå bästa möjliga finansnetto inom de givna riskmandaten. Bolagets totala belåningsgrad får inte överstiga 75 procent (beräknat på marknadsvärde) och Bolagets räntebetalningsförmåga får inte understiga en räntetäckningsgrad på 1,5. Vid beräkning av belåningsgrad räknas aktieägarlånen som eget kapital.

Belåningsgraden för 2015 är 63,9 procent, vilket är en minskning jämfört med 2014, då belåningsgraden uppgick till 63,8 procent. Varken moderbolaget eller något av dotterbolagen står under externa kapitalkrav.

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 60 procent av förvaltningsresultatet exklusive resultatandel från joint ventures och efter betald skatt. Från detta belopp avräknas först utdelning för preferensaktier, resterande belopp kan utdelas till stamaktieägare.

**TENDENSER**

Även om framtiden är svår att bedöma förväntas marknadshyror samt uthyrningsgrader, inom de segment Hemfosa är verksamt, att fortsätta utvecklas positivt på kort sikt. Även investerarintresset för fastigheter förväntas hålla i sig tack vare bland annat en stabil makroekonomisk utveckling i kombination med ett gynnsamt svenskt ränteläge. Detta borgar för en fortsatt likvid transaktionsmarknad inom den svenska fastighetssektorn.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER DEN 31 MARS 2016**

Det har inte inträffat några väsentliga förändringar av Hemfosas finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan den 31 mars 2016.

# Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

## STYRELSE

Efter årsstämman den 19 april 2016 har styrelsen följande sammansättning



### Bengt Kjell, f 1954

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

**Utbildning:** Civilekonomexamen, Handelshögskolan i Stockholm.

**Övriga uppdrag:** Styrelseordförande i SSAB AB och Expandum Invest AB samt andra uppdrag inom Expandum-koncernen. Vice styrelseordförande i

Indutrade Aktiebolag. Styrelseledamot i Aktiebolaget Industrivärden, ICA Gruppen Aktiebolag, Pandox Aktiebolag, Långebro Förvaltning Aktiebolag med flera.

**Uppdrag avslutade under de senaste fem åren:** Styrelseordförande i Indutrade Aktiebolag och Skånska Byggvaror Group AB samt andra bolag inom Skånska Byggvaror-koncernen. Tillförordnad VD för Aktiebolaget Industrivärden samt andra uppdrag inom Industrivärden-koncernen. Styrelseledamot och VD för Aktiebolaget Handel och Industri. Styrelseledamot i Helsingborgs Dagblad Aktiebolag, Höganäs Aktiebolag, Swegon Aktiebolag, Nordic Tankers Holding AB, SHB Regionbanken Malmö med flera.

**Aktieinnehav i Bolaget (inklusive eventuellt närstående-innehav):** 2 053 000 stamaktier och 27 179 preferensaktier.

*Oberoende i förhållande till Bolaget, koncernledningen och Bolagets större ägare.*



### Jens Engwall, f 1956

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

**Utbildning:** Civilingenjör, Kungliga tekniska högskolan, Stockholm.

**Övriga uppdrag:** Styrelseordförande i joint venture-bolaget Söderport Holding AB och andra bolag i Söderport-koncernen. Styrelseledamot i Bonnier Fastigheter AB, IKANO S.A., Nordic

Service Partners Holding AB, Quantafuel AS, Chengde Intressenter AB, joint venture-bolagen Gästgivaregatan Holding AB, Gästgivaregatan Fastighets AB, Culmen Strängnäs II AB, Villa Culmen Strängnäs 2 Ekonomisk förening och Hemfosa Gärd AB. Bolagsman i Haninge Islandshästar Handelsbolag.

**Uppdrag avslutade under de senaste fem åren:** Styrelseordförande i Runsvengruppen Aktiebolag, Automobile Property AB och Angel & Engwall AB. Styrelseledamot i Tengan Intressenter AB, Vetian Kvarngärdet 56:4 AB,

Bocksten AB, Stenvalvet 212 Rönninge Rosstorp AB, Russian Real Estate Investment Company AB och andra bolag inom Russian Real Estate-koncernen, NS Bredden AB, Relation Hälsofastigheter AB, Vidblicken Fastigheter Växjö AB, Bygg-Fast i Falköping AB och andra bolag i Bygg-Fast-koncernen, Fastighetsaktiebolaget Perium Hjulet Hus nr 1 och andra bolag i Perium-koncernen, Visionsgruppen Daléngatan AB, SP Skölden 1 AB, Planfast Piteå AB, Tulia Postiljonen AB, Hemsö Medicinaren AB, Savana Hanveden AB, Fastighets AB Västerås Skepparbacken, Sagax Skapnäck AB, LSDÅ Fastigheter AB, Wilson Energin Fastighets AB och andra bolag i Wilson-koncernen, Kuststaden Fastigheter i Flanaden AB, Klöveren Kortedala AB och andra bolag inom Klöverkoncernen, Fastighets AB Skultorp, Tingsbacken Fastigheter AB, Farstuvisten Tjädern 18 AB, Trefaldighet Fastighets AB, Säljfast Centrumfastigheter AB, BraBo Fastigheter i Tyringe AB, Dottern i Växjö AB, Bostäder i VGR och Växjö AB, Dotter 7 Bostäder i VGR och Växjö AB, Dotter 5 Bostäder i VGR och Växjö AB, Trollhättan Property Investors AB och K-Fast Torget AB.

**Aktieinnehav i Bolaget (inklusive eventuellt närstående-innehav):** 2 855 079 stamaktier och 4 000 preferensaktier.

*Ej oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen, oberoende i förhållande till Bolagets större ägare.*



### Anneli Lindblom, f 1967

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

**Utbildning:** Ekonomexamen, Frans Schartaus Handelsinstitut, Stockholm.

**Övriga uppdrag:** CFO för Acando AB samt uppdrag inom Acando-koncernen. Styrelseledamot och VD för

NoClds AB samt innehavare av firman NoClds.

**Uppdrag avslutade under de senaste fem åren:** Styrelseledamot i Titan IT AB.

**Aktieinnehav i Bolaget (inklusive eventuellt närstående-innehav):** 2 000 stamaktier.

*Oberoende i förhållande till Bolaget, koncernledningen och Bolagets större ägare.*



**Caroline Sundewall**, f 1958  
Styrelseledamot i Bolaget sedan 2013 samt ledamot i revisionsutskottet. Inga tidigare uppdrag inom Koncernen.

**Utbildning:** Civilekonomexamen, Handelshögskolan i Stockholm.

**Övriga uppdrag:** Styrelseordförande och VD för Caroline Sundewall AB samt styrelseledamot i Elanders AB, Mertzig Asset Management AB och

Cramo Oy. Ordförande i Stiftelsen Streber Cup.

**Uppdrag avslutade under de senaste fem åren:** Styrelseordförande i Svolder aktiebolag och Cloetta AB samt styrelseledamot i SJ AB, Lifco AB, Aktiebolaget Electrolux, Haldex Aktiebolag, TradeDoubler Aktiebolag, Påenggruppen Aktiebolag, Ahlsell AB, Södra Cell aktiebolag och Södra Skogsägarna ekonomisk förening.

**Aktieinnehav i Bolaget (inklusive eventuellt närstående-innehav):** 5 000 stamaktier och 2 000 preferensaktier.

*Oberoende i förhållande till Bolaget, koncernledningen och Bolagets större ägare.*



**Per-Ingemar Persson**, f 1956  
Styrelseledamot i Bolaget sedan 2016 och ledamot i ersättningsutskottet. Inga tidigare uppdrag inom Koncernen.

**Utbildning:** Civilingenjörsexamen, Lunds tekniska högskola.

**Övriga uppdrag:** Styrelseordförande i Northern Environmental and Water Solutions AB, styrelseledamot och vice styrelseordförande i Wihlborgs

Fastigheter AB, styrelseledamot i Veidekke Industri AS och Hoffmann AS samt andra uppdrag inom Veidekke-koncernen, styrelseledamot i ELU Konsult Aktiebolag och ägare och styrelseledamot i PEKE Konsult AB.

**Uppdrag avslutade under de senaste fem åren:** Styrelseordförande i Arcona Aktiebolag och Skandinavisk Kommunalteknik Aktiebolag. Styrelseledamot och VD för Veidekke Sverige AB samt andra uppdrag inom Veidekke-koncernen.

**Aktieinnehav i Bolaget (inklusive eventuellt närstående-innehav):** -

*Oberoende i förhållande till Bolaget, koncernledningen och Bolagets större ägare.*



**Ulrika Valassi**, f 1967  
Styrelseledamot i Bolaget sedan 2013 samt ledamot i revisionsutskottet. Inga tidigare uppdrag inom Koncernen.

**Utbildning:** Civilekonomexamen, Uppsala universitet.

**Övriga uppdrag:** Styrelseledamot, ägare och VD för au management AB samt styrelseledamot i A Bit of Sweden AB, Qliro AB och Ålandsban-

ken Abp. Föreslagen styrelseledamot i Intrum Justitia AB till årsstämman som hålls den 20 april 2016.

**Uppdrag avslutade under de senaste fem åren:** Styrelseledamot och VD för Landshypotek Jordbrukskredit Aktiebolag.

**Aktieinnehav i Bolaget (inklusive eventuellt närstående-innehav):** 4 000 stamaktier.

*Oberoende i förhållande till Bolaget, koncernledningen och Bolagets större ägare.*

## LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE<sup>1)</sup>



**Jens Engwall**, f 1956  
VD

För ytterligare information om Jens Engwall, se avsnittet "Styrelse" ovan.



**Annika Ekström**, f 1965  
Fastighetschef

**Utbildning:** Civilingenjörsexamen, Kungliga tekniska högskolan, Stockholm.

**Övriga uppdrag:** -

**Uppdrag avslutade under de senaste fem åren:** -

**Aktieinnehav i Bolaget (inklusive eventuellt närståendeinnehav):** 19 922 stamaktier.



**Karin Osslind**, f 1955  
CFO

**Utbildning:** Civilekonomexamen, Handelshögskolan i Stockholm.

**Övriga uppdrag:** Styrelseledamot i joint venture-bolagen Söderport Holding AB, Söderport Fastigheter AB och Gardermoen Campus Utvikling AS.

**Uppdrag avslutade under de senaste fem åren:** Styrelseordförande i Sysslomännen AB. Styrelseledamot i Hemfosa samt andra uppdrag inom Koncernen.

**Aktieinnehav i Bolaget (inklusive eventuellt närståendeinnehav):** 288 024 stamaktier och 4 000 preferensaktier.



**Stina Lindh Hök**, f 1973  
Transaktionschef

**Utbildning:** Civilingenjörsexamen, Kungliga tekniska högskolan, Stockholm.

**Övriga uppdrag:** Styrelseledamot i joint venture-bolagen Gästgivaregatan Fastighets AB och Gästgivaregatan Holding AB.

**Uppdrag avslutade under de senaste fem åren:** -

**Aktieinnehav i Bolaget (inklusive eventuellt närståendeinnehav):** 11 842 stamaktier.



**Mikael Weiland**, f 1958  
Chef Affärsutveckling

**Utbildning:** Industriell ekonomi, Linköpings tekniska högskola.

**Övriga uppdrag:** Ägare och styrelseledamot i Emendare AB.

**Uppdrag avslutade under de senaste fem åren:** -

**Aktieinnehav i Bolaget (inklusive eventuellt närståendeinnehav):** 1 441 720 stamaktier.



**Ann-Sofie Lindroth**, f 1976  
Ekonomichef

**Utbildning:** Ekonomi magisterexamen, Lunds universitet.

**Övriga uppdrag:** -

**Uppdrag avslutade under de senaste fem åren:** -

**Aktieinnehav i Bolaget (inklusive eventuellt närståendeinnehav):** 5 400 stamaktier.

1) Simon Venemyr Ottersland, COO Norge, är för närvarande adjungerad medlem i koncernledningen.



**Linda Eriksson**, f 1975  
Finanschef

**Utbildning:** Civilingenjörsexamen,  
Kungliga tekniska högskolan,  
Stockholm.

**Övriga uppdrag:** -

**Uppdrag avslutade under de senaste fem åren:** -

**Aktieinnehav i Bolaget (inklusive eventuellt närståendeinnehav):** -



**Ylva Hult Palmryd**, f 1976  
Chefsjurist

**Utbildning:** Jur kand, Uppsala  
universitet.

**Övriga uppdrag:** -

**Uppdrag avslutade under de senaste fem åren:** Styrelseledamot i joint

venture-bolagen Gästgivaregatan  
Fastighets AB och Gästgivaregatan  
Holding AB.

**Aktieinnehav i Bolaget (inklusive eventuellt närståendeinnehav):** 6 122 stamaktier.

## ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSEN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås under Bolagets postadress. Hemfosas styrelse bedöms av Bolaget uppfylla Svensk kod för bolagsstyrningens krav på oberoende gentemot Bolaget, koncernledningen och Bolagets större ägare. Ingen av personerna i Hemfosas styrelse eller koncernledning har under de senaste fem åren dömts i bedrägerirelaterade mål, varit medlem i styrelsen eller ledningen i bolag som försatts i konkurs, likvidation (på grund av obestånd) eller annan konkursförvaltning, varit föremål för anklagelser och/eller sanktioner av myndigheter (innefattande godkända yrkessammanslutningar), eller ålagts näringsförbud.

Det förekommer inga familjeband mellan personerna i Hemfosas styrelse och koncernledning. Utöver vad som anges i nästkommande stycke föreligger inte några potentiella intressekonflikter hos någon av medlemmarna i styrelsen eller koncernledningen, det vill säga deras privata intressen kan inte anses stå i strid med Hemfosas. Att medlemmar i styrelsen och koncernledningen äger aktier i Hemfosa framgår av presentationen av styrelseledamöterna respektive de ledande befattningshavarna. Inget bolag i Koncernen har ingått avtal som ger styrelseledamöter eller ledande befattningshavare rätt till förmåner efter det att anställningen avslutats.

Styrelseledamoten, tillika VD, Jens Engwall är även styrelseledamot i IKANO S.A. och Bonnier Fastigheter AB och styrelseledamoten Per-Ingemar Persson är även styrelseledamot i Wihlborgs Fastigheter AB. Dessa bolag är direkt eller indirekt aktiva aktörer på den svenska fastighetsmarknaden och det kan uppkomma situationer där de kommer att ha intressen som skiljer sig från Hemfosas intressen. I tillägg till reglerna om jäv i 8 kapitlet, 23 § aktiebolagslagen gäller enligt arbetsordningen för styrelsen för Bolaget att styrelseledamot/VD inte får delta i handläggningen eller beslutet av en fråga om det föreligger någon omständighet som gör att styrelseledamot/VD kan antas ha ett intresse i frågan som kan strida mot Bolagets. Det åligger varje enskild styrelseledamot samt VD att självständigt pröva huruvida jävsgrundande omständigheter kan tänkas föreligga och om så är fallet ska sådan styrelseledamot/VD omgående informera styrelsen om sådana omständigheter.

Det har inte förekommit några särskilda överenskommelser med större ägare, kunder, leverantörer eller andra parter, enligt vilken någon av medlemmarna i styrelsen eller koncernledningen har valts in i styrelsen eller anställts som ledande befattningshavare.

Ersättningar till medlemmarna av styrelsen och ledningen framgår av avsnittet ”Bolagsstyrning”. Det föreligger inga begränsningar i styrelsens och ledningens möjlighet att sälja sina aktier i Hemfosa efter Erbjudandets genomförande.

Hemfosas styrelseordförande Bengt Kjell och VD Jens Engwall har åtagit sig att teckna åtminstone två tredjedelar av sina *pro rata* andelar av Erbjudandet. Hemfosas CFO Karin Osslind och affärsutvecklingschef Mikael Weiland har uttalat sin avsikt att teckna åtminstone två tredjedelar av sina *pro rata* andelar av Erbjudandet.

## REVISOR

Revisor utses på årlig basis av årsstämman i Hemfosa. Vid årsstämman i Bolaget den 19 april 2016 omvaldes det registrerade revisionsbolaget KPMG AB. KPMG AB har till huvudansvarig revisor utsett auktoriserade revisorn Björn Flink som varit huvudansvarig revisor i Bolaget sedan årsstämman den 7 maj 2015 då han efterträdde auktoriserade revisorn Mattias Johansson, KPMG AB. Björn Flink är född 1959 och är ledamot i FAR. Utöver revisionsuppdraget har KPMG under 2015 anlitats för ytterligare tjänster, främst skatte- och redovisningsfrågor men även frågor relaterade till Erbjudandet samt emission av preferensaktier. Sådana tjänster har alltid och endast tillhandahållits i den utsträckning som är förenlig med reglerna i revisionslagen och FAR:s yrkesetiska regler avseende revisors opartiskhet och självständighet.

# Bolagsstyrning

Hemfosa är ett svenskt publikt aktiebolag som noterades på Nasdaq Stockholm i mars 2014. Bolagsstyrningen i Hemfosa utgår från lag, bolagsordningen, Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter och Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"), samt de regler och rekommendationer som ges ut av relevanta organisationer. Koden bygger på principen "följ eller förklara". Detta innebär att ett bolag som tillämpar Koden kan avvika från enskilda regler, men ska då avge förklaring där skäl till avvikelsen redovisas samt beskriva den lösning som har valts istället. Hemfosa följde under 2015 Koden utan några avvikelser. Eventuella framtida avvikelser kommer att redogöras för i Bolagets årliga bolagsstyrningsrapport.

## BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämma är enligt aktiebolagslagen Bolagets högsta beslutande organ och det är vid bolagsstämma som aktieägare har rätt att fatta beslut rörande Bolaget. Regler som styr bolagsstämman finns bland annat i aktiebolagslagen, Koden och bolagsordningens §§ 12 och 13.

På Hemfosas årsstämma 2016 fattades bland annat beslut om att godkänna styrelsens beslut om en företrädesemission under årsstämmans godkännande. Vidare fattades beslut om bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen för tiden till slutet av nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om nyemission av stamaktier, i den mån sådan emission kan ske utan ändring av bolagsordningen. Det totala antalet stamaktier som emitteras med stöd av bemyndigandet får högst motsvara sammanlagt tio procent av det totala antalet stamaktier i Hemfosa vid tidpunkten för utnyttjande av bemyndigandet. Nyemission med stöd av bemyndigandet ska ske till marknadsmässig teckningskurs och betalning ska, förutom kontant betalning, kunna ske med apportegendom eller genom kvittning.

## VALBEREDNING

Hemfosas valberedning inför årsstämman 2016 bestod av Mats Andersson (Fjärde AP-fonden), Eva Gottfridsdotter-Nilsson (Länsförsäkringar Fondförvaltning AB), Lennart Francke (Swedbank Robur fonder), Maria Nordqvist (Lannebo Fonder) samt Bengt Kjell (styrelseordförande). Mats Andersson är ordförande i valberedningen.

## UTSKOTT

Styrelsen har för närvarande två utskott: ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott. Styrelsen utser vilka ledamöter som ska ingå i utskotten.

Revisionsutskottet består efter årsstämman 2016 av styrelseledamöterna Anneli Lindblom (ordförande),

Caroline Sundewall samt Ulrika Valassi vilka samtliga bedömts vara oberoende i förhållande till Bolaget, koncernledningen och Bolagets större ägare. Utskottet arbetar efter en årligen fastställd agenda och har till uppgift att övervaka Bolagets finansiella rapportering och effektiviteten i Bolagets interna kontroll och riskhantering. Revisionsutskottet håller sig också informerad om revisionen av årsredovisning och koncernredovisning. Utskottet ska också granska och övervaka revisorns självständighet och opartiskhet och särskilt följa upp om revisorn tillhandahåller Bolaget andra tjänster än revisions-tjänster. Utskottet biträder också med förslag till årsstämmans beslut om revisorsval.

Ersättningsutskottet består efter årsstämman 2016 av styrelseledamöterna Bengt Kjell (ordförande) och Per-Ingemar Persson vilka bedömts vara oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen. Ersättningsutskottet ska bereda frågor om ersättningsprinciper till VD och andra ledande befattningshavare samt individuell ersättning till VD i enlighet med ersättningsprinciperna. Utskottet ska vidare biträda styrelsen i övervakningen av det system genom vilket Bolaget uppfyller i lag, börsregler och Koden gällande bestämmelser om offentliggörande av information som har med ersättning till VD och andra ledande befattningshavare att göra samt följa och utvärdera eventuella pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för VD och andra ledande befattningshavare, tillämpningen av de riktlinjer för ersättning till VD och andra ledande befattningshavare som årsstämman enligt lag fattar beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer.

## ERSÄTTNING TILL STYRELSEN

Vid årsstämman den 19 april 2016 beslutade stämman att fram till nästa årsstämma ska ett årligt arvode utgå med 180 000 SEK till var och en av de bolagsstämموvalda styrelseledamöterna som inte är anställda i Bolaget samt med 400 000 SEK till styrelsens ordförande. Vidare beslutades att arvode för utskottsarbete ska utgå med 60 000 SEK till ordföranden i revisionsutskottet och med 35 000 SEK till var och en av de övriga ledamöterna i revisionsutskottet.

Vid stämman beslutades vidare att under förutsättning att det är kostnadsneutralt för Bolaget och efter skriftlig överenskommelse mellan Bolaget och styrelseledamöten kan Bolaget medge att styrelsearvodet faktureras genom ett av styrelseledamöten helägt bolag. Om så sker ska det fakturerade arvodet ökas med ett belopp motsvarande sociala avgifter enligt lag och med mervärdesskatt enligt lag.

### ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ersättning till ledande befattningshavare utgörs av en fast och en rörlig del. Rörlig ersättning till ledande befattningshavare ska inte överstiga fyra månadslöner och ska inte vara pensionsgrundande. Den rörliga lönen kan sammantaget maximalt uppgå till 3 MSEK för ledande befattningshavare i Koncernen. Beträffande rätt och möjlighet att erhålla rörlig ersättning exkluderas Koncernens VD och CFO för vilka någon rörlig ersättning inte ska utgå.

Ledande befattningshavares pensionsvillkor ska baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar och följa eller motsvara allmän pensionsplan, i Sverige ITP1-planen. Uppsägningslön och avgångsvederlag för en ledande befattningshavare ska sammantaget inte överstiga 18 månadslöner vid uppsägning från Bolagets sida och sex månader vid uppsägning från ledande befattningshavare.

Under räkenskapsåret 2015 har ersättning till VD och övriga ledande befattningshavare betalats ut i enlighet med nedanstående tabell.

### INTERN KONTROLL ÖVER FINANSIELL RAPPORTERING

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen av Bolaget avseende finansiell rapportering. Hemfosa följer Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission ("COSO"):s ramverk för att utvärdera ett företags interna kontroll över den finansiella rapporteringen, "Internal Control – Integrated Framework", som består av följande fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

#### Kontrollmiljö

Fördelning och delegering av ansvar har dokumenterats och kommunicerats i för styrelsen och Bolaget styrande interna dokument såsom;

- Styrelsens arbetsordning,
- Instruktion till VD,
- Delegationsordning,
- Attestordning, samt
- Övriga interna styrdokument (till exempel ekonomihandbok och affärspolicy).

Samtliga interna styrdokument uppdateras regelbundet vid ändring av till exempel lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav och när behov annars föreligger.

### Ersättningar från Bolaget till VD och övriga ledande befattningshavare som betalats ut under räkenskapsåret 2015, TSEK

Namn/ position	Grundlön, styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensionskostnad	Aktie-relaterad ersättning	Övrig ersättning	Summa
<b>Jens Engwall (VD)</b>						
Ersättning från Bolaget	3 567	-	788		255	4 610
<b>Övriga ledande befattningshavare (7 st)</b>						
Ersättning från Bolaget och från dotterföretag	10 363	1 455	2 257	-	737	14 812



# Bolagsordning

Antagen vid årsstämma den 7 maj 2015

## § 1 Firma

Bolagets firma skall vara Hemfosa Fastigheter AB.  
Bolaget skall vara publikt (publ).

## § 2 Verksamhet

Bolagets verksamhet skall bestå i att, direkt eller indirekt, äga och förvalta fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar samt att bedriva därmed förenlig verksamhet.

## § 3 Säte

Bolagets styrelse skall ha sitt säte i Nacka kommun.

## § 4 Aktiekapital

Bolagets aktiekapital skall utgöra lägst 50 000 000 kronor och högst 200 000 000 kronor.

## § 5 Antal aktier m m

Antalet aktier i bolaget skall uppgå till lägst 100 000 000 aktier och högst 400 000 000 aktier.

Aktier skall kunna ges ut i två slag betecknade stamaktier och preferensaktier. Varje stamaktie berättigar till en (1) röst. Varje preferensaktie berättigar till en tiondel (1/10) röst. Stamaktier och preferensaktier får emitteras till ett belopp motsvarande högst 100 procent av aktiekapitalet.

## § 6 Vinstutdelning

*Preferensaktierna har företräde till vinstutdelning*

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning skall preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna till utdelning enligt nedan.

*Beräkning av Preferensutdelning*

Preferensaktierna skall medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning av tio (10) kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om två och femtio (2,50) kronor per preferensaktie ("Preferensutdelning"), med avstämningsdagar enligt nedan.

*Utbetalning av vinstutdelning*

Utbetalning av vinstutdelning på preferensaktier skall, närmast efter det att preferensaktierna registrerades hos Bolagsverket, ske kvartalsvis i kronor. Avstämningsdagar för vinstutdelning på preferensaktier skall vara den 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober. För det fall sådan dag inte är bankdag, skall avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av vinstutdelning på preferensaktier skall ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen. Med "bankdag" avses dag som inte är

söndag, annan allmän helgdag eller dag som vid betalning av skuldebrev är jämställd med allmän helgdag (sådana likställda dagar är vid tidpunkten för antagandet av denna bolagsordning lördag, midsommarafton, julafton samt nyårsafton).

*Beräkning av Innestående Belopp*

Om ingen vinstutdelning lämnats på preferensaktier, eller om endast vinstutdelning understigande Preferensutdelning lämnats, skall preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje preferensaktie, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut enligt ovan och utbetalat belopp ("Innestående Belopp") innan utdelning till innehavare av stamaktier får ske. Innestående Belopp skall räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om tio (10) procent, varvid uppräknings skall ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av del av vinstutdelningen skett (eller skulle ha skett, i det fall det inte skett någon utdelning alls). Även vinstutdelning av Innestående Belopp förutsätter att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning.

*Omräkning vid vissa bolagshändelser*

För det fall antalet preferensaktier ändras genom sammanläggning, uppdelning eller annan liknande bolagshändelse skall de belopp som preferensaktien berättigar till enligt §§ 6–8 i denna bolagsordning omräknas för att återspegla denna förändring.

*Övrigt*

Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

## § 7 Inlösen av preferensaktier

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier efter beslut av bolagsstämman.

Fördelningen av vilka preferensaktier som skall inlösas skall ske *pro rata* i förhållande till det antal preferensaktier som varje preferensaktieägare äger vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut skall styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande preferensaktier som skall inlösas. Om beslutet godkänns av samtliga ägare av preferensaktier kan dock bolagsstämman besluta vilka preferensaktier som skall inlösas.

Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie skall vara ett belopp beräknat enligt följande:

- i. Fram till den femte årsdagen av den första emissionen av preferensaktier (den "Initiala Emissionen"), ett

belopp uppgående till 211,25 kronor jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt § 6 ovan. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie skall dock aldrig understiga aktiens kvotvärde.

- ii. Från och med den femte årsdagen av den Initiala Emissionen fram till den tionde årsdagen av den Initiala Emissionen, ett belopp uppgående till 195,00 kronor jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt § 6 ovan. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie skall dock aldrig understiga aktiens kvotvärde.
- iii. Från och med den tionde årsdagen av den Initiala Emissionen och för tiden därefter, ett belopp uppgående till 178,75 kronor jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt § 6 ovan. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie skall dock aldrig understiga aktiens kvotvärde.

Från och med den dag då lösenbeloppet enligt ovan förfallit till betalning upphör all ränteberäkning därpå.

### § 8 Bolagets upplösning

Om bolaget upplöses skall preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie uppgående till 211,25 kronor jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med årlig ränta enligt § 6 ovan, innan utskiftning sker till ägare av stamaktier. Preferensaktier skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

### § 9 Aktieägares företrädesrätt

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av olika slag, skall innehavare av stamaktier och preferensaktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om sålunda erbjudna aktier inte räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, skall aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i bolaget, oavsett huruvida deras aktier är stamaktier eller preferensaktier. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, skall fördelningen ske genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av ett slag, skall innehavare av aktier av det slag som ges ut ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier av samma slag innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om sålunda erbjudna aktier inte räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, skall aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i bolaget, oavsett huruvida deras aktier är stamaktier eller preferensaktier. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, skall fördelningen ske genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler skall aktieägarna ha företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av teckningsoptionerna respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas mot.

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

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission med utgivande av aktier får endast ske genom utgivande av stamaktier. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har företrädesrätt till de nya stamaktierna fördelat efter det antal stamaktier de förut äger. Vad som nu sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

### § 10 Styrelse

Styrelsen skall bestå av lägst fyra och högst tio ledamöter. Styrelseledamöterna skall väljas årligen på bolagets årsstämma för tiden intill dess nästa årsstämma har hållits

### § 11 Revisor

Bolaget skall ha en eller två revisorer med eller utan revisorssuppleant. Revisorerna skall granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Om bolaget är moderbolag skall revisorerna även granska koncernredovisningen och koncernföretagens inbördes förhållanden.

**§ 12 Kallelse**

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse har skett skall annonseras i Svenska Dagbladet. Om utgivningen av Svenska Dagbladet skulle upphöra att vara rikstäckande, skall istället sådan annonsering ske i Dagens Nyheter. Kallelse skall ske inom sådan tid som följer av aktiebolagslagen (2005:551).

Aktieägare som vill delta i bolagsstämma, skall dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels göra en anmälan till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

**§ 13 Bolagsstämma**

Bolagsstämma skall hållas på den ort där styrelsen har sitt säte eller i Stockholm.

Årsstämma skall hållas årligen inom sex månader från utgången av det föregående räkenskapsåret. Följande ärenden skall behandlas på årsstämman:

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller två justerare.
4. Prövning av om stämman blivit behörigen samman kallad.
5. Godkännande av dagordning.
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt i förekommande fall koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
7. Beslut om
  - a) fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt i förekommande fall koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen,
  - b) dispositioner beträffande bolagets resultat enligt den fastställda balansräkningen, och
  - c) ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktören när sådan förekommer.
8. Fastställande av arvode åt styrelse och revisor.
9. Val av styrelse och i förekommande fall revisor samt eventuella revisorssuppleanter.
10. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

**§ 14 Räkenskapsår**

Bolagets räkenskapsår skall omfatta 1 januari – 31 december.

**§ 15 Avstämningsförbehåll**

Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

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).

# Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden

## AKTIER OCH AKTIEKAPITAL MED MERA

Enligt Hemfosas bolagsordning som antogs vid årsstämma den 7 maj 2015 ska aktiekapitalet vara lägst 50 000 000 SEK och högst 200 000 000 SEK, fördelat på lägst 100 000 000 och högst 400 000 000 aktier. Bolagets aktier kan ges ut i två slag, stamaktier och preferensaktier. Stamaktier och preferensaktier får emitteras till ett belopp motsvarande högst 100 procent av aktiekapitalet. Bolagets registrerade aktiekapital uppgår före Erbjudandets genomförande till 71 220 103,50 SEK fördelat på 142 440 207 aktier, varav 131 440 208 är stamaktier och är 10 999 999 preferensaktier.

Givet att Erbjudandet fulltecknas kommer Bolagets aktiekapital ökas med 13 144 020,50 SEK till 84 364 124 SEK och antalet stamaktier att ökas med 26 288 041 stamaktier varefter antalet aktier i Bolaget kommer att uppgå till 168 728 248 aktier fördelat på 157 728 249 stamaktier och 10 999 999 preferensaktier. För de stamaktieägare som avstår att teckna aktier i Erbjudandet, uppstår en utspädningseffekt om totalt 26 288 041 stamaktier, motsvarande cirka 16 procent av aktiekapitalet i Bolaget efter Erbjudandet. Dessa aktieägare kan dock kompensera sig ekonomiskt för denna utspädning genom att sälja sina teckningsrätter.

Varje aktie har ett kvotvärde om 0,50 SEK och varje stamaktie berättigar till en röst medan varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst vid bolagsstämmor i Hemfosa. Aktieägarna får vid bolagsstämma rösta för det fulla antalet av de ägda och företrädde aktierna utan begränsning i rösträtten. Stamaktier och preferensaktier i Hemfosa utfärdas enligt och regleras av svensk rätt och de rättigheter som är kopplade till aktierna kan endast ändras i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen. Hemfosas bolagsordning innehåller ett avstämningsförbehåll och de befintliga stamaktierna och preferensaktier är och de stamaktier som ges ut under Erbjudandet kommer att vara anslutna till Euroclear, vilket innebär att Euroclear administrerar aktieboken och registrerar aktierna i Bolaget på person. Inga aktiebrev har utfärdats för Bolagets aktier.

Hemfosas stamaktier har ISIN-kod SE0007126115 och handlas på Nasdaq Stockholm under kortnamnet (ticker) HEMF och de nya stamaktierna kommer att tas

upp till handel Nasdaq Stockholm, efter att dessa registrerats hos Bolagsverket, under samma kortnamn. Hemfosas preferensaktier har ISIN-kod SE0007126123 och handlas på Nasdaq Stockholm under kortnamnet HEMF PREF. Stamaktierna och preferensaktier är inte föremål för några begränsningar i rätten att överlåta dem (men investerare bör noggrant läsa informationen i avsnittet "Överlåtelsebegränsningar med mera"). Stamaktierna och preferensaktierna är denominerade i SEK. Samtliga utgivna aktier är fullt betalda.

Aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösen eller lösningskyldighet. Det har inte heller förekommit några offentliga uppköps-erbjudanden under det innevarande eller föregående räkenskapsåret.

## RÄTT TILL UTDELNING

Årsstämman den 19 april 2016 beslutade om utdelning till stamaktieägarna, fram till nästkommande årsstämma, om totalt 4,20 SEK per stamaktie med utbetalning kvartalsvis om 1,05 SEK per stamaktie. Som avstämningsdagar för den kvartalsvisa utdelningen på stamaktier beslutades den 21 april 2016, 10 juli 2016, 10 oktober 2016 och 10 januari 2017. Vidare beslutade årsstämman om utdelning till preferensaktieägarna, fram till nästkommande årsstämma, om totalt 10,00 SEK per preferensaktie med utbetalning kvartalsvis om 2,50 SEK per preferensaktie. Som avstämningsdagar för den kvartalsvisa utdelningen på preferensaktier beslutades den 10 juli 2016, 10 oktober 2016, 10 januari 2017 och 10 april 2017. För det fallet sådan dag inte är en bankdag, ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag.

Preferensaktierna har företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning av 20 SEK per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 2,50 SEK per preferensaktie ("Preferensutdelning"). Utdelning förutsätter att bolagsstämman beslutar därom. Om ingen vinstutdelning lämnats på preferensaktier, eller om endast vinstutdelning understigande Preferensutdelning lämnats, ska preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje preferensaktie, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut enligt ovan och utbetalat belopp

(”Innestående Belopp”) innan utdelning till innehavare av stamaktier får ske. Innestående Belopp ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om tio (10) procent. Även vinstutdelning av Innestående Belopp förutsätter att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning. För vidare beskrivning av de villkor som gäller för preferensaktierna i samband med utdelning, se avsnittet ”Bolagsordning”.

Rätt till utdelning tillkommer den som på de av bolagsstämman beslutade avstämningsdagarna är registrerad som aktieägare i den av Euroclear förda aktieboken. Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet och begränsas endast genom regler om preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget. Varken aktiebolagslagen eller Bolagets bolagsordning

innehåller några restriktioner avseende utdelning till aktieägare bosatta utanför Sverige. Utöver de restriktioner som följer av bank- och clearingsystem sker utbetalning till sådana aktieägare på samma sätt som till aktieägare bosatta i Sverige.

### AKTIERS RÄTT I SAMBAND MED BOLAGETS UPPLÖSNING

I händelse av Bolagets upplösning ska preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie uppgående till 211,25 SEK jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med årlig ränta om tio (10) procent, innan utskiftning sker till ägare av stamaktier. Preferensaktier ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

### Aktiekapitalets utveckling i Bolaget<sup>1)</sup>

Tidpunkt	Händelse	Förändring aktiekapital, SEK	Förändring antal stamaktier	Förändring antal preferens- aktier	Aktiekapital efter ändring, SEK	Antal stamaktier efter ändring	Antal preferens- aktier efter ändring
Januari 2013	Nybildning	50 000	50 000	-	50 000	50 000	-
Juni 2013	Nyemission	2 792 897	2 792 897	-	2 842 897	2 842 897	-
Juni 2013	Nyemission	22 207 103	22 207 103	-	25 050 000	25 050 000	-
Juni 2013	Minskning <sup>1)</sup>	-50 000	-50 000	-	25 000 000	25 000 000	-
Mars 2014	Kvittningsemission	30 937 496	30 937 496	-	55 937 496	55 937 496	-
Mars 2014	Nyemission i samband med notering på Nasdaq Stockholm <sup>2)</sup>	5 434 782	5 434 782	-	61 372 278	61 372 278	-
April 2014	Nyemission i samband med övertilldelningsoption	4 347 826	4 347 826	-	65 720 104	65 720 104	-
November 2014	Nyemission av preferensaktier	5 000 000	-	5 000 000	70 720 104	65 720 104	5 000 000
Maj 2015	Aktiesplit 2:1	-	65 720 104	5 000 000	70 720 104	131 440 208	10 000 000
September 2015	Riktad emission av preferensaktier	499 999,5	-	999 999	71 220 103,5	131 440 208	10 999 999
Maj 2016	Företrädesemission av stamaktier (Erbjudandet) <sup>3)</sup>	13 144 020,5	26 288 041	-	84 364 124	157 728 249	10 999 999

1) Skälet för minskningen var ägarstruktureringar i samband med Bolagets förvärv av Hemfosa Sverige AB och Hemfosa Tetis AB.

2) Före utnyttjande av övertilldelningsoptionen om maximalt 4 347 826 aktier.

3) Förutsatt full teckning i Erbjudandet.

### ÄGARSTRUKTUR

Tabellen nedan visar Bolagets tio största aktieägare enligt information inhämtad från Euroclear per den 31 mars 2016.

### AKTIEÄGARAVTAL

Såvitt styrelsen känner till föreligger inte några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan Bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Såvitt styrelsen känner till finns inte heller några överenskommelser eller motsvarande som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

### PERSONER MED INSYNSTÄLLNING

Utöver de personer som ingår i styrelsen, ledningen, den huvudansvarige revisorn Björn Flink, ett antal anställda/uppdragstagare i Hemfosa samt personer med vissa funktioner i Koncernen som har en befattning som normalt kan antas medföra tillgång till icke offentliggjord kurspåverkande information finns inga personer som är anmälningsskyldiga enligt lag (2000:1087) om anmälningsskyldighet för vissa innehav av finansiella instrument.

### INCITAMENTSPROGRAM

Per datumet för Prospektets offentliggörande har det inte fattats beslut om inrättandet av något långsiktigt aktierelaterat incitamentsprogram i Bolaget.

### RESTRIKTIONER AVSEENDE UTLÄNDSKT ÄGANDE

Det föreligger inte några restriktioner enligt svensk rätt eller Bolagets bolagsordning gällande rätt att äga eller rösta för aktier med avseende på personer bosatta utanför Sverige eller personer som saknar svenskt medborgarskap.

### KURSENTVECKLING

Diagrammet nedan visar stamaktiens kursutveckling på Nasdaq Stockholm sedan mars 2014.



Aktieägare	Antal aktier			Procentandel	
	Stamaktier	Preferensaktier	Totalt antal aktier	Kapital	Röster
Fjärde AP-fonden	13 218 166	-	13 218 166	9,3	10,0
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	10 132 533	-	10 132 533	7,1	7,6
Kåpan Pensioner	6 863 562	-	6 863 562	4,8	5,2
AMF - Försäkring och Fonder	6 767 901	-	6 767 901	4,8	5,1
Lannebo fonder	5 575 328	-	5 575 328	3,9	4,2
Handelsbanken fonder	5 212 211	-	5 212 211	3,7	3,9
Swedbank Robur fonder	4 728 721	300 000	4 728 721	3,5	3,6
JPM Chase NA	3 475 900	87 129	3 475 900	2,5	2,6
IKANO Invest AB	3 134 562	-	3 134 562	2,2	2,4
Jens Engwall <sup>1)</sup>	2 506 940	-	2 506 940	1,8	1,9
Övriga aktieägare	80 824 383	10 612 870	91 437 253	56,0	53,5
<b>Summa</b>	<b>131 440 208</b>	<b>10 999 999</b>	<b>142 440 207</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

1) Exklusive innehav genom bolag

# Legala frågor och kompletterande information

## KONCERNSTRUKTUR

Hemfosa är moderbolag i Koncernen som består av de direktägda dotterbolagen Hemfosa Norden AB, Hemfosa Vuskt AB, Hemfosa Sverige AB, Hemfosa Tetis AB, Hemfosa Kronfastigheter Holding AB, och, efter Hemfosas etablering på den norska och den finska marknaden under 2015, även Hemfosa Samfunnsbygg AS ("Samfunnsbygg") (som ägs till drygt 97 procent av Hemfosa, se vidare nedan under "Väsentliga avtal", "Aktieägaravtal") och Hemfosa Finland AB samt de dotterbolag som ägs av dotterbolagen. Därtill finns ett antal joint ventures vilka Hemfosa äger tillsammans med andra bolag, se avsnittet "Joint ventures".

För en närmare beskrivning av bolagen i Koncernen, se not 26 under rubriken "Aktier i koncernföretag" på sidorna 90–94 i Bolagets årsredovisning för 2015, som införlivats via hänvisning.

## VÄSENTLIGA AVTAL

### Avtal om fastighets- och företagsförvärv

Hemfosa har genomfört flera förvärv av betydande storlek, framförallt i Sverige men även i Norge och Finland, sedan Bolaget bildades, se vidare avsnittet "Verksamhetsbeskrivning" under rubriken "Verksamhetsyhistorik".

De svenska förvärvsavtalen följer i allmänhet marknadspraxis vad beträffar garantiens omfattning, garanti-tid och belopps- och ansvarsbegränsningar för säljaren. De norska och finska förvärvsavtalen följer i stort strukturen i de svenska förvärvsavtalen och lämnade garantier, omfattningen av desamma och belopps- och ansvarsbegränsningar för säljaren är i huvudsak överensstämmande med vad som är praxis på den svenska marknaden, även om antalet tekniska garantier (såsom till exempel garantier hänförliga till genomförda tekniska besiktningar) är något färre i de norska förvärvsavtalen.

Hemfosa har vidare genomfört flera fastighetsförsäljningar (genom bolag) på den svenska marknaden. Under flera av dessa försäljningsavtal föreligger fortfarande en möjlighet för respektive köpare att framställa garantianspråk mot Hemfosa. Hemfosa har i vissa försäljningsavtal ställt ut hyresgarantier enligt vilka Hemfosa åtagit sig att erlägga ett belopp motsvarande bashyran inklusive tillägg för eventuella vakanta ytor i de av bolagen ägda fastigheterna. Hemfosa har även i vissa försäljningsavtal åtagit sig att utföra/färdigställa vissa arbeten på försålda fastigheter. Några anspråk avseende brister i lämnade garantier har inte riktats mot Hemfosa.

## Entreprenadavtal

Hemfosa har antingen i samband med fastighetsförvärv, alternativt såsom en del av förhandlingen med existerande hyresgäster, åtagit sig uppföra nya byggnader på förvärvade fastigheter eller renovera/utveckla existerande byggnader. Merparten av ingångna entreprenadkontrakt har ingåtts på för marknaden sedvanliga villkor med tillämning av standardiserade branschvillkor (AB 04/ABT 06).

## Hyresavtal

En stor del av Hemfosas fastighetsbestånd består av samhällsfastigheter där den övervägande delen av hyresintäkterna kommer från hyresgäster som bedriver verksamhet finansierad genom offentliga medel. Hyresavtalen är generellt ingångna med löptider på mellan nio månader och 30 år där majoriteten av avtalen har löptider överstigande tre år. Hyresavtalen med långa löptider är normalt kopplade till vissa investeringar som Hemfosa åtagit sig att utföra i hyresgästens lokaler. Genomsnittlig återstående kontraktstid uppgår per den 31 mars 2016 till 6,0 år. Enligt vissa hyresavtal har hyresgästen rätt till rabatter eller en ensidig rätt till förtida upphörande av hyresavtalet.

I Norge och Finland är avtalsfriheten kring hyresavtal större än vad som är fallet i Sverige. De norska hyresavtalen är normalt ingångna med löptider på mellan tre och 25 år. De flesta finska hyresavtal är ingångna på längre löptider, flera överstigande 20 år.

## Leverantörsavtal

Koncernen har fyra huvudsakliga avtalsparter vad gäller ekonomisk och kommersiell förvaltning, ISS Facility Services AB ("ISS"), Nordic PM AB ("Nordic PM") samt avseende verksamheten i Finland, Mrec Asset Management Oy ("Mrec") och avseende verksamheten i Norge OBOS Basale AS ("OBOS"). I ISS och Mrec uppdragen ingår löpande ekonomisk förvaltning såsom hyresavvisering, bokföring, redovisning och rapportering samt hantering av skatter och uppgifter till myndigheter samt vissa transaktionstjänster. Avtalet med ISS är uppsagt för omförhandling. Nordic PM tillhandahåller bland annat sammanställningar av uthyrda och outhyrda lokaler och kvartalsrapporter avseende fastighetsförvaltning. OBOS tillhandahåller ekonomisk- och administrativ förvaltning såsom hyresavvisering, kvartalsrapporter, bokföring och kontakter med hyresgäster.

### Finansieringsavtal

Låneavtal om kreditfaciliteter har ingåtts dels för *Hemfosa Sverige AB* (och dess direkt och indirekt ägda dotterbolag) dels för *Hemfosa Tetis AB* (och dess direkt och indirekt ägda dotterbolag) i syfte att huvudsakligen kunna finansiera fastighetsförvärv och byggkreditiv för olika entreprenadprojekt samt till olika former av rörelsefinansiering. Därtill har Hemfosa emitterat ett obligationslån på kapitalmarknaden. De faciliteter som tillhandahålls enligt låneavtalen inklusive det emitterade obligationslånet uppgick per den 31 mars 2016 sammanlagt till ett totalt belopp om cirka 19,9 MDRSEK, varav 1,2 MDRSEK är hänförligt till obligationslånet.

Kreditgivare till bolag inom Koncernen enligt ingångna låneavtal inkluderar såväl svenska kreditgivare (bland andra SEB, Swedbank, Svenska Handelsbanken AB (publ)/Stadshypotek AB (publ), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial ("Danske") och Nordea Bank AB (publ) ("Nordea")) som utländska kreditgivare (bland andra Danske Bank A/S, DNB BANK ASA, HSH Nordbank AG, Luxembourg Branch AS, Aareal Bank AG, Deutsche Pfandbriefbank AG och Husbanken AS). Vissa bolag inom Koncernen har också ingått så kallade intercreditor-avtal eller andra efterställningsavtal i samband med ovan angivna kreditfaciliteter enligt vilka bland annat internlån är efterställda och relevanta bolag gör vissa åtaganden avseende hur och när betalningar av internskulder får ske.

### Syndikerade krediter

#### *Hemfosa Adrian Holdco AB*

Ett väsentligt låneavtal om cirka 3 MDRSEK har ingåtts med SEB och Nordea. Faciliteterna får utnyttjas av Hemfosa Adrian Holdco AB ("Hemfosa Adrian") i syfte att lånas vidare till de fastighetsägande dotterbolagen (så kallade "downstream loans") för att refinansiera existerande skulder i bolagen, för deras generella bolagsbehov och för att finansiera/refinansiera godkända investeringar/capex. Räntenivåerna enligt låneavtalet grundas på STIBOR med ett marginalpåslag. De kreditfaciliteter som tillhandahållits härunder förfaller till betalning den 25 september 2018. Låneavtalet innehåller sedvanliga villkor, garantier och åtaganden och villkoren är kopplade till ett antal överenskomna så kallade finansiella kovenanter rörande bland annat åtaganden avseende belåningsgrad (så kallad "loan to value"), räntetäckningsgrad, minimivärde på fastighetsportföljen och soliditet. Avtalet innehåller vidare åtaganden för låntagaren att återbetala ett visst belopp av kreditfaciliteterna i förväg om en fastighet eller ett fastighetsägande dotterbolag säljs, samt återbetala samtliga kreditfaciliteter om, efter börsnote-

ringen, någon (eller en grupp som agerar tillsammans) tar kontrollen över mer än 30 procent av aktierna och/eller rösterna i Hemfosa, eller om Hemfosa avnoteras eller inte längre äger samtliga aktier i Hemfosa Sverige AB, eller om Hemfosa Sverige AB inte längre äger samtliga aktier i Hemfosa Adrian, som är den formella låntagaren (så kallad "change of control"). Det finns även sedvanliga bestämmelser om uppsägningsgrunder. Bland annat föreligger en sådan enligt avtalet om en uppsägningsgrund under en annan kreditfacilitet som har upptagits av Hemfosa, Hemfosa Sverige AB, Hemfosa Adrian eller något av Hemfosa Adrians dotterbolag skulle vara för handen (så kallad "cross default").

#### *Hemfosa Tetis AB*

Hemfosa Iput AB ("Hemfosa IPUT") och dess dotterbolag har ingått ett väsentligt låneavtal med SEB och Swedbank avseende en kreditfacilitet om cirka 2,1 MDRSEK i december 2015. Faciliteterna får utnyttjas av Hemfosa Iput i syfte att lånas vidare till de fastighetsägande dotterbolagen för att refinansiera existerande skulder i dotterbolagen och för deras generella bolagsbehov. Räntenivåerna enligt låneavtalet grundas på STIBOR med ett marginalpåslag. Lånevillkoren inklusive åtaganden om finansiella kovenanter liknar i stor utsträckning de som gäller enligt Hemfosa Adrians låneavtal med SEB och Nordea och som ovan beskrivits, om än i förhållande till Hemfosa Tetis AB och dess dotterbolag istället för till Hemfosa Sverige AB och dess relevanta dotterbolag. Lånen under låneavtalet förfaller till betalning den 11 december 2018.

#### *Hemfosa Alexander AB*

Vidare har Danske, Nordea och Swedbank tillhandahållit ett väsentligt lån om cirka 2,2 MDRSEK som får utnyttjas av Hemfosa Alexander AB i syfte att lånas vidare till de fastighetsägandebolagen. I likhet med ovan så liknar lånevillkoren i stor utsträckning de som beskrivits ovan för Hemfosa Adrian och Hemfosa Tetis AB. Faciliteten under låneavtalet förfaller till betalning den 15 december 2018.

#### *Hemfosa Solen AB*

Aareal Bank AG och Deutsche Pfandbriefbank AG har tillhandahållit ett väsentligt lån om cirka 1,9 MDRSEK till Hemfosa Solen AB. Låneavtalet innehåller marknadsmissiga bestämmelser vilka kan jämföras med villkoren som det redogjorts för ovan och låneavtalet styrs av svensk rätt. Låneavtalet innehåller emellertid endast finansiella kovenanter avseende räntetäckningsgrad och belåningsgrad. Lånen under låneavtalet förfaller till betalning den 28 juni 2016.



I samband med ovan angivna kreditfacilitet har Hemfosa, Hemfosa Sverige AB, Hemfosa Adrian, Hemfosa Tetis AB, Hemfosa Iput, Hemfosa Solen ABs dotterbolag och Hemfosa Alexander AB samt dess fastighetsägande dotterbolag ingått borgensåtaganden såsom för egen skuld och säkerheter har ställts över bland annat fastigheter och aktierna i berörda dotterbolag och dess fastighetsägande dotterbolag. Därtill har räntesäkringsavtal (så kallade ”hedgingavtal”) även ingåtts i förhållande till de upptagna lånen som beskrivits ovan uppgående till cirka 8 495 MSEK per den 31 mars 2016.

### Bilaterala krediter

Utöver ovan nämnda syndikerade krediter har dotterbolag till Hemfosa Sverige AB ingått flertalet bilaterala krediter i syfte att huvudsakligen finansiera fastighetsförvärv och byggkreditiv för olika entreprenadprojekt samt till rörelsefinansiering. Kreditgivare under sådana bilaterala krediter består dels av svenska kreditgivare såsom Danske, Nordea, SEB, Svenska Handelsbanken AB (publ)/Stadshypotek AB (publ) och Swedbank, dels av utländska långgivare såsom bland annat Danske Bank A/S, DNB BANK ASA, HSH Nordbank AG, Luxembourg Branch AS och Husbanken AS. Det totala lånebeloppet under krediterna uppgår till cirka 9,5 MDRSEK per den 31 mars 2016.

Flertalet av dessa låneavtal innehåller sedvanliga villkor, garantier och åtaganden för fastighetskrediter av detta slag; innefattande, bland annat, bestämmelser om ”cross default” och ”change of control” samt liknande finansiella kovenanter som i det ovan beskrivna låneavtalet med Hemfosa Adrian. Begränsningar gäller också beträffande vissa dotterbolags möjligheter att lämna vinstutdelning. Då dessa dotterbolag historiskt endast marginellt påverkat Hemfosas resultat, bedöms begränsningarna inte ha någon väsentlig påverkan på Hemfosas möjligheter att lämna vinstutdelning enligt Bolagets utdelningspolicy. I samband med krediterna har även vissa borgensåtaganden ställts. Även sedvanliga säkerheter har ställts till förmån för vissa kreditgivare under vissa låneavtal. Hedgingavtal har även ingåtts av vissa bolag under vissa låneavtal.

### Obligationslån

Hemfosa har den 8 maj 2014 emitterat ett treårigt icke-säkerställt obligationslån uppgående till ett totalt belopp om 1,2 MDRSEK på kapitalmarknaden. Obligationslånet är noterat på Nasdaq Stockholm. Villkoren för obligationslånet innehåller vissa finansiella kovenanter rörande bland annat åtaganden avseende räntetäckningsgrad och soliditet. Villkoren innehåller vidare rättigheter för obligationsinnehavarna att under vissa förutsätt-

ningar begära förtida inlösen av utestående obligationer om någon (eller en grupp som agerar tillsammans) tar kontrollen över mer än 50 procent av aktierna och/eller rösterna i Hemfosa, eller om Hemfosa avnoteras (så kallad ”change of control”). Det finns även sedvanliga bestämmelser om uppsägningsgrunder. Bland annat föreligger en sådan enligt avtalet om, under vissa förutsättningar, ett lån under en annan kreditfacilitet som har upptagits av Hemfosa eller vissa av Hemfosas dotterbolag inte betalats i rätt tid eller förfaller till förtida betalning på grund av en uppsägningsgrund där under (så kallad ”cross default”).

### Aktieägaravtal

För information om aktieägaravtal avseende aktieägandet i Hemfosa, se avsnittet ”Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden” under rubriken ”Aktieägaravtal”.

Hemfosa ingår regelmässigt aktieägaravtal med övriga ägare till joint ventures och andra gemensamt ägda företag. Aktieägaravtalen innehåller normalt sedvanliga bestämmelser om styrelsens sammansättning, enighet kring vissa beslut, finansiering, inlösen vid partskontraktbrott samt bestämmelser kring exit.

Hemfosa och Immob Holding AS, (”Immob”), har ingått ett aktieägaravtal avseende aktieägandet i Samfunnsbygg. Det bestämmande inflytandet över bolaget ligger helt hos Hemfosa i egenskap av ägare av 97,23 procent av aktierna. Immob ägs till 100 procent av Simon Venemyr Ottersland som, via Immob, enligt tecknat konsultavtal ska vara exklusiv köp- och säljrådgivare beträffande all Hemfosas aktivitet i Norge.

### SÄRSKILT OM GARDERMOEN CAMPUS

Hemfosa förvärvade, genom Samfunnsbygg, den 15 juni 2015 65 procent av aktierna i Gardermoen Campus Utvikling AS (”GCU”) från norska fastighetsutvecklingsföretaget Aspelin Ramm Eiendom AS (”Ramm”) med avsikten att tillsammans med Ramm äga och utveckla ett område vid Gardermoen flygplats nära Oslo till en viktig nationell kompetenspark inom hälsa och omsorg. Joint venture-bolaget GCU har via bolag förvärvat mark i Ullensaker kommun. I samband med GCU:s förvärv av marken erhöles en köpoption avseende ytterligare mark. Köpoptionen måste påkallas senast den 16 oktober 2020.

I samband med Samfunnsbyggs förvärv av aktierna i GCU tecknades även (i) aktieägaravtal mellan Ramm och Samfunnsbygg; (ii) ett 25 årigt hyresavtal mellan GCU och LHL-klinikkene AS (”LHL”), och (iii) projektavtal mellan GCU och Ramm.

Under fjärde kvartalet 2015 tecknade GCU bland annat ett 30-årigt hyresavtal med Ullensaker kommun

avseende uppförandet av ett nytt lokalmedicinskt center, ”helsehus”, i anslutning till LHLs sjukhus.

## MILJÖ

Miljöfarlig verksamhet, vilket kan leda till föroreningar i marken, och som i sin tur kan komma att innebära kostnader för åtgärdande (såsom exempelvis kostnader för sanering) har tidigare bedrivits på ett antal fastigheter som Hemfosa äger. Exempelvis äger Hemfosa fastigheter där det tidigare bedrivits industriverksamhet samt fastigheter där det konstaterats att föroreningar eller kontaminering kan föreligga och där saneringsåtgärder således kan krävas. I samband med förvärv av fastigheter genomför Hemfosa miljöanalyser av såväl mark som byggnad för att identifiera eventuella miljörisker och för att bedöma vilka åtgärder som kan genomföras för att minska miljöpåverkan. Hemfosa är för närvarande inte föremål för något krav avseende efterbehandlingsåtgärder eller skadestånd på grund av miljöföroreningar.

## FÖRSÄKRINGAR

Hemfosa har tecknat försäkringar med If Skadeförsäkring och AIG Försäkringar. Dessa utgörs av sedvanliga verksamhets- och fastighetsförsäkringar samt ansvarsförsäkringar för styrelseledamöter och täcker Koncernens samtliga fastigheter, styrelseledamöter samt Bolagets VD. Fastigheter som förvärvas inkluderas i existerande försäkringsskydd efter anmälan från Bolaget. Försäkringarna omfattar 24 månaders hyresbortfall.

## TVISTER

### Göteborg Arendal 1:17

Hemfosa förvärvade 2010 samtliga aktier i Hemfosa Arendal AB som äger fastigheten Göteborg Arendal 1:17 med därtill hörande hyresavtal avseende en logistikanläggning vilken före Hemfosas förvärv hade uppförts genom totalentreprenad. Efter förvärvet har det uppmärksamats att golvet i anläggningen inte är dimensionerat för den belastning som avtalats och på sikt skulle behöva åtgärdas. Hyresgästen har innehållit vissa hyresbetalningar genom att deponera beloppet hos Länsstyrelsen och helt underlåtit att erlægga vissa andra hyresbetalningar. Hyresförhållande har upphört och hyresgästen har avflyttat från lokalerna. Hemfosa Arendal AB har lämnat in stämmningsansökan mot hyresgästen avseende deponerad och obetald hyra. Hyresgästen har bestritt Arendals talan med hänvisning till motkrav och har även genstämt. Efter att hyresgästen har avflyttat från lokalerna har Hemfosa åtgärdat golvet. Kostnaderna härför om cirka 26 MSEK har belastat Hemfosa Arendals AB:s resultat.

Hemfosa har reklamerat fel och brister avseende golvet och diskussioner har förts med totalentreprenören, som bestrider att fel eller brister föreligger.

## RÅDGIVARES INTRESSEN

I sin egenskap av finansiella rådgivare erhåller Swedbank och SEB en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster i samband med Erbjudandet. Swedbank och SEB tillhandahåller från tid till annan tjänster till Bolaget inom ramen för sin löpande verksamhet och är vidare långgivare till Bolaget (se rubriken ”Finansieringsavtal”).

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Tjänster och andra transaktioner mellan bolag inom Koncernen och mellan Koncernen och joint ventures och andra gemensamt ägda företag debiteras enligt affärs-mässiga principer. Per den 31 mars 2016 hade Koncernen borgensåtaganden för skulder i joint venture-bolag uppgående till 127 MSEK (-).

Vidare erhåller styrelseledamöter och ledande befattningshavare ersättning för sina respektive uppdrag (se avsnittet ”Bolagsstyrning”).

Utöver vad som följer av ovanstående har varken Hemfosa eller dess dotterbolag lämnat lån, garantier eller borgensförbindelser till eller till förmån för några styrelseledamöter eller ledande befattningshavare i Koncernen. Ingen av dessa personer har haft någon direkt eller indirekt delaktighet i någon affärstransaktion med något bolag inom Koncernen eller något gemensamt ägt företag som är eller var ovanlig till sin karaktär eller med avseende på villkoren.

## INFORMATION FRÅN TREDJE MAN

Prospektet innehåller viss marknads- och branschinformation från tredje man. Vidare har intyg om värdering av Hemfosas fastigheter inhämtats från Newsec Advice AB och Cushman & Wakefield. Newsec Advice AB och Cushman & Wakefield har samtyckt till att värderingarna återges i Prospektet. Information från tredje man har i Prospektet återgivits korrekt och såvitt Hemfosa känner till och kan förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Ingen av de personer som deltagit i arbetet har såvitt Hemfosa känner till några väsentliga intressen i Bolaget. Hemfosa har inte kontrollerat siffror, marknadsdata eller annan information som tagits fram av tredje part, varför styrelsen i Bolaget inte påtar sig något ansvar för riktigheten för sådan information i Prospektet. Informationen bör därför läsas med detta i åtanke. Viss finansiell informa-

tion i Prospektet har avrundats, varför vissa tabeller och grafer eventuellt inte summerar korrekt.

### KOSTNADER I SAMBAND MED ERBJUDANDET

Hemfosas kostnader hänförliga till Erbjudandet, inklusive ersättning till Swedbank, SEB och andra rådgivare samt övriga uppskattade kostnader, beräknas uppgå till omkring 32 MSEK, för räkenskapsåret 2016.

### ÖVRIG BOLAGSINFORMATION

Bolagets firma och handelsbeteckning är Hemfosa Fastigheter AB (publ). Bolaget har organisationsnummer 556917-4377 och är ett publikt aktiebolag med säte i Nacka. Bolaget bildades i Sverige den 4 december 2012 och registrerades vid Bolagsverket den 2 januari 2013. Bolaget har bedrivit verksamhet sedan dess. Bolagets associationsform regleras av, och aktieägarnas rättigheter kan endast ändras i enlighet med, aktiebolagslagen (2005:551). Bolagsordningen antogs vid årsstämma den maj 2015.

### HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Hemfosas finansiella rapporter för räkenskapsåren 2015, 2014 och 2013 samt för perioden januari – mars 2016 införlivas genom hänvisning och utgör en del av Prospektet. Dessa finansiella rapporter återfinns i Hemfosas årsredovisningar för 2015, 2014 och 2013 där hänvisningar görs enligt följande:

- Årsredovisningen 2015: sid. 62–65 och 70–97, där resultaträkningen finns på sid. 62, rapport över finansiell ställning för koncernen på sid. 63, kassaflödesanalysen på sid. 65 och revisionsberättelsen på sid. 97.
- Årsredovisningen 2014: sid. 56–59 och 64–90, där resultaträkningen finns på sid. 56, rapport över finansiell ställning för koncernen på sid. 57, kassaflödesanalysen på sid. 59 och revisionsberättelsen på sid. 90.
- Årsredovisningen 2013: sid. 24–27 och 31–58, där resultaträkningen finns på sid. 24, rapport över finansiell ställning för koncernen på sid. 25, kassaflödesanalysen på sid. 27 och revisionsberättelsen på sid. 58.
- Delårsrapporten för perioden januari–mars 2016 hänvisas till i sin helhet, där resultaträkningen finns på sid. 25, rapport över finansiell ställning för koncernen på sid. 26, kassaflödesanalysen på sid. 28 och revisorns granskningsrapport på sid. 32.

Hemfosas årsredovisningar för räkenskapsåren 2015, 2014 och 2013 har reviderats av Bolagets revisor och revisionsberättelsen är fogad till årsredovisningen. Delårs-

rapporten för perioden januari–mars 2016 har översiktligt granskats av Bolagets revisor och granskningsrapporten är fogad till delårsrapporten.

Förutom Hemfosas reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2015, 2014 och 2013 samt den översiktligt granskade delårsrapporten för perioden januari–mars 2016, vilka införlivats genom hänvisning, och reviderad aktuell intjäningsförmåga på sid. 77, har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisorer.

De delar av den finansiella informationen som inte har införlivats genom hänvisning är antingen inte relevanta för en investerare eller återfinns på annan plats i Prospektet.

### HANDLINGAR SOM HÅLLS TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION

Kopior av följande handlingar kan under Prospektets giltighetstid erhållas från Hemfosa via e-post [info@hemfosa.se](mailto:info@hemfosa.se), på Bolagets huvudkontor, vardagar under kontorstid, eller telefon 08-448 04 80 och finns tillgängliga på Hemfosas webbplats, [www.hemfosa.se](http://www.hemfosa.se).

- Hemfosas bolagsordning;
- Årsredovisningar för 2015, 2014 och 2013;
- Årsredovisningar för 2015 och 2014 för Bolagets samtliga dotterbolag<sup>1)</sup>;
- Hemfosas översiktligt granskade delårsrapport januari – mars 2016;
- Värderingsintyg avseende Hemfosas fastigheter; samt
- Prospektet.

Prospektet går även att ladda ner elektroniskt via Finansinspektionens webbplats, [www.fi.se](http://www.fi.se).

1) Dotterbolagens årsredovisningar kommer endast att finnas tillgängliga på Bolagets kontorsadress.

# Vissa skattefrågor i Sverige

Nedan sammanfattas vissa svenska skatteregler som kan komma att aktualiseras av erbjudandet. Sammanfattningen vänder sig till aktieägare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges. Sammanfattningen är inte avsedd att vara uttömmande och omfattar inte situationer där aktierna innehas av handelsbolag eller som lagertillgång i näringsverksamhet. Vidare behandlas inte de särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga om aktieägare innehar preferensaktier som anses vara näringsbetingade. Inte heller behandlas de särskilda regler som gäller för så kallade kvalificerade aktier i fåmansföretag. Särskilda skattekonsekvenser kan uppkomma också för andra kategorier av aktieägare, såsom investmentföretag, investeringsfonder och personer som inte är obegränsat skattskyldiga i Sverige. Innehavare av aktier rekommenderas att inhämta råd från skatterådgivare avseende de skattekonsekvenser som kan uppkomma i varje enskilt fall, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

## BESKATTNING VID AVYTTRING AV AKTIER

### Fysiska personer

För fysiska personer och dödsbon beskattas kapitalvinster i inkomstslaget kapital. Skattesatsen är normalt 30 procent.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust vid avyttring av aktier beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort beräknas med tillämpning av genomsnittsmetoden. För marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Kapitalförluster vid avyttring av marknadsnoterade aktier är fullt avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommit samma år på andra marknadsnoterade aktier och delägarätter utom andelar i sådana investeringsfonder som endast innehåller svenska fordringsrätter (räntefonder). Kapitalförlust som inte kan kvittas på detta sätt får dras av med 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt mot statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 SEK och med 21 procent av resterande del. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

### Aktiebolag

Aktiebolag beskattas för alla inkomster i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 22 procent. Beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker på samma sätt som för fysiska personer i enlighet med vad som anges ovan. Avdrag för kapitalförluster på aktier medges normalt endast mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter. En kapitalförlust kan även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot kapitalvinster i bolag inom samma koncern under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen och båda begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt. Kapitalförlust som inte har kunnat utnyttjas ett visst år får sparas och dras av mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Om aktierna utgör näringsbetingade andelar hos ägaren gäller särskilda regler.

## BESKATTNING AV UTDELNING

För fysiska personer och dödsbon beskattas utdelning på noterade aktier i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. För aktiebolag beskattas utdelning med bolagsskatt om 22 procent. Om aktierna utgör näringsbetingade andelar hos ägaren gäller särskilda regler.

Preliminär skatt avseende utdelning innehålls av Euroclear eller, för förvaltarregistrerade innehav, av förvaltaren. Bolaget ansvarar inte för eventuell källskatt innehålls.

**AKTIEÄGARE SOM ÄR BEGRÄNSAT SKATT-  
SKYLDIGA I SVERIGE**

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige utgår normalt svensk kupongskatt om 30 procent på utdelning från svenska aktiebolag. Denna skattesats är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal mellan Sverige och andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. Kupongskatten innehålls vid utdelningstillfället av Euroclear, eller för förvaltarregistrerade innehav, av förvaltaren. I de fall 30 procent kupongskatt innehålls vid utbetalning till en person som har rätt att beskattas enligt en lägre skattesats eller kupongskatt annars innehålls med för stort belopp, kan återbetalning begäras skriftligen hos Skatteverket före utgången av det femte kalenderåret efter utdelningstillfället.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige beskattas normalt inte i Sverige för kapitalvinster vid avyttring av aktier och andra deläggarrätter. Aktieägare kan dock bli föremål för beskattning i det land där de har sin skatterättsliga hemvist. Enligt en särskild regel kan fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk beskattning vid avyttring av vissa värdepapper om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller vid något tillfälle under de tio närmast föregående kalenderåren varit bosatta i Sverige eller stadigvarande vistats här. Tillämpligheten av denna regel är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal mellan Sverige och andra länder för undvikande av dubbelbeskattning.

# Överlåtelsebegränsningar med mera

Tilldelningen av teckningsrätter och erbjudandet att teckna nya aktier i Hemfosa med eller utan stöd av teckningsrätter kan påverkas av gällande lagstiftning i olika jurisdiktioner. Investerare bör anlita professionella rådgivare för att bedöma om det krävs myndighetstillstånd eller andra tillstånd eller om andra formella krav behöver iakttas för att kunna utnyttja teckningsrätter eller förvärva BTA eller nya aktier utan stöd av teckningsrätter.

## ALLMÄNT

Hemfosa har inte vidtagit och kommer inte att vidta några åtgärder för att tillåta ett erbjudande av de nya aktier som ingår i Erbjudandet (genom utnyttjande av teckningsrätter eller på annat sätt) i någon annan jurisdiktion än Sverige. Mottagande av Prospektet innebär inget erbjudande i jurisdiktioner där det skulle vara olagligt att lämna ett erbjudande och om så är fallet är Prospektet endast avsett som information, och får inte kopieras eller vidarebefordras.

Utöver vad som anges i Prospektet ska en investerare som mottar en kopia av Prospektet i någon annan jurisdiktion än Sverige inte se Prospektet som en inbjudan eller ett erbjudande. Investeraren får inte under några omständigheter handla med Värdepapper (se definition i avsnittet "Viktig information"), såvida inte en sådan inbjudan eller ett sådant erbjudande lagligen skulle kunna lämnas till investeraren eller om Värdepappren kan handlas utan att krav på registrering eller andra legala krav har uppfyllts i den berörda jurisdiktionen.

En investerare som mottar en kopia av Prospektet bör följaktligen inte skicka eller på annat sätt distribuera Prospektet, och inte heller överlåta Värdepappren till någon person eller i eller till någon jurisdiktion där det kan innebära en överträdelse av lokal värdepapperslagstiftning eller lokala föreskrifter. Om en investerare vidarebefordrar Prospektet till någon sådan jurisdiktion (oavsett om det sker enligt avtal, lagkrav eller av annan anledning) ska investeraren göra mottagaren uppmärksam på innehållet i detta avsnitt. Om inte annat uttryckligen sägs i Prospektet gäller följande:

I. Värdepapper som tilldelas respektive erbjuds i Erbjudandet får inte erbjudas, tecknas, säljas, eller överföras, direkt eller indirekt, till eller inom Relevanta Medlemsstater (såsom definieras nedan), såvida det inte sker i enlighet med de tillämpliga undantagen i Prospektdirektivet, till eller inom Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller, med vissa undantag, USA, eller annan jurisdiktion där det inte är tillåtet att erbjuda Värdepappren eller där sådan åtgärd är föremål för legala restriktioner eller där sådan handling skulle förutsätta ytterligare prospekt eller andra åtgärder utöver vad som följer av svensk lag ("Obehörig Jurisdiktion", tillsammans de "Obehöriga Jurisdiktionerna");

- II. Prospektet får inte sändas till någon person i någon Obehörig Jurisdiktion; och
- III. tilldelningen av teckningsrätter till ett värdepapperskonto som tillhör en aktieägare eller annan person i en Obehörig Jurisdiktion eller en medborgare i en Obehörig Jurisdiktion ("Obehöriga Personer") innebär inte ett erbjudande av nya aktier till sådan person, och Obehöriga Personer får inte utnyttja teckningsrätter. Om en investerare mottar, utnyttjar, överlåter eller på annat sätt överför teckningsrätter, utnyttjar teckningsrätter för att förvärva BTA eller nya aktier eller handlar med eller på annat sätt genomför transaktioner med Värdepapper som tilldelats respektive erbjuds i Erbjudandet, anses sådan investerare ha lämnat eller, i vissa fall, ombeds att lämna bland annat följande utfästelser och garantier till Hemfosa och dess uppdragstagare (om Hemfosa inte avstår från detta krav):
- att investeraren inte befinner sig i en Obehörig Jurisdiktion;
  - att investeraren inte är en Obehörig Person;
  - att investeraren inte agerar och inte har agerat på uppdrag av eller till förmån för en Obehörig Person;
  - att investeraren är införstådd med att varken Värdepappren som tilldelas respektive erbjuds i Erbjudandet har registrerats eller kommer att registreras enligt Securities Act och att de inte får erbjudas, säljas, pantsättas, återförsäljas, levereras, tilldelas, upptas eller på annat sätt överföras inom USA eller till, på uppdrag av eller till förmån för en person som befinner sig i USA, utom i enlighet med något undantag från, eller genom en transaktion som inte kräver, registrering enligt Securities Act; och
  - att investeraren lagenligt får erbjudas, utnyttja, teckna och ta emot Värdepapper i den jurisdiktion där vederbörande är bosatt eller för närvarande befinner sig.

Hemfosa och dess uppdragstagare kommer att förlita sig på investerarens utfästelser och garantier. Eventuell felaktig informationsgivning eller efterföljande överträdelse av dessa utfästelser och garantier kan leda till att investeraren blir skadeståndsskyldig eller att en transaktion avseende Värdepapper blir ogiltig.

Om en person agerar på uppdrag av en innehavare av teckningsrätter (till exempel som förvaltare, förmyndare eller god man), ska sådan person lämna Hemfosa ovan nämnda utfästelser och garantier såvitt avser utnyttjande av teckningsrätterna för innehavarens räkning. Om sådan person inte lämnar eller inte kan lämna ovan nämnda utfästelser och garantier, är Hemfosa inte skyldigt att verkställa någon tilldelning av Värdepapper till sådan person eller till person för vars räkning denne agerar. Oaktat föregående reserverar sig Bolaget rätten att erbjuda och leverera Värdepapperen till ett begränsat antal aktieägare i USA vilka bedöms vara QIB:s, i erbjudanden undantagna från registreringskraven i Securities Act.

Med beaktande av de specifika restriktioner som redovisas nedan är en investerare (inklusive dennes förvaltare, förvaltare, förmyndare eller god man) som vill utnyttja eller på annat sätt handla med eller teckna Värdepapper själv ansvarig för att kontrollera och följa tillämplig lagstiftning i den aktuella jurisdiktionen, inklusive att införskaffa eventuella erforderliga tillstånd från myndigheter eller andra samtycken samt följa eventuella andra nödvändiga formella krav och erlagga eventuella skatter med anledning av Erbjudandet i dessa jurisdiktioner.

Informationen i detta avsnitt är endast avsedd som en allmän vägledning. Råder det tvivel rörande huruvida investeraren har rätt att utnyttja sina teckningsrätter eller förvärva BTA eller nya aktier bör investeraren omgången anlita professionella rådgivare.

Såvitt avser aktieägare som på avstämningsdagen den 21 april 2016 innehar aktier i Hemfosa genom förvaltare, kommer teckningsrätter initialt att utbocas till respektive förvaltare för sådana aktieägares räkning. Förvaltaren äger inte rätt att utnyttja några teckningsrätter på uppdrag av någon person som befinner sig i en Obehörig Jurisdiktion eller på uppdrag av någon Obehörig Person och kan avkrävas intyg om detta i samband med att teckningsrätter utnyttjas.

Med vissa undantag har förvaltare inte tillåtelse att skicka Prospektet eller annan information om Erbjudandet till någon Obehörig Jurisdiktion eller till någon Obehörig Person. Utbokning av teckningsrätter till personer i Obehöriga Jurisdiktioner eller till Obehöriga Personer utgör inget erbjudande till sådana personer om att förvärva Värdepapper. Förvaltare, till exempel banker och fondkommissionärer, samt andra finansiella mellanhänder, som har innehav för Obehöriga Personers räkning kan överväga att sälja en del eller samtliga teckningsrätter för dessa personers räkning i den utsträckning som detta är tillåtet enligt överenskommelser med dessa personer och tillämplig lag samt överföra nettolikviden till dessa personers konton.

Med vissa undantag kommer instruktioner eller intyg om teckningar som sänts från eller poststämpel i en Obehörig Jurisdiktion att anses vara ogiltiga och Värdepapper som erbjuds i Erbjudandet kommer inte att levereras till en mottagare i en Obehörig Jurisdiktion. Hemfosa

förbehåller sig rätten att bortse från eller häva teckning som sker på uppdrag av en person som uppgett en adress i en Obehörig Jurisdiktion för mottagande eller leverans av Värdepapper, som inte utfäster eller kan utfästa, eller inte garanterar eller kan garantera, att denna person inte befinner sig i en Obehörig Jurisdiktion och inte är en Obehörig Person, som inte agerar på diskretionär grund för sådana personer eller, som Hemfosa eller dess uppdragstagares bedömning, har lämnat instruktion om teckning i, eller sänt detta från, en Obehörig Jurisdiktion.

Vidare förbehåller sig Hemfosa rätten att helt enligt egen bedömning ogiltigförklara utnyttjande av teckningsrätter, som Hemfosa uppfattar har genomförts, verkställts eller sänts på ett sätt som kan innebära brott mot lagar eller bestämmelser i någon jurisdiktion.

Oaktat andra bestämmelser i Prospektet förbehåller sig Hemfosa rätten att tillåta en innehavare att utnyttja teckningsrätter, om Hemfosa enligt egen bedömning är övertygat om att transaktionen i fråga utgör ett undantag från eller inte omfattas av de lagar eller bestämmelser som ger upphov till de aktuella restriktionerna. Tillämpliga undantag i vissa jurisdiktioner beskrivs nedan. I dessa fall accepterar Hemfosa inget ansvar för eventuella åtgärder som innehavaren vidtar eller för konsekvenser som denne kan förorsakas genom att Hemfosa tillåter innehavarens utnyttjande av teckningsrätter.

## USA

Värdepappren har inte och kommer inte att registreras enligt Securities Act eller hos någon värdepappersmyndighet i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får endast erbjudas eller säljas, direkt eller indirekt, i USA, enligt ett tillämpligt undantag från, eller i en transaktion som inte är föremål för, registreringsskyldighet enligt Securities Act, och andra tillämpliga värdepappersregleringar i någon delstat eller jurisdiktion i USA. Inga offentliga erbjudanden avseende Värdepapperna lämnas i USA.

Värdepapperna erbjuds och säljs utanför USA i enlighet med Regulation S ("Regulation S") i Securities Act. Vidare får Värdepappren endast erbjudas eller säljas av Hemfosa inom USA till befintliga aktieägare som bedöms vara så kallade qualified institutional buyers (enligt definitionen i Rule 144A i Securities Act) ("QIB:s").

Varje innehavare av teckningsrätter, BTA eller nya stamaktier anses, genom mottagande av Prospektet, ha utfäst, godkänt och bekräftat, bland annat att (uttryck som används i detta avsnitt och som definieras i Rule 144A i Securities Act eller Regulation S används i det följande med däri angiven betydelse):

1. innehavaren, vid tidpunkten för utnyttjande av teckningsrätter, är en QIB;
2. innehavaren är införstådd med och bekräftat att teckningsrätterna, BTA eller nya stamaktier som utges vid utnyttjande av teckningsrätter, inte har varit eller kommer att bli registrerade enligt Securities Act, och att

- de inte får erbjudas, säljas eller utnyttjas, direkt eller indirekt, i USA, annat än i enlighet med punkt 4 nedan;
3. innehavaren är införstådd med att teckningsrätterna endast får överföras, tilldelas eller återförsäljas utanför USA i enlighet med Regulation S i Securities Act;
  4. såsom köpare i en riktad emission av värdepapper som inte har registrerats i enlighet med Securities Act, endast får förvärva teckningsrätter, BTA eller nya stamaktier vid utnyttjande av sådana teckningsrätter, för sin egen räkning, eller för en eller flera övriga QIB:s räkning för vilka innehavaren agerar som förvaltare eller ombud med ensam investeringsbehörighet avseende varje sådant konto och med full befogenhet att lämna sådana bekräftelser, utfästelser och överenskommelser avseende varje sådant konto, i varje fall för investering och inte med avsikt att återförsälja eller distribuera sådana teckningsrätter, BTA eller nya stamaktier som emitterats vid utnyttjande av teckningsrätterna;
  5. innehavaren är införstådd med och bekräftar att, även om erbjudanden och försäljningar av teckningsrätterna i USA endast sker till QIB:s och teckningsrätterna endast får utnyttjas av QIB:s i USA, varken sådana erbjudanden och försäljningar eller sådana utnyttjanden genomförs enligt Rule 144A, och att om innehavaren eller annan QIB för vilken innehavaren agerar, såsom beskrivs i punkt 4 ovan, eller någon annan förvaltare eller ombud som representerar en sådan investerare, i framtiden beslutar att erbjuda, sälja, tillhandahålla, pantsätta eller på annat sätt överlåta teckningsrätter, BTA eller nya stamaktier som emitterats vid utnyttjande av teckningsrätter, kommer innehavaren och sådana andra personer endast göra detta (i) i enlighet med ett godkänd registreringsförfarande enligt Securities Act, (ii) till en QIB i en transaktion i enlighet med kraven i Rule 144A, (iii) utanför USA i enlighet med Rule 904 i Regulation S i Securities Act i en så kallad "offshore transaction" (och inte genom en i förväg strukturerad transaktion som resulterar i en återförsäljning av sådana teckningsrätter, BTA eller nya stamaktier till USA) eller (iv) avseende nya stamaktier som emitterats genom utnyttjande av teckningsrätter i enlighet med Rule 144A i Securities Act och, i varje enskilt fall, i enlighet med varje tillämplig värdepapperslagstiftning i varje amerikansk delstat, territorium eller annan jurisdiktion. Innehavaren förstår att inga utfästelser kan göras avseende tillämpligheten av undantaget i Rule 144A i Securities Act för återförsäljning av nya stamaktier;
  6. innehavaren är införstådd med att så länge som de nya stamaktier som emitteras genom utnyttjande av teckningsrätter är så kallade "restricted securities" i den mening som avses i amerikansk värdepapperslagstiftning, får inga sådana nya stamaktier deponeras till någon amerikansk depåbevisfacilitet som upprättats eller administreras av en depåbank, annat än till en begränsad depåbevisfacilitet, och att sådana nya stamaktier inte kommer att avvecklas eller handlas genom faciliteterna tillhörande The Depository Trust Company eller annat amerikanskt börs- eller clearingssystem;
  7. innehavaren bekräftar att varken Bolaget, de finansiella rådgivarna eller någon person som representerar Bolaget eller ledningen har gjort någon utfästelse till innehavaren avseende Bolaget, eller avseende erbjudande, försäljning eller utnyttjande av teckningsrätter (eller BTA eller nya stamaktier som emitteras vid utnyttjande av teckningsrätter) annat än vad som anges i Prospektet, på vilket innehavaren enbart kommer basera sitt investeringsbeslut avseende teckningsrätterna och sådana BTA och nya stamaktier. Innehavaren kommer att inneha allt material som den mottar direkt eller indirekt från Bolaget eller de finansiella rådgivarna relaterat till Erbjudandet, inklusive Prospektet, i förtroende och innehavaren är införstådd med att sådan information enbart är avsedd för innehavaren och därför inte får distribueras eller dupliceras av innehavaren. Innehavaren bekräftar att den kommer att läsa och acceptera den materia som anges i avsnittet "Överlåtelsebegränsningar med mera";
  8. innehavaren, och varje annan QIB, om någon, för vars räkning denne förvärvar teckningsrätter, BTA eller nya stamaktier, i den löpande verksamheten, investerar i eller förvärvar liknande värdepapper som teckningsrätterna, BTA:na eller de nya stamaktierna som emitteras vid utnyttjande av teckningsrätter, har sådan kunskap och erfarenhet i finansiella och affärsmässiga frågor att den är kapabel att utvärdera fördelarna och riskerna med att förvärva sådana teckningsrätter, BTA och nya stamaktier och att den är medveten om att den under obestämd tid måste bära den ekonomiska risken av en investering i varje teckningsrätt, BTA eller ny stamaktie för vilken sådan teckningsrätt kan utnyttjas och att den kan komma att bära en sådan risk under obestämd tid;
  9. innehavaren förstår att dessa utfästelser och åtaganden är nödvändiga enligt USA:s värdepapperslagstiftning och bemyndigar oåterkalleligen Bolaget och de finansiella rådgivarna att förebbringa ett QIB Investment Letter till varje part involverad i administrativa eller rättsliga förfaranden eller officiella utredningar avseende de frågor som anges däri;
  10. innehavaren utfäster att om den i framtiden erbjuder, återförsäljer, pantsätter eller på annat sätt överlåter teckningsrätter, BTA eller nya stamaktier så ska innehavaren notifiera sådana mottagare om de överlåtelsebegränsningar som följer av Prospektet;



11. innehavaren inte är ett dotterbolag (såsom definieras i Rule 501(b) i Securities Act) till Bolaget, och inte heller agerar på uppdrag av ett dotterbolag till Bolaget;
12. innehavaren bekräftar och förstår att (i) Bolaget i noteringsprospektet indikerat att Bolaget sannolikt klassificeras som ett passivt utländskt investeringsbolag (Eng. passive foreign investment company) ("PFIC") enligt amerikanska federala inkomstskatteregler (ii) Bolaget inte har vidtagit några åtgärder i syfte att utvärdera om Bolagets status som PFIC förändrats sedan noteringen och sannolikt kan klassificeras som ett PFIC (såsom beskrivs i avsnittet "Riskfaktorer") och (iii) innehavaren bör, i den omfattning den finner lämpligt, konsultera sina egna skatterådgivare rörande eventuella konsekvenser avseende amerikansk federal inkomstskatt som är förenande med en investering i ett PFIC;
13. innehavaren är införstådd med och bekräftar att, Bolaget, de finansiella rådgivarna och vart och ett av deras respektive närstående företag och uppdragsgämare, och andra, kommer att förlita sig på sanningsenligheten och riktigheten i föregående framställningar, garantier, bekräftelser och överenskommelser.

Varje QIB som utnyttjar teckningsrätter i USA kommer att avkrävas att ha undertecknat och överlämnat ett investeringsbrev (ett "QIB Investment Letter") innehållandes, bland annat, utfästelser och garantier väsentligen liknande de som beskrivs i punkterna 1-13 ovan. Nuvarande aktieägare som innehar aktier genom en förvaltare, depositarie eller annan finansiell mellanhand kan komma att tvingas rätta sig efter teckningsfrister som är kortare än teckningsperioden.

Personer som mottar Prospektet underrättas härmed om att säljare av Värdepapper kan komma att förlita sig på undantag från registreringskraven i Section 5 i Securities Act genom Rule 144A. Fram till 40 dagar efter inledandet av Erbjudandet, ett erbjudande, försäljning eller överlåtelse av Värdepapper inom USA av en förmedlare (oavsett om denne deltar i Erbjudandet eller inte) kan strida mot registreringskraven i Securities Act. Värdepappren som omfattas av Erbjudandet har varken godkänts eller underkänts eller rekommenderats av någon federal eller delstatlig värdepappersmyndighet, eller annan myndighet, i USA. Inte heller har någon sådan myndighet bedömt eller uttalat sig om Erbjudandet eller bekräftat riktigheten och tillförlitligheten i Prospektet. Att påstå motsatsen är en brottslig handling i USA.

## EUROPEISKA EKONOMISKA SAMARBETS-OMRÅDET

Beträffande varje medlemsstat i det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet vilka har implementerat Prospektdirektivet (vardera, en "Relevant Medlemsstat") får ett erbjudande till allmänheten avseende Värdepappren inte lämnas i den Relevanta Medlemsstaten (annat än de erbjudanden som avses i Prospektet i Sverige när Prospektet har godkänts av behörig myndighet samt blivit publicerat och i enlighet med Prospektdirektivet, såsom det implementerats i Sverige), med undantag för att ett erbjudande till allmänheten i den Relevanta Medlemsstaten avseende Värdepappren kan komma att lämnas när som helst enligt följande undantag i Prospekt-direktivet, om de har blivit implementerade i den Relevanta Medlemsstaten:

- a. till juridiska personer som är "kvalificerade investerare" (såsom definieras i Prospektdirektivet);
- b. till färre än 150 fysiska eller juridiska personer (som inte är kvalificerade investerare såsom definierat i Prospektdirektivet), såsom tillåts i Prospektdirektivet, förutsatt att föregående medgivande erhållits från SEB eller Swedbank avseende sådant erbjudande; eller
- c. under andra förhållanden som faller inom artikel 3(2) i Prospektdirektivet.

Detta förutsätter att inget sådant erbjudande av Värdepappren föranleder ett krav på att Hemfosa, SEB eller Swedbank måste offentliggöra ett prospekt enligt artikel 3 i Prospektdirektivet. Varken Hemfosa, SEB eller Swedbank har godkänt, och kommer inte heller att godkänna, något erbjudande av Värdepapper via förvaltare, annat än erbjudanden som har gjorts av SEB och Swedbank vilka utgör den slutliga placeringen för Värdepapperna som avses i Prospektet. Varje person i en Relevant Medlemsstat, annat än, såvitt avser punkten (a), personer som erhåller erbjudanden som avses i Prospektet i Sverige, som mottar någon kommunikation avseende, eller som förvärvar Värdepapper enligt Erbjudandet, kommer anses ha utfäst, garanterat och överenskommit, med Hemfosa, SEB och Swedbank att:

- a. investeraren är en kvalificerad investerare i enlighet med lagen i den Relevanta Medlemsstaten implementerande artikel 2(1)(e) i Prospektdirektivet; och
- b. såvitt avser Värdepapper som har förvärvats av investeraren såsom finansiell mellanhand, såsom denna term används i artikel 3(2) i Prospektdirektivet, (i) Värdepapper som har förvärvats av investeraren i Erbjudandet har inte förvärvats på uppdrag av, och heller inte i syfte att erbjudas eller återförsäljas till personer i någon Relevant Medlemsstat, annat än till kvalificerade investerare, såsom denna term definieras i Prospektdirektivet, eller under sådana omständigheter då tidigare godkännande från SEB eller Swedbank har inhämtats avseende

erbjudandet eller återförsäljningen; eller (ii) om Värdepappren har förvärvats av investeraren för persons räkning i någon Relevant Medlemsstat som inte är kvalificerade investerare, är erbjudandet av dessa Värdepapper till investeraren inte att, enligt Prospektdirektivet, anse såsom att de skulle ha gjorts till sådana personer.

Såvitt avser denna del, avses med uttrycket ”erbjudande till allmänheten” i förhållande till Värdepappren i någon Relevant Medlemsstat, ett meddelande till personer, oavsett form eller medium, med tillräcklig information om villkoren i erbjudandet och varje Värdepapper som ska erbjudas, för att en investerare ska ha förutsättningar att fatta beslut om att teckna eller förvärva Värdepappren, såsom denna definition förekommer i varierad form i respektive Relevant Medlemsstat beroende på hur Prospektdirektivet har implementerats i de olika medlemsstaterna. Med uttrycket ”Prospektdirektivet” avses direktiv 2003/71/EG (tillsammans med tillämpliga åtgärder för implementering, inbegripet ändringsdirektivet PD 2010 och med uttrycket ”ändringsdirektivet PD 2010” avses direktiv 2010/73/EG, i varje Relevant Medlemsstat).

### STORBRITANNIEN

I Storbritannien är Prospektet endast riktat till, och avsett för (i) personer som har professionell erfarenhet av frågor relaterade till investeringar som faller under Artikel 19(5) i Lagen om finansiella tjänster och marknader 2000 (Finansiell marknadsföring) Föreskrift 2005 (”Föreskriften”), (ii) till personer som faller under artikel 49(2) (a) till (d) (juridiska personer med högt nettovärde, oregistrerade juridiska personer et cetera) i Föreskriften, eller (iii) andra personer till vilka Prospektet annars lagligen får kommuniceras (sådana personer omnämns tillsammans ”Relevanta Personer”). Prospektet riktar sig endast till Relevanta Personer. Varje person som inte är en relevant person ska inte handla på basis av, eller förlita sig på, Prospektet.

### KANADA, AUSTRALIEN, HONGKONG, JAPAN, NYA ZEELAND, SINGAPORE OCH SYDAFRIKA

Erbjudandet enligt Prospektet riktar sig inte till personer bosatta i Kanada, Australien, Hongkong, Japan, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller annat land där sådan åtgärd skulle innebära krav på ytterligare prospekt, annan erbjudandedokumentation, registreringar eller andra åtgärder utöver vad som följer av svensk lag.

### INFORMATION TILL INVESTERARE I USA

#### Viktig information

Värdepappren som omfattas av Erbjudandet har varken godkänts eller underkänts eller rekommenderats av någon federal eller delstatlig värdepappersmyndighet, eller annan myndighet, i USA. Inte heller har någon sådan myndighet bedömt eller uttalat sig om Erbjudandet eller

bekräftat riktigheten och tillförlitligheten i Prospektet. Att påstå motsatsen är en brottslig handling i USA.

### Upprätthållande av civila skyldigheter

Hemfosa är ett publikt aktiebolag registrerat i enlighet med svenska lagar, med säte i Nacka kommun, Sverige. Ingen medlem av Hemfosas styrelse eller ledning är bosatt i USA och hela, eller större delen av, dessa personers och Hemfosas, egendom är lokaliserad utanför USA. Detta innebär att det kan finnas hinder för investerare att utfärda delgivningar i USA gentemot Hemfosa eller sådana andra personer, eller att gentemot dem verkställa domslut från domstolar i USA baserade på regler avseende civilrättsligt ansvar enligt värdepappersregleringar i USA. USA och Sverige har för närvarande inget avtal som medför ömsesidigt erkännande och verkställande av domslut avkunnade eller meddelade i civila och kommersiella tvister. Som ett resultat härav, skulle inte ett lagakraftvunnet domslut avseende betalning av skadestånd, baserat på civilrättsligt ansvar avkunnat eller meddelat av en domstol i USA, oberoende av huruvida detta uteslutande baserats på de federala värdepapperslagarna i USA eller inte, vara verkställbart i Sverige. Om parten, till vars förmån det lagakraftvunna domslutet är utfärdat, inleder en ny rättegång i en behörig svensk domstol, får parten ge in det lagakraftvunna domslutet som avkunnats eller meddelats i USA till den svenska domstolen. Ett sådant domslut kommer av den svenska domstolen enbart att betraktas som ett bevis för utgången av tvisten till vilken domslutet är hänförligt. Den svenska domstolen kan välja att höra parterna igen ab initio.

### Presentation av information

Prospektet har upprättats enligt svenskt format och stil, vilket skiljer sig från formatet och stilen på prospekt i USA. Särskilt avseende, om det inte framgår av sammanhanget, den finansiella informationen i Prospektet som har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards såsom de antagits av EU, och är därför inte i alla delar jämförbara med finansiell information upprättas av företag med hemvist USA i enlighet med allmänt accepterade redovisningsprinciper.

Innehållet i Prospektet ska av investerare inte tolkas som rådgivning i legala-, investerings- eller skattefrågor. Det åligger varje investerare att konsultera sitt eget ombud, revisor eller finansiella rådgivare rörande legala-, investerings-, eller skattefrågor hänförliga till Erbjudandet. Du uppmanas att konsultera din skatterådgivare avseende risken att ådra dig skattskyldighet med anledning av mottagandet av Värdepapper.

### Överlåtelsebegränsningar

Distributionen av Prospektet och överlåtelser, försäljningar och förfoganden av Värdepappren är föremål för överlåtelsebegränsningar, se ovan.

# Fastighetsförteckning

## Segment Sverige

### SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

#### Skola

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Åkroken 1	Skola	Holmgatan 10	Sundsvall	1870, 1920, 1933, 1997, 2001, 2005, 2009	2009	26 416	
Akvilejan 4	Skola	Brännavägen 29	Härnösand	1972	2002	1 339	
Åland 22:1	Skola	Åland 650	Härnösand	1989	2015	3 463	
Almby 13:772	Skola	Braxenvägen 3	Örebro	2012	-	2 476	
Batteriet 6	Skola	Regulatorvägen 11	Huddinge	1993, 2003, 2014	-	3 819	
Björnsjö 42:1	Skola	Pukslagarvägen 20	Gävle	1983, 1994	-	3 391	
Blyet 2	Skola	Gruvgången 4	Karlstad	2015	-	7 620	
Bondsjö 2:312	Skola	Slåttervägen 3	Härnösand	1954	2009	2 807	
Bondsjö 2:338	Skola	Daghemsvägen 2	Härnösand	1976	2011	653	
Brunne 12:18	Skola	Brunne 135	Härnösand	1989	1989	2 906	
Eleven 1	Skola	Gymnastikgatan 4	Härnösand	1966	2010	3 671	
Flogsta 47:1	Skola	Ekeby Bruk 35	Uppsala	1960	1990	16 522	
Fläkten 13	Skola	Alegatan 15	Växjö	1979/1989	2010/2011	2 880	
Geresta 1	Skola	Rosenbäcksalen 39	Härnösand	1998	2011	10 392	
Guldheden 8:11	Skola	Reutersgatan 2C	Göteborg	1992	1995	10 500	
Häftklammern 9	Skola	Alnötorget 1-3	Stockholm	1960	2015	1 649	
Hopparen 1	Skola	Murbergsvägen 25	Härnösand	1950	1979	884	
Hörnan 2	Skola	Sehlstedtsvägen 1	Härnösand	1985	1991	753	
Hunden 12	Skola	Götgatan 4	Kristianstad	1955, 2013		6 001	
Husby 4:32	Skola	Företagsallén 14B	Österåker	1992	1992	2 828	
Inspektorn 11	Skola	Brunnshusgatan 18	Härnösand	1903	2010	24 087	
Karlskrona 3:3	Skola	Arenavägen 1-11	Karlskrona	1972	2004	30 846	
Kullbäckstorp 2:268	Skola	Kvarnbacken 2	Härnösand	1988, 1992	-	9 759	
Läraren 1	Skola	Kastellgatan 35	Härnösand	1955	1979	3 953	
Löddeköpinge 23:26	Skola	Kunskapsvägen 1	Kävlinge	2011		3 000	
Mimer 7	Skola	Hagagatan 23A	Stockholm	1967	2015	6 805	
Missionen 2	Skola	Åstadalsvägen 4	Örebro	2010	-	2 861	
Nävern 1	Skola	Uppgift saknas	Umeå	2016		1 600	T
Niklasberg 2	Skola	Repslagarvägen 9	Vänersborg	1916, 1970, 2008, 2011	2012	8 764	
Niklasberg 3	Skola	Regementsgatan 13	Vänersborg	1916	2010	4 943	
Njord 32	Skola	Parkgatan 49	Falköping	1980	2012	613	
Oxen 1	Skola	Sköldgatan 1	Härnösand	1968	2005	805	
Prylen 1	Skola	Skolgränd 2	Härnösand	1968	2003	829	
Roten 6	Skola	Tallrotsgatan 2	Sundsvall	1952	2004	3 000	
Runö 7:162	Skola	Näsvägen 15	Österåker	1998	1998	6 080	
Runö 7:163	Skola	Näsvägen 17	Österåker	1988	1988	4 573	
Sätra 108:23	Skola	Uppgift saknas	Gävle	2009	-	498	
Segerstad 4	Skola	Segerstadsvägen 7	Växjö	1990	2015	1 375	
Söderbymalm 3:481	Skola	Marinens Väg 30	Haninge	1991	1991	14 772	
Söderbymalm 3:482	Skola	Marinens Väg 30	Haninge	1999	1999	12 364	
Solen 15	Skola	Södra Vägen 22	Härnösand	1895, 1979	1979	10 869	
Stenhammar 1:223	Skola	Tjädevägen 114	Härnösand	1994	1994	1 139	
Stenhammar 1:224	Skola	Koltrastvägen 171	Härnösand	1981	1981	242	
Teatern 5	Skola	Aktörgränd 28	Umeå	1930	1998	3 455	
Teatern 6	Skola	Aktörgränd 29-31	Umeå	1930	1996	4 789	
Teatern 8	Skola	Aktrisgränd 14	Umeå	1998	1998	1 765	
Vangsta 1:102	Skola	Trumpetgatan 50	Härnösand	1976	1993	830	
Västansjö 1:41	Skola	Folketshusv. 7	Härnösand	1963	2014	327	
Västansjö 1:86	Skola	Folketshusvägen 9	Härnösand	1971	2008	3 742	
Västhagen 1	Skola	Universitetsallén 26	Sundsvall	1916, 1986	2012	6 296	
Vattenfallet 16	Skola	Östersundsgatan 3	Stockholm	1960	2015	3 559	
Vendelsö 3:1986	Skola	Norrbyvägen 104	Haninge	2012	-	4 857	T
Biotiten 1	Skola	Balders Båge 2	Norrälje	2012	-	3 087	
<b>Totalt</b>						<b>297 454</b>	

## SAMHÄLLSFÄSTIGHETER FORTS.

## Kontor

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Adjunkten 1	Kontor	Backgränd 18	Härnösand	1962	1998	5 452	
Bastionen 28	Kontor	Bastiongatan 40	Uddevalla	1950	2007	6 980	
Berga 6:489	Kontor	Luffarbacken 5	Österåker	1985	1985	2 048	
Borgmästaren 4	Kontor	Dalavägen 8	Hagfors	1962	1980	4 917	
Botulf 4	Kontor	Hultgrensgatan 4	Köping	1969	1969	3 118	
Bryggaren 12	Kontor	Våxnäsgatan 5A	Karlstad	1955	1967	9 468	
Folkskolan 3	Kontor	Brunnshusgatan 4	Härnösand	1912	2010	5 971	
Forellen 19	Kontor	Bollmora Torg 1-3	Tyresö	1965	1967	7 995	
Gaslyset 2	Kontor	Lysgränd 1	Västerås	1990	1990	2 573	
Granlo 3:220	Kontor	Kalmarvägen 48	Sundsvall	1960	1993	539	
Grottan 7	Kontor	Kullgatan 5	Hudiksvall	1978	1990	7 816	
Hovsjorden 7, 9	Kontor	Rosenbäckshallén 18E	Härnösand	1919	1994	9 561	
Hvitfeldt 22	Kontor	Bagges Gränd 1	Uddevalla	1980	2013	10 071	
Juristen 6	Kontor	Nybrogatan 15B	Härnösand	1865	1994	7 119	
Karolinen 2	Kontor	Våxnäsgatan 10	Karlstad	1978	1978	50 047	
Köpstaden 24	Kontor	Bultgatan 14	Sundsvall	1986	2011	1 420	
Kristianstad 4:7	Kontor	Kockumsgatan 6	Kristianstad	1904, 1906, 1940	1929, 1940	14 348	
Kungsängen 12	Kontor	Pilgatan 8A	Västerås	1947	1991	9 750	
Lea 15	Kontor	Stora Gatan 58	Västerås	1972	1972	16 034	
Mon 13	Kontor	Karlsdalsgatan 2	Värnamo	1983	2003	1 976	
Nordstjärnan 1	Kontor	Kronobergsgatan 18-20	Växjö	1971/2000	2010	6 130	
Othem Stenhuggaren 2	Kontor	Kronbrunnsgatan 8	Gotland	1983	-	531	
Presidenten 1	Kontor	Slottsgatan 78	Norrköping	1975	1975	35 515	
Rådhuset 6	Kontor	Norra Kyrkogatan 3	Härnösand	1959	1970	2 821	
Rosenfinken 2	Kontor	Lövthagsgatan 2	Västerås	1973	2015	1 598	T
Skedom 21:1, 21:4	Kontor	Skedom 107-109	Sollefteå	1957	1990	2 500	
Slottsträdgården 2	Kontor	Slottsstigen 2	Västerås	1961	1961	9 725	
Söderbymalm 3:486	Kontor	Rudsjöterrassen 2	Haninge	1988	1988	22 826	
Södra Kasern 2	Kontor	Västra Storgatan 51L	Kristianstad	1790		25 973	
Spiggen 4	Kontor	Kungsgatan 5	Luleå	1981	2008	6 506	T
Stenung 3:84, 106:7	Kontor	Kyrkvägen 1	Stenungsund	1954	-	2 000	
Tackan 9	Kontor	Bygdevägen 18	Sollentuna	1971, 2013	2015	5 938	
Trasten 7	Kontor	Viktoriagatan 6	Filipstad	1985	1985	2 528	
Uroxen 15	Kontor	Kungsgatan 30	Kristinehamn	1975	1975	6 950	
Väljaren 10	Kontor	Kungsvägen 69	Mjölby	1984	1984	4 354	
Vallentuna-Mörby 1:118	Kontor	Fabriksvägen 1A	Vallentuna	1981	1981	2 668	
Viljan 2	Kontor	Kungsgatan 13	Eskilstuna	1976	1976	9 162	
Vilunda 6:59	Kontor	Drabantvägen 11, Dragonvägen 86-90	Upplands Väsby	1972	1972	5 658	
Vinstocken 2	Kontor	Norra Kyrkogatan 2	Härnösand	1955	2000	2 904	
<b>Totalt</b>						<b>333 490</b>	

## SAMHÄLLSFÄSTIGHETER FORTS.

## Rättsväsende

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Abborren 13	Rättsväsende	Kungsgatan 42	Avesta	1974	1974	5 581	
Alkan 1	Rättsväsende	Kvarngatan 2	Gällivare	1993	1993	4 530	
Beckasinen 11	Rättsväsende	Kvarngatan 3	Gällivare	1983	2013	3 548	
Boken 12	Rättsväsende	Björkvägen 2	Eksjö	1958	1960	2 350	
Bremen 3	Rättsväsende	Tegeluddsvägen 1	Stockholm	1963/ 2006	2006	21 183	
Brunnsgården 6	Rättsväsende	Brännavägen 9	Skellefteå	1955	2012	1 999	
Duvan 2	Rättsväsende	Storgatan 2	Härnösand	1971	1993	6 535	
Fängelset 5	Rättsväsende	Götgatan 1	Kristianstad	1952	1952	5 777	
Finkan 7	Rättsväsende	Konduktörsgatan 2	Kiruna	1974	1974	5 598	
Gjutaren 6	Rättsväsende	Norra Kyrkogatan 17A	Hudiksvall	1975	2014	6 226	
Hantverkaren 1	Rättsväsende	Värmlandsvägen 25	Karlskoga	1983	1983	6 890	
Hjorten 1	Rättsväsende	Djulögatan 26	Katrineholm	1984	1984	4 917	
Hoppet 6	Rättsväsende	Solgatan 1	Alingsås	1957, 1974, 1992	1978	7 354	
Idre 5:114	Rättsväsende	Byvägen 34	Ålvdalen	1988	1988	256	
Illern 4	Rättsväsende	Riksvägen 19	Bräcke	1984	1984	435	
Ingenjören 6	Rättsväsende	Järnvägsparken 1	Motala	1974	1974	6 985	
Kristianstad 4:45	Rättsväsende	Östra Kaserngatan 1	Kristianstad	1976	1976	11 041	
Kyrkokvarteret 11	Rättsväsende	Prästgatan 6	Lindesberg	1981	1981	5 869	
Länsmannen 1	Rättsväsende	Trädgårdsgatan 41	Falköping	1973	1973	3 998	
Lärkan 8	Rättsväsende	Hågestavägen 2	Sollefteå	1975	1975	5 250	
Måsen 21	Rättsväsende	Strandgatan 47	Skellefteå	1975	1990	8 795	
Mekanikern 1	Rättsväsende	Boråsvägen 50	Mark	1957	1957	2 314	
Nannylund 1	Rättsväsende	Mosstegsgatan 2	Eksjö	2009	2009	6 222	
Norra Ljungkullen 7	Rättsväsende	Södra Torggatan 1	Ljungsby	1979	-	5 338	
Örnen 4	Rättsväsende	Kungsgatan 11	Karlstad	1869	1997	6 194	
Samuel 2	Rättsväsende	Sigurdsgatan 22	Västerås	2008	2008	7 141	
Sparven 1	Rättsväsende	Garnisonsgatan 6B	Boden	1930	2014	7 953	
Tigern 4	Rättsväsende	Oscarsgatan 6	Alingsås	1899	1958	2 843	
Transporten 2	Rättsväsende	Tingsvägen 7	Sollentuna	1980	2000	16 815	
Ungern 6	Rättsväsende	Nytorngsgatan 1A	Örnsköldsvik	1972	1986	6 009	
Vakten 1	Rättsväsende	Södergatan 1	Nässjö	1985, 1996, 2008	1985	2 634	
Venus 11	Rättsväsende	Slottsgatan 5	Oskarshamn	1955	1955	4 535	
Vipan 14	Rättsväsende	Nygatan 4	Eskilstuna	1958	1958	8 541	
Von Conow 57	Rättsväsende	Själbodgatan 6-8	Malmö	1984	1984	6 910	
<b>Totalt</b>						<b>208 566</b>	

## SAMHÄLLSFÄSTIGHETER FORTS.

## Vård/Omsorg

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Fjällräven 15	Vård	Myråsvägen 6	Uddevalla	1972	2015	4 386	T
Flugsvampen 7	Vård	Horsbyvägen 16a	Herrljunga	1978/1999	1999	2 866	
Foss 12:24	Vård	Centrumvägen 34	Munkedal	1980/2007	2007	1 917	
Görväln 1	Vård	Bränningevägen 2	Stockholm	1966	2007	3 618	T
Kattastrand 3:2	Vård	Solumsvägen 6	Härnösand	1960	1983	565	
Kungsängen 24:13	Äldreboende	Kungsgatan 91	Uppsala	2016	-	5 249	T
Läkaren 5	Vård	Sankt Olofsgatan 8	Falköping	1948/2003	2003	3 320	
Markheden 4:45, 4:46	Vård	Bäckvägen 5	Gävle	2009	-	1 986	
Misteln 13	Vård	Ängsgatan 3	Essunga	1985	1985	1 778	
Moga 1:116	Vård	Klockaregatan 3	Svenljunga	1950, 1965	1995, 2016	6 837	
Niklasberg 15	Vård	Regementsgatan 19	Vänernborg	1979	2010	305	
Nödinge 38:25	Vård	Klockarevägen 14	Ale	1985	-	1 094	
Norrmannen 11	Vård	Vinjegatan 8	Stockholm	1974	1974	3 775	T
Rosenhäll 1	Vård	Österled 2	Uddevalla	1972	2012	16 160	
Sätra 108:21	Vård	Folkparksvägen 5	Gävle	2009	-	1 784	
Solbacken 10	Vård	Silentzvägen 6	Uddevalla	1980	2000	1 790	
Stjärnebo 1	Vård	Danboms Väg 2A	Kinda	1953	-	7 600	
Söder 66:9	Omsorg	Södra Centralgatan 19	Gävle	2016	-	6 785	
Tordyveln 1	Vård	Brätenvägen 4	Mariestad	1984	2014	810	
Åland 1:91	Omsorg	Nämndemansvägen 4A	Härnösand	1948	2008	2 765	
Älgen 17	Omsorg	Höjdgatan 3	Nynäshamn	1993	-	1 137	
Älvkarleby 2:2	Vård	Älvkarleövägen 4a	Älvkarleby	1930	-	700	
Årstad 9:40	Vård	Smeagårdsvägen 5	Falkenberg	1963/1980	-	1 311	
Äsphult 24:1, 24:3	Vård	Oravägen 197	Kristianstad	1981/2000	-	2 172	
Bakareboda 1:162	Omsorg	Servicevägen 1	Karlskrona	1960	2006	2 125	
Barrebacken 6:1	Vård	Barrebacken 3	Gullspång	1969	-	400	
Betaren 4	Omsorg	Profilvägen 8	Finspång	1973	1973	1 991	
Boberg 4:10	Vård	Boberg 9	Säter	1900/2001	-	500	
Brotschen 10, 11	Vård	P A Perssons Gata 6	Hässleholm	1900/1955	-	380	
Brotschen 9, 12	Vård	P A Perssons Gata	Hässleholm	1910/1973	-	2 100	
Brunne 12:21	Omsorg	Brunne 157	Härnösand	1993	2011	2 923	
Buskåker 24:2	Vård	Tunavägen 246	Borlänge	1927	-	540	
Dyrtorp 1:129	Omsorg	Håvestensvägen 5a	Färgelanda	1977	2013	6 979	
Färnebo Prästgård 1:28	Vård	Gärdsbovägen 18a	Sala	1955	-	288	
Fastlandet 2:84	Omsorg	Hospitalsgatan 12	Härnösand	1845/1862/1950/1971 1980/1988	2015	12 367	
Gamla Uppsala 94:6	Omsorg	Topeliusgatan 18	Uppsala	2011	-	5 677	
Gimo 11:97	Vård	Vattmyren 321	Östhammar	1983	-	172	
Gränome 1:13	Vård	Gränome 61	Uppsala	1993/1997	-	813	
Gropen 1:2	Vård	Tunavägen 240	Borlänge	1849	-	530	
Gunnarp 5:42, 5:10	Vård	Gunnarp Jeppatorpet 125	Höör	1982	-	330	
Häcken 13	Omsorg	Källvägen 10	Härnösand	1996	1996	787	
Hägern 4	Vård	Gammelvägen 12	Älvsbyn	1950	-	196	
Hansgårdarna 8:9	Vård	Hansgårdarna 50a	Borlänge	1940/2014	-	784	
Hårstorp 3:366	Omsorg	Hårstorp svägen 13	Finspång	1972	1995	2 880	
Högsjö-Dal 2:90	Omsorg	Hälledalsvägen 53	Härnösand	1970	1970	3 510	
Hov 4:2, 5:2	Omsorg	Hov 57	Uppsala	1972, 2013	-	1 147	
Jälkarbyn 132:68	Vård	Vintervägen 37	Hedemora	1976	-	175	
Jälkarbyn 132:77	Vård	Vintervägen 39	Hedemora	1991	-	250	
Jälkarbyn 132:80, 132:81	Vård	Angersteinvägen 54	Hedemora	1991	-	250	
Källtorp 2:63, 2:93	Vård	Stiftelsen Källtorp 2	Gullspång	1954/2009	-	220	
Kläringe 4:2	Vård	Kläringe 214	Tierp	1922	2013	310	
Ljusbadet 1	Vård	Terapivägen 3	Hässleholm	1973/1980	-	415	

## SAMHÄLLSFÄSTIGHETER FORTS.

## Vård/Omsorg

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Löten 6:6	Omsorg	Ferlinsgatan 31B	Uppsala	2011	-	1 568	
Lunna 1:22	Vård	Gösslunda Lunna Gärd 1	Lidköping	1856, 1974, 2003		250	
Lyrestads Klockarbol 5:39	Omsorg	Sjötorpsvägen 2	Mariestad	1958	1992	4 284	
Marschen 1	Omsorg	Rådanvägen 27	Sollentuna	2006	-	4 308	
Norbergsby 14:101	Vård	Linnévågen 29	Norberg	1965	-	315	
Norbergsby 7:60	Vård	Linnévågen 2a	Norberg	1750/1800-1826/2010	-	606	
Norrånge 3:72	Vård	Norrångevågen 114	Bollnäs	1965	-	3 300	
Norrvisjö 1:24	Vård	Norrvisjö 154	Uppsala	1960	-	480	
Ön 2:58	Omsorg	Volontärvågen 39	Härnösand	1992	1992	5 727	
Ön 2:63	Omsorg	Rosenbäcksalen 15 A	Härnösand	1963	1963	5 141	
Orren 12	Omsorg	Institutgatan 16 B	Härnösand	1980	1991	238	
Österböle 2:13	Vård	Österböle 9031	Bollnäs	1964	-	1 000	
Östermalm 1:12	Omsorg	Södra Storängsvågen 50	Finspång	1950/1960/1994	-	8 510	
Övernäs 2:17	Omsorg	Övernäs 32	Uppsala	1954, 1980, 1990	-	1 600	
Pusselbo 2:19	Vård	Heduddsvågen 20	Borlänge	1900	-	600	
Råane 1:16	Vård	Råane 250	Uddevalla	1990	-	251	
Risingsbo Herrgård 1	Vård	Herrgårdsvågen 4	Smedjebacken	1750/2000	-	1 320	
Röne 1:9, Hässjö 1:3	Vård	Grolanda Hagalund 1	Falköping	1930	-	150	
Roten 9	Omsorg	Tomtegränd 5 A-C	Sundsvall	1993	1993	4 369	
Sågen 10	Omsorg	Kiörningsgatan 20	Härnösand	1955	1998	755	
Salbohed 1:3	Vård	Kopparbergsvågen 31	Sala	1980	-	3 716	
Seminarieriet 6	Omsorg	Seminarievågen 10A	Strängnäs	1904, 1980	208-2010	13 999	
Skeberga 4:3	Vård	Skeberga 55	Uppsala	1969	-	530	
Skolan 1	Omsorg	Norra Ringvägen 23	Härnösand	1947	1968	7 291	
Sköle 1:17	Omsorg	Skölevågen 15	Sundsvall	1985	1985	6 006	
Sländan 12	Omsorg	Brännåsvågen 67	Härnösand	1970	1985	5 634	
Solbacken 1:5	Vård	Solbacken 5	Gullspång	1981	-	150	
Sörby 1:34	Vård	Sörby Sörgården 17	Töreboda	1930/1980	-	150	
Spännarhyttan 2:7	Vård	Spännarhyttan 12	Norberg	1883	-	415	
Svarven 4, 5	Vård	Chuckvägen 3	Hässleholm	1987	-	572	
Teatern 7	Omsorg	Rampljusallén 20	Umeå	1930, 1996	1998	5 765	
Tegelbruket 3	Omsorg	Östermalmsvägen 55	Finspång	2003	2003	3 275	
Tom 2:28	Vård	Tomvägen 49	Kungsbacka	1930	-	272	
Tormestorp 31:1	Vård	Garnvägen 5	Hässleholm	1996	-	250	
Tuna 2:70	Vård	Bryggargatan 8	Hallstahammar	1977	-	571	
Tuve 15:90	Vård	Kärrdalsvägen 42	Göteborg	1925	-	299	
Tyringemölla 1:11	Vård	Möllegatan 3	Hässleholm	1999	-	337	
Ullervad 14:19	Omsorg	Ullervadsvågen 4A	Mariestad	1963/2011	2011	7 315	
Venus 7	Omsorg	Lönegrensgatan 2 & 8 Vårstagan 9, Vårstagan 7	Härnösand	1950	1991	2 055	
Vikmanshyttan 3:2	Vård	Björkallén 1	Hedemora	1741/1973	-	1 900	
<b>Totalt</b>						<b>235 023</b>	

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Torget 1	Övrigt	Stora Torget 2	Härnösand	1863	1984	798	
Kullbäckstorp 2:470	Mark	Uppgift saknas	Härryda	-	-	0	
Signalisten 11	Mark	Signalistgatan 4	Västerås	-	-	0	T
Signalisten 12	Lager	Signalistgatan 4	Västerås	1990	1990	6 658	
Västerås 1:199	Garage	Uppgift saknas	Västerås	-	-	0	T
Fastlandet 2:90	Fritid	Murbergsvägen 1	Härnösand	1960	1960	1 575	
<b>Totalt</b>						<b>9 031</b>	

ÖVRIGA FASTIGHETER

Kontor

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Bagaren 10	Kontor	Ljungadalsgatan 2	Växjö	1987	2009-2015	29 913	
Båken 1	Kontor	Systratorpsvägen 16	Växjö	1983	1983	1 496	
Bodarna 2	Kontor	Myntgatan 10	Värnamo	1934, 1991		1 781	
Bokbindaren 20	Kontor	Västbovägen 56	Värnamo	1975	1991	2 561	
Byrådirektören 3	Kontor	Von Troils Väg 1	Malmö	1974, 2013	1974	13 894	T
Centrum 20:1	Kontor	Källgatan 6	Enköping	1981	1981	3 947	
Enen 8	Kontor	Nygatan 5	Södertälje	1937	1937	3 378	
Formen 1	Kontor	Formvägen 5	Umeå	1986	2004	7 513	
Gamla Gåsen 4	Kontor	Myntgatan	Värnamo	1907		200	
Gamlestaden 2:5	Kontor	Kullagergatan 18	Göteborg	1910	1929	24 829	
Gamlestaden 2:8	Kontor	Hornsgatan 1	Göteborg	1963	1966	20 882	
Garvaren 4	Kontor	Hjalmar Petris Väg 32	Växjö	1981	2010	2 570	
Gillet 1	Kontor	Flanaden 3 A	Värnamo	1974	2003	5 228	
Glasmästaren 1	Kontor	Arabygatan 80	Växjö	1966	2005	6 199	
Grävmaskinen 1	Kontor	Lastvägen 18	Kiruna	1991	1998	3 419	
Haren 15	Kontor	Kungsgatan 35B	Luleå	1970	2004	7 728	
Hermelinen 15	Kontor	Kungsgatan 27	Luleå	1952	2004	7 562	
Höder 7	Kontor	Storgatan 59	Umeå	1890	2000	10 195	
Högom 3:178	Kontor	Mejselvägen 9	Sundsvall	1970	2002	5 148	
Höjden 2	Kontor	Bergöös Väg 6	Hallsberg	1984	1984	3 187	
Husby 4:25	Kontor	Företagsallén 4	Österåker	1988	1988	1 103	
Husby 4:27	Kontor	Företagsallén 10	Österåker	1988	1988	1 261	
Illern 5	Kontor	Isbjörnsvägen 11	Växjö	1987	2014	2 146	
Köpstaden 25	Kontor	Bultgatan 10B	Sundsvall	1975	2002	9 314	
Köpstaden 26	Kontor	Bultgatan 8	Sundsvall	1965	1998	1 855	
Kornet 2	Kontor	Järnvägsgatan 1	Hässleholm	1966	1966	3 698	
Kungsängen 15:1	Kontor	Muningatan 3	Uppsala	1993	2003	24 541	
Lärkan 10	Kontor	Storgatan 50	Skellefteå	1930	2015	5 407	
Lejonet 11	Kontor	Lasarettsgatan 1 B	Värnamo	1961, 1987	2005	5 086	
Ljusta 7:2	Kontor	Antennvägen 2	Sundsvall	1980	2013	9 035	
Marås 1:12	Kontor	Maråsliden	Gnosjö	1930, 1964		1 140	
Mården 11	Kontor	Magasinsgatan 6	Luleå	1950	1985	9 735	
Marieberg 5	Kontor	Skönsbergsvägen 3	Sundsvall	1979	2014	7 298	
Mätaren 3	Kontor	Bryggaregatan 11	Karlstad	1986	1986	5 641	
Norr 12:5	Kontor	Nygatan 13	Gävle	1978	1978	15 738	
Norrmalm 4:6	Kontor	Heffnersvägen 22	Sundsvall	1970	1991	1 974	T
Ödman 15	Kontor	Storgatan 29	Växjö	1972	2015	4 321	
Orkestern 2	Kontor	Folkborgsvägen 23	Norrköping	1977, 1986	1989	3 931	
Öskaret 10	Kontor	Skepparegatan 3	Sundsvall	1989	2004	10 440	
Pan 5	Kontor	Bankgatan 10	Sundsvall	1889	2014	5 145	
Plåtslagaren 4	Kontor	Verkstadsgatan 5	Växjö	1967/1988	2013	5 602	
Plattläggaren 1	Kontor	Silkesvägen 18	Värnamo	1989, 2013		1 798	
Plogen 4	Kontor	Depåvägen 6Ba	Luleå	1966	2008	3 456	



## ÖVRIGA FASTIGHETER FORTS.

## Kontor

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Puman 5	Kontor	Bangatan 11-19, Storgatan 22-26	Solna	1985	1985	4 097	
Rågen 1	Kontor	Expovägen 6	Värnamo	1965, 1990	2011	5 197	
Sågen 2	Kontor	Ängsgårdsgatan 4	Västerås	1992	1992	3 333	
Sågen 6	Kontor	Ängsgårdsgatan 12	Västerås	1987	1987	6 007	
Sågklingan 10	Kontor	Ängsgårdsgatan 13	Västerås	1990	1990	1 709	
Samuel 1	Kontor	Sigurdsgatan 20	Västerås	1920	1985	6 735	
Saturnus 7	Kontor	Bankgatan 13	Sundsvall	1912	2014	9 202	
Sexdalern 1	Kontor	Trandaredsgatan 200D	Borås	1967	1967	9 698	
Sicklaön 358:1	Kontor	Hästholmsvägen 26	Nacka	1987	1987	16 621	
Sigurd 5	Kontor	Sigurdsgatan 21	Västerås	1991	1991	13 264	
Sigvald 6	Kontor	Sigurdsgatan 9	Västerås	1875, 1936	1937	3 643	
Skruven 3	Kontor	Bultgatan 40B	Kungälv	1990	1991	8 026	
Snödroppen 2	Kontor	Flöjelbergsgatan 1C	Mölnadal	1961	1993	25 939	
Söder 18:19	Kontor	Källgränd 4	Gävle	1964,	1996	4 899	
Söderbymalm 3:462	Kontor	Rudsjöterrassen 1	Haninge	1983	1983	52 038	
Sotaren 4	Kontor	Arabygatan 82	Växjö	1992	1992	2 979	
Svea 8	Kontor	Lineborgsplan 3	Växjö	1982	2014	2 160	
Tulpanen 3	Kontor	Bergfotsgatan 2	Mölnadal	1960	1998	53 671	
Tyr 8	Kontor	Storgatan 69	Umeå	1997, 2013	2014	8 411	
Unaman 8	Kontor	Kungsgatan 3	Växjö	1969	2009	5 609	
Värnamo 14:11	Kontor	Jönköpingsvägen 41	Värnamo	1917, 1940, 1966	2012	4 058	
Verkstaden 8	Kontor	Östra Ringvägen 2	Västerås	1936	1951, 1977	20 275	
Vindruvan 15	Kontor	Storgatsbacken 12	Värnamo	1989		1 990	
<b>Totalt</b>						<b>570 856</b>	

## ÖVRIGA FASTIGHETER FORTS.

## Lager

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Ånsta 20:262	Lager	Lastgatan 2	Örebro	2006	2006	15 976	
Arendal 1:17	Lager	Synnerödsvägen 2	Göteborg	2011	2011	20 548	
Armaturen 1	Lager	Armaturgatan 2	Värnamo	1987		18 370	
Blåbäret 4	Lager	Sörviksvägen 11	Oskarshamn	1964	1964	15 234	
Danmarks-Säby 10:2	Lager	Åkaregatan 8	Uppsala	2013	2013	9 793	T
Elefanten 3	Lager	Rådjursvägen 6	Växjö	1988	1990	2 318	
Försäljaren 9	Lager	Filaregatan 19B	Kungälv	1974	1974	8 525	
Gasmätaren 2	Lager	Argongatan 9	Mölnådal	1984	1992	14 183	
Grönsta 2:52	Lager	Svista Lagerväg 8	Eskilstuna	2006	2006	13 780	
Håltås 1:18	Lager	Kurirvägen 1	Härnäs	2010	2010	13 316	
Hedenstorp 2:1	Lager	Mogölsvägen 14	Jönköping	2011	2011	9 000	
Isbrytaren 1	Lager	Hansavägen 8	Södertälje	1960	1976	17 577	
Källsta 1:5	Lager	Bolindervägen 12	Eskilstuna	1999	1999	34 258	
Kryssaren 8	Lager	Hansavägen 7	Södertälje	1960	1960	29 653	
Litografen 8	Lager	Sättargatan 1	Eskilstuna	1960	1961	30 333	
Märsta 24:4	Lager	Industrigatan 7	Sigtuna	1967	1967	8 995	
Möllarp 3:2	Lager	Stenhuggaregatan 34	Svalöv	1960	1980	6 112	
Nedre Gruvriset 33:278	Lager	Tunavägen 90	Falun	2011	-	44 312	
Örja 1:21	Lager	Österleden	Landskrona	2012		53 663	
Plåtslagaren 1	Lager	Ålåkragatan 4	Vimmerby	2008	2009	10 259	
Rödspättan 1	Lager	Runemovägen 10	Värnamo	1973		4 705	
Rödspättan 4	Lager	Runemovägen 4	Värnamo	1980	2000	2 960	
Sandskäddan 4	Lager	Margretelundsvägen 9	Värnamo	1982		2 780	
Sjötungan 3	Lager	Margretelundsvägen 6	Värnamo	1989		2 570	
Skjutsstallslyckan 22	Lager	Lundavägen 54	Malmö	1955	1955	7 650	
Snickaren 12	Lager	Smedjegatan 10	Växjö	1976/1989	2001	24 010	
Stensholm 1:755	Lager	Stensholmsvägen 20	Jönköping	2015		3 100	
Takläggaren 4	Lager	Rörläggarevägen 8	Värnamo	1991	2000	9 067	
Terminalen 1	Lager	Öjaby Nylanda 1	Växjö	2010	2010	21 662	
Torbornahögen 3	Lager	Stenbrovägen 15	Helsingborg	1981		16 831	
Torlunda 1:278	Lager	Abramsons Väg 2	Eskilstuna	1990/2007	-	15 814	
Tunnan 1	Lager	Turbovägen 11	Trollhättan	2002	2002	17 533	
Valhalla 1:6	Lager	Bredängsgatan 55	Eskilstuna	1976, 1984, 1991, 2009	1976, 1984, 1991, 2009	9 016	
Yxan 4	Lager	Fabriksgatan 10-12	Värnamo	1975, 2006, 2008		5 595	
Yxan 6	Lager	Fabriksgatan 4	Värnamo	1978, 1990, 2009		1 477	
<b>Totalt</b>						<b>520 975</b>	

## ÖVRIGA FASTIGHETER FORTS.

## Butik

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Almen 9	Butik	Malmövägen 12	Värnamo	1957	2009	12 018	
Backen 10	Butik	Verkstadsgatan 1	Tranås	1945	1988	3 397	
Centrum 12:1	Butik	Källgatan 9	Enköping	1929	1947	587	
Centrum 16:5	Butik	Källgatan 14	Enköping	1969	1969	2 026	
Centrum 18:1	Butik	Eriksgatan 24	Enköping	1971	1971	7 406	
Drabanten 1	Butik	Nydalavägen 16	Värnamo	1940, 1986		1 258	
Dynamon 5	Butik	Nygatan 19	Linköping	1969	1969	4 159	
Filen 2	Butik	Fabriksgatan 3	Värnamo	1966, 1997, 2000	1989, 2003	4 915	
Filen 5	Butik	Mårtensgatan 23A	Gislaved	1973	1973	1 643	
Gänget 14	Butik	Fabriksgatan 7	Ljungby	1974	1974	2 639	
Golvläggaren 2	Butik	Silkesvägen 30	Värnamo	1991, 2008, 2010		11 164	
Gyldenlöve 16	Butik	Kilbäcksgatan 11	Uddevalla	1953	1985	8 458	
Jungfrun 11	Butik	Köpmansgatan 3	Värnamo	1950, 2000	2000	4 970	
Karpen 3	Butik	Jönköpingsvägen 105	Värnamo	1956, 1990		2 670	
Koch 7	Butik	Kungsgatan 8	Uddevalla	1977	1984	8 980	
Linden 1	Butik	Växjövägen 24 A	Värnamo	1960, 1989, 2012		6 319	
Ljuset 8	Butik	Nydalavägen 1	Värnamo	2003		2 600	
Mattläggaren 2	Butik	Silkesvägen 26	Värnamo	1991, 2008	2012	3 133	
Nålsögat 6	Butik	Tivoliallén 2	Eskilstuna	1996	1996	3 571	
Riksdalern 3	Butik	Ullebergsleden 10	Karlstad	2001	2001	6 692	
Rimfrosten 1	Butik	Solängsvägen 2	Växjö	1972	2008	8 650	
Sävsjö 12:4	Butik	Västra Järnvägsgatan 8	Sävsjö	1996	1996	1 793	
Trasten 12	Butik	Stora Torget 4B	Filipstad	1980	1980	1 891	
Västberga Gård 2	Butik	Västberga Gårdsväg 36	Stockholm	1970	1970	4 178	
Vindruvan 22	Butik	Storgatsbacken 20	Värnamo	1955	2001	7 267	
Vindruvan 4	Butik	Storgatsbacken 16 A	Värnamo	1982	2001	4 001	
<b>Totalt</b>						<b>126 385</b>	

## ÖVRIGA FASTIGHETER FORTS.

## Övrigt

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Husby 4:28	Skola	Företagsallén 8	Österåker	1988	1988	1 432	
Bredmosstorpet 5	Rättsväsende	Jansasgatan 8	Sandviken	1977	1983	8 300	
Solen 7	Rättsväsende	Storgatan 17	Södertälje	1964	1964	10 214	
Bleckslagaren 1	Mark	Repslagarevägen 5A	Värnamo	-	-	0	T
Hultåsa 1:18	Mark	Lindenvägen 1	Hultsfred	-	-	0	
Husby 4:23	Mark	Företagsallén 1	Österåker	-	-	0	
Husby 4:24	Mark	Företagsallén 6	Österåker	-	-	50	
Postiljonen 2	Mark	Uppgift saknas	Växjö	-	-	0	
Resecentrum 3	Mark	Stationsgatan 7	Skövde	-	-	0	
Sigurd 6	Mark	Sigurdsgatan 21	Västerås	-	-	0	
Sigvald 5	Mark	Sigurdsgatan 21	Västerås	-	-	0	
Värnamo 14:86	Mark	Myntgatan	Värnamo	-	-	0	
Vik 1:36	Mark	Uppgift saknas	Vingåker	-	-	0	
Anisen 2	Industri	Johannefredsgatan 9	Mölnadal	1989	1991	5 500	
Brudabäck 6	Industri	Nydalavägen 2	Vetlanda	1978	1978	6 658	
Drivhjulet 3	Industri	Kardanvägen 65	Trollhättan	1989	1999	1 680	
Flåkten 7	Industri	Lantmannavägen 3	Växjö	1963	1993	8 483	
Flundran 4	Industri	Runemovägen 1A	Värnamo	1963, 1992, 2008		11 606	
Görväln 2	Industri	Bränningevägen 20	Stockholm	1963	1963	7 279	T
Hjulet 6	Industri	Kardanvägen 12B	Trollhättan	1980	2009	1 710	
Isbjörnen 4	Industri	Isbjörnsvägen 6	Växjö	1993	2014	10 933	
Kuggghjulet 2	Industri	Kardanvägen 66	Trollhättan	1980	1991	1 500	
Mattläggaren 1	Industri	Silkesvägen 24	Värnamo	1997	2000	2 700	
Posten 4	Industri	Postgatan 3	Värnamo	1929, 1940, 1968	1989, 2015	4 174	
Sjömärket 3	Industri	Annavägen 3	Växjö	1989	2000	9 495	
Takläggaren 8	Industri	Silkesvägen 43	Värnamo	1999	2008	6 995	
Tjockö 1	Industri	Fryksdalsbacken 40	Stockholm	1980	1980	11 491	T
Transistorn 1	Industri	Svedjevägen 12	Skellefteå	1968	1985	9 320	
Årsta 68:4	Hotell	Fyrislundsgatan 81	Uppsala	1985	1985	3 014	
Baggatomen 6:1	Hotell	Hotellvägen 1	Härnäs	1937	-	4 559	
<b>Totalt</b>						<b>127 093</b>	

## Segment Norge

## SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

## Skola

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Fredrikstad-423/159-160, 164-165, 171-173	Skola	Stadion 2	Fredrikstad	*1948, 1995, 1999, 2003, 2007, 2009 2011	1989, 1995, 2011	30 408	
Skedsmo-24/89	Skola	Kunnskapsveien 55	Skedsmo	1972, 1977, 1986, 1992, 2003		25 256	
<b>Totalt</b>						<b>55 664</b>	

## Kontor

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Farmannsveien 50 K	Kontor	Anton Jenssens Gate 1	Tønsberg	1990 till 2006	-	3 394	
Farmannsveien 50 I	Kontor	Anton Jenssens Gate 4	Tønsberg	1990 till 2006	-	4 598	
Farmannsveien 50 F	Kontor	Anton Jenssens Gate 3, 5, 8, 11	Tønsberg	1990 till 2006	-	5 137	
Farmannsveien 50 D	Kontor	Anton Jenssens Gate 3, 5, 8, 11	Tønsberg	1990 till 2006	-	6 550	
Farmannsveien 50 E	Kontor	Anton Jenssens Gate 3, 5, 8, 11	Tønsberg	1990 till 2006	-	1 436	
Farmannsveien 50 B	Kontor	Anton Jenssens Gate 7	Tønsberg	1990 till 2006	-	2 302	
Farmannsveien 50 A	Kontor	Anton Jenssens Gate 3, 5, 8, 11	Tønsberg	1990 till 2006	-	3 662	
Moss-2/1431, 1482, 1484, 1486, 1489, 2261	Kontor	Vogts gate 17	Moss	1993		9 462	
Oslo-225/261	Kontor	Sannergata 2	Oslo	2003		18 818	
<b>Totalt</b>						<b>55 360</b>	

## Rättsväsende

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Farmannsveien 50 C	Rättsväsende	Anton Jenssens Gate 1	Tønsberg	1990 till 2006	-	2 051	
Fredrikstad-300/1542	Rättsväsende	Gunnar Nielsens Gate 25	Fredrikstad	1992		4 370	
Fredrikstad-300/210	Rättsväsende	Brochs Gate 3	Fredrikstad	1976	1994-96	3 785	
Moss-2/2837	Rättsväsende	Prins Christian Augusts Plass 3-7	Moss	2004		4 695	
Skedsmo-83/748	Rättsväsende	Jonas Lies Gate 20-28	Skedsmo	1990, 2009		12 254	
<b>Totalt</b>						<b>54 749</b>	

## Vård/Omsorg

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Bergen-122/610	Omsorg	Bjørgeveien 316	Bergen	2004		603	
Bergen-18/348	Omsorg	Fredlundsveien 45	Bergen	2013		735	
Bergen-38/140	Omsorg	Steinsvikvegen 89	Bergen	1967, 1983, 1987	1987	495	
Bømlo-12/17, 12/20	Omsorg	Færavågen 2	Bømlo	2005		825	
Bømlo-123/72	Omsorg	Motorsportvegen 7	Bømlo	1992		592	
Karmøy-5/34	Omsorg	Slettatunet 10	Karmøy	2008		1 022	
Mandal-123/5, 123/16	Omsorg	Daleveien 274	Mandal	1957		650	
Mandal-99/229	Omsorg	Laustøheia	Mandal	2003		590	
Os-54/765	Omsorg	Industrivegen 111	Os	2009		1 044	
Ringerike-38/217	Omsorg	Trygstadveien 1	Ringerike	2000		712	
Ringerike-87/571	Omsorg	Hovsmarkveien	Ringerike	2010		782	
Skedsmo-31/314	Omsorg	Elvengveien 14	Skedsmo	2006		1 167	
Strand-16/344	Omsorg	Kvednanesvegen 74	Strand	2008		1 128	
<b>Totalt</b>						<b>10 345</b>	

## Övrigt

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Farmannsveien 50 Sam	Garage	Anton Jenssens Gate 13	Utland	1990 till 2006	-	514	
<b>Totalt</b>						<b>514</b>	

## Segment Finland

## SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

## Kontor

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Hatanpään valtatie 36	Kontor	Hatanpään valtatie 36	Tampere	1992/1993	2000	12 919	
Kivihaantie 7	Kontor	Kivihaantie 7	Helsingfors	1972	2006	19 431	
<b>Totalt</b>						<b>32 350</b>	

## Rättsväsende

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Kummatinkatu 6	Rättsväsende	Kummatinkatu 6	Raahe	2004	-	6 855	
<b>Totalt</b>						<b>6 855</b>	

## Skola

Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Ombyggnadsår	Uthyrbar area, kvm	Tomträtt
Åkerlundinkatu 5	Skola	Åkerlundinkatu 5	Tampere	1972	2007/2012	7 437	
Pajuniityntie 11	Skola	Pajuniityntie 11	Helsingfors	1969	2002	17 730	
<b>Totalt</b>						<b>25 167</b>	

# Adresser

## **HEMFOSA FASTIGHETER AB (PUBL)**

Besöksadress huvudkontor  
Hästholmsvägen 28, Nacka

Postadress huvudkontor  
Box 2020  
SE-131 02 Nacka  
Telefon: +46 8 448 04 80  
www.hemfosa.se

## **FINANSIELLA RÅDGIVARE**

### **Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)**

Besöksadress  
Kungsträdgårdsgatan 8, Stockholm

Postadress  
SE-106 40 Stockholm  
Telefon: +46 8 763 50 00  
www.seb.se/mb

### **Swedbank AB (publ)**

Besöksadress  
Landsvägen 40, Sundbyberg

Postadress  
SE-105 34 Stockholm  
Telefon: +46 8 585 900 00  
www.swedbank.se

## **LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET**

### **Advokatfirman Cederquist KB**

Besöksadress  
Hovslagargatan 3, Stockholm

Postadress  
Box 1670  
SE-111 96 Stockholm  
Telefon: +46 8 522 065 00  
www.cederquist.se

## **REVISOR**

### **KPMG AB**

Besöksadress  
Tegelbacken 4A, Stockholm

Postadress  
Box 16106  
SE-103 23 Stockholm  
Telefon: +46 8 723 91 00  
www.kpmg.se

## **CENTRAL VÄRDEPAPPERSCENTRAL**

### **Euroclear Sweden AB**

Box 191  
SE-101 23 Stockholm



Ineko Finanstryck 2016 / 259230

**Hemfosa Fastigheter AB (publ)**

Telefon: 08-448 04 80

Besöksadress: Hästholmsvägen 28

Postadress: Box 2020, 131 02 Nacka