Inbjudan till teckning av Preferensaktier i Preservia Hyresfastigheter AB (publ)

Teckningstid 8 december 2016 - 31 mars 2017

Prospekt

Viktig information

Motiv

Detta prospekt har upprättats av styrelsen i Preservia Hyresfastigheter AB (publ) med anledning av en förestående nyemission.

Definitioner

I detta prospekt gäller följande definitioner om inget annat anges:
'Preservia Hyresfastigheter', ´Koncernen´ eller 'Bolaget', avser Preservia Hyresfastigheter AB (publ), med organisationsnummer 559001-3875.
Med 'Eminova' avses Eminova Fondkommission AB, med organisationsnummer 556889-7887.
Med 'Euroclear' avses Euroclear Sweden AB, med organisationsnummer 556112-8074.
Upprättande , godkännande och registrering av detta prospekt
Detta prospekt har upprättats i enlighet med lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument, Kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004 om genomförande av Europaparlamentets och rådets direktiv nr 2003/71/EG samt Kommissionens delegerade förordning (EU) nr 486/2012 av den 30 mars 2012 om ändring av förordning (EG) nr 809/2004. Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap 25–26§§ lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännandet och registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifter i prospektet är riktiga eller fullständiga. Eminova Fondkommission är emissionsinstitut till Bolaget med anledning av förestående transaktion och har biträtt Bolaget vid upprättandet av detta prospekt. Då samtliga uppgifter i dokumentet härrör från Bolaget friskriver sig Eminova från allt ansvar i förhållande till aktieägare i Bolaget och andra direkta eller indirekta konsekvenser till följd av beslut om investering eller andra beslut som helt eller delvis grundas på uppgifterna i detta prospekt.

Tvist

Tvist som uppkommer med anledning av innehållet i detta prospekt och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt. Svensk materiell rätt är exklusivt tillämplig på detta prospekt inklusive till dokumentet hörande handlingar.

Distributionsområden

Erbjudande att förvärva aktier i Bolaget i enlighet med villkoren i detta prospekt riktar sig inte till aktieägare eller andra investerare med hemvist i USA, Kanada, Australien, Nya Zeeland, Singapore, Hongkong, Japan eller Sydafrika, eller i något annat land där deltagande i emissionen skulle förutsätta ytterligare erbjudandehandlingar eller prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än enligt svensk rätt, eller eljest strida mot regler i sådant land.
Inga teckningsrätter, betalda tecknade aktier, aktier eller andra värdepapper utgivna av Preservia Hyresfastigheter har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act 1933, eller enligt värdepapperslagstiftningen i någon delstat i USA eller någon provinslag i Kanada. Därför får inga teckningsrätter, betalda tecknade aktier, aktier eller andra värdepapper utgivna av Preservia Hyresfastigheter överlåtas eller erbjudas till försäljning i USA eller Kanada annat än i sådana undantagsfall som inte kräver registrering. Anmälan om förvärv av aktier i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltig och lämnas utan avseende.

Marknadsinformation och framåtblickande syftningar

I detta prospekt förekommer viss historisk marknadsinformation. I det fall information har hämtats från tredje part ansvarar Bolaget för att informationen har återgivits korrekt. Såvitt Bolaget känner till har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra informationen felaktig eller missvisande i förhållande till de ursprungliga källorna. Bolaget har emellertid inte gjort någon oberoende verifiering av den information som lämnats av tredje part, varför fullständigheten eller riktigheten i den information som presenteras i dokumentet inte kan garanteras. Ingen tredje part enligt ovan har, såvitt Bolaget känner till, väsentliga intressen i Bolaget.
Information i detta prospekt som rör framtida förhållanden, såsom uttalanden och antaganden avseende Bolagets framtida utveckling och marknadsförutsättningar, baseras på aktuella förhållanden vid tidpunkten för offentliggörandet av dokumentet. Framtidsinriktad information är alltid förenad med osäkerhet eftersom den avser och är beroende av omständigheter utanför Bolagets kontroll. Någon försäkran att bedömningar som görs i detta prospekt avseende framtida förhållanden kommer att realiseras lämnas därför inte, vare sig uttryckligen eller underförstått.

Tillgänglighet

Föreliggande prospekt och de handlingar som införlivats genom hänvisning kommer under dokumentets giltighetstid att finnas tillgängliga i elektronisk form på Bolagets hemsida: www.preserviahyresfastigheter.se.

Handlingar införlivade genom hänvisning

Detta prospektskall läsas tillsammans med resultat- och balansräkningar med tillhörande noter, kassaflödesanalyser och, i förekommande fall, revisionsberättelser ur följande av Bolaget tidigare avlämnade rapporter, vilka införlivas genom hänvisning. De handlingar som införlivas genom hänvisning är:
Reviderad årsredovisning för perioden 22 januari 2015 till den 31 dec 2015, sidorna 6-18.
Periodrapport, ej reviderad, för perioden 1 januari 2016 till den 30 sep 2016, sidorna 6-19.
Handlingarna finns tillgängliga på Bolagets hemsida: www.preserviahyresfastigheter.se
Mindre differenser föranledda av avrundningar förekommer i vissa delar av de finansiella uppställningarna.

Revisorsgranskning

Utöver vad som framgår ovan avseende historisk finansiell information som införlivats genom hänvisning har ingen information i detta prospekt granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Innehållsförteckning

Viktig information	2
Innehållsförteckning	3
Sammanfattning	4
Riskfaktorer	13
Inbjudan till teckning av Preferensaktier i Preservia Hyresfastigheter	20
Bakgrund och motiv	21
VD har ordet	22
Villkor och anvisningar	23
Verksamhetsbeskrivning	26
Marknaden	35
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	42
Utvald finansiell information	46
Aktiekapital och ägarförhållanden	59
Legala frågor och övrig information	62
Bolagsordning	64
Kontaktinformation	68

Sammanfattning

Prospektsammanfattningar består av punkter som ska innehålla viss information. Dessa punkter är numrerade i avsnitt A–E (A.1– E.7). Sammanfattningen i detta prospekt innehåller alla de punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt kan det dock finnas luckor i punkternas numrering. Även om det krävs att en punkt inkluderas i sammanfattningen för aktuell typ av värdepapper och emittent, är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande punkten. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av punkten tillsammans med angivelsen ”Ej tillämplig”.

Avsnitt A – Introduktion och varningar		
A.1	Varning	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till prospektet och varje beslut om att investera i värdepapperen ska baseras på en bedömning av prospektet i dess helhet från investerarens sida. Om ett yrkande avseende uppgifterna i prospektet anförs vid domstol kan den investerare som är kärande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.
A.2	Finansiella mellanhänder	Bolaget samtycker till att finansiella mellanhänder nyttjar Prospektet för återförsäljning samt placering av värdepapper under teckningsperioden, det vill säga mellan den 8 december 2016 och den 31 mars 2017. Samtycket gäller återförsäljning samt placering i Sverige. När en finansiell mellanhand lämnar anbud till investerare ska den finansiella mellanhanden underrätta investerare om anbudsvillkoren, i samband med att anbudet lämnas. Finansiella mellanhänder som nyttjar detta Prospekt på sin webbplats skall uppge att nyttjandet står i överensstämmelse med Bolagets samtycke och dess angivna villkor.
Avsnitt B - Information om emittenten		
B1.	Firma och handelsbetec kning	Bolagets registrerade firma är Preservia Hyresfastigheter AB (publ) med organisationsnummer 559001-3875.
B.2	Säte och bolagsform	Bolagets säte är i Stockholm, Sverige. Bolaget är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige och bedriver sin verksamhet enligt svensk rätt. Bolagets associationsform regleras av den svenska aktiebolagslagen (2005:551)
B.3	Verksamhet och marknader	Preservia Hyresfastigheter bildades under våren 2015 med fokus på att utveckla och uppföra små, välplanerade hyresrätter av hög kvalitet, på platser där bostadsbristen är som störst och med god direktavkastning. Preservia Hyresfastigheter äger idag projektbolag med fastigheter under uppförande i Huddinge och Bålsta utanför Stockholm samt i Gävle. Totalt handlar det om 800 lägenheter under uppförande.
B.4a	Trender	Efterfrågan på bostäder i Stockholm och flera andra storstadsregioner exempelvis Uppsala och Gävle, förväntas vara fortsatt stor inom en överskådlig framtid, då det råder en brist på bostäder och i synnerhet hyresrätter i dessa områden. En låg nivå på bostadsbyggandet i kombination med en stor inflyttning borgar också för en fortsatt hög efterfrågan. Mot bakgrund av en ökande befolkning i dessa områden, förbättrat politiskt klimat för hyresfastigheter, fortsatt låga marknadsräntor, möjligheten att presumtionshyror öppnar upp marknaden, samt en underliggande stark svensk ekonomi förväntas bostadsmarknaden ha en positiv utveckling under kommande år.

<table>
<tr><td>B.5</td><td>Koncern</td><td>Bolaget är ett helägt dotterbolag till Preservia Fastigheter AB, 559038-5323, och har i sin tur nedan angivna helägda dotterbolag, vars funktion är att äga de fastighetsprojekt som ingår i Koncernens projektportfölj:
Preservia Pendlingen AB, 556833-9203
Preservia Hälsovägen AB, 556999-9500
Preservia Projekt Gävle AB, 559022-7012, med de i sin tur helägda dotterbolagen
Preservia Gävlehov AB, 556999-7603, och
Preservia Gävlehov Etapp 2 AB, 559082-3679.</td></tr>
<tr><td>B.6</td><td>Ägarstruktur</td><td>Preservia Hyresfastigheter AB ägs till 100 procent av Preservia Fastigheter AB, vilket i sin tur ägs till lika delar av David Hansson och Topias Riuttamäki, genom egna bolag.</td></tr>
<tr><td>B.7</td><td>Utvald historisk finansiell information</td><td>Nedan presenterad finansiellinformation är hämtad från Bolagets reviderade årsredovisning för 2015, samt från den ej reviderade delårsrapporten 1 januari - 30 september 2016, vilka införlivas till detta prospekt genom hänvisning.
Redovisningsprinciper
Bolaget redovisar i enlighet med IAS 34 med beaktande av de undantag och tillägg till IFRS för koncernen som anges i RFR1 och för moderbolaget RFR2. Moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper är oförändrade i förhållande till årsredovisningen för 2015.

Resultaträkningar

<table>
<tr><th>BELOPP i kSEK</th><th>JAN-SEP 2016</th><th>JAN-SEP 2015</th><th>JAN-DEC 2015</th></tr>
<tr><td>Nettoomsättning</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Övriga rörelseintäkter</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Summa intäkter</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Rörelsens kostnader</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Övriga externa kostnader</td><td>-1 843</td><td>-868</td><td>-1 671</td></tr>
<tr><td>Rörelseresultat</td><td>-1 843</td><td>-868</td><td>-1 671</td></tr>
<tr><td>Resultat från finansiella poster</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Ränteintäkter och liknande resultatposter</td><td>6 686</td><td>2 099</td><td>5 401</td></tr>
<tr><td>Räntekostnader och liknande resultatposter</td><td>-11 659</td><td>-4 333</td><td>-7642</td></tr>
<tr><td>Resultat efter finansiella poster</td><td>-6 816</td><td>-3 102</td><td>-3 912</td></tr>
<tr><td>Skatt</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Periodens resultat</td><td>-6 816</td><td>-3 102</td><td>-3 912</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

Balansräkningar

BELOPP i Ksek	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	271 828	-	-
Finansiella anläggningstillgångar	23 292	-	-
Summa anläggningstillgångar	**295 120**	-	**-**
Omsättningstillångar			
Kortfristiga fordringar	32 510	148 111	153 901
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 557	-	5 422
Summa omsättningstillgångar	40 067	148 111	159 323
Likvida medel	1 676	1 791	598
SUMMA TILLGÅNGAR	**336 863**	**149 902**	**159 921**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16 522	17 398	16 588
Långfristiga skulder	296 023	130 952	143 147
Kortfristiga skulder	24 318	1 552	186
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**336 863**	**149 902**	**159 921**

Kassaflödesanalys

BELOPP i kSEK	JAN-SEP 2016	JAN-SEP 2015	HELÅR 2015
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster	-1 843	-868	-1 671
Erlagd ränta	-9 952	-10 382	-14 226
förändring av rörelsekapital	**-11 795**	**-11 250**	**-15 897**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar	-792	-146 011	-153 922
Förändring av leverantörsskulder	497	258	15
Förändring av kortfristiga skulder	15 035	1 293	172
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 945**	**-155 710**	**-169 632**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-35 560	-	-
Periodens lämnade lån till koncernföretag	-15 100		
Periodens amorteringar från koncernföretag	8 395	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-42 265**	**-**	**-**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	2750	500	500
Erhållna aktieägartillskott	-	20 000	20 000
Upptagna lån	37 648	137 001	149 730
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**40 398**	**157 501**	**170 230**
PERIODENS KASSAFLÖDE	**1 078**	**1 791**	**598**
Likvida medel vid periodens början	598	0	0
Likvida medel vid periodens slut	**1 676**	**1 791**	**598**

Kommentarer till den finansiella utvecklingen
Bolagets verksamhet inleddes under första kvartalet 2015, och således inte omfattar en hel tolvmånadersperiod. Detta medför att jämförelser av den finansiella utvecklingen under perioden jan – sep 2016 med såväl motsvarande period under 2015 som med årsredovisningen för helåret 2015 kan vara av begränsat värde vid en ekonomisk analys av Bolagets hittills bedrivna verksamhet. Bolagets intäkter och kostnader i rådande utvecklingsfas bedöms inte påverkas av

		säsongsvariationer, vilket emellertid kan bli fallet framgent, då byggarbeten kan påverkas av förutsättningarna under olika årstider. **RESULTATRÄKNINGEN** RÖRELSEINTÄKTER Koncernen har inte haft någon omsättning för perioden jan-sep 2016 i och med att inga fastighetsobjekt färdigställts eller sålts. Intäkterna beräknas komma vid färdigställande av det första projektet i Gävle, vilket beräknas inträffa under 2017. För 2015 redovisades 0,0 MSEK i nettoomsättning. **RESULTAT EFTER SKATT** Koncernen gör ett resultat om -6,8 MSEK för perioden (jan-sep 2016). Resultatet består till majoritet av räntebärande finansskulder för investeringar företagna under 2016. För perioden 2015 uppgick resultatet till -3,9 MSEK. Även då bestod resultatet till majoritet av räntebärande finansskulder på upptagna obligationslån. De negativa resultaten är enligt plan, i syfte att finansiera uppförandet av de pågående projekten. Intäkter beräknas uppkomma under 2017 då Gävle-fastigheten färdigställs. **BALANSRÄKNINGEN** **MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** Koncernens anläggningstillgångar består i huvudsak av materiella anläggningstillgångar som i sin tur består av Byggnader, mark och byggrätter, pågående nyanläggningar och förskott avseende projektfastigheter. Anskaffningsvärdet för dessa tillgångar består i ursprungligt anskaffningsvärde. Anläggningstillgångarna värdeprövas vid varje årsbokslut och uppnås inte kraven för värdeprövningen så görs en nedskrivning av anläggningstillgången. Då samtliga nuvarande materiella anläggningstillgångar förvärvades under 2016, fanns inga materiella anläggningstillgångar i koncernen under 2015. **FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** Bolaget har finanseilla anläggningstillgångar som består av koncerninterna fordringar till moderbolaget för Preserviakoncernen. Lånen löper med marknadsmässig ränta. För perioden 2015 fanns inga finansiella anläggningstillgångar. **KASSAFLÖDE** Koncernens kassaflöde kommer från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, förändring av rörelsekapital, investeringsverksamheten och finansieringsverksamheten. Kassaflödet från den löpande verksamheten inkluderat förändringen av rörelsekapital är det kassaflöde som kommer från bolagets verksamhet. Investeringsverksamheten avser de investeringar som bolaget företar och finansieringsverksamheten den kapitalförsörjning som sker med externt tillförda medel. Summa totalt kassaflöde mätt i förändring av likvida medel från bokslutstidpunkterna har resulterat i att summa kassaflöde för koncernen för perioden (Jan-Sep 2016) uppgick till 1,1 MSEK och summa kassaflöde för 2015 uppgick till 0,6 MSEK.
B.8	Utvald proforma-redovisning	Ej tillämpligt; Bolaget har inte upprättat några proformaredovisningar.
B.9	Resultat-prognos	Ej tillämpligt; Bolaget avger inga resultatprognoser.
B.10	Anmärkningar från Bolagets revisor	Ej tillämpligt; Revisionsberättelsen för den årsredovisning som intagits i ovanstående sammanfattning följer standardformuleringarna. Detta prospekt har i övrigt inte granskats av revisor.
B.11	Rörelsekapital	Det är styrelsens bedömning att befintligt rörelsekapital inte är tillräckligt för den aktuella verksamheten under den kommande tolvmånadersperioden. Vid nuvarande kostnadsnivå kan brist uppstå under juni 2017. Om föreliggande nyemission tecknas till mindre än 25 MSEK kan Bolaget komma att överväga andra finansieringslösningar genom tillförsel av antingen eget kapital eller externt kapital. Utöver dessa åtgärder kan Bolaget om så befinns nödvändigt avyttra fastighetsprojekt.

Avsnitt C - Information om de värdepapper som erbjuds		
C.1	Aktieslag	Erbjudandet avser preferensaktier i Preservia Hyresfastigheter AB, med ISIN-kod SE0009242019.
C.2	Valuta	Aktierna är denominerade i svenska kronor.
C.3	Antal aktier och nominellt värde	Erbjudandet omfattar högst 2 000 000 preferensaktier, envar med kvotvärdet 0,10 kronor.
C.4	Rättigheter avseende aktierna	Preferensaktie skall äga företräde framför stamaktie till Bolagets utdelningsbara medel respektive tillgångar. Vid utdelning skall fördelning ske i nedan angiven ordning: 1. Innehavare av preferensaktier äger företräde till Bolagets utdelningsbara medel med ett belopp om 10,00 kronor årligen per preferensaktie; sk löpande preferens. 2. För det fall Bolagets utdelningsbara medel ett visst år inte uppgår till 10,00 kronor per preferensaktie, skall sådan överskjutande rätt till löpande preferens ackumuleras och läggas till följande års rätt till löpande preferens; sk ackumulerad preferens. 3. Utdelning, oavsett om den utgår enligt 1. eller 2. ovan, skall ske med en fjärdedel tio bankdagar efter den 31 mars, den 30 juni, den 30 september och den 31 december. 4. Vid inlösen sker inlösen till 105 kronor per preferensaktie om inlösen sker innan den 1 januari 2022. Sker inlösen efter detta datum, sker inlösen till 110 kronor per preferensaktie.
C.5	Aktiernas överlåtbarhet	Inga begränsningar föreligger avseende aktiernas överlåtbarhet.
C.6	Handelsplats	Efter genomförd emission kommer Bolaget att ansöka om notering av preferensaktien vid NGM Nordic MTF, eller annan MTF-marknadsplats. Ansökan har ännu ej inlämnats. Styrelsen bedömer att första handelsdag, förutsatt marknadsplatsens godkännande, är den 27 april 2017.
C.7	Utdelnings-politik	Bolaget har inte fastställt någon utdelningspolicy. Eventuell utdelning beslutas av bolagsstämma efter förslag från styrelsen. Rätt till utdelning tillfaller den som vid av bolagsstämman fastställd avstämningsdag är registrerad i den av Euroclear förda aktieboken. Bolagets samtliga aktier berättigar till utdelning.
Avsnitt D – Risker		
D.1	Huvudsakliga risker avseende Bolaget och branschen	Bolaget har identifierat ett antal riskfaktorer som bedöms skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning, påverka Bolagets framtidsutsikter, och/eller medföra att värdet på preferensaktierna minskar. Riskfaktorerna är inte rangordnade efter sannolikhet, betydelse eller potentiell påverkan på preferensaktierna eller Bolagets verksamhet, resultat eller finansiella ställning och gör inte anspråk på att vara uttömmande. Ytterligare risker och osäkerheter som Bolaget för närvarande inte känner till kan också komma att utvecklas till viktiga faktorer som påverkar Bolaget. Utöver informationen som framkommer i Prospektet bör därför varje investerare göra en allmän omvärldsbedömning och sin egen bedömning av varje riskfaktor och dess betydelse för Bolagets framtida utveckling. Prospektet innehåller framåtriktade uttalande som är beroende av framtida risker och osäkerheter. Risker som Bolaget och/eller branschen kan utsättas för är hänförliga, men inte begränsade till bland annat: • Makroekonomiska faktorer vilka påverkar utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och därmed påverkar hyresnivåer och vakansgrader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även avkastningskraven generellt och därmed hyresrättsfastigheters marknadsvärde. • Finansieringsrisk, vilket avser risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader, vilket i sin tur skulle kunna medföra negativa effekter på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. • Ränterisk, där förändringar i ränteläget samt kreditinstitutens marginal påverkar Bolagets räntekostnad, vilket kan leda till påverkan av Bolagets finansiella ställning och resultat negativt. • Kreditrisk, relaterad till att Bolagets motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot Bolaget vilket kan påverka Bolagets förmåga att fullgöra sina förpliktelser enligt Erbjudandet. • Driftsnetto, som utgörs av drift- och underhållskostnader relaterade till kostnader för el, vatten, värme, renhållning och utgifter av underhållskaraktär. Ökningar av dessa kostnader kan påverka driftsnettot och därmed Bolagets resultat negativt.

D.3	Huvudsakliga risker avseende det värdepapper som erbjuds	**Framtida utdelning på Preferensaktierna** Enligt svensk lag beslutar bolagsstämman om utdelning med enkel majoritet. Ägare till Preferensaktier har därmed begränsat inflytande på bolagsstämma, eftersom varje preferensaktie berättigar till en röst samtidigt som varje stamaktie berättigar till tio röster. Om samtliga Preferensaktier i Erbjudandet tecknas kommer de tillsammans endast motsvara en mindre andel av rösterna i Bolaget. Stamaktieägaren har heller inte förbundit sig att rösta för utdelningar. Det är därför inte säkert att Bolagets bolagsstämma kommer att besluta om utdelning på Preferensaktierna. Bolagets förmåga att i framtiden lämna utdelning beror på en mängd olika faktorer, bland annat Bolagets verksamhet, finansiella ställning, resultat, utdelningsbara medel, kassaflöde, framtidsutsikter, kapitalbehov samt generella finansiella och legala restriktioner. Framtida utdelningar och storleken på likviden är således i hög utsträckning beroende av bland annat Bolagets framtida verksamhet och resultat. Det finns många riskfaktorer som kan komma att påverka Bolagets framtida verksamhet negativt och det är inte säkert att Bolaget kommer att kunna prestera resultat som möjliggör utdelning, inklusive eventuell ackumulerad utebliven utdelning jämte ränta. På motsvarande sätt finns det även en risk att preferensaktieägare inte fullt ut, till viss del, eller inte alls kan kompenseras i enlighet med vad som föreskrivs i bolagsordningen i händelse av eventuell upplösning av Bolaget. **Risker kopplade till noteringskraven för Bolagets aktie** Bolaget avser notera preferensaktien vid NGM Nordic MTF eller annan lämplig marknadsplats. Vid tidpunkten för upprättandet av detta prospekt har Bolaget inte ingivit ansökan om sådan notering. Risk föreligger att föreliggande nyemission inte uppnår tillräcklig ägarspridning för att det skall finnas förutsättningar för tillräcklig tillgång och efterfrågan på Bolagets preferens aktie i syfte att uppnå en fungerande prismekanism. Bestämmelserna innebär att en tillräcklig andel av emittentens aktier skall finnas i allmän ägo och att en emittent skall ha tillräckligt antal aktieägare med innehav överstigande ett visst värde. Om inte spridningskraven är uppfyllda kan ansökan om noteringen av Preferensaktierna komma att avslås. Aktierna kan även komma att avnoteras för det fall Bolaget framdeles inte lever upp till spridningskraven. **Handel på en MTF-marknadsplats** Bolaget avser notera preferensaktien på en sk MTF-marknadsplats,(Multilateral Trading Facility). En marknadsplats av detta slag ställer inte lika hårda krav på Bolaget avseende bl a informationsgivning, genomlysning eller bolagsstyrning, jämfört med de krav som ställs på bolag vars aktier är noterade vid en s.k. reglerad marknad. En placering i ett bolag vars aktier handlas på en MTF är därför mer riskfylld än en placering i ett börsnoterat bolag. **Aktiekursens utveckling** Nuvarande och potentiella investerare bör beakta att en investering i Preservia Hyresfastigheter är förenad med risk och att det inte kan förutses huruvida aktiekursen kommer att ha en positiv utveckling. Detta medför en risk att en investerare kan förlora hela eller delar av sitt investerade kapital. Aktiekursen kan komma att fluktuera till följd av bland annat resultatvariationer i Bolagets kvartalsrapporter, det allmänna konjunkturläget och förändringar i aktiemarknadens intresse för Bolaget och dess aktie. Begränsad likviditet i aktien kan i sin tur bidra till att förstärka sådana fluktuationer i aktiekursen. Aktiekursen kan därmed komma att påverkas av faktorer som står helt eller delvis utanför Bolagets kontroll. En investering i aktier i bör därför föregås av en noggrann analys av Bolaget, dess konkurrenter och omvärld, generell information om branschen, det allmänna konjunkturläget samt övrig relevant information. Risk föreligger att aktier i Preservia Hyresfastigheter inte kan säljas till en för aktieägaren vid var tid acceptabel kurs.
Avsnitt E - Information om erbjudandet		
E.1	Emissions-belopp och emissions-kostnader	Vid full teckning kommer Bolaget att tillföras 200 MKr före emissionskostnader. Under förutsättning att nyemissionen blir fulltecknad beräknas de totala emissionskostnaderna uppgå till cirka 18 Mkr. Kostnaderna avser upprättande av dokumentation, provisioner, emissionsadministration samt marknadsföringsåtgärder.

E.2a	Bakgrund och motiv, samt användande av emissions-beloppet	Preservia Hyresfastigheter bildades under våren 2015 med fokus på att utveckla och uppföra små, välplanerade hyresrätter av hög kvalitet, på platser där bostadsbristen är som störst och med god direktavkastning. Preservia Hyresfastigheter äger idag projektbolag med fastigheter under uppförande i Huddinge och Bålsta utanför Stockholm samt i Gävle. Totalt handlar det om 800st lägenheter under uppförande. Bolaget har sedan sommaren 2015 obligationen PREH noterad på NGM och styrelsen och ägare ser en preferensaktieemission som ett naturligt steg i Bolagets fortsatta utveckling. Styrelsen gör bedömningen att en nyemission av Preferensaktier stärker Bolagets finansiella beredskap i syfte att säkra individuella finansieringslösningar för färdigställande av de attraktiva projekt som, genom de helägda projektbolagen, ingår i Koncernens projektportfölj. Därtill är Bolaget i diskussion om framtida projektmöjligheter och preferensaktierna utgör även härvid ett väl lämpat finansieringsalternativ avseende stabilitet, bolagets finansiella ställning, långsiktighet samt framtida expansionsplaner. Styrelsen gör bedömningen att en nyemission av Preferensaktier stärker Bolagets finansiella beredskap att ta tillvara såväl vissa av de attraktiva projekt som Bolaget för närvarande utvärderar, som uppkommande nya projekt. Samtidigt anser styrelsen att Preferensaktier är ett för Koncernen väl lämpligt finansieringsalternativ avseende stabilitet och långsiktighet. Det är styrelsens bedömning att befintligt rörelsekapital inte är tillräckligt för den aktuella verksamheten under den närmaste tolvmånadersperioden. Bolagets behov av rörelsekapital uppgår till högst en MSEK per månad. Brist på rörelsekapital kan med nuvarande kostnadsnivåer uppkomma under juni månad 2017. Om föreliggande nyemission tecknas till mindre än 25 MSEK kan Bolaget komma att överväga andra finansieringslösningar genom tillförsel av antingen eget kapital eller externt kapital. Utöver dessa åtgärder kan Bolaget om så befinns nödvändigt avyttra fastighetsprojekt. I första hand skall emissionslikviden användas till att delfinansiera nybyggnadsprojekt av hyresbostäder; både planerade samt eventuella framtida affärsmöjligheter. Till dessa ändamål planeras avsättas ca 140 Mkr av emissionslikviden vid full teckning. Därtill kommer ca 40 MKr av likviden användas som rörelsekapital i den löpande verksamheten samt för preferensaktieutdelning.
E.3	Former och villkor	Vid extra bolagsstämma i Preservia Hyresfastigheter AB den 1 oktober 2016 beslutades att emittera högst 2 000 000 preferensaktier, till kursen 100 kr per styck. Minsta teckningspost är 50 aktier, och därutöver kan valfritt antal tecknas. Villkoren för Preferensaktierna återfinns i sin helhet i detta Prospekt, och aktierna ges ut enligt svensk lagstiftning. Aktierna är registrerade på person eller organisation och kontoförs genom Euroclear Sweden AB. Preferensaktierna är fritt överlåtbara. Preferensaktierna berättigar till en årlig utdelning om 10 kronor per aktie. Om Erbjudandet om 2 000 000 preferensaktier fulltecknas tillförs Bolaget cirka 182 MSEK, efter avdrag för emissionskostader om cirka 18 MSEK. Anmälan om teckning är bindande och sker från och med den 8 december till och med den 30 december 2016. Anmälan om teckning ska ske på särskild anmälningssedel och genom samtidig betalning i enlighet med anvisningar på anmälningssedeln. Betalad teckning, där likviden har inkommit på det på anmälningssedeln angivna klientkontot hos emissionsinstitutet senast den 29 december 2016, medför rätt till erhållen utdelning per den 31 december 2016. Denna utbetalning kommer dock att ske senast 20 bankdagar efter detta datum, dvs senast 27 januari 2017. Tidpunkten för inkommen komplett anmälan och betalning kommer att beaktas vid tilldelningen.
E.4	Intressen och eventuella intresse-konflikter	Ej tillämpligt; det föreligger inga privata intressen hos någon inom förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan, styrelseledamot, finansiell rådgivare eller ledande befattningshavare som kan stå i strid med Bolagets, och det finns inte heller några andra fysiska eller juridiska personer som är inblandade i erbjudandet som har ekonomiska eller andra relevanta intressen i Preservia Hyresfastigheter.
E.5	Säljare av värdepapper och avtal om lock-up	Ej tillämpligt; det förekommer inga blockeringsöverenskommelser som exempelvis ”lock up-avtal” mellan aktieägarna. Ingen enskild aktieägare kommer att sälja några befintliga aktier i samband med någon av transaktionerna.

E.6	Utspädnings-effekt	Vid fulltecknad emission kommer aktiekapitalet att ökas med 200 000,00 kr, från 500 000,00 kr till 700 000,00 kr. Antalet aktier kommer då att ökas med högst 2 000 000 stycken, från 5 000 000 aktier till 7 000 000 aktier. De nyemitterade aktierna kommer att utgöra 28,6 procent av samtliga utestående aktier, samt representera 3,8 procent av rösterna. Befintliga aktieägare som inte tecknar sin berättigade andel kommer vid full teckning att se sitt ägande i Bolaget spädas ut i motsvarande grad.
E.7	Kostnader som åläggs investerare	Ej tillämpligt; courtage utgår inte i samband med de i detta prospekt presenterade erbjudandena.

Riskfaktorer

En investering i aktier eller aktierelaterade värdepapper är alltid förenat med risk. Ett antal faktorer utanför Preservia Hyresfastigheters kontroll, liksom ett flertal faktorer vars effekter Bolaget kan påverka genom eget agerande, kan komma att få en negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning, vilket kan medföra att värdet på Bolagets aktier minskar och att en aktieägare kan förlora hela eller delar av sitt investerade kapital. Vid en bedömning av Preservia Hyresfastigheters framtida utveckling är det därför av vikt att vid sidan om möjligheter till positiv utveckling även beakta riskerna i Bolagets verksamhet. Samtliga riskfaktorer kan av naturliga skäl inte beskrivas i detta avsnitt, varför en samlad utvärdering även måste innefatta övrig information i prospektet samt en allmän omvärldsbedömning. Nedan beskrivs de risker och osäkerhetsfaktorer som bedöms ha betydelse för Preservia Hyresfastigheters framtida utveckling. Riskerna är ej rangordnade och listan skall inte betraktas som fullständig. Ytterligare risker och osäkerhetsfaktorer som Bolaget ännu inte identifierat kan också komma att utvecklas till faktorer som kan påverka Bolagets verksamhet och framtida utveckling.

Risker relaterade till verksamheten

Makroekonomiska faktorer

Branschen i vilken Preservia Hyresfastigheter verkar påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer, såsom exempelvis den allmänna konjunkturutvecklingen, tillväxten, sysselsättningsutvecklingen, produktionstakten för nya hyresfastigheter, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer. Preservia Hyresfastigheter är särskilt exponerat för makroekonomiska faktorer som påverkar Stockholmsområdet eftersom att det är Bolagets främsta geografiska marknad. Om exempelvis den allmänna konjunkturen är svag kan den generella efterfrågan på marknaden för hyresrätter, och därmed hyran, minska och prisnivån på fastigheter kan sjunka, och antalet potentiella köpare begränsas.

Om en eller flera av dessa faktorer skulle utvecklas negativt, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Likviditetsrisk

Bolagets betalningsåtaganden kopplat till driften av förvärvade fastigheter, samt amorteringar och räntekostnader, kräver god likviditet. Om Bolaget inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina betalningsåtaganden kan det ha en negativ påverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Finansieringsrisk

Bolagets verksamhet finansieras bland annat genom lån från externa långivare och räntekostnader är en, för Bolaget, inte obetydlig kostnadspost. Bolagets verksamhet utgörs av förvärv och förvaltning av hyresrättsfastigheter och kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda eller ökade kostnader på grund av faktorer inom eller utom Bolagets kontroll. Om sådana omständigheter inträffar kan det innebära att förvärv av fastigheter inte kan slutföras innan lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte ryms inom beviljade kreditfaciliteter. Om Bolaget inte skulle kunna erhålla finansiering för förvärv, förlängning eller utökning av befintlig finansiering eller refinansiering av tidigare erhållen finansiering, eller bara kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Ränterisk
Verksamheten i Preservia Hyresfastigheter finansieras, förutom av eget kapital, till stor del av upplåning från kreditinstitut och annan form av upplåning. Ränterisken för Bolaget definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Bolagets räntekostnad. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Preservia Hyresfastigheter väljer för bindningstiden på räntorna. Ju längre genomsnittlig räntebindningstid som Bolaget har på sina lån, desto längre tid tar det innan en ränteförändring får genomslag i Bolagets räntekostnader.

Högre räntenivåer och ökade räntekostnader skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Förvärvs-, försäljnings- och andra transaktionsrelaterade risker
Inom ramen för Bolagets verksamhet genomförs fastighetstransaktioner. Alla sådana transaktioner är förenade med osäkerhet och risker. Generellt vid sådana förvärv förekommer exempelvis osäkerhet beträffande oförutsedda kostnader för miljösanering, ombyggnad och hantering av tekniska problem, myndighetsbeslut samt uppkomsten av tvister relaterade till fastighetens skick. Sådana osäkerheter kan leda till fördröjningar av förvärv eller ökade eller oförutsedda kostnader för transaktionerna. Vid avyttring av hyresrättsfastigheter föreligger osäkerhet kring exempelvis pris och möjligheten att få avsättning för samtliga bostäder samt att olika krav kan riktas mot Bolaget med anledning av avyttringar eller skicket på den försålda hyresrättsfastigheten.

Vidare kan det inte uteslutas att Bolaget inte kommer att erhålla nödvändiga myndighetsbeslut eller tillstånd för ändrad användning av förvärvade hyresfastigheter, eller att förändringar i tillstånd, planer, föreskrifter eller lagstiftning leder till att förvärv försenas, fördyras eller inte alls kan genomföras. Vid såväl förvärv av hyresrättsfastigheter, som vid fastighetsförvaltning förekommer tekniska risker. Dessa inkluderar risk för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan det komma att medföra förseningar av planerade förvärv, eller ökade kostnader för förvärv och förvaltning av Bolagets fastigheter. Om en eller flera av ovanstående faktorer skulle utvecklas negativt eller om någon av de ovan beskriva riskerna skulle realiseras, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Kreditrisk
Kreditrisk definieras som risken att Bolagets motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden. Bolagets befintliga och potentiella kunder skulle kunna hamna i ett sådant finansiellt läge att de inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden eller i övrigt avstå från att fullgöra sina förpliktelser.

Det föreligger risk att Preservia Hyresfastigheters motparter inte kan uppfylla sina åtaganden. Om motparter inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot Bolaget skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Konkurrens
Preservia Hyresfastigheter verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Bolagets förmåga att snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. Preservia Hyresfastigheter kan tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny

konkurrenssituation, exempelvis om nya aktörer skulle etablera sig på marknaden, alternativt om befintliga aktörer utvecklar och stärker sina positioner och erbjudande till marknaden. En ökad konkurrens skulle kunna verka negativt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Kommersiell risk
Bolagets huvudsakliga verksamhet är att förvärva nyproducerade hyresrättsfastigheter, samt äga och långsiktigt förvalta hyresrättsfastigheter, vartefter Bolaget kan komma att sälja/ombilda innehavda hyresrättsfastigheter och investera i nya hyresrättsfastigheter. Då intäkter primärt genereras av driftsnetto från löpande förvaltning och värdeökning vid avyttring föreligger en risk att Bolaget förvärvar hyresrättsfastigheter som är, eller kan komma att bli, mindre attraktiva, vilket kan resulterar i hög vakansgrad, låg eller obefintlig värdeökning eller att naturliga köpare saknas vid en eventuell avyttring. Faktorer som kan komma att påverka den kommersiella framgången är läge, ort, standard, utveckling, förvaltarens kompetens samt driftsavtal.

Driftsnetto
Då Bolagets verksamhet innefattar att förvärva nyproducerade hyresrättsfastigheter, samt äga och långsiktigt förvalta hyresrättsfastigheter för att generera positivt resultat, finns en risk att driftsnettot kan komma att påverkas av förändrade driftskostnader i de förvärvade fastigheterna, som exempelvis uppvärmning, fastighetsskötsel, vatten, el, renhållning, fastighetsskatt, försäkringar, administration samt underhållsåtgärder. Ett längre eller högre driftsnetto än beräknat påverkar Bolagets avkastningsmöjligheter.

Geografiska risker
Utbud och efterfrågan avseende fastigheter och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar skiljer sig mellan olika geografiska marknader och kan komma att utvecklas på olika sätt inom olika geografiska marknader. Risk föreligger att efterfrågan sjunker i Stockholm eller på övriga geografiska marknader där Bolaget avser att verka, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Brist på historik
Preservia Hyresfastigheter bildades i januari 2015 och har ingen avkastningshistorik som potentiella investerare kan använda sig av för att bedöma Bolagets framtida avkastning.

Förändrade redovisningsregler
Verksamheten i Preservia Hyresfastigheter påverkas av de redovisningsregler som från tid till annan tillämpas i Sverige, inklusive internationella redovisningsregler. Det innebär att Bolagets redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll i framtiden kan komma att påverkas av och behöva anpassas till förändrade redovisningsregler eller förändrad tillämpning av sådana redovisningsregler.

Detta kan medföra osäkerhet kring Bolagets redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll och skulle även kunna påverka Bolagets redovisade resultat, balansräkning och egna kapital vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Beroende av lagar, tillstånd och beslut
Bolagets verksamhet regleras och påverkas av ett stort antal olika lagar och regelverk såväl som olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk, både på politisk och tjänstemannanivå. Häribland

ingår plan- och bygglagen, byggnormer, säkerhetsföreskrifter och regler kring tillåtna byggmaterial, vilka har stor inverkan på Bolagets verksamhet, liksom på kostnader för att förvärva och förvalta fastigheterna på önskvärt sätt. Även om Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med Bolagets tolkning av nu gällande lagar och regler, och Bolaget utför förvärv av hyresrättsfastigheter i enlighet därmed, föreligger risk att Bolagets tolkning av lagar och regler är felaktig, eller att sådana lagar och regler kan komma att förändras i framtiden. Det kan vidare inte uteslutas att lagar och regler gör att Bolaget inte kan använda förvärvade fastigheter på avsett sätt, eller att detta endast kan göras med fördyrningar eller förseningar. För att förvärvade hyresrättsfastigheter ska kunna användas som avsett krävs vidare olika tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar, vilka beviljas och ges av bland annat kommuner och myndigheter, och som beslutas både på politisk nivå och på tjänstemannanivå. 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. Vidare kan det inte uteslutas att beslut överklagas, och därför fördröjs väsentligen, eller att beslutspraxis eller den politiska viljan eller inriktningen i framtiden förändras på ett för Bolaget negativt sätt. Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Beroende av nyckelpersoner, ledande befattningshavare, övrig personal och operationell risk
Bolaget och dess verksamhet är beroende av ett antal nyckelpersoner, däribland ledande befattningshavare och personer med specialistkompetens. Om nyckelpersoner lämnar Bolaget skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Operationell risk definieras som risken att drabbas av förluster på grund av bristfälliga rutiner. God intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller är en god grund för att uppnå operationell säkerhet. Preservia Hyresfastigheter skulle kunna påverkas negativt om Bolagets administrativa säkerhet eller kontroll skulle brista.

Tvister
Preservia Hyresfastigheter kan komma att bli inblandat i tvister eller krav, exempelvis avseende entreprenader inom ramen för den löpande verksamheten. Sådana tvister kan vara tidskrävande och medföra kostnader, vars storlek inte alltid kan förutses. Tvister skulle därmed kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Skatt
Förändringar i bolagsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor, kan påverka förutsättningarna för Bolagets verksamhet. Skattesatser kan komma att förändras i framtiden. Förändringar i bolagsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor, skulle kunna ha negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Det finns även risk att Bolagets tolkning av tillämpliga skatteregler och administrativ praxis är felaktig, eller att regler och praxis kan komma att ändras, eventuellt med retroaktiv verkan. Genom Skatteverkets beslut kan Bolagets nuvarande eller framtida skattesituation komma att försämras.

Övriga risker
Till övriga risker som Bolaget utsätts för hör bland annat brand, traditionella försäkringsrisker och stöld.

Risker relaterade till preferensaktien och erbjudandet

Risker kopplade till noteringskraven för Bolagets aktie
Bolaget avser notera preferensaktien vid NGM Nordic MTF eller annan lämplig marknadsplats. Vid tidpunkten för upprättandet av detta prospekt har Bolaget inte ingivit ansökan om sådan notering. Risk föreligger att föreliggande nyemission inte uppnår tillräcklig ägarspridning för att det skall finnas förutsättningar för tillräcklig tillgång och efterfrågan på Bolagets preferensaktie i syfte att uppnå en fungerande prismekanism. Bestämmelserna innebär att en tillräcklig andel av emittentens aktier skall finnas i allmän ägo och att en emittent skall ha tillräckligt antal aktieägare med innehav överstigande ett visst värde.

Om inte spridningskraven är uppfyllda kan ansökan om noteringen av Preferensaktierna komma att avslås. Aktierna kan även komma att avnoteras för det fall Bolaget framledes inte lever upp till spridningskraven.

Handel på en MTF-marknadsplats
Bolaget avser notera preferensaktien på en s k MTF-marknadsplats, (Multilateral Trading Facility). En marknadsplats av detta slag ställer inte lika hårda krav på Bolaget avseende bl a informationsgivning, genomlysning eller bolagsstyrning, jämfört med de krav som ställs på bolag vars aktier är noterade vid en s k reglerad marknad. En placering i ett bolag vars aktier handlas på en MTF är därför mer riskfylld än en placering i ett börsnoterat bolag.

Ägare med betydande inflytande, kontrollägarskifte m.m.
För närvarande äger Preservia Fastigheter AB samtliga utestående stamaktier i Bolaget och har därmed ett absolut inflytande över Bolaget före Erbjudandet. Om full teckning sker enligt Erbjudandet kommer de utestående stamaktierna motsvara cirka 96,2 procent av rösterna i Bolaget. Preferensaktierna kommer således att motsvara cirka 3,8 procent av rösterna i Bolaget. Även efter genomförandet av Erbjudandet kommer därmed Preservia Fastigheter AB ha möjlighet att utöva ett betydande inflytande över Bolaget och en väsentlig kontroll över frågor som Bolagets aktieägare röstar om, inklusive bland annat godkännande av resultat- och balansräkning, val och avsättande av styrelseledamöter, utdelningar, kapitalökningar och ändringar av Bolagets bolagsordning. Detta innebär att preferensaktieägarnas möjlighet att utöva inflytande i Bolaget genom sin rösträtt är begränsad eftersom Preferensaktierna endast berättigar till en tiondels röst per aktie. Det finns en risk att Preservia Fastigheter AB kommer att utöva sin rösträtt på ett sätt som inte är förenligt med vad som är bäst för preferensaktieägarna eller på ett sätt som är i strid mot deras intressen.

Om Preservia Fastigheter AB skulle minska sitt aktieinnehav – oavsett orsak – kan detta komma att medföra att kontrollen över Bolaget övergår till någon annan tillkommande aktieägare. Ett sådant eventuellt kontrollägarskifte kan påverka omvärldens syn på Bolaget, innefattande bland annat förändrad kreditvärdighet, och kan eventuellt utlösa avtalsvillkor som medför att dessa avtal sägs upp eller måste omförhandlas, vilket kan ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Framtida nyemissioners eller aktieförsäljningars påverkan på preferensaktiekursen
Bolaget kan fritt ge ut stamaktier och Preferensaktier i Bolaget med de begränsningar som föreskrivs i bolagsordningen. Därtill kan dess ägare sälja eller på annat sätt överlåta aktier. Nyemissioner,

försäljningar eller andra överlåtelser av ett betydande antal aktier, eller förväntningar om att sådana nyemissioner, försäljningar eller andra överlåtelser kan komma att ske, skulle kunna medföra väsentlig negativ påverkan på preferensaktiernas marknadsvärde.

Framtida utdelning på Preferensaktierna

Enligt svensk lag beslutar bolagsstämman om utdelning med enkel majoritet. Ägare till Preferensaktier har därmed begränsat inflytande på bolagsstämma, eftersom varje preferensaktie berättigar till en röst samtidigt som varje stamaktie berättigar till tio röster. Om samtliga Preferensaktier i Erbjudandet tecknas kommer de tillsammans endast motsvara en mindre andel av rösterna i Bolaget. Stamaktieägaren har heller inte förbundit sig att rösta för utdelningar. Det är därför inte säkert att Bolagets bolagsstämma kommer att besluta om utdelning på Preferensaktierna. Bolagets förmåga att i framtiden lämna utdelning beror på en mängd olika faktorer, bland annat Bolagets verksamhet, finansiella ställning, resultat, utdelningsbara medel, kassaflöde, framtidsutsikter, kapitalbehov samt generella finansiella och legala restriktioner. Framtida utdelningar och storleken på likviden är således i hög utsträckning beroende av bland annat Bolagets framtida verksamhet och resultat.

Det finns många riskfaktorer som kan komma att påverka Bolagets framtida verksamhet negativt och det är inte säkert att Bolaget kommer att kunna prestera resultat som möjliggör utdelning, inklusive eventuell ackumulerad utebliven utdelning jämte ränta. På motsvarande sätt finns det även en risk att preferensaktieägare inte fullt ut, till viss del, eller inte alls kan kompenseras i enlighet med vad som föreskrivs i bolagsordningen i händelse av eventuell upplösning av Bolaget.

Åtaganden i obligationsvillkor

Under 2015 upptog Bolaget ett Obligationslån denominerat i SEK om 150 MSEK med utgivningsdag den 15 april 2015. 15 000 obligationer med ett nominellt belopp om 10 000 SEK per obligation utgavs. Obligationerna är utgivna enligt lagen 1998:1479 om kontoföring av finansiella instrument. De är inte säkerställda och rankas pari passu med bolagets övriga icke efterställda och oprioriterade fordringar. Obligationerna handlas sedan den 16 juli på den reglerade listan NGM Miscellaneous Investment Products. Obligationerna löper med en årlig ränta om 7,5 procent, och med fyra årliga ränteutbetalningar. Obligationslånet skall återbetalas den 15 april 2019.
Obligationsvillkoren innehåller vissa begränsningar vad avser Bolagets möjligheter att ställa säkerhet över Koncernens egendom för nya lån som eventuellt kan komma att upptas i framtiden. Det finns därför en risk att vissa dispositioner som Koncernen kan komma att företa därmed inte är tillåtna under obligationsvillkoren, eller endast är tillåtna under förutsättning av godkännande från obligationsinnehavarna eller, i förekommande fall, att godkännande erhålls från den så kallade agenten avseende vissa dispositioner. Det finns vidare en risk att Bolaget och obligationsinnehavarna kan komma att bli oense om hur obligationsvillkoren skall tolkas och tillämpas. Om någon av dessa risker realiseras skulle det kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Valutakursrisk m.m. för innehavare av Preferensaktier

Valutakursförändringar kan ha negativ inverkan på värdet av utländska aktieägares innehav och utdelning. Preferensaktierna är denominerade i svenska kronor och den utdelning, liksom eventuellt inlösenbelopp, som Preferensaktierna berättigar till kommer att utbetalas i svenska kronor. En investering i Preferensaktier av investerare utanför Sverige föranleder därför en valutakursrisk för

investeraren. En eventuell försvagning av kronan i förhållande till aktuell utländsk valuta kommer att minska värdet på investeringen samt utdelning på, respektive inlösen av, preferensaktierna i den utländska valutan. Preferensaktierna kommer endast att noteras i Sverige vilket kan innebära ytterligare kostnader för utländska aktieägare.

Aktiekursens utveckling

Nuvarande och potentiella investerare bör beakta att en investering i Preservia Hyresfastigheter är förenad med risk och att det inte kan förutses huruvida aktiekursen kommer att ha en positiv utveckling. Detta medför en risk att en investerare kan förlora hela eller delar av sitt investerade kapital. Aktiekursen kan komma att fluktuera till följd av bland annat resultatvariationer i Bolagets kvartalsrapporter, det allmänna konjunkturläget och förändringar i aktiemarknadens intresse för Bolaget och dess aktie. Begränsad likviditet i aktien kan i sin tur bidra till att förstärka sådana fluktuationer i aktiekursen. Aktiekursen kan därmed komma att påverkas av faktorer som står helt eller delvis utanför Bolagets kontroll. En investering i aktier i bör därför föregås av en noggrann analys av Bolaget, dess konkurrenter och omvärld, generell information om branschen, det allmänna konjunkturläget samt övrig relevant information. Risk föreligger att aktier i Preservia Hyresfastigheter inte kan säljas till en för aktieägaren vid var tid acceptabel kurs.

Inbjudan till teckning av Preferensaktier i Preservia Hyresfastigheter

Vid extra bolagsstämma i Preservia Hyresfastigheter AB (publ) den 1 oktober 2016 beslutades att genomföra en nyemission av högst 2 000 000 preferensaktier, utan företräde för befintliga aktieägare. Det föreligger ingen indelning i trancher eller andra fördelningsprinciper mellan olika kategorier av investerare.

Härmed inbjuds institutionella placerare och allmänheten att i enlighet med villkoren i detta prospekt teckna Preferensaktier i Preservia Hyresfastigheter AB (publ).

Erbjudet värdepapper

Erbjudandet avser köp av nyemitterade preferensaktier, till en kurs om 100,00 kronor per styck. Varje preferensaktie ger förtur till en årlig utdelning om 10,00 kr per styck, samt en premie vid inlösen. Se fullständiga villkor i avsnittet ”Aktiekapitalet och ägarförhållanden”. Utdelning sker kvartalsvis med en fjärdedel (1/4) tio bankdagar efter den 31 mars, den 30 juni, den 30 september och den 31 december.

Teckningsperiod

Teckningsperioden pågår från och med den 8 december 2016 till och med den 31 mars 2017. Teckning sker med samtidig betalning i enlighet med anvisningar på anmälningssedeln. Betalad teckning, där likviden har inkommit på det på anmälningssedeln angivna klientkontot hos emissionsinstitutet senast den 29 december 2016, medför rätt till erhållen utdelning per den 31 december 2016. Denna utbetalning kommer dock att ske senast 20 bankdagar efter detta datum, dvs senast 27 januari 2017.

Tidpunkten för inkommen komplett anmälan och betalning kommer att beaktas vid tilldelningen.

Utspädning

Vid fulltecknad emission kommer aktiekapitalet att ökas med 200 000,00 kr, från 500 000,00 kr till 700 000,00 kr. Antalet aktier kommer då att ökas med högst 2 000 000 stycken, från 5 000 000 aktier till 7 000 000 aktier. De nyemitterade aktierna kommer att utgöra 28,6 procent av samtliga utestående aktier, och representera ett sammanlagt röstetal om cirka 3,8 procent. Befintliga aktieägare som inte medverkar i föreliggande nyemission kommer att se sitt ägande spädas ut i motsvarande grad.

Teckningsförbindelser och emissionsgarantier

Föreliggande nyemission omfattas inte av några teckningsförbindelser eller emissionsgarantier.

Emissionskostnader

Under förutsättning att nyemissionen blir fulltecknad beräknas de totala emissionskostnaderna uppgå till cirka 18 Mkr. Kostnaderna avser provisioner, upprättande av dokumentation, emissionsadministration samt vissa marknadsföringsåtgärder.

Handel i den erbjudna preferensaktien

Bolaget kommer att ansöka om att preferensaktien kommer att upptas till handel vid NGM Nordic MTF eller annan MTF-marknadsplats. Planerad första handelsdag är den 27 april 2017.

Bakgrund och motiv

Preservia Hyresfastigheter bildades under våren 2015 med fokus på att utveckla och uppföra små, välplanerade hyresrätter av hög kvalitet, på platser där bostadsbristen är som störst och med god direktavkastning. Preservia Hyresfastigheter äger idag projektbolag med fastigheter under uppförande i Huddinge och Bålsta utanför Stockholm samt i Gävle. Totalt handlar det om 800 lägenheter under uppförande.

Bolaget har sedan sommaren 2015 obligationen PREH noterad på NGM och styrelsen och ägare ser en preferensaktieemission som ett naturligt steg i Bolagets fortsatta utveckling. Styrelsen gör bedömningen att en nyemission av Preferensaktier stärker Bolagets finansiella beredskap i syfte att säkra individuella finansieringslösningar för färdigställande av de attraktiva projekt som, genom de helägda projektbolagen, ingår i Koncernens projektportfölj. Därtill är Bolaget i diskussion om framtida projektmöjligheter och preferensaktierna utgör även härvid ett väl lämpat finansieringsalternativ avseende stabilitet, bolagets finansiella ställning, långsiktighet samt framtida expansionsplaner.

Styrelsen gör bedömningen att en nyemission av Preferensaktier stärker Bolagets finansiella beredskap att ta tillvara såväl vissa av de attraktiva projekt som Bolaget för närvarande utvärderar, som uppkommande nya projekt. Samtidigt anser styrelsen att Preferensaktier är ett för Koncernen väl lämpligt finansieringsalternativ avseende stabilitet och långsiktighet.

Det är styrelsens bedömning att befintligt rörelsekapital inte är tillräckligt för den aktuella verksamheten under den närmaste tolvmånadersperioden. Brist på rörelsekapital kan med nuvarande kostnadsnivåer uppkomma under juni månad 2017. Om föreliggande nyemission tecknas till mindre än 25 MSEK kan Bolaget komma att överväga andra finansieringslösningar genom tillförsel av antingen eget kapital eller externt kapital. Utöver dessa åtgärder kan Bolaget om så befinns nödvändigt avyttra fastighetsprojekt.

I första hand skall emissionslikviden användas till att delfinansiera nybyggnadsprojekt av hyresbostäder, både planerade projekt som framgår under avsnittet ”Fastighets- och projektportfölj” samt eventuella framtida affärsmöjligheter. Till dessa ändamål planeras avsättas ca 140 Mkr av emissionslikviden vid full teckning. Därtill kommer ca 40 MKr av likviden användas som rörelsekapital i den löpande verksamheten samt för preferensaktieutdelning.

Preferensaktierna har företrädesrätt framför Preservias stamaktier till en årlig utdelning om 10 kronor per Preferensaktie. Preferensaktieutdelning sker i samtliga fall jämnt fördelat över året genom kvartalsvisa utbetalningar. Härutöver ger Preferensaktierna ingen rätt till ytterligare del av Bolagets vinst, samtidigt som Bolaget äger rätt att när som helst lösa in utestående Preferensaktier, helt eller delvis, till förutbestämda villkor.

Försäkran

Styrelsen för Preservia Hyresfastigheter är ansvarig för informationen i detta prospekt, vilket har upprättats med anledning av den föreliggande nyemissionen. Härmed försäkras att, såvitt styrelsen känner till, uppgifterna i detta prospekt är riktiga och överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm den 7 december 2016
Styrelsen
Peder Raneke, ordförande
David Hansson Topias Riuttamäki

VD har ordet

Preservia Hyresfastigheter är inne i en expansiv fas och vi ser framför oss en fortsatt stabil tillväxt. Vi är i skrivande stund mitt uppe i byggnationen av etapp 1 i vårt Gävle-projekt, där 180 lägenheter kommer att färdigställas och hyresgäster flytta in under Q2 2017. Vi arbetar parallellt, markarbete på plats i Gävle sker samtidigt som modultillverkning sker i en fabrik i Estland. Jag besökte personligen fabriken under september månad, det är glädjande att se hur byggnationen växer fram. Parallellt med att etapp 1 börjar lida mot sitt slut, påbörjas byggnationen av etapp 2 (180 ytterligare lägenheter), som förväntas bli färdigställd under hösten 2017.

Vi har vidare under sommaren tecknat avtal med Hyresgästföreningen om presumtionshyror för hela det kommande beståndet i Gävle. Arbetet med att fylla hyresrätterna med hyresgäster har påbörjats och intresset har hittills varit tillfredsställande. Under september månad tog vi in två oberoende värderingar på beståndet i Gävle som påvisade en värdeökning inom intervallet 6-15%, motsvarande 25-65 MSEK.

I början av kommande år påbörjas byggnationen av våra projekt i Huddinge och Bålsta. Det är två fina projekt, där övervärden pga marknadsuppgång kan realiseras i form av att göra om delar av projekten till bostadsrätter. Projektet i Huddinge har vi förvärvat för 36 600 kr/kvm, Bålsta för 31 500 kr/kvm och Gävle till 29 500 kr/kvm, vilket påvisar goda vinstmöjligheter vid en delvis ombildning till bostadsrätter.
Preservias huvudfokus ligger således på att bygga upp ett attraktivt hyresrättsbestånd. Marknaden för nybyggda hyresrätter i storstäderna har haft en god prisutveckling under det gångna året.

Vidare har en del närliggande företag i Huddinge indikerat att de är intresserade av att blockhyra delar av beståndet i Huddinge. Det finns även intresse från vårdbolag att blockhyra ett av kvarteren i Bålsta-fastigheten. VI kommer i slutet av året ta in uppdaterade värderingar på både Huddinge och Bålsta inför att vi börjar lyfta byggkreditiv för projekten. Med tanke på den starka Stockholmsmarknaden de senaste 18 månaderna är bedömningen att även de bestånden har stigit i värde.

Parallellt med ovan har vi fortlöpande dialoger med andra aktörer rörande nya spännande projekt att förvärva och utveckla.

Det är med stor tillförsikt jag ser fram emot kommande verksamhetsår.

Topias Riuttamäki, VD
Preservia Hyresfastigheter AB (publ)

Villkor och anvisningar

Vid extra bolagsstämma i Preservia Hyresfastigheter AB den 1 oktober 2016 beslutades att genomföra en nyemission utan företrädesrätt för befintliga aktieägare, av högst 2 000 000 preferensaktier, vilket kommer tillföra bolaget högst 200 000 000,00 SEK före emissionskostnader. Lägst antal aktier som kan tecknas är 50 preferensaktier till ett sammanlagt belopp om 5 000,00 SEK, därutöver valfritt antal. Teckningskurs är 100,00 SEK per preferensaktie, och dess ISIN-kod är SE0009242019. Courtage eller andra avgifter påförs inte.

Teckningstid

Teckning av aktier skall ske under tiden från och med den 8 december 2016 till och med den 31 mars 2017. Styrelsen äger rätt att förlänga teckningstiden. Styrelsen äger även rätt att avsluta teckningstiden dessförinnan, dock endast i det fall emissionen fulltecknas före den 31 mars 2017.

Teckning

Anmälan om teckning skall ske på anmälningssedel enligt fastställt formulär som kan laddas ner från Bolagets hemsida, www.preserviahyresfastigheter.se samt från Eminova Fondkommissions hemsida www.eminova.se. Betalning skall ske samtidigt som insändandet av anmälningssedeln, i enlighet med anvisningar på densamma.

Anmälan insändes till:

Eminova Fondkommission AB
Ärende: Preservia Pref1
Biblioteksgatan 3, 3tr.
111 46 Stockholm

Fax 08-684 211 29

Email info@eminova.se (inskannad anmälningssedel)

Anmälningssedel och betalning skall vara Eminova tillhanda senast den 31 mars 2017 klockan 15.00. Anmälningssedel som sänds med post bör avsändas i god tid före sista teckningsdag.

Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel, eller insänd anmälningssedel utan genomförd betalning, kan komma att lämnas utan hänseende. Det är endast tillåtet att insända en (1) anmälningssedel. Skulle flera anmälningar inkomma från samma investerare kommer enbart den först inkomna att bli föremål för eventuell tilldelning. Observera att anmälan är bindande.

Besked om teckningsresultat, tilldelning och betalning

Teckningsresultatet kommer att anslås i form av ett pressmeddelande på Bolagets hemsida senast den 6 april 2017. Skulle betald anmälan av något skäl ej medföra tilldelning av hela eller delar av antalet tecknade aktier kommer hela överskjutande del av likviden att återbetalas till det konto från vilket betalning skett. **Det är därför av största vikt att detta kontonummer anges enligt anvisningarna på anmälningssedeln!**

Tilldelningsprincip

Tilldelning av aktier beslutas av Preservia Hyresfastigheter ABs styrelse. I första hand kommer tidpunkten för inkommen komplett anmälan att beaktas, men styrelsen förbehåller sig rätten att, i händelse av överteckning, löpande tillämpa vissa fördelningsprinciper i syfte att skapa en gynnsam ägarbild. Målet är att ägarbilden efter emissionen skall ha ett inslag av institutionella placerare, vilket bedöms kunna utgöra fördelar i samband med framtida expansion. Därutöver kommer så många tecknare som möjligt att få tilldelning, för att främja likviditeten i den planerade handeln i Bolagets preferensaktie. Tilldelning kan komma att ske med lägre antal aktier än anmälan avser eller helt utebli. Ingen investerare som erhåller tilldelning kommer dock att erhålla färre än 50 preferensaktier.

Övrig information

- Eminova Fondkommission AB (”Eminova”) (556889-7887) är ett värdepappersbolag som står under Finansinspektionens tillsyn. Eminova har tillstånd att bedriva värdepappersrörelse enligt lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden.

- Finansiella instrument som erbjudandet avser har inte och kommer inte att registreras i något annat land än Sverige. De kommer därför inte att erbjudas till försäljning i något annat land där deltagande skulle förutsätta ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än som följer av svensk rätt eller strider mot lag, förordning eller annan bestämmelse i sådant land.

- Felaktiga eller ofullständiga uppgifter i anmälningssedeln, registreringshandläggning vid Bolagsverket, sena inbetalningar från investerare, rutiner hos förvaltande bank eller depåinstitut eller andra för Eminova icke påverkbara faktorer, kan fördröja leverans av aktier till investerarens vp-konto eller depå. Eminova avsäger sig allt ansvar för förluster eller andra konsekvenser som kan drabba en investerare till följd av tidpunkten för levereras av aktier eller registrering av anmälan och/eller betalning.

- Uppdrag genom undertecknad anmälningssedel befullmäktigar Eminova att för undertecknads räkning sälja, köpa eller teckna sig för finansiella instrument enligt villkoren som utformats för erbjudandet.

- Uppdrag genom undertecknad anmälningssedel omfattas inte av den ångerrätt som följer av distans- och hemförsäljningslagen. Tillvägagångssätt och teckningsperiod framgår av den information som utgivits i samband med erbjudandet.

- Genom anmälan i detta erbjudande blir undertecknad inte kund hos Eminova. Eminova kommer därför inte att kundkategorisera de som tecknar aktier enligt erbjudandet. Eminova gör inte heller en passandebedömning enligt lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden avseende teckning av värdepapper i erbjudandet.

- I den information som utgivits i samband med erbjudandet framgår de risker som följer med en investering i de finansiella instrument som avses.

- Den som avser teckna finansiella instrument i enlighet med detta erbjudande uppmanas att noga läsa igenom den information som utgivits. Priset för de finansiella instrument som avses framgår av den information som utgivits i samband med erbjudandet.

- Kostnader utöver vad som angivits ovan, såsom skatter eller courtage, som kan komma att uppstå i samband med de finansiella instrument som erbjudandet avser, varken påföres av eller erläggs av Eminova.
- Personuppgifter som tecknaren lämnar i samband med anmälan behandlas av Eminova enligt Personuppgiftslagen (1998:204). Behandling av personuppgifter kan även ske hos andra företag som Eminova eller emittenten samarbetar med.
- Eminova ansvarar inte för tekniska fel eller fel i telekommunikations- eller posthantering i samband med teckning genom betalning eller inlämnande av anmälningssedel.
- VP-konto eller depå måste vara öppnat vid tillfället för anmälan.
- Klagomål med anledning av Eminovas hantering av order genom undertecknad anmälningssedel kan insändas per post till Eminovas klagomålsansvarige på adress Eminova Fondkommission AB, Att: Klagomålsansvarig, Biblioteksgatan 3, 3tr. 111 46 Stockholm.
- Vid en eventuell reklamation mot Eminovas utförande av order ska detta ske inom skälig tid. Rätten att kräva ersättning eller att göra andra påföljder kan annars gå förlorad.
- Vid en eventuell tvist med Eminova kan konsumenter vända sig till Allmänna reklamationsnämnden, Box 174, 101 23 Stockholm, telefon 08-508 860 00, www.arn.se.

Eminova följer svensk lag och materiell rätt tillämpas på Eminovas erhållna uppdrag. Allmän domstol är behörig domstol.

Verksamhetsbeskrivning

Preservia Hyresfastigheter utvecklar och förvaltar hyresrättsfastigheter. Koncernens fokus ligger på nyproducerade hyresrättsfastigheter i storstäder och tillväxtorter. Bolaget agerar som en långsiktig ägare men kan avyttra projekt om marknadsförutsättningarna är fördelaktiga. Bolaget utvecklar i dagsläget hyresfastigheter på tre orter i Sverige; Gävle i Gästrikland samt Bålsta och Huddinge i Storstockholmsområdet.

När projekten är färdigställda kommer Preservia Hyresfastigheter att kunna erbjuda runt 800 lägenheter för uthyrning på dessa orter.

Affärsidé

Preservia Hyresfastigheter utvecklar och förvaltar nyproducerade hyresrättsfastigheter i storstadsområden samt områden med hög tillväxt.

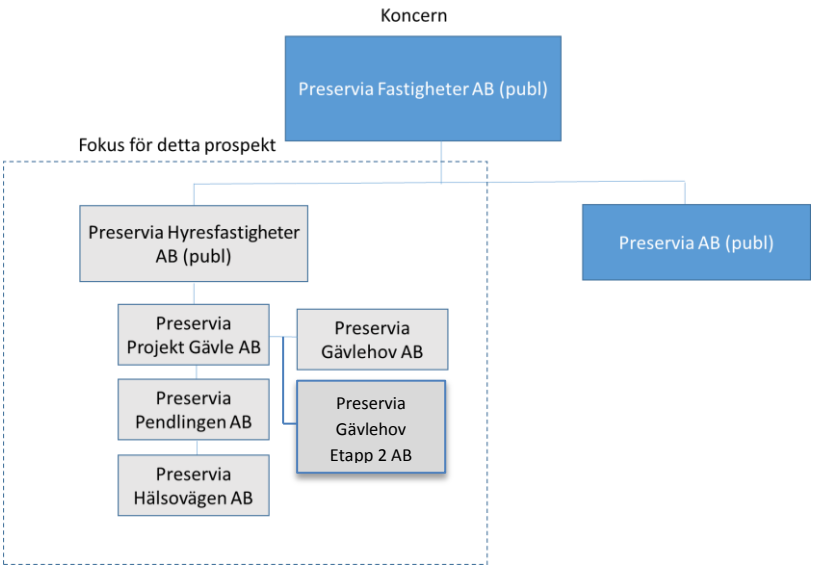
Vision

Preservia Hyresfastigheter ska, genom att tillfredsställa marknadens behov av bostäder, skapa löpande stabil avkastning.

Organisationsschema

Preservia Hyresfastigheter AB (publ) är ett helägt dotterbolag till Preservia Fastigheter AB (publ). I den stora koncernen igår även Preservia AB (publ).

Preservia Hyresfastigheter AB (publ) har tre helägda dotterbolag, Preservia Projekt Gävle AB med de helägda dotterbolagen Preservia Gävlehov AB och Preservia Gävlehov Etapp 2 AB, Preservia Pendlingen AB samt Preservia Hälsovägen AB.



Syftet med dotterbolagen är att utgöra ägarbolag för Koncernens enskilda fastighetsprojekt. Koncernen har sedan grundandet under 2015 två anställda.

Historik

Preservia Hyresfastigheter, tidigare Concent Hyresfastigheter AB (publ) bildades under våren 2015 med fokus på att utveckla och uppföra små, smarta hyresrätter. Concent Hyresfastigheter AB (publ) förvärvades av koncernens moderbolag Preservia Fastigheter AB i december 2015 och bytte då namn till Preservia Hyresfastigheter AB (publ).

I mars 2016 förvärvades tre projektbolag från Concent Holding AB med fastigheter under uppförande i Huddinge och Bålsta utanför Stockholm samt i Gävle. Portföljen innebär totalt runt 800 lägenheter.

Kommersiellt utgångsläge

Bolagets verksamhet utgörs i dagsläget av att utveckla fastigheter för uthyrning. Det projekt som har kommit längst är beläget i Gävle. Hyresgäster förväntas kunna flytta in i fastigheten som färdigställs i Etapp 1 tidigast i mitten av 2017 och i Etapp 2 innan utgången av 2017. Nedan beskrivs verksamheten så som den avses bedrivas när ett eller fler projekt är färdigställda.

Affärsmodell

Preservia Hyresfastigheter utvecklar och förvaltar hyresrättsrättsfastigheter. Intäkter genereras genom fastigheternas driftsnetto, samt i förekommande fall, dess värdeökning. Bolaget investerar primärt i hyresrättsfastigheter som en långsiktig ägare, men kan avyttra projekt om marknadsförutsättningarna är fördelaktiga.

Preservia Hyresfastigheter förvärvar ett färdigt koncept där säljaren åtar sig att driva projektet fram till nyckelfärdig och slutbesiktigad fastighet. Därtill garanterar säljaren ett fastställt kassaflöde från fastigheterna över en tidsperiod om fem år. Investeringar kommer att göras primärt i storstadsområden samt i tillväxtorter.

Hyresintäkter

I Gävle har Preservia Hyresfastigheter tecknat ett avtal om presumtionshyror som sträcker sig över 15 år. Enligt detta avtal kommer hyran att ligga på som högst 1 958 kronor per kvadratmeter och år, motsvarande en månadshyra på 4 568 för en lägenhet på 28 kvadratmeter.

Värdeökning

Preservia Hyresfastigheter kan avyttra projekt om marknadsförutsättningarna bedöms fördelaktiga, exempelvis om fastigheten kan avyttras till ett högre kvadratmeterpris än anskaffningsvärdet.

Strategi

För att uppnå sin vision har Preservia Hyresfastigheter identifierat ett antal strategier.

Anskaffning i tidigt skede

Bolaget utvecklar hyresrättsfastigheter i ett tidigt skede, ofta innan byggstart. Detta ökar, enligt Bolaget, möjligheterna till en attraktiv prissättning, och att säkerställa rätt kvalitet på produktionen.

Nyckelfärdiga fastigheter och förutsägbart driftsnetto

Preservia Hyresfastigheter strävar efter att förvärva projekt där säljaren ansvarar för totalentreprenad till ett fast pris. Dessutom avger säljaren hyresgaranti, vakansgaranti samt driftavtal till fast pris, allt för att säkerställa ett förutsägbart driftsnetto och kassaflöde. Bolaget tecknar därutöver en färdigställandegaranti med säljaren vilket innebär att hyresrättsintäkter faller ut även om byggnationen blir försenad. Preservia Hyresfastigheter ansvarar för finansieringen av projekten.

Geografiskt fokus

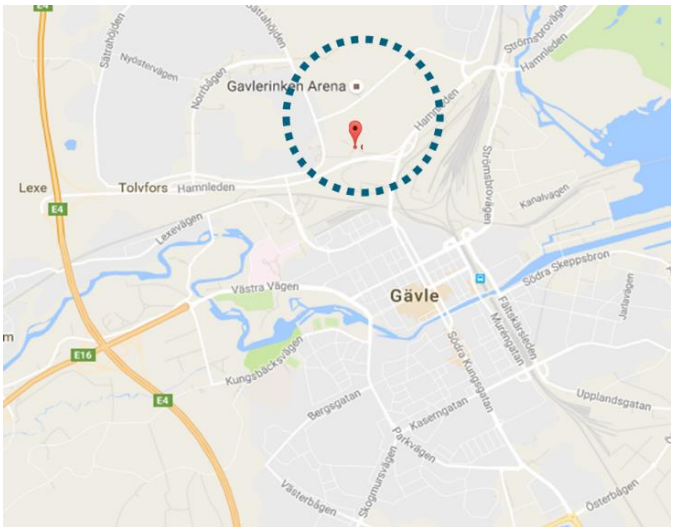
Bolaget fokuserar främst på Stockholmsområdet samt andra tillväxtorter där förutsättningarna är goda för värdeökning och stabila kassaflöden.

Löpande förvaltning

Löpande förvaltning av hyresrättsfastigheterna sker via fastprisavtal från extern leverantör.

Projektportfölj

Preservia Projekt Gävle AB



Preservia Projekt Gävle AB är ett utvecklingsprojekt bestående av totalt 360 lägenheter. Produktions- och markarbete har delats upp i två etapper. Ett avtal om presumtionshyror som sträcker sig över 15 år tecknades i augusti 2016 med Hyresgästföreningen gällande Gävlefastigheten.

Byggnation av de första 180 lägenheterna (Etapp 1) har påbörjats i mitten av 2016 och beräknas vara klart under det andra kvartalet 2017. För att säkerställa tidsplanen pågår samtidigt både markarbete på plats i Gävle samt tillverkning av fastighetsmoduler i Estland.

När Etapp 1 avslutats kommer Etapp 2 att påbörjas. Detta innebär byggnation av ytterligare 180 lägenheter som förväntas färdigställas under hösten 2017.

Preservia Hyresfastigheter har förvärvat Projekt Gävle av Concent Holding AB. Enligt avtalet är Concent ansvarigt för hela entreprenaden och färdigställande av hyresfastigheterna. Vidare finns garanti för hyra (minst 1 850 kronor per kvadratmeter och år) och vakansgaranti som sträcker sig över en period om fem år.

Fig. Utvecklingsplan Gävle

Projektöversikt (ruta vid layout)

Fastighet: Sätra 108:26

Antal lägenheter – 360

Boarea – 13 600 kvadratmeter

Förväntade hyresintäkter (år) – 26,2 miljoner kronor*

Förväntat driftsnetto (år) – 20,2 miljoner kronor

Skattat marknadsvärde – 400 miljoner kronor

* Förväntade årliga hyresintäkter baserade på lägsta garantihyra enligt avtal med Concent. Preservia Hyresfastigheter har tecknat ett avtal med Hyresgästföreningen om presumtionshyror för hela det kommande beståndet i Gävle om 1 958 kronor per kvadratmeter per år.

Projektbeskrivning

Projektet är beläget i ett område som är del av Gävlehov Södras utveckling, som totalt kommer att omfatta skolor, kultur och fritid, centrum och över 2 000 nya bostäder. Byggnation sker i två etapper och byggs i trämoduler med en kort byggnadstid. Omfattningen är 360 lägenheten på mellan 25 till 55 kvadratmeter.

Områdesbeskrivning

Gävle, Sveriges 16:e största kommun, finns i sydöstra Gästrikland. Närbelägna kommuner är Söderhamn, Ockelbo, Sandviken, Heby, Tierp och Älvkarleby. Fastigheten kommer att vara belägen i området Gävlehov Södra, nära Gavlerinken Arena, varifrån det är två kilometers avstånd till Gävle Centrum.

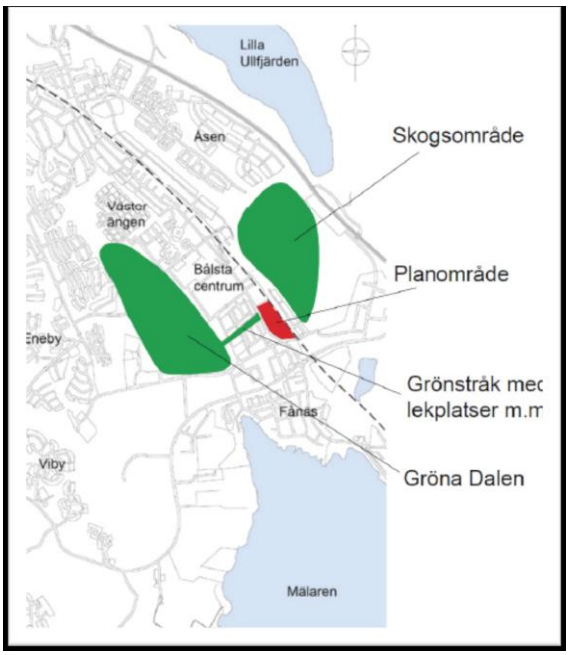
Det råder idag god befolkningstillväxt i Gävle, i snitt 0,8 procent per år de senaste fem åren[1] eller runt 770 personer per år. I snitt var över 75 procent av den årliga ökningen hänförligt till inflyttning.

[1] Gävle Kommun ”Befolkningsförändringar under år 2015” av Per-Erik Mortensson

Preservia Pendlingen AB – Bålsta

Preservia Pendlingen AB är ett utvecklingsprojekt i Bålsta, Håbo Kommun, bestående av 270 lägenheter. Tidsplanen för projektet innebär att detaljplanen förväntas bli antagen Q4 2016 och vinna laga kraft i början av 2017, med förväntad byggstart under det tredje kvartalet 2017. Köpekontraktet är villkorat av att detaljplanen vinner laga kraft.

Preservia Hyresfastigheter har förvärvat projekt Pendlingen av Concent Holding AB. Enligt avtalet är Concent ansvarigt för hela entreprenaden och färdigställande av hyresfastigheterna. Vidare finns vakansgaranti och driftgaranti under fem år.



Projektöversikt (ruta)

Fastigheter: Väppeby 7:1 och del av Väppeby 7:18

Antal lägenheter – 270

Boarea – 13 920 kvadratmeter

Förväntade hyresintäkter (år) – 26 miljoner kronor

Förväntat driftsnetto (år) – 21 miljoner kronor

Projektbeskrivning

Håbo kommun vill skapa en tät och småstadsliknande kvartersstruktur med attraktiva bostäder, främst genom en kompletterande bebyggelse inom området med i huvudsak bostäder. Planområdet sluttar mot sydväst vilket skapar förutsättning för ljusa och attraktiva lägenheter. Bostäderna ska vara välplanerade, kompakta och anpassade till ett långsiktigt hållbart samhälle. Det finns intresse från vårdbolag att blockhyra ett av kvarteren i Bålstafastigheten.

Enligt förslaget kommer det att uppföras cirka 70 bostäder för äldreboende och resterande ca 200 för reguljära bostäder. Lägenheterna planeras utrustas med parkettgolv i vardagsrum och i övriga rum, slittåligt klinker i del av hall samt vitmålade väggar. Badrummen kommer att ha kakel på väggarna och klinker som golvbeläggning. Vitvaror kommer att vara av vanlig byggstandard. Byggnationen kommer att värmas upp med fjärrvärme och anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

Områdesbeskrivning

Håbo kommun i Uppsala med tätorten Bålsta är beläget nära Stockholm, Uppsala, Västerås och Arlanda. Dessutom finns det närhet till natur och Mälaren samt flera naturreservat och kulturbygd.

2014 hade Håbo över 20 000 invånare, varav över 16 000 i Bålsta med omland[2]. Under planperioden som sträcker sig mellan år 2010 och 2035 förväntas Bålsta växa till 25 000 invånare. Detta kräver en planberedskap för 2 500 – 3 000 bostäder. Under 2014 nyproducerades inga bostäder för uthyrning[3].

[2] Håbo Kommun, ”Håbo i siffror 2015”
[3] Håbo Kommun, ”Håbo i siffror 2015”

Preservia Hälsovägen AB – Huddinge

Preservia Hälsovägen AB är ett utvecklingsprojekt bestående av 180 mindre lägenheter. Tidsplanen innebär att ett avtal mellan kommunen och Concent (som driver projektet) för att driva detaljplansprocessen har ingåtts.

Preservia Hyresfastigheter har förvärvat projekt Hälsovägen av Concent Holding AB.

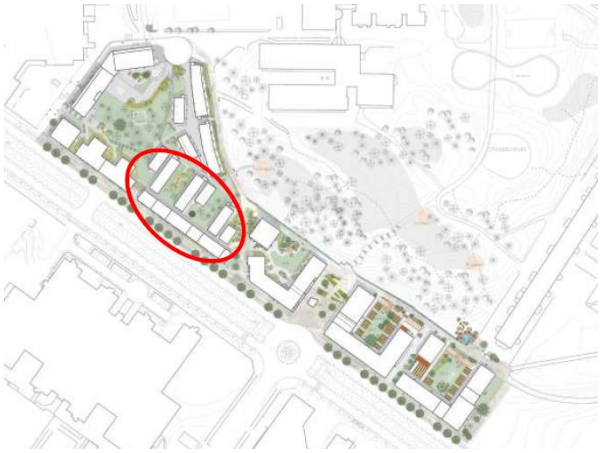


Fig. Inringat område är delområde C.

Projektöversikt (ruta)

Fastighet: Grantorp 5:3

Antal lägenheter – 199

Boarea – 7 069 kvadratmeter

Förväntade hyresintäkter (år) – n/a

Förväntat driftsnetto (år) – n/a

Fastigheten ägs i dagsläget av kommunen som har för avsikt att sälja fastigheten. Concent vann kommunens markanvisningstävling för delområden C och E för flerfamiljehus. Syftet är att skapa en stadsdel som länkar ihop Flemingsbergs centrum, Flemingsbergsdalen och det akademiska området med Flemingsbergsparken.

Området för projektet ligger mitt i Flemingsberg med närhet till de flesta målpunkter som centrumverksamheter och pendelstationen. Flemingsberg är den del av Huddinge kommun som expanderar mest i och med satsningen på Technology for Health, en Life Science satsning under uppförande med bland andra Röda Korset och Karolinska Institutet som hyresgäster.

En del närliggande företag i Huddinge har indikerat intresse för att blockhyra delar av beståndet i Huddinge.

Områdesbeskrivning

Huddinge är den näst största kommunen i Stockholms län, sett till befolkningsmängd. Det finns runt 6 000 småföretag i kommunen samt Kungens kurva och Flemingsberg. En tredjedel av kommunens yta är skyddad som naturreservat. Flemingsberg är en del av Huddinge kommun. I kommundelen arbetar cirka 12 000 personer och cirka 20 000 studenter läser vid Södertörns högskola, Karolinska Universitetssjukhuset i Huddinge och Kungliga Tekniska Högskolans campus i Flemingsberg. I januari 2015 flyttade Polishögskolan till Flemingsberg.

Det finns goda kommunikationer och det är endast några hundra meter till närmaste pendeltågsstation. Det finns planer på ytterligare utbyggnad av spårvägar för att knyta samman de södra delarna av Stockholmsregionerna.

Kunder

Preservia har två målgrupper; hyresgäster samt köpare av färdigbyggda fastigheter.

Vid en eventuell avyttring av hyresfastigheterna utgör potentiella köpare Preservias målgrupp. I huvudsak bedöms dessa utgöras av andra fastighetsbolag eller fastighetsfonder.

Framtida möjligheter

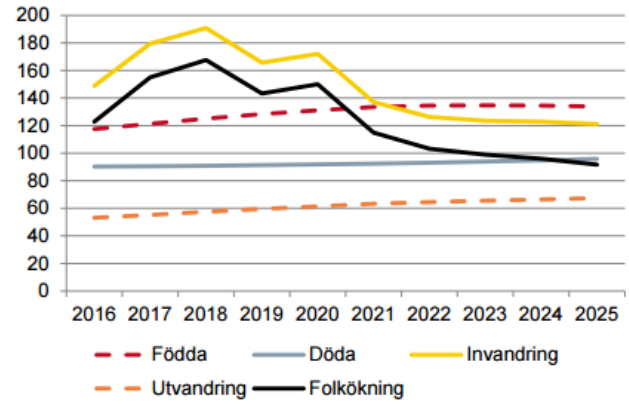
Bolaget för kontinuerligt diskussioner med branschledande fastighetsutvecklare. Bolaget utvärderar projekt där avsikten är att förvärva fastighetsprojekt utifrån underliggande fastighetsvärden baserade på driftsnetton och förutbestämda avkastningskrav. I kommande förvärv ansvarar utvecklaren för all projektutveckling och överlämnar nyckelfärdiga och fullt uthyrda hyresrättsfastigheter med förutsägbara driftsnetton.

Marknaden

Preservia Hyresfastigheters huvudsakliga marknad är Sverige, med primärt fokus på Stockholmsområdet. Tillväxtorter är ofta ekonomiska motorer i sina regioner och uppvisar stadig befolkningstillväxt. Stabila kassaflöden kan uppnås när svängningar i tillväxten är begränsad, vilket ofta ger en jämnare värdeökning över tid.

Befolkning

Sveriges befolkning koncentreras alltmer till Stockholm, Göteborg och Malmö. Idag bor drygt 1,7 miljoner människor i huvudkommunerna i dessa regioner och antalet beräknas öka med 37 procent under de närmaste 40 åren[4]. År 2053 kommer Sverige enligt SCB:s riksprognos att ha närmare 11,6 miljoner invånare. Det innebär att befolkningen väntas öka med 20 procent under de kommande 40 åren, att jämföra med en ökning på 18 procent under de senaste fyra årtiondena. Under de kommande tio åren förväntas folkmängden öka med drygt 1,2 miljoner personer.



Källa: SCB (2016)

Fig. Prognostiserade årliga befolkningsändringar 2016-2025 (tusental)

Befolkningsökningen förväntas vara som störst under de närmaste fem åren för att därmed avta.

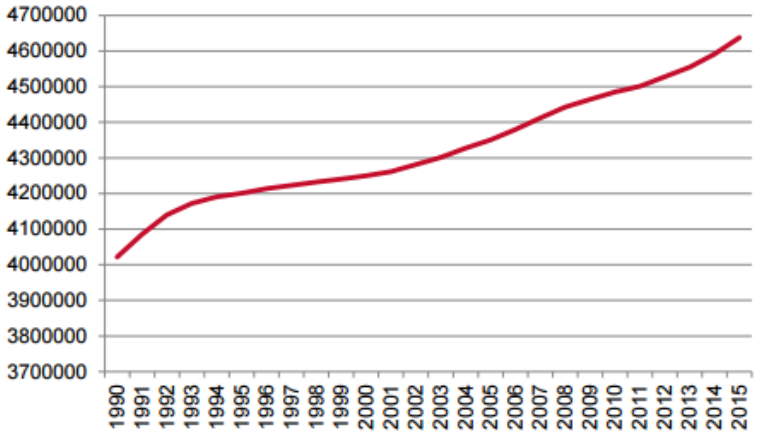
Utbud av bostadsfastigheter i Sverige

Enligt Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2015 lider 63 procent av landets 290 kommuner av bostadsbrist. Boverket bedömer att behovet av nya bostäder fram till 2025 uppgår till 710 000, varav 440 000 kommer att behövas redan 2020. Detta innebär ett genomsnittligt behov av 88 000 nya lägenheter[5] per år. Orsaken är dels den förväntade befolkningsökningen framöver och dels att byggandet de senaste åren inte ökat i tillräcklig omfattning.

Bostadsbyggandet i Sverige har dock i viss mån ökat de senaste åren. År 2015 färdigställdes cirka 38 000 bostäder, inklusive ombyggnationer[6]. Framgent förväntas också en ökning, enligt Boverket.

[4] SCB artikel ”Sveriges befolkning ökar, men inte i hela landet” Nr 2015:80, februari 2015
[5] Boverket ”Reviderad prognos över behovet av nya bostäder fram till 2025” 2016:18, juni 2016
[6] Boverket ”Var byggdes det” 2016:25, juni 2016

Det förväntade antalet påbörjade bostäder genom nybyggnad uppgår till 57 400 under 2016 och 65 170 under 2017[7].



Figur 1Totalt antal bostäder i riket, 1990-2011, SCB

Drivkrafter på marknaden

Bostadsrättspriser

Bristen på bostäder har drivit på priserna på bostadsrätter, främst i storstadsregionerna. Under de senaste 12 månaderna steg enligt Svensk Mäklarstatistik bostadsrättspriserna i hela landet med 7 procent[8]. Efterfrågan driver upp bostadspriser vilket i sin tur skapat ett tryck att bygga fler hyresrätter.

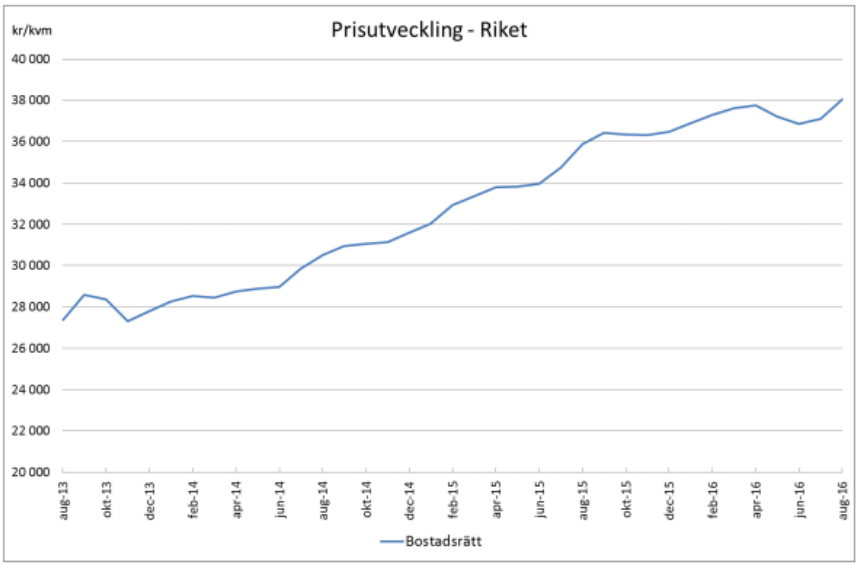


Fig. Prisutveckling per kvadratmeter för bostadsrätter i Sverige[9]

[7] Boverkets Bostadsmarknadsenkät ”Läget på bostadsmarknaden och bostadsbyggande – 2016” Öppen data
[8] Svensk Mäklarstatistik, ”Bostadsmarknaden tar förnyad fart” pressmeddelande per 16-10-14
[9] Mäklarstatistik, ”Fördjupad statistik oktober 2016”

Hyressättning

Hyressättning i Sverige är reglerad genom bruksvärdesprincipen och presumtionshyror. Bruksvärdet är det praktiska värde som lägenheten har ur hyresgästens synvinkel och utgör utgångspunkten för alla hyresförhandlingar. Systemet strävar efter att vara ett mellanting mellan strikt reglerade hyror och marknadshyror. Förhandlingarna sker årligen mellan en organisation av hyresgäster (normalt Hyresgästföreningen som förhandlar hyrorna för runt 90 procent av Sveriges hyreslägenheter[10]), och en eller fler hyresvärdar. Resultaten av förhandlingarna binder därefter hyresgäster med en förhandlingsklausul i sitt hyresavtal.

Presumtionshyror är högre än avtalad bruksvärdeshyra. En reglerad hyressättning ger en stabil hyresutveckling men kan begränsa byggandet nya bostäder. Sedan 2006 tillåts därför användning av presumtionshyror, som förhandlas fram mellan Hyresgästföreningen och hyresvärdar innan hyreshuset är byggt. Nybyggda hyreslägenheter kan undantas bruksvärdessystemet under 15 år, främst för att kunna täcka lägenheternas produktionskostnad och därigenom stimulera produktion av nya hyresfastigheter. Mellan 2007 och 2014 steg bruksvärdeshyror med 16 procent medan presumtionshyror steg med 40 procent[11]. Sammantaget steg hyrorna med 30 procent under denna period.

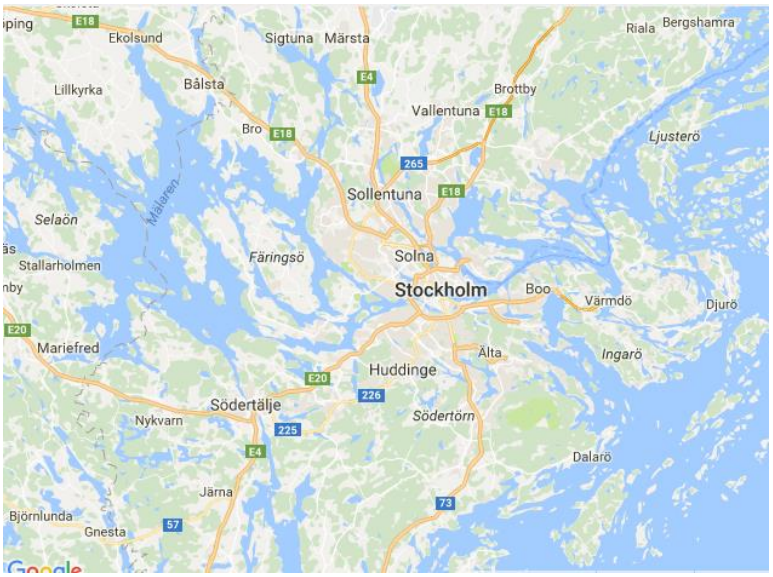
Tre fjärdedelar av landets presumtionshyror finns i Stockholm, Göteborg och Malmö där bostadsbristen är störst. Presumtionshyror anses vara ett första steg mot marknadsanpassade hyror och skapar möjligheter för fastighetsutvecklare att få bättre lönsamhet i hyresprojekt än tidigare.

Marknadsräntor

Marknadsräntor påverkar såväl den generella ekonomiska utvecklingen i Sverige som upplåningskostnader för Preservia Hyresfastigheter. Sedan finanskrisen 2008 har räntorna varit låga. Riksbanken förväntas, till följd av den låga inflationen, höja räntan först under andra halvåret 2017[12].

Regioner

Stockholm



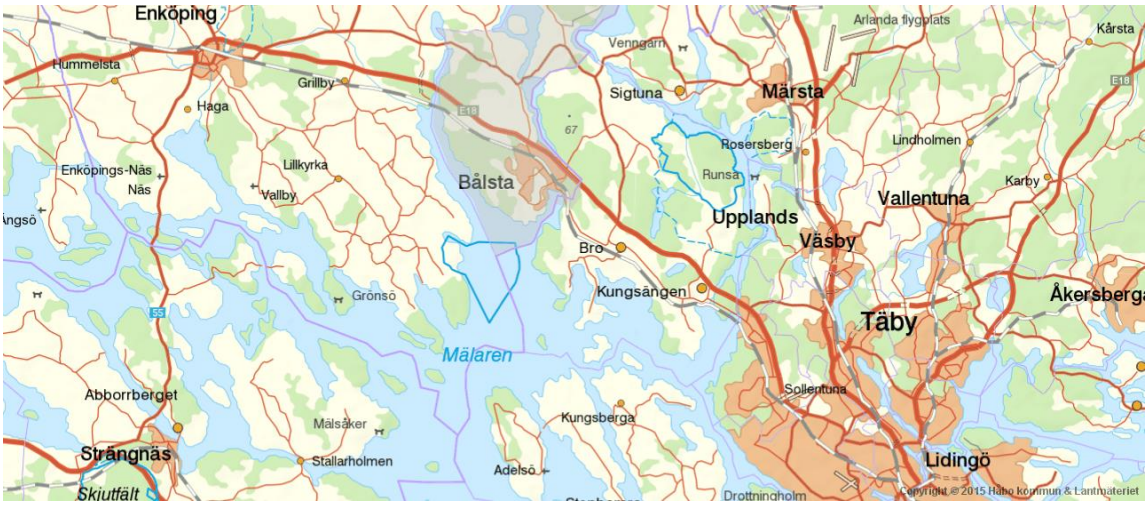
[10] Hyresgästföreningen
[11] Dagens Nyheter ”Ny typ av hyra får avgifterna att rusa”, Lisen Forsberg, 14-08-19
[12] Riksbanken, ”Aktuell prognos för reporänta, inflation och BNP”, 16-09-07

Stockholmsregionen präglas av en stark utveckling, såväl ekonomiskt som befolkningsmässigt. Befolkningsmängden uppgår till drygt 2,2 miljoner människor vid utgången av 2015[13], vilket motsvarar drygt en femtedel av landets befolkning. Befolkningsökningen i regionen är den högsta i Sverige samtidigt som medelåldern är lägst i Sverige. Befolkningstillväxten i Stockholm driver efterfrågan på boende och skapar behov av nya bostäder. Sista december 2015 stod 516 665 personer i bostadskön i Stockholm, en ökning med 44 580 personer eller 9 procent jämfört med utgången av 2014[14].

I Stockholmsregionen finns det ett tydligt samband mellan hyresnivåerna och närhet till Stockholms innerstad och kommunikationer. I genomsnitt är skiljer hyran för en hyresrätt i Stockholms innerstad och en lägenhet i ytterförort 30 procent[15].

Håbo, Bålsta

Håbo kommun i Uppsala med tätorten Bålsta är beläget nära Stockholm, Uppsala, Västerås och Arlanda. Dessutom finns det närhet till natur och Mälaren samt flera naturreservat och kulturbygd.



2014 hade Håbo över 20 000 invånare, varav över 16 000 i Bålsta med omland[16]. Under planperioden som sträcker sig mellan år 2010 och 2035 förväntas Bålsta växa till 25 000 invånare. Detta kräver en planberedskap för 2 500 – 3000 bostäder. Under 2014 nyproducerades inga bostäder för uthyrning[17].

Bålsta ligger vid E18. Bålsta är sedan 2009 slutstation för pendeltågens linje 35 från Västerhaninge/Nynäshamn. 1996 invigdes den nya järnvägsstationen i Bålsta, i närheten av Bålsta centrum.

Huddinge

Huddinge är den näst största kommunen i Stockholms län sett till befolkningsmängd.

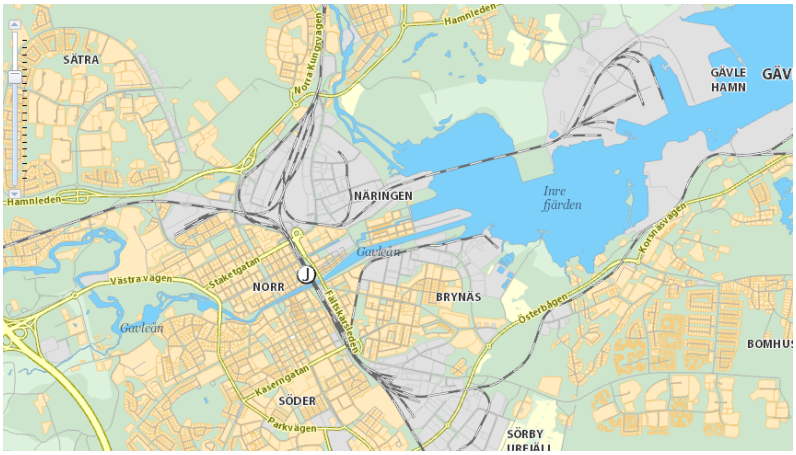
[13] Ekonomifakta ”Stockholms län”
[14] Bostadsförmedlingen ”Statistik för bostadskön 2015”
[15] Hyresgästföreningen
[16] Håbo Kommun, ”Håbo i siffror 2015”
[17] Håbo Kommun, ”Håbo i siffror 2015”

Huddinge har en snabb befolkningstillväxt med över 100 000 invånare (104 990 i slutet av 2015)[18]. Det finns runt 6 000 småföretag i kommunen. I Huddinge finns Kungens kurva, Skandinaviens största handelsplats och Flemingsberg, en mötesplats för 16 000 studenter, forskare och en rad växande Life Science-företag. En tredjedel av kommunens yta är skyddad som naturreservat.

Det finns ett brett spektrum av kommunikationer till Huddinge: fjärrtåg, regionaltåg, pendeltåg och tunnelbana. Stationen i Flemingsberg besöks av fler än 20 000 resande varje dygn[19]. Det finns planer på ytterligare utbyggnad av spårvägar för att knyta samman de södra delarna av Stockholmsregionerna.

Gävle

Gävle tillhör Gästrikland. Gävle är residensstad i Gävleborgs län med högskola, länsstyrelse och länssjukhus. Gävle är ett logistiknav för samordning av fartyg, tåg, bilar, container och kombitrafik[20]. Dels är Gävle beläget i krysset mellan E4:an och E16 och åtnjuter en närhet till Stockholm och Arlanda, dessutom finns Gävle Hamn för import och export mot ostkusten. Gävle C ligger vid järnvägarna Ostkustbanan, Bergslagsbanan och Norra Stambanans bandel Gävle - Ockelbo.



Det bor per slutet av 2015 runt 98 880 personer i Gävle[21]. Det råder idag god befolkningstillväxt i Gävle, i snitt 0,8% per år de senaste fem åren eller runt 770 personer per år. I snitt var över 75 procent av den årliga ökningen hänförligt till inflyttning.

I Gävle finns över 8 000 aktiva företag[22]. Bland de största är BillerudKorsnäs och Kraft General Foods Scandinavia. Gävle är bas för ett stort sportutbud och har ishockeylaget Brynäs IF. Dessutom finns en av Sveriges sju symfoniorkestrar i Gävle. Staden är även känd för Furuviksparken, som har världens fjärde största primatforskningsstation, samt för att årligen uppföra världens största halmbock vid den första advent.

Aktörer på hyresmarknaden

I de flesta kommuner finns ett allmännyttigt bostadsbolag som ägs av kommunen och vars syfte är att tillhandahålla bostäder till rimliga hyror. Det finns cirka 300 allmännyttiga bostadsföretag i Sverige[23]. Totalt äger och förvaltar de allmännyttiga bostadsföretagen 800 000 lägenheter. Därutöver tillhandahålls hyreslägenheter av privata bolag.

Stockholm generellt[24]

[18] Huddinge Kommun, ”Folkmängden i olika områden samt förändringar under 2015”
[19] Huddinge Kommun, ”Spårvägar knyter samman regionen”
[20] Gävle Kommun
[21] Gävle Kommun ”Befolkningsförändringar under år 2015” av Per-Erik Mortensson
[22] UC Selekt, UC AB
[23] Hyresgästföreningen
[24] Hyra Bostad

Svenska Bostäder: ett allmännyttigt bostadsbolag som ägs av Stockholms stad och äger 25 600 hyreslägenheter.

Stockholmshem: ett av de största bostadsbolagen i Stockholm med 25 000 hyreslägenheter. Stockholmshem ägs av Stockholms stad och är ett allmännyttigt bostadsbolag.

HEBA: en privat fastighetsägare med 1 900 lägenheter i centrala Stockholm och de närliggande orterna Huddinge, Lidingö och Täby. I Huddinge förvaltar Heba tio bostadsfastigheter, samtliga byggda under 50 till 70-talet.

Rikshem: tillhandahåller både vanliga hyreslägenheter och seniorlägenheter. I Stockholmsområdet erbjuds lägenheter i Huddinge, Solna och Södermalm.

Ikano Bostad: en av Stockholms största privata hyresvärdar. Samtliga lägenheter som Ikano Bostad bygger är utrustade med kök från IKEA.

Familjebostäder: allmännyttigt bostadsbolag med 19 000 lägenheter för uthyrning och en av Stockholms största hyresvärdar.

Willhem: ett av Sveriges största privata bostadsbolag. I Stockholm förvaltar Willhem över 1 000 hyreslägenheter, samtliga uthyres med förstahandskontrakt.

SHIS Bostäder: förvaltar 2 300 lägenheter och vänder sig till unga eller arbetslösa och som står utan bostad.

Hyresföretag med fokus på Huddinge

Huge Fastighetsbolag: den kommunala hyresvärden Huge är Huddinges största hyresvärd.

Aberdeen: ett internationellt företag med lägenhetsförvaltning på flera orter i Sverige, främst i Stockholmsområdet och bland annat Huddinge.

Akelius: en privat hyresvärd. I Huddinge har Akelius lägenheter på Mangårdsvägen, Storvretsvägen, Säterbacken, Vallhornsvägen och Österleden.

Wallenstam: en stor aktör på hyresmarknaden i Stockholm. I Huddinge har bolaget lägenheter på ett flertal adresser.

Hyresföretag med fokus på Gävle

Gavlegårdarna: kommunal hyresvärd som erbjuder över 15 000 lägenheter i Gävle.

Fastighetssnabben: Gävles största privata uthyrare av hyreslägenheter.

Balder: privat hyresvärd som erbjuder lägenheter i Gävle.

Fastor: privat hyresvärd som erbjuder lägenheter och kommersiella lokaler i Gävle.

Geflebo: privat bostadsbolag med 371 lägenheter i Brynäs. Lägenheterna ligger på Gullregns-, Hagtorns: Hillmans- och Staffansgatan.

ENA: privat hyresvärd som har 75 lägenheter i Gävle fördelade mellan tre bostadsfastigheter.

Margaretha Stålquist Fastigheter: har 63 hyresrätter på Kungsgatan, Waldenströmsgatan och Södra Fiskargatan i Gävle.

Senäte: privat hyresvärd som har 150 hyresrätter på Östra Islandsgatan och Sjötullsgatan.

Provinsfastigheter: Privat hyresvärd som har hyresrätter centralt i Gävle på Centralplan nära Järnvägsstationen och på Fredriksdalsvägen samt Brändströmsgatan.

Gästrike Fastigheter: ett privat fastighetsbolag med bas i Gävle.

Svedinger Fastigheter är ett familjeägt fastighetsbolag med fokus på Gävle kommun. Svedinger äger sju större bostadsfastigheter med ett stort antal lägenheter i varje fastighet.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Styrelse

Enligt rådande bolagsordning skall styrelsen bestå av lägst tre och högst nio ledamöter, inräknat styrelsens ordförande. Härutöver kan högst fem suppleanter väljas. För närvarande består styrelsen av tre ordinarie ledamöter
Bolagets styrelse väljs vid bolagsstämma. Valet av styrelse gäller perioden fram till och med nästkommande årsstämma.

_____

Peder Raneke
Ordförande, Lomma
Född 1950
I styrelsen sedan 2015

Peder Raneke har lång erfarenhet inom försäkrings- och finanssektorn. Peder har bland annat varit regionchef och marknadsområdeschef på SPP Liv AB samt varit chef för affärsutveckling på SPP Liv/Handelsbanken Liv. Peder har även varit VD för Svensk Handel Gruppförsäkringar och för Svensk Handel Pensionskassan Försäkringsförening. 2005 startade Peder ett nytt fondförsäkringsbolag, Svensk Handel Fondförsäkring AB där han var ordförande. Peder har också agerat rådgivare avseende kapitalförvaltningsfrågor till Stiftelsen Svensk Handel Köpmannaförbundet och sedan 2014 bedriver Peder egen konsultfirma inom området finans och försäkring. Peder är utbildad ekonom från Lunds Universitet.

Peder Raneke innehar inga aktier eller aktierelaterade värdepapper utgivna av Bolaget.

_____

Topias Riuttamäki
Verkställande direktör, tillika styrelseledamot. Bromma, Sverige
Född 1984
I Bolaget sedan 2015

Topias Riuttamäki har byggt och drivit framgångsrika internationella företag sedan 2010. Han har erfarenhet från åtta olika marknader, inom management consulting samt som investerare inom fastighetsbranschen och teknologisektorn. Han har bl.a. byggt upp ett eget internationellt bolag inom ädelmetallsindustrin med en organisation om 80 personer verksamma i 6 länder i Europa. Senast arbetade Topias som country manager i Sverige för Frontier, ett investment- och konsultbolag med fokus på den svenska teknologisektorn. Topias erfarenhet från fastighetsbranschen kommer från egen investeringsverksamhet i Finland och Estland. Topias är utbildad civilekonom med inriktning redovisning från Stockholms Universitet.

Topias Riuttamäki innehar följande värdepapper utgivna av Bolaget:
Stamaktier 2 500 000 genom bolag

_____

David Hansson
Ledamot, Stockholm
Född 1986
I styrelsen sedan 2016

David Hansson har 10 års erfarenhet från finansbranschen. David har arbetat som aktie- och optionsmäklare mot institutionella kunder på Scandinavian Brokers samt aktieanalytiker och portföljförvaltare på Redeye. David kommer närmast från en tjänst på fastighetsutvecklaren Concent där han arbetat med kapitalanskaffning och investerarrelationer. David har rest över en halv miljard kronor för olika fastighetsprojekt genom åren. David har en magisterexamen från Stockholms Universitet och har läst finansiell ekonomi i Frankrike.

David Hansson innehar följande värdepapper utgivna av Bolaget:
Stamaktier 2 500 000 genom bolag

Ledande befattningshavare

_____

Topias Riuttamäki
Verkställande direktör, tillika styrelseledamot.
För personbeskrivning, se stycket 'Styrelse' ovan.

Angivna innehav och engagemang i andra bolag

Styrelse- och ledningspersonernas angivna innehav av värdepapper i Preservia Hyresfastigheter avser både privata äganden och äganden genom närstående eller bolag som kontrolleras av personen. För styrelseengagemang och större äganden i bolag utanför Preservia Hyresfastigheter redogörs under rubriken 'Engagemang i övriga bolag' nedan.

Revisor

Vid extra bolagsstämma den 13 september 2015 valdes Elizabeth Falck, Grant Thornton, till Bolagets revisor. Falck är auktoriserad revisor och medlem i FAR. Adressen till Grant Thornton är Box 7623, 103 94, Stockholm. Nuvarande revisor, som reviderade Bolagets hittills enda årsredovisning, efterträdde Claes Petterson, KPMG som under en kortare period under 2015 var Bolagets revisor. Revisorsbytet föranleddes av ägarskiftet i Bolaget. Claes Petterson har inte reviderat någon årsredovisning i Preservia Hyresfastigheter.

Bolagsstyrning

Styrelsen väljs av bolagsstämma. Samtliga ledamöter är valda till nästa årsstämma. En styrelseledamot äger rätt att när som helst frånträda sitt uppdrag. Vid årsstämma kan även revisionsbolag eller revisor väljas. Val av revisor sker normalt med längre förordnande än ett år.

Bolaget utser inte någon valberedning. Enskilda aktieägare framlägger förslag till styrelseledamöter eller andra valbara befattningshavare till Bolagets styrelse inför upprättande av kallelse till bolagsstämma.
Den verkställande direktören utses av styrelsen och har främst ansvar för Bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och vd anges i arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för vd. Verkställande direktören ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsesammanträden.
Bolaget är inte skyldigt att tillämpa Svensk Kod för Bolagsstyrning och har ej åtagit sig att frivilligt följa den.

Bolaget utser inga särskilda kommittéer eller utskott för revisons- eller ersättningsfrågor.

Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare

Ersättning till styrelsens ordförande och ledamöter beslutas av bolagsstämma. För verksamhetsåret 2016 har beslutats att styrelsens ordförande erhåller årligt arvode om tre prisbasbelopp (fn 132 900 kronor). Styrelseledamöterna David Hansson, som arbetar aktivt i Bolaget, och Topias Riuttamäki erhåller månatliga arvoden om 55 000 kr vardera, plus möjlighet till resultatberoende bonus om högst tre månadsarvoden. Hansson och Riuttamäki erhåller inga styrelsearvoden.

Inga belopp har avsatts för framtida pensionsåtaganden. Det föreligger heller inga ekonomiska åtagande gentemot någon styrelseledamot eller annan befattningshavare i Bolaget efter det att förordnandet eller anställningen upphört.

Intressekonflikter och närståendetransaktioner

Styrelsen är inte medveten om några privata intressen hos någon inom förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan, styrelseledamot eller ledande befattningshavare som kan stå i strid med Bolagets intressen. Styrelsen känner heller inte till några andra transaktioner mellan Bolaget och Bolaget närstående personer eller företag.

Övrig information om styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har några familjerelationer eller andra närståenderelationer till någon annan styrelseledamot eller ledande befattningshavare. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har varit inblandad i konkurs, likvidation eller konkursförvaltning. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har varit inblandad i bedrägerirelaterad rättslig process de senaste fem åren. Ej heller har någon styrelseledamot eller ledande befattningshavare varit inblandad i någon rättsprocess av väsentlig karaktär med anledning av konkurs.
Det har under de fem senaste åren inte funnits några anklagelser och/eller sanktioner från myndighet eller organisation som företräder viss yrkesgrupp och som är offentligrättsligt reglerad mot någon av dessa personer och ingen av dem har under de senaste fem åren förbjudits av domstol att ingå som medlem i ett företags förvaltnings-, lednings-, eller kontrollorgan eller att ha ledande eller övergripande funktioner hos emittent. Ingen av ovan nämnda ledande befattningshavare eller styrelseledamöter har av myndighet eller domstol förhindrats att handla som medlem av någon emittents styrelse eller ledningsgrupp under de senaste fem åren.
Peder Raneke är oberoende i relation till såväl Bolaget och bolagsledningen som Bolagets större ägare.

Engagemang i andra bolag

	Bolag	*Befattning*	*Från*	*Till*	*Ägande >10%*
Peder Raneke					
	Säker Handel i Sverige AB	LE	2004	2012	
	Nordiska kreditmarknadsaktiebolaget	LE	2012	2014	
	Preservia Pendlingen AB	SO	2016		
	L & G Fastighetsfonder AB	SO	2015		
	Preservia Gävlehov AB	SO	2016		
	Preservia Hälsovägen AB	SE	2016		
	Preservia Projekt Gävle AB	SO	2016		
	Preservia Fastigheter AB	SO	2015		
	Preservia AB	SO	2016		
	Bostadsrättsföreningen Kungstuben	LE	2003	2009	
	Bostadsrättsföreningen Kungstuben	LE	2013	2013	
	Svensk Handel Fondförsäkring AB	SO/LE	2005	2012	
David Hansson					
	Preservia Pendlingen AB	LE	2016		
	DH Trading AB	LE	2012		100%
	Blac Ivy AB	LE	2014		
	HGB Invest Group AB	SO	2012		19%
	Preservia Gävlehov AB	LE	2016		
	Preservia Hälsovägen AB	LE	2016		
	X Design Sweden AB	SO	2015		
	Preservia Fastigheter AB	LE	2016		
Topias Riuttamäki					
	Preservia Pendlingen AB	LE/VD	2016		
	Preservia Gävlehov AB	LE/VD	2016		
	Preservia Hälsovägen AB	LE/VD	2016		
	CapReef AB	LE	2015		100%
	Preservia Projekt Gävle AB	LE/VD	2016		
	Preservia Fastigheter AB	LE/VD	2015		
	Preservia AB	LE/VD	2016		
	TR Trading GmbH				100%

I ovanstående förteckning ingår pågående eller under de senaste fem åren avslutade styrelseuppdrag i andra bolag, i enlighet med utdrag ur Näringslivsregistret hos Bolagsverket, per den 8 september 2016,samt uppgifter om äganden överstigande tio procent i övriga bolag, vilka uppgivits av respektive befattningshavare inför upprättandet av detta dokument.
Befattningsförkortningarna LE (ledamot), SO (styrelseordförande) och vd (verkställande direktör), är uppställda så att den pågående eller senaste befattningen anges först. Eventuella uppehåll i styrelseengagemang i ett visst bolag kan ha förekommit.

Utvald finansiell information

Nedan presenterad finansiell information är hämtad från Bolagets reviderade årsredovisning för 2015, samt från den ej reviderade delårsrapporten 1 januari 30 september 2016, vilka införlivas i detta prospekt genom hänvisning.

Redovisningsprinciper

Bolaget redovisar i enlighet med IAS 34 med beaktande av de undantag och tillägg till IFRS för koncernen som anges i RFR1 och för moderbolaget RFR2. Moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper är oförändrade i förhållande till årsredovisningen för 2015.

Resultat- och balansräkningar

Resultaträkningar

BELOPP i kSEK	JAN-SEP 2016	JAN-SEP 2015	JAN-DEC 2015
Nettoomsättning	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-
Summa intäkter	-	-	-
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-1 843	-868	-1 671
Rörelseresultat	**-1 843**	**-868**	**-1 671**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6 686	2 099	5 401
Räntekostnader och liknande resultatposter	-11 659	-4 333	-7642
Resultat efter finansiella poster	**-6 816**	**-3 102**	**-3 912**
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	**-6 816**	**-3 102**	**-3 912**

Balansräkningar

BELOPP i Ksek	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	271 828	-	-
Finansiella anläggningstillgångar	23 292	-	-
Summa anläggningstillgångar	**295 120**	-	**-**
Omsättningstillångar			
Kortfristiga fordringar	32 510	148 111	153 901
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 557	-	5 422
Summa omsättningstillgångar	40 067	148 111	159 323
Likvida medel	1 676	1 791	598
SUMMA TILLGÅNGAR	**336 863**	**149 902**	**159 921**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16 522	17 398	16 588
Långfristiga skulder	296 023	130 952	143 147
Kortfristiga skulder	24 318	1 552	186
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**336 863**	**149 902**	**159 921**

Kassaflödesanalys

BELOPP i kSEK	JUL-SEP 2016	JUL-SEP 2015	JAN-SEP 2016	JAN-SEP 2015	HELÅR 2015
Den löpande verksamheten					
Resultat före finansiella poster	-763	-590	-1 843	-868	-1 671
Erlagd ränta	-2 838	-8 509	-9 952	-10 382	-14 226
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**-3 601**	**-9 099**	**-11 795**	**-11 250**	**-15 897**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet					
Förändring av kortfristiga fordringar	-755	-82 289	-792	-146 011	-153 922
Förändring av leverantörsskulder	2 050	248	497	258	15
Förändring av kortfristiga skulder	179	1 026	15 035	1 293	172
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 127**	**-90 114**	**2 945**	**-155 710**	**-169 632**
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-24 207	-	-35 560	-	-
Periodens lämnade lån till koncernföretag	-	-	-15 100		
Periodens amorteringar från koncernföretag	2 790	-	8 395	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-21 417**	**-**	**-42 265**	**-**	**-**
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	2 750	-	2750	500	500
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	20 000	20 000
Upptagna lån	21 838	91 520	37 648	137 001	149 730
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**24 588**	**91 520**	**40 398**	**157 501**	**170 230**
PERIODENS KASSAFLÖDE	**1 044**	**1 406**	**1 078**	**1 791**	**598**
Likvida medel vid periodens början	632	385	598	0	0
Likvida medel vid periodens slut	**1 676**	**1 791**	**1 676**	**1 791**	**598**

Utveckling av eget kapital

BELOPP i kSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	EK hänförligt till moderföretagets aktieägare	Minoritets-intresse	Totalt Eget kapital
Ingående Eget kapital 2015-01-23	**0**	**0**	**0**	**0**	**-**	**0**
Nyemission	500			500	-	500
Erhållna aktieägartillskott		20 000		20 000	-	20 000
Periodens resultat			-3 102	-3 102	-	-3 102
Eget kapital 2015-09-30	**500**	**20 000**	**-3 102**	**17 398**	**-**	**17 398**
Ingående Eget kapital 2015-01-23	**0**	**0**	**0**	**0**	**-**	**0**
Nyemission	500			500	-	500
Erhållna aktieägartillskott		20 000		20 000	-	20 000
Periodens resultat			-13 922	-13 922	-	-13 922
Eget kapital 2015-12-31 (enl Årsredovisning)	**500**	**20 000**	**-13 922**	**6 578**	**-**	**6 578**
Korrigeringar enligt not 5			10 010	10 010	-	10 010
Justerat Eget kapital 2015-12-31	**500**	**20 000**	**-3 912**	**16 588**	**-**	**16 588**
Ingående Eget kapital 2016-01-01	**500**	**20 000**	**-3 912**	**16 588**	**-**	**16 588**
Nyemission					2 750	2 750
Erhållna aktieägartillskott		4 000		4 000		4 000
Periodens resultat			-6 816	-6 816		-6 816
Eget kapital 2016-09-30	**500**	**24 000**	**-10 728**	**13 772**	**2 750**	**16 522**

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Bolagets verksamhet inleddes under första kvartalet 2015, och således inte omfattar en hel tolvmånadersperiod. Detta medför att jämförelser av den finansiella utvecklingen under perioden jan – sep 2016 med såväl motsvarande period under 2015 som med årsredovisningen för helåret 2015 kan vara av begränsat värde vid en ekonomisk analys av Bolagets hittills bedrivna verksamhet. Bolagets intäkter och kostnader i rådande utvecklingsfas bedöms inte påverkas av säsongsvariationer, vilket emellertid kan bli fallet framgent, då byggarbeten kan påverkas av förutsättningarna under olika årstider.

RESULTATRÄKNINGEN

RÖRELSEINTÄKTER

Koncernen har inte haft någon omsättning för perioden (Jan-Sep 2016) i och med att inga fastighetsobjekt färdigställts eller sålts. Intäkterna beräknas komma vid färdigställande av det första projektet i Gävle, vilket beräknas inträffa under 2017. För 2015 redovisades 0,0 MSEK i nettoomsättning.

RÖRELSEKOSTNADER

Koncernens rörelsekostnader om 1,8 MSEK avser övriga externa kostnader, mestadels konsultarvoden hänförliga till den löpande verksamheten. För 2015 redovisades rörelsekostnader om 1,7 MSEK.

RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet är direkt beroende av Bolagets rörelseintäkter och rörelsekostnader som beskrivs mer utförligt ovan. Rörelseresultatet för perioden (Jan-Sep 2016) uppgår till -1,8MSEK. För 2015 uppgick rörelseresultatet till -1,7 MSEK.

FINANSIELLT NETTO

Koncernens finansiella netto består av ränteintäkter och liknande resultatposter med avdrag av räntekostnader, samt valutakursdifferenser. Det finansiella nettot för perioden (Jan-Sep 2016) uppgår till -6,8 MSEK. För 2015 uppgick finansnettot till -3,9 MSEK. Ökningen har sin förklaring i att koncernen under 2016 har ökat räntebärande finansskulder för investeringar företagna under 2016. Därtill löpte obligationslånet, som upptogs under 2015, inte med full volym under hela kalenderåret 2015.

RESULTAT EFTER SKATT

Koncernen gör ett resultat om -6,8 MSEK för perioden (Jan-Sep 2016). Resultatet består till majoritet av räntebärande finansskulder för investeringar företagna under 2016. För perioden 2015 uppgick resultatet till -3,9 MSEK. Även då bestod resultatet till majoritet av räntebärande finansskulder på upptagna obligationslån. De negativa resultaten är enligt plan, i syfte att finansiera uppförandet av de pågående projekten. Intäkter beräknas uppkomma under 2017 då Gävle-fastigheten färdigställs.

BALANSRÄKNINGEN

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernens anläggningstillgångar består i huvudsak av materiella anläggningstillgångar som i sin tur består av Byggnader, mark och byggrätter, Pågående nyanläggningar och förskott avseende projektfastigheter. Anskaffningsvärdet för dessa tillgångar består i ursprungligt anskaffningsvärde, med tillägg för de värdehöjande förädlingsinsatser som sker för att anläggningstillgången skall kunna aktiveras för sitt slutanvändningssyfte och funktion. Anläggningstillgångarna skrivs efter att aktivering av färdigställande skett sedan av enligt plan. Anläggningstillgångarna värdeprövas vid varje årsbokslut och uppnås inte kraven för värdeprövningen så görs en nedskrivning av anläggningstillgången. Då samtliga nuvarande materiella anläggningstillgångar förvärvades under 2016, fanns inga materiella anläggningstillgångar i koncernen under 2015.

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Bolaget har finanseilla anläggningstillgångar som består av koncerninterna fordringar till moderbolaget för Preserviakoncernen. Lånen löper med marknadsmässig ränta. För perioden 2015 fanns inga finansiella anläggningstillgångar.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Bolagets omsättningstillgångar innefattar kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Omsättningstillgångarna vid utgången av perioden (Jan-Sep 2016) uppgick till 40 MSEK, varav 32,5 MSEK utgjordes av kortfristiga fordringar och 7,5 MSEK utgjordes av förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Vid utgången av 2015 utgjordes omsättningstillgångarna till 159 MSEK, varav 154 MSEK utgjordes av kortfristiga fordringar och 5 MSEK utgjordes av förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Bolagets långfristiga skulder består av obligationslån, beräknade tilläggsköpeskilling som skall betalas när de pågående fastigheterna är uppförda och slutbesiktigade. Därtill löper en långfristig skuld mot systerbolaget Preservia AB med marknadsmässig ränta. Finansiering som förfaller till betalning inom 1 år redovisas inte under långfristig skuld utan redovisas som kortfristig skuld. Vid utgången av perioden (Sep2016) uppgick de långfristiga skulderna till 296 MSEK. Vid utgången av 2015 uppgick de långfristiga skulderna till 143 MSEK. Skillnaden mellan perioderna består av den beräknade tilläggsköpeskillingen som skall betalas när de pågående fastigheterna är uppförda och slutbesiktigade, samt den långfristiga skulden mot systerbolaget Preservia AB.

KORTFRISTIGA SKULDER

Vid utgången av de nio första månaderna 2016, uppgick koncernens kortfristiga skulder uppgick till 24,3 MSEK, varav 8,8 MSEK utgör skuld till moderbolag högre upp i koncernen, Preservia Fastigheter AB, samt 12,5 MSEK till kreditinstitut. Vid utgången av 2015 uppgick de kortfristiga skulderna till 0,01 MSEK.

KASSAFLÖDE

Koncernens kassaflöde kommer från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, förändring av rörelsekapital, investeringsverksamheten och finansieringsverksamheten. Kassaflödet från den löpande verksamheten inkluderat förändringen av rörelsekapital är det kassaflöde som kommer från bolagets verksamhet. Investeringsverksamheten avser de investeringar som bolaget företar och finansieringsverksamheten den kapitalförsörjning som sker med externt tillförda medel. Summa totalt kassaflöde mätt i förändring av likvida medel från bokslutstidpunkterna har resulterat i att summa kassaflöde för koncernen för perioden (Jan-Sep 2016) uppgick till 1,1 MSEK och summa kassaflöde för 2015 uppgick till 0,6 MSEK.

Grant Thornton

20160721076 90

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Preservia Hyresfastigheter AB (Publ)

Org.nr. 559001-3875

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Preservia Hyresfastigheter AB (Publ) för räkenskapsåret 2015-01-22 -- 2015-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Preservia Hyresfastigheter AB (Publ)s finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av bolagets finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Preservia Hyresfastigheter AB (Publ) för räkenskapsåret 2015-01-22 -- 2015-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 29 april 2016

Elizabeth Falk
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Finansiella resurser

Eget kapital och skuldsättning (tkr)	2016-09-30
Summa kortfristiga skulder	**24 318**
Mot Borgen (belopp och beskrivning av vilken sorts borgen)	0
Mot säkerhet (belopp och beskrivning av vilka tillgångar som som säkerställts)	0
Blancokrediter 1)	22 089
Summa långfristiga skulder	**203 082**
Mot Borgen (belopp och beskrivning av vilken sorts borgen)	0
Mot säkerhet (belopp och beskrivning av vilka tillgångar som som säkerställts)	0
Blancokrediter 2)	203 082
Summa eget capital	**27 250**
Aktiekapital	500
Reservfond	0
Andra reserver	26 750

Nettoskuldsättning (tkr)	
A) Kassa	1 676
B) Likvida medel	0
C) Lätt realiserbara värdepapper	0
D) Summa likviditet (A+B+C)	**1 676**
E) Kortfristiga fordringar	**63 359**
F) Kortfristiga bankskulder	-12 000
G) Kortfristig del av långfristig skuld	0
H) Andra kortfristiga skulder	-12 318
I) Summa kortfristiga skulder	**-24 318**
J) Netto kortfristig skuldsättning (I-E-D)	**40 717**
K) Långfristiga banklån	0
L) Emitterade obligationer	-149 730
M) Andra långfristiga lån 2)	-53 352
N) Summa långfristiga skulder (K+L+M)	**-203 082**
O) Nettoskuldsättning (J+N)	**-162 365**

1) Beloppet inkluderar rörelseskulder, skatteskulder samt räntebärande kortfristiga skulder.

2) Beloppet inkluderar uppskjuten skatteskuld samt långfristiga finansiella skulder.

Lånebehov

Utöver eget kapital ämnar Bolaget finansiera fastighetsförvärv med lån från bank, kreditinstitut eller annan långivare. Bolaget eller något av dess projektbolag kan komma att, direkt eller indirekt, ta upp finansiering för byggkreditiv och/eller långsiktig finansiering. Belåningsgraden kommer att variera från fall till fall, men Bolaget beräknar att uppnå en belåningsgrad på 70 procent av det totala kapitalbehovet.

Rörelsekapital

Det är styrelsens bedömning att befintligt rörelsekapital inte är tillräckligt för den aktuella verksamheten under den närmaste tolvmånadersperioden. Bolagets månatliga behov av rörelsekapital uppgår till högst en MSEK. Med befintligt rörelsekapital kommer brist att uppstå under juni månad 2017. Bolaget avser finansiera rörelsen det kommande året med medel från föreliggande preferensaktieemission samt hyresintäkter från fastighetsbeståndet i Gävle. Om föreliggande nyemission tecknas till mindre än 25 MSEK kan Bolaget komma att överväga andra finansieringslösningar genom tillförsel av antingen eget kapital eller externt kapital. Utöver dessa åtgärder kan Bolaget om så befinns nödvändigt avyttra fastighetsprojekt.

Emissionslikvidens användning

I första hand skall emissionslikviden användas till att delfinansiera nybyggnadsprojekt av hyresbostäder, både planerade projekt som framgår under avsnittet ”Fastighets- och projektportfölj” samt eventuella framtida affärsmöjligheter. Till dessa ändamål planeras avsättas ca 140 Mkr av emissionslikviden vid full teckning. Därtill kommer ca 40 MKr av likviden användas som rörelsekapital i den löpande verksamheten samt för preferensaktieutdelning.

Väsentliga förändringar efter senaste rapportperiod

Inga väsentliga förändringar i Bolagets framtidsutsikter, finansiella ställning eller ställning på marknaden har ägt rum sedan den senaste reviderade finansiella rapporten offentliggjordes.

Trender

Efterfrågan på bostäder i Stockholm och flera andra storstadsregioner exempelvis Uppsala och Gävle, förväntas vara fortsatt stor inom en överskådlig framtid, då det råder en brist på bostäder och i synnerhet hyresrätter i dessa områden. En låg nivå på bostadsbyggandet i kombination med en stor inflyttning borgar också för en fortsatt hög efterfrågan. Mot bakgrund av en ökande befolkning i dessa områden, förbättrat politiskt klimat för hyresfastigheter, fortsatt låga marknadsräntor, möjligheten att presumtionshyror öppnar upp marknaden, samt en underliggande stark svensk ekonomi förväntas bostadsmarknaden ha en positiv utveckling under kommande år.

Härutöver känner Bolaget inte till några andra tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav eller händelser, som kan förväntas ha väsentlig påverkan på Bolagets affärsutsikter.

Utöver vad som redogjorts för i detta prospekt känner Bolaget inte till några offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra faktorer som, direkt eller indirekt, väsentligt påverkat eller skulle kunna påverka Bolagets verksamhet.

Ekonomiska framtidsutsikter

Bolaget avger inga prognoser.

Pågående investeringar

Preservia har hittills genomfört tre investeringar i projekt, vilka ägs av tre helägda dotterbolag. Preservia Projekt Gävle AB består av 360 lägenheter med en boarea om 13 600 kvm där produktionen och markarbetet påbörjades i slutet av Q2/2016. Investeringen värderas till 48,7 Mkr. Preservia Pendlingen AB består av 270 lägenheter med en boarea om 13 900 kvm med beräknad byggstart under Q2/2017, med ett bokfört värde om 47,9 Mkr. Preservia Hälsovägen AB värderas till 25,5 Mkr och består av 170 lägenheter med en boarea om 7 120 kvm med beräknad byggstart under Q2/2017.

Preservia äger således ännu inga färdiga fastigheter. Bolaget betalar etappvisa köpeskillingar till dess fastigheterna står inflyttningsklara. Genomförda investeringar är alltså hänförliga till förvärv av byggrätter samt förädlingar av byggrätter. I Projekt Gävle har processen gått ytterligare ett steg, då marken har förvärvats och Bolaget är lagfaren ägare.

Angivna värden hos investeringarna uppgår till totalt 122,1 MSEK, och avser de belopp som erlagts som första delbetalningar för projekten, och utgör ca elva procent av de totala förvärvskostnaderna om ca 1 100 MSEK när fastigheterna är inflyttningsklara.

Preservias bokförda totala värde hos investeringarna uppgår per 30 september 2016 till totalt 271,9 MSEK. Förklaringen till skillnaden är främst värdet av genomförda investeringar i byggprojekten, inklusive aktiverade räntekostnader. Vissa mindre skillnader kan även uppstå som en konsekvens av att det slutliga antalet kvadratmeter kan förändras under den rådande planeringsfasen.

Värdet hos de färdigställda fastigheterna har bedömts av fristående värderingsman. Av särskilt intresse i dessa rapporter är de bedömda marknadsvärde hos färdigställda fastigheter. Det samanlagda bedömda värdet uppgår till drygt 1 200 MSEK vid tillämpande av medelvärdet av värderingsintervallet (se följande stycke), och fördelas enligt följande:

Projekt	Boarea	Värderingsbedömning,boarea	Marknadsvärde
Preservia Projekt Gävle AB	13 600 kvm	33 000 SEK/kvm	448 800 000 SEK
Preservia Pendlingen AB	13 900 kvm	35 000 SEK/kvm	486 500 000 SEK
Preservia Hälsovägen AB	7 120 kvm	38 750 SEK/kvm	275 900 000 SEK
			1 211 200 000 SEK

Externa värderingsutlåtanden

Nedanstående värderingsintyg avseende de byggrätter som ingår i Bolagets projektportfölj har utfärdats av oberoende sakkunniga värderingsmän på uppdrag av Preservia. I rapporterna ingår även uppskattningar av de marknadsvärden per kvadratmeter boarea som kan förväntas när byggnaderna är färdigställda. Värderingsintygen har upprättats av Newsec Advice AB i syfte att användas för finansieringsändamål. Värderingsintyget är upprättat och framställt av värderingsman som är av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare.

I rapporterna refereras till begreppen BOA och BTA. BOA avser uthyrningsbar area (boarea), och BTA avser total byggnadsarea. Förhållandet BOA/BTA är cirka 0,79.

De uppgifter ur värderingsrapporterna som presenteras i detta prospekt utgörs av de bedömda värdena hos de färdiga fastigheterna när de står färdiga, samt värdet hos byggrätterna i det utvecklingsstadium de befann sig vid datumet för rapporterna. De värden som refereras till i de

nedan presenterade utdragen ur rapporterna utgörs av:
1. beloppet i mitten av värderingsintervallet för ”Marknadsvärde, kr/m2 BOA” i tabellerna ”Avkastningsvärde” eller ”Hypotetisk avkastningskalkyl”. Det bedömda marknadsvärdet för de färdiga fastigheterna kan därmed erhållas genom att multiplicera det angivna priset per kvm BOA med den planerade totala boarean för respektive projekt, och
2. värdet hos de förvärvade byggrätterna, vilket framgår under rubrikerna ”Slutbedömning”. Dessa värden avser pris/kvm BTA.

Informationen från tredje man har i Prospektet återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Värderingsrapporterna i sin helhet finns under teckningstiden tillgängliga för påseende på Bolagets kontor.

Avkastnings-/marknadsvärdesbedömningar samt byggrättsvärderingar hämtade ur värderingsintyget för Preservia Projekt Gävle AB

4.4 Avkastningsvärde

Kalkylen bygger på att detaljplan antas enligt nuvarande planering, risk- och vinstavdraget bedöms till 20 procent. Relationen mellan BOA/BTA är 0,8.

Hyresnivå, kr/m² BOA		1 850 - 1 950
Vakans, %		0,00%
Drift och underhåll, kr/m² BOA	-	325
Eventuell fastighetsskatt, kr/m² BOA	-	0
Direktavkastningskrav, %		4,75%
Marknadsvärde, kr/m² BOA	=	**32 105 - 34 211**
Omräkningstal (BOA/BTA)		0,80
Marknadsvärde, kr/m² BTA	=	**25 684 - 27 368**
Avgår byggkostnad, kr/m² BTA	-	21 000
Eventuella kostnader för garage, kr/m² BTA	-	0
Avgår projektvinst, kr/m² BTA	-	4 281 - 4 561
Byggrättsvärde, kr/m² BTA	=	**404 - 1 807**
Tid (år) till exploatering		1,0
Avrundat nuvärde, kr/m² BTA	=	**400 - 1 800**
Eventuell planrisk, %		0%
Avrundat värde inkl planrisk, kr/m² BTA	=	**400 - 1 800**

5 SLUTBEDÖMNING

Byggrättsvärdet för objektet Sätra 108:26 vid värdetidpunkten 5 september 2016 bedöms till **1 500 kr/kvm BTA,** vilket motsvarar 25,5 miljoner kronor för en byggnad om 17 000 kvm BTA (som är den yta som anges i bygglovsbeslutet daterat 2016-07-15).

Stockholm, 2016-09-05

NEWSEC ADVICE AB

Jenny Siberg

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

6.2.4 Hypotetisk avkastningskalkyl

Detta ger att följande förenklade avkastningskalkyl kan ställas upp:

Hyresnivå, kr/m² BOA		1 900 - 2 100
Vakans, %		0,00%
Drift och underhåll, kr/m² BOA	-	350
Direktavkastningskrav, %		4,25%
Marknadsvärde, kr/m² BOA	=	**36 471 - 41 176**
Omräkningstal (BOA/BTA)		0,79
Marknadsvärde, kr/m² BTA	=	**28 812 - 32 529**
Avgår byggkostnad, kr/m² BTA	-	23 700
Avgår projektvinst, kr/m² BTA	-	4 802 - 5 422
Byggrättsvärde, kr/m² BTA	=	**310 - 3 408**
Tid (år) till exploatering		1,0
Avrundat värde inkl planrisk, kr/m² BTA	=	**300 - 3 200**

Förutsatt bostäder med upplåtelseform hyresrätter, ger detta ett byggrättsvärde inom intervallet 300 till 3 200 kronor per kvadratmeter BTA. Bedömt byggrättsvärde avser ljus BTA.

7 SLUTBEDÖMNING

Marknadssvärdet för bostadsbyggrätter med upplåtelseform hyreshus gällande fastigheten Huddinge Del av Grantorp 5:3 vid värdetidpunkten 11 november 2016, bedöms till
3 000 kr/kvm BTA.

Värdebedömningen avser ett byggrättsvärde för bostadshyreshus med övervägande mindre lägenheter med god standard. Bedömt byggrättsvärde förutsätter att det är färdiga byggrätter efter betalda exploateringskostnader.

Stockholm, 2016-11-11
NEWSEC ADVICE AB

Jenny Siberg
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE
SAMHÄLLSBYGGARNA

Avkastnings-/marknadsvärdesbedömningar samt byggrättsvärderingar hämtade ur värderingsintyget för Preservia Pendlingen AB

6.3.5 Hypotetisk avkastningskalkyl

Detta ger att följande förenklade exploateringskalkyl kan ställas upp:

Hyresnivå, kr/m² BOA		1 850 - 1 950
Vakans, %		0,00%
Drift och underhåll, kr/m² BOA	-	350
Direktavkastningskrav, %		4,35%
Marknadsvärde, kr/m² BOA	=	**34 483 - 36 782**
Omräkningstal (BOA/BTA)		0,75
Marknadsvärde, kr/m² BTA	=	**25 862 - 27 586**
Avgår byggkostnad, kr/m² BTA	-	21 000
Avgår projektvinst, kr/m² BTA	-	4 310 - 4 598
Byggrättsvärde, kr/m² BTA	=	**552 - 1 989**
Tid (år) till exploatering		1,0
Avrundat nuvärde, kr/m² BTA	=	**550 - 2 000**
Eventuell planrisk, %		10%
Avrundat värde inkl planrisk, kr/m² BTA	=	**500 - 1 800**

Planrisken bedöms till 10 procent. Förutsatt bostäder med upplåtelseform hyresrätter, ger detta ett byggrättsvärde inom intervallet 500 till 1 800 kronor per kvadratmeter BTA. Bedömt byggrättsvärde avser ljus BTA.

7 SLUTBEDÖMNING

Marknadsvärdet för bostadsbyggrätter gällande fastigheten Håbo Håbo Väppeby 7:1 och 7:18 vid värdetidpunkten 11 november 2016, bedöms till

- **1 500 kr/kvm BTA** för byggrätter med upplåtelseform hyrerätt
- **2 200 kr/kvm BTA** för byggrätter gällande vårdboende
- **3 000 kr/kvm BTA** för byggrätter med upplåtelseform bostadsrätt

Värdebedömningen avser ett byggrättsvärde för bostäder och vårdboende med övervägande mindre lägenheter med god standard. Bedömt byggrättsvärde förutsätter att det är färdiga byggrätter efter betalda exploateringskostnader.

Stockholm, 2016-11-11

NEWSEC ADVICE AB

Jenny Siberg

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Aktiekapital och ägarförhållanden

Aktieinformation

Aktierna i Preservia Hyresfastigheter har emitterats i enlighet med svensk lagstiftning och är denominerade i svenska kronor (SEK). Enligt rådande bolagsordning kan två aktieslag, stamaktier högst 20 000 000 st, med tio röster per aktie och Preferensaktier, högst 20 000 000 st, med en röst per aktie), utges. Bolaget har dock hittills enbart emitterat stamaktier. Före nyemissionen uppgår aktiekapitalet i Preservia Hyresfastigheter till 500 000,00kr, fördelat på 5 000 000 stamaktier.

Samtliga aktier är fullt betalda. Preservia Hyresfastigheters bolagsordning anger att aktiekapitalet skall uppgå till lägst 500 000,00 och högst 2 000 000,00 kr, samt att antalet aktier skall uppgå till lägst 5 000 000 och högst 20 000 000 st.

Rättigheter som åtföljer Bolagets aktier

Vid bolagsstämma röstar varje aktieägare i kraft av det röstetal som medföljer innehavda aktieslag. Aktieägare har normalt företrädesrätt till teckning av nya aktier, teckningsoptioner och konvertibla skuldebrev i enlighet med aktiebolagslagen, såvida inte bolagsstämman eller styrelsen med stöd av bolagsstämmans bemyndigande beslutar om avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.
Varje stamaktie ger lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst. Vid en eventuell likvidation av Bolaget har aktieägare rätt till andel av överskott i förhållande till det antal aktier som aktieägaren innehar. Inga begränsningar föreligger avseende aktiernas överlåtbarhet. Bolaget kan dock enligt Bolagsordningen utge preferensaktier vilka omfattas av villkor och rättigheter som skiljer sig från de aktieslag som idag finns utgivna. Se vidare under rubriken "Information om Bolagets preferensaktier" nedan.
Aktierna i Preservia Hyresfastigheter är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Det har inte heller förekommit något offentligt uppköpserbjudande under innevarande eller föregående räkenskapsår.

Information om Bolagets preferensaktier

Preferensaktie skall äga företräde framför stamaktie till Bolagets utdelningsbara medel respektive tillgångar. Vid utdelning skall fördelning ske i nedan angiven ordning:
1. Innehavare av preferensaktier äger företräde till Bolagets utdelningsbara medel med ett belopp om 10,00 kronor årligen per preferensaktie; sk löpande preferens.
2. För det fall Bolagets utdelningsbara medel ett visst år inte uppgår till 10.00 kronor per preferensaktie, skall sådan överskjutande rätt till löpande preferens ackumuleras och läggas till följande års rätt till löpande preferens; sk ackumulerad preferens.
3. Utdelning, oavsett om den utgår enligt 1. eller 2. ovan, skall ske med en fjärdedel tio bankdagar efter den 31 mars, den 30 juni, den 30 september och den 31 december.
4. Vid inlösen sker inlösen till 105 kronor per preferensaktie om inlösen sker innan den 1 januari 2022. Sker inlösen efter detta datum, sker inlösen till 110 kronor per preferensaktie.

Om Bolaget likvideras skall Bolagets tillgångar utskiftas enligt nedan angiven ordning:
1. I den mån inte löpande preferens och ackumulerad preferens utbetalas enligt §7 i bolagsordningen skall sådan eventuell återstående löpande och ackumulerad preferens utskiftas till preferensaktierna.

2. Ett belopp om 100 kronor (teckningskursen i föreliggande emission) skall utbetalas på varje preferensaktie.
3. Ett belopp om 0,1 kronor (kvotvärdet) skall utbetalas på varje stamaktie.
4.Återstående tillgångar skall därefter utskiftas till stamaktier.

Centralt aktieregister och ISIN-nummer

De utgivna aktierna i Preservia Hyresfastigheter är registrerade i elektronisk form i enlighet med avstämningsförbehåll i bolagsordningen. Inga fysiska aktiebrev förekommer således. Aktieboken förs av Euroclear Sweden AB, med adress Box 191, 101 23, Stockholm.

Bolagets registrerade aktier har följande ISIN-koder:
Stamaktier SE0009242068
Preferensaktier SE0009242019

Utdelningspolicy

Bolaget har inte fastställt någon utdelningspolicy. Eventuell utdelning beslutas av bolagsstämma efter förslag från styrelsen. Rätt till utdelning tillfaller den som vid av bolagsstämman fastställd avstämningsdag är registrerad i den av Euroclear förda aktieboken. Bolagets samtliga aktier berättigar till utdelning. Utdelningen är inte av ackumulerad art. Rätt till utdelning tillfaller placerare som på avstämningsdag för vinstutdelning är registrerade som aktieägare i Bolaget. Eventuell utdelning ombesörjes av Euroclear, eller, för förvaltarregistrerade innehav, i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet och begränsas endast genom regler för preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget. Inga särskilda regler, restriktioner eller förfaranden avseende utdelning föreligger för aktieägare som är bosatta utanför Sverige. Bolaget har hittills inte lämnat någon utdelning. Det finns heller inga garantier för att det för ett visst år kommer att föreslås eller beslutas om någon utdelning i Bolaget.

Restriktioner i möjligheter till utdelning

Inga begränsningar i möjligheter till utdelning föreligger förutom vad som följer av bolagsordningen, lagstiftning och redovisningsregler.

Aktiekapitalets utveckling

År	Händelse	Förändring stamaktier	Förändring prefaktier	Förändring aktiekap.	Totalt antal aktier	Kvotv, kr	Aktiekapital, tot, kr	Röster, stam	Röster, pref	Röster, tot
2015	Registrering	500		50 000,00	500	100,00	50 000,00	5 000		5 000
2015	Nyemission	4 500		450 000,00	5 000	100,00	500 000,00	50 000		55 000
2016	Split	4 995 000		-	5 000 000	0,10	500 000,00	50 000 000		50 000 000
2016	Föreliggande nyemission, vid full teckning		2 000 000	200 000,00	7 000 000,00	0,10	700 000,00		2 000 000	52 000 000
								96,2%	3,8%	

Teckningsoptioner

Bolaget har inte utgivit några teckningsoptioner.

Konvertibla lån

Bolaget har inte upptagit några konvertibla lån.

Bemyndiganden

Det föreligger inga bemyndiganden till styrelsen att fatta beslut som annars fattas av bolagsstämma.

Handel med Bolagets aktier

Bolaget kommer att ansöka om att preferensaktien skall upptas till handel vid NGM Nordic MTF eller annan MTF-marknadsplats. Planerad första handelsdag är den 12 februari 2017.

Aktieägaravtal

Det föreligger inga aktieägaravtal som kan påverka det bestämmande inflytandet över Bolaget.

Största aktieägare

Samtliga stamaktier i Preservia Hyresfastigheter AB ägs av Preservia Fastigheter AB, vilket i sin tur ägs till lika delar av David Hansson och Topias Riuttamäki, genom egna bolag.

Legala frågor och övrig information

Allmän bolagsinformation

Preservia Hyresfastigheter AB (publ), med organisationsnummer 559001-3875, registrerades vid Bolagsverket den 23 januari 2015 under firma Startplattan 164244 Aktiebolag. Bolaget namnändrades därefter till Concent Hyresfastigheter AB. Nuvarande firma registrerades den 30 januari 2016. Bolagets associationsform är aktiebolag och regleras av Aktiebolagslagen (2005:551). Bolaget är publikt. Bestämmelserna i bolagsordningen är ej mer långtgående än Aktiebolagsslagen vad gäller förändring av aktieägares rättigheter. Aktierna i Bolaget är fritt överlåtbara. Styrelsens säte är registrerat i Stockholms kommun, Stockholms län. Huvudkontorets adress är:
Preservia Hyresfastigheter AB
Box 5339
102 47 Stockholm.

Bolagsstruktur och aktieinnehav

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Preservia Fastigheter AB, 559038-5323, och har i sin tur nedan angivna helägda dotterbolag, vars funktion är att äga de fastighetsprojekt som ingår i Koncernens projektportfölj:

Preservia Pendlingen AB, 556833-9203
Preservia Hälsovägen AB, 556999-9500
Preservia Projekt Gävle AB, 559022-7012, med de i sin tur helägda dotterbolagen
Preservia Gävlehov AB, 556999-7603, och
Preservia Gävlehov Etapp 2 AB, 559082-3679.

Väsentliga avtal

Det förekommer inga avtal som är av väsentlig betydelse för Bolagets förutsättningar att bedriva den aktuella verksamheten.

Försäkringar

Bolaget har ett försäkringsprogram som styrelsen bedömt vara anpassat till Bolagets verksamhet. Försäkringsskyddet är föremål för löpande översyn.

Tvister och rättsliga förhållanden

Bolaget har inte varit part i något rättsligt förfarande eller skiljeförfarande som vid något tillfälle har eller har haft betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. Bolagets styrelse känner inte heller till några omständigheter som skulle kunna leda till att något sådant rättsligt förfarande eller skiljeförfarande skulle vara under uppsegling.

Handlingar införlivade genom hänvisning

Detta prospekt skall läsas tillsammans med resultat- och balansräkningar med tillhörande noter, kassaflödesanalyser och, i förekommande fall, revisionsberättelser ur följande av Bolaget tidigare avlämnade rapporter, vilka införlivas genom hänvisning. De handlingar som införlivas genom hänvisning är:
Reviderad årsredovisning för perioden 22 januari 2015 till den 31 dec 2015, sidorna 6-18.
Periodrapport, ej reviderad, för perioden 1 januari 2016 till den 30 sep 2016, sidorna 6-19.
Revisionsberättelse återfinnes på sista sidan i årsredovisningen.

Handlingarna finns tillgängliga på Bolagets hemsida: www.preserviahyresfastigheter.se

Handlingar tillgängliga för inspektion

Bolaget tillhandahåller stiftelseurkund, bolagsordning, årsredovisning för 2015, delårsrapport för perioden 2016-01-01 - 2016-09-30, samt de värderingsintyg och rapporter till vilka hänvisning sker i detta prospekt tillgängliga för inspektion i pappersform på Bolagets kontor. Handlingarna kan erhållas genom förfrågan till Bolaget. Bolagets adress anges i stycket ”Kontaktinformation” som återfinns i slutet av Prospektet.

Rådgivares intressen

Eminova Fondkommission är Bolagets emissionsinstitut i samband med föreliggande transaktion. Eminova äger inga aktier i Preservia Hyresfastigheter och kommer vare sig köpa eller förmedla försäljning av Bolagets värdepapper.
Eminova har inte medverkat vid utformningen av föreliggande transaktion. Eminovas medverkan består i detta specifika uppdrag enbart av administrativa tjänster.
Eminova har inga ekonomiska intressen i Preservia Hyresfastigheter, men kan i framtiden komma att leverera aktuella tjänster av liknande slag till Bolaget.

Investeringar överstigande fem procent av erbjudandet

Styrelsen är inte medveten om någon investerare som planerar att teckna andelar överstigande fem procent av det aktuella erbjudandet.

Tillstånd och licenser

Bolaget är inte beroende av några tillstånd eller licenser för bedrivandet av den aktuella verksamheten, förutom gängse miljöregler, planregler och bygglovsprocesser som normalt omgärdar fastighetsbranschen.

Innehavda patent

Bolaget innehar inga patent, och är inte heller beroende av andras patent för verksamheten.

Skattefrågor

Transaktioner i Preservia Hyresfastigheters värdepapper kan komma att medföra skattemässiga konsekvenser för innehavaren. Innehavare av värdepapper i Bolaget rekommenderas att inhämta råd från skatterådgivare avseende skattekonsekvenser som kan uppkomma i varje enskilt fall. För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls preliminär skatt på utdelningar med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear, eller av förvaltaren om innehavet är förvaltarregistrerat.
Preservia Hyresfastigheter ansvarar inte för att innehålla källskatt.

Bolagsordning

§ 1 Firma

Bolagets firma (namn) är Preservia Hyresfastigheter AB (publ)

§ 2 Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

§ 3 Verksamhet

Föremålet för bolagets verksamhet är att direkt eller indirekt bedriva investering i och utveckling av mark och fastigheter samt därtill närliggande verksamhet. Bolaget skall vidare uppföra och förvalta fastigheter och/eller fastighetsbolag samt därmed förenlig verksamhet.

§ 4 Aktiekapital

Aktiekapitalet skall vara lägst 500 000 och högst 2 000 000 sek.

§ 5 Antal aktier

Antalet aktier skall vara lägst 5 000 000 och högst 20 000 000.

§ 6 Aktiekapital och aktier

Aktier av två slag får ges ut, stamaktier och preferensaktier. Varje stamaktie skall ha ett röstvärde om en (1) röst och varje preferensaktie skall ha ett röstvärde om en tiondels (1/10) röst. Aktier av varje aktieslag kan ges ut till ett antal motsvarande hela aktiekapitalet.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier skall en gammal aktie ge företrädesrätt till ny aktie av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, skall aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det totala antal aktier de förut äger i bolaget. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, sker fördelning genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut aktier av endast ett aktieslag, skall samtliga aktieägare, oavsett aktieslag, ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier som de förut äger.

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

Vad som föreskrivs ovan om aktieägares företrädesrätt skall äga motsvarande tillämpning vid emission av teckningsoptioner och konvertibler.

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission skall nya aktier emitteras av varje aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som finns sedan tidigare. Därvid skall gamla aktier av visst aktieslag medföra företrädesrätt till nya aktier av samma aktieslag. Vad som nu sagts skall inte

innebära inskränkning i möjligheten att genom fondemission, eller erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

§ 7 Preferensaktier

Preferensaktie skall äga företräde framför stamaktie till bolagets utdelningsbara medel respektive tillgångar. Vid utdelning skall fördelning ske i nedan angiven ordning.

(i) Innehavare av preferensaktier äger företräde till bolaget utdelningsbara medel med ett belopp om 10 kronor (10,00) kronor årligen per preferensaktie ("Löpande preferens").

(ii) För det fall bolagets utdelningsbara medel ett visst år inte uppgår till 10 kronor (10,00) per preferensaktie, skall sådan överskjutande rätt till Löpande preferens ackumuleras och läggas till följande års rätt till Löpande preferens ("Ackumulerad preferens").

(iii) Utdelning, oavsett om den utgår enligt (i) eller (ii), skall ske med en fjärdedel (1/4) tio bankdagar efter den 31 mars, den 30 juni, den 30 september och den 31 december.

(iv) Vid inlösen sker inlösen till 105 kronor (105) per preferensaktie om inlösen sker innan 2022-01-01. Sker inlösen efter 2022-01-01, sker inlösen till 110 kronor (110) per preferensaktie.

§ 8 Vid likvidering

Om bolaget likvideras skall bolagets tillgångar utskiftas enligt nedan angiven ordning:

(i) I den mån inte all Löpande preferens och Ackumulerad preferens utbetalats enligt § 7 i bolagsordning skall sådan eventuell återstående Löpande preferens och Ackumulerad preferens utskiftas till preferensaktierna.

(ii) Ett belopp om 100 kronor (emissionslikviden) skall utbetalas på varje preferensaktie.

(iii) Ett belopp om 0,1 kronor (kvotvärdet) skall utbetalas på varje stamaktie.

(iv) Återstående tillgångar skall därefter utskiftas till stamaktier.

§ 9 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst 3 och högst 9 ledamöter med lägst 0 högst 5 suppleanter.

§ 10 Revisorer

För granskning av aktiebolagets årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens och

verkställande direktörens förvaltning utses 1 revisor och 0 revisorssuppleant.

§ 11 Kallelse

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom brev med posten till aktieägarna, genom annonsering i

Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Vid tidpunkten för kallelse ska information om att kallelse skett annonseras i Dagens Industri.

§ 12 Ärenden på årsstämma

På årsstämman ska följande ärenden behandlas.

1. Val av ordförande.

1. Upprättande och godkännande av röstlängd.

2. Val av en eller två justeringsmän.

3. Prövande av om stämman blivit behörigen sammankallad.

4. Godkännande av dagordning.

5. Framläggande av årsredovisningen och, när det krävs, revisionsberättelsen.

6. Beslut om följande.

a) Fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.

a) Disposition av aktiebolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.

b) Ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören när sådan förekommer.

7. Fastställande av arvoden till styrelsen och i vissa fall revisorerna.

8. Val till styrelse och i vissa fall revisorer.

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

§ 13 Räkenskapsår

Räkenskapsår är 1 jan – 31 dec.

§ 14 Inlösen För tiden efter 20180101 äger styrelsen rätt att besluta om minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier. Fördelningen av vilka preferensaktier som ska inlösas ska ske pro rata i förhållande till det antal preferensaktier som varje preferensaktieägare äger vid tidpunkten för styrelsens beslut om inlösen.

Vid inlösen sker inlösen till 105 kronor (105) per preferensaktie om inlösen sker innan 2022-01-01. Sker inlösen efter 2022-01-01, sker inlösen till 110 kronor (110) per preferensaktie.

§ 15 Bolagsordningen innehåller följande förbehåll

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

Kontaktinformation

Preservia Hyresfastigheter AB (publ)

Box 5339

102 47 Stockholm

0730-69 82 66

www.preserviahyresfastigheter.se