



Inbjudan till teckning av aktier i Brinova Fastigheter AB (publ)



Nasdaq First North Premier är en alternativ marknadsplats som drivs av Nasdaq's olika börser. Den har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag på First North Premier regleras av First North Premiers regler och inte av de juridiska krav som ställs för handel på en reglerad marknad. En placering i ett bolag som handlas på First North Premier är mer riskfylld än en placering i ett börsnoterat bolag.

Viktig information

Information till investerare

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av Brinova Fastigheter AB:s (publ) ("Brinova" eller "Bolaget") erbjudande till dels befintliga aktieägare ("Företrädesemissionen"), dels till allmänheten i Sverige samt till institutionella investerare i Sverige och utomlands ("Spridningsemissionen"), att teckna aktier i enlighet med villkoren i Prospektet ("Erbjudandet" eller "Emissionerna"). Förutom vad som uttryckligen anges häri har ingen finansiell information i Prospektet reviderats eller granskats av Bolagets revisorer. Finansiell information som rör Bolaget i Prospektet och som inte är en del av den information som har reviderats eller granskats av Bolagets revisorer i enlighet med vad som anges häri är hämtad från Bolagets interna bokförings- och rapporteringssystem.

I samband med Erbjudandet är Swedbank finansiell rådgivare åt Brinova. Swedbank agerar uteslutande för Brinova i samband med Erbjudandet och kommer inte att ansvara i förhållande till någon annan än Brinova för tillhandahållande av det skydd som bereds deras klienter eller för rådgivning i samband med Erbjudandet.

Prospektet har godkänts och registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ lagen om handel med finansiella instrument, som implementerar Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG ("Prospektdirektivet"). Godkännande 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. Tvist med anledning av Prospektet, Erbjudandet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

En investering i värdepapper är förenad med vissa risker, se avsnittet "*Risikfaktorer*". När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Brinova 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 Brinova. Distributionen av Prospektet innebär inte att uppgifterna häri är aktuella vid någon annan tidpunkt än per datumet för Prospektet eller att Brinovas verksamhet, resultat eller finansiella ställning har varit oförändrad 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 ombudda att göra vissa utfästelser, vilka Brinova och Swedbank kommer att förlita sig på (se avsnittet "*Överlåtelsebegränsningar med mera*"). Brinova förbehåller sig rätten att efter eget bestämmande, avvisa eller återkalla varje teckning eller förvärv av aktier, teckningsrätter eller BTA vilka omfattas av Erbjudandet som Brinova 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, registreringskyldighet enligt Securities Act, och andra tillämpliga värdepappersregleringar i någon delstat eller jurisdiktion i USA. Inget offentligt erbjudande avseende aktier, teckningsrätter eller BTA lämnas 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*".

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 aktier, teckningsrätter eller BTA i strid med ovan nämnda begränsningar vara ogiltiga. För mer information, vänligen se avsnittet "*Överlåtelsebegränsningar med mera*".

Bransch- och marknadsinformation

Information tillgängliggjord i Prospektet om marknadsklimat, marknadsutveckling, tillväxttakt, marknadstrender och konkurrenssituationen på marknaden och i regioner där Brinova bedriver verksamhet är baserad på data, statistisk information och rapporter från tredje part och/eller upprättade av Brinova baserat på Brinova egen information och information i sådana tredjepartsrapporter. Sådant information har korrekt återgivits och, såvitt Brinova känner till, har inga fakta utelämnats vilket skulle kunna föranleda att informationen anses vara ofullständig eller missvisande. Branschpublikationer och rapporter anger vanligen att information däri har inhämtats från källor som bedöms som trovärdiga, men riktigheten och fullständigheten därav är inte garanterad och är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet och speglar inte nödvändigtvis faktiska marknadsförhållanden. Brinova har inte på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i den bransch- och marknadsinformation som finns i Prospektet vilken har inhämtats eller härrör från branschpublikationer eller -rapporter. Sådant information är baserad på marknadsundersökningar, vilka till sin natur är baserade på urval och subjektiva bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av transaktioner som borde inkluderas i den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningarna och respondenterna.

Prospektet innehåller värderingar, uppskattningar av marknadsdata och information härledd därifrån som inte kan insamlas från publikationer av marknadsundersökningsinstitutioner eller några andra oberoende källor. Sådant information har tagits fram av Brinova baserat på tredjepartsdata och Bolagets egna interna uppskattningar. I många fall finns det inte någon publikt tillgänglig information om sådana marknadsdata från exempelvis branschorganisationer, myndigheter eller andra organisationer och institutioner. Brinova anser att dess uppskattningar av marknadsdata och information härledd därifrån är användbara för att ge investerare en bättre förståelse för såväl branschen i vilken Bolaget verkar som dess position inom branschen. Även om Bolaget anser att dess interna marknadsobservationer är tillförlitliga, har Bolagets egna uppskattningar inte granskats eller verifierats av några externa parter. Även om Bolaget inte är medvetet om några felaktigheter beträffande branschen eller liknande data presenterad häri, innefattande uttalanden om branschen eller liknande data, risker och osäkerheter kan dessa omständigheter komma att förändras beroende på olika faktorer, inklusive de som redovisas under rubrikerna "*Risikfaktorer*" och "*Marknadsöversikt*" i Prospektet.

Framåtriktad information

Prospektet innehåller viss framåtriktad information. Brinova uppmanar läsaren av Prospektet att ta hänsyn till att ingen framåtriktad information utgör någon garanti för framtida resultat och att faktiska resultat kan skilja sig väsentligt från dem som beskrivs i den framtidsinriktade informationen. Den som överväger att investera i Bolaget uppmanas därför att noggrant studera Prospektet, särskilt avsnittet "*Risikfaktorer*". All framåtriktad information lämnas per dagen för Prospektets offentliggörande. Med undantag för vad som krävs av Nasdaq OMX Stockholm AB, regelverket för Nasdaq First North Premier eller annan tillämplig lagstiftning, friskriver sig Brinova uttryckligen från all skyldighet att offentliggöra uppdateringar eller revideringar med avseende på framåtriktad information i Prospektet på grund av ändrade förväntningar avseende den framåtriktade informationen eller ändrade händelser, förhållanden eller omständigheter varpå någon framåtriktad information är baserad.

Innehåll

Sammanfattning	2	Proformaredovisning	63
Risikfaktorer	21	Revisorsrapport avseende proformaredovisning	68
Inbjudan till teckning av B-aktier	27	Kapitalstruktur och annan finansiell information	69
Bakgrund och motiv	29	Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer	72
Villkor och anvisningar	30	Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden	79
Marknadsöversikt	35	Bolagsordning	82
Verksamhetsbeskrivning	42	Legala frågor och kompletterande information	84
Befintligt fastighetsbestånd	47	Vissa skattefrågor i Sverige	90
Förvärvat fastighetsbestånd	52	Överlåtelsebegränsningar med mera	92
Utvald finansiell information	53	Adresser	97
Kommentarer till den finansiella utvecklingen	60		

Erbjudandet i sammandrag

Teckningskurs

16,00 SEK per aktie. Courtage utgår ej.

Viktiga datum

Avstämningsdag för rätt till deltagande i Företrädesemissionen	29 november 2016
Teckningsperiod	1 december–15 december 2016
Handel med teckningsrätter	1 december–13 december 2016
Handel med BTA	1 december–27 december 2016

Teckning

Teckning med stöd av teckningsrätter sker under teckningsperioden genom kontant betalning. Observera att teckningsrätter som inte avses utnyttjas måste säljas senast den 13 december 2016 för att inte bli värdelösa. Härutöver erbjuds möjlighet för investerare att teckna aktier utan företrädesrätt.

Övrig information

Kortnamn

B-aktie	BRIN B
Teckningsrätt	BRIN B TR
Betalad tecknad aktie	BRIN B BTA

ISIN-koder

B-aktie	SE0008347652
Teckningsrätt (TR)	SE0009357148
Betalad tecknad aktie (BTA)	SE0009357155

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 1 jan–31 dec 2016	2017-02-28
Årsstämma	2017-05-04

Definitioner

”**Brinova**” och ”**Bolaget**” avser, beroende på sammanhanget, Brinova Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556840-3918, eller Koncernen.

”**Backahill**” avser Backahill AB, organisationsnummer 556590-8547.

”**Balder**” avser Fastighets AB Balder, organisationsnummer 556525-6905.

”**BNP**” avser bruttonationalprodukt.

”**BTA**” avser betald tecknad aktie.

”**Emissionerna**” avser Företrädesemissionen och Spridningsemisionen gemensamt.

”**Erbjudandet**” avser erbjudande att teckna nya B-aktier i Emissionerna på så sätt som beskrivs av Prospektet.

”**Euroclear**” avser Euroclear Sweden AB, organisationsnummer 556112-8074.

”**Fastighetsportföljen**” avser de fem fastigheterna i Eslöv som Brinova avser att förvärva av Mälö Fastigheter och som avses delvis finansieras genom Företrädesemissionen.

”**Företrädesemissionen**” avser den nyemission av B-aktier med företrädesrätt för Bolagets aktieägare som beskrivs i Prospektet.

”**First North Premier**” avser marknadsplatsen Nasdaq Stockholm First North Premier.

”**Huvudägarna**” Backahill och Balder gemensamt.

”**Koncernen**” avser den koncern i vilken Brinova är moderbolag.

”**KPI**” avser konsumentprisindex.

”**KPIF**” avser konsumentprisindex med fast ränta.

”**PFIC**” avser passivt utländskt investeringsbolag enligt amerikanska federala inkomstskatteregler.

”**Prospektdirektivet**” avser Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG av den 4 november 2003 om de prospekt som skall offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel och om ändring av direktiv 2001/34/EG, tillsammans med tillämpliga åtgärder för implementering, inbegripet ändringsdirektivet 2010/73/EG.

”**Prospektet**” avser föreliggande prospekt som upprättats med anledning av Erbjudandet.

”**Regulation S**” avser Regulation S i Securities Act.

”**Securities Act**” avser USA:s värdepapperslag av år 1933, Securities Act, jämte ändringar.

”**SEK**” avser svenska kronor, ”**MSEK**” avser miljoner svenska kronor och ”**MDRSEK**” avser miljarder svenska kronor.

”**Spridningsemisionen**” avser den nyemission av B-aktier riktad till allmänheten och institutionella investerare i Sverige samt till institutionella investerare utomlands som beskrivs i Prospektet.

”**Swedbank**” avser Swedbank AB (publ), organisationsnummer 502017-7753.

”**VP-konto**” avser det värdepapperskonto hos Euroclear enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument i vilket (i) en ägare av ett värdepapper är direktregistrerad som ägare av värdepapper eller (ii) en ägares innehav av värdepapper är förvaltarregistrerat i en förvaltarens namn.

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 värdepapperserbjudande. 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		
A.1	Introduktion och varningar	<ul style="list-style-type: none"> Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i de värdepapper som erbjuds ska baseras på en bedömning av Prospektet i sin helhet från investerarens sida. Om yrkande avseende uppgifterna i Prospektet anförs vid domstol kan den investerare som är kärke i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnader för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. 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.
A.2	Samtycke och finansiella mellanhänder	Ej tillämplig. Erbjudandet omfattas inte av finansiella mellanhänder.

Avsnitt B – Emittent och eventuell garantigivare																																
B.1	Registrerad firma och handelsbeteckning	Bolagets registrerade firma och handelsbeteckning är Brinova Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556840-3918. Bolagets B-aktie handlas på Nasdaq Stockholm First North Premier under kortnamnen (ticker) BRIN B.																														
B.2	Säte och bolagsform m.m.	Bolaget har sitt säte i Ängelholm och dess associationsform är aktiebolag. Bolaget är bildat i Sverige och bedriver verksamheten enligt svensk lagstiftning.																														
B.3	Funktion och huvudsaklig verksamhet	<p>Bolaget ska köpa, äga och förvalta fastigheter och bostadsrätter, äga och förvalta värdepapper samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet. Brinovas fastighetsbestånd består av fastigheter i södra Sverige med tonvikt på samhällsfastigheter och bostäder.</p> <p>Fastighetsbestånd per 30 september 2016</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Fastighetstyp</th> <th>Uthyrningsbar yta, tusen kvm</th> <th>Hyresvärde, MSEK</th> <th>Verkligt värde, MSEK</th> <th>Antalet fastigheter</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kommersiella lokaler</td> <td>61,2</td> <td>56,0</td> <td>529,6</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td>Samhällsfastigheter</td> <td>45,0</td> <td>59,5</td> <td>761,9</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>Bostäder</td> <td>30,7</td> <td>36,2</td> <td>459,5</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>Övrigt</td> <td>0,0</td> <td>0,0</td> <td>1,0</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Totalt</td> <td>136,9</td> <td>151,7</td> <td>1 752,0</td> <td>43</td> </tr> </tbody> </table>	Fastighetstyp	Uthyrningsbar yta, tusen kvm	Hyresvärde, MSEK	Verkligt värde, MSEK	Antalet fastigheter	Kommersiella lokaler	61,2	56,0	529,6	17	Samhällsfastigheter	45,0	59,5	761,9	9	Bostäder	30,7	36,2	459,5	16	Övrigt	0,0	0,0	1,0	1	Totalt	136,9	151,7	1 752,0	43
Fastighetstyp	Uthyrningsbar yta, tusen kvm	Hyresvärde, MSEK	Verkligt värde, MSEK	Antalet fastigheter																												
Kommersiella lokaler	61,2	56,0	529,6	17																												
Samhällsfastigheter	45,0	59,5	761,9	9																												
Bostäder	30,7	36,2	459,5	16																												
Övrigt	0,0	0,0	1,0	1																												
Totalt	136,9	151,7	1 752,0	43																												

B.3	<i>Funktion och huvudsaklig verksamhet (forts.)</i>	10 största hyresgäster per 30 september 2016					
		Hyresgäst	Hyresvärde, MSEK	Andel av totala hyresvärde, %			
		Malmö Stad	10,1	6,7 %			
		Landskrona Stad	8,8	5,8 %			
		Skåne Läns Landsting	6,2	4,1 %			
		Skatteverket	4,0	2,6 %			
		Trafikverket	3,6	2,3 %			
		Pyslingen Förskolor och Skolor AB	3,0	2,0 %			
		Försäkringskassan	3,0	2,0 %			
		Lunds Universitet	2,9	1,9 %			
Migrationsverket	2,6	1,7 %					
Telefonaktiebolaget LM Ericsson	2,6	1,7 %					
Totalt	46,7	30,8 %					
B.4a	<i>Trender</i>	Även om framtiden är svår att bedöma förväntas marknadshyror samt uthyrningsgrader, inom de segment Brinova är verksam, att fortsätta utvecklas positivt under resterande del av 2016. Även investerarintresset för fastigheter förväntas ha en positiv utveckling under kommande år tack vare bland annat en stabil makroekonomisk utveckling relativt övriga Europa i kombination med ett gynnsamt svenskt ränteläge. Detta borgar för en fortsatt likvid transaktionsmarknad för den svenska fastighetssektorn.					
B.5	<i>Koncernbeskrivning</i>	Per dagen för Prospektet är Brinova moderbolag till 45 direkt eller indirekt ägda dotterbolag.					
B.6	<i>Större aktieägare, anmälningsskyldiga personer</i>	I Sverige är den lägsta gränsen för anmälningsskyldiga 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 28 oktober 2016.					
		Aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal aktier	Röster	Kapital
		Backahill AB	9 400 000	7 856 411	17 256 411	45,19 %	32,81 %
		Fastighets AB Balder	7 400 000	7 336 242	14 736 242	36,09 %	28,02 %
		ER-HO Förvaltning AB	2 400 000	3 400 000	5 800 000	12,16 %	11,03 %
		Övriga (1 011 st.)	–	14 798 066	14 798 066	6,56 %	28,14 %
		Totalt	19 200 000	33 390 719	52 590 719	100 %	100 %
		Källa: Euroclear Sweden (2016-10-28)					
		B.7	<i>Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning</i>	Den utvalda finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från Bolagets reviderade årsredovisningar för åren 2013, 2014 och 2015 samt den oreviderade delårsrapporten avseende perioden 1 januari – 30 september 2016 (inklusive jämförelsesiffror för motsvarande period 2015), vilka samtliga har införlivats genom hänvisning i Prospektet. Prospektet innehåller vissa nyckeltal som inte har definierats i enlighet med IFRS inklusive men inte enbart nyckeltal som "driftöverskott" och "räntetäckningsgrad". Bolaget bedömer att dessa nyckeltal ger en bättre förståelse för Bolagets ekonomiska trender. Bolaget har redovisat dessa nyckeltal historiskt och avser göra så i framtiden. Dessa nyckeltal har, om inget annat anges, inte reviderats och ska inte betraktas för sig själva eller som ett alternativ till prestationsnyckeltal som har framtagits i enlighet med IFRS. För räkenskapsåret 2013 och 2014 tillämpar Bolaget årsredovisningslagen samt de redovisningsprinciper som Bolaget följer av BFNAR 2008:1, årsredovisning i mindre aktiebolag. Från och med räkenskapsåret 2015 tillämpar Bolaget IFRS. Införandet av IFRS har påverkat Bolagets resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys. Delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 september 2016 är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och har inte granskats av Bolagets revisorer. Bolaget ändrade verksamhetsinriktning den 30 september 2015 från att äga och förvalta andelar i oäkta bostadsföretag i svenska campingbyar till att äga och förvalta fastigheter i Sverige där verksamheten som bedrevs före 30 september 2015 avyttrades i samband med byte av verksamhetsinriktning. Därför speglar inte den historiska finansiella informationen före den 30 september 2015 Bolagets nuvarande verksamhets intäkter, kostnader, resultat eller finansiella ställning.			

B.7		Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning (forts.)			
Rapport över resultat för Koncernen					
MSEK	IFRS 1 jan–30 sep 2016 Ej reviderad	IFRS 1 jan–30 sep 2015 Ej reviderad	IFRS 1 jan–31 dec 2015 Reviderad	IFRS 1 jan–31 dec 2014 Reviderad	
Hysesintäkter	75,2	21,7	39,1	0,7	
Övriga intäkter	1,2	1,4	1,8	0,8	
Fastighetskostnader	-36,0	-8,1	-18,6	-2,1	
Driftsöverskott	40,4	15,0	22,3	-0,6	
Central administration	-11,1	-2,9	-6,9	-0,9	
Resultat från andelar i intresseföretag	0,0	0,4	0,4	0,0	
Finansiella intäkter	0,1	0,3	0,4	1,9	
Finansiella kostnader	-7,0	-2,7	-4,7	-0,7	
Förvaltningsresultat	22,4	10,1	11,5	-0,3	
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	0,5	2,7	2,7	0,0	
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	111,3	0,0	15,2	-0,2	
Resultat före skatt	134,2	12,8	29,4	-0,5	
Skatt på periodens resultat	-29,5	-2,8	-5,6	-0,2	
Periodens resultat	104,7	10,0	23,8	-0,7	
			BFNAR 2008:1 1 jan–31 dec 2014 Reviderad	BFNAR 2008:1 1 jan–31 dec 2013 Reviderad	
MSEK					
Nettoomsättning			0,4	2,2	
Summa rörelseintäkter			0,4	2,2	
Rörelsekostnader			-0,9	-1,2	
Övriga externa kostnader			-0,4	-0,8	
Summa rörelsekostnader			-1,3	-2,0	
Rörelseresultat			-0,9	0,2	
Ränteintäkter och liknande poster			1,2	0,2	
Räntekostnader			0,0	-0,1	
Summa finansiella poster			1,1	0,1	
Resultat efter finansiella poster			0,2	0,3	
Förändring av periodiseringsfonder			0,4	-0,1	
Bokslutsdispositioner			0,4	-0,1	
Resultat före skatt			0,6	0,2	
Skatt på årets resultat			0,0	-0,1	
Periodens resultat			0,6	0,2	

B.7	Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning (forts.)			
Rapport över finansiell ställning Koncernen				
MSEK	IFRS 30 sep 2016 Ej reviderad	IFRS 30 sep 2015 Ej reviderad	IFRS 31 dec 2015 Reviderad	IFRS 31 dec 2014 Reviderad
TILLGÅNGAR				
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	1 752,0	892,5	976,2	16,8
Materiella anläggningstillgångar	0,5	0,0	0,2	0,0
Finansiella anläggningstillgångar	7,8	4,9	7,8	16,2
Uppskjuten skattefordran	7,9	3,9	10,5	0,0
Summa anläggningstillgångar	1 768,2	901,3	994,7	33,0
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Kortfristiga fordringar	16,7	22,1	11,5	3,8
Likvida medel	116,6	156,2	191,7	5,9
Summa omsättningstillgångar	133,3	178,3	203,2	9,7
SUMMA TILLGÅNGAR	1 901,5	1 079,6	1 197,9	42,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
<i>Eget kapital</i>				
	789,1	507,8	549,9	22,1
	789,1	507,8	549,9	22,1
<i>Långfristiga skulder</i>				
Uppskjuten skatteskuld	51,2	16,9	25,7	0,1
Långfristiga skulder till kreditinstitut	447,4	277,6	125,2	16,2
	498,6	294,5	150,9	16,3
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	543,4	238,1	455,6	0,8
Övriga kortfristiga skulder	70,4	39,2	41,5	3,5
	613,8	277,3	497,1	4,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 901,5	1 079,6	1 197,9	42,7

B.7	Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning (forts.)	BFNAR 2008:1 31 dec 2014 Reviderad	BFNAR 2008:1 31 dec 2013 Reviderad
	MSEK		
	TILLGÅNGAR		
	<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
	Andelar i bostadsföretag	7,8	14,4
	Aktier i dotterbolag	12,7	0,1
	Andra långfristiga värdepappersinnehav	0,2	0,2
	Andra långfristiga fordringar	1,3	1,3
	Summa anläggningstillgångar	21,9	16,0
	<i>Omsättningstillgångar</i>		
	Summa kortfristiga fordringar	3,0	2,4
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa och bank	0,5	0,1
	Summa kassa och bank	0,5	0,1
	Summa omsättningstillgångar	3,5	2,5
	SUMMA TILLGÅNGAR	25,4	18,5
	EGET KAPITAL OCH SKULDER		
	Eget kapital	23,0	16,5
	Obskattade reserver		
	Periodiseringsfonder	0,0	0,4
	Summa obeskattade reserver	0,0	0,4
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Summa kortfristiga skulder	2,4	1,6
	Summa eget kapital och skulder	25,4	18,5

B.7		Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning (forts.)			
Kassaflödesanalys Koncernen					
MSEK	1 jan–30 sep 2016	1 jan–30 sep 2015	1 jan–31 dec 2015	1 jan–31 dec 2014	
<i>Den löpande verksamheten</i>					
Resultat före skatt	134,2	12,8	29,4	–0,5	
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	–111,7	–2,8	–17,8	0,2	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	22,5	10,0	11,6	–0,3	
Förändringar av rörelsefordringar	–2,0	–4,1	8,6	–0,9	
Förändring av rörelseskulder	20,6	–5,0	–2,3	0,8	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	41,1	0,9	17,9	–0,4	
<i>Investeringsverksamheten</i>					
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	–174,1	57,6	47,3	–1,3	
Avyttring av förvaltningsfastigheter	2,2	10,3	21,4	0,0	
Förvärv av förvaltningsfastigheter	–150,3	–13,5	–55,6	0,0	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–0,5	0,0	–0,3	0,0	
Förändring av finansiella tillgångar	0,0	11,6	8,7	6,5	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–322,7	66,0	21,5	5,2	
<i>Finansieringsverksamheten</i>					
Nyemission	134,5	74,5	74,5	0,0	
Förändring av lån	72,0	9,0	71,9	1,1	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	206,5	83,5	146,4	1,1	
Periodens kassaflöde	–75,1	150,4	185,8	5,9	
Likvida medel vid periodens början	191,7	5,9	5,9	0,1	
Likvida medel vid periodens slut	116,6	156,2	191,7	6,0	
Förvärv av dotterföretag och andra affärsenheter					
Förvaltningsfastigheter	515,9	874,4	907,3	16,8	
Finansiella tillgångar	0,0	0,0	0,0	7,0	
Rörelsefordringar	0,7	11,2	18,2	0,7	
Likvida medel	7,1	63,3	73,2	5,4	
Avsättningar	–1,7	–15,4	–15,8	0,0	
Lån	–338,1	–503,6	–503,6	–17,0	
Rörelseskulder	–2,8	–23,0	–23,9	–0,3	
Köpeskilling	181,2	407,0	455,4	12,6	
Avgår: Apportemission	0,0	–401,2	–429,5	–5,9	
Utbetald köpeskilling	181,2	5,8	25,9	6,7	
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	–7,1	63,3	–73,2	–5,4	
Påverkan på likvida medel	174,1	–57,6	47,3	–1,3	

B.7	Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning (forts.)						
Nyckeltal för Koncernen							
<p>Vissa av nyckeltalen som presenteras nedan är icke IFRS-mått, det vill säga finansiella mått som inte definierats enligt IFRS, inklusive mått såsom "avkastning på eget kapital" och "soliditet". Brinova anser att dessa finansiella mått, som inte definierats enligt IFRS, ger en bättre förståelse för trenderna avseende det finansiella resultatet och att sådana mått som inte definierats enligt IFRS är användbar information för investerare i kombination med andra mått som är definierade i enlighet med IFRS. Ett finansiellt mått som inte definierats enligt IFRS definieras som ett mått som mäter historiska eller framtida finansiella resultat, finansiell position eller kassaflöden men som exkluderar eller inkluderar belopp som inte skulle justeras på samma sätt i det närmast jämförbara IFRS-måttet. Dessa finansiella mått ska inte betraktas isolerat ifrån eller som ett substitut till de resultatmått som tas fram i enlighet med IFRS. Sådana mått, som definierats av Bolaget, är dessutom kanske inte jämförbara med andra mått med liknande namn som används av andra företag. För en beskrivning av beräkningen av icke IFRS-mått samt anledningen för användningen, se avsnitt "Utvald finansiell information – Definitioner av nyckeltal – Finansiella mått som inte definierats enligt IFRS". Då Bolaget bytte verksamhetsinriktning den 30 september 2015 presenteras endast nyckeltal för perioder där Bolagets nuvarande verksamhet ingår.</p>							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 20%; text-align: center;">1 jan – 30 sep 2016</th> <th style="width: 20%; text-align: center;">1 jan – 30 sep 2015</th> <th style="width: 20%; text-align: center;">1 jan – 31 dec 2015</th> </tr> </thead> </table>					1 jan – 30 sep 2016	1 jan – 30 sep 2015	1 jan – 31 dec 2015
	1 jan – 30 sep 2016	1 jan – 30 sep 2015	1 jan – 31 dec 2015				
Finansiella							
Avkastning på eget kapital, %	15,6	3,8	8,3				
Avkastning på totalt kapital, %	9,1	2,8	5,5				
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	5,7	4,0				
Genomsnittlig ränta, % ¹⁾	1,1	1,3	1,4				
Soliditet, % ¹⁾	41,5	47,0	45,9				
Förvaltningsresultat, MSEK	22,4	10,1	11,5				
Resultat före skatt, MSEK	134,2	12,8	29,4				
Periodens resultat, MSEK	104,7	10,0	23,8				
Balansomslutning, MSEK ¹⁾	1 901,5	1 079,6	1 197,9				
Aktierelaterade							
Eget kapital per aktie, kr ¹⁾	15,0	12,7	13,0				
Resultat per aktie, kr	2,3	4,0	3,6				
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,5	4,0	1,7				
Antal utestående aktier, miljoner ¹⁾	52,6	40,0	42,2				
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	45,8	2,5	6,6				
Fastighetsrelaterade							
Hysesintäkter, MSEK	75,2	21,7	39,1				
Driftsöverskott, MSEK	40,4	15,0	22,3				
Hysesvärde, MSEK ¹⁾	151,7	102,4	104,6				
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹⁾	86,2	77,9	78,3				
Överskottsgrad, %	53,7	69,1	57,0				
Belåningsgrad, % ¹⁾	56,4	57,5	59,2				
Uthyrbar yta, kvm ¹⁾	136,9	106,2	108,9				
1) Beräknat per periodens utgång.							

B.7 Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning (forts.)				
Definitioner				
Definitioner av nyckeltal enligt IFRS				
Periodens resultat – Resultat efter skatt				
Resultat per aktie – Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till genomsnittligt antal aktier				
Antal utestående aktier – Antalet utestående aktier vid periodens utgång				
Genomsnittligt antal utestående aktier – Genomsnittet av ingående antal aktier för perioden adderat med antal aktier vid periodens utgång dividerat med två				
Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS	Härledning av finansiella mått som inte definierats enligt IFRS	1 jan–30 sep 2016	1 jan–30 sep 2015	1 jan–30 dec 2015
Avkastning på eget kapital, %				
Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.	Resultat efter skatt, MSEK Genomsnittligt eget kapital, MSEK	104,7 669,5	10,0 265,0	23,8 286,0
Nyckeltalet visar Bolagets förräntning på det egna kapitalet i koncernen.	Avkastning på eget kapital, %	16 %	4 %	8 %
Avkastning på totalt kapital, %				
Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.	Resultat före skatt, MSEK Återläggning av finansiella poster, MSEK Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	134,2 7,0 1 549,7	12,8 2,7 561,2	29,4 4,7 620,3
Nyckeltalet visar Bolagets förräntning på det totala kapitalet i koncernen.	Avkastning på totalt kapital, %	9 %	3 %	5 %
Belåningsgrad, %				
Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde samt bostadsrättsandelarnas värde vid periodens slut.	Skulder till kreditinstitut, MSEK Förvaltningsfastigheter, MSEK Bostadsrättsandelar, MSEK Belåningsgrad, %	990,8 1 752,0 5,0 56 %	515,7 892,5 5,0 57 %	580,8 976,2 5,0 59 %
Nyckeltalet visar hur stor del av fastigheternas värde som är belånat.				
Eget kapital per aktie, kr				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut.	Eget kapital, MSEK Antal utestående aktier, st Eget kapital/aktie, SEK	789,1 52 590 719 15,0	507,8 40 013 723 12,7	549,9 42 225 651 13,0
Nyckeltalet visar hur Bolagets egna kapital fördelas per aktie.				
Ekonomisk uthyrningsgrad, %				
Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i förhållande i procent av hyresvärde.	Kontraktsvärde, MSEK Hyresvärde, MSEK Ekonomisk uthyrningsgrad, %	130,8 151,7 86 %	80,2 102,9 78 %	81,9 104,6 78 %
Måttet syftar till att underlätta bedömningen av hyresintäkter i förhållande till marknadsvärdet på möjlig uthyrd yta.				
Förvaltningsresultat per aktie, kr				
Periodens förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier.	Förvaltningsresultat, MSEK Genomsnittligt antal utestående aktier, st Förvaltningsresultat/aktie, SEK	22,4 45 788 643 0,5	10,1 2 500 216 4,0	11,5 6 648 060 1,7
Nyckeltalet visar hur Bolagets förvaltningsresultat fördelas per aktie.				

B.7 Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning (forts.)					
Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS	Härledning av finansiella mått som inte definierats enligt IFRS	1 jan–30 sep 2016	1 jan–30 sep 2015	1 jan–30 dec 2015	
Genomsnittlig ränta, %					
Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut.	Skulder till kreditinstitut, MSEK	990,8	515,7	580,8	
	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut, MSEK	10,9	6,6	7,9	
	Genomsnittlig ränta, %	1,1 %	1,3 %	1,4 %	
Visar bolagets genomsnittliga ränta på låneportföljen.					
Hyresvärde, MSEK					
Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.	Kontraktvärde, MSEK	130,8	80,2	81,9	
	Bedömd marknadshyra för vakanta ytor, MSEK	20,9	22,7	22,7	
	Hyresvärde, MSEK	151,7	102,9	104,6	
Nyckeltalet visar hur Bolagets potentiella hyresintäkter vid fullt utyrda ytor.					
Räntetäckningsgrad, ggr					
Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.	Resultat före skatt, MSEK	134,2	12,8	29,4	
	Återläggning av finansiella poster, MSEK	7,0	2,7	4,7	
	Avgår orealiserade värdeförändringar, MSEK	-111,3	-0,0	-15,2	
Nyckeltalet bedömer Bolagets förmåga och känslighet att betala ränta på de räntebärande skulderna.	Justerat resultat före skatt, MSEK	30,4	15,5	18,9	
	Justerat resultat som en multipel av finansiella kostnader, ggr.	4,3	5,7	4,0	
Soliditet, %					
Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.	Eget kapital, MSEK	789,1	507,8	549,9	
	Balansomslutning, MSEK	1 901,5	1 079,6	1 197,9	
	Soliditet, %	42 %	47 %	46 %	
Nyckeltalet visar Bolagets kapitalstruktur genom hur stor andel av Bolagets balansomslutning som utgörs av eget kapital.					
Överskottsgrad, %					
Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.	Hyresintäkter, MSEK	75,2	21,7	39,1	
	Övriga intäkter, MSEK	1,2	1,4	1,8	
	Fastighetskostnader, MSEK	-36,0	-8,1	-18,6	
	Driftsöverskott, MSEK	40,4	15,0	22,3	
	Överskottsgrad, %	54 %	69 %	57 %	
Januari–september 2016 i jämförelse med januari–september 2015					
Jämförelse mellan 1 januari – 30 september 2016 och 1 januari – 30 september 2015					
Hyresintäkterna för perioden 1 januari till 30 september 2016 uppgick till 75,2 MSEK, en ökning med 53,5 MSEK jämfört med motsvarande period 2015 då de uppgick till 21,7 MSEK. Ökningen förklaras främst av fastighetsförvärv under september 2015.					
Fastighetskostnaderna uppgick till 36,0 MSEK under perioden 1 januari till 30 september 2016, vilket är en ökning med 27,9 MSEK jämfört med samma period 2015 då de uppgick till 8,1 MSEK. Den stora skillnaden kan framför allt förklaras av fastighetsförvärven som genomfördes under september 2015.					
Resultatet för perioden 1 januari till 30 september 2016 påverkades med 111,3 MSEK i orealiserade värdeförändringar och 0,5 MSEK i realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. Under samma period 2015 bestod värdeförändringarna endast av realiserade värdeförändringar vilka uppgick till 2,7 MSEK. Ökningen består till största delen av fastigheter förvärvade under september 2015, förvärv gjorda andra halvan av 2016 samt av nyuthyrningar och färdigställda projekt.					

B.7	<i>Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning (forts.)</i>
	<p>Januari–december 2015 i jämförelse med januari–december 2014 Jämförelse mellan 1 januari–31 december 2015 och 1 januari–31 december 2014 Hyresintäkterna för perioden 1 januari till 31 december 2015 uppgick till 39,1 MSEK, en ökning med 38,4 MSEK jämfört med motsvarande period 2014 då de uppgick till 0,7 MSEK. Ökningen förklaras av att Bolaget bytte verksamhetsinriktning under räkenskapsåret 2015. Fastighetskostnaderna uppgick till –18,6 MSEK under perioden 1 januari till 31 december 2015, vilket är en ökning med 16,5 MSEK jämfört med samma period 2014 då de uppgick till –2,1 MSEK.</p> <p>Periodens resultat Resultat för perioden 1 januari till 31 december 2015 uppgick till 23,8 MSEK, vilket är en ökning med 24,5 MSEK jämfört med samma period 2014 då resultatet uppgick till –0,7 MSEK.</p> <p>Januari–december 2014 i jämförelse med januari–december 2013 Jämförelse mellan 1 januari–31 december 2014 och 1 januari–31 december 2013 Bolagets nettoomsättning för räkenskapsåret 2014 uppgick till 0,4 MSEK, jämfört med räkenskapsåret 2013 minskade nettoomsättningen med 1,8 MSEK. Minskningen i nettoomsättningen berodde på minskade hyresintäkter från campingstugor. Bolagets rörelsekostnader minskade från 2,0 MSEK för räkenskapsåret 2013 till 1,3 MSEK för räkenskapsåret 2014. Rörelseresultatet för räkenskapsåret 2014 uppgick till –0,9 MSEK vilket var en försämring jämfört med räkenskapsåret 2013 då rörelseresultatet uppgick till 0,2 MSEK. Det försämrade rörelseresultatet räkenskapsåret 2014 jämfört med 2013 berodde på minskade hyresintäkter från campingstugor. Resultatet för 2014 uppgick till 0,6 MSEK jämfört med 0,2 MSEK räkenskapsåret 2013. Det positiva resultatet berodde på finansiella intäkter härrörande från försäljning av sålda andelar i bostadsföretag vilket påverkade Bolagets resultat positivt med 0,9 MSEK. För räkenskapsåret 2014 och räkenskapsåret 2013 lämnades ingen utdelning till aktieägarna.</p> <p>Väsentliga händelser efter den 30 september 2016</p> <p>Fastighetsförvärv</p> <p>Eslöv Den 22 november offentliggjorde Bolaget att det ingått avtal att förvärva fem fastigheter i Eslöv med en total yta om 47 641 kvm. Fastighetsbeståndet består av 455 bostäder samt samhällsfastigheter om 10 713 kvm för vård och skola. Fastigheterna förvärfvas till ett värde om 685 MSEK och har ett bedömt hyresvärde om 53 MSEK. Stora hyresgäster i beståndet innefattar Eslöv kommun, Capiro och region Skåne. Ingående är även byggrätter om 10 000 kvm brutto-totalarea. Tillträde beräknas ske 29 november 2016. Förvärvet finansierades genom banklån och en säljarrevers med förfalldatum 31 december 2016. Delar av emissionslikviden ska användas till återbetalning av säljarreversen.</p> <p>Vellinge och Kävlinge Den 22 november offentliggjorde Bolaget att det ingått avtal att förvärva 2 fastigheter i Vellinge och Kävlinge med en total yta om 6 896 kvm. Fastigheten i Vellinge om 3 477 kvm uthyrbar yta är under produktion och beräknas vara inflyttningsklar 1 april 2017 och är då fullt uthyrd till Attendo med ett 15 årigt hyresavtal. Fastigheten i Kävlinge om 3 419 kvm uthyrbar yta består av ett LSS-boende samt bostäder. Tillträde är planerat för fastigheten i Vellinge till maj 2017 samt när slutbesiktning är genomförd av fastigheten i Kävlinge vilket bedöms ske juni 2018. Båda förvärven är att betrakta som närståendetransaktioner och är villkorat beslut på Brinovas årsstämma 2017.</p> <p>Finansieringsavtal Bolaget har efter den 30 september i samband med offentliggjorda förvärv av Fastighetsportföljen avtalat om bankfinansiering om cirka 480 MSEK i syfte att finansiera ovan nämnda förvärv. Vidare har Bolaget som en del av förvärvet av Fastighetsportföljen avtalat om en säljrevers om cirka 150 MSEK som förfaller till betalning den 31 december 2016 som Bolaget avser refinansiera med delar av likviden från Erbjudandet vilket förväntas inbringa cirka 258 MSEK före emissionskostnader. Bolaget har även räntesäkrat 200 MSEK av låneportföljen med ränteswappar om vardera 100 MSEK på åtta respektive tio år till en genomsnittlig ränta om 0,96 procent.</p>

<p>B.8</p>	<p><i>Utvald proforma-redovisning</i></p>	<p>Brinova presenterar denna proformaredovisning enbart för illustrationsändamål. Proformaredovisningen illustrerar en hypotetisk situation och beskriver inte Brinovas verkliga resultat eller finansiella ställning. Syftet med proformaredovisningen är inte heller att visa Brinovas resultat eller finansiella ställning vid någon specifik framtida tidpunkt.</p> <p>Bakgrund</p> <p>Brinova Fastigheter AB (publ) har under 2016 förvärvat följande fastigheter i bolagsform som ett led i strategin att utöka sitt fastighetsbestånd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Den 15 februari 2016 förvärvades två kontorsfastigheter, Lindblad 10 och 24 ("Lindblad") belägna i Karlskrona, med ett fastighetsvärde om 75 MSEK. Tiitträde skedde samma dag. • Den 31 maj 2016 förvärvades bolagen Trästammen 3–8 AB ("Stigborg"), sex bostadsfastigheter belägna i Lund med omnejd, för ett fastighetsvärde om 206,3 MSEK. Tillträde skedde 30 juni 2016. • 1 juli 2016 förvärvades CDBL Fastigheter AB ("CDBL") med en kontorsfastighet belägen i Kristianstad med ett fastighetsvärde om 9,5 MSEK. Tillträde till fastigheterna skedde samma dag. • Den 30 juni 2016 förvärvades Svenska Hus i Malmö AB ("Svenska Hus") med fem samhällsfastigheter belägna i Malmö med ett fastighetsvärde om 246,5 MSEK. Dessa fastigheter tillträdde 31 augusti 2016. • Den 31 augusti 2016 förvärvades MIPEO AB ("Mipeo") med en skolfastighet belägen i Barsebäck med ett fastighetsvärde om 58,0 MSEK. Tillträde till fastigheterna skedde samma dag. • Den 21 november 2016 förvärvades Fastigheten S-ärlan 3 AB ("S-ärlan") med en bostadsfastighet belägen i Eslöv med fastighetsvärde om 154,8 MSEK. Tillträde till fastigheterna sker 29 november 2016. • Den 21 november 2016 förvärvades Mälö Fastigheter 1 AB med dotterbolag ("Mälö") med fyra bostad- och samhällsfastigheter samt en byggrätt belägna i Eslöv med ett fastighetsvärde om 545,2 MSEK. Tillträde till fastigheterna sker 29 november 2016. <p>I samband med förvärven av S-ärlan och Mälö och för att finansiera den fortsatta driften av samtliga under året gjorda förvärv genomförs även en nyemission om 258 MSEK (48 MSEK spridningsemission och 210 MSEK företrädesemission).</p> <p>Dessa förvärv samt nyemissionen bedöms ha en väsentlig påverkan på Brinovas resultat och finansiella ställning. Förvärven har redovisningsmässigt hanterats som förvärv av tillgångar. Enligt förvärvsavtalen övergår äganderätten för fastigheterna till Brinova på tillträdesdagen och därmed konsolideras respektive fastighet i Brinovas koncernredovisning på tillträdesdagen. Syftet med nedanstående konsoliderade proformaredovisning är att redovisa den hypotetiska påverkan som förvärven och nyemissionen skulle kunna haft på Brinovas konsoliderade resultat om nyemissionen och samtliga genomförda och avtalade ännu ej tillträdde förvärv skett den 1 januari 2016 samt på proformabalansräkningen som om nyemissionen skett den 30 september och förvärvet av S-ärlan och Mälö som tillträds efter 30 september 2016 tillträts per den 30 september 2016.</p> <p>Proformaredovisningen har enbart till syfte att informera och belysa fakta. Den beskriver en hypotetisk situation och har tagits fram endast i illustrativt syfte. Informationen avser inte att beskriva koncernens faktiska resultat och ska heller inte anses indikera vilka framtida resultat Brinova kommer att generera. Inga synergieffekter eller integrationskostnader har beaktats.</p>
-------------------	---	---

B.8 Utvald proformaredovisning (forts.)										
Proformaresultaträkning 1 januari–30 september 2016										
MSEK	Brinova 160101- 160930 Ej reviderat IFRS	Lindblad 160101- 160215 Ej reviderat IFRS	Stigborg 160101- 160531 Ej reviderat IFRS	CBDL 160101- 160630 Ej reviderat BFNAR 2008:1 ¹⁾	Svenska Hus 160101- 160831 Ej reviderat BFNAR 2012:1 ¹⁾	Mipeo 160101- 160831 Ej reviderat BFNAR 2012:1 ¹⁾	Mälö 160101- 160930 Ej reviderat BFNAR 2008:1 ¹⁾	S-ärjan 160101- 160930 Ej reviderat BFNAR 2012:1 ¹⁾		
Hysesintäkter	75,1	0,9	6,6	0,3	8,6	2,2	32,6	5,4		
Övriga rörelseintäkter	1,2						0,3	0,0		
Fastighetskostnader	-28,8	-0,3	-1,7	-0,1	-4,0	-1,0	-14,9	-1,7		
Driftsnetto	47,5	0,6	4,9	0,2	4,6	1,2	18,0	3,7		
Central administration	-18,2						-3,5	-0,1		
Övriga rörelsekostnader	0,0						0,0	0,0		
Andel i resultat från intresseföretag	0,0						0,0	0,0		
Finansiella intäkter	0,0				0,6			0,0		
Finansiella kostnader	-7,0	-0,1	-0,8		-4,4	-0,2	-12,0	-1,1		
Förvaltningsresultat	22,3	0,5	4,1	0,2	0,8	1,0	2,5	2,5		
Realiserade värdeförändringar	0,5						0,0	0,0		
Orealiserade värdeförändringar/ avskrivningar/återläggning nedskrivningar	111,3						-1,7	1,3		
Resultat före skatt	134,1	0,5	4,1	0,2	0,8	1,0	0,8	3,8		
Skatt	-29,4	-0,1	-0,9	0,0	-0,2	-0,2	0,0	-0,9		
Periodens resultat	104,7	0,4	3,2	0,2	0,6	0,8	0,8	2,9		
1) Exklusive av- och nedskrivningar vilka ej uppgår till väsentliga belopp.										
forts. Proformaresultaträkning 1 januari–30 september 2016										
MSEK	Proformajusteringar						Not	Proforma- resultaträkning		
	Svenska Hus Ej reviderat	Mipeo Ej reviderat	Mälö Ej reviderat	S-ärjan Ej reviderat						
Hysesintäkter										131,7
Övriga rörelseintäkter										1,5
Fastighetskostnader										-52,5
Driftsnetto		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0				80,7
Central administration										-21,8
Övriga rörelsekostnader										0,0
Andel i resultat från intresseföretag										0,0
Finansiella intäkter							A			0,6
Finansiella kostnader		0,5	0,2	-1,3			B			-26,2
Förvaltningsresultat		0,5	0,2	-1,3	0,0					33,3
Realiserade värdeförändringar										0,5
Orealiserade värdeförändringar/ avskrivningar/ återläggning nedskrivningar										110,9
Resultat före skatt		0,5	0,2	-1,3	0,0					144,7
Skatt		-0,1	0,0	0,3	0,0		C			-31,6
Periodens resultat		0,4	0,2	-1,0	0,0					113,1

B.8 Utvald proformaredovisning (forts.)									
Proformabalansräkning 30 september 2016									
MSEK	16-09-30			Proformajusteringar					
	Brinova Ej reviderat IFRS	Mälö Ej reviderat BFNAR 2008:1	S-ärlan Ej reviderat BFNAR 2012:1	Mälö Ej reviderat	S-ärlan Ej reviderat	Nyemission Ej reviderat	Not	Proforma- balansräkning	
Tillgångar									
Förvaltningsfastigheter	1 752,0	305,5	123,8	239,7	31,0		D	2 452,0	
Materiella anläggningstillgångar	0,5	0,0	1,3					1,8	
Finansiella anläggningstillgångar	7,8	0,0	0,0					7,8	
Uppskjuten skattefordran	7,9	0,0	0,4			1,1	F	9,4	
Summa anläggningstillgångar	1 768,2	305,5	125,5	239,7	31,0	1,1		2 471,0	
Kortfristiga fordringar	16,7	0,8	0,3					17,8	
Likvida medel	116,7	9,5	2,2	-170,4	-52,9	253,0	E	158,1	
Summa omsättningstillgångar	133,4	10,3	2,5	-170,4	-52,9	253,0		175,9	
Summa tillgångar	1 901,6	315,8	128,0	69,3	-21,9	254,1		2 646,9	
Eget kapital och skulder									
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	789,1	5,3	4,4	-5,3	-4,4	254,1	E, F	1 043,2	
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0					0,0	
Summa eget kapital	789,1	5,3	4,4	-5,3	-4,4	254,1		1 043,2	
Långfristiga skulder till kreditinstitut	447,4	209,2	104,7	165,8			G	927,1	
Uppskjuten skatteskuld	51,2	0,0	0,0					51,2	
Summa långfristiga skulder	498,6	209,2	104,7	165,8	0,0	0,0		978,3	
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	543,4	0,0	0,0					543,4	
Övriga kortfristiga skulder	70,5	101,3	18,9	-91,2	-17,5		H	82,0	
Summa kortfristiga skulder	613,9	101,3	18,9	-91,2	-17,5	0,0		625,4	
Summa eget kapital och skulder	1 901,6	315,8	128,0	69,3	-21,9	254,1		2 646,9	
Noter till proformaredovisningen									
A) De likvida medel som inflyter genom nyemissionen påverkar ränteintäkterna positivt. Påverkan anses ej vara väsentlig och har ej justerats för i proformaredovisningen.									
B) Justeringar avser förändrade räntekostnader vid förändring av finansieringen av förvärvet av Svenska Hus, Mipeo och Mälö. Nyupplåning för Svenska Hus löper enligt låneavtalet med Stibor 90 (-0,528 vid dag för överlåtelser) + 1,10 vilket ger en räntesats om 0,572 procent för perioden. Jämfört med tidigare finansiering reduceras räntekostnaderna med 0,5 MSEK. Justeringen är bestående. Mipeo finansierades i sin helhet med Brinovas likvida medel och tidigare finansiering av bolaget har lösts och räntekostnaderna om 0,2 MSEK för den tidigare finansieringen har därmed justerats i sin helhet. Justeringen är bestående. S-ärlan har finansierats delvis genom att säljarens finansiering om 104,7 MSEK har övertagits och delvis med 52,9 MSEK i kontant betalning. Villkoren, och därmed räntekostnaderna, för finansieringen är oförändrade. Mälö har finansierats delvis genom att säljarens finansiering om 209,2 MSEK har övertagits, delvis genom en nyupplåning om 165,8 MSEK samt med 170,4 MSEK i kontant betalning. Nyupplåningen löper med villkoren Stibor 90 (-0,566 vid dag för kreditoffert) + 1,58 vilket ger en indikativ räntesats om 1,014 procent. Dessa villkor överensstämmer med villkoren för övertagen finansiering. Jämfört med tidigare finansiering ökas räntekostnaderna med 1,3 MSEK då belåningsgraden utökats. De förvärv som helt eller delvis har finansierats med Brinovas likvida medel påverkar de finansiella intäkterna negativt. Påverkan anses ej vara väsentlig och har ej justerats för i proformaredovisningen.									
C) Skatt har beräknats på proformajusteringar med i Sverige gällande bolagsskattesats om 22 procent.									
D) Brinovas bedömning är att det verkliga värdet överensstämmer med det avtalade fastställda underliggande fastighetsvärdet för S-ärlan och Mälö. Justeringen om 31 MSEK respektive 239,7 MSEK består av skillnaden mellan det verkliga värdet och det bokförda värdet fastigheterna hade vid förvärvet.									
E) Genomförd nyemission beräknas generera 258 MSEK vilket ökar Brinovas likvida medel med samma belopp minskat för emissionskostnader om 5 MSEK. Förvärvet av S-ärlan respektive Mälö finansierades med 52,9 MSEK respektive 170,4 MSEK av Brinovas likvida medel.									
F) Eliminering av förvärvat eget kapital i S-ärlan och Mälö om 4,4 MSEK respektive 5,3 MSEK. Genomförd nyemission beräknas generera 258 MSEK vilket ökar Brinovas Eget kapital med samma belopp minskat för emissionskostnader om 5 MSEK. Emissionskostnaderna är avdragsgilla varför en uppskjuten skattefordran om 2 MSEK redovisas i proformabalansräkningen och netto påverkas därmed Eget kapital med 254,1 MSEK.									
G) Förvärvet av S-ärlan har finansierats delvis genom att säljarens lån om 104,7 MSEK har övertagits av Brinova. Förvärvet av Mälö har finansierats delvis genom att säljarens lån om 209,2 MSEK har övertagits av Brinova. Dessutom har nyupplåning om 165,8 MSEK gjorts varför total belåning för Mälö uppgår till 375 MSEK.									
H) S-ärlans respektive Mälö's skuld om 17,5 MSEK respektive 91,2 MSEK till säljarens koncern på tillträdesdagen löses samma dag enligt överlåtelseavtalet.									

B.9	<i>Resultatprognos</i>	Ej tillämpligt. Bolaget avger ingen resultatprognos.
B.10	<i>Revisionsanmärkning</i>	Ej tillämpligt. Revisionsanmärkning saknas.
B.11	<i>Otillräckligt rörelsekapital</i>	Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet är otillräckligt för de aktuella behoven de kommande 12 månaderna. Med rörelsekapital i det här sammanhanget avses Bolagets tillgång till finansiering för dess förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser under de kommande 12 månaderna. Brinova avser att delfinansiera förvärvet av de fem fastigheterna i Eslöv som förväntas tillträdas den 29 november 2016 med en säljrevers om 150 MSEK som i sin tur förfaller för betalning den 31 december 2016. Genom föreliggande Erbjudande förväntas Bolaget tillföras cirka 253 MSEK efter avdrag för emissionskostnader, varav cirka 151 MSEK genom att Huvudägarna tecknar i enlighet med ingångna teckningsåtaganden. Av emissionslikviden avses 150 MSEK användas som betalning av säljreversen. Om Emissionerna, trots teckningsåtaganden om cirka 151 MSEK, inte skulle inbringa minst 150 MSEK saknas tillräckligt rörelsekapital om högst 150 MSEK. Brinova har för närvarande inte någon anledning att anta att detta skulle inträffa, men om det ändå skulle ske kommer Brinova vara tvunget att söka alternativ finansiering för ej erhållet belopp. Exempel på alternativ kan vara ytterligare aktiekapital, bankfinansiering eller avyttring av vissa tillgångar. Bolaget bedömer för närvarande dess möjligheter att erhålla sådan alternativ finansiering som goda.

Avsnitt C – Värdepapper		
C.1	<i>Värdepapper som erbjuds</i>	Erbjudandet avser B-aktier i Brinova (ISIN-kod SE0008347652).
C.2	<i>Denominering</i>	B-aktierna är denominerade i SEK.
C.3	<i>Totalt antal aktier</i>	Per dagen för Prospektets offentliggörande uppgår Bolagets registrerade aktiekapital till 210 362 876 kronor fördelat på totalt 52 590 719 registrerade aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 4 SEK.
C.4	<i>Rättigheter sammanhängande med värdepappren</i>	Varje A-aktie medför tio röster och varje B-aktie medför en röst. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget. Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler genom en kontantemission eller en kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen.
C.5	<i>Inskränkningar i den fria överlåtbarheten</i>	Ej tillämpligt. B-aktierna är inte föremål för några begränsningar i rätten att överlåta dem.
C.6	<i>Upptagande</i>	Ej tillämpligt. Bolagets aktier är noterade på Nasdaq Stockholm First North Premier. Efter att Bolagsverket har registrerat de nya B-aktierna kommer dessa att handlas på Nasdaq Stockholm First North Premier.
C.7	<i>Utdelningspolicy</i>	Brinova har som långsiktig målsättning att lämna utdelning till aktieägarna. Aktieägare har rätt till framtida utdelning förutsatt att beslut fattas därom.

Avsnitt D – Risker	
D.1	<p><i>Huvudsakliga risker som är specifika för emittenten eller branschen</i></p> <p>Koncernen är föremål för risker som helt eller delvis är utanför Koncernens kontroll och som påverkar eller kan komma att påverka Koncernens verksamhet, resultat, finansiella ställning och framtidsutsikter. Nedanstående riskfaktorer, som beskrivs utan särskild ordning och utan anspråk på att vara uttömmande, bedöms vara de huvudsakliga riskerna för Koncernens framtida utveckling.</p> <p>Makroekonomiska risker – Makroekonomiska faktorer såsom tillväxt i BNP, inflation och eventuell deflation, produktionstakt för nya bostäder och lokaler samt möjligheter att erhålla finansiering, arbetslöshet och befolkningsstruktur påverkar Brinovas verksamhet. Negativa förändringar av dessa faktorer riskerar att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p>Konkurrens – Om Bolaget inte kan konkurrera på ett framgångsrikt sätt kan det väsentligt påverka hyresnivåer och vakansgrader och Bolagets intäkter skulle minska, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på Brinovas verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p>Fastigheternas värdeförändring – Värdeförändringar i Koncernens fastigheter kan uppstå antingen till följd av makroekonomiska orsaker, mikroekonomiska orsaker eller fastighetsspecifika orsaker (oftast kassaflödesrelaterade). Utöver detta finns risk att enstaka fastigheter inom fastighetsbeståndet är felaktigt värderade. Om någon av ovan dessa risker skulle förverkligas kan det få en omedelbar och väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p>Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling – Det finns risk att Brinova inte kan erbjuda de lösningar hyresgästerna efterfrågar och i konkurrens inte ha tillräckliga resurser att behålla eller attrahera hyresgäster, vilket kan få väsentlig negativ inverkan på Brinovas verksamhet, resultat och finansiella ställning. Felaktiga val av entreprenörer, leverantörer, material och tekniska lösningar kan få negativ påverkan på Bolagets fastighetsutveckling. Ny-, till- och ombyggnationer innefattar arbetsmiljörisker där olyckor och negativ miljöpåverkan kan påverka Brinova negativt. Om Brinova fattar felaktiga beslut avseende utvecklingen av Koncernens fastigheter kan det få en väsentlig negativ inverkan på Brinovas verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p>Förvärv och avyttringar – Genomförda förvärv av fastigheter och fastighetsägande bolag kan få negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning om exempelvis oväntade vakanser uppstår, bokföringsmässiga och/eller ekonomiska antaganden inte stämmer och/eller oförutsedda miljökrav och skattekrav uppkommer. Vid avyttringar av fastigheter och fastighetsägande bolag är Bolaget beroende av en likvid fastighetsmarknad. Utöver förmågan att fullfölja attraktiva investeringsmöjligheter kan en illikvid fastighetsmarknad få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p>Hyresintäkter – Hyresintäkter från Bolagets hyresgäster kan påverkas negativt av en mängd olika faktorer såsom sjunkande marknadshyror, uteblivna indexuppräknningar, minskade ytbehov, ökande vakanser, minskad efterfrågan eller ökade kundförluster. Om Brinova drabbas av lägre hyresintäkter kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p>Fastighetskostnader – Brinova kan åsamkas ökade fastighetskostnader i form av bland annat driftkostnader, taxebundna kostnader, fastighetsadministration, försäkringskostnader, fastighetsskatter och övriga kostnader. Oförutsedda fastighetskostnader kan vara av väsentlig betydelse för Bolaget, ha negativ inverkan på Koncernens fastigheters attraktionskraft, kräva betydande kostnader att avhjälpa eller åtgärda samt minska uthyrningsgraden och hyresintäkterna, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Brinovas verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p>

<p>D.1</p>	<p><i>Huvudsakliga risker som är specifika för emittenten eller branschen (forts.)</i></p>	<p>Legala risker – Det finns risk att Bolaget inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt, vilket kan påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt. Det finns även risk att förändringar sker i tillämplig lagstiftning och att Bolaget eller kunder till Bolaget måste följa dessa vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p>Tvister – Brinova är exponerat för risker relaterade till tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden, vilket kan leda till att Bolaget blir skyldigt att betala skadestånd eller att upphöra med vissa förfaranden som i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p>Miljöskador – Krav kan komma att riktas mot Bolaget för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheter i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådana krav kan påverka möjligheten att använda fastigheterna samt få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p>Renomméförsämring – Om Brinovas renommé skulle försämrats eller om Brinova blir föremål för negativ publicitet, kan det minska dess konkurrenskraft, uppta bolagsledningens tid och resurser samt orsaka ytterligare kostnader för Brinova, vilket kan få en negativ inverkan på Brinovas möjligheter att uppnå sitt tillväxtmål samt på dess verksamhet, resultat och finansiella ställning i övrigt.</p> <p>Försäkringar – Oförsäkrade förluster, eller förluster som överstiger Koncernens försäkringskydd kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p>Nyckelpersoner – Försämrad möjlighet för Bolaget att behålla och rekrytera kvalificerad ledningspersonal och annan kompetent personal på rimliga villkor, få en väsentlig negativ inverkan på Brinovas verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p>Skatter – Förändringar i skattelagstiftning kan öka Brinovas skattebelastning vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Brinovas verksamhet, resultat och finansiella ställning. Brinova har exempelvis betydande räntekostnader och om någon begränsning i avdragsrätten för räntekostnader införs i Sverige kan Bolagets skattebelastning komma att öka avsevärt. Brinovas rätt till avdrag för skattemässiga underskott kan begränsas eller falla bort till följd av framtida förändringar i svensk skattelagstiftning eller, enligt nuvarande regler, till följd av ändrade ägarförhållanden. Om Brinova misslyckas att korrekt tolka och uppfylla de skatteregler som gäller för Bolaget och dess verksamhet, särskilt med hänsyn till gränsdragningen mellan fastighetsförvaltning och handel med fastigheter, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Brinovas verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p>Likviditet och refinansiering – Om Brinova i framtiden misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, eller om Brinova inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser, möjlighet att refinansiera sina låneavtal, fullfölja sin förvävsstrategi på grund av likviditetsbrist eller endast kan refinansiera sina låneavtal på för Brinova oförmånliga villkor, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Brinovas verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p>Ränta – Om oförutsedda ränteförändringar påverkar Brinovas kassaflöde negativt kan det få en väsentlig negativ inverkan på Brinovas verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p>
-------------------	--	--

<p>D.3</p>	<p><i>Huvudsakliga risker som är specifika för värdepappren</i></p>	<p>Alla investeringar i värdepapper är förknippade med risker. Sådana risker kan leda till att priset på Brinovas aktier sjunker avsevärt och investerare kan förlora hela eller delar av sin investering. Nedanstående riskfaktorer, som beskrivs utan särskild ordning och utan anspråk på att vara uttömmande, bedöms vara de huvudsakliga riskerna för Brinovas aktier.</p> <p>Priset på aktien – Det finns risk för att en aktiv och likvid handel i Bolagets aktier inte kommer att utvecklas och därmed en risk för att aktieägare inte kommer att kunna avyttra sina aktier eller endast kan avyttra sina aktier med förlust. Priset på aktierna kan även komma att bli föremål för avsevärda fluktuationer. Framför allt kan priset på aktierna påverkas av förändringar i utbud och efterfrågan, fluktuationer i verkligt eller prognostiserat resultat, förmåga att nå upp till aktieanalytikens vinstförväntningar, förändringar i det allmänna ekonomiska läget, förändringar av lagar och regelverk samt andra faktorer. Dessutom kan den generella volatiliteten på aktiemarknaden leda till att priset på aktierna pressas ned även om det inte finns något skäl till detta mot bakgrund av Koncernens verksamhets- eller vinstpotential.</p> <p>Ej reglerad marknad – En investering i Brinova kan vara mer riskfylld jämfört med en investering i ett bolag, vars aktie handlas på en reglerad marknad.</p> <p>Eventuella framtida emissioner – Aktieägare bör beakta risken för att framtida emissioner kan sänka priset på aktierna och/eller späda ut deras procentuella ägande av aktiekapitalet i Bolaget.</p> <p>Ägare med betydande inflytande – Ett fåtal av Brinovas aktieägare äger en betydande andel av de utestående aktierna och rösterna i Bolaget. Det finns en risk att dessa ägares intressen kan stå i strid med övriga aktieägares intressen, vilket kan komma att påverka dessa aktieägare negativt. Om någon större aktieägare väljer att avyttra sitt innehav kan det därtill komma att påverka aktiekursen negativt.</p> <p>Handel med teckningsrätter – Det är inte säkert att det kommer att utvecklas en aktiv handel i teckningsrätter eller BTA eller att tillräcklig likviditet av teckningsrätter eller BTA kommer att finnas. Vidare kommer underlåtenhet att delta i Företrädesemissionen eller avyttring av teckningsrätter att leda till att dessa aktieägares proportionella ägande och röstandel i Brinova minskar i motsvarande mån.</p> <p>Teckningsåtagande avseende Företrädesemissionen – Huvudägarnas teckningsåtaganden om att teckna aktier är inte säkerställda.</p> <p>Valutarisk för utländska investerare – Investerare som har en annan referensvaluta än svenska kronor kan komma att påverkas negativt av en nedgång av värdet på SEK i förhållande till respektive investerares referensvaluta. Dessutom kan sådana investerare drabbas av extra transaktionskostnader för att växla SEK till annan valuta.</p>
-------------------	---	---

<p>Avsnitt E – Erbjudandet</p>		
<p>E.1</p>	<p><i>Emissionsbelopp och emissionskostnader</i></p>	<p>Teckningskursen har fastställts till 16,00 SEK per B-aktie, vilket innebär att om Företrädesemissionen och Spridningsemissionen, om det fulltecknas, sammanlagt tillför Bolaget cirka 258 MSEK före emissionskostnader. Kostnader i form av ersättning till Swedbank och övriga transaktionskostnader hänförliga till Erbjudandet, vilka belastar Bolaget, beräknas uppgå till cirka 5 MSEK.</p>
<p>E.2a</p>	<p><i>Motiv och användning av emissionslikviden</i></p>	<p>Bolaget genomförde förvärv av fem fastigheter i Eslöv som förväntas tillträdas den 29 november 2016, förvärvet finansierades genom bankfinansiering samt en säljrevers om cirka 150 MSEK. Av emissionslikviden om cirka 258 MSEK avses cirka 150 MSEK användas till refinansiering av säljreversen om cirka 150 MSEK som Brinova ställde ut i samband med förvärvet av fastigheterna i Eslöv. Resterande delen av emissionslikviden avser Bolaget använda till finansiering av förvärv i Vellinge och Kävlinge, nyproduktion av Östersjöhallen i Karlskrona samt av fastighetsförvärv som Bolaget kontinuerligt utvärderar som en del i den löpande verksamheten och investeringar i befintliga fastigheter. Vidare bedömer Bolaget att Spridningsemissionen ger ökad spridning av ägandet i Brinova samt skapar möjligheter till förbättrad likviditet i B-aktiens handel.</p>

E.3	Erbjudandets former och villkor	<p>Allmänt Erbjudandet omfattar högst 16 147 679 B-aktier, varav högst 13 147 679 B-aktier genom Företrädesemissionen som är en nyemission med företrädesrätt för Bolagets aktieägare och högst 3 000 000 B-aktier genom Spridningsemmissionen som är en riktad nyemission till allmänheten i Sverige och institutionella investerare i Sverige och internationellt.</p> <p>Teckningskurs De nya B-aktierna emitteras till en teckningskurs om 16,00 kronor per ny aktie. Det är samma teckningskurs och teckningstid för Företrädesemissionen och Spridningsemmissionen. Courtage utgår ej.</p> <p>Teckningsperiod Teckning av nya B-aktier ska ske under tiden från och med den 1 december 2016 till och med den 15 december 2016. Bolagets styrelse äger rätt att förlänga teckningstiden. En eventuell förlängning kommer att offentliggöras av Bolaget genom pressmeddelande senast den 15 december 2016.</p> <p>Handel med teckningsrätter Handel med teckningsrätter äger rum på Nasdaq First North Premier under perioden från och med den 1 december 2016 till och med den 13 december 2016.</p> <p>Tilldelning av B-aktier Tilldelning av nya B-aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter inom ramen för Företrädesemissionen Om inte samtliga nya B-aktier i Företrädesemissionen tecknats med stöd av teckningsrätter ska styrelsen besluta om tilldelningen av nya B-aktier utan stöd av teckningsrätter. Tilldelning inom ramen för Företrädesemissionens högsta belopp om cirka 210 MSEK ska ske enligt följande:</p> <ul style="list-style-type: none"> • I första hand ska tilldelning av B-aktier som tecknats utan stöd av teckningsrätter ske till dem som tecknat B-aktier med stöd av teckningsrätter, oavsett om de är aktieägare på avstämningsdagen eller inte. Om tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut ska tilldelning ske <i>pro rata</i> till antal teckningsrätter som var och en utnyttjat för teckning, och i den mån det inte kan ske, genom lottning. • I andra hand ska tilldelning av B-aktier ske till övriga som anmält sig för teckning utan stöd av teckningsrätter. Om tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut ska tilldelning ske <i>pro rata</i> i förhållande till det antal B-aktier som var och en anmält för teckning, och i den mån att detta inte kan ske, genom lottning. <p>Som bekräftelse på tilldelning av B-aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter kommer avräkningsnota att skickas till tecknare omkring den 20 december 2016. Om Företrädesemissionen övertecknas kan tilldelning komma att ske till ett lägre antal B-aktier än anmälan avser, eller helt utebli. Inget meddelande kommer att skickas till tecknare som inte erhållit tilldelning. Tecknade och tilldelade nya B-aktier ska betalas kontant i enlighet med instruktionerna på avräkningsnotan som skickas till tecknaren.</p> <p>Tilldelning av nya B-aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter inom ramen för Spridningsemmissionen Beslut om tilldelning av nya B-aktier inom ramen för Spridningsemmissionens högsta belopp om cirka 48 MSEK, med avvikelse för aktieägarnas företrädesrätt, fattas av Brinovas styrelse i samråd med Swedbank.</p> <p>Som bekräftelse på tilldelning av B-aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter kommer avräkningsnota att skickas till tecknare omkring den 20 december 2016. Tilldelning komma att ske till ett lägre antal B-aktier än anmälan avser, eller helt utebli. Inget meddelande kommer att skickas till tecknare som inte erhållit tilldelning. Tecknade och tilldelade nya B-aktier ska betalas kontant i enlighet med instruktionerna på avräkningsnotan som skickas till tecknaren.</p>
-----	---------------------------------	---

<p>E.4</p>	<p><i>Intressen och intressekonflikter</i></p>	<p>Det har inte träffats någon särskild överenskommelse mellan större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter enligt vilken någon styrelseledamot eller ledande befattningshavare har valts in i nuvarande befattning. Vidare har ingen av ovanstående styrelseledamöter eller ledande befattningshavare ingått avtal med Bolaget eller med något av dess dotterbolag om förmåner efter uppdragets avslutande. Med undantag för transaktioner med närstående föreligger inte några intressekonflikter mellan styrelsemedlemmarnas eller ledande befattningshavares privata intressen och dessa personers förpliktelser gentemot Bolaget. Ingen av personerna har förbundit att avyttra sitt innehav av värdepapper i Bolaget inom en viss tid. Vissa styrelseledamöter och ledande befattningshavare har emellertid finansiella intressen i Bolaget till följd av deras aktieinnehav. Styrelsesuppleanten Erik Paulsson och styrelseledamoten Svante Paulsson har familjeband på så sätt att Erik Paulsson är Svante Paulssons far. I övrigt förekommer inga familjeband mellan styrelsemedlemmar eller ledande befattningshavare.</p>
<p>E.5</p>	<p><i>Säljare av aktier och lock up-avtal</i></p>	<p>Huvudägarna har i respektive teckningsåtagande åtagit sig att, under perioden från avstämningsdagen för deltagande i Företrädesemissionen och fram till den dag då Företrädesemissionen slutligt har registrerats av Bolagsverket, inte avyttra aktier eller teckningsrätter i Bolaget utan skriftlig medgivande från Bolaget.</p>
<p>E.6</p>	<p><i>Utspädningseffekt</i></p>	<p>Förutsatt att Emissionerna fulltecknas kommer antalet aktier i Bolaget att ökas med 16 147 679 B-aktier, vilket motsvarar en utspädningseffekt om 23,5 procent av antalet aktier i Bolaget och 6,7 procent av rösterna i Bolaget.</p>
<p>E.7</p>	<p><i>Kostnader som åläggs investerare</i></p>	<p>Ej tillämpligt. Det åligger inte investeraren några kostnader.</p>

Risikfaktorer

En investering i Brinova är förknippad med risker av varierande slag. Investerare bör noga överväga alla risker som anges nedan och all övrig information i Prospektet innan ett investeringsbeslut avseende Bolagets aktier fattas. Om någon av nedanstående risker förverkligas kan det få till följd att Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning påverkas negativt i väsentlig grad. I sådana fall kan Bolagets aktiekurs falla och investerare kan då komma att förlora delar av eller hela sin investering. De risker som beskrivs nedan är inte de enda risker som påverkar Koncernen och investerare i Bolaget. Ytterligare risker som för närvarande inte är kända för Koncernen eller som för närvarande, baserat på Bolagets riskanalys, anses vara oväsentliga, kan ha en betydande negativ inverkan på Koncernens rörelse och väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat eller finansiella ställning. Den ordning i vilken riskerna presenteras är inte avsedd att indikera sannolikheten för att de ska inträffa eller dessas allvar eller betydelse. Utöver detta avsnitt ska investerare beakta den övriga information som lämnas i Prospektet i dess helhet. Prospektet innehåller framåtblickande uttalanden som grundas på antaganden och uppskattningar och som omfattas av risker och osäkerhetsfaktorer. Koncernens verkliga resultat skulle kunna skilja sig väsentligt från det som förutses i dessa framåtblickande uttalanden, till följd av många faktorer, bland annat riskerna som beskrivs nedan och i andra avsnitt i Prospektet.

Risker relaterade till Brinova

Makroekonomiska risker

Brinovas verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer vilka ligger utanför Bolagets kontroll. Dessa faktorer innefattar, men är inte begränsade till, tillväxten i BNP, inflation och eventuell deflation, produktionstakt för nya bostäder och lokaler samt möjligheter att erhålla finansiering, arbetslöshet och befolkningsstruktur. En svag konjunkturutveckling påverkar exempelvis efterfrågan på lokaler negativt vilket i sin tur kan leda till ökade vakanser, sjunkande marknadshyror samt utebliven indexuppräknning i Bolagets befintliga hyresavtal. Dessutom skulle risken att Bolagets hyresgäster får betalningsproblem och bli föremål för konkurs öka vilket skulle innebära en omedelbar och negativ effekt på Bolagets kassaflöde. En begränsad tillgång till kapital på grund av exempelvis generella svårigheter att erhålla finansiering (eller finansiering på för Brinova acceptabla villkor) hämmar Bolagets möjligheter att bedriva affärsverksamhet. Allmänna ekonomiska nedgångar kan även påverka marknadsvärdena på Koncernens fastigheter. Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Konkurrens

Brinova äger och förvaltar kommersiella fastigheter, samhälls- och bostadsfastigheter; en bransch som är konkurrensutsatt av såväl privata som offentliga aktörer. Bolagets konkurrenskraft är bland annat beroende av Bolagets förmåga att attrahera och behålla hyresgäster, att förutse framtida förändringar och trender i fastighetsbranschen och att snabbt anpassa sig till nuvarande och framtida marknadsbehov. Bolaget kan därför

tvungas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar. Vidare kan Bolagets konkurrenter ha större resurser och kapacitet för att bättre stå emot nedgångar på marknaden, konkurrera på ett mer framgångsrikt sätt, vara bättre på att behålla kompetent personal och reagera snabbare på förändringar i hyresgästers behov. Om Brinova inte kan konkurrera på ett framgångsrikt sätt kan det väsentligt påverka hyresnivåer och vakansgrader och Bolagets intäkter skulle kunna minska, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Fastigheternas värdeförändring

Marknadsvärdet på Brinovas fastighetsbestånd är beroende av ett antal olika faktorer. Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makroekonomiska orsaker, mikroekonomiska orsaker eller fastighetsspecifika orsaker (oftast kassaflödesrelaterade). Utöver detta finns risk att enstaka fastigheter inom fastighetsbeståndet är felaktigt värderade. Oavsett orsak påverkar värdeförändringar såväl resultaträkning som finansiell ställning. Stora negativa värdeförändringar kan ytterst medföra att avtalade villkor och åtaganden i Bolagets kreditavtal bryts, vilket kan leda till dyrare upplåning, eller i värsta fall, att krediterna kan sägas upp av kreditgivarna i fråga. Brinova följer IFRS (International Financial Reporting Standards såsom de antagits av EU) och redovisar Koncernens fastigheter till verkligt värde i balansräkningen och eventuella värdeförändringar i fastighetsbeståndet redovisas löpande över resultaträkningen. Om någon av ovan nämnda risker skulle förverkligas kan det få en omedelbar och väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Fastighetsförvaltningen

Avtal förhandlas inte sällan med professionella aktörer som förväntar sig ett professionellt bemötande från Bolagets sida. Om Bolaget inte iakttar ett professionellt bemötande kan det påverka Bolagets möjlighet att långsiktigt bedriva en lönsam förvaltningsenhet och därmed påverka både Brinovas resultat och anseende. En del av fastighetsförvaltningen består i att vara lyhörd för hyresgästernas behov och i dialog försöka utveckla relationen och erbjuda hyresgästerna vad de efterfrågar. Även om Koncernen har ett diversifierat fastighetsbestånd finns det risk att Bolaget inte kan erbjuda de lösningar hyresgästen efterfrågar och i konkurrens inte ha tillräckliga resurser att behålla eller attrahera hyresgäster, vilket kan få väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Fastighetsutveckling

Koncernens fastighetsutveckling genomförs i form av ny-, till- och ombyggnationer som ska leda till högre tillväxt och högre lönsamhet. Varje utvecklingsbeslut innefattar framtida antaganden om avkastning på genomförd investering där bland annat hyresnivå, vakanser, räntenivåer och finansieringsmöjligheter är parametrar som beaktas. Även hyresgästernas önskemål är föremål för antaganden och bedömningar. Felaktiga beslut baserade på felaktiga antaganden eller förändrade förutsättningar under perioden för investeringen kan resultera i för låg eller negativ avkastning samt negativ påverkan på framtida tillväxt. Ny-, till- och ombyggnationer är utsatta för produktionsrisker. Felaktiga val av entreprenörer, leverantörer, material och tekniska lösningar kan få negativ påverkan på Bolagets fastighetsutveckling. Ny-, till- och ombyggnationer innefattar arbetsmiljörisker där olyckor och negativ miljöpåverkan kan påverka Brinova negativt. Om Brinova fattar felaktiga beslut avseende Koncernens fastigheter kan det få en väsentlig negativ inverkan på Brinovas verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till förvärv

En naturlig del av Brinovas verksamhet utgörs av förvärv av fastigheter eller fastighetsägande bolag. Möjligheten att verkställa övergripande förvärvsstrategier kan begränsas av yttre faktorer såsom konkurrens, efterfrågan på attraktiva objekt, möjlighet till finansiering, konjunkturläge och prisnivåer på investeringsobjekt. Effekten kan då bli att strategin inte efterlevs eller att det ekonomiska resultatet av genomförda transaktioner påverkar Brinova negativt. Genomförda förvärv kan få negativ inverkan på Brinovas verksamhet om exempelvis oväntade vakanser uppstår, bokföringsmässiga och/eller de ekonomiska antaganden inte stämmer och/eller oförutsedda miljökrav och skattekrav uppkommer. Felbedömer Brinova någon av dessa effekter kan det negativt påverka Bolagets verksamhet och lönsamhet. Vid integration av verksamhet och personal i samband med förvärv kan prognostiserade positiva effekter utebli och processer kan ta längre tid samt ta mer resurser i anspråk än vad

Bolaget förutsatt. Om Brinova inom någon eller några av de ovan beskrivna transaktionsriskerna gör felbedömningar kan det få en väsentlig negativ inverkan på Brinovas verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till avyttring

Brinova kan från tid till annan komma att avyttra fastigheter, bland annat för att optimera och anpassa sitt fastighetsbestånd till marknadens behov. Brinova kan dessutom komma att avyttra fastigheter för att finansiera investeringar såsom exempelvis köp av nya fastigheter eller ny-, till- och ombyggnationer. Bolaget är därvid beroende av en likvid fastighetsmarknad, som i sin tur är beroende av ett antal olika faktorer, exempelvis makroekonomiska förhållanden, förändringar i potentiella köparens finansiella ställning och finansieringsförutsättningar, förändringar i nationella eller internationella ekonomiska villkor och förändringar i lagar, regelverk eller skattepolicies. Utöver förmågan att fullfölja attraktiva investeringsmöjligheter kan en illikvid fastighetsmarknad få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Hyresintäkter

Brinova har en diversifierad bas av hyresgäster som är verk samma inom olika branscher och på olika orter. Hyresintäkter från Bolagets hyresgäster kan påverkas negativt av en mängd olika faktorer såsom sjunkande marknadshyror, uteblivna indexuppräknningar, minskade ytbehov, ökande vakanser, minskad efterfrågan eller ökade kundförluster. Vid fastighetsutveckling kompenseras ofta en kvalitetshöjning med en höjning av hyresnivån. Om investeringarna blir dyrare än beräknat eller om tidsplaner inte hålls kan det innebära risk att lönsamheten sjunker eftersom avtalsenliga hyresintäkter inte täcker uppkommen kostnad. Om Brinova drabbas av lägre hyresintäkter kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader innefattar bland annat driftkostnader, taxebundna kostnader, fastighetsadministration, försäkringskostnader, fastighetsskatter och övriga kostnader. Elpriset styrs av utbud och efterfrågan på en öppen, avreglerad och delvis internationell marknad och övriga driftkostnader styrs delvis av lokala monopol, vilket skapar osäkerhet i framtida kostnader. Driftkostnader utgörs exempelvis av kostnader för underhåll och reparationer, bland annat som en följd av bestämmelser i hyresavtal eller regulatoriska krav, och om Brinova inte genomför underhåll och reparationer i enlighet med sådana bestämmelser kan Bolaget ådra sig skadeståndsansvar eller böter. Exempelvis utfärdar Boverket kontinuerligt nya föreskrifter om konstruktioner, säkerhet och övervakningar av hissar samt föreskrifter och rekommendationer om tillgänglighet. Att anpassa fastigheter till nya regler är generellt sett förenat med olika kostnader. Fastighetsdriften kan vidare påverkas av konstruktionsfel, andra

dolda fel eller brister (till exempel elavbrott, asbest eller mögel), skador (till exempel på grund av brand eller naturpåverkan) och föroreningar, och Brinova kan behöva åtgärda eller reparera sådana brister med anledning av kontraktuella eller regulatoriska krav. Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det resultera i oförutsedda kostnader som är väsentliga för Bolaget, har en negativ inverkan på Koncernens fastigheters attraktionskraft, kräver betydande kostnader att avhjälpa eller åtgärda samt minska uthyrningsgraden och hyresintäkterna, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Legala risker

Bolagets verksamhet är i hög utsträckning beroende av lagar och förordningar, föreskrifter samt myndighetsbeslut avseende exempelvis plan- och byggåtgärder, miljöhänsyn, säkerhet och uthyrning. Även om Bolaget bedömer att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande lagar och förordningar finns det risk att en myndighet kan komma att tolka dessa på ett annat sätt. För att Koncernens fastigheter ska kunna användas och utvecklas som avsetts kan det krävas tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar. Det finns risk att Bolaget i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt, vilket kan påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt. Det finns även risk att förändringar sker i tillämplig lagstiftning och att Bolaget eller kunder till Bolaget måste följa dessa vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Tvister

Bolaget är inte inblandat i någon rättslig tvist eller något skiljeförfarande som har eller haft betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. Bolaget känner inte heller till några omständigheter som skulle kunna föranleda att något sådant rättsligt förfarande eller skiljeförfarande uppkommer. Det finns däremot risk för att Bolaget kan komma att bli inblandat i sådana tvister i framtiden. Tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden kan leda till att Brinova blir skyldigt att betala skadestånd eller att upphöra med vissa förfaranden. Dessutom kan Brinova, eller dess styrelseledamöter, chefer, anställda eller närstående bolag, komma att bli föremål för utredningar eller brottmålsprocesser. Sådana tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden kan vara tidskrävande, störa den dagliga verksamheten, inbegripa anspråk på betydande belopp samt medföra betydande rättegångskostnader. Därutöver kan det ofta vara svårt att förutse utgången i komplexa tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden. Följaktligen kan tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Miljörisk

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Enligt miljöbalken (1998:808) är den som bedriver eller har bedrivit en verksamhet eller vidtagit en åtgärd som har bidragit till en föroreningsskada eller allvarlig miljöskada (verksamhetsutövaren) primärt ansvarig för avhjälpande som ska ske enligt nämnda lag. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta avhjälpande av en förorenad eller miljöskadad fastighet är den som har förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig för avhjälpande. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan riktas mot Bolaget för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådant krav kan påverka Bolagets möjlighet att använda fastigheten samt få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Renomméförsämring

Brinovas förmåga att attrahera och behålla hyresgäster är till viss del beroende av dess renommé och Bolagets verksamhet är följaktligen känslig för risker relaterade till renomméskador. Brinovas renommé kan exempelvis påverkas negativt av rykten, negativ publicitet eller andra faktorer som skulle kunna leda till att Brinova inte längre anses vara en kompetent och seriös marknadsaktör. Om Brinovas renommé skulle försämrats eller om Brinova blir föremål för negativ publicitet, kan det minska dess konkurrenskraft, uppta bolagsledningens tid och resurser samt orsaka ytterligare kostnader för Brinova, vilket kan få en negativ inverkan på Bolagets möjligheter att uppnå sitt tillväxtmål samt på dess verksamhet, resultat och finansiella ställning i övrigt.

Försäkringsrisker

Koncernens försäkringsskydd kan visa sig vara otillräckligt för kompensation av skador relaterade till exempelvis Koncernens fastigheter. Särskilt vissa typer av risker (såsom krig, terrorhandlingar, bristande förberedelse i händelse av naturkatastrofer eller extrema väderförhållanden, såsom översvämning) kan vara, eller kan i framtiden bli, omöjliga eller alltför kostsamma för Koncernen att försäkra sig mot. Om en skada på en fastighet skulle uppstå och sedermera leda till att hyresgäster säger upp eller inte förnyar sina hyresavtal finns det dessutom risk att Bolagets försäkringsskydd inte omfattar uteblivna hyresintäkter med anledning av detta. Om en oförsäkrad skada skulle uppstå, eller om en skada överstiger försäkringsskyddet, kan Bolaget komma att förlora det kapital som investerats i den drabbade fastigheten samt framtida intäkter från fastigheten. Bolaget kan dessutom bli ansvarigt för att reparera skador som orsakats av oförsäkrade risker. Bolaget kan även bli ansvarigt för skulder och andra ekonomiska förpliktelser avseende skadade byggnader. Oförsäkrade förluster, eller förluster som överstiger försäkringsskyddet, kan därmed få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till nyckelpersoner

Bolaget har en relativt liten organisation, vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare. Bolagets framtida utveckling beror i hög grad på ledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Försämrad möjlighet för Bolaget att behålla och rekrytera kvalificerad ledningspersonal och annan kompetent personal på rimliga villkor, få en väsentlig negativ inverkan på Brinovas verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Fastigheter som förvaltnings- eller handelsobjekt

Brinovas verksamhet bedrivs genom ett antal dotterbolag med skatterättslig hemvist i Sverige. Verksamheten innefattar förvaltning, utveckling samt förvärv och avyttringar av fastigheter. Då transaktioner av fastigheter är en del av verksamheten finns risk att särskilda skatteregler gäller i de fall fastigheterna i vissa bolag utgör lagertillgångar istället för kapitaltillgångar. Den skattemässiga klassificeringen av andelar i dotterbolag som antingen kapital- respektive lagertillgångar har betydelse bland annat vad gäller eventuell beskattning av mottagna utdelningar och vinst vid försäljning av andelar, samt påverkar förutsättningarna för att utväxla koncernbidrag. Gränsdragningen mellan fastighetsförvaltning och handel med fastigheter kommer inte till uttryck i lagar och regler utan får istället bedömas med ledning av den domstolspraxis som finns på området. Det viktigaste kriteriet för om handel med fastigheter föreligger synes utifrån praxis vara antalet fastighetsförsäljningar och om tiden för innehavet av fastigheterna och avsikten med förvärv och försäljningar har haft betydelse. Av förarbetena till lagstiftningen framgår att antalet fastighetstransaktioner måste ses i relation till företagets storlek, vilket innebär att utrymmet för att förvärva och avyttra fastigheter, utan att det anses vara fråga om handel med fastigheter, är större hos exempelvis börsnoterade fastighetsförvaltande bolag.

Om Bolagets tolkning av skattelagstiftning, skatteavtal och andra skatteföreskrifter eller dess tillämpning av desamma är felaktig; om en eller flera myndigheter med framgång gör negativa skattejusteringar avseende en enhet inom Koncernen eller om gällande lagar, avtal, föreskrifter eller statliga tolkningar av dessa eller den administrativa praxisen i förhållande till dessa förändras, inklusive med retroaktiv verkan, kan Koncernens tidigare och nuvarande hantering av skattefrågor ifrågasättas. Om någon myndighet med framgång gör gällande sådana anspråk, kan detta leda till en ökad skattekostnad, inklusive skattetillägg och ränta. Som en konsekvens kan även Koncernens skattemässiga underskott komma att reduceras.

Om Brinova misslyckas att korrekt tolka och uppfylla de skatteregler som gäller för Bolaget och dess verksamhet kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Skattelagstiftning

I juni 2014 överlämnade Företagsskattekommittén sitt betänkande "Neutral bolagsskatt – för ökad effektivitet och stabilitet" i syfte att skapa neutralitet mellan lånat och eget kapital. Förslaget innebär att möjligheten för skattepliktiga företag att göra avdrag för nettoräntekostnader ska begränsas. Brinova bedriver en kapitalintensiv verksamhet och har betydande räntekostnader. Regeringen har beslutat att bereda ärendet ytterligare och eventuell ny lagstiftning kan träda ikraft tidigast den 1 januari 2017. Om Brinova blir föremål för begränsningar i avdragsrätten för ränte- och kapitalkostnader kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Regeringen har i juni 2015 tillsatt en utredning för att se över skatteplanering inom fastighetsbranschen. Fastighetstransaktioner paketeras inte sällan i aktiebolag och därefter säljs aktierna vilket minskar skattekostnaderna för både köpare och säljare. Uppdraget för utredaren innefattar bland annat en översyn och åtgärdslista av inkomstskatt, fastighetsskatt, fastighetsavgift, stämpelskatt och mervärdesskatt. Uppdraget ska redovisas senast den 31 mars 2017. Om nya skatteregler införs vilka begränsar möjligheten till paketering vid fastighetstransaktioner kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Förändringar inom skatteområdet kan i vissa fall tillämpas retroaktivt och det finns alltid risk att det kan påverka och drabba Brinovas verksamhet. Om Brinova blir föremål retroaktiva skatteförändringar kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Klassificering

Brinova genomför löpande och betydande investeringar i sina fastigheter genom ny-, till- och ombyggnationer. Dessa fastighetsinvesteringar klassificeras skattemässigt utifrån ett direktavdrag- och avskrivningsperspektiv. Då dessa klassificeringar baseras på tolkning av gällande skattelagstiftning och praxis kan de komma att ifrågasättas. Skattelagstiftningen kan även vara föremål för förändringar. Skulle Skatteverket med framgång hävda att Brinova gjort fel i sin klassificering eller om skattelagstiftningen förändras kan det leda till en ökad skattebelastning inklusive skattetillägg och ränta och kostnad för Bolaget. Dessutom kan de skattemässiga underskotten komma att minska. Om dessa risker förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Likviditet och refinansiering

Med finansieringsrisk avses risk att Bolaget inte lyckas erhålla tillräcklig finansiering eller att befintlig finansiering inte förnyas vid utgången av dess löptid eller att sådan endast kan erhållas eller förnyas till kraftigt ökade kostnader eller på för Brinova oförmånliga villkor. Fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. För att säkerställa Brinovas behov av

långfristig finansiering och likviditet arbetar Bolaget kontinuerligt med att omförhandla och vid behov tillföra nya krediter. Brinova är exponerat för krav i dess ingångna kreditavtal vad gäller det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna och om dessa krav inte uppfylls kan bland annat Bolagets möjligheter att utnyttja befintliga krediter begränsas väsentligt. Bolagets kreditavtal exponerar även Brinova för motpartsrisiker. En nedgång i det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna kan därutöver leda till att Brinovas tillgång till finansiering begränsas. Om Brinova i framtiden misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, eller om Brinova inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser, möjlighet att refinansiera sina låneavtal, fullfölja sin förvävsstrategi på grund av likviditetsbrist eller endast kan refinansiera sina låneavtal på för Brinova oförmånliga villkor, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Ränterisk

Brinovas verksamhet är utsatt för ränterisk då kostnader och resultat kan förändras i takt med att marknadsräntan förändras. Finansieringsavtalen är till rörlig ränta och är direkt utsatta för ränterisk. Intäkter och kostnader kan påverkas av ränteförändringar vilket påverkar kassaflödet via räntenettet negativt. Om oförutsedda ränteförändringar påverkar Brinovas kassaflöde negativt kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till Bolagets aktier och Erbjudandet

Priset på aktien

Eftersom en aktie både kan stiga och sjunka i värde är det inte säkert att en aktieägare kan komma att få tillbaka investerat kapital. Det finns dessutom risk för att en aktiv och likvid handel i Bolagets aktier inte kommer att utvecklas och därmed risk för att aktieägare inte kommer att kunna avyttra sina aktier eller endast kan avyttra sina aktier med förlust. Priset på aktierna kan även komma att bli föremål för avsevärda fluktuationer. Framför allt kan priset på aktierna påverkas av förändringar i utbud och efterfrågan, fluktuationer i verkligt eller prognostiserat resultat, förmåga att nå upp till aktieanalytikens vinstförväntningar, förändringar i det allmänna ekonomiska läget, förändringar av lagar och regelverk samt andra faktorer. Dessutom kan den generella volatiliteten på aktiemarknaden leda till att priset på aktierna pressas ned även om det inte finns något skäl till detta mot bakgrund av Koncernens verksamhets- eller vinstpotential.

Ej reglerad marknad

First North Premier är en alternativ marknadsplats som organiseras av börserna som ingår i Nasdaq Stockholm. Bolag vars aktier handlas på First North Premier är inte skyldiga att följa samma regler som bolag, vars aktier handlas på en reglerad

marknad, utan följer istället ett mindre regelverk anpassat till företrädesvis mindre bolag och tillväxtbolag. En investering i Brinova kan därför vara mer riskfylld jämfört med en investering i ett bolag, vars aktie handlas på en reglerad marknad.

Eventuella framtida emissioner

Brinova kan i framtiden komma att söka anskaffa kapital genom emission av aktier eller andra värdepapper. Sådana emissioner kan komma att påverka priset på Bolagets aktier negativt samt även leda till en utspädning av befintliga aktieägares procentuella ägande av aktiekapital och andelar i Bolaget. Bolaget kan i dagsläget inte förutsäga eller uppskatta tidpunkter, villkor eller emissionsbelopp för eventuella framtida emissioner. Följaktligen bör aktieägare beakta risken för att framtida emissioner kan sänka priset på aktierna och/eller späda ut deras procentuella ägande av aktiekapitalet i Bolaget.

Ägare med betydande inflytande

Ett fåtal av Brinovas aktieägare äger en betydande andel av de utestående aktierna och rösterna i Bolaget. Följaktligen har dessa aktieägare, var för sig eller tillsammans, möjlighet att utöva ett betydligt inflytande på ärenden som kräver godkännande av aktieägarna, däribland utnämning och avsättning av styrelseledamöter och eventuella förslag till fusioner, konsolidering eller försäljning av samtliga eller delar av Brinovas tillgångar samt andra företagstransaktioner. Det finns risk att Huvudägarnas intressen kan stå i strid med andra aktieägares intressen, vilket kan komma att påverka dessa aktieägare negativt. Om någon större aktieägare väljer att avyttra sitt innehav kan det därtill komma att påverka aktiekursen negativt.

Dålig likviditet i handel med teckningsrätter

Den som på avstämningsdagen är registrerad som aktieägare i Brinova erhåller teckningsrätter i relation till sitt befintliga innehav av aktier. Teckningsrätterna förväntas ha ett ekonomiskt värde som endast kan komma innehavaren till del om denne antingen utnyttjar dem för teckning av nya aktier senast den 15 december 2016 eller säljer dem senast den 13 december 2016. Efter den 15 december 2016 kommer outnyttjade teckningsrätter att bokas bort från innehavarens VP-konto utan avisering, varvid innehavaren går miste om det förväntade ekonomiska värdet för teckningsrätterna. Om en aktieägare inte utnyttjar sina teckningsrätter kommer dessutom dennes proportionella ägande och röstandel att minska i motsvarande mån. Även om en aktieägare väljer att sälja sina outnyttjade teckningsrätter kommer den ersättning som erhålls eventuellt inte att spegla den omedelbara utspädningen av det procentuella ägandet i Brinovas aktiekapital när Företrädesemissionen har genomförts. Både teckningsrätter och BTA (som efter erlagd betalning bokas in på VP-konto tillhörande dem som tecknat nya aktier) kommer att vara föremål för tidsbegränsad handel på First North Premier. Handeln i dessa instrument kan komma att vara begränsad, vilket kan medföra problem för enskilda inneha-

vare att avyttra sina teckningsrätter och/eller BTA. En begränsad likviditet kan också komma att förstärka fluktuationerna i marknadspriset för teckningsrätter och/eller BTA. Prissättningen av dessa instrument kan därmed vara inkorrekt eller missvisande.

Teckningsåtaganden avseende Företrädesemissionen

Huvudägarna, som tillsammans representerar cirka 71,86 procent av aktierna och 93,44 procent av rösterna i Bolaget, har åtagit sig att teckna sina respektive *pro rata*-andelar av B-aktier i Företrädesemissionen. Emellertid är teckningsåtagandet inte säkrat utan beroende av att vissa villkor uppfylls. Det finns således risk för att en eller flera av Huvudägarna inte fullgör sitt teckningsåtagande, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på möjligheterna att framgångsrikt genomföra Företrädesemissionen. För det fall Erbjudandets genomförande negativt påverkas på grund av att nämnda teckningsåtaganden inte fullgörs kan det få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning, bland annat eftersom utebliven finansiering från Företrädesemissionen kan innebära att Bolaget riskerar att handla i strid med ingånget överlåtelseavtal avseende förvärvet av Fastighetsportföljen.

Valutarisk för utländska investerare

Bolagets aktier är noterade i SEK och all utdelning hänförlig till aktierna kommer att betalas ut i SEK. Investerare som har en annan referensvaluta än SEK kan komma att påverkas negativt av en nedgång av värdet på SEK i förhållande till respektive investerares referensvaluta. Dessutom kan sådana investerare drabbas av extra transaktionskostnader för att växla SEK till annan valuta.

Särskilda risker för amerikanska investerare

Enligt svensk rätt kommer aktieägare att ha företrädesrätt vid vissa emissioner av aktier, om inte dessa rättigheter frångås genom ett beslut av aktieägarna på en bolagsstämma, eller av Bolagets styrelse om aktierna emitteras med stöd av ett bemyndigande till styrelsen enligt vilket styrelsen har rätt att frångå företrädesrätten. Värdepapperslagstiftningen i vissa jurisdiktioner kan dock begränsa Bolagets möjligheter att tillåta aktieägare från sådana jurisdiktioner att utnyttja sin företrädesrätt vid eventuella framtida emissioner. Aktieägare i USA, liksom i vissa andra länder, kanske inte kan utöva sin företrädesrätt att

delta i emissioner eller återköpserbjudanden, innefattande även erbjudanden under marknadsvärdet, om inte Bolaget beslutar att uppfylla relevanta lokala krav och, avseende USA, om det finns ett *registration statement* enligt Securities Act rörande dessa rättigheter eller om ett undantag från registreringsplikten är tillämpligt. I sådana fall kan ägarandelar hänförliga till aktieägare med hemvist i andra länder än Sverige komma att spädas ut, eventuellt utan att utspädningen uppvägs av ersättning som erhållits för teckningsrätter. Bolaget ämnar vid tidpunkten för eventuella framtida emissioner av aktier som är föremål för företrädesrätt eller ett återköpserbjudande, i förekommande fall, att utvärdera kostnaden och potentiella åtaganden som hänger samman med att uppfylla relevanta lokala krav, inklusive eventuellt *registration statement* i USA, liksom de indirekta fördelarna för Brinova att möjliggöra för aktieägare från andra länder än Sverige att utöva sin företrädesrätt till aktierna eller delta i återköpserbjudande, i förekommande fall, och eventuella andra faktorer som anses lämpliga vid den tidpunkten, och därefter besluta om huruvida Bolaget ska uppfylla lokala krav, inklusive att lämna in ett *registration statement* i USA. Det finns risk för att relevanta lokala krav inte kommer att uppfyllas eller att ett *registration statement* inte kommer att lämnas in i USA för att möjliggöra för dessa ägare att utöva sin företrädesrätt eller delta i återköpserbjudande.

Bolaget bedömer att det, under innevarande taxeringsår och under överskådlig framtid, sannolikt kan klassificeras som ett PFIC (Eng. *passive foreign investment company*). Om Bolaget är ett PFIC kan det föranleda negativa inkomstskatteeffekter i USA för amerikanska investerare, såsom ett utökad eller accelererat ansvar för amerikansk federal inkomstskatt.

Utländska aktieägares möjlighet att föra talan

De rättigheter som tillkommer Bolagets aktieägare styrs av dess bolagsordning och svensk rätt. Dessa rättigheter kan skilja sig från rättigheter som tillkommer aktieägare i utländska bolag. Merparten av Bolagets tillgångar är belägna i Sverige. Till följd av detta kan det bli kostsamt och tidskrävande för aktieägare utanför Sverige att inleda förfaranden eller verkställa utländska avgöranden mot Bolaget eller dess ledamöter.

Inbjudan till teckning av B-aktier

Brinovas styrelse beslutade den 21 november 2016, med stöd av bemyndigande från årsstämma i Brinova den 15 april 2016, att genomföra dels en nyemission av högst 13 147 679 B-aktier med företrädesrätt för Bolagets aktieägare (Företrädesemissionen), dels en riktad nyemission av högst 3 000 000 B-aktier till allmänheten i Sverige och institutionella investerare i Sverige och internationellt (med de undantag som anges i avsnittet "Information till investerare" i Prospektet), (Spridningsemisionen).

Erbjudandet omfattar högst 16 147 679 B-aktier till en teckningskurs om 16,00 SEK per aktie, vilket medför att Brinova vid full teckning i Emissionerna tillförs totalt 258 MSEK före emissionskostnader.¹⁾ Teckningskursen har fastställts baserat på Bolagets aktiekurs under den senaste tiden med en marknadsmässig emissionsrabatt. Förutsatt att Emissionerna fulltecknas kommer antalet aktier i Bolaget att ökas med 16 147 679 B-aktier, vilket motsvarar en utspädningseffekt om 23,5 procent av antalet aktier i Bolaget och 6,7 procent av rösterna i Bolaget. Förutsatt att Emissionerna fulltecknas kommer Bolagets aktiekapital att ökas med 64 590 716 SEK.

Företrädesemissionen genomförs i syfte att lösa den säljrevers om cirka 150 MSEK vilken upprättades i samband med förvärv av Fastighetsportföljen med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 685 MSEK. Syftet med Spridningsemisionen och avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt är dels att stärka Brinovas institutionella investerarbaser, dels att öka antalet aktieägare i Brinova för att stimulera handeln i Brinovas B-aktier på First North Premier. Emissionslikviden från Spridningsemisionen ska användas till framtida expansion, investeringar i befintligt bestånd samt förvärv.

Teckningsåtaganden²⁾

Huvudägarna, som tillsammans representerar cirka 71,86 procent av aktierna och 93,44 procent av rösterna i Bolaget, har åtagit sig att teckna aktier i Företrädesemissionen för totalt cirka 151 MSEK, vilket tillsammans med nya fastighetskrediter om cirka 480 MSEK, för vilka Bolaget erhållit kreditlöften, samt Bolagets kassa, är tillräckligt för finansieringen av förvärvet av Fastighetsportföljen.

Härmed inbjuds investerare att teckna B-aktier i enlighet med villkoren i Prospektet.

Ängelholm den 29 november 2016

Brinova Fastigheter AB (publ)
Styrelsen

1) Brinova uppskattar att emissionskostnaderna med anledning av Erbjudandet kommer att uppgå till cirka 5 MSEK. Efter avdrag för emissionskostnader kommer Bolaget att tillföras ett belopp om högst cirka 253 MSEK.

2) För mer information hänvisas till avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Teckningsåtaganden" i Prospektet.



Bakgrund och motiv

Brinova är ett fastighetsbolag med fokus på fastigheter i södra Sverige och är verksamt inom tre segment: hyresbostäder, samhällsfastigheter och kommersiella lokaler. Bolaget äger idag 43 fastigheter om totalt 136 885 kvm med ett marknadsvärde om cirka 1,8 MDRSEK. De största hyresgästerna är Malmö stad, Landskrona stad, Skåne Läns Landsting, Skatteverket och Trafikverket. Backahill och Balder är huvudägare till Brinova.

Gamla Brinova

"Gamla" Brinova hade sitt ursprung i fastighetsbolag som under 2002 paketerades i det "gamla" Brinova, börsnoterades och sedan delades ut till Peab AB (publ):s aktieägare under 2003. I samband med att Backahill ökade sitt ägande i bolaget löstes övriga aktieägare ut och bolaget avnoterades från börsen 2012. Under 2013 såldes Brinovas logistikfastigheter samtidigt som hyresrätter och kommersiella fastigheter överfördes till Backahill genom att "gamla" Brinova fusionerades med Backahill.

Nya Brinova

"Nya" Brinova har sitt ursprung i samtal mellan Erik Paulsson (Backahill) och Erik Selin (Balder) om att skapa ett gemensamt fastighetsprojekt. I ett första steg apporterade Balder in ett större fastighetsbestånd beläget i Landskrona samtidigt som Backahill apporterade in det kvarvarande beståndet av "gamla" Brinova. I september 2015 genomfördes nämnda apportering in i bolaget Campina AB som i december 2015 ändrade firma till Brinova Fastigheter AB (publ).

Affärsstrategi med fokus på tillväxt

Brinovas affärsstrategi bygger på tillväxt – att kraftigt expandera fastighetsbeståndet från dagens 1,8 MDRSEK till cirka 4,0 MDRSEK år 2018. Avsikten är att växa såväl organiskt som genom förvärv och nybyggnationer. En central del av expansionen är att i nära samarbete med kommunerna på förvaltningsorterna nyproducera och förvalta samhällsnyttiga fastigheter som till exempel äldreboende, LSS-boende och skolor. Brinovas fastigheter är belägna i Öresundsregionen och i kommunerna Malmö, Lund, Kristianstad, Karlskrona, Hässleholm, Landskrona, Vellinge, Eslöv, Kävlinge, Lomma, Staffanstorps, Sjöbo och Hörby.

Motiv och användande av emissionslikviden

I linje med Bolagets expansionsstrategi ingick Bolaget den 21 november 2016 avtal om förvärv av fem fastigheter i Eslöv till ett underliggande fastighetsvärde om 685 MSEK och med ett hyresvärde om 52,9 MSEK. Affären är ett led i Brinovas strategi att förstärka Bolaget som en betydande aktör på fastighetsmarknaden i södra Sverige. Genom förvärvet ökar värdet på Brinovas fastighetsbestånd till cirka 2,5 MDRSEK och hyresvärdet

till cirka 204,6 MSEK. Den uthyrbara arean ökar från 136 885 kvm till 184 526 kvm. Brinova förväntas tillträda fastigheterna den 29 november 2016. Förvärvet finansierades med en kombination av befintliga likvida medel, upptagande av nya banklån och en revers till säljaren. Reversen uppgår till cirka 150 MSEK och avses refinansieras med likvida medel från Företrädesemissionen.

Vidare ingick Brinova den 21 november 2016 två avtal om förvärv av fastigheter under uppförande i Vellinge och Kävlinge till ett underliggande fastighetsvärde om 275 MSEK och med ett hyresvärde om 15 MSEK. Förvärven är bland annat villkorat av beslut vid Brinovas årsstämma 2017 då förvärven är att betrakta som närtäandetransaktioner. Tillträde är planerat för fastigheten i Vellinge till april 2017 samt när slutbesiktning är genomförd av fastigheten i Kävlinge vilket bedöms ske juni 2018. Förvärvet ska finansieras genom bankfinansiering och av delar av överskjutande medel från Företrädesemissionen.

Av emissionslikviden om cirka 258 MSEK avses cirka 150 MSEK användas till ovan nämnda refinansiering av säljrevers om cirka 150 MSEK som Brinova ställde ut i samband med förvärvet av fastigheterna i Eslöv. Se avsnittet "Kommentarer till den finansiella utvecklingen" under rubriken "Väsentliga händelser efter den 30 september 2016" samt avsnittet "Legala frågor och kompletterande information" under rubriken "Väsentliga avtal" för ytterligare information om förvärvet av Fastighetsportföljen.

Resterande delen av emissionslikviden avser Bolaget använda till finansiering av förvärv i Vellinge och Kävlinge, nyproduktion av Östersjöhallen i Karlskrona samt av fastighetsförvärv som Bolaget kontinuerligt utvärderar som en del i den löpande verksamheten och investeringar i befintliga fastigheter. Vidare bedömer Bolaget att Spridningsemissionen ger ökad spridning av ägandet i Brinova samt skapar möjligheter till förbättrad likviditet i B-aktiens handel.

För ytterligare information hänvisas till detta prospekt, vilket har upprättats av styrelsen i Brinova med anledning av Erbjudandet. Styrelsen för Brinova är ansvarig för innehållet i detta prospekt och försäkras härmed att den har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt den vet, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. I de fall information kommer från tredje man har informationen återgivits korrekt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Ängelholm den 29 november 2016

Brinova Fastigheter AB (publ)
Styrelsen

Villkor och anvisningar

Erbjudandet

Erbjudandet omfattar högst 16 147 679 B-aktier, varav högst 13 147 679 B-aktier genom Företrädesemissionen som är en nyemission med företrädesrätt för Bolagets aktieägare och högst 3 000 000 B-aktier genom Spridningsemmissionen som är en riktad nyemission till allmänheten i Sverige och institutionella investerare i Sverige och internationellt, med de undantag som anges i avsnittet Information till investerare på omslagets insida i Prospektet. Det är samma teckningskurs och teckningstid för Företrädesemissionen och Spridningsemmissionen.

Företrädesrätt och teckningsrätter inom ramen för Företrädesemissionen

Den som på avstämningsdagen den 29 november 2016 är registrerad som aktieägare i Brinova äger företrädesrätt att teckna B-aktier inom ramen för Företrädesemissionen *pro rata* i förhållande till det antal aktier som innehas på avstämningsdagen. För detta ändamål erhåller den som på avstämningsdagen är registrerad aktieägare i Brinova en (1) teckningsrätt av serie B i Brinova för varje innehavd aktie, oavsett aktieslag. Teckningsrätterna berättigar innehavaren att med företrädesrätt teckna B-aktier, varvid fyra (4) teckningsrätter ger rätt till teckning av en (1) ny B-aktie. Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen kommer att få sin ägarandel utspädd med högst 13 147 679 nya B-aktier, motsvarande 20,0 procent av kapitalet och 5,5 procent av rösterna, men har möjlighet att ekonomiskt kompensera sig för utspädningseffekten genom att sälja sina teckningsrätter. Om Företrädesemissionen och Spridningsemmissionen fulltecknas kommer aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen att få sin ägarandel utspädd med totalt 16 147 679 nya B-aktier, motsvarande 23,5 procent av kapitalet och med 6,7 procent av rösterna.

Avstämningsdag för Företrädesemissionen

Avstämningsdag hos Euroclear för fastställande av vilka aktieägare som inom ramen för Företrädesemissionen äger rätt att erhålla teckningsrätter är den 29 november 2016. B-aktierna handlas exklusivt rätt till deltagande i Företrädesemissionen från och med den 28 november 2016. Sista dag för handel inklusive rätt till deltagande i Företrädesemissionen var den 25 november 2016.

Spridningsemmissionen

Rätt att teckna nya B-aktier inom ramen för Spridningsemmissionen tillkommer allmänheten i Sverige samt institutionella investerare i Sverige och internationellt, inkluderande de som utnyttjat teckningsrätter i Företrädesemissionen, men med de

undantag som anges i avsnittet Information till investerare på omslagets insida i Prospektet. Teckning inom ramen för Spridningsemmissionen sker på samma sätt som teckning utan stöd av teckningsrätter inom ramen för Företrädesemissionen. Beslut om tilldelning av nya B-aktier inom ramen för Spridningsemmissionen, med avvikelse för aktieägarnas företrädesrätt, fattas av Brinovas styrelse i samråd med Swedbank.

Teckningskurs

De nya B-aktierna emitteras till en teckningskurs om 16,00 kronor per ny aktie. Courtage utgår ej.

Teckningsperiod

Teckning av nya B-aktier ska ske under tiden från och med den 1 december 2016 till och med den 15 december 2016. Bolagets styrelse äger rätt att förlänga teckningsperioden. En eventuell förlängning kommer att offentliggöras av Bolaget genom pressmeddelande senast den 15 december 2016.

Handel med teckningsrätter

Handel med teckningsrätter av serie B äger rum på Nasdaq First North Premier under perioden från och med den 1 december 2016 till och med den 13 december 2016. Swedbank och andra värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd står till tjänst med förmedling av köp och försäljning av teckningsrätter. ISIN-koden för teckningsrätterna är SE0009357148. Erhållna teckningsrätter måste antingen användas för teckning senast den 15 december 2016 eller säljas senast den 13 december 2016 för att inte förfalla utan värde. Ingen kompensation kommer att utgå till innehavare vars teckningsrätter förfaller till följd av att de inte utnyttjas eller säljs.

Notering av de nya B-aktierna

De nya B-aktierna kommer att tas upp till handel vid Nasdaq First North Premier i samband med genomförandet av Erbjudandet. Handel i nya B-aktier som tecknats med stöd av teckningsrätter beräknas påbörjas omkring den 2 januari 2017.

Rätt till utdelning

De nya B-aktierna medför rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att de nya B-aktierna registrerats hos Bolagsverket och aktierna har införts i aktieboken hos Euroclear.

Offentliggörande av utfallet i Erbjudandet

Teckningsresultatet i Erbjudandet kommer att offentliggöras genom ett pressmeddelande från Brinova omkring den 20 december 2016.

Oåterkallelig teckning

Bolaget äger inte rätt att avbryta Erbjudandet. För det fall att ett för stort belopp betalats in av en tecknare för de nya B-aktierna kommer Brinova att ombesörja att överskjutande belopp återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp.

En teckning av nya B-aktier, med eller utan stöd av teckningsrätter, är oåterkallelig och tecknaren kan inte upphäva eller modifiera en teckning av nya B-aktier. Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningssedlar 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 eller teckning komma att ske med ett lägre belopp. Betald likvid som ej tagits i anspråk kommer i så fall att återbetalas.

Emissionsredovisning inom ramen för Företrädesemissionen

Direktregistrerade aktieägare

Prospekt och förtryckt emissionsredovisning med vidhängande bankgiroavi skickas till direktregistrerade aktieägare och företrädare för aktieägare som på avstämningsdagen är registrerade i den av Euroclear för Brinovas räkning förda aktieboken, dock med undantag för sådana som är bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner, se nedan. Av emissionsredovisningen framgår bland annat antal erhållna teckningsrätter och det hela antal nya B-aktier som kan tecknas med stöd av dessa. VP-avi avseende registrering av teckningsrätter på VP-konto skickas inte ut. Aktieägare som är upptagna i den i anslutning till aktieboken särskilt förda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte emissionsredovisning utan meddelas separat.

Förvaltarregistrerade innehav

Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare erhåller inget prospekt eller emissionsredovisning. Teckning och betalning ska istället ske i enlighet med instruktion från sin förvaltare.

Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner

Tilldelning av teckningsrätter och utgivande av nya B-aktier vid utnyttjande av teckningsrätter till personer som är bosatta eller medborgare i länder utanför EES kan påverkas av värdepapperslagstiftningar i sådana länder. Med anledning härav kommer aktieägare som har sina befintliga aktier direktregistrerade på VP-konton och har registrerade adresser i till exempel USA, Australien, Hongkong, Kanada, Japan, Nya Zeeland, Sydafrika, Schweiz och Singapore inte erhålla Prospektet. Detsamma gäller aktieägare vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt eller registrerings- eller andra åtgärder än dem som följer av svensk rätt. Sådana aktieägare kommer inte heller att erhålla några teckningsrätter på sina respektive VP-konton. De teckningsrätter som annars skulle ha registrerats för 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.

Teckning av nya B-aktier med stöd av teckningsrätter inom ramen för Företrädesemissionen

Teckning av nya B-aktier med stöd av teckningsrätter ska ske genom samtidig kontant betalning under perioden från och med den 1 december 2016 till och med den 15 december 2016. Efter teckningstidens utgång blir utnyttjade teckningsrätter ogiltiga och kommer, utan avisering från Euroclear, att bokas bort från innehavarens VP-konto. För att inte värdet av erhållna teckningsrätter ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- utnyttja teckningsrätterna och teckna nya B-aktier senast den 15 december 2016; eller
- sälja de teckningsrätter som inte utnyttjats senast den 13 december 2016

En teckning av nya B-aktier med stöd av teckningsrätter är oåterkallelig och aktieägare kan inte upphäva eller modifiera en teckning av nya B-aktier.

Direktregistrerade aktieägare bosatta i Sverige

Teckning av nya B-aktier med stöd av teckningsrätter sker genom kontant betalning, antingen genom att använda den förtryckta bankgiroavin eller därför avsedd anmälningssedel, med samtidig betalning enligt något av följande alternativ:

- Bankgiroavin används om samtliga teckningsrätter enligt emissionsredovisningen från Euroclear ska utnyttjas
- Anmälningssedeln används om teckningsrätter har köpts, sålts eller överförs från annat VP-konto eller av annan anledning ett annat antal teckningsrätter än det som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen ska utnyttjas för teckning.

Betalning för tecknade nya B-aktier ska göras samtidigt som insändandet av anmälningssedeln. Anmälningssedel kan erhållas från Swedbank (webbplats: www.swedbank.se/prospekt) eller Brinova (webbplats: www.brinova.se). Betalning ska vara Swedbank tillhanda senast den 15 december 2016.

Direktregistrerade aktieägare ej bosatta i Sverige

Teckningsberättigade direktregistrerade aktieägare som inte är bosatta i Sverige samt inte är föremål för de restriktioner som beskrivs i "Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner" och som inte kan använda den förtryckta bankgiroavin kan betala i svenska kronor genom bank i utlandet i enlighet med följande:

Brinova Fastigheter AB

c/o Swedbank Emissioner S85, SE-105 34 Stockholm, Sverige

SWIFT: SWEDSESS

IBAN-nummer: SE06 8000 0821 4996 4529 8903

Vid betalning måste tecknarens namn, adress, VP-kontonummer och referensen "Issue Brinova" anges. Anmälningssedel och betalning ska vara Swedbank, Emissioner S85, 105 34 Stockholm, Sverige tillhanda senast den 15 december 2016.

Förvaltarregistrerade aktieägare

Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat och som önskar teckna nya B-aktier med stöd av teckningsrätter anmäler sig för teckning i enlighet med instruktion från sin förvaltare.

Betalda tecknade aktier (BTA) inom ramen för Företrädesemissionen

Efter erlagd betalning och teckning med stöd av teckningsrätter kommer Euroclear att sända ut en avi som bekräftelse på att BTA (med ISIN: SE0009357155) avseende B-aktier tecknade med stöd av teckningsrätter bokats in på tecknarens VP-konto. Efter det att registrering skett hos Bolagsverket, vilket beräknas ske under vecka 52, omvandlas BTA avseende B-aktier tecknade med stöd av teckningsrätter till nya B-aktier som registreras på tecknarnas konton omkring den 2 januari 2017. Omvandling av BTA sker utan särskild avisering från Euroclear.

Handel med BTA avseende aktier tecknade med stöd av teckningsrätter inom ramen för Företrädesemissionen

BTA avseende nya B-aktier tecknade med stöd av teckningsrätter kommer att upptas till handel på Nasdaq First North Premier. Handel med BTA avseende aktier tecknade med stöd av teckningsrätter beräknas äga rum på Nasdaq First North Premier från och med den 1 december 2016 till och med den 27 december 2016. Swedbank och övriga värdepappersinstitut står till tjänst med förmedling av köp och försäljning av BTA avseende B-aktier tecknade med stöd av teckningsrätter.

Teckning av B-aktier utan stöd av teckningsrätter inom ramen för Företrädesemissionen och Spridningsemmissionen

Direktregistrerade aktieägares teckning

Anmälan om teckning av nya B-aktier utan stöd av teckningsrätter ska göras på därför avsedd anmälningssedel. Ofullständigt eller felaktigt ifyllt anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Observera att anmälan är bindande samt att denna anmälan även inkluderar Spridningsemmissionen. Endast en anmälan per förvar får inges. Om flera anmälningssedlar inges kommer endast den anmälningssedel som sist kommit Swedbank tillhanda att beaktas. Anmälningssedel kan erhållas från Swedbank (webbplats: www.swedbank.se/prospekt) eller Brinova (webbplats: www.brinova.se). Anmälningssedeln ska skickas till Swedbank, Emissioner S85, 105 34 Stockholm, Sverige. Anmälningssedeln måste vara Swedbank tillhanda

senast den 15 december 2016. Institutionella investerare i och utanför Sverige har även möjlighet att anmäla om teckning av nya B-aktier utan stöd av teckningsrätter till Swedbank i enlighet med särskilda instruktioner. En sådan anmälan ska vara Swedbank tillhanda senast klockan 17.00 den 15 december 2016 och ska omfatta lägst 62 500 B-aktier.

Förvaltarregistrerade aktieägares teckning

Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat och som önskar teckna nya B-aktier utan stöd av teckningsrätter anmäler sig för teckning i enlighet med instruktion från sin/sina respektive förvaltare. Observera att anmälan är bindande samt att denna anmälan även inkluderar Spridningsemmissionen. Institutionella investerare i och utanför Sverige har även möjlighet att anmäla om teckning av nya B-aktier utan stöd av teckningsrätter till Swedbank i enlighet med särskilda instruktioner. En sådan anmälan ska vara Swedbank tillhanda senast klockan 17:00 den 15 december 2016 och ska omfatta lägst 62 500 B-aktier.

Tilldelning av nya B-aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter inom ramen för Företrädesemissionen

Om inte samtliga nya B-aktier i Företrädesemissionen tecknats med stöd av teckningsrätter ska styrelsen besluta om tilldelningen av nya B-aktier utan stöd av teckningsrätter. Tilldelning inom ramen för Företrädesemissionens högsta belopp om cirka 210 MSEK ska ske enligt följande:

- I första hand ska tilldelning av B-aktier som tecknats utan stöd av teckningsrätter ske till dem som tecknat B-aktier med stöd av teckningsrätter, oavsett om de är aktieägare på avstämningsdagen eller inte. Om tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut ska tilldelning ske *pro rata* till antal teckningsrätter som var och en utnyttjat för teckning, och i den mån det inte kan ske, genom lottning.
- I andra hand ska tilldelning av B-aktier ske till övriga som anmält sig för teckning utan stöd av teckningsrätter. Om tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut ska tilldelning ske *pro rata* i förhållande till det antal B-aktier som var och en anmält för teckning, och i den mån att detta inte kan ske, genom lottning.

Som bekräftelse på tilldelning av B-aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter kommer avräkningsnota att skickas till tecknare omkring den 20 december 2016. Om Företrädesemissionen övertecknas kan tilldelning komma att ske till ett lägre antal B-aktier än anmälan avser, eller helt utebli. Inget meddelande kommer att skickas till tecknare som inte erhållit tilldelning. Tecknade och tilldelade nya B-aktier ska betalas kontant i enlighet med instruktionerna på avräkningsnotan som skickas till tecknaren.

Tilldelning av nya B-aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter inom ramen för Spridningsemissionen

Beslut om tilldelning av nya B-aktier inom ramen för Spridningsemissionens högsta belopp om 48 MSEK, med avvikelse för aktieägarnas företrädesrätt, fattas av Brinovas styrelse i samråd med Swedbank.

Som bekräftelse på tilldelning av B-aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter kommer avräkningsnota att skickas till tecknare omkring den 20 december 2016. Tilldelning kan komma att ske till ett lägre antal B-aktier än anmälan avser, eller helt utebli. Inget meddelande kommer att skickas till tecknare som inte erhållit tilldelning. Tecknade och tilldelade nya B-aktier ska betalas kontant i enlighet med instruktionerna på avräkningsnotan som skickas till tecknaren.

Betalning av tilldelade aktier för kunder i Swedbank eller sparbanker som angivit ett likvidkonto hos Swedbank eller sparbanker i sin anmälan

För de tecknare som angivit ett likvidkonto hos Swedbank eller sparbanker i sin anmälan ska likvida medel för betalning av tilldelade aktier finnas disponibelt på kontot senast på likviddagen den 22 december 2016 klockan 01.00. I det fall tecknaren önskar kunna handla med sina aktier på tilldelningsdagen den 20 december 2016 ska VP-konto, servicekonto eller värdepappersdepå eller investeringssparkonto som angivits i anmälan vara registrerat hos Swedbank eller sparbanker och likvida medel för betalning av tilldelade aktier finnas disponibelt på kontot senast på tilldelningsdagen den 20 december 2016 klockan 01.00. En reservering av likvid på tecknarens likvidkonto kommer att göras och tecknarens tilldelade aktier blir tillgängliga för handel. Bankdagen efter tilldelningsdagen kommer den reserverade likviden att debiteras kontot. Detta för att möjliggöra att tilldelade aktier finns tillgängliga på tecknarens VP-konto, servicekonto eller värdepappersdepå alternativt investeringssparkonto den 22 december 2016.

Bristande och felaktig betalning

Observera att om full betalning inte görs i rätt tid, kan tilldelade B-aktier komma att tilldelas annan eller säljas. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse understiga teckningskursen kan den som erhöll tilldelning av B-aktier få svara för mellanskillnaden. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp.

Övrig information

Swedbank är så kallat emissionsinstitut för Erbjudandet, vilket innebär att Swedbank bistår Bolaget med vissa administrativa tjänster kring Erbjudandet. Att Swedbank är emissionsinstitut innebär inte i sig att Swedbank betraktar tecknaren som kund hos Swedbank. Tecknaren betraktas för placeringen endast som kund hos Swedbank om Swedbank har lämnat råd till tecknaren om placeringen eller annars har kontaktat tecknaren individuellt angående placeringen eller om tecknaren har tecknat sig via bankens kontor, internetbank eller telefonbank. Följden av att Swedbank inte betraktar tecknaren som kund för placeringen är att reglerna om skydd för investerare i lagen om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på placeringen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande placeringen. Tecknaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med placeringen. För kunder med ett investeringssparkonto hos Swedbank eller sparbanker är det Swedbank och sparbankerna, om anmälan resulterar i tilldelning av B-aktier, som tecknar ett motsvarande antal B-aktier som tilldelningen avser och som därefter vidareförsäljer dessa till kunden till teckningskursen.

Den som tecknar sig i Erbjudandet kommer att lämna personuppgifter till Swedbank. Personuppgifter som lämnas till bolag i Swedbankkoncernen kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundengagemang i koncernen. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag och organisationer med vilka bolag i Swedbankkoncernen samarbetar. Information om behandling av personuppgifter lämnas av Swedbanks kontor, vilka också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter.



Marknadsöversikt

Nedan följer en översiktlig beskrivning över de marknader vilka Brinova är verksam på. Viss information har inhämtats från utomstående källor och Brinova 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

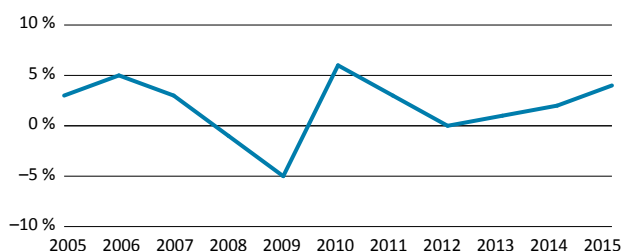
Expansiv finans- och penningpolitik stimulerar efterfrågan vilket innebär en fortsatt stark utveckling av sysselsättningen och sjunkande arbetslöshet, vilket gör att Sverige därmed går in i en högkonjunktur.¹⁾ Sveriges BNP växte med 4,2 procent 2015, en ökning jämfört med 2,3 procent 2014. Den expansiva ekonomiska politiken är en viktig faktor bakom återhämtningen. Lågräntepolitiken har stimulerat inhemsk efterfrågan, vilken fortfarande är den främsta drivkraften för tillväxt. Lågräntepolitiken har samtidigt hållit nere värdet på kronan, vilket gynnat exporten. En relativt svag krona i kombination med återhämtning i den globala ekonomin förväntas driva exporten ytterligare under 2016 och 2017.²⁾

Den offentliga konsumtionen väntas öka kraftigt i år, framför allt som en följd av stora utgifter kopplade till flyktingmottagandet. Demografiska förändringar i form av en ökning av antalet unga och äldre i befolkningen förstärker behovet av offentliga investeringar och investeringar i bostäder. Trots stor uppgång i bostadsinvesteringar de senaste två åren krävs ytterligare åtgärder som driver på nyproduktion ytterligare. Den starkare konjunkturen medför att näringslivets övriga investeringar väntas öka kraftigt, vilket är en viktig drivkraft för tillväxten i år.³⁾

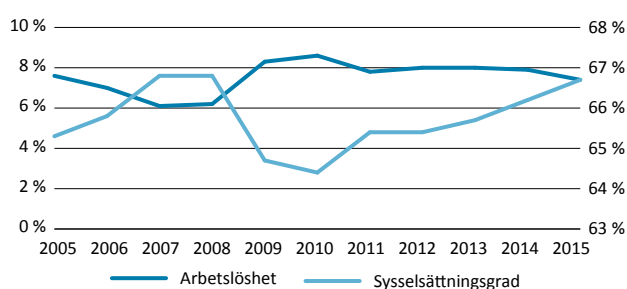
En fortsatt stark utveckling på arbetsmarknaden och det låga ränteläget förväntas leda till att hushållen ökar konsumtionen. Sammantaget innebär detta att BNP väntas växa med 3,6 procent under helåret 2016. Sysselsättningen har ökat snabbt under de senaste åren och förväntas öka i samma takt under 2016. Arbetslösheten förväntas falla tillbaka till 6,3 procent under 2017.⁴⁾

Inflation mätt som KPIF har utvecklats svagt under lång tid men har stigit trendmässigt sedan 2014 och ligger nu strax under 1,5 procent. Uppgången har varit bred och ökningstakten under 2016 är den högsta på flera år. Inflationen mätt som KPIF väntas fortsätta stiga för att under 2017 uppgå till 2,0 procent.⁵⁾

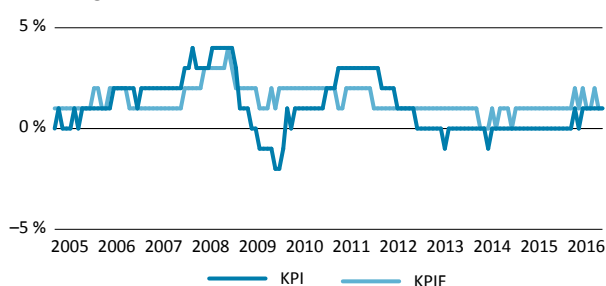
BNP-TILLVÄXT



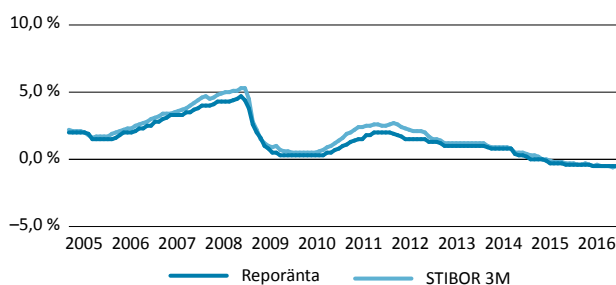
ARBETSLÖSHET OCH SYSSELSÄTTNING



INFLATION



RÄNTEUTVECKLING



1) Konjunkturinstitutets hemsida, mars 2016.

2) Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget, juni 2016.

3) Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget, juni 2016.

4) Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget, juni 2016.

5) Riksbanken, penningpolitisk rapport, september 2016.

Svensk fastighetsmarknad i korthet

Det låga ränteläget i Sverige bidrar till hög aktivitet på den svenska fastighetsmarknaden. Följt av folkomröstningen gällande BREXIT förväntas en ökning av räntor förskjutas ytterligare där låga räntor förväntas fortgå under 2016 och 2017. Låga räntor i kombination med relativt god tillgång på finansiering och dålig tillgång på alternativ till bra avkastning förväntas leda till fortsatt höga transaktionsvolymen inom alla marknadssegment året ut.¹⁾

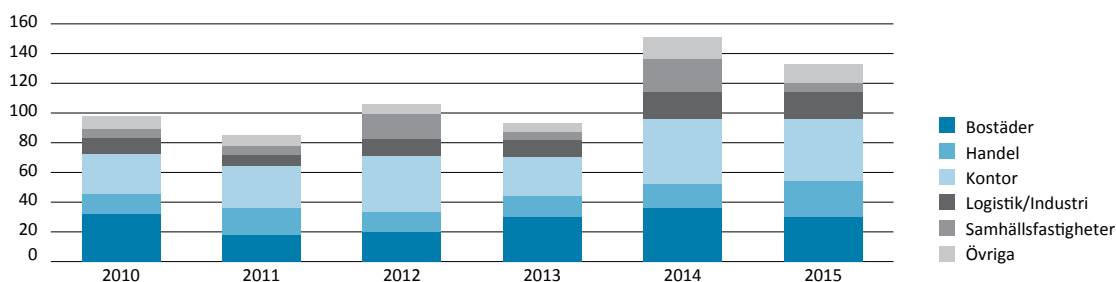
Den totala transaktionsvolymen i Sverige under första halvåret 2016 uppgick till cirka 94 MDRSEK (avser transaktioner överstigande 40 MSEK) vilket är högre än för rekordåren 2014 och 2015. Antal transaktioner var under perioden 262 vilket är att

jämföra med 246 under samma period 2015. Newsec uppskattar att transaktionsvolymen under 2016 kommer att uppgå till en ny rekordnivå om totalt 180–190 MDRSEK.²⁾

Kontorsfastigheter utgjorde första halvåret 2016 det största segmentet av transaktionsmarknaden med mer än 40 procent av den totala transaktionsvolymen följt av bostadsfastigheter med 24 procent.³⁾

Under första halvåret 2016 stod utländska investerare för 12 procent av den totala transaktionsvolymen, vilket är 10 procentenheter lägre än för helåret 2015. Detta kan till stor del förklaras av det exceptionellt stora förvärvet när Castellum köpte Norrporten med ett transaktionsvärde om 22 MDRSEK.⁴⁾

TOTAL TRANSAKTIONSVOLYM PÅ DEN SVENSKA FASTIGHETSMARKNADEN I MDRSEK UNDER 2010–2015 (PER SEGMENT)⁵⁾



Bostadsfastigheter

Under 2015 uppgick bostadssegmentet till cirka 29,0 MDRSEK motsvarande cirka 22,0 procent av den totala transaktionsvolymen. Jämfört med 2014 var det en minskning med 3,0 procentenheter vilket sannolikt kan förklaras av det då rådande utbudsunderskottet. Under första halvåret 2016 representerade bostadssegmentet 24,0 procent av den totala transaktionsvolymen. Intresset för bostadssegmentet har ökat stadigt genom åren och ett flertal stora nybyggen pågår och planeras i Sveriges storstäder.⁶⁾

Samhällsfastigheter

Under 2015 stod samhällsfastighetssegmentet för 6,5 MDRSEK motsvarande cirka 5,0 procent av den totala transaktionsvolymen. Jämfört med 2014 var det en minskning med 9,0 procentenheter vilket sannolikt kan förklaras av det rådande utbudsunderskottet. Efterfrågan på samhällsfastigheter bedöms därmed vara oförändrad. Under första kvartalet 2016 representerade samhällsfastighetssegmentet cirka 9,0 procent av den totala transaktionsvolymen vilket motsvarar en transaktionsvolym om cirka 2,2 MDRSEK.⁷⁾

Kommersiella fastigheter

Under 2015 stod kontorssegmentet för cirka 39,0 MDRSEK motsvarande cirka 30,0 procent av den totala transaktionsvolymen. Jämfört med 2014 var det en ökning med 3,0 procentenheter⁸⁾ vilket sannolikt kan förklaras av nybyggen och omallokering av kontor till utkanten av storstäder. Under första halvåret 2016 representerade kontorssegmentet cirka 40,0 procent av den totala transaktionsvolymen vilket motsvarar en transaktionsvolym om cirka 38,0 MDRSEK.⁹⁾

Brinovas marknad

Brinova är ett fastighetsbolag men fokus på bostäder och samhällsfastigheter på orter i södra Sverige som har en positiv befolkningstillväxt och goda kommunikationer. Brinovas primära fokus är att erbjuda fastigheter i form av såväl nybyggnation som upprustning av befintliga och förvärvade fastigheter i medelstora kommuner i Skåne, Blekinge samt delar av Halland och Småland. Brinova konkurrerar med andra fastighetsbolag, såväl publika som privata, om lämpliga förvärsobjekt inom Brinovas fokusområden.

1) Newsec, Property outlook autumn 2016.

2) Newsec, Property outlook autumn 2016.

3) Newsec, Property outlook autumn 2016.

4) Newsec, Property outlook autumn 2016.

5) Newsec, Marknadsrapport Samhällsfastigheter nr 2 2016.

6) Newsec, Property outlook autumn 2016.

7) Newsec, Property outlook autumn 2016.

8) Newsec, Marknadsrapport Samhällsfastigheter nr 2 2016.

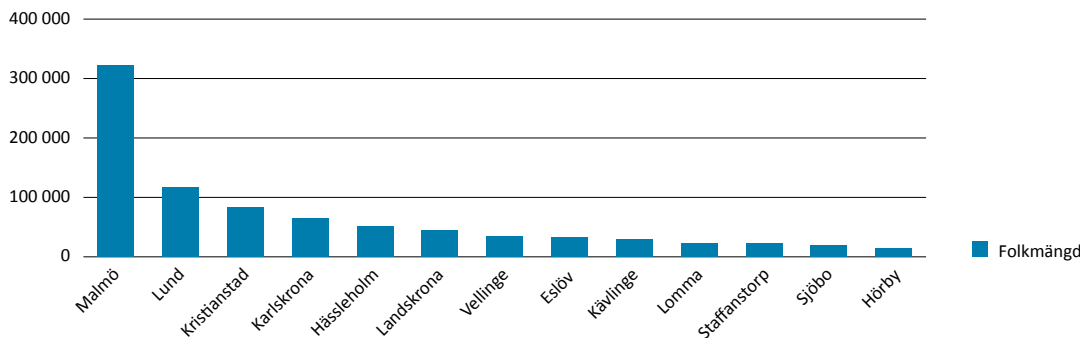
9) Newsec, Property outlook, Autumn 2016.

Utvecklingen för kommuner inom Brinovas fastighetsbestånd

Brinovas fastighetsbestånd finns i Öresundsregionen i kommunerna Malmö, Lund, Kristianstad, Karlskrona, Hässleholm, Landskrona, Vellinge, Eslöv, Kävlinge, Lomma, Staffanstorps, Sjöbo och Hörby. Av dessa kommuner har den totala befolkningen mellan 2010 och 2015 växt med en årlig genomsnittlig tillväxttakt om 0,8 procent. Lomma är den kommun som växt

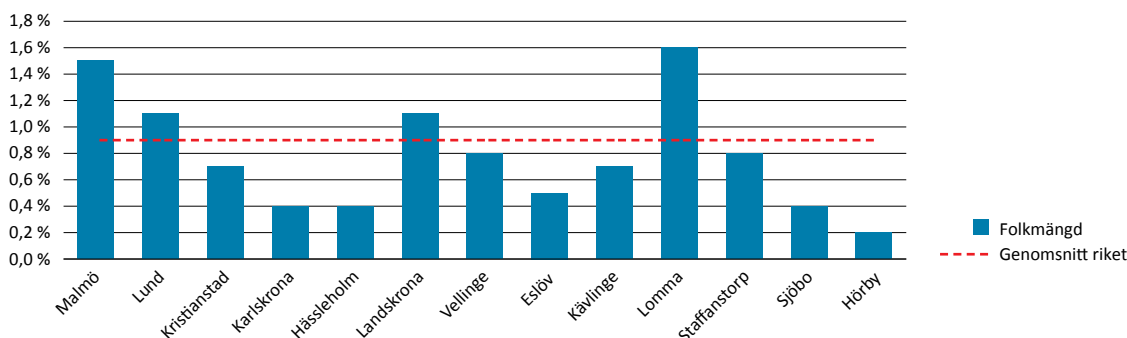
snabbast med genomsnittlig årlig tillväxttakt om 1,6 procent mellan 2010 och 2015. Samtliga 13 kommuner hade en positiv befolkningsstillväxt mellan 2010 och 2015. Lomma, Malmö, Lund och Landskrona har alla haft högre befolkningsstillväxt än riket som helhet.¹⁾

Befolkning 2015



Källa: SCB, uppdaterad februari 2016

Befolkningsutveckling, genomsnittlig årlig tillväxt 2010–2015



Källa: SCB, uppdaterad februari 2016

Öresundsregionen

Öresundsregionen är Nordens största och mest tätbefolkade storstadsregion. Öresundsregionen sträcker sig över Sverige och Danmark och omfattar Skåne i Sverige och Själland, Mön, Lolland-Falster och Bornholm i Danmark. Det är enkelt att ta sig mellan länderna via Öresundsbron, vilken är placerad mellan Malmö och Köpenhamn. Öresundsregionen har 3,9 miljoner invånare varav 1,3 miljoner invånare på den svenska sidan och 2,6 miljoner invånare på den danska sidan. Cirka 25 procent av Sveriges och Danmarks samlade befolkning bor i regionen och står för cirka 26 procent av ländernas samlade BNP. Öresundsregionen är Nordens största arbetsmarknadsregion med cirka 1,9 miljoner personer. I regionen finns cirka 250 000 företag och 145 000 studenter. Under 2017 förväntas regionens befolkning passera 4 miljoner invånare.²⁾

Malmö

Malmö är Sveriges tredje största kommun och är en central del av Öresundsregionen, Nordens största arbetsmarknadsregion. Malmö har en ung befolkning och ett starkt näringsliv med goda kommunikationsmöjligheter. Bland kommunens cirka 322 000 människor är cirka 32 procent födda utomlands och 177 länder finns representerade i kommunen.

Malmö stad är placerad i en rörlig region med goda kommunikationsmöjligheter. Malmö har närhet till bland annat två flygplatser, en av Sveriges största godshamnar och Öresundsbron. Cirka 75 000 personer och 19 000 fordon passerar dagligen över Öresundsbron. Under 2013 arbetspendlade fler än 95 000 personer till och från Malmö.

Malmös befolkning har vuxit 31 år i rad och hade under 2015 en befolkning på cirka 322 000 med en tillväxt mellan 2014 och 2015 på 1,4 procent. Malmö med sina cirka 24 000 studenter är Sveriges nionde största lärosäte. Malmö Högskola erbjuder cirka 100 utbildningsprogram och är landets största högskola.³⁾

1) SCB, uppdaterad februari 2016.

2) Malmö kommun, Malmöläget 2016.

3) Malmö stad, Årsrapport, Malmöläget, 2016.

Malmö har ett starkt näringsliv med god tillväxt och goda utsikter. Under 2015 hade Malmö cirka 159 000 anställda fördelade på cirka 34 000 företag. På 15 år har antalet anställda ökat med 18 procent samtidigt som antal arbetsställen ökat med 53 procent.¹⁾ Malmö kommun är största arbetsgivare med cirka 19 500 anställda. Största privata arbetsgivare är Nobina Sverige AB med cirka 800 anställda.²⁾

De senaste tio åren har det i genomsnitt byggts närmare 1 400 bostäder per år i Malmö, samtidigt som befolkningen ökat med i snitt 5 100 personer per år. Under 2015 påbörjades 2 200 bostäder, vilket var cirka 300 fler än under 2014. Antalet färdigställda bostäder uppgick till 1 700, vilket är 700 fler än 2014. Andelen hyresrätter uppgick till cirka 50 procent vilket var något lägre än för tidigare år. Områden som bebyggdes under 2015 skedde i hela staden med särskilt fokus på Hyllie, Västra Hamnen och Limhamns hamnområde. Under 2015 anmäldes detaljplaner för drygt 2 800 nya bostäder, vilket var långt fler än för under 2014. Det pågår detaljplaner för över 6 000 bostäder. Utöver det finns omkring 8 000 bostäder i klara detaljplaner som är under utbyggnad i olika skeden. För 2016 så finns det goda möjligheter att antalet byggstartade bostäder överstiger 2 000.³⁾

Lund

Lund är en av Sveriges äldsta städer. Lund är bland annat känd för sitt universitet som etablerades år 1666, men också för ett rikt näringsliv med stora internationella företag som till exempel Aktiebolaget Tetra Pak och Alfa Laval AB.⁴⁾

Lund är en central del av Öresundsregionen, Lund hade under 2015 en befolkning på cirka 117 000 med en tillväxt mellan 2014 och 2015 på 0,8 procent.⁵⁾ Lund med sina cirka 42 000 studenter och 830 professorer är Skandinavien största universitet.⁶⁾

Innovation har en central plats i Lund och här finns norra Europas största forskningsbyar med Ideon Science Park, Medicon Village med flera. Inom Ideon Science Park verkar cirka 350 företag och 2 700 anställda där cirka 12 000 arbetstillfällen har skapats.⁷⁾ I Lund återfinns även två materialforskningsanläggningar i världsklass, MAX IV som invigdes 2016 och ESS som beräknas stå klart 2020. Kända varumärken som har sina rötter i Lund är bland annat ProViva, Oatly och Bluetooth.⁸⁾ De största arbetsgivarna i Lund är Skånes universitetssjukhus, Lunds kommun, Lunds universitet och Aktiebolaget Tetra Pak. Cirka 37 000 personer pendlar in till Lund och cirka 20 000 ut från Lund dagligen.⁹⁾

Under 2015 har bostadsbyggande prioriterats och flera detaljplaner har tagits fram. Under 2015 påbörjades byggandet av 1 127 bostäder, varav cirka 800 blev inflyttningsklara, vilket är

en klar ökning jämfört med 2014 då 780 bostäder påbörjades. De flesta bostäderna har byggts i Lunds tätort och 59 procent av bostäderna är hyresrätter varav Lunds Kommuns Fastighets AB ("LKF") står för cirka 300 bostäder. LKF hade vid utgången av 2015 9 100 bostäder i Lunds kommun, vilket gör bolaget till den största aktören på hyresrättsmarknaden. Under 2015 har det producerats planer som rymmer byggrätter för 1 250 bostäder och därtill kan läggas att kommunen sedan tidigare har färdiga planer som rymmer outnyttjade byggrätter för 3 200 bostäder.¹⁰⁾

Kristianstad

Kristianstads kommun har drygt 82 500 invånare. Knappt hälften av invånarna, 37 500, bor i staden Kristianstad. Det tar drygt en timme med tåg till Öresunds storstäder och den internationella flygplatsen. Till ytan är Kristianstad den största kommunen i Skåne om man räknar med vattendragen.¹¹⁾ Kristianstad kommun har haft en genomsnittlig årlig befolkningstillväxt om 0,8 procent mellan 2014 och 2015.¹²⁾

Kristianstad är tillväxtmotor i nätverket Skåne Nordost och en naturlig del av Öresundsregionen och samarbetet Greater Copenhagen. Näringslivet i Kristianstad har stor bredd och här finns närmare 8 000 företag. Tillverkningsindustrin är den största näringsgrenen och sysselsätter nästan en tredjedel av den arbetande befolkningen. Kristianstad anses vara nordösta Skånes handelscentrum och centralort för 275 000 konsumenter i elva omringande kommuner. Kristianstad har mellan 1993 och 2004 haft en sysselsättningstillväxt på 7 procent. Sedan 2004 ökar tillväxten i Kristianstad och är nu högre än riksgenomsnittet.¹³⁾

Kristianstad har under senare år genomfört stora satsningar i form av byggnation för framtiden. Bland de projekt som nyligen genomförts kan nämnas Kristianstad Arena, naturum Vattenriket, Rådhus Skåne, Östra kommunhuset och busstrafikstråket Kristianstadslänken genom innerstaden. Flera stora strategiska projekt pågår och planeras. Utbyggnaden av Hammarområdet i östra Kristianstad, Idrottsområde Söder, Nya Badhuset och Kristianstadslänkens sträckning ut mot Högsolan är några exempel. För tillfället planeras ett av kommunens största bostadsprojekt någonsin, vilket består av upp till 800 nya bostäder. Tanken är att Hammarhus bostadsområde som ligger i direkt anslutning till C4 Shopping ska börja byggas redan under hösten 2017. Bostadsområdet kommer innehålla radhus, parhus, kedjehus och flerbostadshus med både hyresrätter och bostadsrätter. Det kommunala bostadsbolaget AB Kristianstadsbyggen kommer stå för mellan 100–120 av bostäderna, men resten vill kommunen sprida ut på flera aktörer.¹⁴⁾

1) Malmö stad, Årsrapport, Malmöläget, 2016.

2) SCB, Företagsregister, 2015.

3) Stadsbyggnadskontoret, Lägesrapport, maj 2016.

4) Lokaltidning.se, Lund, 2014-01-01.

5) Årsredovisning, Lunds kommun, 2015.

6) Visit Lunds hemsida, Fakta om lund, 2016.

7) Visit Lunds hemsida, Fakta om lund, 2016.

8) Lund Kommuns hemsida, 2016-10-24.

9) Visit Lunds hemsida, Fakta om lund, 2016.

10) Årsredovisning, Lunds kommun, 2015.

11) Kristianstad kommuns hemsida, "Om kommunen".

12) SCB Befolkningsstatistik.

13) Kristianstad kommuns hemsida.

14) Kristianstadbladet, 2016-10-03.

Karlskrona

Karlskrona ligger i Blekinge län och präglas av sin marina historia genom olika former av örlogsverksamhet.¹⁾ Karlskronas befolkning uppgick till cirka 65 000 invånare under 2015 och hade en befolkningstillväxt på 1,6 procent mellan 2014 och 2015 vilket var högre än för riket som helhet.²⁾

Karlskrona är en kommun med goda kommunikationsmöjligheter där städer som Malmö, Stockholm och Köpenhamn enkelt nås via olika kommunikationsmedel. Med tåg tar det cirka 2,5 timmar till Malmö och cirka 3 timmar till Köpenhamn. Från Ronneby flygplats, som ligger 30 minuter från Karlskrona centrum går flyg till bland annat Stockholm Arlanda och Bromma. Karlskrona har en av landets mest trafikerade färjelinjer, med närmare en halv miljon årliga resenärer till och från Gdynia i Polen.³⁾

I Karlskrona finns drygt 5 100 företag och Karlskrona Kommun är den största arbetsgivaren med cirka 5 900 anställda.⁴⁾ Andra stora arbetsgivare är Försvarsmakten, Landstinget Blekinge, Blekinge Tekniska Högskola, Ericsson AB, Saab Kockums Aktiebolag och Telenor Sverige Aktiebolag.⁵⁾ Största privata arbetsgivaren är Ericsson AB med cirka 725 anställda.⁶⁾

Karlskrona är en expansiv kommun med många spännande projekt på gång. Pottholmen som är en ny stadsdel planeras med cirka 1 000 nya bostäder, arbetsplatser och service. Under 2016 påbörjades markarbeten och byggnation inom Pottholmen etapp 1 som planeras med cirka 450 bostäder, både bostadsrätter, hyreslägenheter och stadsradhus. Även planarbete för etapp 2 påbörjades under 2016 som föreslås innehålla bostäder, handel, kontor och service. Även utveckling av Karlskrona stadsmarina fortsätter där det under 2015 tillkom en torgbildning, kajpromenad och en byggnad som innehåller gästhamnsservice och kontor. Ytterligare förslag till utveckling är bland annat utveckling av centrala Lyckeby som har arbetats fram under 2015 med förslag innehållande cirka 400 nya bostäder, lokaler samt en ny förskola.⁷⁾ Kommunen har även beslutat att uppföra en ny idrotts- och eventarena där Brinova vann upphandlingen och där arbetet bedöms påbörjas i början av 2017.

Hässleholm

Hässleholms kommun är en viktig knutpunkt i Sverige såväl som i Öresundsregionen. Hässleholm är Skånes största kommun med en landareal på 1 276 kvadratkilometer och femte största kommun mätt i befolkning.⁸⁾

Hässleholm har en befolkning på cirka 51 000 och uppvisade en tillväxt på 1,0 procent mellan 2014 och 2015.⁹⁾

Hässleholm har goda tågförbindelser som bidrar till ett bra företagsklimat där drygt 11 700 personer dagligen arbetspendlar till och från kommunen.¹⁰⁾

Hässleholms kommun har idag cirka 5 200 etablerade företag och cirka 5 600 arbetsplatser.¹¹⁾ Kommunen är Hässleholms största arbetsgivare med cirka 4 000 anställda. Bland de största privata arbetsgivarna återfinns Bergendahls och Ballingslöv som båda har sina huvudkontor i Hässleholm.¹²⁾

Landskrona

Landskrona kommun ligger i Skåne län och är en del av Öresundsregionen. I Landskrona finns många starka och högteknologiska företag, framför allt inom tillverkningsindustrin där 21 procent av samtliga anställda arbetar. Landskrona har god infrastruktur med ett utbyggt vägnät, hamn, goda tåg- och flygförbindelser samt ett väl utvecklat IT- och telenät som bidrar till ett bra företagsklimat. Väst kustbanan ger Landskrona snabba förbindelser med hela Öresundsregionen.¹³⁾

Landskrona hade under 2015 en befolkning på cirka 44 000 invånare med en genomsnittlig årlig tillväxt mellan 2014 och 2015 på 0,9 procent.¹⁴⁾ Största arbetsgivare är Landskrona kommun med cirka 3 900 anställda och största privata arbetsgivare är DSV med cirka 480 anställda.¹⁵⁾ Andra framstående bolag som återfinns i Landskrona är bland andra Haldex aktiebolag, ASSA ABLOY Entrance Systems AB (fd. AA Besam AB) och Swep Internatioal AB. Enligt Svenskt näringslivs årliga mätning över företagsklimatet i Sverige hamnade Landskrona kommun i 2016 års ranking på plats 102 av totalt 290 kommuner.¹⁶⁾

I Landskrona finns gott om mark att bygga på med till exempel tomter med skyltläge nära infartsled, hamn eller järnväg. Det finns många lokaler på attraktiva platser runt om i staden med passande lägen för kontor, försäljning eller andra verksamheter.¹⁷⁾ Företagsparken Kronan, vid avfarten Landskrona södra har ett synligt läge från motorvägen och ger exponering för minst 35 000 förbipasserande varje dag. Här finns cirka 300 000 kvm mark för avstyckning till fastigheter. I Landskrona sker för närvarande utvecklingen av den nya stadsdelen Norra Borstahuset som planeras innefatta totalt 1 000 nya bostäder. Här har bland annat Veidekke, tillsammans med Derome och HSB, markanvisningsavtal med kommunen om att bygga en del i det stora bostadsprojektet.

1) Karlskrona kommuns hemsida.

2) SCB, Befolkningsstatistik.

3) Karlskrona kommuns hemsida.

4) Karlskrona kommuns hemsida och SCB, Företagsregister, 2015.

5) Karlskrona kommuns hemsida.

6) SCB, företagsregister.

7) Karlskrona kommuns hemsida.

8) Hässleholms kommuns hemsida.

9) SCB, Befolkningsstatistik.

10) Hässleholms kommuns hemsida.

11) Hässleholms kommuns hemsida.

12) SCB, Företagsregister, 2015.

13) Landskrona kommuns hemsida.

14) SCB, 2016.

15) SCB, Företagsregister, november 2015.

16) Svenskt Näringsliv, 2016.

17) Landskrona kommuns hemsida.

Vellinge

Vellinge är en kommun belägen mitt i Öresundsregionen. 2012 blev Vellinge utsedd till Sveriges bästa skolkommun av Lärarförbundet. 2013 fick Vellinge kommun utmärkelsen Sveriges näst bästa företagsklimat av Svenskt Näringsliv. Därefter har kommunen aldrig legat utanför topp 5 på samma ranking.¹⁾

Vellinge kommun har närhet till både andra delar av Skåne och Danmark där städerna Malmö, Lund samt Köpenhamn nås på mindre än 30 minuter. Under 2013 pendlade dagligen 10 614 personer ut till arbete i annan kommun och 3 413 personer in till arbete i Vellinge kommun från annan kommun.²⁾

Befolkningen har ökat varje år sedan kommunen bildades 1974 och i maj 2016 uppgick befolkningen till 34 710 personer.³⁾ Befolkningen har mellan 2014 och 2015 haft en tillväxt på 1,6 procent.⁴⁾

I kommunen finns cirka 8 000 arbetstillfällen inom den privata och offentliga sektorn.⁵⁾ Största arbetsgivare är Vellinge kommun med 1 025 anställda och största privata arbetsgivare är Förenade Care AB med 275 anställda.⁶⁾

2014 fanns det 13 698 bostäder. Av dessa var 11 036 (80 %) småhus och 2 229 (20 %) lägenheter i flerbostadshus. I genomsnitt har det byggts 177 bostäder per år under perioden 1974 till 2011.⁷⁾ Skanska och Vexab har ingått avtal om att gemensamt utveckla ett äldrecentrum med vård- och omsorgsboende samt vårdcentral i Höllviken. Projektet innebär att kommunen kommer kunna erbjuda 74 nya lägenheter, varav 54 är vårdplatser och 20 omsorgslägenheter med planerad inflyttning i slutet av 2017.⁸⁾ Totalt 80 hyreslägenheter ska byggas öster om den nya tågstationen. Första etappen påbörjas 2016 och inflyttning är planerad till 2017. Under 2015 beslutades det att 27 hyresrätter ska byggas på den gamla polistomten.⁹⁾

Eslöv

Eslöv är en del av den växande Malmö-Lund-regionen. Folkmängden i kommunen har ökat varje år under 2000-talet och under 2014 passerades 32 000 invånare. Drygt 70 procent av Eslövs kommuns yta är åkermark och industri med anknäring till jordbruket har alltid dominerat i kommunen.¹⁰⁾

Eslöv är en kommun med goda kommunikationsmöjligheter med närhet till bland annat Köpenhamn, Malmö och Lund.¹¹⁾

Eslöv rankas som den 162:a mest företagsamma kommunen av Sveriges 290 kommuner.¹²⁾

Eslöv har cirka 32 400 invånare och hade mellan 2014 och 2015 en befolkningstillväxt på 0,8 procent.¹³⁾

Den största arbetsgivaren i Eslöv är kommunen med 3 175 anställda och den största privata arbetsgivaren är Orkla Foods Sverige AB med totalt 275 anställda.¹⁴⁾

Kävlinge

Kävlinge kommun ligger i västra Skåne och i en expansiv region.¹⁵⁾ År 2015 blev Kävlinge kommun utsedd till Sveriges kvalitetskommun 2015–2017 vilket innebär att kommunen har varit bäst i Sverige på utveckling av demokrati, service, arbetsmiljö och företagsklimat.¹⁶⁾

Kävlinge är den sjunde mest företagsamma kommunen av Sveriges 290 kommuner och Skåne Läns mest företagsamma kommun.¹⁷⁾

Kävlinge har cirka 30 100 invånare och hade en befolknings-tillväxt mellan 2014–2015 på 1,0 procent.¹⁸⁾

Den största arbetsgivaren i Kävlinge är kommunen med 2 025 anställda och den största privata arbetsgivaren är Lassila & Tikanoja service AB med 125 anställda.¹⁹⁾

Den nya stadsdelen Stationsstaden som är ett tidigare slaktområde är under utveckling och ska förvandlas till en ny stadsdel med bostäder, butiker, bibliotek, skolor och kommunhus.²⁰⁾ För nuvarande är Stationsstaden under projektering och byggstarten beräknas ske efter sommaren 2017.²¹⁾

Lomma

Lomma kommun ligger i västra Skåne och gränsar till Malmö stad och även till Burlövs-, Staffanstorps-, Lunds- och Kävlinge kommun.²²⁾ Lomma kommun har goda kommunikationsmöjligheter med närhet till både E6 och E22 samt kollektivtrafik som ger invånarna bra kommunikation till både Malmö och Lund.²³⁾

Lomma rankas som den 35:e mest företagsamma kommunen av Sveriges 290 kommuner.²⁴⁾ Kommunens näringsliv utmärks av en stor mängd av fåmansföretag och rikt jordbruksliv.²⁵⁾ Cirka 5 600 av invånarna arbetar inom konsultverksamhet, service, handel och industriell verksamhet.²⁶⁾

Lomma har cirka 23 300 invånare och har haft en genomsnittlig årlig befolkningsökning mellan 2014 och 2015 på 1,6 procent.²⁷⁾

1) Vellinge kommuns hemsida.

2) Vellinge kommuns hemsida.

3) Vellinge kommuns hemsida.

4) SCB Befolkningsstatistik.

5) Vellinge kommuns hemsida.

6) Vellinge kommuns hemsida.

7) Vellinge kommuns hemsida.

8) Vellinge bostäders hemsida.

9) Vellinge bostäders hemsida.

10) Eslövs kommun, Handlingsprogram 2015–2018.

11) Eslövs kommun, Handlingsprogram 2015–2018.

12) Svenskt näringsliv, Företagsklimat.

13) SCB (Befolkningsstatistik).

14) SCB, Företagsregister, 2015.

15) Kävlinge kommuns hemsida.

16) Kävlinge kommuns hemsida.

17) Svenskt näringsliv, Företagsklimat och Kävlinge kommuns hemsida.

18) SCB (Befolkningsstatistik).

19) SCB, Företagsregister, 2015.

20) Kävlinge kommuns hemsida.

21) Kävlinge kommuns hemsida.

22) Lomma kommuns hemsida.

23) Lomma kommuns hemsida.

24) Svenskt näringsliv, Företagsklimat.

25) Svenskt näringsliv, Företagsklimat.

26) Svenskt näringsliv, Företagsklimat.

27) SCB (Befolkningsstatistik).

Den största arbetsgivaren i Lomma är kommunen med 1 275 anställda och den största privata arbetsgivaren är Förenade Care AB med 275 anställda.¹⁾

Lomma kommun är snabbväxande då många nya unga barnfamiljer flyttat in²⁾, därför har kommunen investerat i byggande av skolor, förskolor, äldreomsorg, vårdboende och även i omvandling av kommunens industrihamn till en ny stadsdel med bostäder, butiker och kontor.³⁾

Staffanstorp

Staffanstorp kommun ligger nära länets storstäder Malmö och Lund vilket tillsammans med goda kommunikationer möjliggör pendling för tusentals av kommunens invånare.⁴⁾

Staffanstorp rankas som den elffte mest företagsamma kommunen av Sveriges 290 kommuner⁵⁾. Kommunen har välfungerande infrastruktur och ett företagsvänligt klimat.⁶⁾ Näringslivsbolaget Business Port Staffanstorp AB grundades år 2009 med ändamål att stödja kommunens och näringslivets positiva utveckling.⁷⁾ Bolaget underlättar kontakten mellan myndigheter och kommun för att skapa en god samverkan mellan näringsliv och kommunen.⁸⁾

Staffanstorp har cirka 23 100 invånare och ökningen mellan 2014 och 2015 var 0,5 procent.⁹⁾

Den största arbetsgivaren i Staffanstorp är kommunen med 1 225 anställda och den största privata arbetsgivaren är Kooperativet Vilja som har 125 anställda.¹⁰⁾

Kommunfullmäktige beslutade 2006 om ett tillväxtprogram och fram till och med 2014 har det byggts cirka 800 bostäder i Staffanstorp kommun. Staffanstorps kommun har tagit fram ett framtidsdokument kallat "Framtidens kommun – perspektiv 2038", som innehåller kommunens översiktsplan och har en planeringshorisont på trettio år och uppskattar att antalet bostäder ska öka med cirka 8 100 under denna planeringsperiod. Projektkatalogen beskriver en tillväxt om cirka 3 050 bostäder under den närmaste tioårsperioden.¹¹⁾

Sjöbo

Sjöbo kommun, 500 kvadratkilometer stort, ligger i Skåne län öster om Lund och har goda kommutationer till större städer¹²⁾. Kommunen erbjuder fribyggartomter, barnomsorg, skola, rik fritid med jakt, fiske, kultur och idrott.¹³⁾

Hörby rankas som den 95:e mest företagsamma kommunen av Sveriges 290 kommuner¹⁴⁾ och erbjuder ett rikt näringsliv bestående av små och medelstora företag¹⁵⁾. Kommunen har ungefär 1 600 företag och nästan hälften har verksamhet inom jordbruk¹⁶⁾.

Sjöbo har cirka 18 500 invånare och ökningen mellan 2014 och 2015 var 0,5 procent.¹⁷⁾ Den största arbetsgivaren i Sjöbo är kommunen med 1 275 anställda¹⁸⁾. Andra stora privata arbetsgivare är Thage i Skåne AB, Teleservice Skåne AB, NIMAB Entreprenad AB och Nordvalls Etikett AB.¹⁹⁾

Hörby

Hörby är en kommun som ligger i centrala Skåne och har mycket bra förbindelser med kollektivtrafik till Lund, Malmö och Kristianstad.²⁰⁾ Hörby kommun är 423 kvadratkilometer stort med cirka 14 958 invånare. Av dessa bor cirka 9 000 i tätorten Hörby.²¹⁾

Hörby rankas som den 135:e mest företagsamma kommunen av Sveriges 290 kommuner. Hörby är av tradition en aktiv handelsort. Här finns ett expansivt näringsliv med över 1 000 små och medelstora företag. I tätorten finns över 100 butiker och fackhandlare.²²⁾

Hörby har cirka 15 000 invånare och ökningen mellan 2014 och 2015 var 0,6 procent.²³⁾

Den största arbetsgivaren i Hörby är kommunen med 1 400 anställda.²⁴⁾ Den största privata arbetsgivaren är Atos Medical AB med 125 anställda.²⁵⁾

Sedan år 2000 har ungefär 90 villor och 230 lägenheter byggts i Hörby tätort.²⁶⁾

1) SCB, Företagsregister, 2015.

2) Lomma kommuns hemsida.

3) Lomma kommuns hemsida.

4) SCB (Befolkningsstatistik).

5) SCB, Företagsregister, 2015.

6) Staffanstorp kommun, Projektkatalog tillväxt 2014-2023, 2016.

7) Sjöbo kommuns hemsida.

8) Sjöbo kommuns hemsida.

9) Svenskt näringsliv,

10) Sjöbo kommuns hemsida.

11) Sjöbo kommuns hemsida.

12) SCB (Befolkningsstatistik).

13) SCB:s företagsregister.

14) Svenskt näringsliv, Företagsklimat.

15) Hörby kommuns hemsida.

16) Hörby kommuns hemsida.

17) Svenskt näringsliv, Företagsklimat.

18) SCB (Befolkningsstatistik).

19) SCB:s företagsregister.

20) SCB:s företagsregister.

21) Hörby kommuns hemsida.

22) Hörby kommuns hemsida.

23) Svenskt näringsliv, Företagsklimat.

24) SCB (Befolkningsstatistik).

25) SCB:s företagsregister.

26) SCB:s företagsregister.

Verksamhetsbeskrivning

Inledning

Brinova är ett fastighetsbolag med fokus på fastigheter i södra Sverige. Initiativtagarna till Bolaget var Backahill med huvudägare Erik Paulsson, respektive Balder, under ledning av Erik Selin. Brinovas fastighetsbestånd består främst av hyresbostäder, kommersiella lokaler (såsom kontor och handel) samt samhällsfastigheter.

Brinova hade per den 30 september 2016 43 fastigheter om totalt 136 885 kvm och med ett marknadsvärde om 1,8 MDRSEK. Fastighetsbeståndet är främst lokaliserat till Öresundsregionen och i kommunerna Malmö, Lund, Kristianstad, Karlskrona, Hässleholm, Landskrona, Vellinge, Eslöv, Kävlinge, Lomma, Staffanstorps, Sjöbo och Hörby.

Verksamhetshistorik

2015

Brinova skapades den 30 september 2015 då ett fastighetsbestånd värderat till cirka 900 MSEK apporterades in i bolaget Campina AB som även bytte namn till Brinova Fastigheter AB. Den gamla verksamheten i Campina AB avyttrades samtidigt.

2016

Bolaget genomförde ytterligare förvärv av fastigheter under första halvåret 2016 samt en nyemission om 134,4 MSEK. Den 30 september 2016 listades Bolagets B-aktie på Nasdaq First North Premier. Den 22 november 2016 offentliggjorde Bolaget förvärv av fastigheter i Eslöv om totalt 47 641 kvm med ett fastighetsvärde om cirka 685 MSEK. Förvärvet består av bostäder och samhällsfastigheter. Vidare offentliggjorde Bolaget två förvärv av samhällsfastigheter och bostäder i Kävlinge respektive Vellinge, med tillträde i maj 2017 för Vellinge och juni 2018 för Kävlinge om totalt 6 896 kvm med ett fastighetsvärde om cirka 275 MSEK. Båda förvärven är att betrakta som närståendetransaktioner och är villkorat av beslut på Brinovas årsstämma 2017. I samband med offentliggörandet av förvärven den 22 november 2016 meddelades även att Bolaget ämnar genomföra Erbjudandet om totalt cirka 258 MSEK.

Affärsidé

Brinova ska skapa hög avkastning genom att erbjuda marknaden attraktiva och prisvärda bostäder och lokaler såväl för offentlig sektor som för näringslivet i övrigt. Värden skapas genom selektiva förvärv, aktiv förvaltning och en effektiv nyproduktion.

Brinova arbetar nära kommunerna och andra samarbetspartners för att utveckla staden. Det gäller både att erbjuda attraktiva hyresbostäder och samhällsfastigheter som skolor, äldreboenden, LSS-boenden med mera samt kompletterande kommersiella fastigheter.

Brinova skapar värden genom att förvärva fastigheter inom sina förvaltningsenheter som företrädesvis är mindre och medelstora kommuner i Skåne, Blekinge samt delar av Halland och

Småland, det vill säga södra Sverige upp till en tänkt linje mellan Hamstad – Växjö – Kalmar. Brinova ska erbjuda fastigheter av god kvalitet, både i form av nybyggnation och upprustning av befintliga och förvärvade fastigheter. Brinova skapar också värden genom aktiv förvaltning med en nära kontakt med hyresgästerna. Bolaget kan även komma att sälja fastigheter som inte passar in i beståndet och/ eller som kan säljas till ett attraktivt pris.

Vision

Brinova ska skapa värden genom att vara den självklara fastighetspartnern och samhällsutvecklaren i södra Sverige:

- Självklara fastighetspartnern innebär att Brinova ska vara förstahandsvalet för kommuner och deras behov. Det innebär att Bolaget ska vara en av de större fastighetsägarna i medelstora kommuner som har en positiv befolkningsutveckling och goda kommunikationer.
- Som samhällsutvecklaren har Brinova som målsättning att vara med och utveckla samhället tillsammans med kommunerna och andra samarbetspartners.

Affärsmodell

Brinova ska äga fastigheter av god kvalitet företrädesvis inom segmenten hyresbostäder och samhällsfastigheter. Bolaget ska säkerställa en god intjäningsförmåga och starkt kassaflöde genom:

- Förvärv av fastigheter som har potential att utvecklas med aktiv förvaltning
- Aktiv förvaltning med egen personal och lokal närvaro, med stort fokus på kunden och driftoptimering främst inom energiområdet
- Nybyggnation av fastigheter inom främst bostads- och samhällssegmentet

Positionering

Brinova är en aktör positionerad på södra Sveriges fastighetsmarknad, med ett flertal särskiljande attribut. Brinova är ett bolag som har två namnkunniga ägare med hög kompetens, finansiella muskler och breda kontaktytor, en ledning som har ett gott renommé och erfarenhet. Det finns en god lokal marknadskunskap i den platta organisationen som möjliggör snabba beslutsvägar, medarbetare får också mycket ansvar och möjligheter att utvecklas vilket gör Brinova till en attraktiv arbetsgivare. Utöver marknadsfaktorer påverkar dessa attribut Brinovas framtida position på fastighetsmarknaden.

Mål

Brinova skall verka som ett expanderande fastighetsbolag och etablera sig som ett av de ledande fastighetsbolagen i södra Sverige med en strategi som återspeglar marknadens efterfrågan

på bostäder och lokaler, där fokus ligger på hyresbostäder samt samhällsfastigheter. Bolaget ska eftersträva långsiktiga och goda kundrelationer med hög tillgänglighet på respektive ort.

Finansiella mål

För att skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning åt aktieägarna har Brinova en långsiktigt hållbar finansiell målsättning med en konservativ syn på risktagande för att säkerställa det löpande kassaflödet. Bolagets finansiella mål är:

- Avkastning på eget kapital ska vara minst riskfri ränta plus 7,0 %
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 1,75
- Bolaget ska använda sig av minst fem kreditgivare i låneportföljen

Utdelningspolicy

Bolaget har som långsiktig ambition att lämna utdelning till aktieägarna. Utdelning får endast ske till ett sådant belopp att det efter utdelning finns full teckning för Bolagets bundna egna kapital och endast om utdelningen framstår som försvarlig med hänsyn till (i) de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt (ii) Bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt (i enlighet med den så kallade "försiktighetsregeln").

Fastighetsutvecklingsmål

Brinova har som målsättning att vid utgången av 2018 ha ett totalt värde på fastighetsbeståndet om cirka 4,0 MDRSEK. Inom varje förvaltningsenhet ska Brinova inneha egen förvaltning och egen driftsorganisation med fastighetsskötsel. Förvärvade fastigheter ska inom tre år efter förvärvet ha en direktavkastning om minst 3,0 procent över Brinovas snittränta på investerat kapital och nyproducerade fastigheter ska ha en direktavkastning om

minst 3,5 procent över Bolagets snittränta. Minst cirka 150 MSEK av årlig tillväxt av fastighetsbeståndets värde ska ske i form av egna projekt. Bolagets målsättning är även att:

- Överskottsgraden skall uppgå till minst 60 procent
- Uthyrningsgraden skall överstiga 90 procent

Kunder och marknadsmål

- Regelbundet möta och ekonomiskt utvärdera befintliga samt potentiella kunder (kommersiella kunder)
- För nytecknade hyresavtal ska Bolaget sträva efter att ha en hyrestid om minst fem år och gärna tio år eller mer
- Brinova-skyltar på alla Bolagets fastigheter
- Bolaget skall mäta NKI – och sträva efter resultat som ligger över genomsnittet
- Snabb och kontinuerlig återkoppling – Bolaget skall ligga steget före kunden

Hållbarhetsmål

Brinova har som mål att sänka energiförbrukningen i sitt fastighetsbestånd med 20 procent till 2019. Bolaget ska även erbjuda gröna hyresavtal till hyresgäster med en årshyra överstigande 3,0 MSEK samt miljöklassificera samtliga nyproducerade fastigheter och i möjligaste mån de fastigheter som genomgår en större ombyggnation.

Strategi

Bolagets uppsatta mål skall uppnås genom organisk tillväxt samt genom förvärv och nybyggnationer i nära arbete med kommunerna på Bolagets förvaltningsorter. Bolagets strategier är:

- Finansiell strategi
- Fastighetsutvecklingsstrategi
- Kunder och marknadsstrategi
- Hållbarhetsstrategi



Finansiell strategi

Målsättningen ska uppnås genom Brinovas fastlagda finansiella strategi som innefattar att säkerhetsställa långsiktig stabil finansiering i form av eget kapital och externt kapital. Externt kapital skall bestå av bankfinansiering och säkerhetsställda obligationer. Bolaget ska även arbeta med räntesäkringar för att minska risken för negativ påverkan av kassaflödet vid förändringar av marknadsräntorna. Brinova skall även arbeta med kostnadseffektiva lösningar, både i egen verksamhet samt i utveckling av fastighetsprojekt genom professionella upphandlingar.

Fastighetsutvecklingsstrategi

Bolaget ska uppnå fastighetsutvecklingsmålen genom att fokusera på aktiv förvaltning och därigenom skapa kostnadseffektiva fastigheter med starka kassaflöden. Bolaget ska succesivt stärka den egna kompetensen framför allt inom sina prioriterade segment hyresbostäder och samhällsfastigheter. Bolaget ska dessutom förvärva strategiskt belägna fastigheter i befintliga eller förväntade tillväxtorter i södra Sverige samt utveckla de byggrätter som Bolaget innehar.

Kunder och marknadsstrategi

Bolaget ska vara proaktivt genom bevakning av trender och nya aktörer på marknaden för bostäder och samhällsfastigheter. Bolagets ska även tydliggöra varumärket Brinova och ha en kundnära relation med syftet att rationalisera befintliga och potentiella hyresgästers verksamhet. Bolagets ska sträva efter långa kundrelationer och långa hyresavtal med kommersiella kunder.

Hållbarhetsstrategi

För att uppnå hållbarhetsmålen ska Brinova vara delaktig i samhällsutvecklingen genom engagemang inom prioriterade områden, bidra till en bättre miljö genom energieffektiva lösningar i fastighetsbeståndet samt genom löpande analys av befintligt fastighetsbestånd för att skapa mer energieffektiva fastigheter som på sikt även resulterar i lägre driftkostnader.

Förvaltning och utveckling av fastighetsbeståndet

Bolaget har en egen förvaltningsorganisation som arbetar med fastighetsskötsel, fastighetsdrift, energioptimering, utyrning samt ekonomisk förvaltning.

Brinovas strategi är att arbeta nära Bolagets kunder och anser att förvaltning med egen personal ger närhet och möjlighet att själva styra över kvaliteten på arbetet. Bolagets aktiva förvaltning innebär också ett kontinuerligt förbättrings- och utvecklingsarbete. Brinova har en energisamordnare som inventerar och kartlägger Bolagets fastighetsbestånd och ansvarar för löpande energiprojekt. Energi är en Brinovas största kostnader och innebär samtidigt en miljöbelastning. Bolaget står även för en stor del av fastighetsbeståndets värmekostnader inom främst bostäder, vilket medför att energisänkande åtgärder inom fastig-

hetsbeståndet ger potential till driftnettoförbättringar. Genom analys av Bolagets bostäder skapas en långsiktig plan för kontinuerliga renoveringar, vilket ger höjda bruksvärden och hyror. Det aktiva utvecklingsarbetet består även av att utveckla Bolagets byggrätter samt ger möjlighet till förtätning. Bolaget prioriterar den löpande dialogen med Bolagets hyresgäster i syfte att möta hyresgästernas framtida behov.

Arbete och engagemang i kommunerna är väsentliga för Bolagets affärsmodell, då Bolaget önskar vara en aktiv och viktig partner inom segmenten bostäder och samhällsfastigheter samt vara en viktig del av stadens utveckling.

Bolaget avser att växa och utveckla områden som ligger i anslutning till Bolagets befintliga förvaltningsorter, vilket möjliggör högre effektivitet i Bolagets förvaltning samt förstärka Brinovas roll i orterna/kommunerna.

Byggrätter och projektfastigheter

Bolaget innehar byggrätter framförallt i Hässleholm, Malmö (Oxie centrum) och Karlskrona, om totalt cirka 60 000 kvm bruttoarea och med möjlighet att bygga cirka 500 lägenheter.

Brinova arbetar i dagsläget med att utveckla det attraktivt belägna tidigare regementsområdet T4 i Hässleholm, där det totalt skulle kunna bli möjlighet att uppföra cirka 400 lägenheter och därigenom skapa en ny och attraktiv stadsdel.

I Oxie centrum arbetar Brinova med att förstärka den befintliga detaljplanen för att kunna uppföra fler attraktiva bostäder.

I Karlskrona har Brinova nyligen vunnit upphandling av en ny idrotts- och eventarena, där gamla idrottshallen och delar av Östersjöhallen skall byggas om, arenan på cirka 8 000 kvm beräknas stå klar hösten 2018.

Brinova arbetar även nära andra mellanstora kommuner i Skåne, vilka har ett stort behov av bostäder samt har bra allmänna kommunikationer med tåg.

Transaktionsverksamhet

Bolagets tillväxtmål är att fastighetsbeståndet skall vid slutet av år 2018 uppgå till 4 MDRSEK. Brinova avser växa genom en kombination av färdigutvecklade förvaltningsenheter samt utnyttja de byggrätter som Bolaget innehar samt eventuellt förvärvar i framtida transaktioner. Bolaget avser förvärva och utveckla främst bostäder och samhällsfastigheter, där den strategiska betydelsen av förvärvad fastighet är prioriterad.

Transaktionsverksamheten är ledd av VD och CFO som aktivt lyfter idéer med styrelsen. Bolaget har en investeringsmall som ligger till grund för styrelsebeslut där bland annat mått såsom avkastning, underhållsbehov och investeringar analyseras.

Vid utvärdering av potentiella förvärv anlitar Bolaget i dagsläget externa rådgivare avseende bolagsfrågor, skattefrågor och hyresavtalsfrågor. Bolaget söker objekt där Bolaget med sin förvaltningsstrategi ska kunna genomföra förbättringsåtgärder genom bland annat energieffektiviseringar för att generera intäktshöjningar.



Hållbarhetsarbete

Arbetsgivare och medarbetare

Bolagets företagskultur ska präglas av tre kärnvärden; engagemang, ansvarstagande och professionell.

Bolaget lägger stor vikt vid att sätta kunden i fokus, med en öppen och god dialog med kunderna. I det dagliga arbetar Brinova aktivt och tar initiativ för att hjälpa sina kunder och ser kundens efterfrågan som högsta prioritering. På så vis eftersträvas skapandet av mervärde och pålitlighet. Brinova eftersträvar att medarbetarnas arbetsuppgifter ska vara omväxlande och möjliggöra en god balans mellan arbete och privatliv.

Brinova är ett litet växande företag med en familjär anda, där medarbetarna samarbetar för att hitta de bästa lösningarna. Bolaget eftersträvar att man som ett lag skapar trygghet och tillit till varandra, med insikten att det är viktigt att känna ansvar för både för individens egna arbetsuppgifter men även för kollegers, det vill säga att individerna tar ett ansvar för Brinova.

Medarbetarna på Brinova skall ha en hög kompetens inom sitt område och ska känna ett personligt engagemang. För att på bästa sätt lyckas i branschen ska Bolaget förstå hur Bolagets kunder tänker och vad de efterfrågar. Brinova önskar kunna leverera det som efterfrågas och därför krävs det att Bolagets medarbetare är öppna, hjälpsamma och på ett professionellt sätt bidrar till verksamheten.

Miljö

Brinova har en miljöpolicy och strävar alltid efter att agera långsiktigt från ett hållbarhetsperspektiv. Bolaget har utvecklat en miljö- och hållbarhetspolicy som följs upp kontinuerligt av Bolagets miljöansvarige. Tydliga miljökrav vid inköp, upphand-

lingar och projektering anser Bolaget är centralt för en god hållbar utveckling. Bolagets interna miljöpolicy reglerar bland annat källsortering, städning utan kemikalier och pappersanvändning. Brinova har även en resepolicy som slår fast att medarbetarna ska planera sitt resande i tjänsten för att minimera miljöpåverkan. Brinovas högst prioriterade miljömål är att minska fastighetsbeståndets energianvändning vilket innebär ett löpande arbete nära Bolagets kunder. Genom en kontinuerlig översyn av Bolagets fastigheter kan miljöpåverkan minskas. Brinova har som mål att sänka energiförbrukningen i sitt fastighetsbestånd med 20 procent till 2019. Brinova avser att fokusera på ett antal energibesparingsprojekt under de kommande åren för att kunna visa på en minskning av energiförbrukningen fram till 2019. Exempel på energibesparingsprojekt kan vara effektiva kylsystem, lufttäta byggnader och behovsstyrd belysning.

Vid nybyggnation har Brinova som mål att bygga enligt miljöstandarderna Green Building, som är en internationell standard för att kunna kvalitetsmärka energieffektiva byggnader. Vid om och nybyggnation står energianvändningen i fokus och byggnadsmaterial och kemikalier väljs i största möjliga mån utifrån miljöhänsyn.

Samhälle

Brinova vill bidra med specialistkunskap inom bostäder och samhällsfastigheter. Bolagets ambition är att vara samtalspartner och rådgivare till kommunerna i frågor som hantering av bostadsbristen och hur samhällsnyttiga funktioner som skolor och äldreboenden ska utvecklas. Brinova har redan idag som ambition att arbeta tillsammans med fler kommuner i södra Sverige och bidra till stadsutvecklingen.

Leverantörer

Brinova vill verka för att skapa ett samhälle där företag tar ett ekonomiskt, socialt och miljömässigt ansvar. För att kunna erbjuda sina hyresgäster bostäder och lokaler som är framtagna på ett hållbart sätt har Bolaget utvecklat en uppförandekod för sina leverantörer. Vid val av leverantörer tar Bolaget hänsyn till pris och kvalitet men även att man uppfyller kraven enligt Brinovas uppförandekod.

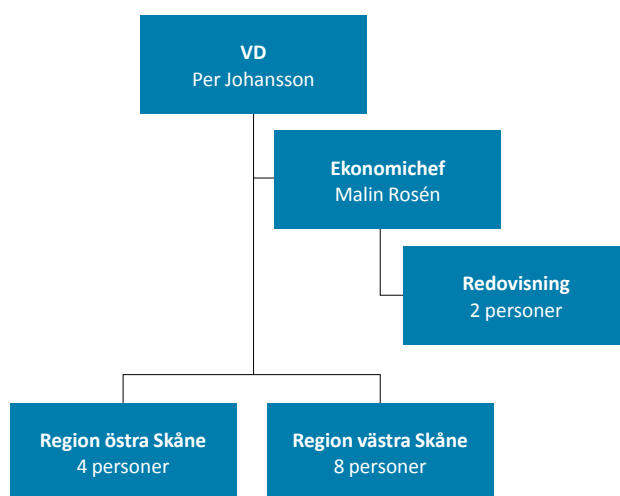
Utöver att leverantören ska följa gällande lagar, förordningar, föreskrifter och standarder för sin verksamhet, ska leverantören även bedriva sin verksamhet enligt god affärssed. Det är även leverantörens ansvar att arbetsplatsen är utformad så att den är säker att vistas i. Leverantören ska driva ett systematiskt arbete för att kontinuerligt förbättra arbetsmiljö och hälsa. Alla som arbetar för leverantörens räkning ska regelbundet utbildas i säker arbetsmiljö och relevant information ska finnas tillgänglig på ett språk som alla verksamma förstår. Leverantören ska också förebygga olycksfall och arbetsskador. Olycksfall och tillbud som sker i arbete för Brinova ska utan fördröjning rapporteras till Brinova. Alla som är verksamma för leverantören, oavsett anställnings- eller kontraktsform, ska omfattas av olycksfallsförsäkring.

Brinova verkar för att ständigt förbättra miljön, inte minst genom minskad energianvändning i Bolagets fastigheter. Många leverantörer verkar som en del i Brinovas arbete, exempelvis vid underhåll, renovering och byggnation av fastigheter. Det är därför speciellt angeläget att leverantören arbetar i linje med Brinovas miljöpolicy men också har en egen miljöpolicy som visar att de tar ett ansvar för en bättre miljö. Leverantören ska kunna visa att de kontinuerligt arbetar med åtgärder för att förbättra miljön i sin verksamhet. Det kan gälla allt från resepolicy till val av hållbara material och system för avfallshantering och återvinning.

Brinova följer löpande upp att leverantören följer koden, vilket sker genom möten och besök i leverantörens verksamhet. Om leverantören inte efterlever uppförandekoden kan Brinova komma att avsluta samarbetet.

Organisation och medarbetare

Brinovas organisation präglas av korta och tydliga beslutsvägar med decentraliserat ansvar där beslut ska fattas nära kunden. Bolagets medarbetare skall ha en hög kompetens inom nyckelfunktioner och där alla medarbetare ska vara väl införstådda i Bolagets övergripande mål, strategier, gemensamma värderingar och uppförandekod. Bolagets koncerngemensamma funktioner är ekonomi, finansiering, transaktioner, hyresavisering, IT, projektledning och HR. Bolagets förvaltningsorganisation består av två regionchefer som leder och utvecklar arbetet för förvaltare, driftchefer, fastighetsskötare, energisamordnare samt hyres- och uthyrningsadministratörer.



Befintligt fastighetsbestånd

Brinovas fastighetsbestånd består huvudsakligen av samhällsfastigheter, kommersiella lokaler och bostäder. Bolaget har för avsikt att fortsätta växa beståndet inom dessa kategorier genom förvärv och utnyttjande av byggrätter. Bolaget har idag 43 fastigheter belägna i södra Sverige med en total yta om 136 885 kvm. Geografiskt finns fastigheter i Öresundsregionen och i kommunerna Malmö, Lund, Kristianstad, Karlskrona, Hässleholm, Landskrona, Vellinge, Eslöv, Kävlinge, Lomma, Staffanstorp, Sjöbo och Hörby. Sammantaget uppgick per den 30 september 2016 beståndets fastighetsvärde till cirka 1,8 MDRSEK.

Typer av fastigheter

Samhällsfastigheter

Kontraktstiderna för samhällsfastigheter är i regel långa vilket innebär stabila intäktströmmar, men förutsätter långsiktiga relationer där Brinova möter hyresgästernas långsiktiga behov genom anpassning och renovering av lokalerna. Bolaget bedömer att den åldrande befolkningen i Sverige bidrar till att öka investerarnas intresse för samhällsfastigheter anpassade för äldreboenden, vård och omsorg. För skolfastigheter krävs i regel en stor andel specialanpassade lokaler och utomhusytor.

I augusti tillträdde Brinova fem fastigheter, med överenskommet fastighetsvärde om 246,5 MSEK och en total uthyrningsbar yta på 7 992 kvm, i Malmö. Hyresgästerna i detta bestånd är bland annat Malmö stad, Region Skåne, Skåneborg Vård AB och AB Korsaröds behandlingshem.

Bland Bolagets största hyresgäster inom samhällsfastigheter återfanns per den 30 september 2016 Malmö stad, Landskrona stad och Skåne Läns Landsting. Hyresvärdet från samhällsfastigheter utgjorde cirka 39 procent av Brinovas totala hyresvärde.

Kommersiella lokaler

Kommersiella lokaler avser främst fastigheter med privat kontors- och handelsverksamhet.

Bland Bolagets största hyresgäster inom kommersiella lokaler återfanns per den 30 september 2016 Telefonaktiebolaget LM Ericsson, Friskis & Svettis samt Coop Sverige Fastigheter AB. Hyresvärdet från kommersiella fastigheter utgjorde cirka 37 procent av Brinovas totala hyresvärde.

Bostäder

Hyresbostäder avser bostadsfastigheter inom främst små och medelstora kommuner i södra Sverige som har en positiv befolkningstillväxt.

Hyresvärdet från bostäder utgjorde cirka 24 procent av Brinovas totala hyresvärde.

Fastighetsbestånd per 30 september

Fastighetstyp	Uthyrningsbar yta, tusen kvm	Hyresvärde, MSEK	Verkligt värde, MSEK	Antalet fastigheter
Samhällsfastigheter	45,0	59,5	761,9	9
Kommersiella lokaler	61,2	56,0	529,6	17
Bostäder	30,7	36,2	459,5	16
Övrigt	0,0	0,0	0,9	1
Totalt	136,9	151,7	1 752,0	43

Regioner

Region Väst

De områden som är inkluderade i region väst är Eslöv, Hörby, Kävlinge, Landskrona, Lomma, Lund, Malmö, Oxie, Sjöbo, Staffanstorp och Vellinge.

Region Öst

De områden som är inkluderade i region öst är Hässleholm, Karlskrona, Kristianstad och Åhus.

Region	Uthyrningsbar yta, tusen kvm	Hyresvärde, MSEK	Verkligt värde, MSEK	Antalet fastigheter
Region Väst	83,2	103,3	1 295,1	29
Region Öst	53,7	48,4	456,9	14
Totalt	136,9	151,7	1 752,0	43

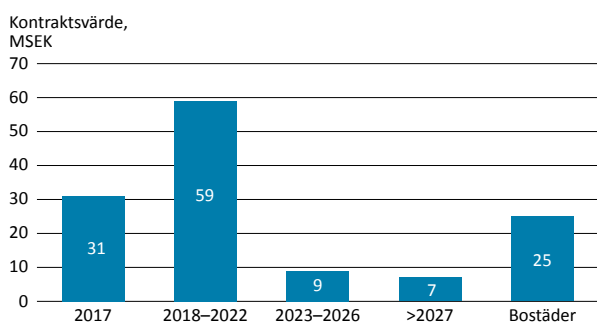
Hyresvärde, hyresintäkter och uthyrningsgrad

Det totala hyresvärdet för Brinovas fastighetsbestånd bedöms uppgå till cirka 151,7 MSEK per den 30 september 2016. Det bedömda hyresvärdet för vakanta lokaler motsvarar cirka 20,9 MSEK. Hyresintäkterna inklusive tillägg såsom fastighetsskatt, värme och elkostnader uppgick per den 30 september 2016 till cirka 75,2 MSEK. Per den 30 september 2016 var fastigheternas totala uthyrningsbara yta om 136 885 kvm, varav 31 200 kvm vakant vilket motsvarar cirka 22,8 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per samma datum till 86,2 procent.

Hyresgäster och kontraktsstruktur

Per den 30 september 2016 hade Brinova 718 hyresavtal och den genomsnittliga återstående kontraktstiden uppgick till 3,2 år. De tio största hyresgästernas andel av Brinovas hyresvärde uppgick per den 30 september 2016 till 30,8 procent.

KONTRAKTFÖRFALLOSTRUKTUR PER DEN 30 SEPTEMBER 2016



10 största hyresgäster per den 30 september 2016

Hyresgäst	Hyresvärde	Andel av totala hyresvärde, %
Malmö Stad	10,1	6,7 %
Landskrona Stad	8,8	5,8 %
Skåne Läns Landsting	6,2	4,1 %
Skatteverket	4,0	2,6 %
Trafikverket	3,6	2,3 %
Pysslingen Förskolor och Skolor AB	3,0	2,0 %
Försäkringskassan	3,0	2,0 %
Lunds Universitet	2,9	1,9 %
Migrationsverket	2,6	1,7 %
Telefonaktiebolaget LM Ericsson	2,6	1,7 %
Totalt	46,7	30,8 %

Fastighetskostnader

Drifts- och underhållskostnader

De största drifts- och underhållskostnader utgörs av (i fallande ordning) reparationer, värme, el, fastighetsskötsel, fastighets-skatt, vatten, sophantering, försäkring. Bolaget arbetar kontinuerligt med energibesparande drifts- och underhållsåtgärder i fastighetsbeståndet i syfte att både minska Bolagets kostnader och begränsa verksamhetens miljöpåverkan. Bolagets kostnader för drift och underhåll uppgår på årsbasis till cirka 42,6 MSEK, vilket motsvarar cirka 311,2 SEK per kvm.

Fastighetsadministration

Huvudsakliga kostnader för fastighetsadministration utgörs av förvaltning och administrativa funktioner, system, projektledning, marknadsföring och uppgick per den 30 september 2016 på årsbasis till cirka 9,2 MSEK, vilket motsvarar 67,2 SEK per kvm.

Investeringar

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

Fastighetsförteckning region väst

Ort	Namn	KVM	Typ
Eslöv	Ölycke 1:69	310	Kontor
Hörby	Dybeck 4	2 422	Kontor
Kävlinge	Karaby 2:303	1 332	Bostäder
Kävlinge	Barsebäck 42:53	2 398	Vård/skola
Landskrona	Tigern 7	1 580	Butik/kontor/lager
Landskrona	Karl XV 17	5 016	Butik/kontor/lager/vård/skola
Landskrona	Östra Roten 21	10 588	Bostäder/butik/kontor/restaurang/vård/skola
Landskrona	Köpmannen 2	937	Bostäder/butik/restaurang
Landskrona	Köpmannen 13	1 518	Bostäder/butik/kontor
Landskrona	Köpmannen 14	2 860	Bostäder/butik/lager/övrigt
Landskrona	Banér 1	902	Bostäder/butik
Landskrona	Banér 11	883	Bostäder/kontor/lager
Landskrona	Erik Dahlberg 1	961	Bostäder/butik
Landskrona	Erik Dahlberg 13	943	Bostäder/butik/restaurang
Landskrona	Erik Dahlberg 14	2 723	Bostäder/butik/kontor
Landskrona	Karl XV 4,18	13 891	Butik/kontor/lager/vård/skola
Lomma	Lomma 27:133	1 764	Bostäder
Lund	Göingegeten 1	1 956	Bostäder/övrigt
Lund	Bautastenen 4	1 516	Bostäder
Malmö	Körmästaren 1	2 139	Vård/skola
Malmö	Sånekulla 16	2 235	Vård/skola
Malmö	Vannagården 2	741	Vård/skola
Malmö	Nattsländan 1	2 134	Vård/skola
Malmö	Brandvakten 3	580	Vård/skola
Oxie	Oxievång 2,3,6	13 881	Bostäder/butik/kontor/lager/restaurang/vård/skola/övrigt
Sjöbo	Blentarp 67:35	1 120	Bostäder
Staffanstorps	Stanstorp 7:298	1 307	Bostäder
Vellinge	Vellinge 40:130	2 013	Kontor/lager
Vellinge	Eskilstorp 27:8	2 540	Kontor/lager
Totalt		83 190	

Fastighetsförteckning region öst

Ort	Namn	KVM	Typ
Hässleholm	Magasinet 1 & 4	3 480	Butik/lager
Hässleholm	Intendenten 3	4 900	Kontor/lager
Karlskrona	Lindblad 10	6 004	Kontor/lager
Karlskrona	Lindblad 24	1 975	Kontor/lager
Kristianstad	Alkronan 3	1 534	Kontor/lager
Kristianstad	Härlöv 50:57	0	Mark
Kristianstad	Sjöhem 4	19 295	Kontor/lager/vård/skola/övrigt
Kristianstad	Sjöhem 2	12 559	Butik/kontor/lager/restaurang/övrigt
Kristianstad	Sjöhem 10	1 797	Kontor/lager/övrigt
Kristianstad	Kristianstad 3:86	150	Övrigt
Kristianstad	Sjöhem 8	816	Kontor
Åhus	Åhus 42:528-541	342	Bostäder
Åhus	Vesslan 45	94	Bostäder
Åhus	Västerport 16-34	749	Bostäder
Totalt		53 695	

Värderingsintyg

Nedanstående värderingsintyg avseende Brinovas fastigheter har utfärdats av oberoende sakkunniga värderingsmän på uppdrag av Brinova. Det har inte ägt rum några materiella förändringar efter det att värderingsintygen utfärdats. Värderingsintygen har upprättats av Newsec Advice AB som har samtyckt till att värderingsintygen tagits in i Prospektet. Värderingsintyget är upprättat och framställt av värderingsmän vilka är auktoriserade fastighetsvärderare av MRICS. Informationen från tredje man har i Prospektet återgivits exakt och inga uppgifter har uteläm-

nats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Summa enligt värderingsintyget uppgår till 1 738 MSEK.

Brinovas interna värdering per 30 september 2016 uppgår till 1 752 MSEK. Summa enligt värderingsintyget per den 31 augusti 2016 uppgår till 1 738 MSEK. Förklaringen till skillnaden är värdet av genomförda investeringar i befintligt fastighetsbestånd under september månad 2016.



SAMMANFATTNING AV VÄRDERING

På uppdrag av Brinova Fastigheter AB, genom Per Johansson, har Newsec genomfört en marknadsvärdering av deras fastighetsbestånd per den 31 augusti 2016 vilket också fungerar som värdebidrag. Här aktuellt fastighetsbestånd utgörs av följande fastigheter/tomträtter:

Värderingsobjekt	Kommun
Ölycke 1:69	Eslov
Magasinet 1 & 4	Hässleholm
Intendenten 3	Hässleholm
Dybeck 4	Hörby
Lindblad 10	Karlskrona
Lindblad 24	Karlskrona
Ahus 42:528-541	Kristianstad
Vesslan 45	Kristianstad
Alkronan 3	Kristianstad
Västerport 16-34	Kristianstad
Härlöv 50:57	Kristianstad
Sjöhem 2	Kristianstad
Sjöhem 10	Kristianstad
Kristianstad 3:86	Kristianstad
Sjöhem 4	Kristianstad
Sjöhem 8	Kristianstad
Barsebäck 42:53	Kävlinge
Karaby 2:303	Kävlinge
Tigern 7	Landskrona
Östra Roten 21	Landskrona
Köpmannen 2	Landskrona
Köpmannen 13	Landskrona
Köpmannen 14	Landskrona
Banér 1	Landskrona
Banér 11	Landskrona
Erik Dahlberg 1	Landskrona
Erik Dahlberg 13	Landskrona
Erik Dahlberg 14	Landskrona
Karl XV 4, 18	Landskrona
Karl XV 17	Landskrona
Lomma 27:133	Lomma
Bautastenen 4	Lund
Göingegeten 1	Lund
Oxievång 2, 3 & 6	Malmö
Körmästaren 1	Malmö
Sånekulla 16	Malmö
Vannagården 2	Malmö
Brandvakt 3	Malmö
Nattsländan 1	Malmö
Blentarp 67:35	Sjöbo
Stanstorp 7:298	Staffanstorp
Eskilstorp 27:8	Vellinge
Vellinge 40:130	Vellinge

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att värderingsobjektens värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod av fem till tio år dock med hänsyn till hyreskontrakt som löper utöver tioårsperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling

forts. Värderingsintyg

- Värderingsobjektens förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i de aktuella värderingsobjekten

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar Newsecs tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

Sex värderingsobjekt har i samband med detta uppdrag översiktligt besiktigats. Värdet av dessa objekt uppgår till cirka 38 % av portföljens totala värde. Värderingsförfarandet med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning ansluter i huvudsak till RICS och Samhällsbyggarnas anvisningar.

På begäran får vi härmed intyga att enligt de bedömningar som gjorts av Newsec utgör marknadsvärdet av de ovan angivna värderingsobjekten avrundat **1 738 000 000 (en miljard sjuhundra trettioåtta miljoner)** kronor.

Göteborg den 31 oktober 2016
NEWSEC ADVICE AB



Anders Rydstern, MRICS
Regional Director Valuation & Advisory



Henrik Roderhult, MRICS
Director



Förvärvat fastighetsbestånd

Eslöv

Den 22 november offentliggjorde Bolaget att det ingått avtal att förvärva fem fastigheter i Eslöv med en total yta om 47 641 kvm. Fastighetsbeståndet består av 455 bostäder samt samhällsfastigheter om 10 713 kvm för vård och förskola. Fastigheterna förvärvas till ett värde om 685 MSEK och har ett bedömt hyresvärde om 53 MSEK. Stora hyresgäster i beståndet innefattar Eslöv kommun, Capio och region Skåne. Ingående är även byggrätter om 10 000 kvm bruttototalarea. Tillträde beräknas ske den 29 november 2016. Förvärvet finansierades genom banklån och en säljarrevers med förfalldatum den 31 december 2016 om cirka 150 MSEK. Delar av emissionslikviden ska användas till återbetalning av säljarreversen.

Fastighetsförteckning förvärvat fastighetsbestånd med tillträde 29 november 2016

Ort	Namn	Kvm	Typ
Eslöv	Dannemannen 33	6 409	Vård/skola
Eslöv	Dannemannen 36	0	Tomt
Eslöv	Dannemannen 37	0	Tomt
Eslöv	Gjutaren 15	3 020	Bostäder
Eslöv	Piggvaren 4	32 933	Bostäder
Eslöv	Sädesärlan 3	5 279	Bostäder
		47 641	

Vellinge och Kävlinge

Den 22 november offentliggjorde Bolaget att det ingått två separata avtal att förvärva två fastigheter i Vellinge och Kävlinge med en total yta om 6 896 kvm. Fastigheten i Vellinge om 3 477 kvm uthyrbar yta är under produktion och beräknas vara inflyttningsklar 1 april 2017 och är då fullt uthyrd till Attendo med ett 15-årigt hyresavtal. Fastigheten i Kävlinge om 3 419 kvm uthyrbar yta består av ett LSS-boende samt bostäder. Tillträde är planerat för fastigheten i Vellinge till maj 2017 samt när slutbesiktning är genomförd av fastigheten i Kävlinge vilket bedöms ske juni 2018. Båda förvärven är att betrakta som närståendeaktioner och är villkorat beslut på Brinovas årsstämma 2017.

Utvald finansiell information

Den utvalda finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från Bolagets reviderade årsredovisningar för åren 2013, 2014 och 2015 samt den oreviderade delårsrapporten avseende perioden 1 januari–30 september 2016 (inklusive jämförelsesiffror för motsvarande period 2015), vilka samtliga har införlivats genom hänvisning i Prospektet. Prospektet innehåller vissa nyckeltal som inte har definierats i enlighet med IFRS inklusive men inte enbart nyckeltal som "driftsöverskott" och "räntetäckningsgrad". Bolaget bedömer att dessa nyckeltal ger en bättre förståelse för Bolagets ekonomiska trender. Bolaget har redovisat dessa nyckeltal historiskt och avser göra så i framtiden. Dessa nyckeltal har, om inget annat anges, inte reviderats och ska inte betraktas för sig själva eller som ett alternativ till prestationsnyckeltal som har framtagits i enlighet med IFRS. För räkenskapsåret 2013 och 2014 tillämpar Bolaget årsredovisningslagen samt de redovisningsprinciper som Bolaget följer av BFNAR 2008:1, årsredovisning i mindre aktiebolag. Från och med räkenskapsåret 2015 tillämpar Bolaget IFRS. Införandet av IFRS har påverkat Bolagets resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys. Delårsrapporten för perioden 1 januari–30 september 2016 är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och har inte granskats av Bolagets revisorer. Bolaget ändrade verksamhetsinriktning den 30 september 2015 från att äga och förvalta andelar i oäkta bostadsföretag i svenska campingbyar till att äga och förvalta fastigheter i Sverige där verksamheten som bedrevs före 30 september 2015 avyttrades i samband med byte av verksamhetsinriktning. Därför speglar inte den historiska finansiella informationen före den 30 september 2015 Bolagets nuvarande verksamhets intäkter, kostnader, resultat eller finansiella ställning.

Resultaträkning i sammandrag

MSEK	IFRS 1 jan–30 sep 2016 Ej reviderad	IFRS 1 jan–30 sep 2015 Ej reviderad	IFRS 1 jan–31 dec 2015 Reviderad	IFRS 1 jan–31 dec 2014 Reviderad
Hysesintäkter	75,2	21,7	39,1	0,7
Övriga intäkter	1,2	1,4	1,8	0,8
Fastighetskostnader	-36,0	-8,1	-18,6	-2,1
Driftsöverskott	40,4	15,0	22,3	-0,6
Central administration	-11,1	-2,9	-6,9	-0,9
Resultat från andelar i intresseföretag	0,0	0,4	0,4	0,0
Finansiella intäkter	0,1	0,3	0,4	1,9
Finansiella kostnader	-7,0	-2,7	-4,7	-0,7
Förvaltningsresultat	22,4	10,1	11,5	-0,3
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	0,5	2,7	2,7	0,0
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	111,3	0,0	15,2	-0,2
Resultat före skatt	134,2	12,8	29,4	-0,5
Skatt på årets resultat	-29,5	-2,8	-5,6	-0,2
Periodens resultat	104,7	10,0	23,8	-0,7

MSEK	BFNAR 2008:1	BFNAR 2008:1
	1 jan–31 dec 2014 Reviderad	1 jan–31 dec 2013 Reviderad
Nettoomsättning	0,4	2,2
Summa rörelseintäkter	0,4	2,2
Rörelsekostnader	-0,9	-1,2
Övriga externa kostnader	-0,4	-0,8
Summa rörelsekostnader	-1,3	-2,0
Rörelseresultat	-0,9	0,2
Ränteintäkter och liknande poster	1,2	0,2
Räntekostnader	0,0	-0,1
Summa finansiella poster	1,1	0,1
Resultat efter finansiella poster	0,2	0,3
Förändring av periodiseringsfonder	0,4	-0,1
Bokslutsdispositioner	0,4	-0,1
Resultat före skatt	0,6	0,2
Skatt på årets resultat	0,0	-0,1
Periodens resultat	0,6	0,2

Balansräkning

MSEK	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS
	30 sep 2016 Ej reviderad	30 sep 2015 Ej reviderad	31 dec 2015 Reviderad	31 dec 2014 Reviderad
TILLGÅNGAR				
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	1 752,0	892,5	976,2	16,8
Materiella anläggningstillgångar	0,5	0,0	0,2	0,0
Finansiella anläggningstillgångar	7,8	4,9	7,8	16,2
Uppskjuten skattefordran	7,9	3,9	10,5	0,0
Summa anläggningstillgångar	1 768,2	901,3	994,7	33,0
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Kortfristiga fordringar	16,7	22,1	11,5	3,8
Likvida medel	116,6	156,2	191,7	5,9
Summa omsättningstillgångar	133,3	178,3	203,2	9,7
SUMMA TILLGÅNGAR	1 901,5	1 079,6	1 197,9	42,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
<i>Eget kapital</i>				
	789,1	507,8	549,9	22,1
	789,1	507,8	549,9	22,1
<i>Långfristiga skulder</i>				
Uppskjuten skatteskuld	51,2	16,9	25,7	0,1
Långfristiga skulder till kreditinstitut	447,4	277,6	125,2	16,2
	498,6	294,5	150,9	16,3
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	543,4	238,1	455,6	0,8
Övriga kortfristiga skulder	70,4	39,2	41,5	3,5
	613,8	277,3	497,1	4,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 901,5	1 079,6	1 197,9	42,7

MSEK	BFNAR 2008:1 31 dec 2014 Reviderad	BFNAR 2008:1 31 dec 2013 Reviderad
TILLGÅNGAR		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i bostadsföretag	7,8	14,4
Aktier i dotterbolag	12,7	0,1
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0,2	0,2
Andra långfristiga fordringar	1,3	1,3
Summa anläggningstillgångar	21,9	16,0
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Summa kortfristiga fordringar	3,0	2,4
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	0,5	0,1
Summa kassa och bank	0,5	0,1
Summa omsättningstillgångar	3,5	2,5
SUMMA TILLGÅNGAR	25,4	18,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	23,0	16,5
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfonder	0,0	0,4
Summa obeskattade reserver	0,0	0,4
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Summa kortfristiga skulder	2,4	1,6
Summa eget kapital och skulder	25,4	18,5

Kassaflödesanalys Koncernen

MSEK	1 jan–30 sep 2016	1 jan–30 sep 2015	1 jan–31 dec 2015	1 jan–31 dec 2014
<i>Den löpande verksamheten</i>				
Resultat före skatt	134,2	12,8	29,4	-0,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-111,7	-2,8	-17,8	0,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	22,5	10,0	11,6	-0,3
Förändringar av rörelsefordringar	-2,0	-4,1	8,6	-0,9
Förändring av rörelseskulder	20,6	-5,0	-2,3	0,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	41,1	0,9	17,9	-0,4
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-174,1	57,6	47,3	-1,3
Avyttring av förvaltningsfastigheter	2,2	10,3	21,4	0,0
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-150,3	-13,5	-55,6	0,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,5	0,0	-0,3	0,0
Förändring av finansiella tillgångar	0,0	11,6	8,7	6,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-322,7	66,0	21,5	5,2
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Nyemission	134,5	74,5	74,5	0,0
Förändring av lån	72,0	9,0	71,9	1,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	206,5	83,5	146,4	1,1
Periodens kassaflöde	-75,1	150,4	185,8	5,9
Likvida medel vid periodens början	191,7	5,9	5,9	0,1
Likvida medel vid periodens slut	116,6	156,2	191,7	6,0
Förvärv av dotterföretag och andra affärsenheter				
Förvaltningsfastigheter	515,9	874,4	907,3	16,8
Finansiella tillgångar	0,0	0,0	0,0	7,0
Rörelsefordringar	0,7	11,2	18,2	0,7
Likvida medel	7,1	63,3	73,2	5,4
Avsättnigar	-1,7	-15,4	-15,8	0,0
Lån	-338,1	-503,6	-503,6	-17,0
Rörelseskulder	-2,8	-23,0	-23,9	-0,3
Köpeskilling	181,2	407,0	455,4	12,6
Avgår: Apportemission	0,0	-401,2	-429,5	-5,9
Utbetald köpeskilling	181,2	5,8	25,9	6,7
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-7,1	63,3	-73,2	-5,4
Påverkan på likvida medel	174,1	-57,6	47,3	-1,3

Nyckeltal

Vissa av nyckeltalen som presenteras nedan är icke IFRS-mått, det vill säga finansiella mått som inte definierats enligt IFRS, inklusive mått såsom "avkastning på eget kapital" och "soliditet". Brinova anser att dessa finansiella mått, som inte definierats enligt IFRS, ger en bättre förståelse för trenderna avseende det finansiella resultatet och att sådana mått som inte definierats enligt IFRS är användbar information för investerare i kombination med andra mått som är definierade i enlighet med IFRS. Ett finansiellt mått som inte definierats enligt IFRS definieras som ett mått som mäter historiska eller framtida finansiella resultat, finansiell position eller kassaflöden men som exkluderar eller inkluderar belopp som inte skulle justeras på samma

sätt i det närmast jämförbara IFRS-måttet. Dessa finansiella mått ska inte betraktas isolerat ifrån eller som ett substitut till de resultatmått som tas fram i enlighet med IFRS. Sådana mått, som definierats av Bolaget, är dessutom kanske inte jämförbara med andra mått med liknande namn som används av andra företag. För en beskrivning av beräkningen av icke IFRS-mått samt anledningen för användningen, se avsnitt "Utvald finansiell information – Definitioner av nyckeltal – Finansiella mått som inte definierats enligt IFRS". Då Bolaget bytte verksamhetsinriktning den 30 september 2015 presenteras endast nyckeltal för perioder där Bolagets nuvarande verksamhet ingår.

	1 jan–30 sep 2016	1 jan–30 sep 2015	1 jan–31 dec 2015
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	15,6	3,8	8,3
Avkastning på totalt kapital, %	9,1	2,8	5,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	5,7	4,0
Genomsnittlig ränta, % ¹⁾	1,1	1,3	1,4
Soliditet, % ¹⁾	41,5	47,0	45,9
Förvaltningsresultat, MSEK	22,4	10,1	11,5
Resultat före skatt, MSEK	134,2	12,8	29,4
Periodens resultat, MSEK	104,7	10,0	23,8
Balansomslutning, MSEK ¹⁾	1 901,5	1 079,6	1 197,9
Aktierelaterade			
Eget kapital per aktie, kr ¹⁾	15,0	12,7	13,0
Resultat per aktie, kr	2,3	4,0	3,6
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,5	4,0	1,7
Antal utestående aktier, miljoner ¹⁾	52,6	40,0	42,2
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	45,8	2,5	6,6
Fastighetsrelaterade			
Hysesintäkter, MSEK	75,2	21,7	39,1
Driftsöverskott, MSEK	40,4	15,0	22,3
Hysesvärde, MSEK ¹⁾	151,7	102,4	104,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹⁾	86,2	77,9	78,3
Överskottsgrad, %	53,7	69,1	57,0
Belåningsgrad, % ¹⁾	56,4	57,5	59,2
Uthyrbar yta, kvm ¹⁾	136,9	106,2	108,9

1) Beräknat per periodens utgång.

Definitioner av nyckeltal

Definitioner av nyckeltal enligt IFRS

Periodens resultat – Resultat efter skatt

Resultat per aktie – Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till genomsnittligt antal aktier

Antal utestående aktier – Antalet utestående aktier vid periodens utgång

Genomsnittligt antal utestående aktier – Genomsnittet av ingående antal aktier för perioden adderat med antal aktier vid periodens utgång dividerat med två

Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS	Härledning av finansiella mått som inte definierats enligt IFRS	1 jan–30 sep 2016	1 jan–30 sep 2015	1 jan–30 dec 2015
Avkastning på eget kapital, %				
Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.	Resultat efter skatt, MSEK Genomsnittligt eget kapital, MSEK	104,7 669,5	10,0 265,0	23,8 286,0
Nyckeltalet visar Bolagets förräntning på det egna kapitalet i koncernen.	Avkastning på eget kapital, %	16 %	4 %	8 %
Avkastning på totalt kapital, %				
Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.	Resultat före skatt, MSEK Återläggning av finansiella poster, MSEK Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	134,2 7,0 1 549,7	12,8 2,7 561,2	29,4 4,7 620,3
Nyckeltalet visar Bolagets förräntning på det totala kapitalet i koncernen.	Avkastning på totalt kapital, %	9 %	3 %	5 %
Belåningsgrad, %				
Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde samt bostadsrättsandelarnas värde vid periodens slut.	Skulder till kreditinstitut, MSEK Förvaltningsfastigheter, MSEK Bostadsrättsandelar, MSEK Belåningsgrad, %	990,8 1 752,0 5,0 56 %	515,7 892,5 5,0 57 %	580,8 976,2 5,0 59 %
Nyckeltalet visar hur stor del av fastigheternas värde som är belånat.				
Eget kapital per aktie, kr				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut.	Eget kapital, MSEK Antal utestående aktier, st Eget kapital/aktie, SEK	789,1 52 590 719 15,0	507,8 40 013 723 12,7	549,9 42 225 651 13,0
Nyckeltalet visar hur Bolagets egna kapital fördelas per aktie.				
Ekonomisk uthyrningsgrad, %				
Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i förhållande i procent av hyresvärde.	Kontraktswärde, MSEK Hyresvärde, MSEK Ekonomisk uthyrningsgrad, %	130,8 151,7 86 %	80,2 102,9 78 %	81,9 104,6 78 %
Måttet syftar till att underlätta bedömningen av hyresintäkter i förhållande till marknadsvärdet på möjlig uthyrd yta.				
Förvaltningsresultat per aktie, kr				
Periodens förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier.	Förvaltningsresultat, MSEK Genomsnittligt antal utestående aktier, st Förvaltningsresultat/aktie, SEK	22,4 45 788 643 0,5	10,1 2 500 216 4,0	11,5 6 648 060 1,7
Nyckeltalet visar hur Bolagets förvaltningsresultat fördelas per aktie.				

Tabellen fortsätter på nästa sida

Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS	Härledning av finansiella mått som inte definierats enligt IFRS	1 jan–30 sep 2016	1 jan–30 sep 2015	1 jan–30 dec 2015
Genomsnittlig ränta, %				
Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut.	Skulder till kreditinstitut, MSEK	990,8	515,7	580,8
	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut, MSEK	10,9	6,6	7,9
	Genomsnittlig ränta, %	1,1 %	1,3 %	1,4 %
Visar bolagets genomsnittliga ränta på låneportföljen.				
Hyresvärde, MSEK				
Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut med tillägg för bedömd marknads-hyra för vakanta ytor.	Kontraktsvärde, MSEK	130,8	80,2	81,9
	Bedömd marknadshyra för vakanta ytor, MSEK	20,9	22,7	22,7
	Hyresvärde, MSEK	151,7	102,9	104,6
Nyckeltalet visar hur Bolagets potentiella hyresintäkter vid fullt utyrda ytor.				
Räntetäckningsgrad, ggr				
Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.	Resultat före skatt, MSEK	134,2	12,8	29,4
	Återläggning av finansiella poster, MSEK	7,0	2,7	4,7
	Avgår orealiserade värdeförändringar, MSEK	-111,3	-0,0	-15,2
	Justerat resultat före skatt, MSEK	30,4	15,5	18,9
Nyckeltalet bedömer Bolagets förmåga och känslighet att betala ränta på de räntebärande skulderna.	Justerat resultat som en multipel av finansiella kostnader, ggr.	4,3	5,7	4,0
Soliditet, %				
Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.	Eget kapital, MSEK	789,1	507,8	549,9
	Balansomslutning, MSEK	1 901,5	1 079,6	1 197,9
	Soliditet, %	42 %	47 %	46 %
Nyckeltalet visar Bolagets kapitalstruktur genom hur stor andel av Bolagets balansomslutning som utgörs av eget kapital.				
Överskottsgrad, %				
Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.	Hyresintäkter, MSEK	75,2	21,7	39,1
	Övriga intäkter, MSEK	1,2	1,4	1,8
	Fastighetskostnader, MSEK	-36,0	-8,1	-18,6
	Driftsöverskott, MSEK	40,4	15,0	22,3
	Överskottsgrad, %	54 %	69 %	57 %

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Nedanstående kommentarer till den finansiella utvecklingen avser perioderna 1 januari–30 september 2016 och 1 januari–30 september 2015 samt räkenskapsåren 2015, 2014 och 2013. Informationen nedan ska läsas tillsammans med avsnittet "Utvald finansiell information".

Brinova bytte verksamhetsinriktning 2015 varför den historiska finansiella informationen för räkenskapsåren 2014 och 2013 inte speglar Bolagets nuvarande verksamhets intäkter, kostnader, resultat eller finansiella ställning. Brinovas nuvarande verksamhetsinriktning påbörjades den 30 september 2015 varför jämförelsen mellan perioden 1 januari–30 september 2016 och 1 januari–30 september 2015 inte speglar den faktiska utvecklingen perioderna emellan.

Januari–september 2016 i jämförelse med januari–september 2015

Jämförelse mellan 1 januari–30 september 2016 och 1 januari–30 september 2015

Brinovas förvaltningsresultat, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, för perioden 1 januari till 30 september 2016 uppgick till 22,4 MSEK, vilket var 12,3 MSEK högre jämfört med samma period 2015. Periodens resultat efter skatt ökade från 10,0 MSEK under perioden 1 januari–30 september 2015 till 104,7 under perioden 1 januari till 30 september 2016, vilket främst förklaras av orealiserade värdeförändringar enligt nedan.

Hyesintäkter

Hyesintäkterna för perioden 1 januari till 30 september 2016 uppgick till 75,2 MSEK, en ökning med 53,5 MSEK jämfört med motsvarande period 2015 då de uppgick till 21,7 MSEK. Ökningen förklaras främst av fastighetsförvärv under september 2015.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 36,0 MSEK under perioden 1 januari till 30 september 2016, vilket är en ökning med 27,9 MSEK jämfört med samma period 2015 då de uppgick till 8,1 MSEK. Den stora skillnaden kan framför allt förklaras av fastighetsförvärven som genomfördes under september 2015.

Värdeförändringar

Resultatet för perioden 1 januari till 30 september 2016 påverkades med 111,3 MSEK i orealiserade värdeförändringar och 0,5 MSEK i realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. Under samma period 2015 bestod värdeförändringarna endast av realiserade värdeförändringar vilka uppgick till 2,7 MSEK. Ökningen består till största delen av fastigheter förvärvade under september 2015, förvärv gjorda andra halvan av 2016 samt av nyuthyrningar och färdigställda projekt.

Skatt

Brinova redovisade skatt om 29,5 MSEK varav uppskjuten skatt bestod av 25,5 MSEK.

Periodens resultat

Resultat för perioden 1 januari till 30 september 2016 uppgick till 104,7 MSEK, vilket är en ökning med 94,7 MSEK jämfört med samma period 2015 då resultatet uppgick till 10,0 MSEK. Ökningen i resultat mellan perioderna förklaras främst av fastigheter förvärvade under september 2015 och förvärv gjorda under andra halvan 2016. Bolaget hade inga anställda under perioden 1 januari till 30 september 2015 hade Bolaget inga anställda och vid utgången av perioden 1 januari till 30 september 2016 hade Bolaget 15 anställda.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 22,5 MSEK under perioden 1 januari till 30 september 2016. Under samma period 2015 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital till 10,0 MSEK. Investeringsverksamheten belastade kassaflödet med 322,7 MSEK under perioden 1 januari till 30 september 2016. Motsvarande uppgift för samma period 2015 var 66,0 MSEK. Kassaflödet från finansieringsverksamheten bidrog med 206,5 MSEK till kassaflödet under perioden 1 januari till 30 september 2016 genom bland annat en nyemission om cirka 134 MSEK som genomfördes under första halvåret 2016. För samma period 2015 var motsvarande uppgift 83,5 MSEK. Sammanlagt minskade likvida medel med 75,1 MSEK mellan 1 januari och 30 september 2016, jämfört med en ökning om 150,4 MSEK under motsvarande period 2015.

Förvärv och investeringar

Brinova investerade 666,2 MSEK under perioden 1 januari till 30 september 2016, varav 590,9 MSEK avsåg förvärv och 75,3 avsåg investeringar i det befintliga beståndet. Motsvarande uppgift för samma period 2015 var 887,9 MSEK, varav 874,4 MSEK avsåg förvärv och 13,5 MSEK avsåg investeringar i det befintliga beståndet. Det bör noteras att Backahills och Balders fastighetsbestånd uppgående till 864,2 MSEK apportrades in i Brinova, vilket gör perioderna icke jämförbara.

Försäljningar

Under perioden 1 januari till 30 september 2016 såldes en fastighet för totalt 2,2 MSEK. Under perioden 1 januari till 30 september 2015 såldes fastigheter för totalt 10,3 MSEK.

Fastighetsbestånd

Den 30 september 2016 omfattade fastighetsbeståndet 43 fastigheter med en uthyrningsbar area om totalt 136 885 kvadratmeter. Den 30 september 2015 omfattade fastighetsbeståndet 27 fastigheter med en uthyrningsbar area om totalt 106 177 kvadratmeter. Per den 30 september 2016 uppgick den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen till 3,2 år. Den 30 september 2016 uppgick det sammanlagda hyresvärdet till 151,7 MSEK och kontrakterad årshyra till 130,8 MSEK, vilket motsvarade en ekonomisk uthyrningsgrad om 86,2 procent.

Januari – december 2015 i jämförelse med januari – december 2014**Jämförelse mellan 1 januari – 31 december 2015 och 1 januari – 31 december 2014**

Brinovas förvaltningsresultat, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, för perioden 1 januari till 31 december 2015 uppgick till 11,5 MSEK, vilket under motsvarande period år 2014 var –0,3 MSEK. Periodens resultat efter skatt ökade från –0,7 MSEK under perioden 1 januari – 31 december 2014 till 23,8 under perioden 1 januari till 31 december 2015, vilket främst förklaras av att Bolaget bytte verksamhetsinriktning under räkenskapsåret 2015.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna för perioden 1 januari till 31 december 2015 uppgick till 39,1 MSEK, en ökning med 38,4 MSEK jämfört med motsvarande period 2014 då de uppgick till 0,7 MSEK. Ökningen förklaras av att Bolaget bytte verksamhetsinriktning under räkenskapsåret 2015.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till –18,6 MSEK under perioden 1 januari till 31 december 2015, vilket är en ökning med 16,5 MSEK jämfört med samma period 2014 då de uppgick till –2,1 MSEK.

Värdeförändringar

Resultatet för perioden 1 januari till 31 december 2015 påverkades med 15,2 MSEK i orealiserade värdeförändringar och 2,7 MSEK i realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. Under samma period 2014 bestod värdeförändringarna endast av orealiserade värdeförändringar vilka uppgick till –0,2 MSEK.

Periodens resultat

Resultat för perioden 1 januari till 31 december 2015 uppgick till 23,8 MSEK, vilket är en ökning med 24,5 MSEK jämfört med samma period 2014 då resultatet uppgick till –0,7 MSEK. Bolaget har vid utgången av räkenskapsåret 2015 åtta anställda. Bolaget hade inga anställda under räkenskapsåret 2014.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 11,6 MSEK under perioden 1 januari till 31 december 2015. Under samma period 2014 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital till –0,3 MSEK. Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet positivt med 21,5 MSEK under perioden 1 januari till 31 december 2015. Motsvarande uppgift för samma period 2014 påverkade kassaflödet positivt med 5,2 MSEK. Kassaflödet från finansieringsverksamheten bidrog med 146,4 MSEK till kassaflödet under perioden 1 januari till 31 december 2015. För samma period 2014 var motsvarande uppgift 1,1 MSEK. Sammanlagt ökade likvida medel med 185,8 MSEK mellan 1 januari och 31 december 2015, jämfört med en ökning om 5,9 MSEK under motsvarande period 2014. Under räkenskapsåret 2015 och räkenskapsåret 2014 lämnades ingen utdelning till aktieägarna.

Förvärv och investeringar

Brinova investerade 963,2 MSEK under perioden 1 januari till 31 december 2015, varav 907,3 MSEK avsåg förvärv och 55,6 MSEK avsåg investeringar i det befintliga beståndet samt 0,3 MSEK avsåg inventarier. Motsvarande uppgift för samma period 2014 var 16,8 MSEK, varav 16,8 MSEK avsåg förvärv och 0,0 MSEK avsåg investeringar i det befintliga beståndet samt 0,0 MSEK avsåg investeringar i inventarier.

Försäljningar

Under perioden 1 januari till 31 december 2015 såldes en fastighet för totalt 21,4 MSEK. Under perioden 1 januari till 31 december 2014 såldes inga fastigheter.

Januari – december 2014 i jämförelse med januari – december 2013

Intäkter

Bolagets nettoomsättning för räkenskapsåret 2014 uppgick till 0,4 MSEK, jämfört med räkenskapsåret 2013 minskade nettoomsättningen med 1,8 MSEK. Minskningen i nettoomsättningen berodde på minskade hyresintäkter från campingstugor.

Rörelseresultat

Bolagets rörelsekostnader minskade från 2,0 MSEK för räkenskapsåret 2013 till 1,3 MSEK för räkenskapsåret 2014. Rörelseresultatet för räkenskapsåret 2014 uppgick till –0,9 MSEK vilket var en försämring jämfört med räkenskapsåret 2013 då rörelseresultatet uppgick till 0,2 MSEK. Det försämrade rörelseresultatet räkenskapsåret 2014 jämfört med 2013 berodde på minskade hyresintäkter från campingstugor.

Periodens resultat

Resultatet för 2014 uppgick till 0,6 MSEK jämfört med 0,2 MSEK räkenskapsåret 2013. Det positiva resultatet berodde på finansiella intäkter härrörande från försäljning av sålda andelar i bostadsföretag vilket påverkade Bolagets resultat positivt med 0,9 MSEK. För räkenskapsåret 2014 och räkenskapsåret 2013 lämnades ingen utdelning till aktieägarna. Bolaget hade inga anställda under räkenskapsåren 2013 och 2014.

Finansiella anläggningstillgångar

Bolagets balansomslutning den 31 december 2014 uppgick till 25,4 MSEK i jämförelse med 18,5 MSEK 2013. Bolagets finansiella anläggningstillgångar utgjorde för räkenskapsåren 2014 och 2013 majoriteten av Bolagets balansomslutning. Under räkenskapsåret 2014 avyttrade Bolaget andelar i bostadsföretag där balansposten ändrades från 14,4 MSEK 2013 till 7,8 MSEK 2014. Räkenskapsåret 2014 förvärvade Bolaget aktier i dotterbolag motsvarande 12,6 MSEK.

Proformaredovisning

Brinova presenterar denna proformaredovisning enbart för illustrationsändamål. Proformaredovisningen illustrerar en hypotetisk situation och beskriver inte Brinovas verkliga resultat eller finansiella ställning. Syftet med proformaredovisningen är inte heller att visa Brinovas resultat eller finansiella ställning vid någon specifik framtida tidpunkt.

Bakgrund

Brinova Fastigheter AB (publ) har under 2016 förvärvat följande fastigheter i bolagsform som ett led i strategin att utöka sitt fastighetsbestånd:

- Den 15 februari 2016 förvärvades två kontorsfastigheter, Lindblad 10 och 24 ("Lindblad") belägna i Karlskrona, med ett fastighetsvärde om 75 MSEK. Tillträde skedde samma dag.
- Den 31 maj 2016 förvärvades bolagen Trästammen 3–8 AB ("Stigborg"), sex bostadsfastigheter belägna i Lund med omnejd, för ett fastighetsvärde om 206,3 MSEK. Tillträde skedde 30 juni 2016.
- 1 juli 2016 förvärvades CDBL Fastigheter AB ("CDBL") med en kontorsfastighet belägen i Kristianstad med ett fastighetsvärde om 9,5 MSEK. Tillträde till fastigheterna skedde samma dag.
- Den 30 juni 2016 förvärvades Svenska Hus i Malmö AB ("Svenska Hus") med fem samhällsfastigheter belägna i Malmö med ett fastighetsvärde om 246,5 MSEK. Dessa fastigheter tillträdde 31 augusti 2016.
- Den 31 augusti 2016 förvärvades MIPEO AB ("Mipeo") med en skolfastighet belägen i Barsebäck med ett fastighetsvärde om 58,0 MSEK. Tillträde till fastigheterna skedde samma dag.
- Den 21 november 2016 förvärvades Fastigheten S-ärlan 3 AB ("S-ärlan") med en bostadsfastighet belägen i Eslöv med fastighetsvärde om 154,8 MSEK. Tillträde till fastigheterna sker 29 november 2016.
- Den 21 november 2016 förvärvades Mälö Fastigheter 1 AB med dotterbolag ("Mälö") med fyra bostad- och samhällsfastigheter samt en byggrätt belägna i Eslöv med ett fastighetsvärde om 545,2 MSEK. Tillträde till fastigheterna sker 29 november 2016.

I samband med förvärven av S-ärlan och Mälö och för att finansiera den fortsatta driften av samtliga under året gjorda förvärv genomförs även en nyemission om 258 MSEK (48 MSEK spridningsemmission och 210 MSEK företrädesemmission).

Dessa förvärv samt nyemissionen bedöms ha en väsentlig påverkan på Brinovas resultat och finansiella ställning. Förvärven har redovisningsmässigt hanterats som förvärv av tillgångar. Enligt förvärvsavtalen övergår äganderätten för fastigheterna till Brinova på tillträdesdagen och därmed konsolideras respektive fastighet i Brinovas koncernredovisning på tillträdesdagen. Syftet

med nedanstående konsoliderade proformaredovisning är att redovisa den hypotetiska påverkan som förvärven och nyemissionen skulle kunna ha på Brinovas konsoliderade resultat om nyemissionen och samtliga genomförda och avtalade ännu ej tillträdde förvärv skett den 1 januari 2016 samt på proformabalansräkningen som om nyemissionen skett den 30 september och förvärvet av S-ärlan och Mälö som tillträds efter 30 september 2016 tillträts per den 30 september 2016.

Proformaredovisningen har enbart till syfte att informera och belysa fakta. Den beskriver en hypotetisk situation och har tagits fram endast i illustrativt syfte. Informationen avser inte att beskriva koncernens faktiska resultat och ska heller inte anses indikera vilka framtida resultat Brinova kommer att generera. Inga synergieffekter eller integrationskostnader har beaktats. Proformaredovisningen bör läsas tillsammans med övrig information i Prospektet.

Grunder för proformaredovisningen

Proformaredovisningen är upprättad i enlighet med Brinovas redovisningsprinciper, International Financial Reporting Standards ("IFRS"), så som de antagits av EU, vilka beskrivs i Brinovas årsredovisning 2015. De förvärvade bolagen Lindblad och Stigborg tillämpar IFRS. CDBL och Mälö har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag ("K2") och Svenska Hus, Mipeo och S-ärlan har upptätt sin rapporter i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning ("K3"). Vid upprättandet av proformaredovisningen har en analys gjorts av skillnader i de redovisningsprinciper som tillämpas av Brinova och de förvärvade bolagen. Resultatet av analysen presenteras under stycket Proformajusteringar nedan.

De underlag som ligger till grund för proformaredovisningen är hämtade ur:

- Brinova: delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2016, vilken ej har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor.
- Lindblad: Öreviderade interna rapporter per och för perioden 1 januari 2016 – 15 februari 2016. Informationen är upprättad enligt IFRS.
- Stigborg: Öreviderade interna rapporter per och för perioden 1 januari 2016 – 31 maj 2016. Informationen är upprättad enligt IFRS.

- CDBL: Oreviderade interna rapporter per och för perioden 1 januari –30 juni 2016. Informationen är upprättad enligt K2.
- Svenska Hus: Oreviderade interna rapporter per och för perioden 1 januari –31 augusti 2016. Informationen är upprättad enligt K3.
- Mipeo: Oreviderade interna rapporter per och för perioden 1 januari –31 augusti 2016. Informationen är upprättad enligt K3.
- S-ärlan: Oreviderade interna rapporter per och för perioden 1 januari –30 september 2016. Informationen är upprättad enligt K3.
- Mälö: Oreviderade interna rapporter per och för perioden 1 januari –30 september 2016. Informationen är upprättad enligt K2.

Antaganden för proforma

Följande antaganden har gjorts vid upprättandet av proformaredovisningen. Proformajusteringarna beskrivs mer detaljerat i noter till proformaresultaträkningen och proformabalansräkningen.

Nyemission

I samband med förvärven av S-ärlan och Mälö genomförs även en nyemission om 258 MSEK varav 210 MSEK avser en företrädesemission och 48 MSEK en spridningsemmission. I företrädesemissionen erhåller Brinovas befintliga aktieägare teckningsrätter i förhållande till det antal aktier de äger.

Syftet med spridningsemmissionen är att bredda aktieägarbasen och nyemissionen riktas till allmänheten i Sverige samt institutionella investerare i Sverige och utomlands. Emissionslikviden avses användas till framtida expansion – investeringar i befintligt bestånd samt förvärv.

Båda emissionerna sker till samma teckningskurs vilken fastställs av bolagets styrelse. Företrädesemissionen är garanterad av bolagets huvudägare och spridningsemmissionen antas tecknas till 100% så att totalt 258 MSEK inkommer till bolaget. Emissionskostnader antas uppgå till 5 MSEK och redovisas enligt IAS 32 som minskning av likvida medel och eget kapital.

Preliminära och slutliga tillträdesbokslut

Effekterna av förvärven av S-ärlan och Mälö är beräknade med utgångspunkt i preliminära förvärvsanalyser. Skillnader mellan de preliminära förvärvsanalyserna och slutliga tillträdesbokslut antas ej vara väsentliga.

Effekterna av övriga förvärv är beräknade med utgångspunkt i slutliga tillträdesbokslut.

Proformajusteringar

Proformajusteringarnas övergripande natur beskrivs nedan. Ytterligare uppgifter återfinns i proformaresultat- och balansräkningen med tillhörande noter där beräkningarna redovisas mer i detalj.

Justering för skillnader i redovisningsprinciper

Brinova har bedömt att det inte finns några skillnader i tillämpning av IFRS mellan Brinova och de förvärvade bolagen Lindblad och Stigborg. Brinova har bedömt att den enda skillnaden som föreligger mellan Brinovas tillämpning av IFRS och Svenska Hus, CDBL, Mipeos, S-ärlans och Mälös tillämpning av K2/K3 är att av- och nedskrivningar på fastigheter inte görs enligt IFRS. Istället tas fastigheterna upp till ett uppskattat marknadsvärde vid bokslutstillfället och årets värdeförändring redovisas som värdeförändring på förvaltningsfastigheter i resultaträkningen. I de rapporter som har använts som grund för proformaredovisningen har dock inga sådana av- eller nedskrivningar gjorts i de förvärvade bolagen, varför någon justering inte heller har gjorts i proforma.

Värdeförändringen av de förvärvade fastigheterna anses ej vara väsentlig under perioden varför dessa ej har beaktats i proformaredovisningen.

Justering med anledning av ny finansiering

Förvärven har finansierats enligt följande:

- Lindblad, fastighetslån om 57 MSEK med villkor 1 år och 1,85 procent ränta. Ränta fram till förvärvsdagen är ej väsentlig och har ej justeras för.
- Stigborg, fastighetslån om 143,5 MSEK, med villkoren 1 år och Stibor 90 + 1,58. Villkoren är de samma som för tidigare finansiering varför ingen justering av räntekostnader görs.
- Svenska Hus, finansierades delvis med likvida medel om 87,3 MSEK och delvis med nyupplåning om 157 MSEK till villkoren 9 månader med Stibor 90 + 0,95. Villkoren för nyupplåningen är mer förmånliga än tidigare finansiering varför räntekostnaderna justeras.
- Mipeo och CDBL finansieras med kontanta medel. CDBL var tidigare obelånat medans Mipeos tidigare finansiering har lösts och räntekostnaderna reduceras därför.
- S-ärlan har finansierats delvis genom att säljarens finansiering om 104,7 MSEK har övertagits samt med 52,9 MSEK i kontant betalning. Villkoren, och därmed räntekostnaderna, för finansiering förblir oförändrade.
- Mälö har finansierats delvis genom att säljarens finansiering om 209,2 MSEK har övertagits, delvis genom en nyupplåning om 165,8 MSEK samt med 170,4 MSEK i kontant betalning. Nyupplåningen löper med villkoren Stibor 90 (–0,566 vid dag för kreditoffert) + 1,58 vilket ger en indikativ räntesats om 1,014 procent. Dessa villkor överensstämmer med villkoren för övertagen finansiering. Jämfört med tidigare finansiering ökas räntekostnaderna med 1,3 MSEK då belåningsgraden utökats.

Justering av räntekostnaderna har gjorts baserat på avtalsvillkor för ny finansiering. Justeringen av räntekostnader bedöms vara bestående.

Proformaresultaträkning 1 januari – 30 september 2016

MSEK	Brinova	Lindblad	Stigborg	CBDL	Svenska Hus	Mipeo	Mälö	S-ärjan
	160101- 160930 Ej reviderat IFRS	160101- 160215 Ej reviderat IFRS	160101- 160531 Ej reviderat IFRS	160101- 160630 Ej reviderat BFNAR 2008:1 ¹⁾	160101- 160831 Ej reviderat BFNAR 2012:1 ¹⁾	160101- 160831 Ej reviderat BFNAR 2012:1 ¹⁾	160101- 160930 Ej reviderat BFNAR 2008:1 ¹⁾	160101- 160930 Ej reviderat BFNAR 2012:1 ¹⁾
Hysesintäkter	75,1	0,9	6,6	0,3	8,6	2,2	32,6	5,4
Övriga rörelseintäkter	1,2						0,3	0,0
Fastighetskostnader	-28,8	-0,3	-1,7	-0,1	-4,0	-1,0	-14,9	-1,7
Driftsnetto	47,5	0,6	4,9	0,2	4,6	1,2	18,0	3,7
Central administration	-18,2						-3,5	-0,1
Övriga rörelsekostnader	0,0						0,0	0,0
Andel i resultat från intresseföretag	0,0						0,0	0,0
Finansiella intäkter	0,0				0,6			0,0
Finansiella kostnader	-7,0	-0,1	-0,8		-4,4	-0,2	-12,0	-1,1
Förvaltningsresultat	22,3	0,5	4,1	0,2	0,8	1,0	2,5	2,5
Realiserade värdeförändringar	0,5						0,0	0,0
Orealiserade värdeförändringar/ avskrivningar/återläggning nedskrivningar	111,3						-1,7	1,3
Resultat före skatt	134,1	0,5	4,1	0,2	0,8	1,0	0,8	3,8
Skatt	-29,4	-0,1	-0,9	0,0	-0,2	-0,2	0,0	-0,9
Periodens resultat	104,7	0,4	3,2	0,2	0,6	0,8	0,8	2,9

1) Exklusive av- och nedskrivningar vilka ej uppgår till väsentliga belopp.

forts. Proformaresultaträkning 1 januari – 30 september 2016

MSEK	Proformajusteringar				Not	Proforma- resultaträkning
	Svenska Hus Ej reviderat	Mipeo Ej reviderat	Mälö Ej reviderat	S-ärjan Ej reviderat		
Hysesintäkter						131,7
Övriga rörelseintäkter						1,5
Fastighetskostnader						-52,5
Driftsnetto	0,0	0,0	0,0	0,0		80,7
Central administration						-21,8
Övriga rörelsekostnader						0,0
Andel i resultat från intresseföretag						0,0
Finansiella intäkter					A	0,6
Finansiella kostnader	0,5	0,2	-1,3		B	-26,2
Förvaltningsresultat	0,5	0,2	-1,3	0,0		33,3
Realiserade värdeförändringar						0,5
Orealiserade värdeförändringar/ avskrivningar/återläggning nedskrivningar						110,9
Resultat före skatt	0,5	0,2	-1,3	0,0		144,7
Skatt	-0,1	0,0	0,3	0,0	C	-31,6
Periodens resultat	0,4	0,2	-1,0	0,0		113,1

Proformabalansräkning 30 september 2016

MSEK	16-09-30			Proformajusteringar				Proforma-balansräkning
	Brinova Ej reviderat IFRS	Mälö Ej reviderat BFNAR 2008:1	S-ärlan Ej reviderat BFNAR 2012:1	Mälö Ej reviderat	S-ärlan Ej reviderat	Nyemission Ej reviderat	Not	
Tillgångar								
Förvaltningsfastigheter	1 752,0	305,5	123,8	239,7	31,0		D	2 452,0
Materiella anläggningstillgångar	0,5	0,0	1,3					1,8
Finansiella anläggningstillgångar	7,8	0,0	0,0					7,8
Uppskjuten skattefordran	7,9	0,0	0,4			1,1	F	9,4
Summa anläggningstillgångar	1 768,2	305,5	125,5	239,7	31,0	1,1		2 470,0
Kortfristiga fordringar	16,7	0,8	0,3					17,8
Likvida medel	116,7	9,5	2,2	-170,4	-52,9	253,0	E	158,1
Summa omsättningstillgångar	133,4	10,3	2,5	-170,4	-52,9	253,0		175,9
Summa tillgångar	1 901,6	315,8	128,0	69,3	-21,9	254,1		2 646,9
Eget kapital och skulder								
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	789,1	5,3	4,4	-5,3	-4,4	254,1	E, F	1 043,2
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0					0,0
Summa eget kapital	789,1	5,3	4,4	-5,3	-4,4	254,1		1 043,2
Långfristiga skulder till kreditinstitut	447,4	209,2	104,7	165,8			G	927,1
Uppskjuten skatteskuld	51,2	0,0	0,0					51,2
Summa långfristiga skulder	498,6	209,2	104,7	165,8	0,0	0,0		978,3
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	543,4	0,0	0,0					543,4
Övriga kortfristiga skulder	70,5	101,3	18,9	-91,2	-17,5		H	82,0
Summa kortfristiga skulder	613,9	101,3	18,9	-91,2	-17,5	0,0		625,4
Summa eget kapital och skulder	1 901,6	315,8	128,0	69,3	-21,9	254,1		2 646,9

Noter till proformaredovisningen

A) De likvida medel som inflyter genom nyemissionen påverkar ränteintäkterna positivt. Påverkan anses ej vara väsentlig och har ej justerats för i proformaredovisningen.

B) Justeringar avser förändrade räntekostnader vid förändring av finansieringen av förvärven av Svenska Hus, Mipeo och Mälö.

Nyupplåning för Svenska Hus löper enligt låneavtalet med Stibor 90 + 0,95. Jämfört med tidigare finansiering reduceras räntekostnaderna med 0,5 MSEK. Justeringen är bestående.

Mipeo finansierades i sin helhet med Brinovas likvida medel och tidigare finansiering av bolaget har lösts och räntekostnaderna om 0,2 MSEK för den tidigare finansieringen har därmed justerats i sin helhet. Justeringen är bestående.

S-ärlan har finansierats delvis genom att säljarens finansiering om 104,7 MSEK har övertagits och delvis med 52,9 MSEK i kontant betalning. Villkoren, och därmed räntekostnaderna, för finansieringen är oförändrade.

Mälö har finansierats delvis genom att säljarens finansiering om 209,2 MSEK har övertagits, delvis genom en nyupplåning om 165,8 MSEK samt med 170,4 MSEK i kontant betalning. Nyupplåningen löper med villkoren Stibor 90 (-0,566 vid dag för kreditoffert) + 1,58 vilket ger en indikativ räntesats om 1,014 procent. Dessa villkor överensstämmer med villkoren för övertagen finansiering. Jämfört med tidigare finansiering ökas räntekostnaderna med 1,3 MSEK då belåningsgraden utökats.

De förvärv som helt eller delvis har finansierats med Brinovas likvida medel påverkar de finansiella intäkterna negativt. Påverkan anses ej vara väsentlig och har ej justerats för i proformaredovisningen.

C) Skatt har beräknats på proformajusteringar med i Sverige gällande bolagsskattesats om 22 procent.

- D) Brinovas bedömning är att det verkliga värdet överensstämmer med det avtalade fastställda underliggande fastighetsvärdet för S-ärlan och Mälö. Justeringen om 31 MSEK respektive 239,7 MSEK består av skillnaden mellan det verkliga värdet och det bokförda värdet fastigheterna hade vid förvärvet.
- E) Genomförd nyemission beräknas generera 258 MSEK vilket ökar Brinovas likvida medel med samma belopp minskat för emissionskostnader om 5 MSEK.
Förvärvet av S-ärlan respektive Mälö finansierades med 52,9 MSEK respektive 170,4 MSEK av Brinovas likvida medel.
- F) Eliminering av förvärvat eget kapital i S-ärlan och Mälö om 4,4 MSEK respektive 5,3 MSEK. Genomförd nyemission beräknas generera 258 MSEK vilket ökar Brinovas Eget kapital med samma belopp minskat för emissionskostnader om 5 MSEK. Emissionskostnaderna är avdragsgilla varför en uppskjuten skattefordran om 1,1 MSEK redovisas i proformabalansräkningen och netto påverkas därmed Eget kapital med 254,1 MSEK.
- G) Förvärvet av S-ärlan har finansierats delvis genom att säljarens lån om 104,7 MSEK har övertagits av Brinova.
Förvärvet av Mälö har finansierats delvis genom att säljarens lån om 209,2 MSEK har övertagits av Brinova. Dessutom har nyupplåning om 165,8 MSEK gjorts varför total belåning för Mälö uppgår till 375 MSEK.
- H) S-ärlans respektive Mälös skuld om 17,5 MSEK respektive 91,2 MSEK till säljarens koncern på tillträdesdagen löses samma dag enligt överlåtelseavtalet.

Revisorsrapport avseende proformaredovisning

Till styrelsen i Brinova Fastigheter AB (publ), org.nr. 556840-3918

Vi har reviderat den proformaredovisning som framgår på sidorna 63–67 i Brinova Fastigheter AB:s (publ) prospekt daterat den 29 november 2016.

Proformaredovisningen har upprättats endast i syfte att informera om hur förvärven av fastigheterna Lindblad 10 och 24 samt bolagen Trädstammen 3 AB, Trädstammen 4 AB, Trädstammen 5 AB, Trädstammen 6 AB, Trädstammen 7 AB, Trädstammen 8 AB, Svenska Hus i Malmö AB, CDBL Fastigheter AB, Mipeo AB, Fastigheten S-ärlan 3 AB och Malö Fastigheter 1 AB med dotterbolag skulle ha kunnat påverka Brinova Fastigheter AB:s koncernbalansräkning för 2016-09-30 och koncernresultaträkning för perioden 1 januari 2016 – 30 september 2016.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsens ansvar att upprätta en proformaredovisning i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande enligt bilaga II p. 7 i prospektförordningen 809/2004/EG. Vi har ingen skyldighet att lämna något annat uttalande om proformaredovisningen eller någon av dess beståndsdelar. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av proformaredovisningen 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, vilket inte innefattade en oberoende granskning av underliggande finansiell information, har huvudsakligen bestått i att jämföra den icke justerade finansiella informationen med källdokumentation, bedöma underlag till proformajusteringarna och diskutera proformaredovisningen med företagsledningen.

Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar vi bedömt nödvändiga för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att proformaredovisningen har sammanställts enligt de grunder som anges på sidorna 63–67 och att dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Uttalande

Enligt vår bedömning har proformaredovisningen sammanställts på ett korrekt sätt enligt de grunder som anges på sidorna 63–67 och att dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Ängelholm den 29 november 2016

Ernst & Young AB

Per Karlsson
Auktoriserad Revisor

Kapitalstruktur och annan finansiell information

Eget kapital och skulder

Brinova är finansierat med eget kapital och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder till kreditinstitut. Det egna kapitalet uppgick per den 30 september 2016 till 789,1 MSEK. Brinova hade per samma datum kortfristiga räntebärande skulder om 559,5 MSEK och långfristiga räntebärande skulder om 447,4 MSEK. Av de totala skulderna om 1 112,4 MSEK, var 1 006,9 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 105,5 MSEK bestod av uppskjutna skatteskulder samt övriga kortfristiga skulder.

Nedan redovisas Brinovas kapitalstruktur per den 30 september 2016, det vill säga före Erbjudandet som avser tillföra Bolaget cirka 258 MSEK (före emissionskostnader).

Eget kapital och skuldsättning

Eget kapital och skuldsättning		30 sept 2016
Summa kortfristiga räntebärande skulder		559,5
Mot borgen ¹⁾		471,9
Mot säkerhet ¹⁾		71,5
Utan borgen eller säkerhet		16,1
Summa långfristiga räntebärande skulder		447,4
Mot borgen ¹⁾		436,6
Mot säkerhet ¹⁾		10,8
Utan borgen eller säkerhet		0,0
Eget kapital		789,1
Aktiekapital		210,4
Övrigt tillskjutet kapital		429,1
Andra reserver		149,6
Summa räntebärande skulder		1 796,1

1) Såväl borgen som övriga säkerheter är i huvudsak lämnade till kreditgivare som säkerhet för finansiering av Bolagets fastighetsbestånd. Utöver borgen omfattar lämnade säkerheter till exempel pant i aktier, pant i interna fordringar med vidhäftande pantbrevssäkerhet, pantbrevssäkerhet, pant över vissa bankkonton, pant över eventuell rätt till försäkringsersättning, pant över rätt till betalning under swapavtal, panträtt till eventuell ersättning under köpeavtal.

Nettoskuldsättning

Nedan redovisas Brinovas nettoskuldssättning per den 30 september 2016, det vill säga före Erbjudandet som avser tillföra Bolaget cirka 258 MSEK (före emissionskostnader).

Nettoskuldssättning

Nettoskuldssättning		30 sept 2016
(A)	Kassa	116,6
(B)	Andra likvida medel	0,0
(C)	Kortfristiga finansiella placeringar	0,0
(D)	Likviditet (A)+(B)+(C)	116,6
(E)	Kortfristiga finansiella fordringar	16,7
(F)	Kortfristiga bankskulder	540,0
(G)	Kortfristig del av långfristiga skulder	3,4
(H)	Andra kortfristiga skulder	16,1
(I)	Kortfristiga finansiella skulder (F)+(G)+(H)	559,5
(J)	Netto kortfristig skuldssättning (I)-(E)-(D)	426,2
(K)	Långfristiga banklån	447,4
(L)	Utestående obligationslån	0,0
(M)	Andra långfristiga skulder	0,0
(N)	Långfristiga finansiella skulder (K)+(L)+(M)	447,4
(O)	Finansiell nettoskuldssättning (J)+(N)	873,6

Räntebärande skulder

Brinova hade per den 30 september 2016 räntebärande skulder om 1 006,9 MSEK, vilket motsvarade en belåningsgrad om cirka 56,4 procent. Den genomsnittliga räntan uppgick till cirka 1,1 procent.

Den genomsnittliga räntebindningstiden per den 30 september 2016 uppgick till 3 mån. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,5 år. Förfallostrukturen framgår av tabellen nedan.

Brinovas lånefaciliteter innehåller sedvanliga garantier och åtaganden, bland annat åtaganden för Brinova och dess dotterbolag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Om inte Brinova 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 i sådant fall sägas upp till betalning eller att säkerheter ianspråkats av relevant kreditinstitut. Den 23 november 2016 meddelade Bolaget att det räntesäkrat 200 MSEK av låneportföljen med ränteswapar om vardera 100 MSEK på åtta respektive tio år till en genomsnittlig ränta om 0,96 procent.

Ränte- och låneförfallstruktur per den 30 september 2016¹⁾

År	Räntebindning		Kapitalbindning	
	MSEK	Andel, procent	MSEK	Andel, procent
2016	990,9	100 %	240,1	24,2 %
2017			508,0	51,3 %
2018			–	0,0 %
2019			228,8	23,1 %
2020			–	0 %
Senare			14,0	1,4 %
Totalt	990,9	100 %	990,9	100 %

1) Snitträntan för Brinovas låneportfölj var 1,1 procent per 2016-09-30.

Pantbrev

Brinovas fastigheter är i regel föremål för in-teckningar och pantbrev. Pantbrev är pantsatta till de banker och kreditinstitut som tillhandahållit finansieringen till bolag inom Koncernen. Summan av uttagna pantbrev i Brinovas fastighetsbestånd uppgick per den 30 september 2016 till 1 081,8 MSEK.

Redogörelse för rörelsekapitalet och kapitalbehov

Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet är otillräckligt för de aktuella behoven de kommande 12 månaderna. Med rörelsekapital i det här sammanhanget avses Bolagets tillgång till finansiering för dess förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser under de kommande 12 månaderna. Brinova avser att delfinansiera förvärvet av de fem fastigheterna i Eslöv som förväntas tillträdas den 29 november 2016 med en säljrevers om 150 MSEK som i sin tur förfaller för betalning den 31 december 2016. Genom föreliggande Erbjudande förväntas Bolaget tillföras cirka 253 MSEK efter avdrag för emissionskostnader, varav cirka 151 MSEK genom att Huvudägarna tecknar i enlighet med ingångna teckningsåtaganden. Av emissionslikviden avses 150 MSEK användas som betalning av säljreversen. Om Emissionerna, trots teckningsåtaganden om cirka 151 MSEK, inte skulle inbringa minst 150 MSEK saknas tillräckligt rörelsekapital om högst 150 MSEK. Brinova har för närvarande inte någon anledning att anta att detta skulle inträffa, men om det ändå skulle ske kommer Brinova vara tvunget att söka alternativ finansiering för ej erhållet belopp. Exempel på alternativ kan vara ytterligare aktiekapital, bankfinansiering eller avyttring av vissa tillgångar. Bolaget bedömer för närvarande dess möjligheter att erhålla sådan alternativ finansiering som goda.

Finansiell ställning

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

Investeringar

I tabellen sammanfattas Brinovas sammanlagda fastighetsinvesteringar för perioderna 1 jan – 30 sep 2016 och 1 jan – 30 sep 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 – 30 sep 2016	1 jan – 30 sep 2015	1 jan – 31 dec 2015	1 jan – 31 dec 2014	1 jan – 31 dec 2013
Investeringar i inventarier	0,5	0,0	0,3	0,0	0,0
Investeringar i ny-, till- eller ombyggnad	666,2	887,9	962,9	16,8	0,0

Pågående och beslutade investeringar

Brinova 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. Pågående projektinvesteringar och renoveringar sker för närvarande i sex fastigheter. Totalt uppgår framtida åtaganden till cirka 88,2 MSEK och är tänkta att finansieras med bankfinansiering, tillgängliga likvida medel samt delar av emissionslikviden i Erbjudandet.

Uppskjuten skatteskuld

Redovisad uppskjuten skatteskuld hänförlig till fastigheter uppgick per samma datum till 51,2 MSEK.

Förvaltningsfastigheter

Brinovas förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 september 2016 till 1 752 MSEK. Brinovas förvaltningsfastigheter belastades per den 30 september 2016 med in-teckningar uppgående till 1 081,8 MSEK. Det fanns per den 30 september 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". Brinova har även efter den 30 september 2016 offentliggjort ytterligare fastighetsförvärv, se rubriken "Väsentliga händelser efter den 30 september 2016" för mer information.

Förvaltningsfastigheter och materiella anläggningstillgångar

MSEK	30 september 2016
Förvaltningsfastigheter	1 752,0
Maskiner och inventarier	0,5

Tendenser

Även om framtiden är svår att bedöma förväntas marknadshyror samt uthyrningsgrader, inom de segment Brinova är verksamt, att fortsätta utvecklas positivt under resterande del av 2016. Även investerarintresset för fastigheter förväntas ha en positiv utveckling under kommande år tack vare bland annat en stabil makroekonomisk utveckling relativt övriga Europa i kombination med ett gynnsamt svenskt ränteläge. Detta borgar för en fortsatt likvid transaktionsmarknad för den svenska fastighetssektorn.

Väsentliga händelser efter den 30 september 2016

Fastighetsförvärv

Eslöv

Den 22 november 2016 offentliggjorde Bolaget att det ingått avtal att förvärva fem fastigheter i Eslöv med en total yta om 47 641 kvm. Fastighetsbeståndet består av 455 bostäder samt samhällsfastigheter om 10 713 kvm för vård och skola. Fastigheterna förvärvas till ett värde om 685 MSEK och har ett bedömt hyresvärde om 53 MSEK. Stora hyresgäster i beståndet innefattar Eslöv kommun, Capio och region Skåne. Ingående är även byggrätter om 10 000 kvm BTA. Tillträde beräknas ske 29 november 2016. Förvärvet finansierades genom banklån och en säljarrevers med förfalldatum 31 december 2016. Delar av emissionslikviden ska användas till återbetalning av säljarreversen.

Vellinge och Kävlinge

Den 22 november 2016 offentliggjorde Bolaget att det ingått två separata avtal att förvärva två fastigheter i Vellinge och Kävlinge med en total yta om 6 896 kvm. Fastigheten i Vellinge om 3 477 kvm uthyrbar yta är under produktion och beräknas vara inflyttningsklar 1 april 2017 och är då fullt uthyrd till Attendo med ett 15-årigt hyresavtal. Fastigheten i Kävlinge om 3 419 kvm uthyrbar yta består av ett LSS-boende samt bostäder. Tillträde är planerat för fastigheten i Vellinge till maj 2017 samt när slutbesiktning är genomförd av fastigheten i Kävlinge vilket bedöms ske juni 2018. Båda förvärven är att betrakta som närståendetransaktioner och är villkorat av beslut på Brinovas årsstämma 2017.

Finansieringsavtal

Bolaget har efter den 30 september 2016 i samband med offentliggjorda förvärv av Fastighetsportföljen avtalat om bankfinansiering om cirka 480 MSEK i syfte att finansiera ovan nämnda förvärv. Vidare har Bolaget som en del av förvärvet av Fastighetsportföljen avtalat om en säljrevers om cirka 150 MSEK som förfaller till betalning den 31 december 2016 som Bolaget avser refinansiera med delar av likviden från Erbjudandet vilket förväntas inbringa cirka 258 MSEK före emissionskostnader. Bolaget har även räntesäkrat 200 MSEK av låneportföljen med ränteswappar om vardera 100 MSEK på åtta respektive tio år till en genomsnittlig ränta om 0,96 procent.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer

Styrelsen

Enligt Brinovas bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst fyra och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen består för närvarande av fem styrelseledamöter och en styrelsesuppleant. Styrelsemedlemmarna är valda av årsstämman den 15 april 2016 för tiden intill slutet av årsstämman 2017. Bolaget uppfyller reglerna för företagsstyrning i aktiebolagslagen (2005:551). Bolaget tillämpar inte Svensk Kod för Bolagsstyrning

då Bolagets aktie inte handlas på en reglerad marknadsplats. Av nedanstående tabell framgår uppgifter om styrelsemedlemmar, deras födelseår, året de först valdes in, ledamöternas befattning och deras aktieinnehav i Bolaget per dagen för Prospektet. Nedanstående upplysningar om styrelsemedlemmarnas aktieinnehav i Brinova omfattar även närståendes innehav.

Namn	Födelseår	Styrelsemedlem sedan	Befattning	Aktieinnehav i Bolaget (direkta/indirekta)
Erik Selin	1967	2015	Styrelseordförande	14 736 242
Mikael Hofmann	1967	2015	Styrelseledamot	5 980 000
Svante Paulsson	1972	2015	Styrelseledamot	35 000
Lars Rosvall	1959	2015	Styrelseledamot	–
Johan Ericsson	1951	2016	Styrelseledamot	30 000
Erik Paulsson	1942	2015	Styrelsesuppleant	18 796 411

Erik Selin

Född: 1967

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelseledamot och ordförande sedan 2015.

Direkt innehav i Bolaget: –

Indirekt innehav i Bolaget: 7 400 000 A-aktier och 7 336 242 B-aktier genom Balder.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot, VD och ordförande i Balder Mellanstad AB. Styrelseledamot och VD i Aktiebolaget Malmogia och Fastighets AB Balder. Styrelseledamot och ordförande i Din Bostad i Hovslätt AB, Balder i Haninge AB, Balder i Göteborg AB, Balder i Södertälje AB, Balder i Huddinge AB, Balder Sankt Göran AB, Balder i Kungälv AB, Balder i Malmö AB, Balder i Stockholm AB, Din Bostad i Falköping AB, Balder i Sisjön AB, Skandrenting AB, Hotel Aktiebolag Bastionen, Psykiatricentrum i Vittsjö AB, Balder Lilla Torget AB, Din Bostad i Tranås Aktiebolag, Balder Motorspännet AB, Norra Vrams Vårdhem Aktiebolag, Din Bostad i Hegbars AB, Din Bostad Compagniet Tranås AB, Aktiebolaget Epistrofeus, Gåsskär 2 AB, Kunskapsporten AB, Din Bostad i Äppelboda AB, Palacehuset i Göteborg AB, Fastighets AB Berns Salonger, FastighetsAktiebolaget Kvasten 8, Din Bostad i Huskvarna Aktiebolag, Skärnäs Förvaltnings AB, SKR Vision 200 AB, Din Bostad Sverige AB, Din Bostad i Vetlanda AB, Balder i Kungsbacka AB, Skandrenting Property AB, Balder GGS AB, Din Bostad i Tenhult AB, Centur Europafastigheter AB, Balder T-stad AB, Balder L-bur AB, Oxholmen Fastigheter AB, Balder Vörten AB, Järnplåten AB, Kungsjärnet AB, Kungsplåten Förvaltning AB, Fastighetsaktiebolaget Vattenkraften 1, Balder Deltavägen AB, Din Bostad i Lund AB, Balder Hotelholding AB, Din Bostad i Årsta AB, Balder City AB, Balder Lejonet AB, Din Bostad i Hasslanda AB, SKR Stampen 4:43 AB, Fastighets AB K-berg 1, Fastighets AB Mag-t 32, Fastighets AB Ektorpe Centrum, Norra Fältet AB, SKR

Vårdfastigheter AB, Katthavet Holding AB, Balder Storstad AB, VågmästarGården AB, VästraKlockgatan AB, Fastigheten Rhodin 19 AB, FabriksSkomakaren AB, Slottsträdgården 5 AB, Lillstad AB, Balder K-ista AB, Din Bostad i Helsingborg AB, Balder Hisingen AB, Cosmorama Nova Aktiebolag, Bovista Brattberget AB, Bovista Västerås AB, Bovista Arboga AB, Salberga Fastighetsförvaltning Aktiebolag, Svenstorp Vårdhem AB, Ängsklockan Fastighets AB, Bovista Bergsjön AB, Bovista Ruduma AB, Bovista T & U AB, Bovista Invest AB, Balder Backabutiker AB, Balder Amerika AB, Balder Pushhuset AB, Balder Excet AB, Balder Skåne AB, Balder Backa AB, Balder Grand AB, Balder Eriksbergsvillan AB, Balder Spinneriet AB, Balder Soho huset AB, Balder Centrum Ett AB, Balder Puman AB, Balder Sverige AB, Balder Kommersiella Fastigheter AB, Balder Invest AB, Din Bostad i Riks AB, Din Bostad i Stockholm AB, Din Bostad i Karlstad AB, Din Bostad i Norrköping AB, Din Bostad i Köping AB, Din Bostad i Gävle AB, Din Bostad i Sundsvall AB, SKR Fastigheter Halmstad AB, SKR Flaggspelet AB, SKR Attarp AB, Balder Ale Torg AB, Palace i Brunnsparken Restaurang AB, Din Bostad D. Ett AB, Din Bostad D. Två AB, Din Bostad D. Tre AB, Din Bostad D. Fyra AB, Din Bostad D. Fem AB, Din Bostad Fastighets AB, Din Bostad i Sydsverige AB, Din Bostad D. Sex AB, Tuleholmen Förvaltnings AB, Balder Kemistvägen 11 Aktiebolag, Tulia AB, Din Bostad Kullen AB, Din Bostad FK AB, Din Bostad i Nynäshamn AB, Din Bostad i Botkyrka AB, Tulegatan Invest AB, Fastighets AB Parkgatan, Akroterion Fastighets AB, SKR Hörnfors AB, Stamwallen Fastighetsaktiebolag, Din Bostad 2007 AB, Din Bostad i Göteborg AB, SKR Släggan AB, Sabbatsberg 26 AB, Balder Kanoldhuset AB, SKR Instrumentet AB, Balder Real AB, M6 Fastigheter AB, Balder Snöflingan 3 AB, Bergsadlern Fastighets AB, Tulia Rikken AB, Balder Dioriten AB, SKR Glashttan AB, Din Bostad i Mariestad AB, SKR Skavstafastigheter AB, Fastighets AB Götark, Fastighets AB Sången, Fastighets AB

Tullinge Centrum, SKR Lager 102 AB, Oxholmen Holding AB, Tullinge Centrum Holding AB, Din Bostad i Västsverige AB, Din Bostad i Eskilstuna AB, Din Bostad i Skövde AB, Fastighetsaktiebolaget Turinge, Balder i Svågertorp AB, Centur Nordenfastigheter AB, Balder Invest 2 AB, Balder Ålta AB, Balder Notform AB, Balder Södra AB, Balder Uddevalla AB, Balder i Lund AB, MGC Berga AB, Balder Magistratvägen AB, Centur Sörentorp AB, Hotel Robinson AB, Bovista Sweden AB, Balder Lindholmen AB, Stämman 2 AB, Balder Prasolit AB, Balder Markasit AB, Marions Gastro Diner AB, SFR Två AB, Odin Friskvård AB, SKR Lager 104 AB, Balder Högsbohuset AB, Balder Vallgraven 549 Fastighets AB, Balder Gullbergsvass 112 Fastighets AB, Balder Kobbegårdens Fastighets AB, Balder Vallgraven 44 Fastighets AB, Balder Högen 1110 Fastighets AB, Balder Lippuset AB, Sydvind Energi AB, Balder Elva AB, Fixfabrikem Projektutveckling AB, Balder Borgwihl AB, Tulia Sicklaön 145:2 AB, Balder Lundhotellet AB, Balder Nessimshuset AB, Tulia Postiljonen AB, Nadden AB, Balder Sjöstad AB, Balder Fiska Större 3 AB, Fastighets AB Kemistvägen 17, Fastighetsaktiebolaget Dagslåndan 2, Tulia Pelaren AB, Tulia Krejaren AB, Tulia Bergslagen 27 AB, Guldfiber AB, Balder Murmästaruset AB, Maskinmästaren 5 AB, Residential Fastighet Krokodilen AB, Resi Helsingborg Ödlor AB, Resi Flugan 8 AB, Residential Fastighet Kullen AB, Erik Dahlberg 1 AB, Kommendörskaptanen 7 AB, Resi Nordanvinden 4 AB, Landsdomaren 10 AB, Oket 20 AB, Prime Öresund Holding Nord AB, Prime Öresund Holding Öst AB, Prime Öresund Holding Syd AB, Resi Helsingborg Maneten AB, Bergslagsbo AB, Balder Silket AB, Balder Märsta AB, Fixfabriken II AB, Tulia Danderyd AB, Balder Västerhaninge AB, Balder Arena 143 AB, Balder 2015 AB, Balder 2016 AB, Centur Hässleholm AB, Tulia Humlegården 17 AB, Balder Nyköping AB, Fastighets AB Mellomkvarn 1, Centur Bjuv AB, Murbruket Holding Fastighets AB, Finlandsfastigheter Invest AB, Balder Kungsholmen AB, Balder Gårda AB, Kålfast AB, Fixfabriken Holding AB, Balder Porfyren i Lund AB, Balder Hotellgatan i Solna AB, Balder V. Storgatan i Kristianstad AB, Balder Kvarngärdet i Uppsala AB, Balder Storgatan i Trollhättan AB, Balder Pilgatan i Västerås AB, Balder Värmdövägen i Nacka AB, Balder V. Torggatan i Karlstad AB, Balder Tappgatan i Södertälje AB, Balder Liedbergsgatan i Växjö AB, Balder Dragarbrunnsgatan i Uppsala AB, Balder Hejaregatan i Växjö AB, Starmid Holding AB, Balder Valbo i Gävle AB, Balder Antikhallarna AB, Båtkarlen 1 AB, Balder Operahotellet AB, Balder Havsfrihuset AB, Balder Magasinet AB, Balder 5 AB, Balder Mariehäll AB, Balder 10 AB, Balder Vallen City AB, Balder Tinna City AB, Balder Dahlgrenska City AB, Brahestad AB, Balder Kongahälla AB, Balder Finska Otas AB, Fastigheten på skattegårdsbacken AB, Fastighets AB Floda 3:121, Fastighet Lindvägen 34 AB, Fastighets AB Bagaren i Alingsås, Fastighet Köpmansgränd AB, Fastighet på petter heléns gata AB, Fastighet Kåsatörpsvägen 5 AB, Balder Exportgatan AB, Fast Marie AB, Din Bostad Vibble AB, Din Bostad Falk AB, Din Bostad Jönköping AB, Din Bostad Lejonet AB, Balder Otas Holding AB, Balder 21 AB, Fastighets AB Tornet, Kotona AB, Tulia Berg AB, Balder Front AB, SKR Lager 105 AB, SKR Lager 106 AB och Traversen 18 Holding AB och SFR Tre AB. Styrelseledamot och vice ordförande i Collector Bank AB. Styrelseledamot i Västsvenska Handelskammaren Service AB, Gyllene Kroken Aktiebolag, Hexatronic Group AB, Sisjö Park Aktiebolag, Erik Selin

Aktiebolag, Astrid Lindgrens Värld Aktiebolag, Aktiebolag Misel, Fastighetsutveckling Lorensberg 49:8 Aktiebolag, Förvaltnings Aktiebolaget Kilberg, Aktiebolaget Ystaga, Fastighets Aktiebolaget Eriksdal 6, Alnova Balkongsystem AB, Ventosum AB, Surtebostäder AB, Bostadsaktiebolaget Vasaplatsberget, Collector AB, Erik Selin Fastigheter Aktiebolag, Kantstranden AB, Förvaltnings AB Färgax, O Bohlin Gamlestaden AB, Hököpinge Brukspark i Vellinge AB, Fastighets AB Rubinen, Erik Selin Fastigheter Göteborg AB, Ateljé Margaretha AB, RL – Nordic AB, Oscar Properties AB, Bergsspiran AB, SKR Lager 101 AB, Egby Vindkraftverk AB, Tornet Bostadsproduktion AB, Cryonite AB, Fastighets AB Centur, Oscar Properties Norrtull AB, Oscar Properties Roslagstull AB, Mötesplatsen Alingsås Intressenter AB, Gyllene Aktier 2012 AB, WFSS Förvaltning AB, AM Intressenter II AB, Fastighets AB Handelskvinnan, Balder 4 AB, Erik Selin Kapitalförvaltning AB, Fastigheten ST7 Holding AB, Erik Selin Trading AB, Viared Stormen 1 AB, Rosen i Malmö Ekonomisk förening och Tulegatan 42–44 Ekonomisk förening, styrelsesuppleant i Kunskapsporten Valencia AB, Fastighets Aktiebolaget Bryggeriet, Fox Invest Aktiebolag, KunskapsPorten Hässleholm AB, Kunskapsporten Rönneholm AB, Kunskapsporten Kristinehamn AB, Kunskapsporten Skanör AB, Kunskapsporten Hörby AB, Kunskapsporten Harren AB, Kunskapsporten Ängelholm AB, Centur Stora Höga AB, Kunskapsporten Kaptanen AB, Kunskapsporten Elinero AB, Kunskapsporten Malmö AB och Centur Bryggeriet 2 AB, Kunskapsporten Svedala Ett AB, Kunskapsporten Svedala 2 AB, Kunskapsporten Simrishamn AB, Avenyfastigheter AB, Kunskapsporten Tygelsjö AB, Kunskapsporten Skurup AB samt extern firmatecknare i Första Långgatan Fastigheter i GBG Handelsbolag.

Tidigare uppdrag (under de senaste fem åren): Styrelseledamot och ordförande i Hökerum Fastigheter i Hovslätt 2 AB, Fastighets Aktiebolaget Canifa, SFR Byggrenting Aktiebolag, Aktiebolaget Parkteatern, Skandrenting Järnåldern Aktiebolag, Silvandersson Sweden Aktiebolag, Skandinavisk Fastighetsrenting Aktiebolag, Fastighetsbolaget Stensåkrasilon Aktiebolag, Fastighets Aktiebolaget Porpur, Din Bostad i Lerum AB, Bovista Billinge AB, Silvandersson Sales AB, Balder Fyrstad AB, Hökerum Fastigheter i Huskvarna 2 AB, Din Bostad i Skaraborg AB, Din Bostad i Gotland AB, Hökerum Fastigheter i Tenhult 2 AB, Balder Gårda AB, Nordstaden Hotel & Förvaltning AB, Fastighetsaktiebolaget Jakobsberg 2:2583, Fastighetsbolaget Havet AB, Fastighets AB Magnetenfast 25, Fastighets AB Motståndet 7 & 9, Fastighetsaktiebolaget Sansuri 11, Fastighets AB Syl 3, Fastigheten VRTN 17 AB, Fastigheten VRTN 25 AB, Balder Projekt i Öresund Holding AB, Balder Projekt i Stockholm Holding AB, Fastighets AB Troden, Bovieran AB, KSST Skärblacka AB, Amasten Finspång Bostad AB, Amasten Finspång Lokaler AB, Fastighetsaktiebolaget Sansuri 10, Fastighetsaktiebolaget Sansuri 9, Fastighets AB Kocken, Coimbra Kålgården AB, Odinsgatan Hotell AB, Corem Malmö AB, Balder Projektutveckling AB, Fastighetsbolaget Krejaren 15 AB, Sjödin Södra AB, ANDOL Bostad i Nässjö AB, Solna Torg Fastighets AB, Silvandersson Holding AB, Skandrenting Förvaltning AB, SKR Odin våning fem AB, Bovieran Produktion AB, Ragunda Vindkraft AB, Balder Bostadsgaranti AB, Klöver Celeste AV, Backa fastigheten 170:1 AB, Balder Halmstad AB, Timmerlasset Fastighets AB, Balder Silket AB, Balder Projektutveckling Holding AB,

MGC Berga AB, Black Wind Turning AB, Byggrenting Property AB, Balder Projekt i Göteborg Holding AB, Flugsmällan AB, Bovieran Fastighets AB, Tulia 9:10 AB, Bovieran Holding AB, Fastighets AB Inom V 33:7, Björndahl's i Kungsbacka AB, Bovieran projekt i Falkenberg AB, Bovieran Förvaltning AB, Muscle Fastigheter AB, Fastighets AB Domaren 15 AB, F.A.D. Waxholmsfastigheter AB, Bovieran projekt Hönö AB, Bovieran projekt Norrtälje AB, Bovieran projekt Kalmar AB, Fastighetsaktiebolaget Sansuri 1, Fastighetsaktiebolaget Sansuri 2, Fastighetsaktiebolaget Sansuri 3, Fastighetsaktiebolaget Sansuri 4, Fastighetsaktiebolaget Sansuri 5, Fastighetsaktiebolaget Sansuri 6, Fastighetsaktiebolaget Sansuri 7, Fastighetsaktiebolaget Sansuri 8, Varvsstaden AB, Balder Projekt i Stockholm Holding 1 AB, Balder 6 AB, Erik Selin Kapitalförvaltning AB, Balder Projekt i Göteborg Holding Första AB, Tulia Jakob Större 14 AB, Westsson fastigheter i Skövde AB, Aligera Töreboda AB, Hökerum Fastigheter i Jönköping 2 AB, TreFast Tidaholm AB, Aligera Skara AB, Tommy Byggare Holding AB och Selin & Samuelsson AB. Styrelseledamot i Nürnberghuset AB, Catena AB, Förvaltningsaktiebolaget Alpanovi, Corem Property Group AB, Ateljé Margaretha Intressenter AB, VARVSTADEN AB, SveaReal AB, Fastighets AB ST7, Vassbotten AB, Karlamin AB, Oscar Properties Förvaltning AB, Oscar Properties Gasklockor AB, Fastighets AB Handelsmannen, Karlamin Holding AB, Kurland 6 AB, Stendörren Fastigheter AB, HG7 Nord AB, HG7 Syd AB, Alnova Holding AB, Kortegen Holding AB, Oscar Properties Holding 2 AB, Coryseva AB, ST7 Holding AB, SveaReal Fastigheter AB och Fastigheten Krukamakaren 17 Ekonomisk förening. Styrelsesuppleant i Ringcentralens Fastighets Aktiebolag, Matell Fastigheter Syd Aktiebolag, Tala AB, Kunskapsporten Transaktion Fem AB, Kunskapsporten Transaktion Fyra AB, Kunskapsporten Transaktion Ett AB, Kunskapsporten Transaktion Två AB och Kunskapsporten Transaktion Tre AB.

Delägare: –

Tidigare delägarskap: –

Utbildning och erfarenhet: Erik är grundare av Fastighets AB Balder och har en bred erfarenhet av fastighetsbranschen. Erik är en framgångsrik fastighetsentreprenör och har genom sitt arbete i börsnoterade bolag även bred erfarenhet av aktiemarknadsrelaterade transaktioner och bolagsstyrning.

Mikael Hofmann

Född: 1967

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelseledamot sedan 2015.

Direkt innehav i Bolaget: 100 000 B-aktier.

Indirekt innehav i Bolaget: 2 400 000 A-aktier och 3 400 000 B-aktier genom ER-HO Förvaltning AB, 80 000 B-aktier genom HME-Investment AB.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot och ordförande i Backerhof Sunnanå AB, Skånska Industrifastigheter Söderarm 11 AB, Skånska Industrifastigheter AB, Drakaren AB, Er-Ho Huset 9 AB, Er-Ho Huset 10 AB, Skånska Industrifastigheter Förvaltning AB, Backerhof 3 AB, Backerhof Holding AB, Backerhof 1 AB, Helsingborg Cylindern 2 AB, Backerhof 2 AB, Backerhof 4 AB, Backerhof 6 AB, Backerhof Holding 2 AB och Backerhof Stanstorp AB, styrelseledamot och VD i Deramont Grundläggning AB, styrelseledamot i Er-Ho Fastigheter Aktiebolag, Er-Ho Bygg Aktiebolag, Margretetorp Utvecklings AB, Fina Fågeln i Vellinge AB, HME

Investment AB, Norregårds Fastighetsaktiebolag, Er-Ho Huset 2 AB, Skånska Industrifastigheter Olsgård 5 AB, Skånska Industrifastigheter Hällkistan 2 AB, Er-Ho Huset 4 AB, Malja Racing AB, Er-Ho Huset 6 AB, Er-Ho Huset 8 AB, Er-Ho Förvaltning Försäljning 2 AB, Er-Ho Huset 16 AB, Backastad Omsorg Vellinge AB, Er-Ho Huset 17 AB, Er-Ho Förvaltning Försäljning 3 AB, Er-Ho Huset 19 AB, Er-Ho Huset 18 AB och Lund Loke 4 AB samt styrelsesuppleant i ER-HO Förvaltning AB, MIPEO AB, Er-Ho Huset 7 AB, Er-Ho Huset 11 AB och Er-Ho förvaltning försäljning AB.

Tidigare uppdrag (under de senaste fem åren): Styrelseledamot och ordförande i Sunnanå 12:34 AB. Styrelseledamot i Catena Bronsdolken 9 AB, PH Mölledal AB, Catena Fornlämningen 2 AB, Dubbelknappen AB, Catena Husie 2 AB, GM i Båstad AB, RAMPAB AB, Sockeln AB, Domarringen Fastighetsförvaltning i Malmö AB, Catena Slätthög 5 AB, Catena Stenåldern 6 AB, Catena Slätthög 4 AB, Catena Slätthög 1 AB, Catena Slätthög 6 AB, Er-Ho Huset 10 AB, Brinova Eslöv AB och Brinova Hörby AB. Styrelsesuppleant i Brinova Barsebäck AB, Wihlborgs Olsgård 8 AB, Catena Fosie 4 AB, Brinova Barsebäck AB, Er-Ho Huset 9 AB, Catena Flygbasen 1 AB, Backerhof 3 AB och Helsingborg Cylindern 2 AB.

Delägare: Er-Ho Fastigheter Aktiebolag med dotterbolag och HME Investment AB.

Tidigare delägarskap: –

Utbildning och erfarenhet: Gymnasieingenjör. Mikael har drivit familjeföretaget Er-Ho Fastigheter Aktiebolag och Er-Ho Bygg AB sedan 1986. Mikael har trettio års erfarenhet som företagsledare och entreprenör inom bygg- och fastighetsbranschen.

Svante Paulsson

Född: 1972

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelseledamot sedan 2015.

Direkt innehav i Bolaget: –

Indirekt innehav i Bolaget: 35 000 B-aktier genom Svantab AB.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande och VD i Arenabolaget i Ängelholm AB. Styrelseledamot och ordförande i Backahill Öresund AB, Fastighets AB Fosema, Backastad AB, Backastad Årsta AB, Backahill Nova 183 AB, Operosa AB, Backahill Invest Key AB, Fastighetsutveckling i Båstad AB, Böske Backe Invest AB, Backahill Holding AB, CMS Holding Sweden AB, Extreme Drivers Gear Experience Motors Scandinavia AB. Styrelseledamot i Aktiebolaget Himmelslövs havsbad, Aktiebolaget Cernelle., Paps Invest AB, Fabege AB, Backahill Förvaltning AB, Hansan Aktiebolag, Backahill Invest AB, Svantab Aktiebolag, Backahill Fastigheter AB, Backerhof Sunnanå AB, Backahill AB, Backahill Inter AB, Fastighetsaktiebolaget De-Ba, Backahill Lärkan AB, Backahill Påfågeln AB, Böske Backe AB, Backahill Båstad AB, Storebro Herrgård AB, Backahill Bostäder AB, H.U.S. Fastigheter i Båstad AB, Backahill Utveckling AB, INIS Sweden AB, Backahill Cityfastigheter AB, Lima Timmerhus AB, Tennis Lodge i Båstad AB, Backahill Östergatan AB, Backahill Bjäre AB, Malja Racing AB, Backastad Silvergården AB, Backastad Omsorg Projekt AB, Backastad Omsorg AB, Backahill Kil AB, Backahill Projektutveckling AB, Backahill Skåne AB, Backahill Hotellfastigheter AB, Er-Ho Huset 10 AB, Fastighets AB Förmannen 6, Backerhof 3 AB, Backerhof Holding AB, Backerhof 1 AB, Helsingborg Cylindern 2 AB, Backerhof 2 AB, Backerhof 4 AB, Backerhof 6 AB, Backerhof Holding 2 AB, Backahill Kyrkan 2 AB, Backerhof Stanstorp AB,

Backahill Norrviken AB, Backahill Taktäckaren AB och Brinova Fastigheter AB (publ). Styrelsesuppleant i Coach Valet i Ängelholm AB, MP Fashion AB och Båstadsjägaren Förvaltnings AB.

Tidigare uppdrag (under de senaste fem åren): Styrelseledamot och ordförande i Brinova Hässleholm AB, Brinova Sydväst AB, Anders Skooghs Byggnads Aktiebolag, Bröderna Skooghs Förvaltnings Aktiebolag, Brinova Helsingborg AB, Klitterhill Förvaltning AB, Brinova Oxie AB, Brinova Invest AB, Klitterhill AB, Brinova Nova 175 AB, Brinova Tigern AB, Brinova Nova 186 AB, Fastighets AB S-hem, Avonbri 7 AB, Fastighets AB Rödspottan 9, CrHe Invest AB, Hylleblom fastighetsförvaltning AB, Stagnum Förvaltning AB. Styrelseledamot i Bilia AB, Etjugo Fastighets AB, Catena Förmannen AB, Fina Fågeln i Vellinge AB, Rögle Marknads AB, Backahill Rönnebrygga AB, Lilla Båstad AB, Peab AB, S Resort Holding AB, Topeja Holding AB, Bostadsrättsföreningen Turistgården och Bostadsrättsföreningen Rönnebrygga. Styrelsesuppleant i Pensionat Klitterhus AB och Svenska Hockeyligan AB.

Delägarskap: Svantab AB.

Tidigare delägarskap (under de senaste fem åren): –
Utbildning och erfarenhet: High School i USA.

Lars Rosvall

Född: 1959

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelseledamot sedan 2015, dessförinnan VD.

Direkt innehav i Bolaget: –

Indirekt innehav i Bolaget: –

Pågående uppdrag: Styrelseledamot och ordförande i Nemea Holding AB, Norama Asset Management AB, Malmöhus Invest AB, Norama Capsyd AB och Treveta Falkentolv Aktiebolag. Styrelseledamot i Lantchark i Harlösa Aktiebolag, Ateneum AB, Boktryck Invest AB, Ederra i Ängelholm AB, Nordic Platform Sales AB, Wäsö Fastigheter AB och Cor Viridis AB. Styrelsesuppleant i Ampelia Aktiebolag, RRS Smide Aktiebolag, L J Tryck Aktiebolag, RRS Rebbelberga AB, Bondens Bästa i Svalöv AB, ProFutura AB, Hästkrematoriet Syd AB, Mediapool Print Syd AB och Tryckstallet Försäljnings AB.

Tidigare uppdrag (under de senaste fem åren): Styrelseledamot och ordförande i Arcinova Fastighets AB, Backahill Invest AB, Thevinyl Aktiebolag, Backahill Fastigheter AB, Backahill Lärkan AB, Backahill Bostäder AB, Catena Förmannen AB, Brännborn Köpcentrum AB, Pre Partum AB, Wäsabergen AB, Backahill Cityfastigheter AB, AB Skälderviken K 7, Norama Industrimannen AB, Backahill Rönnebrygga AB, SBF 11 Laholmskräftan Fastighets AB, Svedaflex AB, Nep Aktiebolag, Backahill Östergatan AB och Amenea AB. Styrelseledamot i Norama Fanan AB, Klövern Helsingborg AB, LJ Boktryck AB, Klövern Skönvik AB, Norama Vinga AB, Rotaform Aktiebolag, Klövern Bolero AB, Norama Trivselborgen AB, Klövern Urbis AB, Klövern Maja AB, Jaguaren 6 AB, Ängelholms Plasma AB, Klövern Rune AB, Ditt Hem Kommandören i Hässleholm AB, serveOffice AB, Dagon AB, Klövern Morgan AB, Dagon Sverige AB, Klövern Elmer AB, Klövern AB, Pafast AB, Klövern Tränsbettet AB, Klövern Morgan AB, Ateneum Förvaltning Aktiebolag, Klövern Niklas AB, Klövern Muskot AB, HF Kasern 4:7 Fastighets AB, Klövern Stiglädret AB, Klövern Höganäs AB, Backahill AB, Klövern Härnösand AB, Riksdalen Ugglum AB, Fastighetsaktiebolaget De-Ba, Klöver Falun AB,

Klövern Sollefteå AB, Tamira Malmö Aktiebolag, Klövern Rose AB, Klövern Rita AB, Brinova Vellinge AB, Klövern Bulltofta AB, Klövern Projektutveckling AB, Klövern Olivia AB, Klövern Fullersta AB, Klövern Mossa AB, Klövern Oscar AB, Klövern Otto AB, Klövern Olga AB, Klövern Orla AB, Klövern Kvarnporten AB, Klövern Nemo AB, Klövern Högboberget AB, Klövern Trelleborg AB, Klövern Halmstad AB, Klövern Malmö AB, Klövern Burlöv AB, Klövern Karlskrona AB, Klövern Olle AB, Klövern Ellipsvägen AB, Klövern Pyramid AB, Fastighets AB Malmhuset, Klövern Aspa AB, Ikano Bostad Brandstegen AB, Fastighets AB Luna 1 m.fl., Fastighets AB Lintavägen 1 m.fl., Klövern Ring AB, Apium Fastighets AB, Klövern Timmer AB, Klövern Humle AB, Fastighets AB Hermelinen, Klövern Eskilstuna AB, AB ERLAB Fastigheter, Fastighets AB Domherrevägen, Klövern Dragon AB, Klövern Kanel AB, Klövern Bågen AB, Klövern Kalmar AB, Sedena Projektledning AB, Norama Tunnbindaren AB, Klövern Stock AB, Klövern Vedi AB, Klövern Koncept AB, Klövern Gonda AB, Stockholm Syd Fastighetsutveckling AB, Klövern Lund AB, Klövern Sjöbefålet AB, Klövern Kummin AB, Ekström Varg AB, Klövern Henrik AB, Klövern Silva AB, Klövern Anis AB, Klövern Salvia AB, Norama Förvaltning AB, Norama Ulvaryd Aktiebolag, Klövern Linne AB, Norama Fastighetsbolag AB, Ljungkullen 15 AB, Norama Karlslund AB, Norama Båstad AB, Hans Hanssons Gård AB, First Office AB, Klövern Rönn AB, Klövern Björk AB, Klövern Vanilj AB, Mälö Fastigheter AB, Acrinova Bostadsutveckling AB och Sheldonfyra Fastigheter AB. Styrelsesuppleant i Norama Vinga AB, Jaguaren 6 AB, Ängelholms Plasma AB, Apium Fastighets AB, Norama Tunnbindaren AB, EcomPartner Nordic AB, Norama Förvaltning AB, Norama Ulvaryd Aktiebolag, Ljungkullen 15 AB, Norama Karlslund AB och Norama Båstad AB.

Delägare: Ateneum AB.

Tidigare delägarskap: –

Utbildning och erfarenhet: Civilekonom. Lars har verkat inom fastighetsbranschen i 30 år och blev utsedd till årets företagare i Ängelholm 2015.

Johan Ericsson

Född: 1951

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelseledamot sedan 2016.

Direkt innehav i Bolaget: –

Indirekt innehav i Bolaget: 30 000 B-aktier genom Aktiebolaget Oscar Robur AB.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot och ordförande i Master Training AB, Importen Nordic Assets AB, Brasil Development AB, SHH Svenska Hyreshus AB, Castar Europe AB, styrelseledamot och ordförande i Konstmässan Market i Stockholm AB, Torekov By AB, SBG Partners AB och Bostadsrättsföreningen Furiren nr 7. Styrelsesuppleant i Aktiebolaget Oscar Robur.

Tidigare uppdrag (under de senaste fem åren): Styrelseledamot och ordförande i Catella Holding AB, Catella Capital AB, Catella Fondförvaltning AB, Nordic Fixed Income AB, Catella Real Estate Investment Management AB, Aveca AB, Catella Consumer AB, Catella Property Fund Management AB, Balance MT Aktiebolag, Catella Brand AB, CCF Holding AB, Johan Magnusson Fine Wine AB, Catella Markets AB, Amplion Asset Management Holding AB, Catella Financial Advisory AB, Catella Corporate Finance AB, CCF Stockholm Intressenter AB, Catella Capital Intressenter AB, CC

Intressenter AB, Catella Corporate Finance Malmö AB, CCF Malmö Intressenter AB, Catella Property Advisory AB, CFA Partners AB, Tea Call AB, LB Avvecklings Operation AB, Amplion Asset Management AB och CCF Stockholm Partners AB. Extern VD i Catella AB och Catella Corporate Finance AB. Styrelseledamot i IPM Informed Portfolio Management Aktiebolag, Catella Advisory Sweden AB och Catella Kapital & Pension AB. Styrelsesuppleant Ceased Operation SML AB, Ceased Operations SDS AB, Ceased Operations Operate AB och Lean Bostad Operations AB. *Delägare:* Svenska Hyreshus AB och Aktiebolaget Oscar Robur. *Tidigare delägarskap:* CCF Stockholm Partners AB. *Utbildning och erfarenhet:* Civilekonom. Johan har tidigare innehaft uppdrag som VD och koncernchef för Catella AB vilket har gett honom en gedigen erfarenhet av fastighetsbranschen. FRICS.

Erik Paulsson

Född: 1942

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelsesuppleant sedan november 2015, dessförinnan styrelseledamot och ordförande.

Direkt innehav i Bolaget: –

Indirekt innehav i Bolaget: 9 400 000 A-aktier och 7 856 411 B-aktier genom Backahill AB, 770 000 B-aktier genom Backahill DABS AB och 770 000 B-aktier genom PMSA Aktiesparklubb AB.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot och VD i Hansan Aktiebolag, Styrelseledamot och ordförande i Aktiebolaget Himmelslövs havsbad, Fabege AB, SkiStar Aktiebolag, Backahill Förvaltning AB, Wihlborgs Fastigheter AB, Pepe's Bodega AB, Bengtssons & Nobel & Olofson fastighetsaktiebolag, Hantverksmässan i Skandinavien AB, Backahill AB, Båstadtennis & Hotell AB, JOPA Fastigheter AB, Vedbark Restaurang AB, Böske Backe AB, Åre Centrum AB, Storebro Herrgård AB, Bulltofta Aviation AB, Backahill Utveckling AB, Tennis Lodge i Båstad AB, Sweden Arena Management AB, Olero Lodge AB, Båstad Erikstorp Fastigheter AB, Lilla Båstad AB, Sir of Sweden AB, Backahill Bjäre AB, Björnrikgården Nya AB, Projekt Gustavsberg AB, AnJa Invest AB, Skrädderiet på Väla AB och Norrviken Event AB. Styrelseledamot i Catena AB, Ekerum Golf & Restort AB, Backastad AB, Båstad Hamn AB, Arenabolaget i Ängelholm AB, Båstad Financing AB, Brasil Development AB, Hamnbacken i Båstad AB, In Båstad AB, Servicebolaget till SAM AB, Böske Backe Invest AB, Backastad Silvergården AB, Backastad Omsorg Projekt AB, Backastad Omsorg AB och Backastad Årsta AB. Styrelsesuppleant i Claerence Village AB och Brinova Fastigheter AB (publ).

Tidigare uppdrag (under de senaste fem åren): Styrelseledamot och ordförande i Hansan Aktiebolag, Brinova Fastigheter AB, Guldtallen Förvaltning AB, Brinova Fastigheter AB, Vedbark Restaurang AB, Backastad AB, Båstad Hamn AB, Arenabolaget i Ängelholm AB, Backahill Båstad AB, Råsta Administration AB, Råsta Mark AB, Råsta Holding AB, Råsta Projektutveckling AB, Arenabolaget i Solna AB, Sweden Arena Management AB, Rodamco Handel AB, Råsta Garage AB, Råsta Köpcenterbostäder AB, Råsta Arenakontor AB, Råsta Arenabostäder AB, Fabege Köpcenterkontor AB, Huset vid Stranden AB, Brinova Fastigheter AB (publ) och Backahill Skåne AB. Styrelseledamot i Viamare Invest

Aktiebolag, Nolato Aktiebolag, Svenska husgruppen AB, Svenska husgruppen Holding AB, Forsgrens Timmerhus AB, Klöver AB, Brinova Fastigheter AB, Storebro Herrgård AB, Fina Fågeln i Vellinge AB, Platzer Fastigheter Holding AB (publ), Svenska husgruppen Bygg AB, Magnolia Bostad AB, CrHe Invest AB, Norrviken Event AB, Lagardère Sports Arena Sweden AB och Stagnum Förvaltning AB. Styrelsesuppleant i Svenska husgruppen Holding AB, Scandinavian Resort i Båstad AB och Bostadsrättsföreningen Rönnebygga.

Delägare: SkiStar Aktiebolag, Fabege AB, Wihlborgs Fastigheter AB, Brinova Fastigheter AB, Platzer Fastigheter AB, Catena AB och Backahill AB.

Tidigare delägarskap: Nolato Aktiebolag.

Utbildning och erfarenhet: Folkskola. Företagsledare och entreprenör sedan 1959. En av grundarna till Peab AB och SkiStar Aktiebolag. Erik har sedan 90-talet haft en ledande roll i omstruktureringen av den svenska fastighetsmarknaden och har som aktiv ägare initierat flera framgångsrika börsnoteringar.

Ledande befattningshavare

Per Johansson

Född: 1960

Uppdrag i Bolagets: Extern VD sedan 2016.

Direkt innehav i Bolaget: 10 000 B-aktier.

Indirekt innehav i Bolaget: –

Pågående uppdrag: Styrelseledamot, ordförande och VD i Brinova Hässleholm AB, Anders Skooghs Byggnads Aktiebolag, Brinova Helsingborg AB, Brinova Oxie AB, Brinova Invest AB, United ScanDutch Fastigheter II AB, Brinova Vellinge AB, Brinova Landskrona 1 AB, Brinova Tigern AB, AB ERLAB Fastigheter, Brinova Landskrona Holding AB, Brinova Landskrona 2 AB, Fastighets AB S-hem, Brinova Gallerian AB, Brinova Köpmannen AB, Fastighets AB S-hem 8, Brinova Eskilstorp AB, Brinova Hörby AB, Brinova Eslöv AB, Brinova Karlskrona Lindblad AB, Brinova Projekt AB, Brinova Göingegeten AB, Fastighets AB R-son 31, Brinova Barsebäck AB, Brinova Malmö AB och Brinova Karlskrona Bostäder AB. Styrelseledamot i Skolevägen på Sandby Mosse Biledning för Vatten Ekonomisk Förening. Styrelsesuppleant i Sandby Mosse Huvudledning för vatten Ekonomisk förening.

Tidigare uppdrag (under de senaste fem åren): Styrelseledamot och VD i AB Dragörkajen. Extern VD i Dagon AB, Dagon Sverige AB och Tribona AB. Styrelseledamot och ordförande i Catena Bronsdolken 9 AB, Catena Terminalen 1 AB, Catena Bunkagården M 1 AB, Catena Klippan AB, Catena Klippan Mega AB, Catena Linköping AB, Catena Umeå AB, Catena Sundsvall AB, Catena Borlänge AB, Catena Karlstad AB, Catena Järfälla AB, Catena Årsta AB, Catena Burlöv AB, Catena Fördelaren 1 AB, Svenska Hus Gamla Kronvägen AB, Catena Fröträdet 1 AB, Catena Adaptern 1 AB, Catena Holding II AB, Catena Holding I AB, Catena Fornlämningen 2 AB, Catena Husie 2 AB, Catena Holding III AB, Catena Jordbromalm 4:41 AB, Catena Holding IV AB, Catena Service AB, Catena Holding IV AB, Catena Service AB, Catena Fosie 4 AB, Catena Slätthög 5 AB, Catena Stenåldern 6 AB, Catena Backa 23:9 AB, Catena Korsberga 1 AB, Catena Slätthög 4 AB, Catena Holding 5 AB, Catena Holding 6 AB, Catena Holding 8 AB, Saltängen

Property Västerås AB, Catena Projekt 2 AB, Catena Projekt 3 AB, Catena Holding 9 AB, Catena Projekt 1 AB, Catena Bunkagården M 2 AB, Catena Holding 11 AB, Catena Slätthög 1 AB, Catena Slätthög 6 AB, Catena Projekt 7 AB, Catena Projekt 8 AB, Catena Projekt 5 AB, Catena Projekt 6 AB, Catena Smeden 1 AB, Catena Värnamo AB, Catena Tankbilen 9 AB, Catena Bulten 1 AB, Catena Fräsaren 12 AB, Catena Mölnlycke AB och Catena Flygbasen 1 AB. Styrelseledamot i Klövern Helsingborg AB, Klövern Skönvik AB, Big Pink AB, Klövern Bolero AB, Norama Trivselborgen AB, Klövern Urbis AB, Klövern Lerum AB, Klövern Maja AB, Klövern Rune AB, Klövern Morgan AB, Klövern Nils AB, Klövern Elmer AB, Klövern Skåne AB, Pafast AB, Klövern Tränsbettet AB, Klövern Niklas AB, Klövern Muskot AB, HF Kasern 4:7 Fastighets AB, Klövern Paula AB, Klövern Stiglädret AB, Klövern Höganäs AB, Klövern Härnösand AB, Klövern Falun AB, Klövern Sollefteå AB, Klövern Rose AB, Klövern Rita AB, Klövern Bulltofta AB, Klövern Projektutveckling AB, Klövern Olivia AB, Klövern Fullersta AB, Klövern Mossa AB, Klövern Oscar AB, Klövern Otto AB, Klövern Olga AB, Klövern Kvarnporten AB, Klövern Orla AB, Klövern Nemo AB, Klövern Högbaberget AB, Klövern Trelleborg AB, Klövern Halmstad AB, Klövern Malmö AB, Klövern Burlöv AB, Klövern Karlskrona AB, Klövern Olle AB, Klövern Ellipsvägen AB, Klövern Pyramid AB, Fastighets AB Malmhuset, Klövern Aspa AB, Ikano Bostad Brandstegen AB, Fastighets AB Luna 1 m.fl., Fastighets AB Lintavägen 1 m.fl., Klövern Ring AB, Klövern Pontus AB, Klövern Penny AB, Klövern Timmer AB, Klövern Humle AB, Klövern Eskilstuna AB, Fastighets AB Domherrevägen, Klövern Dragen AB, Klövern Kanel AB, Klövern Peter AB, Klövern Bågen AB, Klövern Kalmar AB, Sedena Projektledning AB, Klövern Stock AB, Klövern Vedi AB, Klövern Koncept AB, Klövern Gonda AB, Stockholm Syd Fastighetsutveckling AB, Klövern Lund AB, Klövern Sjöbefälet AB, Klövern Kummin AB, Ekström Varg AB, Klövern Henrik AB, Klövern Silva AB, Klövern Anis AB, Klövern Salvia AB, Klövern Linne AB, Klövern Hyllie AB, Hans Hanssons Gård AB, First Office AB, Klövern Rönn AB, Klövern Björk AB, Klövern Vanilj AB, Klövern Lomma AB, Bostadsrättsföreningen Fridhem 1 och Bostadsrättsföreningen Hem³65ett.

Delägare: –

Tidigare delägarskap: –

Utbildning och erfarenhet: Gymnasieekonom. Per har varit verksam inom fastighetsbranschen i Sverige under mer än 20 år. Han har tidigare varit regionchef i Klövern samt VD för Dagon AB och Tribona AB, vilket gett honom gedigen erfarenhet av fastighetsbranschen och av börsnoterade bolag.

Malin Rosén

Född: 1968

Uppdrag i Bolaget: CFO sedan 2015.

Direkt innehav i Bolaget: 3 000 B-aktier.

Indirekt innehav i Bolaget: –

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Brinova Hässleholm AB, Anders Skooghs Byggnads Aktiebolag, Brinova Helsingborg AB, Brinova Oxie AB, Brinova Invest AB, United ScanDutch Fastigheter II AB, Brinova Vellinge AB, Brinova Landskrona 1 AB, Brinova Tigern AB, AB ERLAB Fastigheter, Brinova Landskrona

Holding AB, Brinova Landskrona 2 AB, Fastighets AB S-hem, Brinova Gallerian AB, Brinova Köpmannen AB, Fastighets AB S-hem 8, Brinova Eskilstorp AB, Brinova Hörby AB, Brinova Eslöv AB, Brinova Karlskrona Lindblad AB, Brinova Projekt AB, Brinova Göingegeten AB, Fastighets AB R-son 31, Brinova Barsebäck AB, Brinova Malmö AB, Brinova Karlskrona Bostäder AB,

Tidigare uppdrag (under de senaste fem åren): Styrelseledamot i Catena Logistikposition Helsingborg AB, Log. Sunnanå AB, Backahill Nova 183 AB, Stenvalvet 222 Kristianstad AB och IK Agentur AB. Styrelsesuppleant i Backahill Inter AB, Backahill Nova 183 AB, Brinova Nova 186 AB och Backahill Invest Key AB.

Delägare: –

Tidigare delägarskap: IK Agentur AB.

Utbildning och erfarenhet: Civilekonom. Malin har verkat inom fastighetsbranschen under mer än 20 år. Hon har arbetat som redovisningschef på det tidigare Brinova Fastigheter AB och på Catena AB samt medverkat vid börsnotering av det tidigare Brinova Fastigheter AB.

I tabellen nedan visas uppgifter om namn, födelseår, nuvarande befattning, det år personen blev en ledande befattningshavare samt respektive befattningshavares aktieinnehav i Bolaget per dagen för Prospektet. Nedanstående upplysningar om ledande befattningshavares aktieinnehav i Brinova omfattar närståendes innehav samt innehav via kapitalförsäkring.

Namn	Födelseår	Ledande befattningshavare sedan	Befattning	Aktieinnehav i Bolaget
Per Johansson	1960	2016	VD	10 000 aktier
Malin Rosén	1968	2015	CFO	3 000 aktier

Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress Tåstrupsgratan 2, 262 63 Ängelholm.

Ingen styrelsemedlem eller medlem av ledningsgruppen har under de senaste fem åren dömts i bedrägerirelaterade mål. Lars Rosvall var styrelseledamot i Lantchark i Harlösa Aktiebolag som försattes i konkurs 2016, styrelsesuppleant i Tryckstallet Försäljnings AB som försattes i konkurs 2016 samt styrelseledamot i Rotaform Aktiebolag, vars konkurs avslutades 2015. Utöver vad som anges i det föregående har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare varit inblandad i konkurs, likvidation (avser inte frivillig likvidation) eller konkursförvaltning under de senaste fem åren. Med undantag för att Erik Paulsson ålagts särskild avgift för underlåtenhet att till Finansinspektionen inom föreskriven tid anmäla ändring av innehav i bolag där han var insynsperson, har inga anklagelser eller sanktioner i lag eller förordning bemyndigade myndigheter (däribland godkända yrkessammanslutningar), rörande dessa personers förmåga att ingå som medlem av ett företags förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos ett företag, riktats mot någon styrelsemedlem eller ledande

befattningshavare under de senaste fem åren. Under de senaste fem åren har ingen styrelsemedlem eller ledande befattningshavare dömts i bedrägerirelaterade mål eller ålagts näringsförbud. Det har inte träffats någon särskild överenskommelse mellan större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter enligt vilken någon styrelseledamot eller ledande befattningshavare har valts in i nuvarande befattning. Vidare har ingen av ovanstående styrelseledamöter eller ledande befattningshavare ingått avtal med Bolaget eller med något av dess dotterbolag om förmåner efter uppdragets avslutande. Med undantag för transaktioner med närstående föreligger inte några intressekonflikter mellan styrelsemedlemmarnas eller ledande befattningshavares privata intressen och dessa personers förpliktelser gentemot Bolaget. Ingen av personerna har förbundit att avyttra sitt innehav av värdepapper i Bolaget inom en viss tid. Vissa styrelseledamöter och ledande befattningshavare har emellertid finansiella intressen i Bolaget till följd av deras aktieinnehav. Styrelsesuppleanten Erik Paulsson och styrelseledamoten Svante Paulsson har familjeband på så sätt att Erik Paulsson är Svante Paulssons far. I övrigt förekommer inga familjeband mellan styrelsemedlemmar eller ledande befattningshavare.

Revisor

Enligt Brinovas bolagsordning ska Bolaget ha en eller två revisorer med eller utan revisorssuppleanter. Brinovas revisorer utses av årsstämman för en period om ett år. Innevarande period inleddes vid årsstämman den 15 april 2016 och nästa val sker i samband med årsstämman 2017. Bolagets revisor är revisionsbolaget Ernst & Young Aktiebolag, med huvudansvarig revisor Per Karlsson (född 1962). Per Karlsson är auktoriserad revisor och medlem i FAR (den svenska branschorganisationen för redovisningskonsulter, revisorer och rådgivare). Innan Ernst & Young Aktiebolag valdes till Bolagets revisor, och Per Karlsson till huvudansvarig revisor, var Bertil Göransson Bolagets revisor. Bertil Göranssons uppdrag som revisor avslutades den 3 juli 2015 i samband med en ägarförändring i Bolaget. Ernst & Young Aktiebolag har därefter varit Bolagets revisor, och Per Karlsson huvudansvarig revisor, under den period som täcks av den historiska finansiella informationen i Prospektet. Ernst & Young Aktiebolags kontor är beläget på Nytorgsgatan 14, 262 31 Ängelholm. Per Karlssons kontorsadress är c/o Ernst & Young AB, Nytorgsgatan 14, 262 31 Ängelholm. Föregående revisor Bertil Göranssons kontorsadress är Box 68, 464 Mellerud.

Ersättningar

Årsstämman utser styrelsen och antar principer för ersättning till ledande befattningshavare. Bolaget har inga kommittéer för revisions- och ersättningsfrågor.

Ersättning till styrelsen

Ingen styrelsemedlem erhöll styrelsearvode för räkenskapsåret 2015. Årsstämman den 15 april 2016 beslutade att styrelsearvode, för räkenskapsåret 2016, ska tillkomma externa styrelseledamöter med 100 000 SEK vardera. Med externa styrelseledamöter avses styrelseledamöter som varken tillhör de större aktieägarna, genom direkt eller indirekt innehav av aktier i Bolaget, eller tillhör företagsledningen i Bolaget. Årsstämman beslutade därtill att det för övriga styrelseledamöter, samt Svante Paulsson, inte ska utgå något styrelsearvode. Styrelsearvodet för räkenskapsåret 2016 kommer att fördelas enligt följande tabell:

Styrelse	Befattning	Ersättning (SEK)
Erik Selin	Styrelseordförande	–
Mikael Hofmann	Styrelseledamot	–
Svante Paulsson	Styrelseledamot	–
Lars Rosvall	Styrelseledamot	–
Johan Ericsson	Styrelseledamot	100 000
Erik Paulsson	Styrelsesuppleant	–
Totalt		100 000

Ersättning till ledande befattningshavare

Bolagets ledande befattningshavare har under anställningstiden rätt till tjänstebil liksom försäkrings- och pensionsförmåner. VD har rätt till bonus uppgående till maximalt tre månadslöner årligen. Mellan Bolaget och VD gäller från Bolagets sida tolv månaders uppsägningstid och från VD:s sida sex månaders uppsägningstid. För CFO gäller från Bolagets sida sex månaders uppsägningstid och från CFO:s sida tre månaders uppsägningstid.

Ersättning för räkenskapsåret 2015

Bolagets VD, Per Johansson, tillträdde anställningen 1 april 2016 och har inte betalats ut någon ersättning för föregående räkenskapsår. Bolagets CFO, Malin Rosén, tillträdde anställningen den 1 november 2015, och erhöll för räkenskapsåret 2015 fast ersättning om 130 000 SEK och pensionsavsättning om 25 320 SEK. Inga övriga ersättningar utbetalades.

Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden

Generell information

Enligt Brinovas bolagsordning ska aktiekapitalet vara lägst 160 000 000 kronor och högst 640 000 000 kronor fördelat på lägst 40 000 000 antal aktier och högst 160 000 000 antal aktier. Per dagen för Prospektets offentliggörande uppgår Bolagets registrerade aktiekapital till 210 362 876 kronor fördelat på totalt 52 590 719 registrerade aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 4 SEK. Bolaget innehar inga egna aktier.

Aktierna är uppdelade i två aktieslag, A-aktier och B-aktier. Aktierna är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar och det finns inte bestämmelser om inlösen. Aktierna är denominerade i SEK och har utgivits i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551). Aktieägarnas rättigheter förknippade med aktierna kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i nämnd lag. Aktierna är till fullo betalade. Bolagets aktier är registrerade i ett avstämningsregister i enlighet med lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear, den svenska centrala värdepappersförvaltaren (Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm, Sverige). Inga aktiebrev har utfärdats.

De nya aktierna är inte föremål för erbjudande som har lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller inlösenkyldighet. Inget offentligt uppköpserbjudande har lämnats för de nya aktierna under innevarande eller föregående räkenskapsår.

För det fall Emissionerna tecknas fullt ut ökar antalet aktier i Bolaget från 52 590 719 antal aktier till 68 738 398 antal aktier. Efter Emissionerna kommer Bolagets aktiekapital att uppgå till

högst 274 953 592 SEK. Aktieägare som avstår att teckna aktier i Företrädesemissionen kommer att få sin ägarandel utspädd med högst 6,7 procent av rösterna och 23,5 procent av kapitalet¹⁾. Dessa aktieägare kan dock delvis kompensera sig ekonomiskt för denna utspädning genom att sälja teckningsrätter.

Vissa rättigheter kopplade till aktierna

Rösträtt

Varje A-aktie medför tio röster och varje B-aktie medför en röst. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.

Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler genom en kontantemission eller en kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen. Det finns inget hinder i Bolagets bolagsordning avseende möjligheter att, i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551), emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Aktiekapitalets utveckling

Bolagets aktiekapital och antalet aktier har sedan Bolaget bildades förändrats enligt följande tabell. Samtliga belopp anges i SEK.

Registrerat	Förändring	Förändringar av aktiekapital	Aktiekapitalet	Förändring av antal aktier	Totalt antal aktier	Kvotvärde
2011-02	Nybildning	50 000	50 000	500	500	100
2011-03	Nyemission (kontant)	50 000	100 000	500	1 000	100
2011-11	Uppdelning (1/10)	–	100 000	9 000	10 000	10
2011-12	Nyemission (kvittning)	14 900 000	15 000 000	1 490 000	1 500 000	10
2015-01	Nyemission (apport)	5 176 060	20 176 060	517 606	2 017 606	10
2015-04	Minskning av aktiekapitalet	–2 017 606	18 158 454	–	2 017 606	9
2015-04	Nyemission (kontant)	2 999 997	21 158 451	333 333	2 350 939	9
2015-05	Nyemission (kontant och apport)	11 032 047	32 190 498	1 225 783	3 576 722	9
2015-08	Minskning av aktiekapitalet	–17 883 610	14 306 888	–	3 576 722	4
2015-08	Nyemission (kontant)	22 052 176	36 359 064	5 513 044	9 089 766	4
2015-12	Nyemission (kvittning)	123 695 828	160 054 892	30 923 957	40 013 723	4
2016-01	Nyemission (apport)	8 847 712	168 902 604	2 211 928	42 225 651	4
2016-05	Nyemission (kontant)	41 460 272	210 362 876	10 365 068	52 590 719	4
2016*	Emissionerna	64 590 716	274 953 592	16 147 679	68 738 398	4

*Aktiekapitalet efter att Emissionerna genomförts

1) Beräknat på basis av antalet nya aktier dividerat med totalt antal utestående aktier i Bolaget efter Företrädesemissionen.

Bemyndiganden

Nyemission

Vid Brinovas årsstämma den 15 april 2016 fattades beslut om att bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästkommande årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, med eller utan föreskrift om apport eller kvittning, fatta beslut om nyemission av B-aktier. Bemyndigandet får högst omfatta så många aktier som Bolaget kan emittera med beaktande av de gränser för Bolagets aktiekapital och antal aktier som framgår av Bolagets bolagsordning. Nyemission ska kunna ske mot kontant betalning, apport eller

kvittning eller i övrigt tecknas med villkor enligt 13 kap. 5 § första stycket aktiebolagslagen. Styrelsen ska bemyndigas att vidta de smärre justeringar vilka följer av beslutet och som visas erforderliga i samband med registrering vid Bolagsverket.

Ägarstruktur

I Sverige är den lägsta gränsen för anmälningspliktiga innehav (så kallad flaggning) fem (5) procent av samtliga aktier eller av röstetalet för samtliga aktier. Baserat på inhämtad information från Euroclear visas i nedan tabell Bolagets största, direkta och indirekta, aktieägare per den 28 oktober 2016.

Aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal aktier	Röster	Kapital
Backahill AB	9 400 000	7 856 411	17 256 411	45,19 %	32,81 %
Fastighets AB Balder	7 400 000	7 336 242	14 736 242	36,09 %	28,02 %
ER-HO Förvaltning AB	2 400 000	3 400 000	5 800 000	12,16 %	11,03 %
Övriga (1 011 st.)	-	14 798 066	14 798 066	6,56 %	28,14 %
Totalt	19 200 000	33 390 719	52 590 719	100 %	100 %

Källa: Euroclear Sweden (2016-10-28)

Optioner, konvertibler och aktierelaterade incitamentsprogram

Brinova har, per dagen för Prospektet, inga utestående konvertibla skuldebrev, teckningsoptioner eller andra aktierelaterade värdepapper som skulle innebära en utspädningseffekt för aktieägarna i Bolaget om de utnyttjades. Per datumet för Prospektets offentliggörande har inget beslut fattats om antagande av något aktierelaterat incitamentsprogram i Bolaget.

Brinovas B-aktie

Brinovas B-aktie är sedan den 30 september 2016 listad på First North Premier. Brinovas B-aktie har ISIN-koden SE0008347652 och handlas under kortnamnet BRIN B.

Aktieägaravtal

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

Utdelning

Utdelningspolitik

Brinova har som långsiktig målsättning att lämna utdelning till aktieägarna. Aktieägare har rätt till framtida utdelning förutsatt att beslut fattas därom. Samtliga aktier har lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuellt överskott i händelse av likvidation. Under räkenskapsåren som slutande den 31 december 2013, 2014 och 2015 har ingen utdelning till aktieägarna lämnats.

Legala förutsättningar

Beslut om vinstutdelning eller annan form av värdeöverföring fattas av aktieägarna vid bolagsstämma. Beslut om vinstutdelning eller annan form av värdeöverföring får endast fattas under förutsättning att det efter värdeöverföringen finns full täckning för Bolagets bundna egna kapital. Bundet eget kapital innefattar bland annat Bolagets aktiekapital och reservfond. Utöver kravet på full täckning för Bolagets bundna egna kapital får vinstutdelning eller annan form av värdeöverföring endast fattas under förutsättning att vinstutdelningen framstår som försvarlig med hänsyn till: (a) de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och (b) Bolagets och, i förekommande fall, Koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt (den så kallade försiktighetsregeln). Som huvudregel får aktieägarna inte besluta om utdelning av ett större belopp än styrelsen föreslagit eller godkänt.

Enligt aktiebolagslagen (2005:551) har minoritetsaktieägare som tillsammans representerar minst tio (10) procent av det totala antalet utestående aktier i Bolaget rätt att begära vinstutdelning (till samtliga aktieägare) från Bolagets vinst. Efter en sådan begäran måste årsstämman besluta att dela ut det som återstår av vinsten enligt den av årsstämman fastställda balansräkningen för det aktuella året med avdrag för: (a) balanserad förlust som överstiger fria fonder, (b) belopp som enligt lag eller bolagsordningen ska avsättas till bundet eget kapital och (c) belopp som enligt bolagsordningen ska användas för något annat ändamål än utdelning till aktieägarna. Bolagsstämman är dock inte skyldig att besluta om högre utdelning än fem (5) procent av Bolagets egna kapital. Dessutom får bolagsstämman inte fatta beslut om vinstutdelning om det inte finns full täckning för Bolagets bundna egna kapital eller om det inte skulle vara förenligt med den ovan beskrivna försiktighetsregeln.

Övrig information

Rätt till utdelning tillfaller den som vid av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen för utdelning är registrerad som aktieägare i den av Euroclear förda aktieboken. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna genom Euroclear som ett kontant belopp per aktie, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet. Sådan fordran är föremål för en tioårig preskriptionstid. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Bolaget betalar utdelning i SEK. Varken aktiebolagslagen (2005:551) eller Brinovas bolagsordning föreskriver några restriktioner avseende rätten till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Utöver eventuella begränsningar som följer av bank- och clearingsystem i berörda jurisdiktioner, sker utbetalning till sådana aktieägare på samma sätt som till övriga aktieägare med hemvist i Sverige. Betalningar till aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt.¹⁾

Likviditetsgarant

Bolaget har ingått ett likviditetsgarantiavtal med Remium Nordic AB. Syftet med likviditetsgarantin är att främja en god likviditet i Bolagets noterade aktier samt säkerställa en låg spread mellan köp- och säljkurs i den löpande handeln. Som likviditetsgarant har Remium Nordic AB åtagit sig att säkerställa en köp- respektive säljvolym motsvarande 15 000 SEK vardera i orderboken med en spread mellan köp- och säljkurs om maximalt 4,0 procent. Om aktiekursen understiger 1 SEK gäller andra villkor. Likviditetsgarantiavtalet löper tills vidare med tre månaders uppsägningstid, dock upphör det att gälla tidigast den 31 mars 2017. Remium Nordic AB äger inga aktier i Bolaget per dagen för Prospektet.

1) För mer information se avsnitt "Vissa skattefrågor i Sverige".

Bolagsordning

Brinova Fastigheter AB (publ)
Org.nr 556840-3918

Bolagsordning

antagen vid extra bolagsstämma den 29 januari 2016

§ 1 Firma

Bolagets firma är Brinova Fastigheter AB (publ). Bolaget är publikt.

§ 2 Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Ängelholms kommun.

§ 3 Verksamhet

Bolaget ska köpa, äga och förvalta fastigheter och bostadsrätter, äga och förvalta värdepapper samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

§ 4 Aktiekapital

Bolagets aktiekapital ska utgöra lägst 160 000 000 kronor och högst 640 000 000 kronor.

§ 5 Aktier

Antal aktier i Bolaget ska vara lägst 40 000 000 stycken och högst 160 000 000 stycken.

Aktier av två slag får ges ut, aktier av serie A och serie B.

Varje aktieslag får emitteras till ett belopp motsvarande högst etthundra (100) procent av aktiekapitalet.

Aktie av serie A medför tio röster och aktie av serie B medför en röst.

§ 6 Företrädesrätt

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

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

Om bolaget beslutar att ge ut teckningsoptioner eller konvertibler genom kontantemission eller kvittningsemission, har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner, som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

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

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

§ 7 Omvandlingsförbehåll

Aktier av serie A ska på begäran av ägare till sådana aktier omvandlas till B-aktier. Begäran om omvandling som ska vara skriftlig och ange det antal aktier av serie A som ska omvandlas till B-aktier samt om begäran inte omfattar hela innehavet, vilka aktier av serie A omvandlingen avser, ska göras hos styrelsen. Bolaget ska genast anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering i aktiebolagsregistret. Omvandlingen är verkställd när registrering skett samt antecknats i avstämningsregistret.

§ 8 Styrelsen

Styrelsen ska bestå av lägst fyra och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljes årligen på årsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

§ 9 Revisorer

Bolaget ska välja en eller två revisorer med eller utan suppleanter.

§ 10 Kallelse

Kallelsen till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Upplysning om att kallelse har skett ska annonseras i Svenska Dagbladet.

§ 11 Anmälan till stämma

Aktieägare som vill deltaga i bolagsstämma ska dels vara upptagen som aktieägare i sådan utskrift av aktieboken som avses i 7 kap 28 § tredje stycket aktiebolagslagen (2005:551) avseende förhållandena fem dagar före stämman, dels anmäla detta till bolaget senast den dag som anges i kallelse 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.

§ 12 Årsstämma

Årsstämma ska hållas årligen inom sex månader från utgången av det föregående räkenskapsåret.

Följande ärenden ska behandlas på årsstämma:

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Godkännande av dagordning.
4. Val av en eller två justeringsmän.
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt, i förekommande fall, koncernredovisningen och koncernredovisningsberättelsen.
7. Beslut rörande:
 - a. fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt, i förekommande fall, koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen;
 - b. disposition av bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen;
 - c. ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören, om sådan har utsetts; och
 - d. riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
8. Fastställande av arvoden åt styrelsen och, i förekommande fall, revisorerna.
9. Fastställande av antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter samt av antalet revisorer och revisorssuppleanter.
10. Val av styrelse och suppleanter samt, i förekommande fall, revisorer och revisorssuppleanter.
11. Övriga ärenden som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

§ 13 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

§ 14 Avstämningsförbehåll

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen inte 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 i ett avstämningsregister enligt 4 kap. 18 § första stycket 6–8 lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument ska antas vara behörig att utöva de rättigheter som framgår av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).

Legala frågor och kompletterande information

Viss grundinformation avseende Brinova¹⁾

Uppgifter om Brinova	
Bolagsform	Publikt aktiebolag
Organisationsnummer	556840-3918
Bildat	Den 1 februari 2011, registrerat hos Bolagsverket den 2 februari 2011.
Huvudkontor	Ängelholm kommun
Adress	Tåstrupsgatan 2, 262 63 Ängelholm
Firma	Brinova Fastigheter AB (publ) (registrerad den 9 december 2015)
Verksamhet	Bolaget ska köpa, äga och förvalta fastigheter och bostadsrätter, äga och förvalta värdepapper samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

Väsentliga avtal

Avtal om fastighets- och företagsförvärv

Koncernen utvecklar regelbundet sitt fastighetsbestånd genom förvärv och avyttringar av fastigheter och fastighetsägande bolag. I det följande redovisas de förvärv och avyttringar av fastigheter och fastighetsägande bolag som styrelsen bedömer ha varit av större betydelse för Koncernen under de senaste två åren. Redovisade förvärv och avyttringar har enligt styrelsens bedömning varit av affärsmässig karaktär och ingångna överlåtelseavtal har innehållit för branschen sedvanliga garantier och villkor. Under den redovisade perioden har inga garantikrav av större betydelse framställts mot bolag inom Koncernen.

Förvärv av samhällsfastigheter i Eslöv

Bolaget har av Mälö Fastigheter AB och Mälö Fastigheter 3 AB förvärvat samtliga aktier i Mälö Fastigheter 1 AB med underliggande dotterbolag AB Dannemannen 33, Fastigheten Gjutaregården i Eslöv AB, AB Berga i Eslöv, D-Mannen 36 AB, D-Mannen 37 AB, och därigenom indirekt fastigheterna Eslöv Dannemannen 33, Eslöv Gjutaren 15, Eslöv Piggvaren 4, Eslöv Dannemannen 36 och Eslöv Dannemannen 37, och samtliga aktier i Fastigheten S-ärlan 3 AB, och indirekt fastigheten Eslöv Sädesärlan 3, med ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 685 MSEK. Köpeskillingen för aktierna uppgick till cirka 230 MSEK. Aktierna tillika fastigheterna förväntas tillträdas den 29 november 2016. Förvärvet finansieras genom banklån och en säljarrevers med förfallodatum den 31 december 2016. Delar av emissionslikviden från Företrädesemissionen kommer att användas för återbetalning av säljarreversen.

Förvärv av samhällsfastighet i Vellinge

Bolaget har ingått avtal med Backastad Omsorg AB och Er-Ho Förvaltning Försäljning 3 AB om att förvärva samtliga aktier i Fina Fågeln i Vellinge AB och indirekt fastigheten Vellinge Påfågeln 1 med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 154 MSEK. Köpeskillingen för aktierna uppgår preliminärt till cirka 38 MSEK.

Tillträde är planerat till maj 2017. Förvärvet finansieras genom kontanta medel om cirka 54 MSEK och nyupptagna lån om cirka 100 MSEK. Då förvärvet är att betrakta som en närståendetransaktion är förvärvet villkorat av att Bolagets årsstämma 2017 beslutar att godkänna förvärvet.

Förvärv av samhällsfastighet i Kävlinge

Bolaget har ingått avtal med Backastad Omsorg AB och Er-Ho Förvaltning Försäljning 2 AB om att förvärva samtliga aktier i Er-Ho Huset 9 AB och indirekt fastigheten Kävlinge Trehörningen 15 med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 121 MSEK efter färdigställande. Köpeskillingen för aktierna uppgår preliminärt till cirka 31 MSEK. Tillträde är planerat till juni 2018. Förvärvet finansieras genom kontanta medel om cirka 54 MSEK och utökad belåning om cirka 79 MSEK. Då förvärvet är att betrakta som en närståendetransaktion är förvärvet villkorat av att Bolagets årsstämma 2017 beslutar att godkänna förvärvet.

Förvärv av skolfastighet i Barsebäck

Bolaget har av Skånska Industrifastigheter AB förvärvat samtliga aktier i Brinova Barsebäck AB (tidigare MIPEO AB) och indirekt fastigheten Kävlinge Barsebäck 42:53 med ett underliggande fastighetsvärde om 58 MSEK. Köpeskillingen för aktierna uppgick till cirka 16,7 MSEK. Aktierna tillika fastigheten tillträdades den 31 augusti 2016. Förvärvet finansierades med likvida medel.

Förvärv av samhällsfastigheter i Malmö

Bolaget har av Svenska Hus i Skåne AB förvärvat samtliga aktier i Brinova Malmö AB (tidigare Svenska Hus i Malmö AB) och indirekt fastigheterna Malmö Nattpålandan 1, Malmö Vannagården 2, Malmö Sånekulla 16, Malmö Körmästaren 1 och Malmö Brandvakten 3 med underliggande fastighetsvärden om totalt 246,5 MSEK. Köpeskillingen för aktierna uppgick till cirka 102 MSEK. Aktierna tillika fastigheterna tillträdades den 31 augusti 2016.

1) För mer information angående Koncernen, Brinovas ställning inom Koncernen och information rörande dotterbolagen hänvisas till avsnittet "Legala frågor och övrig information – Fullständig koncernstruktur" i Prospektet.

Förvärvet finansierades delvis med likvida medel om 87,3 MSEK och delvis med upptagande av nytt lån om 157 MSEK.

Förvärv i Kristianstad

Bolaget har av CDBL Förvaltning AB förvärvat samtliga aktier i Fastighets AB S-hem 8 (tidigare CDBL Fastigheter AB) och indirekt fastigheten Kristianstad Sjöhem 8 med ett underliggande fastighetsvärde om 9,5 MSEK. Köpeskillingen för aktierna uppgick till cirka 7,2 MSEK. Aktierna tillika fastigheten tillträdades den 1 juli 2016. Förvärvet finansierades med likvida medel.

Förvärv i Lund med omnejd

Bolaget har av Trädstammen Holding 2 AB förvärvat samtliga aktier i Brinova Göingegeten AB (tidigare Trädstammen 3 AB), Brinova Lomma AB (tidigare Trädstammen 4 AB), Brinova B-stenen 5 AB (tidigare Trädstammen 5 AB), Brinova Blentarp AB (tidigare Trädstammen 6 AB), Brinova Stanstorp AB (tidigare Trädstammen 7 AB) och Brinova Karaby AB (tidigare Trädstammen 8 AB) och indirekt fastigheterna Lund Göingegeten 1, Lomma Lomma 27:133, Lund Bautastenen 4, Sjöbo Blentarp 67:35, Staffanstorp Stanstorp 7:298 och Kävlunge Karaby 2:303 med underliggande fastighetsvärden om totalt 206,3 MSEK. Köpeskillingen för aktierna uppgick till cirka 48 MSEK. Tillträde till aktierna tillika fastigheterna skedde den 30 juni 2016. Förvärvet finansierades genom banklån om 143,5 MSEK.

Förvärv av kontorsfastigheter i Karlskrona

Bolaget har av Kungsleden Golvet AB förvärvat fastigheterna Karlskrona Lindblad 10 och Karlskrona Lindblad 24 med underliggande fastighetsvärden om totalt 75 MSEK. Köpeskillingen uppgick till 75 MSEK. Fastigheterna tillträdades den 15 februari 2016. Förvärvet finansierades delvis genom banklån om 57 MSEK.

Förvärv i Eslöv och Hörby

Bolaget har av ER-HO Förvaltning AB förvärvat samtliga aktier i Brinova Eslöv AB (tidigare Er-Ho Huset 14 AB) och Brinova Hörby AB (tidigare Er-Ho Huset 15 AB), och indirekt fastigheterna Eslöv Ölycke 1:69 och Hörby Dybeck 4 med underliggande fastighetsvärden om totalt 28 MSEK. Köpeskillingen för aktierna uppgick till cirka 28,3 MSEK. Tillträde till aktierna tillika fastigheterna skedde den 31 december 2015. Förvärvet finansierades genom en apportemission om 2 211 928 aktier riktad till säljaren.

Förvärv i Skåne

Bolaget har av Backahill Holding AB förvärvat samtliga aktier i Brinova Invest AB (tidigare Skånehus Invest AB), Fastighets AB S-Hem, Anders Skooghs Byggnads Aktiebolag, Brinova Oxie AB, Brinova Hässleholm AB med underliggande dotterbolagen Handelsbolaget Elefanten Oskarshamn, Handelsbolaget Ladán, Handelsbolaget Järnet 2, Brinova Halmstad Kommanditbolag, Fastighetsbolaget Adonis Ett Handelsbolag och indirekt fastigheterna Malmö Oxievång 2, Malmö Oxievång 3, Malmö Oxievång 6, Kristianstad Sjöhem 2, Kristianstad Sjöhem 4, Kristianstad Sjöhem 10, Kristianstad Kristianstad 3:86, Kristianstad Åhus 42:534, Kristianstad Åhus 42:435, Kristianstad Åhus 42:536, Kristianstad Åhus 42:537, Kristianstad Åhus 42:541, Kristianstad Vesslan 45,

Kristianstad Alkronan 3, Kristianstad Västerport 18, Kristianstad Västerport 20, Kristianstad Västerport 21, Kristianstad Västerport 22, Kristianstad Västerport 25, Kristianstad Västerport 26, Kristianstad Västerport 29, Kristianstad Västerport 33, Kristianstad Härlöv 50:157, Hässleholm Intendenten 3, Hässleholm Magasinet 1 och Hässleholm Magasinet 4 med underliggande fastighetsvärden om totalt 471 MSEK. Köpeskillingen för aktierna uppgick till cirka 227 MSEK. Tillträde till aktierna tillika fastigheterna skedde den 30 september 2015. Förvärvet finansierades genom en apportemission om 16 187 715 aktier riktad till säljaren.

Förvärv i Landskrona

Bolaget har av Balder förvärvat samtliga aktier i Brinova Landskrona Holding AB (tidigare Tornet Projekt Brandvakten AB) med de underliggande dotterbolagen Brinova Landskrona 2 AB, United ScanDutch Fastigheter II AB, Brinova Landskrona 1 AB, Brinova Köpmannen AB och Brinova Gallerian AB och indirekt fastigheterna Landskrona Karl XV 4, Landskrona Karl XV 18, Landskrona XV 17, Landskrona Banér 1, Landskrona Banér 11, Landskrona Erik Dahlberg 1, Landskrona Erik Dahlberg 13, Landskrona Erik Dahlberg 14, Landskrona Köpmannen 2, Landskrona Köpmannen 13, Landskrona Köpmannen 14 samt Landskrona Östra Roten 21 med underliggande fastighetsvärden om totalt 370 MSEK. Köpeskillingen för aktierna uppgick till cirka 188,3 MSEK. Tillträde till aktierna tillika fastigheterna skedde den 30 september 2015. Förvärvet finansierades genom en apportemission om 14 736 242 aktier riktad till säljaren.

Entreprenad och projektutvecklingsavtal

Investeringar i ny-, till- och ombyggnation är en central del i Brinovas tillväxtstrategi. Mot bakgrund av fastighetsspecifika förutsättningar och investeringsmål omfattar Koncernens ingångna entreprenadavtal främst totalentreprenader. Koncernens entreprenadavtal har ingåtts på för marknaden sedvanliga villkor med tillämpning av standardiserade branschvillkor. Med undantag för de tre ny-, till- och ombyggnationer som redogörs för nedan, bedöms inga enskilda ny-, till- och ombyggnationer omfatta rättigheter eller skyldigheter av väsentlig betydelse för Koncernen.

Underhållsarbete, Landskrona

Brinova Tigern AB, Brinova Landskrona 1 AB, Brinova Landskrona 2 AB, Brinova Gallerian AB, Brinova Köpmannen AB och United ScanDutch Fastigheter II AB, dotterbolag till Brinova, har tillsammans ingått ett totalentreprenadavtal med Er-Ho Bygg AB avseende byggnads- och installationsarbeten för ombyggnation och renovering av lokaler och bostadslägenheter. Entreprenaden omfattar en total investering om cirka 23 MSEK varav kvarvarande investering per den 22 november 2016 uppgick till cirka 20,5 MSEK. Entreprenadavtalet bygger på de standardiserade branschvillkoren ABT 06 och innehåller sedvanliga bestämmelser om bland annat ändrings- och tilläggsarbeten, garantitider och begränsningar av ansvar för entreprenören. Entreprenaden beräknas vara färdigställd under fjärde kvartalet 2017.

Komvux, Landskrona

Brinova Landskrona 2 AB, ett dotterbolag till Brinova, har ingått ett totalentreprenadavtal med Peab Sverige AB avseende byggnads- och installationsarbeten för ombyggnation av verksamhetslokal. Entreprenaden omfattar en total investering om cirka 65 MSEK varav kvarvarande investering per den 22 november 2016 uppgick till cirka 35 MSEK. Entreprenadavtalet bygger på de standardiserade branschvillkoren ABT 06 och innehåller sedvanliga bestämmelser om bland annat ändrings- och tilläggsarbeten, garantitider och begränsningar av ansvar för entreprenören. Entreprenaden beräknas vara färdigställd under andra kvartalet 2017.

Kulturskolan, Landskrona

Brinova Gallerian AB, ett dotterbolag till Brinova, ingick ett totalentreprenadavtal med Peab Byggservice AB avseende byggnads-, och installationsarbeten för ombyggnation av butiksgalleria. Entreprenaden omfattade en total investering om cirka 23,3 MSEK. Entreprenaden färdigställdes och godkändes vid slutbesiktning den 1 juli 2016.

Hyresavtal

Koncernen är inte beroende av något enskilt hyresavtal. Hyresavtalen är dock sammantagna av väsentlig betydelse för Koncernens verksamhet och lönsamhet. Hyresavtalen har en varierande löptid. Uppsägningstiden för Bolagets mest väsentliga hyresavtal varierar mellan nio till tolv månader.¹⁾

Övriga väsentliga avtal

Utöver vad som redogörs för i detta avsnitt är Brinova inte beroende av något enskilt avtal av större betydelse för Bolagets verksamhet eller lönsamhet.

Finansieringsavtal

Generell information

Koncernens låneavtal har ingåtts dels av Bolaget, dels av dess direkt och indirekt ägda dotterbolag, i huvudsakligt syfte att finansiera fastighetsförvärv, entreprenadprojekt, allmänna affärsändamål samt för att refinansiera lån. Koncernens kreditgivare enligt ingångna låneavtal inkluderar SBAB Bank AB (publ), Swedbank AB (publ), Sparbanken Skåne AB (publ) och Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial. Koncernens kreditportfölj består i sin helhet av bankfinansiering. Koncernens kreditvolym har underliggande säkerheter i form av pantbrev i fastigheter. Moderbolagsborgen har ingåtts av Bolaget i förekommande fall. Pantsättningar och borgensförbindelser har i huvudsak ingåtts som säkerhet för generella skuldförbindelser gentemot respektive kreditgivare och är ingångna på för branschen sedvanliga villkor. Bolaget hade per den 22 november 2016 utestående räntebärande skulder om 990,8 SEK med en genomsnittlig ränta om 1,1 procent.

Låneavtal med SBAB Bank AB (publ)

Brinova Oxie AB, Brinova Gallerian AB, Brinova Köpmannen AB och United ScanDutch Fastigheter II AB har tillsammans ingått ett låneavtal om totalt 228 750 000 SEK hos SBAB Bank AB (publ), på sedvanliga villkor. Låneavtalet har ingåtts i huvudsakligt syfte att refinansiera tidigare lån. Låneavtalet består av fyra periodlån. Som säkerhet för förpliktelseerna under låneavtalet har Brinova Oxie AB, Brinova Gallerian AB, Brinova Köpmannen AB och United ScanDutch Fastigheter II AB pantförskrivit pantbrev i fastigheterna Malmö Oxievång 2, Malmö Oxievång 3, Malmö Oxievång 6, Landskrona Östra Roten 21, Landskrona Köpmannen 2, Landskrona Köpmannen 13, Landskrona Köpmannen 14, Landskrona Erik Dahlberg 1, Landskrona Erik Dahlberg 13 och Landskrona Erik Dahlberg 14. Utöver detta har Bolaget ingått moderbolagsborgen som säkerhet för dotterbolagens förpliktelser under låneavtalet. Per den 22 november 2016 var den utestående skulden under låneavtalet 228,8 MSEK. Samtliga lån under låneavtalet förfaller till betalning den 16 april 2019.

Låneavtal med Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial

Brinova Landskrona 2 AB har ingått ett låneavtal om totalt 141,9 MSEK hos Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial, på sedvanliga villkor. Per den 22 november 2016 var den utestående skulden under låneavtalet 141,9 MSEK. Som säkerhet för förpliktelseerna under låneavtalet har Brinova Landskrona 2 AB pantförskrivit pantbrev i fastigheten Landskrona Karl XV 18. Utöver detta har Bolaget ingått moderbolagsborgen som säkerhet för dotterbolagets förpliktelser under låneavtalet. Säkerheterna i form av pantbrev i den aktuella fastigheten samt moderbolagsborgen har ingåtts av Brinova Landskrona 2 AB respektive Bolaget även för eventuella framtida förpliktelser som Brinova Landskrona 2 AB kan komma att ha gentemot kreditgivaren. Lånet under avtalet förfaller till betalning den 31 december 2016.

Låneavtal med Swedbank AB (publ)

Fastighets AB S-hem har ingått ett låneavtal om totalt 105,0 MSEK hos Swedbank AB (publ), på sedvanliga villkor. Per den 22 november 2016 var den utestående skulden under låneavtalet 105,0 MSEK. Som säkerhet för förpliktelseerna under låneavtalet har Fastighets AB S-hem pantförskrivit pantbrev i fastigheten Kristianstad Sjöhem 4. Utöver detta har Bolaget ingått moderbolagsborgen som säkerhet för dotterbolagets förpliktelser under låneavtalet. Säkerheterna i form av pantbrev i den aktuella fastigheten samt moderbolagsborgen har ingåtts av Fastighets AB S-hem respektive Bolaget även för eventuella framtida förpliktelser som Fastighets AB S-hem kan komma att ha gentemot kreditgivaren. Per dagen för Prospektets offentliggörande pågår omförhandlingar av låneavtalet. Intill dess att parterna har nått en överenskommelse löper lånet på oförändrade villkor.

1) För mer information angående Koncernens hyresavtal hänvisas till avsnittet "Befintligt fastighetsbestånd" i Prospektet.

Teckningsåtaganden avseende Företrädesemissionen

Huvudägarna, som tillsammans representerar cirka 71,86 procent av aktierna och 93,44 procent av rösterna i Bolaget, har åtagit sig att teckna sina respektive *pro rata*-andelar av B-aktier i Företrädesemissionen. Huvudägarnas teckningsåtaganden är villkorade av att styrelsen beslutar att genomföra Företrädesemissionen och att Backahill och Balder erhåller dispens från Aktiemarknadsnämnden avseende den budplikt som kan utlösas vid bolagens infriande av med Bolaget ingångna aktielåneavtal,¹⁾ varvid bolagens röstandel temporärt kommer att understiga budpliktgränsen för att sedan, vid återfående av utlånade aktier, överstiga budpliktgränsen. För det fall villkoren inte uppfylls finns det risk för att en eller flera av Huvudägarna inte fullgör sitt teckningsåtagande.²⁾ Huvudägarna har åtagit sig att teckna nya aktier i de proportioner som anges i tabellen nedan.

Huvudägarna	Teckningsåtagande (MSEK)
Backahill AB	69 020 055
Fastighets AB Balder	58 943 674
ER-HO Förvaltning AB	23 203 023
Totalt	151 166 754

Lock up

Huvudägarna har i respektive teckningsåtagande åtagit sig att, under perioden från avstämningsdagen för deltagande i Företrädesemissionen och fram till den dag då Företrädesemissionen slutligt har registrerats av Bolagsverket, inte avyttra aktier eller teckningsrätter i Bolaget utan skriftlig medgivande från Bolaget.

Försäkringar

Koncernens försäkringsskydd omfattar sedvanliga verksamhets- och fastighetsförsäkringar samt ansvarsförsäkringar för styrelseledamöter och VD. Brinova anser att dess försäkringsskydd inom Koncernen överensstämmer med försäkringsskyddet för andra bolag inom fastighetsbranschen.

Immateriella rättigheter

Bolaget är, utöver Bolagets firmanamn "Brinova Fastigheter AB (publ)", innehavare till det svenskregistrerade figurmärket "Brinova" i klasserna 35, 36 och 37. Bolaget är registrerad ägare till domännamnen "brinova.se" och "skooghs.se". I övrigt innehar Bolaget inte några immateriella rättigheter som bedöms vara av väsentlig betydelse.

Miljö

Såvitt styrelsen känner till följer Bolaget gällande miljökrav och lagar och innehar erforderliga tillstånd med avseende bedriven verksamhet. Styrelsen känner vidare inte till att några miljöproblem uppkommit eller kan förväntas uppkomma avseende verksamheten som väsentligt påverkar Koncernen.

Tvister

Brinova varken är eller har varit part till några rättsliga förfaranden under innevarande räkenskapsår som har haft, eller skulle kunna ha, en väsentlig negativ effekt på Koncernens resultat eller finansiella ställning.

Transaktioner och avtal med närstående

Samtliga nedan redovisade transaktioner med närstående har enligt styrelsen skett på marknadsmässiga villkor. Bolaget står under ett betydande inflytande från Bolagets styrelsesuppleant Erik Paulsson som genom Backahill äger aktier i Bolaget motsvarande cirka 45 procent av rösterna varigenom han får anses ha ett betydande inflytande. Erik Paulssons inflytande leder till att Koncernen har närståendetransaktioner med Backahill och till Backahill närstående bolag. Utöver nedan redovisade närståenderelationer innehar Bolaget 50 procent av aktierna, tillika rösterna, i intresseföretaget Treveta Falkentolv Aktieföretag. Inget bolag inom Koncernen har lämnat lån, ställt garantier eller ingått borgensförbindelser till, eller till förmån för, någon styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i något av bolagen i Koncernen.

Backastad Omsorg AB och ER-HO Förvaltning AB

Närståendetransaktioner har skett med Backastad Omsorg AB, som är dotterbolag till en av Huvudägarna (Backahill), och ER-HO-Förvaltning AB som är en av Huvudägarna.³⁾

Ateneum AB

Ateneum AB, som ägs av styrelseledamoten Lars Rosvall, upplåter regelbundet konsulttjänster till Brinova. Ersättning för utförda konsulttjänster utgår med cirka 960 000 SEK per år. Befintligt avtal med Ateneum AB upphör att gälla per den 31 december 2016.

Skånska Industrifastigheter Förvaltning AB

Närståendetransaktioner har skett med Skånska Industrifastigheter Förvaltning AB, vari ER-HO Förvaltning AB, äger 50 procent av aktierna, i form av förvärv av det fastighetsägande bolaget Brinova Barsebäck AB.⁴⁾

Er-Ho Bygg AB och ER-HO Förvaltning AB

Ett flertal bolag inom Koncernen har under 2016 ingått entreprenadavtal med Er-Ho Bygg AB, som är systerbolag till ER-HO Förvaltning AB, enligt följande: Brinova Landskrona 1 AB har ingått ett entreprenadavtal avseende ombyggnation av kontor, till ett belopp om 565 000 SEK. Brinova Oxie AB har ingått ett entreprenadavtal avseende ombyggnation av träningsfacilitet, till ett belopp om cirka 2,95 MSEK (exklusive eventuella tillkommande arbeten). Brinova Tigern AB, Brinova Landskrona 1 AB, Brinova Landskrona 2 AB, Brinova Gallerian AB, Brinova Köpmannen AB

1) För mer information angående riskerna avseende ingångna aktielåneavtal hänvisas till avsnittet "Riskfaktorer" i Prospektet.

2) För mer information angående riskerna avseende Huvudägarnas teckningsåtaganden hänvisas till avsnittet "Riskfaktorer – Teckningsåtaganden avseende Företrädesemissionen" i Prospektet.

3) För information hänvisas till rubriken "Väsentliga avtal" och "Förvärv av samhällsfastighet i Vellinge" och "Förvärv av samhällsfastighet i Kävlinge" i detta avsnitt.

4) För mer information om förvärvet hänvisas till rubriken "Väsentliga avtal" och "Förvärv av skolfastighet i Barsebäck" i detta avsnitt.

och United ScanDutch Fastigheter II AB har ingått entreprenadavtal avseende renoveringsarbeten i Landskrona till ett belopp om cirka 23 MSEK (exklusive eventuella tillkommande arbeten). Slutligen har Brinova Gallerian AB ingått entreprenadavtal avseende ombyggnation av restaurang till ett belopp om cirka 10,5 MSEK (exklusive eventuella tillkommande arbeten).

Bolaget har under 2015 förvärvat fastighetsägande bolag av ER-HO Förvaltning AB i enlighet med vad som framgår under rubriken "Förvärv i Eslöv och Hörby" i detta avsnitt.

Backahill

Backahill Holding AB, som är dotterbolag till Backahill, har under räkenskapsåret för 2015 upplåtit konsulttjänster till Bolaget. Ersättningen för utförda konsulttjänster uppgick under nämnda år till cirka 2 MSEK. Vidare har Bolaget förvärvat fastighetsägande bolag av Backahill Holding AB.

Balder Storstad AB

Bolaget har under 2015 förvärvat fastighetsägande bolag av Balder Storstad AB, dotterbolag till Balder (en av Huvudägarna), i enlighet med vad som framgår under rubriken "Förvärv i Landskrona".

Information från tredje man

Intyg om fastighetsvärdering har på Bolagets begäran inhämtats från oberoende sakkunniga värderingsmän genom Newsec Advice AB. Newsec Advice AB har samtyckt till att fastighetsvärderingen tagits in i Prospektet i den form och det sammanhang som framgår därav. Värderingsmännen är av MRICS auktorise-

rade fastighetsvärderare. Revisorsrapport avseende proforma-redovisning samt revisorsrapport avseende sammandrag av historisk finansiell information har inhämtats från Ernst & Young AB på Bolagets begäran. Ernst & Young AB har samtyckt till att tillhandahållen information tagits in i Prospektet i den form och det sammanhang som framgår därav.

Information från tredje man har i Prospektet återgivits korrekt och såvitt Bolaget 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 Bolaget känner till några väsentliga intressen i Bolaget. Bolaget eller Bolagets revisor har inte kontrollerat siffror, marknadsdata eller annan information som tagits fram av tredje man, varför styrelsen i Bolaget inte påtar sig något ansvar för riktigheten för sådan i Prospektet intagen information och sådan information bör läsas med detta i åtanke. Viss finansiell information i Prospektet har avrundats, varför vissa tabeller ej summerar korrekt.

Rådgivares intressen

Swedbank eller deras respektive närstående företag har tillhandahållit och kan i framtiden komma att tillhandahålla finansiella rådgivnings-, placerings-, investerings-, kommersiella bank- eller andra tjänster till Bolaget och dess närstående företag för vilka de har erhållit och i framtiden kan förväntas fortsätta erhålla sedvanliga arvoden och provisioner. Swedbank är vidare långivare till Bolaget.²⁾

Handlingar som införlivats genom hänvisning samt hålls tillgängliga för inspektion

Följande handlingar som tidigare har publicerats ska införlivas via hänvisning och utgöra en del av Prospektet:

Information	Sidor	Dokument
Brinovas finansiella information med tillhörande noter och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2013.	Resultaträkning på sidan 3, balansräkning på sidorna 4 och 5, redovisningsprinciper och noter på sidorna 6–8 och revisionsberättelse på sidan 9.	Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2013.
Brinovas finansiella information med tillhörande noter och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2014.	Resultaträkning på sidan 3, balansräkning på sidorna 4 och 5, redovisningsprinciper och noter på sidorna 6–8 och revisionsberättelse på sidan 9.	Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2014.
Koncernens finansiella information med tillhörande noter och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2015.	Resultaträkningar på sidorna 4 och 9, balansräkningar på sidorna 4–6 och 10, rapporter över förändringar i eget kapital på sidorna 7 och 12, kassaflödesanalyser på sidorna 8 och 13, redovisningsprinciper och noter på sidorna 14–35 och revisionsberättelse på sidan 36.	Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2015.
Koncernens finansiella information med tillhörande noter för perioden 1 januari 2016–30 september 2016.	Resultat- och balansräkning på sidan 12, rapporter över förändringar i eget kapital på sidan 9, kassaflödesanalys på sidan 6, redovisningsprinciper på sidan 14.	Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari–30 september 2016.

Kopior av följande dokument kan under hela Prospektets giltighetstid granskas hos Brinova Fastigheter AB (publ), Tåstrups-gatan 2, 262 63 Ängelholm, under ordinarie kontorstid:

- Bolagets stiftelseurkund och bolagsordning,
- Värderingsintyg avseende Bolagets fastighetsbestånd som utfärdats av oberoende sakkunnig,

- Bolagets delårsrapport för perioden januari–september 2016,
- Bolagets reviderade årsredovisningar för 2013, 2014 samt års- och koncernredovisning för 2015,
- Dotterbolagens årsredovisningar för räkenskapsåren 2014 och 2015, samt
- Prospektet.

1) För mer information om förvärvet från Backahill Holding AB hänvisas till rubriken "Väsentliga avtal" och "Förvärv i Skåne" i detta avsnitt.

2) För mer information angående Bolagets låneavtal med Swedbank hänvisas till rubriken "Finansieringsavtal" i detta avsnitt.

Bolagsordning, reviderad års- och koncernredovisning för räkenskapsåret 2015 samt delårsrapporten för perioden januari – september 2016 hålls även tillgängliga via Bolagets hemsida, www.brinova.se.

Fullständig koncernstruktur

Per dagen för Prospektet är Brinova moderbolag till 45 direkt eller indirekt ägda dotterbolag i enlighet med nedanstående förteckning.

Bolag, organisationsnummer, säte	Antal aktier/andelar	Andel i %
Brinova Fastigheter AB (publ), 556840-3918, Ängelholm	52 590 719	–
Fastighets AB S-hem 8, 556817-0475, Ängelholm	500	100
Brinova Ödåkra AB, 559065-0155, Ängelholm	500	100
Fastighets AB S-hem, 556785-5027, Ängelholm	100 000	100
Brinova Karaby AB, 559061-7832, Ängelholm	500	100
Brinova Stanstorp AB, 559061-1116, Ängelholm	500	100
Brinova Blentarp AB, 559061-1124, Ängelholm	500	100
Brinova B-stenen 5 AB, 559061-1074, Ängelholm	500	100
Brinova Lomma AB, 559061-1082, Ängelholm	500	100
Brinova Göingegeten AB, 559061-1090, Ängelholm	500	100
Brinova Landskrona Holding AB, 556715-5485, Ängelholm	1 000	100
Brinova Landskrona 2 AB, 556728-8658, Ängelholm	1 000	100
United ScanDutch Fastigheter II AB, 556595-6546, Ängelholm	20 000	100
Brinova Landskrona 1 AB, 556683-4460, Ängelholm	50 000	100
Brinova Köpmannen AB, 556787-1784, Ängelholm	100 000	100
Brinova Gallerian AB, 556787-1776, Ängelholm	100 000	100
Brinova Karlskrona Lindblad AB, 559046-9770, Ängelholm	1 000	100
Brinova Hörby AB, 559027-6019, Ängelholm	50 000	100
Brinova Eslöv AB, 559027-6027, Ängelholm	50 000	100
Brinova Eskilstorp AB, 556866-3636, Ängelholm	500	100
Brinova Vellinge AB, 556630-1577, Vellinge	8 000	100
Brinova Tigern AB, 556704-6460, Ängelholm	1 000	100
Brinova Hässleholm AB, 556040-3957, Ängelholm	50 000	100
Fastighetsbolaget Adonis Ett Handelsbolag, 916623-1572, Ängelholm	–	100
Brinova Halmstad Kommanditbolag, 916824-0977, Helsingborg	–	100
Brinova Helsingborg AB, 556349-8335, Ängelholm	136 594	100
Anders Skooghs Byggnads Aktieföretag, 556191-3129, Ängelholm	25 000	100
Handelsbolaget Järnet 2, 916821-9054, Ängelholm	–	100
Brinova Projekt AB, 559061-2940, Ängelholm	1 000	100
Brinova Invest AB, 556549-0454, Ängelholm	1 000	100
Handelsbolaget Elefanten i Oskarshamn, 916423-3455, Ängelholm	–	100
Handelsbolaget Ladan, 916752-4587, Ängelholm	–	100
Brinova Malmö AB, 556753-4960, Ängelholm	100 000	100
Brinova Barsebäck AB, 556741-6234, Ängelholm	1 000	100
Brinova Karlskrona Bostäder AB, 559075-4601, Ängelholm	1 000	100
AB ERLAB Fastigheter, 556710-8583, Ängelholm	3 000	100
Brinova Oxie AB, 556471-9317, Ängelholm	7 000	100
Mälö Fastigheter 1 AB, 556858-1150, Stockholm	500	100
AB Dannemannen 33, 556933-5945, Stockholm	500	100
Fastigheten Gjutargården i Eslöv AB, 556933-5705, Stockholm	500	100
AB Berga i Eslöv, 556937-4480, Stockholm	500	100
D-Mannen 36 AB, 559058-8306, Stockholm	500	100
D-Mannen 37 AB, 559058-8355, Stockholm	500	100
Fastigheten S-ärlan 3 AB, 556775-4642, Stockholm	1 000	100
Brinova Fastigheter i Karlskrona AB, 559081-2128	50 000	100
Brinova Holding AB, 559084-7819	50 000	100

Vissa skattefrågor i Sverige

I nedanstående avsnitt 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 utgör 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 aktier 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 och investeringsfonder. 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 på noterade aktier i inkomstslaget kapital. Skattesatsen är 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 vid utnyttjande och avyttring av teckningsrätter

Utnyttjas teckningsrätter för teckning av nya aktier utlöses inte någon beskattning. För den som inte önskar utnyttja sin företrädesrätt att delta i Företrädesemissionen och avyttrar sina teckningsrätter ska kapitalvinsten tas upp till beskattning. Teckningsrätter som grundas på innehav av aktier i Brinova anses anskaffade för 0 SEK. Hela försäljningsersättningen efter avdrag för utgifter för avyttringen ska således tas upp till beskattning. Anskaffningsutgiften för de ursprungliga aktierna påverkas inte. För teckningsrätter i Brinova förvärvade på annat sätt än genom deltagande i Företrädesemissionen utgör vederlaget anskaffningsutgiften. Teckningsrätternas omkostnadsbelopp ska i detta fall medräknas vid beräkningen av omkostnadsbeloppet för förvärvade aktier.

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 skattskyldiga 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 innehållits 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.

Överlåtelsebegräsningar med mera

Tilldelningen av teckningsrätter och inbjudan att teckna nya aktier i Bolaget med eller utan stöd av teckningsrätter kan påverkas av gällande lagstiftning i olika jurisdiktioner. Investorer bör anlita professionella rådgivare för att bedöma om det krävs tillstånd från myndigheter, andra tillstånd eller om andra formella krav behöver iaktas för att kunna utnyttja teckningsrätter, förvärva BTA eller nya aktier utan stöd av teckningsrätter.

Allmänt

Bolaget har inte vidtagit och kommer inte att vidta några åtgärder för att tillåta ett erbjudande av de nya aktier (genom utnyttjande av teckningsrätter eller på annat sätt) till 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. Investeringen får inte under några omständigheter handla med aktier, teckningsrätter eller BTA som är föremål för Erbjudandet, såvida inte en sådan inbjudan eller ett sådant erbjudande lagligen skulle kunna lämnas till investeringen eller om aktier, teckningsrätter eller BTA 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 aktier, teckningsrätter eller BTA till någon person i en jurisdiktion 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 investeringen göra mottagaren uppmärksam på innehållet i detta avsnitt. Om inte annat uttryckligen sägs i Prospektet gäller följande:

1. Aktier, teckningsrätter eller BTA 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 aktier, teckningsrätter eller BTA 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");
2. Prospektet får inte sändas till någon person i någon Obehörig Jurisdiktion; och

3. 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 aktier, teckningsrätter eller BTA 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 Bolaget och dess uppdragstagare (om Bolaget inte avstår från detta krav):

- att investeringen inte befinner sig i en Obehörig Jurisdiktion;
- att investeringen inte är en Obehörig Person;
- att investeringen inte agerar och inte har agerat på uppdrag av eller till förmån för en Obehörig Person;
- att investeringen är införstådd med att varken aktier, teckningsrätter eller BTA 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 investeringen lagenligt får erbjudas, utnyttja, teckna och ta emot aktier, teckningsrätter eller BTA i den jurisdiktion där vederbörande är bosatt eller för närvarande befinner sig.

Bolaget 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 investeringen blir skadeståndsskyldig eller att en transaktion avseende aktier, teckningsrätter eller BTA 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 Bolaget ovannämnda utfästelser och garantier såvitt avser utnyttjande av teckningsrätterna för innehavarens räkning. Om sådan person inte lämnar eller inte kan lämna ovannämnda utfästelser och garantier är Bolaget inte skyldigt att verkställa tilldelning av aktier, teckningsrätter eller BTA till sådan person eller till person för vars räkning denne agerar. Oaktat föregående reserverar sig Bolaget rätten att erbjuda och leverera aktier, teckningsrätter eller BTA till ett begränsat antal aktieägare i USA vilka bedöms vara qualified institutional buyers (enligt definitionen i Rule 144A i Securities Act) ("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 aktier, teckningsrätter eller BTA själv ansvarig för att kontrollera och följa tillämplig lagstiftning i den aktuella jurisdiktionen, inklusive att införskaffa eventuella erforderliga tillstånd eller andra samtycken från myndigheter 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 anlita professionella rådgivare.

Såvitt avser aktieägare som på avstämningsdagen den 29 november 2016 innehar aktier i Bolaget genom förvaltare, kommer teckningsrätter initialt att utbokas 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 aktier, teckningsrätter eller BTA. 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 poststämplats i en Obehörig Jurisdiktion att anses vara ogiltiga och aktier, teckningsrätter eller BTA som erbjuds i Erbjudandet kommer inte att levereras till en mottagare i en Obehörig Jurisdiktion. Bolaget 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 aktier, teckningsrätter eller BTA, för det fall denna person inte utfäster eller kan utfästa, eller inte garanterar eller inte kan garantera, att denna person inte befinner sig i en Obehörig Jurisdiktion och inte är en Obehörig Person, och inte agerar på diskretionär grund för sådana personer eller, enligt Bolaget eller dess uppdragstagares bedömning, har lämnat instruktion om teckning i, eller sänt detta från, en Obehörig Jurisdiktion.

Vidare förbehåller sig Bolaget rätten att helt enligt egen bedömning ogiltigförklara utnyttjande av teckningsrätter, som Bolaget 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 Bolaget rätten att tillåta en innehavare att utnyttja teckningsrätter, om Bolaget 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 Bolaget inget ansvar för eventuella åtgärder som innehavaren vidtar eller konsekvenser som denne kan förorsakas genom att Bolaget tillåter innehavaren att utnyttja teckningsrätter.

USA

Aktier, teckningsrätter eller BTA 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 aktier, teckningsrätter eller BTA lämnas i USA.

Aktierna, teckningsrätterna och BTA erbjuds och säljs utanför USA i enlighet med Regulation S i Securities Act. Vidare får Aktier, teckningsrätter eller BTA endast erbjudas eller säljas av Bolaget inom USA till befintliga aktieägare som bedöms vara QIB:s.

Varje innehavare av teckningsrätter, BTA eller nya aktier 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 bekräftar att teckningsrätterna, BTA eller nya aktier 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 aktier 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 aktier 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 aktier som emitterats vid utnyttjande av teckningsrätter, kommer innehavaren och sådana andra personer endast gör 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 aktier till USA) eller (iv) avseende nya aktier 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 aktier;
6. innehavaren är införstådd med att så länge som de nya aktier som emitteras genom utnyttjande av teckningsrätter är så kallade "restricted securities" i den mening som avses i amerikansk värdepapperslagstiftning, får inga sådana nya aktier deponeras till någon amerikansk depåbevisfacilitet som upprättats eller administreras av en depåbank, annat än till en begränsad depåbevisfacilitet, och att sådana nya aktier inte kommer att avvecklas eller handlas genom faciliteterna tillhörande The Depository Trust Company eller annat amerikanskt börs- eller clearingsystem;
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 aktier 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 aktier. 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, eller någon, för vars räkning denne förvärvar teckningsrätter, BTA eller nya aktier, i den löpande verksamheten, investerar i eller förvärvar liknande värdepapper som teckningsrätterna, BTA eller de nya aktierna som emitteras vid utnyttjande av teckningsrätter, har sådan kunskap och erfarenhet i finansiella och affärsrättsliga frågor att den är kapabel att utvärdera fördelarna och riskerna med att förvärva sådana teckningsrätter, BTA och nya aktier och att den är medveten om att den under obestämd tid måste bära den ekonomiska risken i varje teckningsrätt, BTA eller ny aktie 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 förebringa ett investeringsbrev ("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 aktier 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 PFIC enligt amerikanska federala inkomstskatteregler (ii) Bolaget inte har vidtagit några åtgärder i syfte att utröna 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 var och en av deras respektive uppdragstagare, 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 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, deponent 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 aktier, teckningsrätter eller BTA kan komma att förlita sig på undantag från registreringskraven i Section 5 i Securities

Act genom Rule 144A. Fram till fyrtio (40) dagar efter inledandet av Erbjudandet, ett erbjudande, försäljning eller överlåtelse av aktier, teckningsrätter eller BTA inom USA av en förmedlare (oavsett om denne deltar i Erbjudandet eller inte) kan strida mot registreringskraven i Securities Act. Aktier, teckningsrätter eller BTA 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 gjort uttalanden sig om Erbjudandet eller bekräftat riktigheten och tillförlitligheten i Prospektet. Att påstå motsatsen är en brottslig handling i USA.

Europeiska ekonomiska samarbetsområdet

Beträffande varje medlemsstat i det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet vilka har implementerat Prospektdirektivet (vardera, en "Relevant Medlemsstat") får ett erbjudande till allmänheten avseende aktier, teckningsrätter eller BTA 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 aktier, teckningsrätter eller BTA kan komma att lämnas när som helst enligt följande undantag i Prospektdirektivet, om de har blivit implementerade i den Relevanta Medlemsstaten:

- till juridiska personer som är "kvalificerade investerare" (såsom definieras i Prospektdirektivet);
- 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 Nordea eller Swedbank avseende sådant erbjudande; eller
- under andra förhållanden som faller inom artikel 3(2) i Prospektdirektivet.

Detta förutsätter att inget sådant erbjudande av aktier, teckningsrätter eller BTA föranleder ett krav på att Bolaget, Nordea eller Swedbank måste offentliggöra ett prospekt enligt artikel 3 i Prospektdirektivet. Varken Bolaget, Nordea eller Swedbank har godkänt, och kommer inte heller att godkänna, något erbjudande av aktier, teckningsrätter eller BTA via förvaltare, annat än erbjudanden som har gjorts av Nordea och Swedbank vilka utgör den slutliga placeringen för aktier, teckningsrätter eller BTA 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 aktier, teckningsrätter eller BTA enligt Erbjudandet, kommer anses ha utfäst, garanterat och överenskommit, med Bolaget, Nordea och Swedbank att:

- investeraren är en kvalificerad investerare i enlighet med lagen i den Relevanta Medlemsstaten implementerande artikel 2(1)(e) i Prospektdirektivet; och
- såvitt avser aktier, teckningsrätter eller BTA som har förvärvats av investeraren såsom finansiell mellanhand, såsom denna term används i artikel 3(2) i Prospektdirektivet, (i) aktier, teckningsrätter eller BTA som har förvärvats av investeraren i Erbjudandet har inte förvärvats på uppdrag av, och inte heller 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 Nordea eller Swedbank har inhämtats avseende erbjudandet eller återförsäljningen; eller (ii) om aktier, teckningsrätter eller BTA 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 som lämnade till sådana personer.

Såvitt avser denna del, avses med uttrycket "erbjudande till allmänheten" i förhållande till aktier, teckningsrätter eller BTA i någon Relevant Medlemsstat, ett meddelande till personer, oavsett form eller medium, med tillräcklig information om villkoren i erbjudandet och varje aktie, teckningsrätt eller BTA som ska erbjudas, för att en investerare ska ha förutsättningar att fatta beslut om att teckna eller förvärva aktier, teckningsrätter eller BTA, såsom denna definition förekommer i varierad form i respektive Relevant Medlemsstat beroende på hur Prospektdirektivet har implementerats i de olika medlemsstaterna.

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

Aktier, teckningsrätter eller BTA 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

Bolaget är ett publikt aktiebolag registrerat i enlighet med svenska lagar, med säte i Östersunds kommun, Sverige. Ingen medlem av Bolagets styrelse eller ledning är bosatt i USA och hela, eller större delen av, dessa personers och Bolagets, egendom är lokaliserad utanför USA. Detta innebär att det kan finnas hinder för investerare att utfärda delgivning i USA gentemot Bolaget 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 utslutande 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 svensk stil, vilka skiljer sig från format och stil på prospekt i USA. Detta 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. Prospektet är därför inte i alla delar jämförbara med finansiell information upprättade 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. Investerare uppmanas att konsultera skatterådgivare avseende risken att bli ådragen skattskyldighet med anledning av mottagandet av aktier, teckningsrätter eller BTA.

Överlåtelsebegränsningar

Distributionen av Prospektet och överlåtelser, försäljningar och förfoganden av aktier, teckningsrätter eller BTA är föremål för överlåtelsebegränsningar, se ovan.

Adresser

Brinova Fastigheter AB (publ)

Besöksadress huvudkontor

Tåstrupsgatan 2, Ängelholm

Postadress huvudkontor

262 63 Ängelholm

Finansiell rådgivare till bolaget

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 Glimstedt Stockholm KB

Besöksadress

Strandvägen 7A, Stockholm

Postadress

Box 5244

102 45 Stockholm

Telefon: +46 8 566 119 49

Revisor

EY AB

Besöksadress

Nytorgsgatan 14

Postadress

262 31, Ängelholm

Central värdepapperscentral

Euroclear Sweden AB

Box 191

SE-101 23 Stockholm



Brinova Fastigheter AB (publ)

Tåstrupsgatan 2

262 63 Ängelholm

Hemsida: www.brinova.se