



**Inbjudan till teckning av preferensaktier
i Hemfosa Fastigheter AB (publ)**

VIKTIG INFORMATION

Erbjudandet enligt Prospektet riktar sig inte till allmänheten i något annat land än Sverige. Erbjudandet riktar sig ej heller i övrigt till sådana personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Prospektet eller andra till Erbjudandet hänförliga handlingar får inte distribueras i något land eller jurisdiktion där distributionen eller Erbjudandet kräver åtgärd enligt ovan eller strider mot regler i sådant land eller jurisdiktion. Anmälan om teckning av preferensaktier i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltig. De preferensaktier som omfattas av Erbjudandet har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt United States Securities Act från 1933 ("Securities Act"), någon provinslag i Kanada eller någon annan tillämplig lag i andra länder såsom exempelvis Australien, Hongkong, Japan eller Sydafrika och får inte utbjudas eller försållas, direkt eller indirekt, inom USA eller i Kanada eller i andra länder, såsom exempelvis Australien, Hongkong, Japan eller Sydafrika annat än i sådana undantagsfall som ej kräver registrering enligt Securities Act, någon provinslag i Kanada eller annan tillämplig lag i något annat land än Sverige.

Prospektet har upprättats i enlighet med reglerna i lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument, Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG (tillsammans med tillämpliga åtgärder för implementering, inbegripet direktiv 2010/73/EU, i varje medlemsstat benämnt "Prospektdirektivet") och EU-kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 (inbegripet förordningarna (EU) nr 486/2012, 862/2012 och 759/2013). Prospektet har godkänts och registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ lagen om handel med finansiella instrument. Registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga.

Svensk rätt är tillämplig på Prospektet och Erbjudandet enligt Prospektet. Tvist med anledning av Prospektet, Erbjudandet och/eller därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras enligt svensk rätt av svensk domstol exklusivt. De siffror som redovisas i Prospektet har i vissa fall avrundats och därför summerar inte nödvändigtvis allt tid tabeller eller andra beräkningar exakt.

Hemfosas finansiella rapporter för räkenskapsåren 2011-2013 samt för perioden januari - september 2014, vilka upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards såsom de antagits av EU ("IFRS"), införlivas genom hänvisning och utgör en del av detta Prospekt. Förutom vad som anges häri, har ingen annan finansiell information i detta Prospekt reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Finansiell information som rör Bolaget i detta Prospekt och som inte är en del av den information som har reviderats eller granskats av Bolagets revisor i enlighet med vad som anges häri, är hämtad från Bolagets interna bokförings- och rapporteringssystem.

Framåtriktad information

Prospektet kan innehålla framåtriktad information. Sådan information är ingen garanti för framtida förhållanden och är föremål för ofrånkomliga risker och osäkerhetsfaktorer. Framåtriktad information kan urskiljas genom att den inte uteslutande avser historiska eller aktuella sakförhållanden eller genom att den kan innefatta ord såsom "kan", "ska", "förväntas", "tros", "uppskattas", "planeras", "förbereds", "beräknas", "har för avsikt att", "prognostiseras", "försöker" eller "skulle kunna", eller negationer av sådana ord och andra variationer därav eller jämförbar terminologi. Framåtriktad information kan bland annat innefatta uttalanden om Hemfosas framtida verksamhet. Denna framåtriktade information speglar Hemfosas nuvarande förväntningar baserat på för Bolaget tillgänglig information och bygger på ett antal antaganden som är föremål för risker och osäkerhetsmoment som kan vara utanför Hemfosas kontroll. Faktiska resultat kan avsevärt komma att avvika från vad som uttryckts eller antytts i den framåtriktade informationen. All framåtriktad information baseras uteslutande på de förhållanden som råder vid tidpunkten då den lämnas och Bolaget och dess styrelse har ingen skyldighet (och fransäger sig uttryckligen sådan skyldighet) att uppdatera eller ändra sådan framåtriktad information, vare sig som en följd av ny information, nya förhållanden eller något annat.

Bransch- och marknadsinformation

Prospektet innehåller information från tredje part i form av värderingsintyg samt bransch- och marknadsinformation. Viss information och uttalanden i Prospektet avseende den bransch inom vilken Bolagets verksamhet bedrivs samt Hemfosas ställning i förhållande till dess konkurrenter är inte baserad på publicerad statistik eller information från oberoende tredje part utan återspeglar snarare Hemfosas bästa uppskattningar med utgångspunkt i information som erhållits från bransch- och affärsorganisationer och andra kontakter. Hemfosa har emellertid inte gjort några oberoende verifieringar av den information om marknaden som har tillhandahållits genom tredje part, branschen eller allmänna publikationer. Även om Hemfosa är av uppfattningen att dess interna analyser är tillförlitliga, har dessa inte verifierats av någon oberoende källa och Hemfosa kan inte garantera deras riktighet. I Prospektet gör Hemfosa vissa uttalanden om sin marknadsposition. Bolaget anser att dessa uttalanden är sanningsenliga och baserade på marknadsinformation och branschstatistik rörande Bolagets och vissa av dess konkurrenters marknadsposition. Varken Hemfosa eller Swedbank tar något ansvar för riktigheten i någon marknads- eller branschinformation i Prospektet. Hemfosa bekräftar att den information som tillhandahållits av tredje part har återgetts korrekt. Såvitt Hemfosa känner till, och har haft möjlighet att säkerställa genom information som har publicerats av sådan tredje part, har inte några fakta utelämnats som skulle kunna innebära att den återgivna informationen är felaktig eller vilseledande.

INNEHÅLL

Sammanfattning	2	Kommentarer till den finansiella utvecklingen	75
Risikfaktorer	14	Kapitalstruktur och annan finansiell information	81
Inbjudan till teckning av preferensaktier	20	Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	86
Bakgrund och motiv	21	Bolagsstyrning	91
Preferensaktien i korthet	22	Bolagsordning	96
Villkor och anvisningar	23	Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden	99
Marknadsöversikt	27	Legala frågor och kompletterande information	102
Verksamhetsbeskrivning	46	Vissa skattefrågor i Sverige	109
Fastighetsbestånd	52	Fastighetsförteckning	111
Joint ventures	66	Adresser	116
Utvald finansiell information	70		

ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

Antal preferensaktier som erbjuds

Erbjudandet omfattar högst 3 000 000 preferensaktier. Styrelsen förbehåller sig även rätten att vid överteckning utöka Erbjudandet med ytterligare högst 2 000 000 preferensaktier. Totalt omfattar således Erbjudandet högst 5 000 000 preferensaktier och är uppdelat i två delar:

- Erbjudandet till allmänheten
- Det institutionella erbjudandet

Fördelning av preferensaktier till respektive del av Erbjudandet kommer att ske med beaktande av efterfrågan. Fördelningen kommer att beslutas av styrelsen för Hemfosa i samråd med Swedbank.

Teckningskurs

325 SEK per preferensaktie.

Preliminär tidplan

Anmälningsperiod för allmänheten	21 november 2014 – 2 december 2014
Besked om tilldelning	4 december 2014
Likviddag	8 december 2014
Notering på Nasdaq Stockholm	12 december 2014

Övrigt

ISIN-kod	SE0006425419
Kortnamn (ticker) på Nasdaq Stockholm	HEMF PREF

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 1 januari – 31 december 2014	18 februari 2015
--	------------------

DEFINITIONER

"Erbjudandet" avser inbjudan till teckning av nyemitterade preferensaktier i Hemfosa i enlighet med villkoren i Prospektet.

"Euroclear" avser Euroclear Sweden AB, tidigare VPC AB.

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

"Nasdaq Stockholm" avser NASDAQ OMX Stockholm AB:s huvudmarknad.

"Prospektet" avser detta prospekt.

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

"Swedbank" avser Swedbank AB (publ).

Sammanfattning

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

AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR

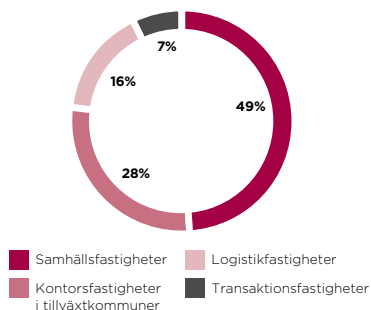
A.1	<i>Introduktion och varningar</i>	• Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. • Varje beslut om att investera i de värdepapper som erbjuds ska baseras på en bedömning av Prospektet i sin helhet från investerarens sida. • Om yrkande avseende uppgifterna i Prospektet anförts vid domstol kan den investerare som är kärande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnader för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. • Civilrättsligt ansvar kan åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare i övervägandet att investera i de värdepapper som erbjuds.
A.2	<i>Samtycke och finansiella mellanhänder</i>	Ej tillämpligt. Erbjudandet omfattas inte av finansiella mellanhänder.

AVSNITT B – EMITTENT OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE

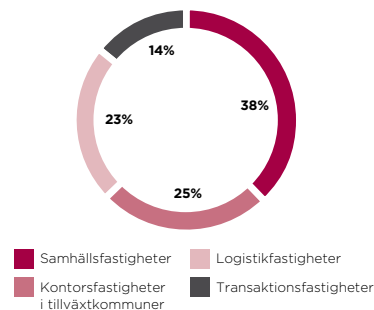
B.1	<i>Registrerad firma och handelsbeteckning</i>	Bolagets registrerade firma och handelsbeteckning är Hemfosa Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556917-4377. Bolagets preferensaktie kommer på Nasdaq Stockholm att handlas under kortnamnet (ticker) HEMF PREF.
B.2	<i>Säte och bolagsform m.m.</i>	Bolaget har sitt säte i Nacka och dess associationsform är aktiebolag. Bolaget är bildat i Sverige och bedriver verksamhet enligt svensk lagstiftning.
B.3	<i>Funktion och huvudsaklig verksamhet</i>	Hemfosa är ett fastighetsbolag vars affärsidé är att äga, utveckla och förvalta fastigheter med ett tydligt inslag av samhällsfinansierade hyresgäster, vilket genererar en långsiktig, hög och stabil avkastning, samt att skapa värde genom att aktivt delta på transaktionsmarknaden. Hemfosas fastighetsbestånd är indelat i segmenten Samhällsfastigheter, Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner, Logistikfastigheter och Transaktionsfastigheter. Samhällsfastigheter avser fastigheter med direkt eller indirekt samhällsfinansierade hyresgäster som står för minst 70 procent av hyresvärdet. Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner avser huvudsakligen centralt belägna kontorsfastigheter i tillväxtkommuner. Logistikfastigheter avser huvudsakligen moderna logistikfastigheter belägna vid attraktiva logistikknutpunkter. I segmentet Transaktionsfastigheter ingår fastigheter från de övriga segmenten som långsiktigt inte bedöms generera en acceptabel riskjusterad avkastning eller fastigheter som är udda vad avser geografi och kategori. Hemfosas fastighetsbestånd omfattade per den 30 september 2014 totalt 195 fastigheter. Det totala fastighetsvärdet uppgick till 17 505 MSEK och den uthyrningsbara ytan var 1 749 000 kvm.

B.3 Funktion och huvudsaklig verksamhet, forts.

Fastighetsvärde per segment



Uthyrningsbar yta per segment



Fastighetsbestånd fördelat per segment per den 30 september 2014

	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Vakant yta, tkvm	Hyresvärde, MSEK ¹⁾	Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹⁾	Hyresintäkter, MSEK ¹⁾	Fastighetsvärde, MSEK	Andel av totalt, fastighetsvärde, %
Samhällsfastigheter	86	667	56	885	96	826	8 650	49
Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner	46	438	101	527	82	429	4 854	28
Logistikfastigheter	23	406	22	231	95	219	2 754	16
Transaktionsfastigheter	40	239	57	173	80	136	1 247	7
Totalt	195	1 750	236	1 816	90	1 610	17 505	100

Fastighetsbestånd fördelat per geografiskt område per den 30 september 2014

	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Vakant yta, tkvm	Hyresvärde, MSEK ¹⁾	Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹⁾	Hyresintäkter, MSEK ¹⁾	Fastighetsvärde, MSEK	Andel av totalt, fastighetsvärde, %
Stockholm	35	408	58	557	90	484	5 507	31
Göteborg	26	275	52	267	83	220	2 292	13
Mälardalen	23	215	19	183	92	168	1 991	11
Skåne	18	198	32	161	90	142	1 665	10
Karlstad	6	81	7	115	93	104	1 124	6
Sundsvall	11	85	8	115	95	109	1 271	7
Luleå	5	35	2	42	95	40	390	2
Umeå	4	35	11	33	82	27	371	2
Övrigt	67	417	47	343	93	317	2 894	17
Totalt	195	1 750	236	1 816	90	1 610	17 505	100

Fastighetsbestånd fördelat per fastighetskategori per den 30 september 2014

	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Vakant yta, tkvm	Hyresvärde, MSEK ¹⁾	Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹⁾	Hyresintäkter, MSEK ¹⁾	Fastighetsvärde, MSEK	Andel av totalt, fastighetsvärde, %
Kontor	88	849	146	1 058	88	921	9 756	56
Logistik, lager och industri	37	526	47	298	91	270	3 206	18
Rättsväsende	28	175	24	200	91	181	1 689	10
Skola, vård och omsorg	21	143	6	205	98	192	2 215	13
Handel	10	37	11	27	75	20	221	1
Övrigt	11	19	2	28	96	26	417	2
Totalt	195	1 750	236	1 816	90	1 610	17 505	100

1) Genomgående baseras hyresintäkter på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och beaktade hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 30 september 2014 utifrån gällande hyreskontrakt. Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad baseras per den 30 september 2014 på årsbasis utifrån gällande hyreskontrakt.

B.4a	<i>Trender</i>	Den svenska återhämtningstakten dämpas något i spåren av en svagare global tillväxt, i synnerhet i det för Sverige så viktiga euroområdet. För innevarande år fortsätter den inhemska efterfrågan vara draglok medan exportsektorn möter motstånd. Hushållens konsumtion förväntas bli 2,8 procent 2014 och 2,5 procent 2015 med stöd i en starkare arbetsmarknad och låg inflation, vilka bidrar till en stigande real disponibelinkomst. Under 2016 förväntas sysselsättningsökningen bromsa in något i takt med att den inhemska efterfrågan förväntas avta. Arbetslösheten förväntas falla till 8,0 procent och 7,7 procent för 2014 respektive 2015, vilket kan jämföras med ett genomsnitt på 8,0 procent för 2008-2013. Inflationen väntas bli låg de närmaste åren då både det inhemska och internationella pristrycket bedöms förbli återhållsamt. Därmed finns inga skäl att höja styrräntan, från dagens noll nivå, förrän under andra halvåret 2016. Hushållens höga skuldsättning är fortsatt bekymmersam men Riksbanken prioriterar inflationen och överlämnar skuldsättningsproblematiken till Finansinspektionen. Obalanserna på bostadsmarknaden förväntas dock minska i takt med att bostadsinvesteringarna fortsätter att stiga. I en internationell jämförelse är den svenska ekonomin stabil men tillväxttakten förutses avta under hösten. BNP-tillväxten beräknas bli 2,2 procent (kalenderjusterat) för 2014 och 2,4 procent för 2015.¹⁾ Intresset att investera i den svenska fastighetsmarknaden har utvecklats positivt under senare år tack vare bland annat en stabil makroekonomisk utveckling relativt övriga Europa, dock har en allt högre värderad valuta haft en något dämpande effekt. Primärt har investerarfokus ackumulerats kring centralt belägna fastigheter i storstäderna vilket i sin tur pressat ner avkastningskraven. Detta har medfört att transaktionsmarknaden över tid successivt har utökats från att främst inbegripa Sveriges tre största städer till att i större utsträckning även omfatta tillväxtkommuner runt om i landet. 1) Swedbank Economic Outlook uppdatering, november 2014
B.5	<i>Koncern-beskrivning</i>	Bolaget är moderbolag inom den koncern som består av de direktägda dotterbolagen Hemfosa Sverige AB och Hemfosa Tetis AB och de dotterbolag som ägs genom de direktägda dotterbolagen.
B.6	<i>Större aktieägare, anmälningspliktiga personer</i>	Per den 30 september 2014 ägde Fjärde AP-fonden 9,21 procent, Kåpan Pensioner 6,36 procent, Länsförsäkringar Fondförvaltning AB 5,93 procent Lannebo Fonder 5,51 procent, Ikano Invest AB 5,07 procent, Swedbank Robur fonder 5,05 procent och AMF Försäkring och Fonder 4,87 procent av kapitalet och rösterna i Bolaget. Utöver de av de nämnda aktieägarna som äger mer än fem procent av kapitalet och rösterna finns per datumet för Prospektets offentliggörande inga ytterligare fysiska eller juridiska personer som på grund av sina aktieinnehav är anmälningspliktiga.

B.7

Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning

Rapport över resultat för Koncernen

	1 jan – 30 sep 2014	1 jan – 30 sep 2013	1 jan – 31 dec 2013	1 jan – 31 dec 2012	1 jan – 31 dec 2011
MSEK					
Hyresintäkter	1 190	1 177	1 584	1 573	1 257
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-223	-238	-298	-302	-270
Underhållskostnader	-69	-74	-110	-165	-105
Fastighetsskatt	-50	-47	-68	-65	-49
Fastighetsadministration	-46	-44	-61	-55	-49
Driftnetto	802	775	1 047	986	784
Central administration	-50	-70	-79	-83	-62
Övriga rörelseintäkter	50	6	0	21	40
Andel i joint ventures resultat	224	99	125	62	-104
Finansiella intäkter	3	1	9	36	84
Finansiella kostnader	-387	-580	-779	-836	-640
Förvaltningsresultat	642	230	323	186	103
Värdeförändring på fastigheter, realiserade	27	-32	-21	82	38
Värdeförändring på fastigheter, orealiserade	193	-160	-193	864	914
Värdeförändring på finansiella instrument, realiserade	-55	-	-	-	-
Värdeförändring på finansiella instrument, orealiserade	-154	75	23	-23	-142
Resultat före skatt	653	112	132	1 110	914
Aktuell skatt	-1	0	-	-	-4
Uppskjuten skatt	-80	24	99	-187	-243
Periodens/årets resultat	572	136	231	923	667

B.7

Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning, forts.

Rapport över finansiell ställning Koncernen

MSEK	30 sep 2014	30 sep 2013	31 dec 2013	31 dec 2012	31 dec 2011
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	17 505	16 194	16 284	16 019	15 082
Materiella anläggningstillgångar	1	1	1	48	58
Andelar i joint ventures	690	398	455	282	100
Fordringar hos joint ventures	-	-	0	0	224
Övriga långfristiga fordringar	26	1	26	-	12
Derivat	-	-	6	-	-
Summa anläggningstillgångar	18 222	16 593	16 772	16 349	15 476
Hyresfordringar	3	19	26	36	55
Kortfristiga fordringar	92	100	39	89	76
Likvida medel	498	314	284	242	298
Summa omsättningstillgångar	593	433	349	367	429
SUMMA TILLGÅNGAR	18 815	17 026	17 121	16 716	15 905
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	6 720	2 275	2 369	2 176	1 254
Skulder					
Långfristiga räntebärande skulder	10 670	12 326	11 829	9 628	13 070
Derivat	85	60	118	135	112
Uppskjutna skatteskulder	513	505	430	527	413
Kortfristiga räntebärande skulder	287	1 382	1 831	3 711	413
Övriga kortfristiga skulder	541	478	544	539	642
Summa skulder	12 096	14 751	14 752	14 540	14 650
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 815	17 026	17 121	16 716	15 905

B.7	<i>Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning, forts.</i>	Kassaflödesanalys Koncernen					
		MSEK	1 jan - 30 sep 2014	1 jan - 30 sep 2013	1 jan - 31 dec 2013	1 jan - 31 dec 2012	1 jan - 31 dec 2011
		Den löpande verksamheten					
		Förvaltningsresultat	642	230	323	186	103
		Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-224	-95	-130	-32	65
		Betald inkomstskatt	-4	0	3	-10	4
		Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	414	135	196	144	172
		Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
		Kassaflöde från förändring av rörelsefordringar	-26	55	60	28	81
		Kassaflöde från förändring av rörelseskulder	-8	-61	5	-102	812
		Kassaflöde från den löpande verksamheten	380	129	261	70	1 065
		Investeringsverksamheten					
		Förvärv av förvaltningsfastigheter helägda och i JV	-466	-	-	0	-2 328
		Avyttring av förvaltningsfastigheter	30	21	21	77	17
		Investeringar i befintliga fastigheter	-387	-450	-667	-312	-221
		Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-1	-
		Förvärv/avyttring av finansiella tillgångar	425	-	-26	2	-137
		Lämnade aktieägartillskott	-11	-19	-48		-
		Erhållen utdelning från joint ventures	38	-	-	146	-
		Förvärv av dotterföretag och andra affärsenheter	-784	-65	-65	-542	-4 145
		Avyttring av dotterföretag och andra affärsenheter	149	170	282	708	482
		Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 006	-343	-503	78	-6 332
		Finansieringsverksamheten					
		Nyemission	809	-	-	-	12
		Erhållna aktieägartillskott	1 200	9	9	-	63
		Upptagna lån	1 273	538	412	258	5 384
		Amortering av låneskulder	-2 242	-215	-90	-462	-212
		Utbetald utdelning	-	-47	-47	-	-
		Kassaflöde från finansieringsverksamheten	840	285	284	-204	5 247
		Periodens/årets kassaflöde	214	71	42	-56	-20
		Likvida medel vid periodens/årets början	284	242	242	298	318
		Likvida medel vid periodens/årets slut	498	314	284	242	298

B.7

Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning, forts.

Nyckeltal för Koncernen

	2014-09-30	2013-09-30	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	9,4	8,1	10,2	53,8	75,6
Belåningsgrad fastigheter, % ¹⁾	62,6	84,6	83,9	83,3	89,4
Räntetäckningsgrad, ggr ²⁾	2,1	1,2	1,3	1,2	1,4
Skuldsättningsgrad, ggr ¹⁾	1,6	6,0	5,8	6,1	10,8
Soliditet, %	35,7	13,4	13,8	13,0	7,9
Aktierelaterade					
Eget kapital, SEK per aktie	102,3	91,0	94,8	87,0	50,2
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK per aktie	115,1	118,4	116,4	113,5	74,0
Resultat efter skatt, SEK per aktie	10,4	5,4	7,4	36,9	27,7
Förvaltningsresultat, SEK per aktie	11,7	9,2	12,9	7,4	4,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK per aktie	6,9	5,2	10,4	2,8	44,3
Utdelning, SEK per aktie	-	-	-	-	-
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	54 977	25 000	25 000	25 000	24 053
Antal utestående aktier per bokslutsdagen, tusental	65 720	25 000	25 000	25 000	25 000
Fastighetsrelaterade					
Antal fastigheter vid periodens utgång	195	196	195	204	279
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	1 750	1 704	1 713	1 721	1 808
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, MSEK	17 505	16 194	16 284	16 019	15 082
Fastighetsvärde, SEK per kvm	10 004	9 504	9 504	9 310	8 341
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	91	90	89	91
Överskottsgrad, %	67	66	66	63	62
Direktavkastning, %	6,3	6,4	6,4	6,3	6,5

1) Per den 30 september 2013, samt den 31 december år 2013, 2012 och 2011 ingår ett aktieägarlån om 3 470 MSEK i totala räntebärande skulder

2) I räntekostnader för perioden 1 januari - 30 september 2014 ingår ränta på aktieägarlån om 60 MSEK (234) och för helåren 2013, 2012 och 2011 om 312 MSEK, 310 MSEK och 245 MSEK för respektive år.

3) Resultatandelar i joint ventures ingår ej i förvaltningsresultatet vid beräkning av räntetäckningsgrad. Hemfosas tidigare definition visade en räntetäckningsgrad på 1,4 ggr för helåret 2013, 1,2 ggr för helåret 2012 och 1,2 ggr för helåret 2011.

B.7	<i>Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning, forts.</i>	Väsentliga händelser efter den 30 september 2014 Fastighetstransaktioner Hemfosa offentliggjorde den 30 oktober 2014 två fastighetstransaktioner av totalt sex fastigheter och två tomträtter i mellersta Sverige till ett totalt underliggande fastighetsvärde om cirka 795 MSEK, varav cirka 200 MSEK utgör samhällsfastigheter. Hemfosa förvärvar av fastighetsbolaget Kilenkryssat samhällsfastigheter och logistikfastigheter i Falun, Uppsala, Västerås och Eskilstuna med en uthyrningsbar yta om drygt 89 000 kvm. Bland hyresgästerna återfinns bland annat landstinget i Västmanland och ett antal större företag. Tillträde skedde den 30 oktober 2014. Därutöver har Hemfosa förvärvat två samhällsfastigheter i Örebro. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till drygt 5 000 kvm och hyresgäster är två friskolor med grundskoleverksamhet. Tillträde skedde den 5 november 2014. Hemfosa offentliggjorde den 17 november 2014 ett förvärv av fastigheter till ett värde om cirka 2 MDRSEK från Castellum. Fastighetsbeståndet omfattar totalt 54 fastigheter med uthyrningsbar yta om cirka 280 000 kvm fördelat på samhällsfastigheter, kontorsfastigheter och logistikfastigheter i Växjö, Värnamo och Göteborg. Förvärvet är ett led i Hemfosas tillväxtstrategi och den förvärvade fastighetsportföljen bidrar med stabila kassaflöden. Uthyrningsgraden i det förvärvade fastighetsbeståndet uppgår till cirka 90 procent och bland de större hyresgästerna återfinns bland annat ett antal större företag, Göteborgs universitet och Arbetsförmedlingen. Förvärvet omfattar även 15 anställda i Corallens förvaltningsorganisation som övergår till Hemfosa i samband med tillträdet. Tillträde sker före årsskiftet 2014/2015. Den 18 november 2014 offentliggjorde Hemfosa ett förvärv av samhällsfastigheter till ett värde om cirka 3,3 MDRSEK i en bytesaffär med Hemsö. I en strategisk bytesaffär förvärvar Hemfosa Fastigheter 60 samhällsfastigheter på elva orter i Sverige. Som en del i avtalet med Hemsö avyttrar samtidigt Hemfosa tomträtten Medicinaren 19 i Huddinge till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1,1 MDRSEK. Med denna affär stärker Hemfosa sin position inom det prioriterade segmentet Samhällsfastigheter. De förvärvade fastigheterna omfattar totalt cirka 275 000 kvm uthyrningsbar yta. Hyresgästerna är till övervägande del kommunala verksamheter såsom äldreboenden, skolor och vårdinrättningar, men omfattar även Polismyndigheten och Domstolsverket. Uthyrningsgraden uppgår till 98 procent och den genomsnittliga löptiden för hyreskontakten, beräknat från årsskiftet 2014/2015, uppgår till 9,0 år. Förvärvet är villkorat av godkännande från Konkurrensverket. Tillträde beräknas ske före årsskiftet 2014/2015. Finansieringsavtal Hemfosa Sverige AB:s dotterföretag Hemfosa Eken Holding AB har den 11 november 2014 ingått ett tilläggsavtal till ett av de bilaterala låneavtal som har ingåtts med Swedbank vilket innebär att den totala låneramen under avtalet utökats med 500 MSEK utöver den ram som fanns tillgänglig den 30 september 2014.
B.8	<i>Utvald proforma-redovisning</i>	Ej tillämpligt. Prospektet innehåller inte någon proformaredovisning.
B.9	<i>Resultatprognos</i>	Ej tillämpligt. Bolaget har inte lämnat en resultatprognos.

Sammanfattning

B.10	<i>Revisions- anmärkning</i>	Revisionsberättelsen för räkenskapsåret 2012 för Hemfosa Sverige AB avviker från standardformuleringen enligt följande: Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag anmärka på att avdragen skatt och sociala avgifter vid ett antal tillfällen under 2012 inte betalats i tid. Dröjsmålen har berott på bristande rutiner. Dessa brister har inte medfört någon skada för bolaget, utöver dröjsmålsräntor. Styrelsen och den verkställande direktören har under hösten 2012 genomdrivit ändringar i rutinerna i syfte att åtgärda de iakttaga bristerna varefter vi ej noterat några ytterligare förseningar fram till dagens datum. Revisionsberättelsen avgavs den 6 maj 2013.
B.11	<i>Otillräckligt rörelsekapital</i>	Ej tillämpligt. Det är Hemfosas styrelses uppfattning att rörelsekapitalet är tillräckligt för Hemfosas aktuella behov under den närmaste tolv månadersperioden. Med rörelsekapital avses här Hemfosas möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning. Hemfosas löpande verksamhet binder begränsat rörelsekapital eftersom Hemfosa erhåller merparten av hyresintäkterna i förskott samtidigt som utgifterna primärt betalas i efterskott.

AVSNITT C – VÄRDEPAPPER

C.1	<i>Värdepapper som erbjuds</i>	Erbjudandet avser preferensaktier i Hemfosa (ISIN-kod SE0006425419)
C.2	<i>Denominering</i>	Preferensaktierna är denominerade i SEK.
C.3	<i>Totalt antal aktier i emittenten</i>	Bolagets registrerade aktiekapital uppgår före Erbjudandets genomförande till 65 720 104 SEK, fördelat på 65 720 104 stamaktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1 SEK. Samtliga aktier är fullt betalda.
C.4	<i>Rättigheter sammanhängande med värdepappren</i>	Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst på bolagsstämma. Preferensaktierna har företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 20 SEK per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om fem SEK. Utdelning förutsätter att bolagsstämman beslutar därom. Avstämningsdagar för utdelning ska vara den 20 januari, den 20 april, den 20 juli och den 20 oktober. Om ingen vinstutdelning lämnats på preferensaktier, eller om endast vinstutdelning understigande preferensaktieutdelningen lämnats, ska preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje preferensaktie, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut enligt ovan och utbetalt belopp ("Innestående Belopp") innan utdelning till innehavare av stamaktier får ske. Innestående belopp ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om tio (10) procent. Efter beslut på bolagsstämma kan preferensaktierna lösas in, helt eller delvis, till ett belopp per preferensaktie motsvarande 130 procent av teckningskursen fram till den femte årsdagen av den första emissionen av preferensaktier (den "Initiala Emissionen"), 120 procent av teckningskursen från och med den femte årsdagen till den tionde årsdagen av den Initiala Emissionen, och från och med den tionde årsdagen och tiden därefter 110 procent av teckningskursen, i varje fall med tillägg för eventuellt Innestående Belopp.
C.5	<i>Inskränkningar i den fria överlåt- barheten</i>	Ej tillämpligt. Preferensaktierna är inte föremål för några begränsningar i rätten att överlåta dem.

C.6	<i>Upptagande till handel</i>	Bolagets stamaktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Hemfosa har ansökt om notering av Bolagets preferensaktier på Nasdaq Stockholm. Under förutsättning att Nasdaq Stockholm godkänner ansökan beräknas första dag för handel i preferensaktien till den 12 december 2014.
C.7	<i>Utdelningspolicy</i>	Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 60 procent av utdelningsgrundande resultat. Med utdelningsgrundande resultat avses förvaltningsresultat med avdrag för betald skatt och andel i joint ventures resultat. Framtida utdelningar och storleken på sådana eventuella utdelningar, är beroende av Bolagets framtida resultat, finansiella ställning, kassaflöden, rörelsekapitalbehov och andra faktorer.

AVSNITT D – RISKER

D.1	<i>Huvudsakliga risker som är specifika för emittenten eller branschen</i>	Bolaget har i Prospektet identifierat ett antal riskfaktorer som bedöms skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat, påverka Bolagets framtidsutsikter, och/eller medföra att värdet på Bolagets aktier minskar. Riskfaktorerna är inte sammanställda i ordning efter betydelse eller potentiell ekonomisk inverkan på Bolaget och det kan finnas ytterligare riskfaktorer vilka Bolaget i dagsläget inte känner till. Huvudsakliga risker relaterade till Bolaget och/eller branschen utgörs av: ● risken att makroekonomiska faktorer såsom konjunkturutveckling och inflations-takt utvecklas på ett för Bolaget ogynnsamt sätt; ● risken att förändrade marknadshyror leder till minskade hyresintäkter för Bolaget; ● risken att Bolaget drabbas av oförutsedda och omfattande kostnader i samband med underhåll och drift av sitt fastighetsbestånd; ● risken att Bolaget i framtiden inte kommer att kunna genomföra fastighetstransaktioner på för Bolaget fördelaktiga villkor och/eller att förvärvade verksamheter i ett eller flera avseenden är bristfälliga eller att säljare i fastighetstransaktioner inte uppfyller sina åtaganden gentemot Bolaget; ● risken att Bolaget åläggs att bekosta marksanering eller efterbehandling av förorenade fastigheter; samt ● risken att skattesatser och andra statliga pålagor förändras till nackdel för Bolaget. Dessutom exponeras Bolaget mot ett antal finansiella risker som bland annat relaterar till Bolagets likviditet och refinansieringsmöjligheter.
D.3	<i>Huvudsakliga risker som är specifika för värdepappren</i>	Huvudsakliga risker relaterade till Erbjudandet och Bolagets preferensaktier utgörs av: ● risken att en investering i Bolagets preferensaktie utvecklas negativt; ● risken att utdelning inte kan garanteras på preferensaktierna; samt ● risken att likviditeten i handeln med preferensaktien inte kan garanteras. Riskerna ovan bedöms kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

AVSNITT E - ERBJUDANDE

E.1	<i>Emissionsbelopp och emissionskostnader</i>	Nyemissionen beräknas tillföra Hemfosa högst 975 MSEK. För det fall att styrelsen i Hemfosa väljer att utöka Erbjudandet fullt ut kommer Hemfosa att tillföras ytterligare 650 MSEK. Kostnader i form av ersättning till Swedbank och uppskattade övriga transaktionskostnader hänförliga till Erbjudandet, vilka belastar Bolaget, beräknas uppgå till cirka 26 MSEK, alternativt cirka 37 MSEK under förutsättning att Erbjudandet utökas fullt ut, för räkenskapsåret 2014.
E.2a	<i>Motiv och användning av emissionslikviden</i>	I mars 2014 genomförde Hemfosa en notering av Bolagets stamaktier på Nasdaq Stockholm. I samband med noteringen uppgav Bolaget att, under förutsättning att marknadsförutsättningarna var fortsatt gynnsamma, undersöka möjligheten att anskaffa ytterligare expensionskapital exempelvis genom utgivande av obligationslån eller nyemission av preferensaktier. I linje med denna strategi emitterade Bolaget under våren 2014 ett treårigt icke-säkerställt obligationslån om 1 200 MSEK. Styrelsen för Hemfosa gör nu bedömningen att en nyemission av preferensaktier innebär förbättrade ekonomiska möjligheter att fortsätta växa och samtidigt bibehålla en lämplig andel eget kapital. Av emissionslikviden om 975 MSEK avses cirka 700 MSEK användas till Hemfosas, avtalade men ej tillträdde, förvärv av fastigheter från Castellum och Hemsö med ett fastighetsvärde om cirka 2 MDRSEK respektive 3,3 MDRSEK. I händelse att Erbjudandet ej fullföljs avses den delen av dessa förvärv som enligt ovan avses finansieras med delar av emissionslikviden istället att finansieras genom upptagande av banklån. Resterande del av emissionslikviden, samt eventuell ytterligare emissionslikvid om Erbjudandet utökas fullt ut, avses användas till investeringar i befintliga fastigheter samt finansiering av fastighetsförvärv som Bolaget kontinuerligt utvärderar som en del i den löpande verksamheten. Förbättrad tillgång till kapital ger Bolaget utökade möjligheter att finansiera Bolagets tillväxtmål samt möjliggör en aktiv, opportunistisk roll på transaktionsmarknaden.
E.3	<i>Erbjudandets former och villkor</i>	● Allmänt – Erbjudandet omfattar högst 3 000 000 preferensaktier. Styrelsen förbehåller sig även rätten att vid överteckning utöka Erbjudandet med ytterligare högst 2 000 000 preferensaktier. Erbjudandet omfattar således högst 5 000 000 preferensaktier totalt och vänder sig till såväl allmänheten som institutionella investerare i Sverige och internationellt. ● Teckningskurs – 325 SEK per preferensaktie.

E.3	<i>Erbjudandets former och villkor, forts.</i>	● Teckningsperiod – Anmälningssedeln är mellan den 21 november–2 december 2014 för allmänheten i Sverige och mellan den 21 november–3 december 2014 för institutionella investerare. ● Anmälan – Anmälan om teckning av preferensaktier inom ramen för erbjudandet till allmänheten ska göras på särskild anmälningssedel som kan erhållas från Swedbanks kontor samt beställas från Hemfosa. Anmälningssedeln finns även tillgänglig på Hemfosas hemsida (www.hemfosa.se) samt Swedbanks hemsida (www.swedbank.se/prospekt). Anmälan kan lämnas till något av Swedbanks kontor i Sverige. Kunder hos Swedbank, Avanza och Nordnet kan anmäla sig via respektive banks internetbank. Anmälningssedlar enligt ovan kan även skickas till: Swedbank AB (publ) Emissioner 105 34 Stockholm Anmälan för institutionella investerare i Sverige och internationellt ska ske till Swedbank i enlighet med särskilda instruktioner. ● Tilldelning – Beslut om tilldelning av preferensaktier fattas av styrelsen för Hemfosa efter samråd med Swedbank, varvid målet kommer att vara att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av preferensaktierna bland allmänheten. ● Likviddag – Planerad likviddag är den 8 december 2014.
E.4	<i>Intressen och intressekonflikter</i>	Det förekommer inga familjeband mellan personerna i Hemfosas styrelse och koncernledning. Samtliga styrelseledamöter är oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen med undantag för Jens Engwall som är VD i Bolaget. Samtliga ledamöter har bedömts uppfylla kravet på oberoende i förhållande till större aktieägare. Styrelseledamoten Jens Engwall är även styrelseledamot i IKANO S.A. och styrelseledamoten Daniel Skoghäll är styrelseordförande och VD för IKANO Fastighets AB. Vidare är styrelseledamoten Magnus Eriksson vice VD för Fjärde AP-fonden. Dessa tre bolag är direkt eller indirekt aktiva aktörer på den svenska fastighetsmarknaden och det kan uppkomma situationer där dessa kommer att ha intressen som skiljer sig från Hemfosas intressen. Swedbank tillhandahåller även från tid till annan tjänster till Bolaget inom ramen för deras löpande verksamhet och är vidare långgivare till Bolaget.
E.5	<i>Säljare av aktier och lock up-avtal</i>	Ej tillämpligt.
E.6	<i>Utspädningseffekt</i>	Genom nyemissionen kommer antalet aktier att högst öka med 3 000 000 preferensaktier och antalet röster högst öka med 300 000, motsvarande en utspädningseffekt om cirka 4,6 procent av antalet aktier och cirka 0,5 procent av antalet röster. Styrelsen har förbehållit sig rätten att utöka Erbjudandet med upp till 2 000 000 ytterligare preferensaktier, till högst 5 000 000 preferensaktier totalt, vilket innebär en total utspädningseffekt om cirka 7,6 procent av antalet aktier och cirka 0,8 procent av antalet röster i Bolaget.
E.7	<i>Kostnader som åläggs investerare</i>	Ej tillämpligt. Bolaget ålägger inte investerare några kostnader.

Riskfaktorer

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

RISKER RELATERADE TILL BOLAGET, BRANSCHEN OCH MARKNADEN

Makroekonomiska faktorer

Fastighetsbranschen i allmänhet, och därmed Bolaget, påverkas i hög grad av makroekonomiska faktorer som konjunkturutveckling, inflation och eventuell deflation, tillväxt, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur samt befolkningsstruktur. Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden som är en viktig faktor för bland annat efterfrågan på fastigheter och hyresgästers betalningsförmåga. Hemfosas fastighetsportfölj har ett tydligt inslag av fastigheter med samhällsfinansierade hyresgäster och intäkterna påverkas främst av den långsiktiga efterfrågan på lokaler för samhällsservice såsom exempelvis rättsväsende, skola, vård och äldreomsorg men även annan direkt eller indirekt offentligt finansierad verksamhet. Hemfosas möjlighet att säkerställa konkurrenskraftiga, långsiktigt säkra hyresnivåer och låga vakanser beror på möjligheten att anpassa fastigheterna till hyresgästers förändrade krav avseende bland annat kvalitet, funktionalitet och storlek. Dessa förhållanden har en väsentlig påverkan på Bolagets intäkter, uthyrnings- och vakansgrader samt de hyresnivåer som Hemfosa har möjlighet att tillämpa.

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

Hyresintäkter

Bolagets fastighetsbestånd är geografiskt diversifierat inom Sverige och inrymmer ett stort antal hyresgäster. Hyresintäkterna kommer till stor del från hyresgäster som bedriver samhällsfinansierad verksamhet på uppdrag av stat, landsting eller kommun. De tio största hyresgästerna per den 30 september 2014 svarade för 32,5 procent av de totala kontrakterade hyresintäkterna varav den största, Polismyndigheten, svarade för 8,3 procent.

Hyreskontrakten med Bolagets tio största hyresgäster är tecknade med differentierade löptider per hyresgäst. Det förhållandet att en eller flera av Hemfosas viktigare hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löpt ut kan leda till minskade hyresintäkter och/eller högre vakansgrader om inte Hemfosa kan få motsvarande intäkter från nya hyresgäster.

Den generella hyresnivåriskn är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadshyror. Hemfosa strävar efter att teckna hyresavtal med relativt lång löptid och att hyresavtalens förfallotidpunkter, sett över hela beståndet, ska fördelas jämnt över tiden. Inte desto mindre kan en långsiktigt negativ utveckling av de aktuella marknadshyrorna påverka Bolaget negativt. Hemfosa är vidare beroende av att Bolagets hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och är därmed exponerat mot risken för att dessa hyresgäster inte rätteligen fullgör sina förpliktelser, vilket skulle kunna leda till lägre hyresintäkter. Detta i sin tur skulle kunna få en negativ effekt på Hemfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ökade drifts- och underhållskostnader

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

Underhållskostnader är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bibehålla en fastighets standard eller till att underhålla och/eller modernisera densamma. Sådana kostnader kan, för att möta marknads-, myndighets- eller andra legala krav, vara väsentliga och oförutsedda och därmed påverka Hemfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

Förvärvs-, försäljnings- och andra transaktionsrelaterade risker

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

Förvärv är förenade med risker kopplade till den förvärvade verksamheten. Exempelvis kan hyresgäster bortfalla, bokföringen för den förvärvade verksamheten vara bristfällig och/eller verksamheten vara föremål för oförutsedda miljö- eller skattekrav. Vidare kan andra förhållanden som påverkar värdet av förvärvsobjektet negativt föreligga. Även om Bolaget inför varje investering gör en utvärdering som syftar till att identifiera och om möjligt reducera de risker som kan vara förknippade med investeringen finns en risk att framtida verksamheter eller fastigheter som tillkommer genom förvärv skulle kunna få en negativ inverkan på Hemfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Förvärv kan även vara förenade med risker kopplade till säljaren. Vissa fastighetsförvärv som Bolaget har genomfört har skett via exekutiva auktioner, där möjligheterna att rikta anspråk mot säljaren efter förvärvet är mycket begränsade. Även vid andra förvärv från en säljare som är eller kommer i finansiella svårigheter kan möjlig-

heterna att få ersättning vid garantianspråk vara begränsade. Vid eventuella framtida förvärv från utländska säljare kan kulturella skillnader förekomma och tvistlösning enligt förvärvsavtalet ske enligt utländska rättsordningar och avgöras av utländska domstolar eller skiljenämnder, vilket kan bidra till ökad osäkerhet och ökade kostnader för Bolaget.

Vid vissa fastighetsförvärv som Hemfosa genomför förekommer fastighetsmäklare eller andra parter som handlar på uppdrag av annan. Det finns risk att tvist uppstår om provisionersättning till sådana mellanmän, att de agerar utanför sitt uppdrag eller lämnar felaktig information, vilket kan få negativa effekter för Bolaget.

I samband med fastighetsförvärv kan Hemfosa även komma att avtala om sådana utan att på förhand ha säkerställt att Bolaget kommer att ha nödvändig finansiering för förvärvet. Hemfosa har den 17 november och den 18 november 2014 träffat avtal om fastighetsförvärv från Castellum respektive Hemsö. Även om Hemfosa har för avsikt att ingå låneavtal med Swedbank med anledning av förvärven, och är i långt framskridna diskussioner om låneavtalen, så har bindande kreditdokumentation ännu inte undertecknats. Därmed finns en risk, vad gäller de nämnda förvärven samt vid sådana förvärv i allmänhet, att finansiering inte kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader.

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

Vid försäljningar kan Hemfosa lämna anstånd med delar av köpeskillingen enligt revers. Om en köpare mot vilken Hemfosa har en fordran är eller kommer i finansiella svårigheter kan Hemfosas möjligheter att få betalt minska, särskilt i de fall där ingen säkerhet för fordran ställts, alternativt där säkerheten, exempelvis det försålda fastighetsbeståndet, minskat i värde. En sådan utveckling kan få en negativ effekt på Hemfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Koncernen har sedan 2009 fram till den 30 september 2014 genomfört försäljningar av fastigheter till ett totalt värde om cirka 2,0 MDRSEK. Under flera av dessa försäljningsavtal finns fortfarande en möjlighet för res-

pektive köpare att framställa garantianspråk. Även om några anspråk avseende garantier för försålda fastigheter och bolag hittills inte riktats mot Hemfosa kan sådana anspråk uppkomma framöver. Sådana kan få en negativ effekt på Hemfosas finansiella ställning och resultat.

Tekniska risker

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

Fastigheters värdeförändring

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

Gemensamt ägda företag kan inte ensamt kontrolleras

Utöver Koncernens helägda fastighetsbestånd innehar Koncernen aktier i ett antal fastighetsägande bolag genom vilka fastigheter innehas tillsammans med andra investerare. Koncernen innehar hälften av aktierna och rösterna i joint venture-bolagen Söderport Holding AB, Gästgivaregatan Holding AB, Culmen Strängnäs II AB och Hemfosa Kronfastigheter Holding AB. Resterande aktier i respektive bolag ägs av andra fastighetsbolag med 50 procents ägarandel. Koncernen innehar vidare 90 procent av aktierna och rösterna i Ribby Ängar Entreprenad AB och Ribby Ängar Bostads AB vilka i egenskap av dotterbolag, konsolideras i Koncernens resultat- och balansräkning. Resterande 10 procent i respektive bolag ägs av ett annat fastighetsbolag. Aktieägandet i de gemensamt ägda företagen regleras genom aktieägaravtal och Hemfosa har således inte full beslutanderätt över företagen och kan heller inte ensamt råda över investeringar eller avyttringar av fastigheter i bolagen. Om dessa bolag utvecklas på ett för Hemfosa negativt sätt skulle det kunna få en negativ inverkan på Hemfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Konkurrens

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

Operationell risk

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

Miljörisk

Fastighetsinvesteringar medför risk för förvärv av förorenade fastigheter. Koncernen bedriver för närvarande ingen tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Det har dock tidigare bedrivits tillståndspliktig verksamhet på ett antal av Koncernens fastigheter och det kan även finnas hyresgäster till Hemfosa som idag bedriver verksamhet som kräver tillstånd. Ett mindre antal fastigheter som ägs av Koncernen är upptagna i det register länsstyrelserna för över potentiellt förorenade områden, det s.k. EBH-stödet.

Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till förorening ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig.

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

Förmåga att rekrytera och behålla personal

Hemfosa har en organisation av begränsad storlek, där flera av de tongivande medarbetarna varit med och startat Bolaget och har ett privat ägande i detta. Hemfosas framtida framgångar beror bland annat på förmågan att kunna behålla och fortsätta motivera dessa medarbetare samt att kunna rekrytera, behålla och utveckla andra kvalificerade ledande befattningshavare och nyckelanställda. Om nyckelpersoner lämnar Koncernen och lämpliga efterträdare inte kan rekryteras kan detta få en negativ inverkan på Hemfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Twister

Koncernen är inblandad i en tvist som avser en fastighet i Göteborg som Hemfosa blivit ägare till genom förvärv, på vilken uppmärksammats att golvet i anläggningen inte tål den belastning som avtalats, vilket lett till att Hemfosa gjort gällande fel i fastigheten. Vidare har hyresgästen hävdat att lokalen är bristfällig och därvid innehållit vissa hyresbetalningar genom att deponera beloppet hos Länsstyrelsen och helt underlåtit att erlagga vissa andra hyresbetalningar. En stämningsansökan har lämnats in mot hyresgästen avseende deponerad och obetald hyra.

Det finns risk för, att utgången av pågående och potentiella tvister kan komma att påverka Hemfosa negativt. Det finns också en risk att Hemfosa i framtiden kan komma att bli föremål för ytterligare tvister, vilka skulle kunna ha en negativ inverkan på Hemfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Skatte- och bidragsrisker

Skatt utgör en betydande kostnadspost för fastighetsbolag. Även om hyresgästen enligt flertalet av Hemfosas hyresavtal svarar för hyresgästens andel för vid var tid belöpande fastighetsskatt kan förändringar av fastighets-skatten och andra skatter såsom bolagsskatt, mervärdes-skatt och andra statliga pålagor och skattemässiga bidrag, påverka Hemfosa negativt.

Hemfosa har skattemässiga underskott från tidigare år, vilka tillsammans med skattemässiga avskrivningar och avdrag för vissa investeringar i fastigheterna, gör att betalbar skatt endast har uppstått för de få dotterbolag där koncernbidragsförutsättningar inte förelegat med de koncernbolag som genererar underskott. Denna situation föreligger i princip endast det är ett bolag förvärvat från extern part. Underskottsavdragen uppgick per den 30 september 2014 till 545 MSEK (varav 120 MSEK redovisas som uppskjutna skattefordringar) och är i huvudsak upparbetade i Koncernens verksamhet. Ändrade skatteregler och ägarförändringar kan innebära begränsningar i möjligheterna att utnyttja underskottsavdragen.

Även om Hemfosa för närvarande inte är föremål för några taxeringsrevisioner eller skatteprocesser finns det en risk för att Skatteverket vid eventuella framtida granskningar inte kommer att dela Hemfosas bedömning vad gäller exempelvis avdragsrätt, möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller möjlighet till nyttjande av underskottsavdrag. Företagsskattekommitténs förslag som offentliggjordes i juni 2014 (SOU 2014:40) kan, om förslaget går igenom, medföra begränsningar vad gäller den skattemässiga avdragsrätten för finansieringskostnader och underskott för Koncernen. Förslaget har varit ute på remiss och omfattande kritik mot förslaget har framförts. Utformningen av ett slutligt förslag är ännu oklar. Eventuell ny lagstiftning förväntas tidigast 2016. Regeringen offentliggjorde i budgetpropositionen den 23 oktober 2014 att den avser tillsätta en utredning som ska se över den nuvarande möjligheten att avyttra fastigheter skattefritt genom bolag, s.k. paketering. Även frågan om fastighetsbildningsåtgärder missbrukas för att undgå stämpelskatt ska utredas.

En framtida förändrad skattesituation för Hemfosa skulle kunna påverka Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

Ändrade legala förutsättningar

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

Finansiella risker

Kreditrisk

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

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att Bolaget inte kan infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Hemfosas tillgängliga likviditet uppgick per den 30 september 2014 till 498 MSEK i form av bankinlåning. Därutöver har Hemfosa kortfristiga lånelöften om totalt 150 MSEK vilka var outnyttjade per 30 september 2014 samt två långfristiga lånelöften. Det ena, en revolverande kreditfacilitet, om totalt 800 MSEK vilken var outnyttjad per den 30 september 2014. Det andra, i form av projektfinansiering, om totalt 100 MSEK vilken var outnyttjad per den 30 september 2014. Om Bolagets finansieringskällor visar sig inte vara tillräckliga kan detta få en väsentligt negativ påverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Refinansieringsrisk

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

Skuldsättningen i fastighetsbolag är ofta betydande. Bolaget finansierar huvudsakligen sin verksamhet genom upplåning och Bolagets egna kassaflöden. Koncernen hade per den 30 september 2014 en nettoskuld uppgående till 10 364 MSEK varav 114 MSEK motsvarande 1 procent förfaller till omförhandling eller återbetalning inom ett år och 3 766 MSEK motsvarande 36 procent förfaller inom ett till två år. Det finns en risk att ytterligare

kapital inte kommer att kunna anskaffas, eller att så inte kommer att kunna ske på för Hemfosa fördelaktiga villkor. Om Bolaget misslyckas med att anskaffa nödvändigt kapital i framtiden kan Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas negativt.

Finansiella åtaganden i låneavtal och obligationslån Koncernens skulder utgjordes per den 30 september 2014 av upplåning från kreditinstitut om totalt cirka 9,8 MDRSEK. Vidare så har Bolaget den 8 maj 2014 emitterat ett icke-säkerställt obligationslån med en löptid om tre år, som totalt uppgår till 1,2 MDRSEK. Upplåningen från kreditinstituten är uppdelad på huvudsakligen sju olika institut gentemot vilka Koncernbolagen gjort vissa finansiella åtaganden. Sådana finansiella åtaganden finns även i villkoren för obligationslånet. Samtliga dessa åtaganden var uppfyllda per den 30 september 2014. Om något bolag i Koncernen skulle bryta mot någon eller några av dessa åtaganden i något låneavtal eller i obligationsvillkoren skulle det kunna leda till att lånet i fråga och även andra låneavtal (genom så kallade cross default-bestämmelser) sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter inspråkts av relevant kreditinstitut. Detta skulle kunna få en negativ effekt på Hemfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar Hemfosas räntekostnader, vilka är Bolagets enskilt största kostnadspost. På längre sikt får förändringar i räntan en väsentlig påverkan på Hemfosas resultat och kassaflöde. Koncernens totala räntekostnader uppgick för räkenskapsåret 2013 till 436 MSEK och den genomsnittliga räntenivån per den 30 september 2014 uppgick till 2,94 procent. Baserat på Hemfosas årliga intjäningsförmåga per den 30 september 2014 skulle en förändring av Bolagets genomsnittliga räntenivå (utan hänsyn till derivatavtal) med +/- en procent teoretiskt påverka Bolagets resultat före skatt med +/-110 MSEK.

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

Risk relaterad till värdet på derivatinstrument En stor andel av Hemfosas lån löper med kort räntebindningstid. Som en del i hanteringen av ränterisken använder sig Bolaget av räntederivat, främst ränteswappar. Räntederivaten redovisas löpande till verkligt

värde i balansräkningen medan värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. I takt med att marknadsräntorna förändras, förändras även marknadsvärdet på derivaten. Detta i sin tur kan ge en negativ effekt på Hemfosas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

RISKER RELATERADE TILL ERBJUDANDET OCH BOLAGETS PREFERENSAKTIER

En investering i Bolagets preferensaktie kan utvecklas negativt

Aktieäggande är oundvikligen förenat med risk och risktagande. Eftersom en investering i aktier både kan komma att öka och minska i värde finns en risk för att en investerare inte kommer få tillbaka vad denne satsat. Kursen på Bolagets preferensaktier kan komma att sjunka under erbjudandepriiset varför den som väljer att teckna preferensaktier i Erbjudandet följaktligen kan komma att göra en förlust vid en senare försäljning av sådana preferensaktier. Utvecklingen av aktiekursen kommer att vara beroende av en rad faktorer, varav vissa är bolagsspecifika och andra är knutna till aktiemarknaden som helhet. Dessa faktorer kan öka aktiekursens volatilitet. Det är inte möjligt för Hemfosa att kontrollera alla de faktorer som kan komma att påverka dess aktiekurs varför varje investeringsbeslut i Erbjudandet bör föregås av en noggrann analys.

Likviditetsrisk

Vid handel av Bolagets preferensaktier på Nasdaq Stockholm kan det inte garanteras att likviditeten i preferensaktierna är hög och det är heller inte möjligt att förutse aktiemarknadens framtida intresse för preferensaktierna. Om likviditeten är låg kan detta innebära svårigheter för aktieägare att förändra sitt innehav samt att fluktuationer i preferensaktiernas pris kan komma att förstärkas.

Framtida utdelning på preferensaktierna

Enligt svensk lag beslutar bolagsstämman om utdelning med enkel majoritet, varvid ägare till preferensaktier har begränsat inflytande då varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst samtidigt som varje stamaktie berättigar till en röst. Om samtliga preferensaktier i Erbjudandet tecknas kommer de motsvara en röstandel om cirka 0,8 procent. Stamaktieägare har heller inte förbundit sig att rösta för utdelningar. Det är därför inte säkert att Bolagets bolagsstämman beslutar om utdelning på preferensaktierna. Bolagets förmåga att i framtiden lämna utdelning beror på en mängd olika faktorer, bland annat Bolagets verksamhet, finansiella ställning, rörelseresultat, utdelningsbara medel, kassaflöde, framtidsutsikter, kapitalbehov samt generella finansiella och legala restriktioner. Framtida utdelningar och storleken på utdelningar är därför i stor 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 kunna prestera resultat som möjliggör utdelning, inklusive eventuell ackumulerad utebliven utdelning, på preferensaktierna i framtiden. På motsvarande sätt finns det även en risk att preferensaktieägare inte fullt ut kan kompenseras vid en eventuell upplösning av Bolaget.

Inbjudan till teckning av preferensaktier

Styrelsen för Hemfosa har den 20 november 2014, med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma den 12 november 2014, beslutat att genomföra en nyemission av preferensaktier i syfte att underlätta Bolagets fortsatta utveckling och tillväxt.

Härmed inbjuds investerare att teckna 3 000 000 nyemitterade preferensaktier i Hemfosa i enlighet med villkoren i detta Prospekt. Vid överteckning av Erbjudandet förbehåller sig Hemfosas styrelse rätten att, fram till och med offentliggörandet beräknat till den 4 december 2014, utöka Erbjudandet med högst 2 000 000 nyemitterade preferensaktier. Totalt uppgår Erbjudandet till högst 5 000 000 nyemitterade preferensaktier under förutsättning att Erbjudandet utökas fullt ut.

Teckningskursen har av Hemfosas styrelse fastställts till 325 SEK per preferensaktie, baserat på en bedömning av marknadens avkastningskrav. Rätt att teckna de nyemitterade preferensaktierna ska, med avvikelse från de befintliga aktieägarnas företrädesrätt, tillkomma allmänheten i Sverige samt institutionella investerare i Sverige och internationellt, inklusive befintliga aktieägare i Hemfosa. Anmälan om teckning av preferensaktier inom ramen för erbjudandet till allmänheten ska ske under perioden 21 november - 2 december 2014 och vad avser institutionella investerare under perioden 21 november - 3 december 2014.

Förutsatt full anslutning till Erbjudandet kommer Hemfosa att tillföras 975 MSEK, och 1 625 MSEK under förutsättning att Erbjudandet utökas fullt ut. Kostnaderna för Erbjudandet beräknas uppgå till cirka 26 MSEK, alternativt cirka 37 MSEK under förutsättning att Erbjudandet utökas fullt ut.

I övrigt hänvisas till innehållet i föreliggande prospekt, vilket har upprättats av styrelsen för Hemfosa med anledning av notering av Bolagets preferensaktier på Nasdaq Stockholm samt det i samband därmed lämnade Erbjudandet.

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

Stockholm den 20 november 2014

Hemfosa Fastigheter AB (publ)
Styrelsen

Bakgrund och motiv

Hemfosa är ett svenskt fastighetsbolag som kombinerar långsiktig förvaltning med en aktiv roll på transaktionsmarknaden. Bolagets ambition är att fånga möjligheterna på en rörlig fastighetsmarknad, skapa stabila intäktsflöden och hög avkastning. Samtidigt ska Hemfosa vara en ansvarsfull och lyhörd hyresvärd som erbjuder sina kunder god service. Hemfosas styrelse gör bedömningen att en nyemission av preferensaktier underlättar Bolagets fortsatta utveckling och tillväxt.

Bakgrund om Hemfosa

Hemfosa grundades i juni 2009 av ett erfaret team, under ledning av Jens Engwall, med gedigen bakgrund från transaktionsintensiva och värdeskapande fastighetsbolag. Hemfosa har sedan dess byggt upp en balanserad portfölj av kommersiella fastigheter i Sverige, varav en hög andel utgörs av samhällsfastigheter med stat och kommun som största hyresgäster. Det totala fastighetsvärdet uppgick den 30 september 2014 till cirka 20,6¹⁾MDRSEK.

Hemfosa har som verksamhetsstrategi att fokusera på långsiktig tillväxt av Bolagets kassaflöde genom att aktivt förvalta och förädla det befintliga fastighetsbeståndet. Bolaget ska skapa och bibehålla långsiktiga hyresgästrelationer genom att ha en marknadsorienterad och skicklig fastighetsförvaltning. Hemfosa har dessutom för avsikt att vara aktiv på transaktionsmarknaden och skapa tillväxt med fokus på samhällsfastigheter, riskoptimera fastighetsbeståndet med avseende på exempelvis geografi, fastighetskategori och hyresgäststruktur samt att generera transaktionsvinster. Gedigen kunskap, erfarenhet och entreprenörskap i organisationen borgar för god riskbedömning och stor genomförandekraft.

Motiv till nyemission av preferensaktier

I mars 2014 genomförde Hemfosa en notering av Bolagets stamaktier på Nasdaq Stockholm. I samband med noteringen uppgav Bolaget att, under förutsättning att marknadsförutsättningarna var fortsatt gynnsamma, undersöka möjligheten att anskaffa ytterligare expensionskapital exempelvis genom utgivande av obligationslån eller nyemission av preferensaktier. I linje med denna strategi emitterade Bolaget under våren 2014 ett treårigt icke-säkerställt obligationslån om 1 200 MSEK.

Styrelsen för Hemfosa gör nu bedömningen att en nyemission av preferensaktier innebär förbättrade ekonomiska möjligheter att fortsätta växa och samtidigt bibehålla en lämplig andel eget kapital. Av emissionslikviden om 975 MSEK avses cirka 700 MSEK användas till Hemfosas, avtalade men ej tillträdde, förvärv av fastigheter från Castellum och Hemsö med ett fastighetsvärde om cirka 2 MDRSEK respektive 3,3 MDRSEK (se avsnittet "Kommentarer till den finansiella utvecklingen" under rubriken "Väsentliga händelser efter den 30 september 2014" samt avsnittet "Legala frågor och kompletterande information" under rubriken "Väsentliga avtal" för ytterligare information om dessa förvärv). I händelse att Erbjudandet ej fullföljs avses den delen av dessa förvärv som enligt ovan finansieras med delar av emissionslikviden istället finansieras genom upptagande av banklån. Resterande del av emissionslikviden, samt eventuell ytterligare emissionslikvid om Erbjudandet utökas fullt ut, avses användas till investeringar i befintliga fastigheter samt finansiering av fastighetsförvärv som Bolaget kontinuerligt utvärderar som en del i den löpande verksamheten. Förbättrad tillgång till kapital ger Bolaget utökade möjligheter att finansiera Bolagets tillväxtmål samt möjliggör en aktiv, opportunistisk roll på transaktionsmarknaden.

Stockholm den 20 november 2014

Hemfosa Fastigheter AB (publ)
Styrelsen

1) Hemfosas direktägda fastighetsportfölj uppgår till cirka 17,5 MDRSEK. Bolagets andel av fastighetsvärdet i joint ventures uppgår till cirka 3,1 MDRSEK.

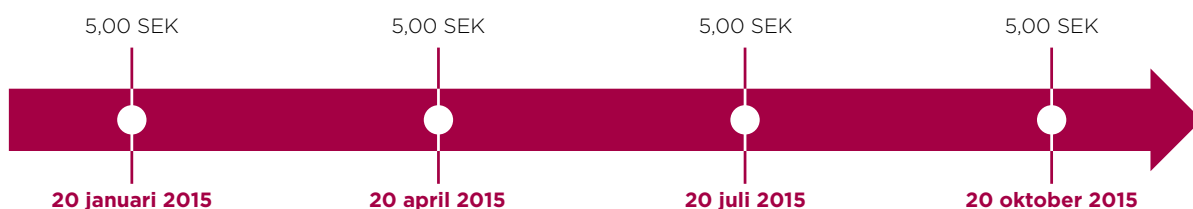
Preferensaktien i korthet

Nedan följer översiktliga villkor för Hemfosas preferensaktie. För fullständiga villkor, se avsnittet "Bolagsordning".

VILLKOR I SAMMANDRAG FÖR HEMFOSAS PREFERENSAKTIE OCH ERBJUDANDET

Teckningskurs:	325 SEK per preferensaktie.
Utdelning:	20,00 SEK per år, med kvartalsvis utbetalning om 5,00 SEK per preferensaktie. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till utdelning. Nyemitterade preferensaktier enligt Erbjudandet berättigar till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att de nya preferensaktierna registrerats hos Bolagsverket, vilket innebär att första avstämningsdag förväntas vara 20 januari 2015.
Direkt-avkastning:	6,2 procent årlig kontant avkastning baserat på teckningskursen om 325 SEK per preferensaktie (6,3 procent effektiv årsavkastning).
Rösträtt:	Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst.
Utebliven utdelning:	I det fall bolagsstämman i Hemfosa beslutar att inte lämna utdelning eller lämna utdelning som understiger 5 SEK per preferensaktie under ett kvartal ska den del som understiger 5 SEK läggas till Innestående Belopp (såsom definierat i Hemfosas bolagsordning), vilket ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om 10 procent till dess att full utdelning lämnats. Ingen utdelning får ske till stamaktieägarna innan preferensaktieägarna erhållit full utdelning inklusive Innestående Belopp.
Inlösen:	Kan ske efter stämmobeslut till ett belopp per preferensaktie motsvarande 130 procent av den Initiala Teckningskursen (såsom definierat i Hemfosas bolagsordning) fram till den femte årsdagen av den Initiala Emissionen (såsom definierat i Hemfosas bolagsordning), 120 procent av den Initiala Teckningskursen från och med den femte årsdagen till den tionde årsdagen av den Initiala Emissionen, och från och med den tionde årsdagen och för tiden därefter 110 procent av den Initiala Teckningskursen, i varje fall med tillägg för eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan per preferensaktie.
Bolagets upplösning:	Vid Bolagets upplösning har preferensaktier prioritet framför stamaktier till ett värde motsvarande 130 procent av den Initiala Teckningskursen med tillägg för eventuellt Innestående Belopp uppräknat med årlig ränta enligt ovan per preferensaktie.
Notering:	Preferensaktien kommer att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm.

Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning 2015



Villkor och anvisningar

Erbjudandet

Erbjudandet omfattar högst 3 000 000 preferensaktier. Styrelsen för Hemfosa förbehåller sig även rätten att vid överteckning utöka Erbjudandet med ytterligare högst 2 000 000 preferensaktier. Erbjudandet omfattar således högst 5 000 000 preferensaktier totalt och är uppdelat i två delar:

- Erbjudandet till allmänheten¹⁾
- Det institutionella erbjudandet²⁾

Utfallet av Erbjudandet kommer att offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 4 december 2014.

Fördelning av aktier

Fördelning av preferensaktier till respektive del av Erbjudandet kommer att ske med beaktande av efterfrågan. Fördelningen kommer att beslutas av styrelsen för Hemfosa i samråd med Swedbank.

Teckningskurs

Preferensaktierna emitteras till en kurs om 325 SEK per preferensaktie. Courtage utgår ej.

Anmälan

Viktig information angående investeringsspar-konto m.m.

Den som vill använda konton/depåer med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis investeringssparkonto eller kapitalförsäkring, för teckning av preferensaktier i Erbjudandet måste kontrollera med den bank eller institut som för kontot respektive tillhandahåller försäkringen om detta är möjligt och i så fall ska anmälan och teckning ske via sådan bank eller sådant institut. Den som vill använda investeringssparkonto som förs av Swedbank kan dock göra anmälan i enlighet med vad som anges under "Erbjudandet till allmänheten".

Erbjudandet till allmänheten

Anmälan om teckning av preferensaktier inom ramen för erbjudandet till allmänheten ska ske under perioden 21 november - 2 december 2014. Anmälan ska avse lägst 50 preferensaktier och högst 5 000 preferensaktier³⁾, i jämna poster om 10 preferensaktier. Anmälan ska göras på särskild anmälningssedel som kan erhållas från Swedbanks kontor samt beställas från Hemfosa.

Anmälan måste ha inkommit till Swedbank senast klockan 17.00 den 2 december 2014. Observera att vissa

bankkontor stänger före klockan 17.00. För sent inkommen anmälan liksom ofullständig eller felaktigt ifyllt anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Inga ändringar eller tillägg får göras i förtryckt text. Endast en anmälan per person får göras och endast den anmälan som sist kommit Swedbank tillhanda beaktas. Observera att anmälan är bindande.

Den som anmäler sig för teckning av preferensaktier måste antingen ha ett VP-konto, servicekonto eller en värdepappersdepå hos ett valfritt värdepappersinstitut eller ha ett investeringssparkonto hos Swedbank eller sparbanker (se rubrik "Viktig information angående investeringssparkonto m.m.").

Om tecknaren önskar få preferensaktier levererade till ett VP-konto ska anmälan göras via den särskilt upprättade anmälningssedeln som kan erhållas från Swedbanks kontor samt beställas från Hemfosa. Anmälningssedeln finns även tillgänglig på Hemfosas hemsida (www.hemfosa.se) samt Swedbanks hemsida (www.swedbank.se/prospekt). Anmälningssedeln ska lämnas till något av Swedbanks eller sparbankers kontor i Sverige för registrering alternativt skickas till:

Swedbank AB (publ)

Emissioner
105 34 Stockholm

Tecknare som önskar få preferensaktier levererade till en depå ska kontakta sin bank/förvaltare för teckning av preferensaktier.

Kunder i Swedbank eller sparbanker kan anmäla sig via internetbanken, telefonbanken (personlig service), sin rådgivare eller sin personliga mäklare.

För kunder i Swedbank eller sparbanker kommer Swedbank på likviddagen den 8 december 2014 att debitera likviden från det likvidkonto, värdepappersdepå alternativt investeringssparkonto hos Swedbank eller sparbanker som angivits i anmälan. Kunder i Swedbank eller sparbanker måste därför ha likvida medel motsvarande minst tilldelat belopp (tilldelat antal aktier multiplicerat med teckningskursen) tillgängligt på likviddagen klockan 01.00 den 8 december 2014.

Anmälan via Avanza och Nordnet

Den som är depå- och internetkund hos Avanza eller Nordnet kan även anmäla sig via Avanzas eller Nordnets Internettjänst. Anvisningar om detta kan erhållas på www.avanza.se eller www.nordnet.se.

1) Till allmänheten räknas privatpersoner och juridiska personer som anmäler sig för teckning av högst 5 000 preferensaktier.

2) Till institutionella investerare räknas privatpersoner och juridiska personer som anmäler sig till teckning av fler än 5 000 preferensaktier.

3) Den som anmäler sig för teckning av fler än 5 000 preferensaktier ska kontakta Swedbank i enlighet med vad som anges under rubriken "Anmälan – Det institutionella erbjudandet".

Det institutionella erbjudandet

Anmälan om teckning av preferensaktier inom ramen för det institutionella erbjudandet ska ske under perioden 21 november– 3 december 2014. Anmälan ska ske till Swedbank i enlighet med särskilda instruktioner och omfatta lägst 5 000 preferensaktier.

Styrelsen förbehåller sig rätten att förkorta eller förlänga anmälningstiden. Sådan förkortning eller förlängning kommer att offentliggöras före anmälningens utgång.

Informationsbroschyr till befintliga aktieägare i Hemfosa

Aktieägare i Hemfosa med hemvist i Sverige och med känd adress baserat på den av Euroclear förda aktieboken kommer att erhålla en informationsbroschyr.

Tilldelning

Beslut om tilldelning av preferensaktier fattas av styrelsen för Hemfosa, efter samråd med Swedbank, varvid målet kommer att vara att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av preferensaktierna bland allmänheten.

Erbjudandet till allmänheten

Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningssperioden anmälan inges. I händelse av övertäckning kan tilldelning komma att helt utebli eller ske med ett lägre antal preferensaktier än anmälan avser, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval. Befintliga aktieägare i Hemfosa per den 21 november 2014 kan komma att särskilt beaktas i händelse av övertäckning vid tilldelningen. Härutöver kan affärspartners och andra närstående till Hemfosa samt kunder i Swedbank, sparbankerna, Avanza och Nordnet komma att särskilt beaktas vid tilldelning. Tilldelning kan ske till anställda i Swedbank, dock utan att dessa prioriteras. Tilldelningen sker i sådant fall i enlighet med Svenska Fondhandlareföreningens regler och Finansinspektionens föreskrifter.

Det institutionella erbjudandet

Vid beslut om tilldelning av aktier inom ramen för erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och internationellt kommer som ovan nämnts att eftersträvas att Hemfosa får en god institutionell ägarbas. Fördelning bland de institutioner som lämnat intresseanmälan sker helt diskretionärt.

Besked om tilldelning och likvid

Erbjudandet till allmänheten

Tilldelning beräknas ske omkring den 4 december 2014. Snarast därefter kommer avräkningsnota att sändas ut till dem som erhållit tilldelning. De som inte tilldelats preferensaktier får inget meddelande.

Betalning

Tecknade och tilldelade preferensaktier ska betalas kontant enligt instruktioner på avräkningsnotan, dock senast Swedbank tillhanda klockan 16.00 den 8 december 2014.

Betalning för aktier som tilldelats genom Avanza eller Nordnet

Likvida medel för betalning av tilldelade preferensaktier ska finnas disponibelt på depån under perioden från och med den 2 december till och med likviddagen den 8 december 2014.

Bristande och felaktig betalning

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

Betalda tecknade preferensaktier (BTA)

Efter betalning för tilldelade preferensaktier inkommit och registrerats hos Swedbank erhålls BTA på tecknarens VP-konto eller depå. En VP-avi från Euroclear erhålls som bekräftelse för tecknare som angivit att preferensaktier ska levereras till ett VP-konto. Depåkunder hos förvaltare aviseras enligt förvaltarens rutiner.

Omkring den 12 december 2014 förväntas BTA omvandlas till preferensaktier på tecknarens VP-konto eller depå. VP-avi avseende sådan omvandling kommer inte att utsändas från Euroclear. BTA kommer inte att noteras eller vara föremål för organiserad handel på Nasdaq Stockholm.

Rätt till utdelning på preferensaktier

Preferensaktierna medför rätt till utdelning från och med den avstämningsdag för utdelning på Bolagets preferensaktier som infaller efter det att Erbjudandet registrerats hos Bolagsverket. Första avstämningsdag för sådan utdelning avseende preferensaktierna som emitteras inom ramen för Erbjudandet förväntas vara den 20 januari

2015. Utdelningen ombesörjs av Euroclear eller för förvaltarregistrerade innehav i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillfaller de som på den fastställda avstämningsdagen var registrerade som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. Beträffande avdrag för svensk preliminärskatt, se avsnittet "Vissa skattefrågor i Sverige". För ytterligare information, se avsnitten "Preferensaktien i korthet" samt "Bolagsordning".

Villkor för Erbjudandets fullföljande och rätt att återkalla Erbjudandet

Styrelsen för Bolaget, i samråd med Swedbank, förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet under anmälningssperioden för det fall händelser inträffar som har så väsentligt negativ inverkan på Bolaget att det är olämpligt att genomföra Erbjudandet eller för det fall andra omständigheter gör det olämpligt att genomföra Erbjudandet. Om Erbjudandet återkallas kommer detta att offentliggöras via pressmeddelande senast på morgonen den 4 december 2014 och inkomna anmälningar kommer att bortses från samt eventuell inbetald likvid kommer att återbetalas.

Styrelsen kommer inte att fullfölja Erbjudandet om styrelsen, i samråd med Swedbank, bedömer att en ändamålsenlig handel i preferensaktierna inte kan uppnås.

Offentliggörande av utfallet av Erbjudandet

Utfallet av Erbjudandet beräknas offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 4 december 2014. Samtliga pressmeddelanden med anledning av Erbjudandet kommer att finnas tillgängliga på Hemfosas hemsida (www.hemfosa.se).

Handel i Hemfosas preferensaktier

Hemfosa har ansökt om notering av Bolagets preferensaktier på Nasdaq Stockholm. Under förutsättning att Nasdaq Stockholm godkänner ansökan beräknas första dag för handel i preferensaktien till den 12 december 2014.

Prospekt och anmälningssedlar

Prospekt och anmälningssedlar kan erhållas från Hemfosa och Swedbank. Prospekt och anmälningssedlar finns även tillgänglig på Hemfosas hemsida (www.hemfosa.se) samt Swedbanks hemsida (www.swedbank.se/prospekt).

Information om behandling av personuppgifter

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

Tidplan



Övrigt

Swedbank bistår Hemfosa med vissa administrativa tjänster kring Erbjudandet. Att Swedbank är emissionsinstitut innebär inte i sig att bankerna betraktar den som anmält sig i Erbjudandet ("tecknaren") som kund hos banken för placeringen. Tecknaren betraktas för placeringen som kund hos Swedbank endast om den har lämnat råd till tecknaren om placeringen eller annars har kontaktat tecknaren individuellt angående placeringen eller om tecknaren har anmält sig via Swedbanks kontor eller internetbank. Följden av att Swedbank inte betraktar tecknaren som kund för placeringen är att reglerna om skydd för investerare i lagen om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på placeringen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande placeringen. Tecknaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med placeringen.

Marknadsöversikt

Nedan följer en kortfattad introduktion till utvecklingen av Sveriges ekonomi samt en översiktlig beskrivning av den svenska fastighetsmarknaden och de fastighetssegment i vilka Hemfosa är verksamt inom.

DEN SVENSKA FASTIGHETSMARKNADEN

Detta avsnitt är baserat på faktauppgifter inhämtade av Newsec, en rådgivare inom fastighetsbranschen för investerare, fastighetsägare och lokalanvändare. De framtidsbedömningar som redovisas baseras på Newsecs bästa bedömning i nuläget enligt rådande förutsättningar.

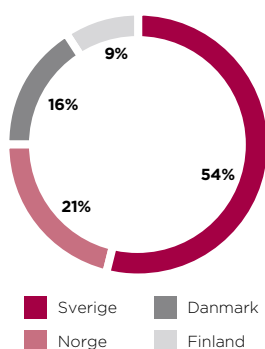
I marknadsavsnittet, och i övriga delar av Prospektet, gör Hemfosa vissa uttalanden om sin marknadsposition. Bolaget anser att dessa uttalanden är sanningsenliga och baserade på marknadsinformation och branschstatistik rörande Bolagets och vissa av dess konkurrenters marknadsposition. Varken Hemfosa, Säljande aktieägare eller Emissionsinstitutet tar något ansvar för riktigheten i någon marknads- eller branschinformation i Prospektet.

Konjunkturläget i svensk ekonomi¹⁾

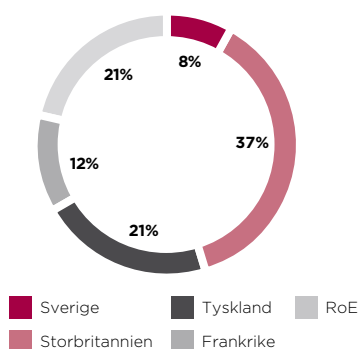
Den svenska återhämtningstakten dämpas något i spåren av en svagare global tillväxt, i synnerhet i det för Sverige så viktiga euroområdet. För innevarande år fortsätter den inhemska efterfrågan vara draglok medan exportsektorn möter motstånd. Hushållens konsumtion förväntas bli

2,8 procent 2014 och 2,5 procent 2015 med stöd i en starkare arbetsmarknad och låg inflation, vilka bidrar till en stigande real disponibelinkomst. Under 2016 förväntas sysselsättningsökningen bromsa in något i takt med att den inhemska efterfrågan förväntas avta. Arbetslösheten förväntas falla till 8,0 procent och 7,7 procent för 2014 respektive 2015, vilket kan jämföras med ett genomsnitt på 8,0 procent för 2008-2013. Inflationen väntas bli låg de närmaste åren då både det inhemska och internationella pristrycket bedöms förbli återhållsamt. Därmed finns inga skäl att höja styrräntan, från dagens noll nivå, förrän andra halvåret 2016. Hushållens höga skuldsättning är fortsatt bekymmersam men Riksbanken prioriterar inflationen och överlämnar skuldsättningsproblematiken till Finansinspektionen. Obalanserna på bostadsmarknaden förväntas dock minska i takt med att bostadsinvesteringarna fortsätter att stiga. I en internationell jämförelse är den svenska ekonomin stabil men tillväxttakten förutses avta under hösten. BNP-tillväxten beräknas bli 2,2 procent (kalenderjusterat) för 2014 och 2,4 procent för 2015.

Fördelning av transaktionsvolym i Norden respektive Europa under 2013 (baserat på totalt transaktionsvärde)



Källa: Newsec



Källa: Newsec

1) Swedbank Economic Outlook uppdatering, november 2014

Den svenska fastighetsmarknaden i korthet

Den svenska fastighetsmarknaden är den största i Norden och är samtidigt en av de mest likvida marknaderna i Europa. Den svenska fastighetsmarknaden består av cirka 670 miljoner kvm bostäder och lokaler (exklusive småhus och jordbruksfastigheter). Bostäder utgör cirka 67 procent eller 453 miljoner kvm av denna totalyta och lokaler utgör resterande 33 procent eller 218 miljoner kvm. Värdet av det totala svenska fastighetsbeståndet uppgår till cirka 4 000 MDRSEK varav värdet på kapitalplaceringarnas fastighetsbestånd uppgår till cirka 1 090 MDRSEK. Marknadsvärdet för börsbolagens fastighetsbestånd uppgår till cirka 270 MDRSEK.¹⁾

De största fastighetsägarna i Sverige är institutioner såsom Akademiska Hus, Alecia, SEB Trygg Liv, Skandia, Vasakronan och fastighetsbolag såsom Castellum, Fabege, Hufvudstaden, Klöver och Kungälv.

Intresset att investera i den svenska fastighetsmarknaden har utvecklats positivt under senare år tack vare bland annat en stabil makroekonomisk utveckling relativt övriga Europa, dock har en allt högre värderad valuta haft en något dämpande effekt. Primärt har investerarfokus ackumulerats kring centralt belägna fastigheter i storstäderna vilket i sin tur pressat ner avkastningskraven. Detta har medfört att transaktionsmarknaden

över tid successivt har utökats från att främst inbegripa Sveriges tre största städer till att i större utsträckning även omfatta tillväxtkommuner runt om i landet.

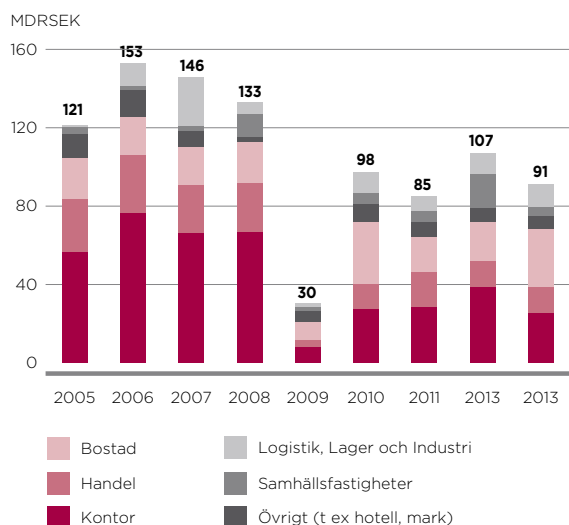
Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden

Under 2013 uppgick den totala transaktionsvolymen till 91 MDRSEK²⁾. Motsvarande siffra för 2012 uppgick till 107 MDRSEK, vilket motsvarar en minskning om cirka 14 procent jämfört med 2013 års nivå, drivet framförallt av ett färre antal transaktioner inom segmentet kontor. Under de tre första kvartalen 2014 uppgick den totala transaktionsvolymen till 78 MDRSEK²⁾ vilket kan jämföras med 63,5 MDRSEK under motsvarande period 2013.

Fördelning av transaktionsvolymen mellan olika fastighetssegment

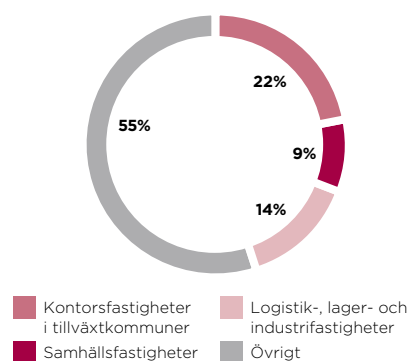
Under 2013 uppgick antalet fastighetstransaktioner till 200²⁾, varav cirka 14 procent utgjordes av logistik, lager och industrifastigheter, nio procent av samhällsfastigheter, 22 procent av kontor i tillväxtkommuner och 55 procent av övriga fastighetstyper.

Total transaktionsvolym på den svenska fastighetsmarknaden i MDRSEK 2005–2013 per segment



Källa: Newsec

Fördelning av antal fastighetstransaktioner i Sverige under 2013 per fastighetssegment



Källa: Newsec

1) Källa: Newsec och Byggstatistik, Den svenska investerarmarknaden 2010/2011.
2) Baserat på transaktioner överstigande 100 MSEK i värde.

De senaste tre åren har logistik-, lager- och industrifastigheters andel av den totala transaktionsvolymen årligen uppgått till cirka tio procent. För samhällsfastigheter uppgick andelen av total transaktionsvolym till 5 procent under 2013 och för 2012 var motsvarande siffra cirka 16 procent. För kontorsfastigheter utanför Central Business District ("CBD") och Stockholms, Göteborgs och Malmös innerstad uppgick andelen av den totala transaktionsvolymen under 2013 till cirka 14 procent och under 2012 till cirka 18 procent.

Geografisk fördelning av transaktionsmarknaden

Drygt 40 procent av alla genomförda transaktioner under 2013 genomfördes utanför Sveriges tre största städer. De största köparna utgjordes av finansiella institutioner och fastighetsbolag. Exempel på genomförda transaktioner är Klöverns förvärv av fastigheter i Linköping, Norrköping, Västerås och Växjö för 320 MSEK, Wihlborgs förvärv av kontorsfastigheter i Ideonområdet i Lund för 1,5 MDRSEK av Ikano fastigheter, SPPs förvärv av två fastigheter i Uppsala av Skanska för 537 MSEK och Lerstenen Umestans förvärv av Umeå kommuns företagspark för

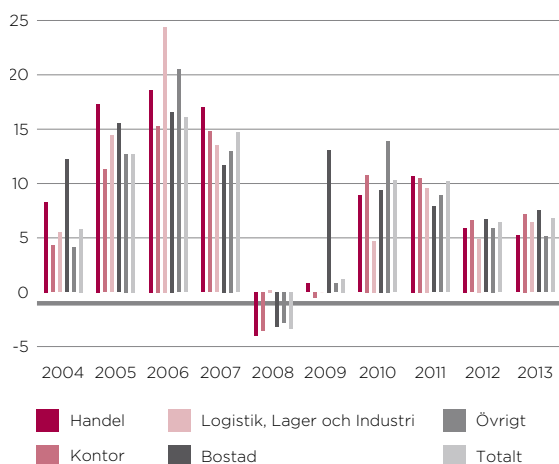
470 MSEK. Under 2009-2014 har utländska aktörer uppvisat en relativt låg aktivitet på den svenska fastighetsmarknaden.

Totalavkastning för fastigheter

Totalavkastningen för fastigheter över tid presenteras i figur 6 och definieras som direktavkastning plus värdeförändringen på årsbasis, utan beaktande av hur tillgångarna är finansierade. Enligt Svenskt Fastighetsindex (IPD) uppgick totalavkastningen för fastigheter i Sverige till 6,8 procent under 2013, vilket motsvarar en uppgång med 0,4 procentenheter jämfört med 2012.

I jämförelse med andra segment stod kontors- och bostadsfastigheter för den högsta avkastningen under 2013 och uppvisade en totalavkastning om 7,2 respektive 7,5 procent. Handelsfastigheter avkastade totalt cirka 5,2 procent medan industrifastigheter (som inbegriper logistikfastigheter) gav en totalavkastning om 6,4 procent under helåret 2013.

Totalavkastning per fastighetssegment i procent



Källa: IPD



Abborren 13, Avesta



Hovsjorden 7, Härnösand

SAMHÄLLSFASTIGHETER

Hemfosa per den 30 september 2014

Antal fastigheter:	86
Uthyrningsbar yta (tkvm):	667
% av totala fastighetsvärdet:	49

Samhällsfastigheter definieras enligt Hemfosa som "fastigheter med direkt eller indirekt samhällsfinansierade hyresgäster som står för minst 70 procent av hyresvärdet". Samhällsfastigheter utgörs primärt av fastigheter som inhyser kontor, utbildningsverksamhet, vård, äldreboende och rättsväsende. Samhällsfastigheter representerar i nuläget cirka 49 procent av Hemfosas fastighetvärde.

Marknadsdynamik inom segmentet samhällsfastigheter

Tabell över tio större fastighetsbolag med innehav av samhällsfastigheter.

Exempel på bolag	tkvm
Akademiska Hus	3 550
Hemsö	1 663
Specialfastigheter	1 110
Hemfosa	667
Vasakronan	500
Rikshem	470
Lönbacken	450
Norrporten	440
Vacse	155
Offentliga hus	90

Källa: Bolagens hemsidor och ekonomistyrningsverket

Samhällsfastigheter är ett relativt nytt investerarsegment som har skapats då stat, kommun och landsting sålt ut fastighetstillgångar. Skälet till utförsäljningarna har många gånger varit att frigöra kapital till andra typer av investeringar inom den offentliga sektorn.

Stat, kommun och landsting ansvarar på olika sätt för att bedriva väl fungerade verksamheter till nytta för samhället och dess medborgare såsom exempelvis utbildning, vård och omsorg samt rättsväsende. Den offentliga sektorn svarar både för driften av verksamheten och för dess finansiering, vilken till stor del är skattefinansierad. Förutom verksamheter som är direkt finansierade av stat, landsting eller kommun finns även hyresgäster i form av privatägda bolag, vilka bedriver offentlig verksamhet. Denna verksamhet är också finansierad av offentliga medel genom till exempel skolpeng eller vårdavgifter. I ett historiskt perspektiv har den offentliga verksamheten utförts av egen personal i fastigheter ägda av stat, landsting och kommun. Under senare år har ett ökat fokus på kärnverksamheten lett till att ett stort antal fastigheter avyttrats till privata aktörer såsom de svenska fastighetsbolagen Hemsö, Hemfosa, Lönnbacken och Rikshem.

De största ägarna av samhällsfastigheter är kommuner och landsting. Ytterligare bolag som är stora ägare av samhällsfastigheter är Vasakronan som bland annat hyr ut kontorsytor till ett flertal myndigheter, Norrporten som till stor del består av fastigheter förvärvade från Vasakronan, Hemsö som fokuserar på samhälls- och bostadsfastigheter samt Rikshem som fokuserar på bostadsfastigheter. Gemensamt för dessa fyra bolag är att de ägs av svenska institutioner. Det finns även flera

mindre nischade aktörer som har etablerats på marknaden under senare år. Bland dessa kan nämnas Lönnbacken, Offentliga Hus och Vacse, vilka ägs av pensionsstiftelser.

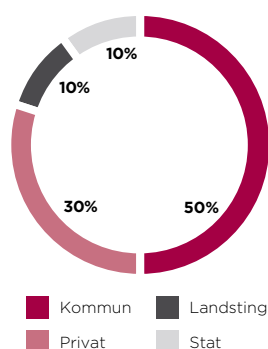
Enligt en grov uppskattning av Fastighetsvärlden uppgår den totala fastighetsytan inom segmentet samhällsfastigheter till cirka 80 miljoner kvm vilket motsvarar cirka 18 procent av den totala fastighetsytan i Sverige. Privata aktörer äger cirka 30 procent av den totala ytan av samhällsfastigheter i Sverige medan kommuner äger knappt 50 procent och landsting och stat drygt tio procent vardera.

Utbudet av samhällsfastigheter styrs primärt av befolkningstillväxt och demografisk fördelning men även regler och krav har viss inverkan på fastighetsbeståndet eftersom exempelvis ändrade arbetsmiljökrav kan leda till ombyggnation och nyproduktion. Nyproduktion av samhällsfastigheter är främst driven av variabler som förändrade verksamhetskrav hos hyresgästerna, demografisk fördelning, att fastigheternas tekniska livslängd börjar nå sitt slut eller politiska beslut.

Hyresmarknaden för samhällsfastigheter

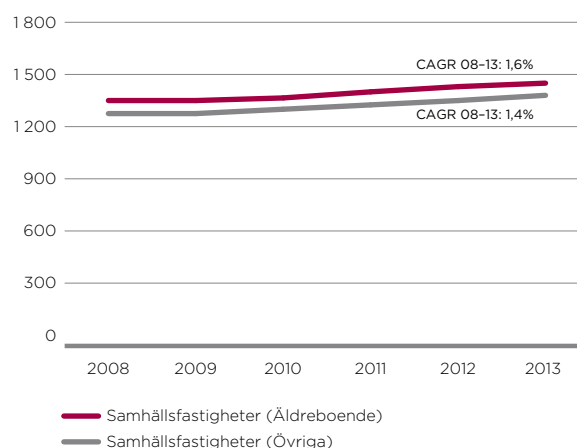
För de fall stat, landsting och kommun finansierar verksamheten är hyresgästerna som inryms i samhällsfastigheter mycket kreditvärdiga. Därmed är konkursrisken väl begränsad och möjligheten till förlängda avtal efter hyresperiodens slut är stor. Lokalhyresavtalen kan tecknas på löptider upp till 25 år för nyproducerade fastigheter. En generell kontraktslängd för segmentet uppgår till mellan tre och 15 år, där tre år är standard vid enbart

Fördelning per ägarkategori baserat på total yta inom segmentet samhällsfastigheter



Källa: Newsec

Hyresutveckling för samhällsfastigheter i Sverige i SEK/kvm



Källa: Newsec



Västhagen 1,
Sundsvall

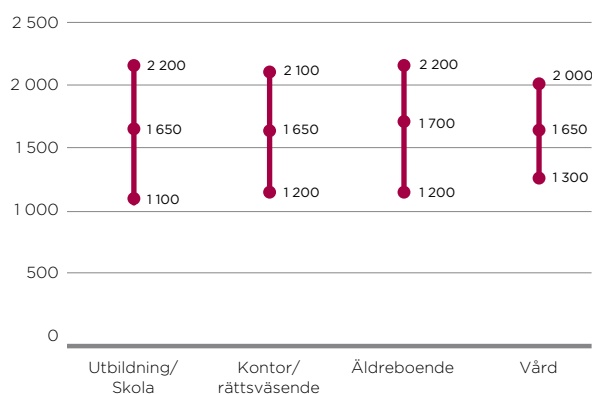
förlängning av hyresavtal. Vid investeringar i samband med förlängning av hyresavtal tecknas längre kontrakt, vanligen mellan fem till 15 år beroende på investeringsstorlek och grad av specialanpassning för hyresgästen. Detta är betydligt längre än jämfört med övriga fastighetssegment där en normal löptid vanligtvis återfinns i intervallet tre till fem år. Tillsammans med den höga kreditvärdigheten ger de långa löptiderna en låg hyresrisk för fastighetsägaren relativt andra typer av hyresgäster. Långa löptider innebär samtidigt att kassaflödets konjunkturberoende samt fastighetens känslighet

gällande geografiskt läge minskar.

Graden av specialanpassning i de olika kategorierna av samhällsfastigheter varierar och byggkostnaden samt driftskostnaden följer ofta dessa anpassningar. Hyresnivåerna är därför tydligt kopplade till graden av specialanpassning men även läge och alternativ användning är viktiga faktorer. I figur 11 framgår hyresnivåer för olika kategorier inom segmentet samhällsfastigheter. Att vård- och äldreboenden vanligen återfinns i moderna fastigheter eller ombyggda fastigheter beror till stor del på två stora reformer. Ädelreformen som genomfördes 1992 innebar att institutionstänkandet övergavs. Med den egna bostaden som förebild genomfördes en omfattande modernisering och utbyggnad av boendestandarden i de särskilda boendeformerna. En liknande reform genomfördes 1995 inom psykiatrin. Denna reform innebar att mentalsjukhusen ersattes med anpassade boendeformer i mer hemlika miljöer som till exempel gruppboenden. Inom skol- och utbildningssektorn har inte utvecklingen av undervisningen påverkat lokalkraven på samma sätt. Därför har skol- och utbildningsfastigheter en något äldre standard.

Hyresnivåerna inom segmentet samhällsfastigheter är stabila över tid och har de senaste fem åren utvecklats positivt. Newsec bedömer att den positiva utvecklingen av hyresnivåerna kommer att fortsätta under kommande år med en årlig ökning om cirka 1,0–2,0 procent baserat på den allmänna prisutvecklingen i Sverige.

Hyresnivåer inom segmentet samhällsfastigheter per fastighetskategori (SEK/kvm)¹⁾



1) Nybyggda fastigheter har de högsta hyresnivåerna.

Källa: Newsec

Vakansgraden inom segmentet samhällsfastigheter är låg relativt andra fastighetssegment, vilket framförallt drivs av den relativt höga graden av specialanpassning. Långa kontrakt ger låga vakansgrader och förhyrningar sker ofta av hela fastigheter, vilket också påverkar vakansgraden positivt. Eftersom segmentet är relativt nytt och till stor del baserat på utförsäljningar, är fastigheter oftast fullt uthyrda på långa kontrakt. Vakanser kan på sikt uppstå inom detta segment, men inte i några stora tal då behovet av lokaler inom detta segment framgent bedöms som stabilt. Om vakanser uppstår därför att fastigheten inte längre uppfyller verksamhetskrav eller efterfrågan kommer objektet att konverteras till annat ändamål.

Transaktionsmarknaden inom segmentet samhällsfastigheter

Segmentet samhällsfastigheter är som tidigare nämnts relativt nytt på transaktionsmarknaden och många transaktioner som genomförts har utgjorts av en blandning av olika typer av samhällsfastigheter inom ramen för samma transaktion. Fastigheter med äldreboenden har varit den mest efterfrågade kategorin bland investerarna på grund

av en stabil efterfrågan på vård och omsorg drivet av en åldrande befolkning i Sverige. Äldreboenden kan ofta också, med en rimlig investering, konverteras till annan form av boende om verksamheten skulle upphöra, vilket bidrar till en lägre restvärdesrisk och en högre grad av alternativanvändning.

Det noterade fastighetsbolaget Kungsleden var bland de första att investera i samhällsfastigheter när bolaget 2001 förvärvade en portfölj med äldreboenden för cirka 1,1 MDRSEK från JM. Portföljen bestod av 15 fastigheter, vilka inrymde äldreboenden med tioåriga hyresavtal. Ytterligare förvärv följde och Kungsleden sorterade in samhällsfastigheterna i dotterbolaget Hemsö som 2009 blev ett självständigt bolag i samband med att Tredje AP-fonden förvärvade hälften av bolaget. Idag ägs Hemsö till 85 procent av Tredje AP-fonden sedan Tredje AP-fonden förvärvade Kungsledens andel i bolaget i 2012 års största fastighetstransaktion inom segmentet. Den resterande delen av Hemsö ägs av det noterade fastighetsbolaget Sagax. Vacse är en ny aktör på fastighetsmarknaden med inriktning mot kontor och rättsväsende inom samhällsfastighetssegmentet. Vacse har bland annat förvärvat

Exempel på genomförda transaktioner i Sverige inom segmentet samhällsfastigheter

Säljare	Köpare	Objekt	Kategori	Tidpunkt	Läge	MDRSEK	Yta, kvm	SEK/kvm
Privatperson	Rikshem	44 fastigheter	Samhällsfastigheter	2014-10-01	Storstockholm	0,50 ¹⁾	23 300	21 400
Konsortium (GE, Folksam m fl)	Lönnbacken Fastigheter	Flera fastigheter	Samhällsfastigheter	2014-09-18	Flera orter	3,00	254 500	11 800
Allensford Holding	VACSE	2 fastigheter	Samhällsfastigheter	2014-09-17	Huddinge och Gotland	0,49 ¹⁾	21 400	22 900
Vasallen	VACSE	Eldsund 6:6	Skola	2014-07-01	Strängnäs	0,45 ¹⁾	29 200	15 400
Akademiska Hus	Stockholm stad	Flera fastigheter	Skola	2014-06-11	Stockholm	2,05	49 200	41 600
Niam	Hemsö	4 fastigheter	Samhällsfastigheter	2014-06-10	Stockholm, Solna, Malmö, Lund	2,00	71 900	27 800
Tosito Invest AB	Hemsö	Hälsan 3	Vård	2014-06-10	Jönköping	0,20	6 200	32 500
Akademiska Hus	Hemfosa	2 fastigheter	Skola	2014-05-19	Sundsvall	0,58	33 000	17 600
Niam	Centur (Peab & Balder)	2 fastigheter	Samhällsfastigheter	2014-04-08	Solna och Sollentuna	0,68	49 000	13 800
Kungsleden	Vacse	Visborg 1:15	Samhällsfastigheter	2014-03-31	Gotland	0,40	17 900	22 100
Jernhusen	SL (Storstockholms Lokaltrafik)	1 fastighet	Samhällsfastigheter	2013-12-10	Älvsjö (Storstockholm)	0,50	-	-
Specialfastigheter	Örebro kommun	2 fastigheter	Utbildning	2013-12-10	Örebro	0,26	16 600	15 700
Skåne läns landsting	Lönnbacken Fastigheter	27 fastigheter	Vård (vårdcentraler)	2013-10-04	27 orter i Skåne	0,37	50 000	7 400
Totalt						11,48	622 300	20 800

1) Av Newsec bedömd köpeskilling.

fastigheter som inhyser domstolar och polishus från Skanska för sammanlagt 1,9 MDRSEK. Exempel på andra förvärv är domstolsbyggnader i Falun, fastigheten som Malmö hovrätt huserar i samt polishus i Västervik och Kalmar.

Under 2012 förvärvade Sveafastigheter 75 procent av Högkullen-gruppen som innehar vård och omsorgsfastigheter på olika orter i Sverige. Under 2013 förvärvade Sveafastigheter utbildningsfastigheter i Kalmar från Akademiska Hus för cirka 200 MSEK.

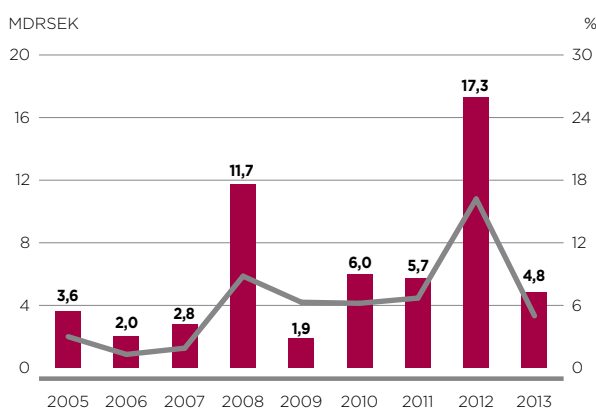
De fyra stora svenska byggbolagen JM, NCC, PEAB och Skanska har samtliga utvecklat och avyttrat samhällsfastigheter till privata fastighetsägare. Exempel på pågående projekt är Diligentias byggande av äldreboende i Malmö och Skanskas byggande av äldreboende i Sollentuna.

Pådrivet av framförallt institutionella aktörers intresse för samhällsfastigheter har transaktionsvolymen för segmentet ökat under de senaste tio åren till omkring fem procent av den totala transaktionsvolymen, vilket framgår av figur 13. Det är främst transaktioner avseende omsorgs- och äldreboenden, vilka motsvarar 43 procent av den totala transaktionsvolymen för år 2012 inom segmentet, som drivit den största delen av ökningen. Till skillnad från kontorssegmentet, där den största delen av transaktionsvolymen utgörs av fastigheter belägna i

Sveriges tre storstäder, har de samhällsfastigheter som omsatts stor geografisk spridning. Säljare är ofta kommuner och landsting, men i ökad omfattning även byggbolagen genom nybyggnation. Att Sveriges kommuner uppmärksammat denna möjlighet att frigöra kapital, tillsammans med institutionella aktörers intresse för segmentet, kan komma att leda till en fortsatt stigande andel transaktioner av samhällsfastigheter under kommande år.

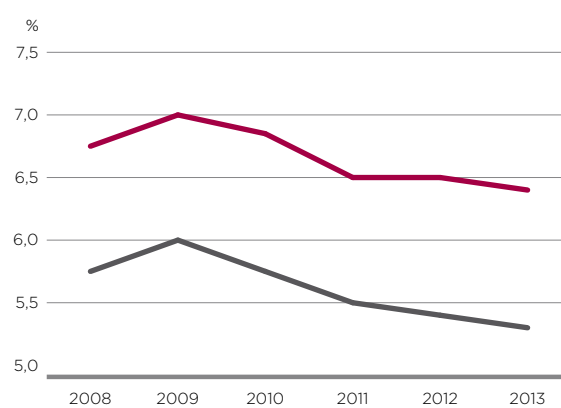
Det ökade intresset för samhällsfastigheter under senare år har genererat en positiv prisutveckling inom segmentet, vilket har bidragit till sjunkande avkastningskrav. Dessa presenteras i figur 14. Däremot är avkastningsnivåerna fortsatt attraktiva vid en jämförelse med exempelvis övriga fastighetssegment i förhållande till risk. Direktavkastningskraven inom detta segment har en starkare koppling till hyresavtalens längd jämfört med övriga fastighetssegment. Investerare räknar generellt sett med en lägre kalkylränta under avtalsperioden om hyresgästen är direkt finansierad av offentliga medel. Graden av specialanpassning och alternativanvändningen för vissa fastighetstyper inom segmentet ger ett påslag på direktavkastningskravet jämfört med renodlade bostads- och kontorsfastigheter. Fastighetens läge inverkar således i betydligt mindre utsträckning på direktavkastningskravet för samhällsfastigheter än för övriga segment.

Transaktionsvolym mätt i värde för samhällsfastigheter i MDRSEK samt dess procentuella andel av total transaktionsvolym i Sverige



Källa: Newsec

Direktavkastningskrav för samhällsfastigheter i Sverige över tid



— Samhällsfastigheter (Övriga)
— Samhällsfastigheter (Äldreboende)

Källa: Newsec



Sigurd 5,
Västerås

Trender inom segmentet samhällsfastigheter

Under de senaste åren har statliga myndigheter och verk blivit alltmer kostnadsmedvetna, vilket har medfört att samtliga förhyrningar ses över ur ett kostnadsperspektiv. I stora städer, såsom Stockholm, har till exempel flera myndigheter och verk kommunicerat omlokaliseringar från innerstaden till närförortslägen där hyresnivåerna i regel är lägre. Exempel på utflyttningar från Stockholms innerstad är Försäkringskassan som flyttat sin verksamhet omfattande cirka 25 000 kvm till Telefonplan och Alvik utanför Stockholm. Skatteverket har omlokaliserat sin verksamhet omfattande 44 000 kvm från Södermalm till Solna Strand. Idrottförvaltningen i Stockholms Stad har flyttat från Kungsholmen till nya lokaler i Älvsjö om cirka 2 400 kvm.

Ett annat exempel på trender inom detta segment är samlokalisering av verksamheter. Skatteverkets samlokalisering av nuvarande enheter i Vänersborg och Uddevalla till lokaler i Uddevalla är exempel på denna trend.

Ett ökat fokus på lokalkostnader inom offentlig förvaltning skapar möjligheter för aktörer med effektiva och välbälgna fastigheter i närförorter att hitta hyresgäster som är säkra och långsiktiga. Detta kan medföra att intresset för dessa fastigheter ökar bland investerare, vilket kan generera en sjunkande direktavkastning som följd.

Newsec gör bedömningen att den privata andelen av samhällsfastigheter kommer att fortsätta öka. Fler utförsäljningar från exempelvis kommuner och landsting, drivet av ökande kapitalbehov från dessa parter, förväntas ha en positiv inverkan på transaktionsmarknaden och möjliggör på så sätt för privata aktörer att ta en allt större del av marknaden framöver. Nyproduktion av samhällsfastigheter bidrar också till denna utveckling. Exempel på nyproduktionstrender är Södertäljes nya polishus som avyttrades till fastighetsbolaget Vacse och Väsby Nya Gymnasium i Upplands Väsby som avyttrades till fastighetsbolaget Hemsö.



Pan 5,
Sundsvall

KONTORSFASTIGHETER I TILLVÄXTKOMMUNER

Hemfosa per den 30 september 2014

Antal fastigheter:	46
Uthyrningsbar yta (tkvm):	438
% av totala fastighetsvärdet:	28
% av totala fastighetsvärdet som återfinns i tillväxtkommuner exklusive Sveriges tre största städer:	12
% av totala fastighetsvärdet som återfinns i Sveriges tre största städer:	16

Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner definieras av Hemfosa som ”fastigheter med inriktning mot kontorsverksamhet belägna i tillväxtkommuner i Sverige”. Med tillväxtkommuner avses kommuner i Sverige som de senaste fem åren uppvisat och fortsatt förväntas uppvisa positiv nettobefolkningstillväxt. Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner representerar cirka 28 procent av Hemfosas fastighetsvärde. Enligt Statistiska Centralbyråns kommunranking, som bygger på framtida befolkningstillväxt, finns det idag cirka 140 tillväxtkommuner i Sverige.

Marknadsdynamik inom segmentet kontorsfastigheter i tillväxtkommuner (exklusive Sveriges tre största städer)

Tabell över tio större fastighetsbolag med bland annat innehav av kontorsfastigheter i tillväxtkommuner utanför Sveriges tre största städer.

Exempel på bolag ¹⁾	tkvm
Castellum	1 420
Klövern	1 320
Kungsleden	970
Norrporten	960
Wihlborgs	575
Diös Fastigheter	560
Balder	470
Hemfosa	438
Erik Selin Fastigheter	415
Lundbergsföretagen	335

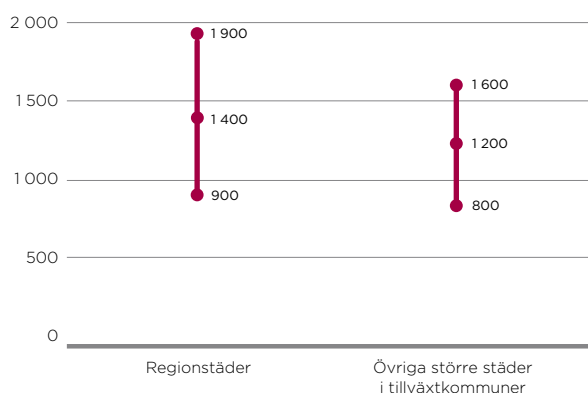
Källa: Datscha

1) Avser fastighetsinnehav av kontorsfastigheter varav delar återfinns utanför Sveriges tre största städer.

Aktörerna inom kontorssegmentet, aktiva i tillväxtkommuner, utgörs till stor del av mindre, lokala fastighetsbolag. I de större tillväxtkommunerna är också börsnoterade fastighetsbolag som exempelvis Castellum, Diös, Klövern och Kungsleden representerade. Däremot utgör utländska investerare och institutionellt kapital en låg ägarandel. Många lokala fastighetsbolag är stora på vissa delmarknader som till exempel Balticgruppen i Umeå, Behrn Fastigheter i Örebro, Husvärden i Mölndal, Mannerson Fastighets AB med tyngdpunkt i Linköping och Henry Ståhl Fastigheter med dominans i Norrköping. Lilium är ett exempel på en privat aktör med fastigheter i flera regionstäder som till exempel Linköping, Sundsvall och Luleå. CA Fastigheter är ytterligare ett exempel på ett fastighetsbolag med fastigheter i Mellansverige. Merparten av fastighetsbolagen ovan är stabila familjeföretag som drivits i generationer.

Kontorshyresmarknaden i dessa orter är generellt sett starkt beroende av sysselsättningsgraden. En stabil sysselsättningsutveckling är således grunden för en god kontorshyresmarknad. I tillväxtkommuner, exklusive Sveriges tre största städer, är hyresgästerna mindre flyttbenägna då utbudet av lokaler vanligtvis är mindre. Detta bidrar till en stabil utbuds- och efterfrågesituation för kontorslokaler samt mindre volatila hyresnivåer över tiden.

Hyresnivåer inom segmentet kontorsfastigheter (SEK/kvm)¹⁾



1) Regionstäder är Borås, Gävle, Helsingborg, Jönköping, Karlstad, Linköping, Luleå, Norrköping, Sundsvall, Umeå, Uppsala, Västerås, Växjö och Örebro. Städer i tillväxtkommuner är t ex Östersund, Eskilstuna, Halmstad, Falun/Borlänge samt kranskommuner till Stockholm, Göteborg och Malmö.

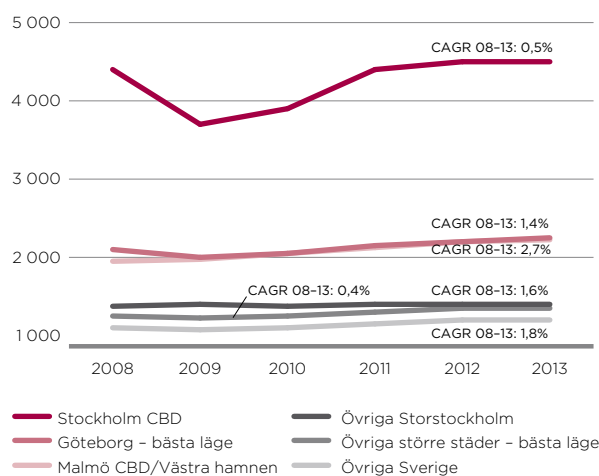
Källa: Newsec

Hyresmarknaden för kontorsfastigheter i tillväxtkommuner

Kontorshyresgästerna i tillväxtkommuner utgörs till största del av tjänsteföretag där en normal kontraktslängd i regel sträcker sig över tre år. Vid större ombyggnationer samt vid nyproduktion är kontraktstiden längre, vanligen mellan fem till tio år. Hyresnivån för kontorsfastigheter i tillväxtkommuner avgörs primärt av fastighetens läge, den allmänna marknadssituationen och näringslivsstrukturen för kommunen. Högre andel av tjänsteföretag skapar en större marknad för kontorslokaler, vilket är hyresdrivande. Hyresnivåerna inom segmentet kontorsfastigheter, vilka presenteras i figur 17, återfinns i intervallet 900–1 900 SEK/kvm för lokaler i regionstäder och mellan 800–1 600 SEK/kvm för lokaler i övriga städer. I figur 18 framgår att hyresnivåerna för kontorsfastigheter utanför Stockholmsområdet över tid haft en stabil utveckling med låg volatilitet.

Vakansgraden i tillväxtkommuner, exklusive Sveriges tre största städer, är betydligt mindre volatil och följer inte konjunkturen på samma sätt som kontorsvakanserna i Stockholm, Göteborg och Malmö. I många av Sveriges större städer har kontorsfastigheter i de bästa geografiska lägena en låg vakansgrad. Detta beror bland annat på att nyproduktionen av kontorslokaler i dessa lägen varit begränsad de senaste åren. Vakansgraden i Storstockholm uppgick i det tredje kvartalet 2014 till cirka nio procent, i Storgöteborg till cirka sju procent och i Malmö till knappt 11 procent. Kontorsfastigheter i bra lägen i tillväxtkommuner har i genomsnitt en vakansgrad på mellan sju och 15 procent.

Hyresutveckling för kontorsfastigheter i Sverige (SEK/kvm)



Källa: Newsec

Transaktionsmarknaden inom segmentet kontorsfastigheter i tillväxtkommuner

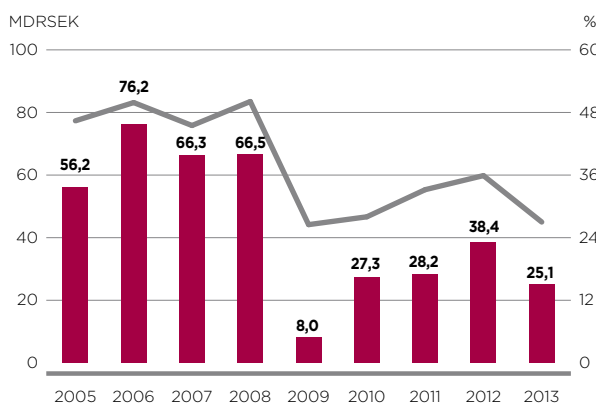
Exempel på transaktioner som helt eller delvis inryms inom segmentet kontorsfastigheter i tillväxtkommuner

Säljare	Köpare	Objekt	Kategori	Tidpunkt	Läge	MDRSEK	Yta, kvm	SEK/kvm
Balder	Mälö Fastigheter AB	Flera fastigheter	Kontor mm	2014-07-01	Stockholm, Solna, Falkenberg	0,30	25 800	11 600
AMF	Niam	Gårda 13:6	Kontor	2014-06-10	Göteborg	0,95	32 400	29 300
Niam	AXA Real Estate	Blåfjäll 1	Kontor	2014-05-22	Stockholm	0,55	18 700	29 200
Vasakronan	CapMan Nordic Real Estate	Bladet 3	Kontor	2014-04-14	Solna	0,63	31 700	19 900
Alecta	Castellum	Flera fastigheter	Kontor mm	2014-03-10	Halmstad	0,65	43 500	14 800
Ericsson	Klövern	Idéskaparen 2	Kontor	2014-03-07	Linköping	0,27	23 600	11 300
Profi	Pareto	Kallebäck 17:2	Kontor mm	2014-03-03	Göteborg	0,84	36 600	23 000
Länsförsäkringar Liv	Atrium Ljungberg	Sicklaön 83:33	Kontor	2014-02-04	Stockholm	0,36	35 000	10 100
Carlyle	Klövern	Flera fastigheter	Kontor mm	2014-01-24	Stockholm och Solna	3,80	133 400	28 500
Skanska	Areim	Eken 6	Kontor	2014-01-16	Sundbyberg	0,58	27 000	21 300
Provinsfastigheter	Hemfosa	Flera fastigheter	Kontor mm	2013-12-19	Flera orter	1,29	142 200	9 000
Vasakronan	Delarka Holding AB (Pareto)	Polisen 2	Kontor	2013-11-11	Solna	1,23	53 000	23 200
GE Real Estate	Kungsleden	Flera fastigheter	Kontor mm	2013-10-21	Flera orter	5,50	566 600	9 700
Totalt						16,95	1 169 500	18 531

De börsnoterade fastighetsbolagen är de mest dominerande aktörerna på transaktionsmarknaden för kontorsfastigheter i tillväxtkommuner. Under 2014 har exempelvis Klövern förvärvat Globen City samt en kontorsfastighet i Solna för 3 800 MSEK, Castellum har förvärvat kontor och utbildningslokaler i Halmstad för 645 MSEK av Alecta och Niam har förvärvat en fastighet i Göteborg av AMF Fastigheter för 950 MSEK.

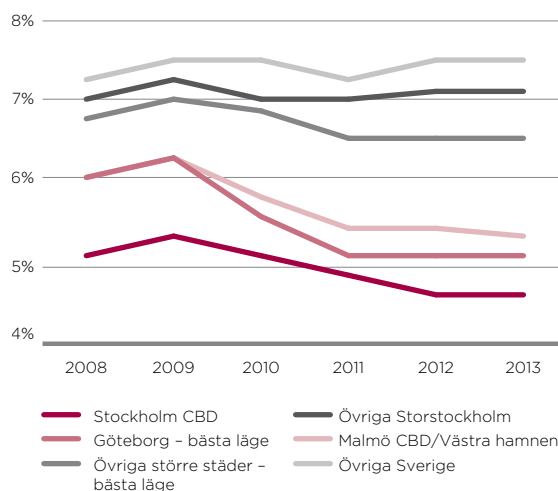
Lokala aktörer har historiskt sett varit mindre aktiva vad gäller avyttring av fastigheter och har istället fokuserat på tillväxt av befintlig fastighetsportfölj. För kommuner med stabil tillväxt finns en investeringsvilja, vilket bland annat återspeglas i att nyproduktionen av kontorsfastigheter sker i allt större utsträckning. Exempel på städer där detta sker är Jönköping, Karlstad, Linköping, Luleå, Norrköping och Uppsala.

Transaktionsvolym för kontorsfastigheter i MDRSEK samt dess procentuella andel av total transaktionsvolym



Källa: Newsec

Direktavkastningskrav för kontorsfastigheter



Källa: Newsec



Boken 12,
Eksjö

Under 2013 uppgick den totala transaktionsvolymen inom segmentet kontorsfastigheter i Sverige till cirka 25,1 MDRSEK¹⁾. Cirka 7,5 MDRSEK eller drygt 30 procent av den totala volymen utgjordes av transaktioner utanför Storstockholm, Storgöteborg och Stormalmö.

Direktavkastningskraven inom segmentet, vilka åskådliggörs i figur 21, har över tid varit mindre volatila jämfört med övriga fastighetssegment eftersom hyresnivåer och vakansgrader har varit stabila över tiden. De stabila hyresnivåerna och vakansgraderna beror på att efterfrågan av kontorslokaler har varit stabil över en längre tid, vilket grundar sig på ett stabilt näringsliv i dessa städer.

Trender inom segmentet kontorsfastigheter i tillväxtkommuner

På senare tid har större krav från hyresgästernas sida börjat ställas på lokalernas effektivitet och flexibilitet. Öppna planlösningar är idag den vanligaste utformningen av kontorslokaler. Detta leder till ökade krav på

lokaler vid nyförhyrningar i det äldre kontorsbeståndet. Nyckeltalet lokalkostnad per arbetsplats kommer att bli ett lika vanligt nyckeltal som hyra i SEK per kvm vid jämförelser och utvärderingar av olika lokalternativ. Med en rationell och modern lokallösning, färre förhyrda kvm till en högre standard, som ger en lägre eller lika stor lokalkostnad per anställd kan en högre hyra per kvm tas ut.

En ökad efterfrågan ses också på miljöklassade byggnader. Gröna hyresavtal finns redan på hyresmarknaden, vilket innebär att både hyresgäst och fastighetsägare förbinder sig att aktivt arbeta med hållbarhetsfrågor som till exempel energieffektivisering. Detta bidrar till ökad lönsamhet genom att en lägre kostnadsnivå erhålls då användningen av energi och andra resurser minskar. Gröna hyresavtal kan också skapa goodwill för båda parter genom att man systematiskt arbetar med hållbarhetsfrågor. Det är också en konkurrensfråga för hyresvärden. Det blir till exempel lättare att attrahera hyresgäster som efterfrågar ett hållbarhetsperspektiv från sina leverantörer.

1) Baserat på transaktioner överstigande 100 MSEK i värde.



Arendal 1:17,
Göteborg

LOGISTIKFASTIGHETER

Hemfosa per den 30 september 2014

Antal fastigheter:	23
Uthyrningsbar yta (tkvm):	406
% av totala fastighetsvärdet:	16

Logistikfastigheter definieras enligt Hemfosa huvudsakligen som en "fastighet bebyggd med en terminal- och/eller lagerbyggnad avsedd för varuhantering och distribution till kund". Denna fastighetstyp representerar cirka 16 procent av Hemfosas fastighetsvärde. Logistikfastigheter utgör en länk i flödet av varor och delas huvudsakligen in i tre olika fastighetstyper: centrallager, terminaler och distributionslager.

- Centrallager – Lagerhantering av varor för distribution till terminaler och distributionslager
- Terminal – Omlastningslager
- Distributionslager – Lokalt lager för distribution till slutkund

Marknadsdynamik inom segmentet logistikfastigheter

Tabell över tio större fastighetsbolag med fokus på lager- och logistikfastigheter.

Exempel på bolag	tkvm
Castellum	1 700
Kungsleden	1 280
Sagax	900
Tribona	740
Catena	720
Fastpartner	655
Corem	650
SveaReal	510
Kilenkrysset	415
Hemfosa	406

Källa: Datscha

Fastigheter inom segmentet logistikfastigheter kan delas upp i två fastighetstyper, moderna och äldre logistik-



Hedenstorp 2:1,
Jönköping

fastigheter¹⁾. Moderna logistikfastigheter är optimerade för att bedriva logistikverksamhet och skiljer sig från äldre logistikfastigheter bland annat genom att de besitter en hög takhöjd, pelarsystem som inte begränsar verksamheten samt att det finns flexibilitet i lastbryggor och lastportar vilket innebär att höjd kan justeras för anpassning till flera typer av lastfordon. Goda angorings- ytor, uppställningsplatser för fordon kring byggnaderna och en hög grad av automatisering är också viktiga parametrar för en effektiv logistikhantering.

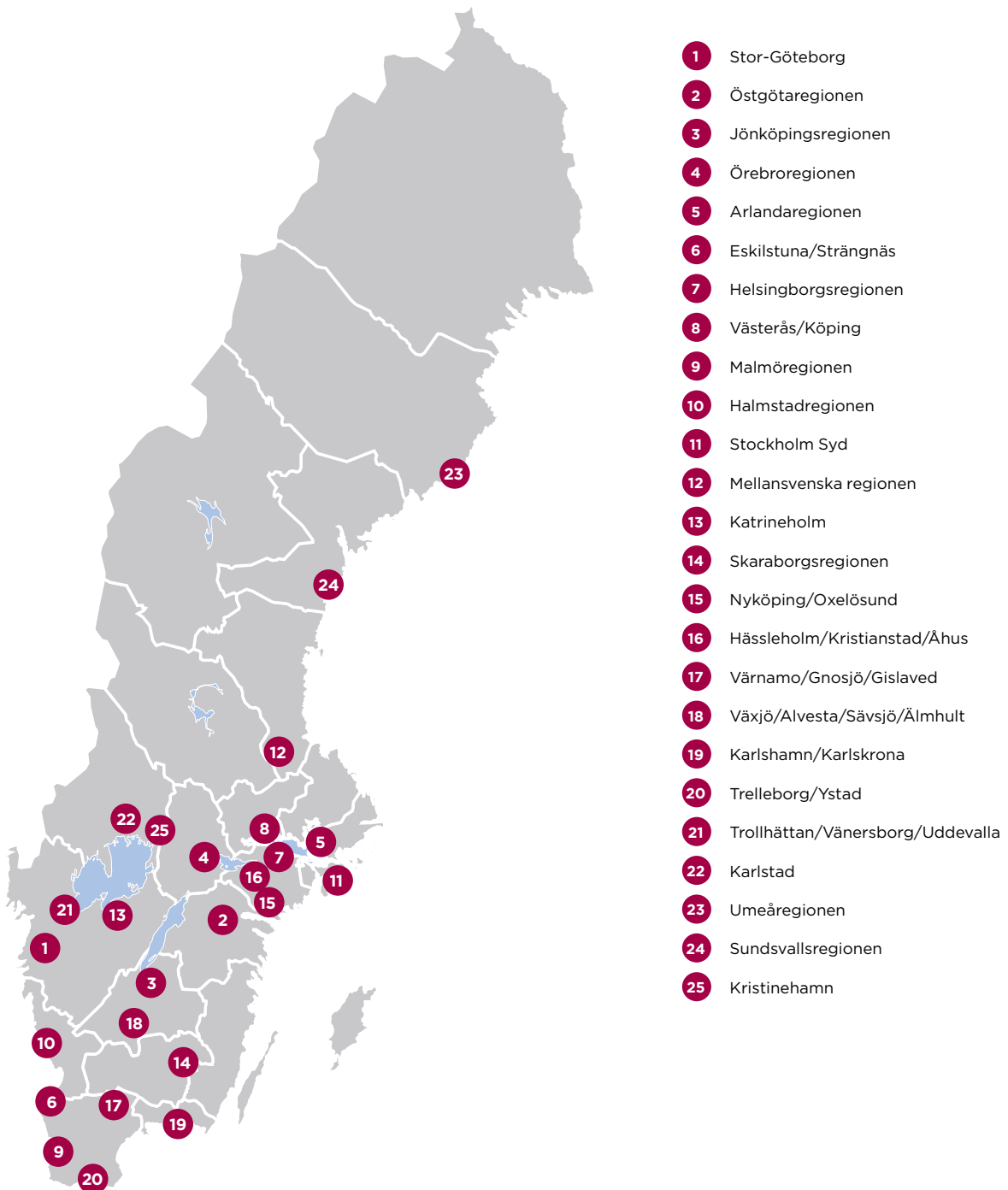
Bland större kommersiella ägare av logistikfastigheter i Sverige finns Catena, Castellum, Kilenkryset, Nordic Real Estate Partners (NREP), Sagax och Tribona (NLP). Övriga aktörer innefattar bland annat Estea, Prologis och speditörer som till exempel DHL och Schenker som äger egna fastigheter.

Logistiksektorn är starkt kopplad till den privata och offentliga konsumtionen såväl som till utrikeshandeln eftersom dessa faktorer har en stor inverkan på transportvolymen i Sverige. Attraktiva logistiklägen uppstår i områden belägna nära demografiska knutpunkter med god infrastruktur, vilket medför att logistikfastigheter typiskt sett samlokaliseras i geografiska kluster.

På vidstående sida åskådliggörs de 25 största logistik- klustren i Sverige.

1) Logistikfastigheter uppförda efter år 2000 sorteras in i kategorin moderna logistikfastigheter, övriga fastigheter sorteras in i kategorin äldre logistikfastigheter.

25 största logistikklustren i Sverige rangordnade efter attraktivitetsnivå¹⁾



Källa: Intelligent Logistik

1) Rangordningen bygger på sex kriterier: 1) Geografiskt läge, 2) Allsidighet, tillgänglighet och hållbarhet, 3) Volymen av tillkommande logistikarea de senaste fem åren, 4) Samlat utbud av logistikservice, relevant akademisk utbildning och tillgång till arbetskraft, 5) Samarbetsklimat, affärsklimat och nätverk inom regionen, 6) Pris och tillgång till färdigplanerad mark för nyetableringar.

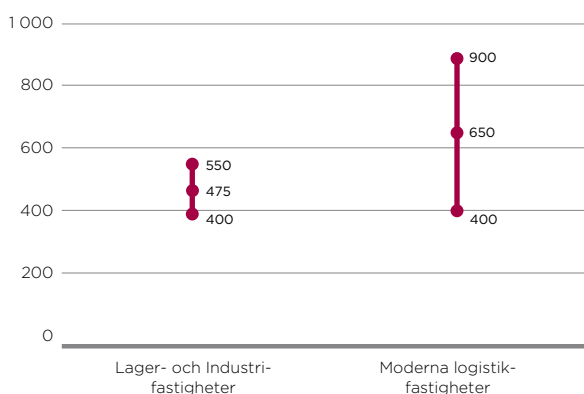
Hyresmarknaden för logistikfastigheter

Hyresavtalen för logistikfastigheter är i regel längre än i övriga fastighetssegment och tecknas vanligen på mellan fem till tio år, men längre avtal kan också förekomma. Merparten av drifts- och underhållskostnader debiteras vanligtvis hyresgästen genom så kallade triple-net-avtal. Triple-net-avtal innebär att hyresvärden har ett begränsat kostnadsansvar för fastigheten genom att hyresgästen står för i princip samtliga drifts- och underhållskostnader för fastigheten samt ersättning för fastighetsskatt. I traditionella lokalhyresavtal betalar hyresgästen vanligen enbart ersättning för fastighetsskatt och värme utöver hyran. Detta medför att hyresvärden har en högre kostnads massa för dessa förhyrningar men i gengäld även en högre hyresnivå. Val av avtalstyp styrs av lokaltyp och fastighetens utformning. Vid förhyrning av hela fastigheter är triple-net-avtal vanligast medan fastigheter med många hyresgäster hyrs ut med traditionella hyresavtal. För fastighetsägaren innebär detta att logistikfastigheter ofta kräver lägre förvaltningsinsats än andra typer av kommersiella fastigheter. Med en eller två hyresgäster per fastighet som har stort kostnadsansvar kan fastighetsägaren även hantera fler fastigheter och hyresgäster med färre antal anställda. Detta i motsats till bostadshyresförvaltning, där antalet hyresgäster per fastighet är stort och där hyresvärden har det fulla drifts- och underhållsansvaret.

Hyresnivån för logistikfastigheter avgörs primärt av fastighetens läge och funktionalitet samt av närheten till logistikkluster och transporthubbar. Hyresnivåerna inom segmentet logistikfastigheter är mycket stabila och återfinns huvudsakligen i intervallet 400–900 SEK/kvm. I den lägre delen av intervallet återfinns främst äldre logistikfastigheter som inte är lika effektiva som moderna fastigheter, liksom fastigheter i sämre lägen. Hyresnivån är också beroende av faktorer såsom geografiskt läge och utbud av mark i närområdet. Som framgår av figur 25 har efterfrågan på logistikfastigheter varit relativt hög i Sverige (i synnerhet i Stockholmsregionen), vilket har bidragit till ökade hyror främst i moderna och för ändamålet avsedda lokaler. Hyresnivåerna i övriga landet, med undantag för attraktiva logistiklägen, har utvecklats i takt med inflationen.

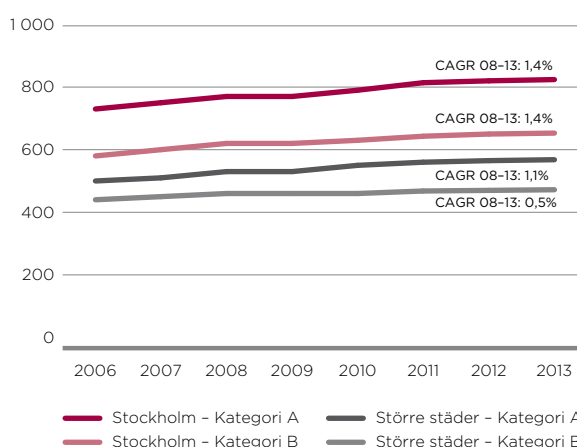
Moderna logistikfastigheter har i regel endast en hyresgäst på grund av att logistikverksamhet kräver en hög grad av specialanpassning. I jämförelse med övriga fastighetssegment besitter logistikfastigheter således en högre kontraktsförnyelserisk, där den sittande hyresgästen har en relativt stark förhandlingsposition gentemot fastighetsägaren. För att begränsa denna kontraktsförnyelserisk arbetar vanligtvis fastighetsägare inom segmentet logistik med flera logistikfastigheter samtidigt och kan på så sätt effektivt sprida sin risk-exponering.

Hyresnivåer inom segmentet logistikfastigheter (SEK/kvm)



Källa: Newsec

Hyresutveckling för logistikfastigheter i Sverige i SEK/kvm¹⁾



Källa: Newsec

1) Diagrammet avser lager/logistikfastigheter i storleken 5 000–20 000 kvm med fem till tio års hyresavtal. Hyran är exklusive värme och fastighetsskatt. A-läge Stockholmsområdet: Rosersberg och Arlandastad. B-läge Stockholmsområdet: Jordbro och Nykvarn. A-läge Större städer, Göteborgsområdet: Arendal Backa och Högbys/Sisjön, Malmö området: Fosie, Norra Hamnen och Bulltofta. B-läge Större städer, Göteborgsområdet: Varberg och Borås, Malmöområdet: Helsingborg och Lund.

I de mest eftertraktade logistikklustren, såsom exempelvis Göteborgsområdet och Jönköping, uppgår vakansgraden i genomsnitt till cirka tio procent. För logistikfastigheter belägna i de mindre eftertraktade logistikklustren, såsom exempelvis Växjö och Kristinehamn, uppgår vakansgraden till 20 procent. Detta är dock en genomsnittlig vakansgrad där vissa byggnader är fullt uthyrda och andra är helt outhyrda.

Newsec bedömer att mellan 100 000 kvm till cirka 400 000 kvm logistikyta årligen har tillförts marknaden sedan början av 2000-talet. Lager- och logistikfastigheters andel av transaktionsvolymen¹⁾ uppgick till drygt tio procent (10,7 MDRSEK) under 2012 och 13 procent (12,0 MDRSEK) under 2013.

Under 2013 svarade utländska köpare för 14 procent av den totala fastighetstransaktionsvolymen i Sverige.

Inom segmentet logistik var utländska köpare betydligt mer dominerande och stod för cirka 23 procent av fastighetsförvärven. Investerarnas direktavkastningskrav, vilka presenteras i figur 28 har under de senaste fem åren, med avseende på geografiskt läge, varit relativt stabila.

Trender inom segmentet logistikfastigheter

Under de senaste två decennierna har trenden inom detta fastighetssegment gått mot färre terminal- och lagerpunkter. De punkter som används har istället blivit större, rationaliserats samt utökat sina sortiment i syfte att öka effektiviteten hos logistikföretagen. Detta har medfört att det geografiska läget har blivit allt mer avgörande vid nyetablering av fastigheter inom detta segment (se karta över logistikkluster på sidan 42). Flera kommuner med goda logistikförutsättningar har en

Transaktionsmarknaden inom segmentet logistikfastigheter

Exempel på transaktioner inom segmentet logistikfastigheter

Säljare	Köpare	Objekt	Typ	Tidpunkt	Läge	MDRSEK	Yta,kvm	SEK/kvm
Skånska Industri-fastigheter	Tribona	3 fastigheter	Lager/Logistik	2014-07-04	Malmö	0,12	10 200	11 800
Ytterbygg	Tribona	Bulten 1	Lager/Logistik	2014-06-17	Kungälv	0,13	23 100	5 600
AB Volvo	Söderport Fastigheter	Flera fastigheter	Lager/Logistik/Industri	2014-03-28	Göteborg	1,80	300 000	6 000
Bockasjö AB	Wilfast och NRP	3 fastigheter	Lager/Logistik	2014-03-03	Flera orter	0,30 ²⁾	39 100	7 700
Logistikbygg 1 AS	Catena	2 fastigheter	Lager/Logistik	2014-02-05	Haninge och Nässjö	0,40	48 000	8 300
Jan & Bibban Förvaltnings AB	NREP	Telfern 4	Logistik	2014-02-05	Borås	0,25 ²⁾	23 800	10 500
Mölnlycke Logistik-park	Corem	2 fastigheter	Logistik	2014-02-03	Göteborg	0,18	17 000	10 600
AxFast	Wihlborgs	Sunnanå 12:27	Lager/Logistik	2013-12-23	Burlöv	0,18	15 200	11 900
DHL	Tribona	2 fastigheter	Logistik	2013-12-17	Flera orter	0,10	17 900	5 700
Axfast	Tribona	Adaptern 1	Lager/Logistik	2013-12-06	Norrköping	0,17	28 400	6 100
NREP	Corem	50% av en fastighet	Logistik	2013-12-02	Stockholm	0,17	9 500	17 500
Ellos	NRP	Vindtyget 1	Lager/Logistik	2013-10-31	Borås	0,58 ²⁾	93 000	6 200
NRP	Klövern	4 fastigheter	Lager	2013-10-03	Halmstad, Kalmar, Västerås, Örebro	0,26	60 100	4 300
Totalt						4,64	685 300	8 630

1) Baserat på transaktioner överstigande 100 MSEK i värde.

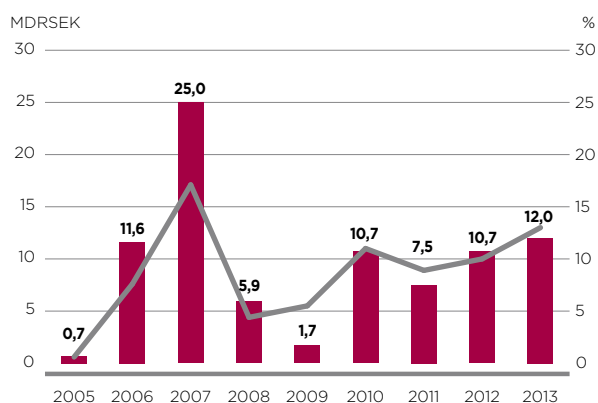
2) Av Newsec bedömd köpeskilling..

relativt stor mängd mark avsedd eller planlagd för vidare expansion av logistikverksamhet. Exempel på detta är Södertälje och Nykvarns kommuner där det på det gamla regementsområdet Almnäs planeras för ett logistikcentrum. Vidare har Landskrona utökat sin kapacitet och runt Landvetter och Mölnlycke logistikpark finns expansionsmöjligheter liksom i Nyköpings kommun. Nyproduktionen beror dock inte endast på tillkommande logistikyta utan en del förklaras av omflyttning då äldre industri- och logistikområden konverteras till annan användning såsom handel, kontor eller bostäder. Utveckling av industrimark till annan användning sker i orter som har befolkningstillväxt och ekonomisk tillväxt. Denna trend kan påverka fastighetsägare positivt genom att utveckling av industrimarken till en annan verksamhet leder till högre markvärden/byggrättsvärden genom att hyresnivåer och fastighetspriser är högre inom

segmenten handel, kontor och bostäder i attraktiva lägen. Exempel på områden som omvandlats eller är under omvandling från industri- eller företagsområden är Alderholmen i Gävle där bostäder utvecklas, Kungens Kurva i Huddinge där kontor och lätt industri blir handel. I Jönköping pågår planering för att omvandla ett område vid Munksjön där Munksjö bruk en gång i tiden var etablerat. Här planeras det för 12 000 nya bostäder och 6 000 arbetsplatser. Liknande utveckling har skett i Västerås hamn och Västra Hamnen i Malmö.

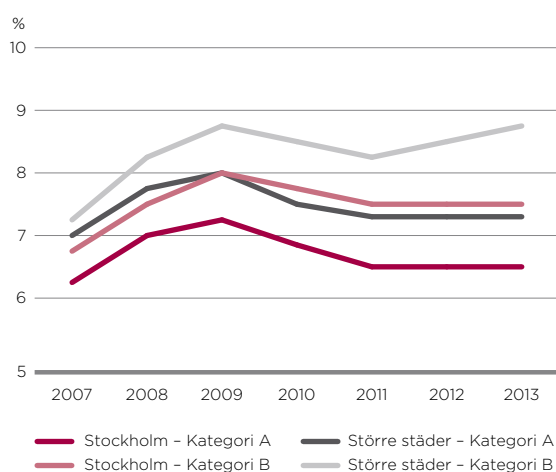
Newsec gör bedömningen att segmentet logistikfastigheter kommer att utvecklas positivt i goda logistiklägen. Ökade transportkostnader bidrar till att det geografiska läget får ännu större betydelse framöver. Efterfrågan på logistikjänster och omlastningspunkter bedöms också öka på grund av en ökande internethandel.

Transaktionsvolym för logistikfastigheter i MDRSEK samt dess procentuella andel av total transaktionsvolym



Källa: Newsec

Direktavkastningskrav för logistikfastigheter¹⁾



Källa: Newsec

1) Diagrammet avser lager/logistikfastigheter i storleken 5 000–20 000 kvm med fem till tio års hyresavtal. Hyran är exklusive värme och fastighetsskatt. A-läge Stockholmsområdet: Rosersberg och Arlandastad. B-läge Stockholmsområdet: Jordbro och Nykvarn. A-läge Större städer, Göteborgsområdet: Arendal Backa och Högbys/Sisjön, Malmö området: Fosie, Norra Hamnen och Bulltofta. B-läge Större städer, Göteborgsområdet: Varberg och Borås, Malmöområdet: Helsingborg och Lund.

Verksamhetsbeskrivning

Hemfosa är ett fastighetsbolag vars affärsidé är att äga, utveckla och förvalta fastigheter med tydligt inslag av samhällsfinansierade hyresgäster, vilket genererar en långsiktig, hög och stabil avkastning, samt att skapa värde genom att aktivt delta på transaktionsmarknaden. Bolaget äger fastigheter i tillväxtkommuner i Sverige. Hemfosas fastighetsbestånd omfattar Samhällsfastigheter, Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner och Logistikfastigheter samt Transaktionsfastigheter.

BAKGRUND

Hemfosa grundades i juni 2009 med ambition att skapa en effektiv organisation med korta beslutsvägar som inriktar sig på transaktionsintensiv fastighetsverksamhet. Grundarna såg ett utrymme för en dynamisk aktör på den svenska fastighetsmarknaden mot bakgrund av den turbulens som präglat marknaden, både nationellt och globalt.

Med fokus på högavkastande fastigheter med stabila kassaflöden inom segmenten Samhällsfastigheter, Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner och Logistikfastigheter i Sverige i kombination med att tillvarata de möjligheter som uppstår i en ständigt föränderlig fastighetsmarknad, har Hemfosas expansion gått fort. Efter drygt fem år äger Bolaget ett fastighetsbestånd med ett värde om cirka 20,6 MDRSEK.¹⁾

VERKSAMHETSHISTORIK

2014

I mars 2014 genomförde Hemfosa en ägarspridning och börsnotering av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm. Antal aktieägare ökade med cirka 11 500. Det totala värdet av erbjudandet uppgick till cirka 3 614 MSEK och Hemfosa tillfördes totalt cirka 809 MSEK efter emissionskostnader.

Som en del av Hemfosas tidigare finansieringsstruktur fanns aktieägarlån om 3 470 MSEK. I samband med ägarspridningen av Bolagets aktier konverterades aktieägarlån om 2 970 MSEK, resterande del om 500 MSEK refinansierades genom en bryggfinansiering. Bryggfinansieringen återbetalades när Bolaget under våren emitterade ett treårigt icke-säkerställt obligationslån om totalt 1 200 MSEK som noterades på Nasdaq Stockholm.

Hemfosa har fram till den 30 september 2014 genomfört ett antal fastighetstransaktioner. Bland annat avyttrades två fastigheter belägna i Partille och i Göteborg i en

affär som även innefattade förvärv av två fastigheter i Kristianstad. Transaktionen ökade Hemfosas uthyrningsbara yta med cirka 6 000 kvm netto. Bolaget har även förvärvat samhälls- och kontorsfastigheter i Sundsvall, med bland annat Mittuniversitetet och Nordea som hyresgäst, till ett totalt värde om 661 MSEK och en uthyrningsbar yta om cirka 38 000 kvm.

Hemfosas joint venture Söderport genomförde i april förvärv av fastigheter till ett sammanlagt värde om cirka 1 800 MSEK från bolag inom Volvokoncernen. Förvärvet omfattade en uthyrningsbar yta om cirka 300 000 kvm samt mark om cirka 900 000 kvm. Under sommaren avyttrade Söderport bostadsprojekt i Stockholm till ett värde om 355 MSEK.

Per den 30 september 2014 uppgick värdet på Hemfosas fastighetsbestånd till 17 505 MSEK och omfattade 195 fastigheter med en total yta om cirka 1 750 000 kvm.

Efter den 30 september 2014 har Hemfosa offentliggjort ytterligare fastighetsförvärv, se avsnittet "Kapitalstruktur och kompletterande information" under rubriken "Väsentliga händelser efter den 30 september 2014" för ytterligare information.

2013

Under året avyttrade Söderport 132 av de bilprovsningsfastigheter som förvärvats året innan och Hemfosa avyttrade åtta fastigheter om cirka 27 000 kvm. Vidare förvärvades en logistikfastighet om cirka 17 000 kvm i Trollhättan.

Under december månad förvärvade Hemfosa ett fastighetsbestånd om 28 kommersiella fastigheter om cirka 142 000 kvm till ett värde av cirka 1 300 MSEK. Förvärvet genomfördes tillsammans med Crown Nordic Management i ett joint venture-bolag, Hemfosa Kronfastigheter Holding AB, där parterna äger 50 procent var. Fastighetsbeståndet är allokerat till tillväxtkommuner i södra och mellersta Sverige. I övrigt var det främst mindre affärer

1) Hemfosas direktägda fastighetsportfölj uppgår till cirka 17,5 MDRSEK. Bolagets andel av fastighetsvärdet i joint ventures uppgår till cirka 3,1 MDRSEK.

som präglade verksamhetsåret. Processen att undersöka förutsättningarna för en notering av Hemfosas aktier på Nasdaq Stockholm påbörjades.

Vid slutet av 2013 uppgick värdet på Hemfosas fastighetsbestånd, exklusive Hemfosas andel i joint ventures, till cirka 16 300 MSEK och omfattade 195 fastigheter med en total yta om cirka 1 710 000 kvm.

2012

2012 var ett mindre intensivt år sett till förvärv. Under året tillträdde två nybyggda logistikfastigheter med en sammanlagd yta om cirka 74 000 kvm, en i Landskrona och en i Göteborg. Dessutom förvärvades en fastighet i Karlstad om cirka 7 000 kvm.

I mars avyttrades 43 industri- och butiksfastigheter, med en yta om cirka 90 000 kvm, ur beståndet som förvärvades från Däckia och Lantmännen Fastigheter. Under året avyttrades även ägandet i Saab-fabriken samt delar av Landic VIII-beståndet.

I slutet av året förvärvade Söderport Svensk Bilprovnings 142 rörelsefastigheter runt om i landet, med cirka 123 000 kvm uthyrningsbar yta och cirka 1 422 000 kvm mark.

Vid slutet av 2012 uppgick värdet på Hemfosas fastighetsbestånd till cirka 16 000 MSEK och omfattade 204 fastigheter med en total yta om cirka 1 721 000 kvm.

2011

Året inleddes med förvärvet av Landic VIII, 57 kontorsfastigheter spridda över 42 orter, med en sammanlagd yta på cirka 300 000 kvm, där närmare hälften av hyresgästerna återfinns inom rättsväsendet. Polismyndigheten är hyresgäst i en tredjedel av lokalerna.

I april 2011 begärdes Kefren Properties IX i konkurs. Bolagets fastigheter såldes senare på hösten vid exekutiv auktion. Hemfosa var största köpare och Bolaget förvärvade vid auktionen, som pågick under tre veckor i oktober, 42 fastigheter fördelade på ett flertal orter, för totalt cirka 2 200 MSEK.

Under sommaren ledde Hemfosa ett konsortium som köpte Saabs fabrikslokaler i Trollhättan, ett bestånd om cirka 500 000 kvm. Beståndet av logistikfastigheter utökades med cirka 104 000 kvm, bland annat i Eskilstuna, Jönköping, Örebro och Vaggeryd. Därtill förvärvades elva fastigheter om cirka 21 000 kvm från Däckia.

Under 2011 avyttrades 14 fastigheter om totalt cirka 54 000 kvm. Hemfosa etablerade under året ytterligare fyra förvaltningskontor; i Göteborg, Karlstad, Västerås och Sundsvall.

Vid slutet av 2011 uppgick värdet på Hemfosas fastig-

hetsbestånd till cirka 15 100 MSEK och omfattade 279 fastigheter med en total yta om cirka 1 808 000 kvm.

2010

I början av året köpte Hemfosa Landic VI, 44 fastigheter för cirka 2 300 MSEK. Fastigheterna är belägna i Västerås, Uppsala, Sundsvall, Umeå, Luleå och Södertälje.

Under våren förvärvades sex kontorsfastigheter, en butiksfastighet och en skolfastighet om cirka 56 000 kvm i Kristianstad. I samband med detta övertogs personal och Hemfosa etablerade ett förvaltningskontor i Kristianstad. Vidare förvärvades fyra fastigheter i Uppsala bestående av en vårdfastighet, en skola, en lagerfastighet och en hotellfastighet om cirka 51 000 kvm.

I juni förvärvade Hemfosa, tillsammans med fastighetsbolaget Sagax, fastighetsbolaget DK Properties med fastigheter värda cirka 3 000 MSEK, merparten industri- och lagerfastigheter i Stockholmsområdet. DK Properties bytte senare namn till Söderport Fastigheter AB och ägs idag till lika delar av Hemfosa och Sagax genom det gemensamt ägda företaget Söderport Holding AB.

Från Lantmännen Fastigheter förvärvades under året 42 butiks- och industrifastigheter om cirka 135 000 kvm på 40 orter spridda över landet. I oktober förvärvades, på en exekutiv auktion, nio av elva fastigheter till ett värde av cirka 1 800 MSEK från Landic VII:s konkursbo. Fastigheterna omfattade cirka 152 000 kvm.

Under året byggde Hemfosa upp ett bestånd av logistikfastigheter. I Växjö förvärvades en nybyggd fastighet om cirka 22 000 kvm och i Skåne förvärvades två logistikfastigheter om cirka 32 000 kvm. Utöver detta förvärvades ett nybyggt tryckeri i Göteborgsområdet med en yta om cirka 10 000 kvm.

Under 2010 ökade fastighetsbeståndet och uppgick vid utgången av året till 164 fastigheter med en yta om cirka 939 000 kvm och ett marknadsvärde om cirka 7 900 MSEK.

2009

Hemfosa genomförde i augusti sina första fastighetsaffärer. Det första förvärvet bestod av tre industrifastigheter, en kontorsfastighet och tre lagerfastigheter om totalt cirka 63 000 kvm i mellersta Sverige. Under hösten avyttrades merparten av fastigheterna som ingick i det första förvärvet, kvar i beståndet blev en av lagerfastigheterna.

Flera mindre fastighetsaffärer genomfördes under hösten. Hemfosa förvärvade bland annat de första samhällsfastigheterna omfattande tre vård- och skolfastigheter om 4 300 kvm i Gävle.

I slutet av det första verksamhetsåret bestod det aktu-

mulerade fastighetsbeståndet av 13 fastigheter om totalt cirka 26 100 kvm, med ett marknadsvärde om cirka 220 MSEK.

VERKSAMHET

Affärsidé Hemfosa ska äga, utveckla och förvalta fastigheter med tydligt inslag av samhällsfinansierade hyresgäster, vilket genererar en långsiktig, hög och stabil avkastning. Hemfosa ska även skapa värde genom att aktivt delta i transaktionsmarknaden.

Mål och strategi

Övergripande mål

- Hemfosas övergripande mål är att leverera högst totalavkastning bland noterade svenska fastighetsbolag över en femårsperiod.

Tillväxtmål

- Hemfosa ska öka eget kapital till 10 000 MSEK över en femårsperiod.

Finansiella mål

- Soliditeten ska långsiktigt uppgå till minst 30 procent.
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt uppgå till minst 1,5 ggr.

Utdelningspolicy

- Utdelningen ska långsiktigt uppgå till 60 procent av utdelningsgrundande resultat. Med utdelningsgrundande resultat avses förvaltningsresultat med avdrag för betald skatt och andel i joint ventures resultat.

Strategi

I syfte att uppnå ovanstående mål ska Hemfosa:

- Skapa långsiktigt hög och stabil tillväxt samt ett starkt kassaflöde genom att:
 - utveckla och förädla befintligt fastighetsbestånd
 - skapa och bibehålla långsiktiga hyresgästrelationer genom marknadsorienterad och professionell fastighetsförvaltning
- Vara aktiv i transaktionsmarknaden i syfte att:
 - skapa tillväxt
 - maximera avkastning i förhållande till risk, samt att
 - generera transaktionsvinster

Förvaltning och utveckling av fastighetsbeståndet

Hemfosa ska genom effektiv och marknadsorienterad fastighetsförvaltning skapa långsiktiga hyresgästrelationer. Bolaget är en ansvarsfull och lyhörd hyresvärd som erbjuder sina kunder god service och hög kvalitet i förvaltningen. För Hemfosa innebär det att vara tillgängliga, ge service på avtalad tid och säkerställa kvalitet på underhåll och skötsel. Hyresgästerna ska trivas och känna sig trygga i sin verksamhet i Hemfosas lokaler, oavsett typ av fastighet, läge eller användning.

Hemfosa skapar effektiva och kreativa lösningar för att möta hyresgästernas ändrade behov över tiden. Det sker exempelvis genom erbjudande om flytt till andra lokaler i fastighetsbeståndet, genom en anpassad om- eller tillbyggnad eller genom att bygga nytt på mark i anslutning till fastigheten.

Hemfosas förvaltning är fokuserad på att utveckla befintligt fastighetsbestånd genom en aktiv förvaltning med fokus på att hyra ut vakanta lokaler och aktivt arbeta med omförhandlingar av befintliga avtal. Förvaltningsorganisationens mål är att hålla en hög servicenivå, identifiera effektiva lokallösningar och tekniska lösningar som gagnar fastighetens driftnetto och miljö, och samtidigt ger nöjda kunder. Hemfosa arbetar i sin förvaltning med väldefinierade ansvarsområden, tydliga mål och formulerade resultatkrav.

Transaktionsverksamhet

Hemfosa utvärderar och omstrukturerar befintligt fastighetsbestånd kontinuerligt genom förvärv och avyttringar i syfte att utveckla fastighetsbeståndets sammansättning med avseende på geografi och fastighetskategori samt risk- och avkastningsnivå. Övergripande i detta arbete är Hemfosas mål att utöka Bolagets fastighetsbestånd, främst inom segmentet Samhällsfastigheter. Hemfosas transaktionsverksamhet följer en etablerad arbetsmodell i syfte att genomföra fastighetstransaktioner på ett affärsmässigt och effektivt sätt. Avdelningen har hög kompetens, ett brett kontaktnät samt resurser för att kunna agera snabbt och därigenom fånga affärsmöjligheter som uppstår på en föränderlig fastighetsmarknad.

Hemfosas transaktionsverksamhet lägger stort fokus på att kunna upptäcka, utvärdera samt hantera risker och möjligheter i transaktionsprocesserna och varje enskilt förvärv analyseras utifrån sina unika förutsättningar. Fokus ligger på förvärv av högavkastande fastigheter med stabila kassaflöden inom prioriterade kategorier.

Försäljningar värderas mot bakgrund av Hemfosas affärsidé och mål vilket innebär att fastigheter som

avkastar under Bolagets mål och även bedöms göra det långsiktigt bör avyttras. Samma bedömning kan göras av udda fastigheter vad avser geografi och kategori. En del av dessa fastigheter kommer från förvärv av en större fastighetsportfölj och kan säljas vidare i sin helhet eller i mindre delar. De fastigheter i beståndet som inte faller in under något av segmenten Samhällsfastigheter, Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner eller Logistikfastigheter, kategoriseras som Transaktionsfastigheter.

Hållbarhetsarbete

Hemfosa ska vara en ansvarstagande samhällsaktör och hyresvärd, som följer de riktlinjer för god svensk bolagsstyrning och de krav som ställs på en modern fastighetsägare. Hyresgästerna ska trivas och känna sig trygga när de bedriver sin verksamhet i Hemfosas lokaler, oavsett typ av fastighet, läge eller användning, vilket även gäller för Bolagets medarbetare.

Både i Hemfosas fastighetsförvaltning och transaktionsverksamhet är miljöarbetet, med fokus på hållbarhet och långsiktighet, en viktig styrparameter. Det handlar dels om att identifiera och värdera miljörisker i samband med fastighetsförvärv, men även om att hantera miljöskulder i det befintliga fastighetsbeståndet.

På detta sätt bidrar åtgärderna till en bättre miljö för både hyresgäster och samhället i stort, samt påverkar även fastigheternas värde positivt. Samtidigt som skadliga miljöeffekter av verksamheten minimeras i den takt och utsträckning som krävs, ska Hemfosa leva upp till kraven på kvalitet och konkurrenskraft. Förutsättningarna för framgång är god kunskap och engagemang hos de anställda i kombination med en ambition att kontinuerligt inhämta kunskap inom miljöområdet.

Hemfosas miljöpolicy

För att framgångsrikt arbeta med miljö och hållbarhet ska Hemfosa:

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

Miljöarbete i verksamheten

Hemfosa påverkar miljön genom sin verksamhet bland annat i form av energiförbrukning, avfallsgenerering och användning av material. Att minska energianvändningen i fastigheterna är ett prioriterat område. Hemfosa genomför fortlöpande åtgärder i syfte att minska elförbrukningen i befintligt fastighetsbestånd. Exempel på Hemfosas åtgärder för minskad elförbrukning är översyn av drifttider för ventilation och byte till energieffektivare uppvärmningssystem. Energianalyser vid projektutveckling är ett annat exempel på hur Hemfosa aktivt arbetar med energibesparande åtgärder. I transaktionsverksamheten finns en utvecklad förvärvs- och försäljningsprocess där miljöaspekten är en viktig del.

I samband med förvärv av fastigheter genomförs miljöanalyser av såväl mark som byggnad för att identifiera eventuella miljörisker och för att bedöma vilka åtgärder som kan genomföras för att minska miljöpåverkan.

Ett antal av Hemfosas fastigheter är idag miljöcertifierade enligt Green Building, ett EU-initiativ för minskad energianvändning. Hemfosas mål för 2014 är att Green Building-certifiera ytterligare minst tre fastigheter. En fastighet i beståndet är även miljöklassad enligt det internationella miljöcertifieringssystemet BREEAM.

Organisation och medarbetare

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

Koncernledning

Hemfosas koncernledning har gedigen kunskap om fastighetsmarknaden och lång erfarenhet av framgångsrikt genomförda fastighetstransaktioner och består av sju personer enligt följande: *VD, CFO, operativ chef, fastighetschef, transaktionschef, chef Juridik och finansiering samt chef Affärsutveckling.*

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

Verksamhetsbeskrivning

Koncerngemensamma funktioner

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

Förvaltning

Bolagets fastighetsbestånd är uppdelat i fem regioner. Varje region leds av en regionchef som har det operativa ansvaret för fastigheterna inom regionen. Hemfosa har i dagsläget egna förvaltare i alla regioner.

Medarbetare¹⁾

Hemfosa erbjuder en kreativ och stimulerande miljö med fokus på delaktighet och personlig utveckling. Bolaget har en platt organisation som medför korta beslutsvägar och decentraliserat ansvar.

Per den 30 september 2014 uppgick antalet anställda i Hemfosa till 36 personer, varav 20 återfinns på Hemfosas huvudkontor i Nacka, 5 personer i Kristianstad, 4 personer i Sundsvall, 3 personer vardera i Göteborg och Västerås samt 1 person i Karlstad. I syfte att skapa en flexibel organisation som kan anpassas efter Bolagets utveckling, har Hemfosa valt att fokusera på en platt organisations-

struktur i vilken de för Bolaget mest centrala funktionerna återfinns internt. Övriga mer standardiserade funktioner är utallokerade till erkänt duktiga leverantörer av tjänster.

Av det totala antalet anställda var 18 kvinnor och 18 män. De anställdas medelålder var 45 år.

Medelantal anställda

	Jan-sep 2014	2013	2012	2011
Totalt	36	32	27	23

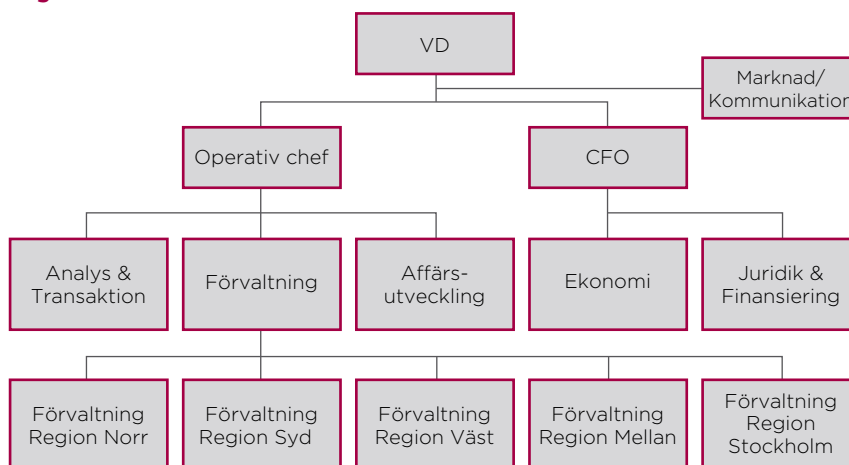
Arbetsmiljö

Hemfosas personalomsättning samt sjukfrånvaro är låg, vilket god arbetsmiljö, stimulerande arbetsuppgifter samt möjlighet till personlig utveckling bidrar till. Bolaget hade inte någon långtidsfrånvaro omfattande 60 sjukdagar eller mer.

Utbildningsnivå

Per den 30 september 2014 hade 53 procent av de anställda genomgått någon form av högskoleutbildning.

Organisation



¹⁾ I samband med Hemfosas offentliggjorda fastighetsförvärv från Castellum övergår 15 anställda från Corallens förvaltningsorganisation till Hemfosa, se mer information i avsnittet "Kapitalstruktur och annan finansiell information" under rubriken "Väsentliga händelser efter den 30 september 2014."



Kungsängen 12

Västerås

Olja på duk av *Mattias Öhrberg*

Konsten att skapa
värde

Fastighetsbestånd

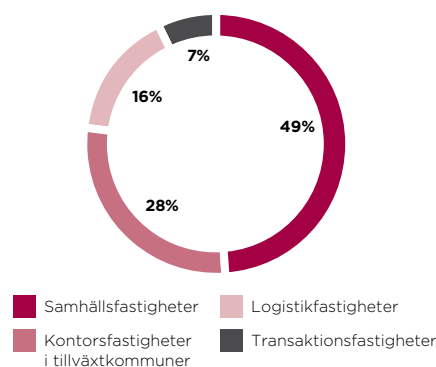
Genomgående i detta avsnitt avses Hemfosas fastighetsbestånd per den 30 september 2014.¹⁾ Hemfosa hade per den 30 september 2014 därutöver fyra joint ventures (se avsnittet "Joint ventures"), vilka ej konsolideras utan ingår i posten "Andelar i joint ventures". Hemfosa har efter den 30 september 2014 offentliggjort ett antal fastighetstransaktioner, se avsnittet "Kapitalstruktur och annan finansiell information" under rubriken "Väsentliga händelser efter den 30 september 2014" för mer information.

Hemfosas fastighetsbestånd är indelat i segmenten Samhällsfastigheter, Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner, Logistikfastigheter och Transaktionsfastigheter. Samhällsfastigheter avser fastigheter med direkt eller indirekt samhällsfinansierade hyresgäster som står för minst 70 procent av hyresvärdet. Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner avser huvudsakligen centralt belägna kontorsfastigheter i tillväxtkommuner. Logistikfastigheter avser huvudsakligen moderna logistikfastigheter belägna vid attraktiva logistikknutpunkter. I segmentet Transaktionsfastigheter ingår fastigheter från de övriga segmenten som långsiktigt inte bedöms generera en acceptabel riskjusterad avkastning eller fastigheter som är udda vad avser geografi och kategori.

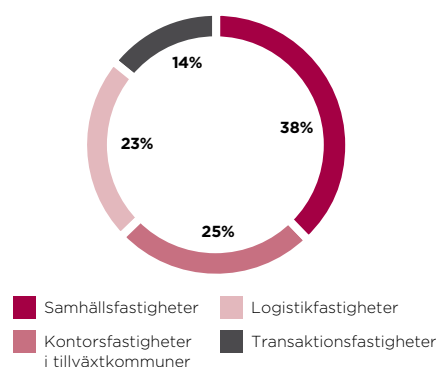
Hemfosas fastighetsbestånd omfattade per den 30 september 2014 totalt 195 fastigheter. Det totala fastighetsvärdet uppgick till 17 505 MSEK och den uthyrningsbara ytan var 1 750 000 kvm. Fastighetsbeståndets totala hyresvärde uppgick per den 30 september 2014 till 1 816 MSEK, varav bedömt hyresvärde för vakanta lokaler uppgick till 180 MSEK, motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 90 procent. Uthyrningsgraden mätt som yta uppgick per samma datum till 86 procent.

Hemfosa hade per den 30 september 2014 fyra joint venture-bolag: Söderport Holding AB, Hemfosa Kronfastigheter Holding AB, Gästgivaregatan Holding AB och Culmen Strängnäs II AB. Hemfosas fastighetsäande joint ventures ägde per den 30 september 2014 tillsammans 74 fastigheter med ett sammanlagt marknadsvärde, för Hemfosas andel, om cirka 3,1 MDRSEK. Se avsnittet "Joint Ventures" för ytterligare information.

Fastighetsvärde per segment



Uthyrningsbar yta per segment



1) Genomgående baseras hyresintäkter på kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och beaktade hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter per den 30 september 2014 utifrån gällande hyreskontrakt. Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad baseras per den 30 september 2014 på årsbasis utifrån gällande hyreskontrakt.

Den geografiska tyngdpunkten i Hemfosas fastighetsbestånd ligger i södra och mellersta Sverige. Storstadsregionerna Stockholm och Göteborg utgör cirka 44 procent av det totala fastighetsvärdet.

Fastighetsbeståndet domineras av kontorsfastigheter och saknar i princip inslag av handelsfastigheter och bostäder. Inom segmentet Samhällsfastigheter är fastighetskategorierna skola, vård och omsorg samt rättsväsande väsentliga för Hemfosa.

Hemfosa avser att över tid växa inom segmentet Samhällsfastigheter, delvis mot bakgrund av att Hemfosa tilltalas av de stabila kassaflöden och längre hyresavtal som generellt karaktäriserar fastigheter inom detta segment. Det är Hemfosas övertygelse att ett aktivt deltagande i transaktionsmarknaden kommer att ge Bolaget bättre förutsättningar att lyckas med denna ambition, då Hemfosa kan förvärva större portföljer där samhällsfastigheter ingår.

Fastighetsbestånd fördelat per segment per den 30 september 2014

	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Vakant yta, tkvm	Hyresvärde, MSEK	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, MSEK	Fastighetsvärde, MSEK	Andel av totalt fastighetsvärde, %
Samhällsfastigheter	86	667	56	885	96	826	8 650	49
Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner	46	438	101	527	82	429	4 854	28
Logistikfastigheter	23	406	22	231	95	219	2 754	16
Transaktionsfastigheter	40	239	57	173	80	136	1 247	7
Totalt	195	1 750	236	1 816	90	1 610	17 505	100

Fastighetsbestånd fördelat per geografiskt område per den 30 september 2014

	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Vakant yta, tkvm	Hyresvärde, MSEK	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, MSEK	Fastighetsvärde, MSEK	Andel av totalt fastighetsvärde, %
Stockholm	35	408	58	557	90	484	5 507	31
Göteborg	26	275	52	267	83	220	2 292	13
Mälardalen	23	215	19	183	92	168	1 991	11
Skåne	18	198	32	161	90	142	1 665	10
Karlstad	6	81	7	115	93	104	1 124	6
Sundsvall	11	85	8	115	95	109	1 271	7
Luleå	5	35	2	42	95	40	390	2
Umeå	4	35	11	33	82	27	371	2
Övrigt	67	417	47	343	93	317	2 894	17
Totalt	195	1 750	236	1 816	90	1 610	17 505	100

Fastighetsbestånd fördelat per fastighetskategori per den 30 september 2014

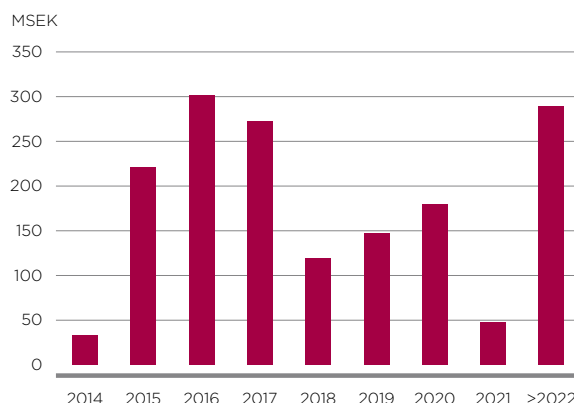
	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Vakant yta, tkvm	Hyresvärde, MSEK	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, MSEK	Fastighetsvärde, MSEK	Andel av totalt fastighetsvärde, %
Kontor	88	849	146	1 058	88	921	9 756	56
Logistik, lager och industri	37	526	47	298	91	270	3 206	18
Rättsväsande	28	175	24	200	91	181	1 689	10
Skola, vård och omsorg	21	143	6	205	98	192	2 215	13
Handel	10	37	11	27	75	20	221	1
Övrigt	11	19	2	28	96	26	417	2
Totalt	195	1 750	236	1 816	90	1 610	17 505	100

HYRESGÄSTER OCH KONTRAKTSSTRUKTUR

Hemfosa har flera stora välrenommerade företag och myndigheter som hyresgäster. Hemfosas affärsinriktning innebär att 99 procent av hyresintäkterna utgörs av kommersiella hyresavtal. Per den 30 september 2014 hade Hemfosa cirka 2 508 hyresavtal och den genomsnittliga återstående kontraktstiden uppgick till 4,6 år.

De tio största hyresgästernas andel av Hemfosas hyresintäkter uppgick per den 30 september 2014 till 32,5 procent och den genomsnittliga kontraktstiden för dessa var 5,1 år.

Totalt uppgick Hemfosas hyresintäkter till 1 610 MSEK per den 30 september 2014.

Kontraktsförfallostruktur per den 30 september 2014**Hemfosas tio största hyresgäster per den 30 september 2014**

Verksamhet	Hyresintäkt, MSEK	Andel av totala hyresintäkter, %	Antal kontrakt	Genomsnittlig återstående löptid, år
Polismyndigheten	134	8,3	44	3,7
TeliaSonera Koncernen	86	5,3	55	3,2
Karolinska Universitetssjukhuset	52	3,2	26	4,9
Haninge Kommun	49	3,0	28	9,9
Mittuniversitetet	42	2,6	14	8,2
Domstolsverket	37	2,3	21	5,5
Försäkringskassan	36	2,2	15	3,0
AcadeMedia	31	1,9	11	8,2
SKF	29	1,8	8	4,0
Migrationsverket	29	1,8	13	5,7
Totalt	524	32,5	235	5,1

HYRESVÄRDE OCH UTHYRINGSGRAD

Det totala hyresvärdet för Hemfosas fastighetsbestånd bedöms uppgå till cirka 1 816 MSEK per den 30 september 2014. Det bedömda hyresvärdet för vakanta lokaler motsvarar cirka 180 MSEK. Av fastigheternas totala uthyrningsbara yta om 1 750 000 kvm, är 236 000 kvm vakant, vilket motsvarar cirka 14 procent. Av den vakanta ytan är den enskilt största vakansen om cirka 24 897 kvm hänförlig till fastigheten Tulpanen 3 i Mölndal och den näst största vakansen om cirka 18 056 kvm hänförlig till fastigheten Söderbymalm 3:462 i Haninge.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 96 procent i segmentet Samhällsfastigheter, 82 procent i segmentet Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner, 95 procent i segmentet Logistikfastigheter samt 80 procent i segmentet Transaktionsfastigheter.

HYRESINTÄKTER

Hemfosas kontrakterade hyresintäkter uppgår per den 30 september 2014 till cirka 1 610 MSEK. I hyresintäkterna ingår vanligen hyrestillägg för fastighetsskatt, värme och elkostnader som vidarefaktureras till hyresgästerna. Andelen kontrakterade hyresintäkter kopplade till konsumentprisindex (KPI) motsvarar 95 procent av Hemfosas hyresintäkter per den 30 september 2014. I vissa fall har Hemfosa tecknat triple-net-avtal med befintliga hyresgäster, vilket är en typ av hyresavtal där hyresgästen, utöver hyra, betalar samtliga kostnader som är associerade med fastigheten och vilka normalt hade belastat fastighetsägaren. Dessa inkluderar drifts- och underhållskostnader, fastighetsskötsel och fastighetsskatt med mera. Triple-net-avtal är tecknade med de hyresgäster som ryms inom Hemfosas segment Logistikfastigheter.

FASTIGHETSKOSTNADER

Drifts- och underhållskostnader

Hemfosas största driftskostnadsposter utgörs av värme, vatten, el och fastighetsskötsel. Övriga driftskostnader är exempelvis försäkringar, bevakning och sophantering. Bolaget arbetar kontinuerligt med energibesparande drifts- och underhållsåtgärder i fastighetsbeståndet i syfte att både minska bolagets kostnader och begränsa den påverkan Hemfosas verksamhet har på miljön. Exempelvis följs energiförbrukningen upp på kontinuerlig basis och utvärderas i syfte att identifiera och tillvarata befintlig förbättringspotential.

En annan kategori av fastighetskostnader som belastar Hemfosas verksamhet är underhållskostnader. I syfte att bibehålla fastigheternas skick och standard genomförs både planerat och löpande underhåll.

Drifts- och underhållskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftskostnader och underhållsåtgärder och uppgår per den 30 september 2014 på årsbasis till cirka 399 MSEK, vilket motsvarar cirka 228 SEK per kvm.

Fastighetsadministration

Hemfosas kostnader för fastighetsadministration består främst av kostnader för hyresdebitering, uthyrning, projektledning och marknadsföring. Hemfosas kostnader för fastighetsadministration uppgår per den 30 september 2014 på årsbasis till cirka 55 MSEK, vilket motsvarar 31 SEK per kvm.

Fastighetsskatt

Den av staten ålagda fastighetsskatten uppgår för närvarande till 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokalfastigheter och 0,5 procent för industrifastigheter. Fastigheter som är klassade som specialfastigheter är befriade från

fastighetsskatt, där till exempel vissa typer av samhällsfastigheter såsom skolfastigheter och vårdfastigheter ingår.

Fastighetsbeståndets taxeringsvärde 2014 uppgick till cirka 7 429 MSEK. Av Hemfosas 195 fastigheter är 33 taxerade som specialfastigheter och därigenom befriade från fastighetsskatt. Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas taxeringsvärde för 2014 och kostnader för tomträttsavgäld har beräknats utifrån 2014 års nivå. Fastighetsskatten uppgår per den 30 september 2014 på årsbasis till cirka 67 MSEK. Av Hemfosas fastighetsskatt vidaredebiteras cirka 52 MSEK till hyresgästerna, i form av hyrestillägg.

Tomträtter

Hemfosa innehar nio fastigheter med tomträtt. Innehavare av fastigheter med tomträtt betalar en årlig avgift, tomträttsavgäld, för den mark som markägaren, oftast stat och kommun, upplåtit med nyttjanderätt. Tomträttsinnehavaren äger således inte marken, utan endast på marken uppförda byggnader. Hemfosas kostnader för tomträttsavgäld, inklusive arrende, uppgår på årsbasis till cirka 4 MSEK.

Investeringar

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



Åkroken 1,
Sundsvall

SAMHÄLLSFASTIGHETER

Samhällsfastigheter är Hemfosas största segment och utgjorde 49 procent av Hemfosas totala fastighetsvärde och hyresvärde per den 30 september 2014. Per samma datum omfattade Hemfosas fastighetsbestånd i segmentet 86 fastigheter med totalt 667 222 kvm uthyrningsbar yta. Fastighetsvärdet uppgick till 8 650 MSEK och hyresvärdet uppgick till 885 MSEK.

Samhällsfastigheter avser fastigheter med direkt eller indirekt samhällsfinansierade hyresgäster som står för minst 70 procent av hyresvärdet.

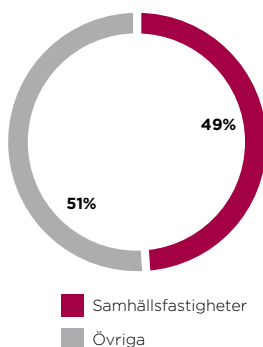
De fem största hyresgästerna i segmentet är Polismyndigheten (8,0 procent), Karolinska Universitetssjukhuset (3,2 procent), Haninge kommun (2,9 procent), Mittuniversitetet (2,6 procent) och Domstolsverket (2,0 procent), vilka totalt stod för 18,7 procent av Hemfosas hyresintäkter per den 30 september 2014.

Samhällsfastigheter per den 30 september 2014

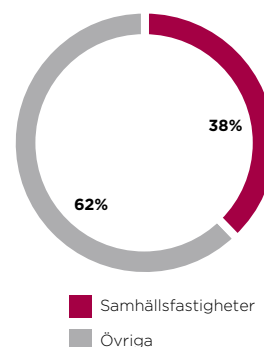
Nyckeltal

Antal fastigheter	86
Uthyrningsbar yta, kvm	667 222
Fastighetsvärde, MSEK	8 650
Fastighetsvärde, per kvm	12 964
Hyresvärde, MSEK	885
Hyresvärde, per kvm	1 326
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96
Hyresduration, år	4,8
Direktavkastning, %	6,7

Andel av Hemfosa (fastighetsvärde)



Andel av Hemfosa (uthyrningsbar yta)



Hemfosa avser att över tid växa inom segmentet Samhällsfastigheter, delvis mot bakgrund av att Hemfosa tilltalas av de stabila kassaflöden och längre hyresavtal som generellt karaktäriserar fastigheter inom detta segment. Det är Hemfosas övertygelse att ett aktivt deltagande i transaktionsmarknaden kommer att ge Bolaget förutsättningar att lyckas med denna ambition, då Hemfosa kan förvärva större portföljer där samhällsfastigheter utgör en väsentlig del.

Det är Hemfosas erfarenhet att det generellt sett är enklare att erhålla gynnsam bankfinansiering av samhällsfastigheter än fastigheter inom de flesta andra fastighetssegment som finns. Allt annat lika innebär det lägre låneavgifter och/eller högre belåningsgrader.

Långa hyresavtal skapar en stabil grund och minskar risken i Hemfosas fastighetsportfölj. Den genomsnittliga hyresdurationen för Hemfosas Samhällsfastigheter uppgick per den 30 september 2014 till 4,8 år.

Samhällsfastigheter fördelat per geografiskt område per den 30 september 2014

	Antal fastigheter	Uthyrnings- bar yta, tkvm	Vakant yta, tkvm	Hyres- värde, MSEK	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyres- intäkter, MSEK	Fastighets- värde, MSEK	Andel av fastighets- värde, %
Stockholm	17	178	12	312	95	285	3 316	38
Göteborg	8	36	1	43	99	43	421	5
Mälardalen	9	76	9	87	94	82	902	10
Skåne	6	66	5	77	99	74	753	9
Karlstad	4	71	4	102	96	96	994	11
Sundsvall	4	35	0	53	100	52	622	7
Luleå	-	-	-	-	-	-	-	-
Umeå	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	38	205	26	210	93	195	1 641	19
Totalt	86	667	56	885	96	826	8 650	100

Samhällsfastigheter fördelat per fastighetskategori per den 30 september 2014

	Antal fastigheter	Uthyrnings- bar yta, tkvm	Vakant yta, tkvm	Hyres- värde, MSEK	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyres- intäkter, MSEK	Fastighets- värde, MSEK	Andel av fastighets- värde, %
Kontor	39	363	33	491	95	458	4 651	54
Logistik, lager och industri	-	-	-	-	-	-	-	-
Rättsväsende	26	156	17	179	94	166	1 528	18
Skola, vård och omsorg	19	139	6	199	98	187	2 171	25
Handel	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	2	9	0	16	99	16	300	3
Totalt	86	667	56	885	96	826	8 650	100



Verkstaden 8,
Västerås

KONTORSFASTIGHETER I TILLVÄXTKOMMUNER

Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner är Hemfosas näst största segment och utgjorde 28 procent respektive 29 procent av Hemfosas totala fastighetsvärde och hyresvärde per den 30 september 2014. Per samma datum omfattade Hemfosas fastighetsbestånd i segmentet 46 fastigheter med totalt 437 697 kvm uthyrningsbar yta. Fastighetsvärdet uppgick till 4 854 MSEK och hyresvärdet uppgick till 527 MSEK.

Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner avser huvudsakligen centralt belägna kontorsfastigheter i tillväxtkommuner. Med tillväxtkommuner avses kommuner i Sverige som de senaste fem åren uppvisat och fortsatt förväntas uppvisa positiv nettobefolkningstillväxt.

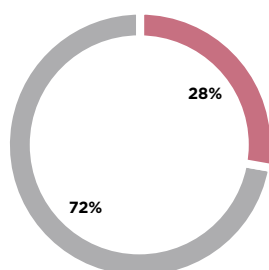
De fem största hyresgästerna i segmentet är TeliaSonera (5,1 procent), SKF (1,8 procent), Bombardier (1,1 procent), Vattenfall (1,0 procent) och Västra Götaland Läns Landsting (1,0 procent), vilka totalt stod för 10,1 procent av Hemfosas hyresintäkter per den 30 september 2014.

Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner per den 30 september 2014

Nyckeltal

Antal fastigheter	46
Uthyrningsbar yta, kvm	437 697
Fastighetsvärde, MSEK	4 854
Fastighetsvärde, per kvm	11 089
Hyresvärde, MSEK	527
Hyresvärde, per kvm	1 205
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	82
Hyresduration, år	3,5
Direktavkastning, %	5,5

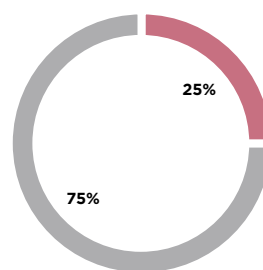
Andel av Hemfosa (fastighetsvärde)



■ Kontorsfastigheter
i tillväxtkommuner

■ Övriga

Andel av Hemfosa (uthyrningsbar yta)



■ Kontorsfastigheter
i tillväxtkommuner

■ Övriga

Utöver i de tre regionerna Stockholm, Göteborg och Skåne återfinns fastigheterna inom segmentet i städerna Västerås, Karlstad, Sundsvall, Umeå och Luleå, vilka alla är städer med god befolkningstillväxt. Hemfosa fastigheter i dessa städer är ofta belägna centralt och i många fall i anslutning till stadens centrum.

Hemfosa fastigheter inom segmentet kännetecknas av långsiktiga hyresgäster vilket resulterar i stabila hyresintäkter. Vidare bedömer Hemfosa att det finns goda möjligheter att förädla fastighetsbeståndet och öka uthyrningsgraden.

Fastigheter av god kvalitet i centrala lägen är enligt Bolaget i regel alltid mycket omsättningsbara, det vill säga det finns oftast ett stort intresse från andra aktörer, inte minst fastighetsägare som enbart äger fastigheter i den specifika staden, att förvärva dessa fastigheter.

Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner fördelat per geografiskt område per den 30 september 2014

	Antal fastigheter	Uthyrnings- bar yta, tkvm	Vakant yta, tkvm	Hyres- värde, MSEK	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyres- intäkter, MSEK	Fastighets- värde, MSEK	Andel av fastighets- värde, %
Stockholm	10	109	29	158	82	126	1 514	31
Göteborg	6	136	44	145	72	103	1 072	22
Mälardalen	10	58	7	60	89	53	582	12
Skåne	4	22	3	29	94	26	277	6
Karlstad	1	3	3	3	0	0	31	1
Sundsvall	7	50	8	62	90	56	649	13
Luleå	5	35	2	42	95	40	390	8
Umeå	3	26	6	28	87	25	339	7
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	46	438	101	527	82	429	4 854	100

Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner fördelat per fastighetskategori per den 30 september 2014

	Antal fastigheter	Uthyrnings- bar yta, tkvm	Vakant yta, tkvm	Hyres- värde, MSEK	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyres- intäkter, MSEK	Fastighets- värde, MSEK	Andel av fastighets- värde, %
Kontor	41	433	101	522	82	424	4 799	99
Logistik, lager och industri	-	-	-	-	-	-	-	-
Rättsväsende	-	-	-	-	-	-	-	-
Skola, vård och omsorg	2	4	0	6	99	5	44	1
Handel	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	3	0	0	0	0	0	11	0
Totalt	46	438	101	527	82	429	4 854	100



Terminalen 1,
Växjö

LOGISTIKFASTIGHETER

Logistikfastigheter utgjorde 16 procent respektive 13 procent av Hemfosas totala fastighetsvärde och hyresvärde per den 30 september 2014. Per samma datum omfattade Hemfosas fastighetsbestånd i segmentet 23 fastigheter med totalt 406 357 kvm uthyrningsbar yta. Fastighetsvärdet uppgick till 2 754 MSEK och hyresvärdet uppgick till 231 MSEK.

Logistikfastigheter avser huvudsakligen moderna logistikfastigheter belägna vid attraktiva logistikknutpunkter.

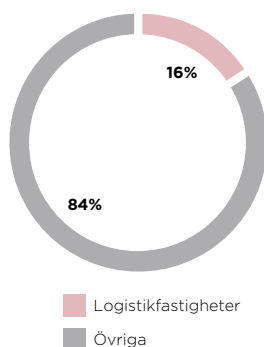
De fem största hyresgästerna i segmentet är Scanlog (1,5 procent), V-Tab (1,3 procent), DSV (1,2 procent), RPG Logistics (1,0 procent) och Staples (0,9 procent), vilka totalt stod för 5,9 procent av Hemfosas hyresintäkter per den 30 september 2014.

Logistikfastigheter per den 30 september 2014

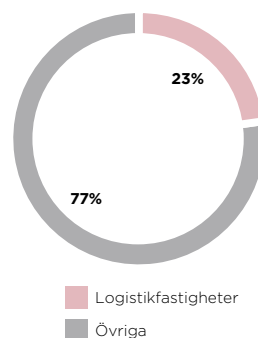
Nyckeltal

Antal fastigheter	23
Uthyrningsbar yta, kvm	406 357
Fastighetsvärde, MSEK	2 754
Fastighetsvärde, per kvm	6 776
Hyresvärde, MSEK	231
Hyresvärde, per kvm	568
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95
Hyresduration, år	6,8
Direktavkastning, %	6,7

Andel av Hemfosa (fastighetsvärde)



Andel av Hemfosa (uthyrningsbar yta)



Inom segmentet Logistikfastigheter tecknar Hemfosa i många fall triple-net-avtal med hyresgästerna, vilket är en typ av hyresavtal där hyresgästen, förutom hyra, betalar samtliga kostnader som är associerade med fastigheten. Dessa inkluderar drifts- och fastighetskostnader, fastighetsskötsel och fastighetsskatt med mera. Resultatpåverkan av förändrade kostnader är därmed begränsad för dessa fastigheter. Andelen hyresavtal inom segmentet tecknade som triple-net-avtal uppgick per den 30 september till cirka 81 procent av hyresintäkterna.

Vidare kännetecknas segmentet av långa hyreskontrakt. Den genomsnittliga kontraktslängden för Hemfosas Logistikfastigheter uppgick per den 30 september 2014 till 6,8 år.

Logistikportföljer är för närvarande mycket attraktiva på fastighetsmarknaden, och det är ett stort antal aktörer som kontinuerligt kontakter Hemfosa och visar intresse för att förvärva Logistikfastigheter från Hemfosa. Det är Hemfosas uppfattning att de Logistikfastigheter man äger är av mycket god kvalitet.

Hemfosas Logistikfastigheter ligger attraktivt belägna vid de största logistikklustren i Sverige. Av Hemfosas totalt 23 logistikfastigheter ligger 20 belägna vid de 25 största logistikklustren, varav 16 ligger belägna vid de tio mest attraktiva logistikklustren.¹⁾

Logistikfastigheter fördelat per geografiskt område per den 30 september 2014

	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Vakant yta, tkvm	Hyresvärde, MSEK	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, MSEK	Fastighetsvärde, MSEK	Andel av fastighetsvärde, %
Stockholm	3	57	9	44	87	38	373	14
Göteborg	4	57	0	44	99	44	519	19
Mälardalen	3	78	0	33	100	33	466	17
Skåne	4	92	13	44	86	38	589	21
Karlstad	-	-	-	-	-	-	-	-
Sundsvall	-	-	-	-	-	-	-	-
Luleå	-	-	-	-	-	-	-	-
Umeå	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	9	122	0	66	100	66	806	29
Totalt	23	406	22	231	95	219	2 754	100

Logistikfastigheter fördelat per fastighetskategori per den 30 september 2014

	Antal fastigheter	Uthyrningsbar yta, tkvm	Vakant yta, tkvm	Hyresvärde, MSEK	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, MSEK	Fastighetsvärde, MSEK	Andel av fastighetsvärde, %
Kontor	-	-	-	-	-	-	-	-
Logistik, lager och industri	23	406	22	231	95	219	2 754	100
Rättsväsende	-	-	-	-	-	-	-	-
Skola, vård och omsorg	-	-	-	-	-	-	-	-
Handel	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	23	406	22	231	95	219	2 754	100

1) Källa: Intelligent Logistik, se sidan 42 för beskrivning av vilka logistikkluster som är de 25 största samt hur rangordningen är uppbyggd.



Sävsjö 12:4,
Sävsjö

TRANSAKTIONSFASTIGHETER

Transaktionsfastigheter utgjorde 7 procent respektive 10 procent av Hemfosas totala fastighetsvärde och hyresvärde per den 30 september 2014. Per samma datum omfattade Hemfosas fastighetsbestånd i segmentet 40 fastigheter med totalt 238 552 kvm uthyrningsbar yta. Fastighetsvärdet uppgick till 1 247 MSEK och hyresvärdet uppgick till 173 MSEK.

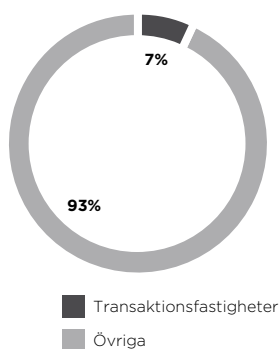
I segmentet Transaktionsfastigheter ingår fastigheter från de övriga segmenten som långsiktigt inte bedöms generera en acceptabel riskjusterad avkastning eller fastigheter som är udda vad avser geografi och kategori.

Transaktionsfastigheter per den 30 september 2014

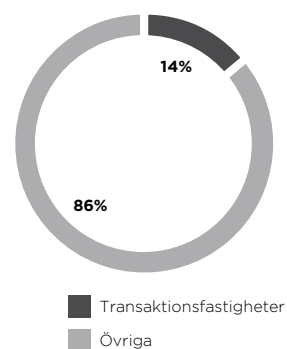
Nyckeltal

Antal fastigheter	40
Uthyrningsbar yta, kvm	238 552
Fastighetsvärde, MSEK	1 247
Fastighetsvärde, per kvm	5 228
Hyresvärde, MSEK	173
Hyresvärde, per kvm	726
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	80
Hyresduration, år	2,9
Direktavkastning, %	5,7

Andel av Hemfosa (fastighetsvärde)



Andel av Hemfosa (uthyrningsbar yta)



Hemfosa avser att vara aktiv på transaktionsmarknaden. Det är Hemfosas uppfattning att det finns stor potential, inte minst vad det gäller obeståndsportföljer och andra komplexa fastighetsstrukturer.

Transaktionsverksamheten skapar en närhet till marknaden som Bolaget har nytta av även i utvecklingen av övriga portföljen. Det är Hemfosas övertygelse att ett aktivt deltagande i transaktionsmarknaden ökar Bolagets erbjudande mot kund. Till exempel kan större fastighets-

portföljer förvärvas göras för att sedan renodlas i syfte att passa in i Hemfosas befintliga fastighetsportfölj och affärsstrategi.

Ett aktivt deltagande i transaktionsmarknaden skapar möjligheter för Hemfosa att göra opportunistiska affärer med potential till ökad avkastning. Kunskap, erfarenhet och entreprenörskap i Hemfosas organisation borgar för god riskbedömning och stor genomförandekraft.

Transaktionsfastigheter fördelat per geografiskt område per den 30 september 2014

	Antal fastigheter	Uthyrnings- bar yta, tkvm	Vakant yta, tkvm	Hyses- värde, MSEK	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyses- intäkter, MSEK	Fastighets- värde, MSEK	Andel av fastighets- värde, %
Stockholm	5	64	8	43	84	35	303	24
Göteborg	8	46	7	34	88	30	280	22
Mälardalen	1	4	4	3	1	0	42	3
Skåne	4	19	11	11	37	4	46	4
Karlstad	1	7	1	10	90	8	98	8
Sundsvall	-	-	-	-	-	-	-	-
Luleå	-	-	-	-	-	-	-	-
Umeå	1	9	4	5	56	3	32	3
Övrigt	20	90	22	67	84	57	447	36
Totalt	40	239	57	173	80	136	1 247	100

Transaktionsfastigheter fördelat per fastighetskategori per den 30 september 2014

	Antal fastigheter	Uthyrnings- bar yta, tkvm	Vakant yta, tkvm	Hyses- värde, MSEK	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyses- intäkter, MSEK	Fastighets- värde, MSEK	Andel av fastighets- värde, %
Kontor	8	53	12	46	85	39	307	25
Logistik, lager och industri	14	120	25	67	79	52	453	36
Rättsväsende	2	19	7	22	69	15	161	13
Skola, vård och omsorg	-	-	-	-	-	-	-	-
Handel	10	37	11	27	75	20	221	18
Övrigt	6	10	2	12	91	11	106	9
Totalt	40	239	57	173	80	136	1 247	100

VÄRDERINGSINTYG

Nedanstående värderingsintyg avseende Hemfosas fastigheter har utfärdats av oberoende sakkunniga värderingsmän på uppdrag av Hemfosa. Det har inte ägt rum några materiella förändringar efter det att värderingsintygen utfärdats.

Värderingsintygen har upprättats av Newsec Advice AB som har samtyckt till att värderingsintygen tagits in i Prospektet. Informationen från tredje man har i Prospektet återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.



Marknadsvärdering

Syfte/uppdragsgivare
Av Hemfosa Fastigheter AB, genom Jens Engwall, har undertecknat företag erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av Hemfosas fastighetsbestånd. Sammanlagt omfattar uppdraget 195 värderingsobjekt. Värdetidpunkt är den 30 september 2014.

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

Av de 195 värderingsobjekten har 129 besiktigats under 2013-2014. Övriga värderingsobjekt har besiktigats av Newsec under perioden 2011-2012.

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

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

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

Värdet för fastigheterna har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna (5 år eller längre) analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet. Avkastningskrav som används i kalkylen har härletts ur försäljningar av jämförbara fastigheter. Faktorer av stor betydelse vid val av förräntningskrav är bedömningen av objektets framtida hyresutveckling, värdeförändring och eventuella förädlingsmöjligheter samt fastighetens underhållsskick och investeringsbehov.

Slutbedömning
Enligt den värdebedömning som redovisas i respektive fastighets kalkyl bedömer vi det sammantagna marknadsvärdet, vid värdetidpunkten 30 september 2014, till **17 708 000 000 kronor (sjutton miljarder sjuhundraåtta miljoner kronor).**

Stockholm 2014-10-27
Newsec Advice AB



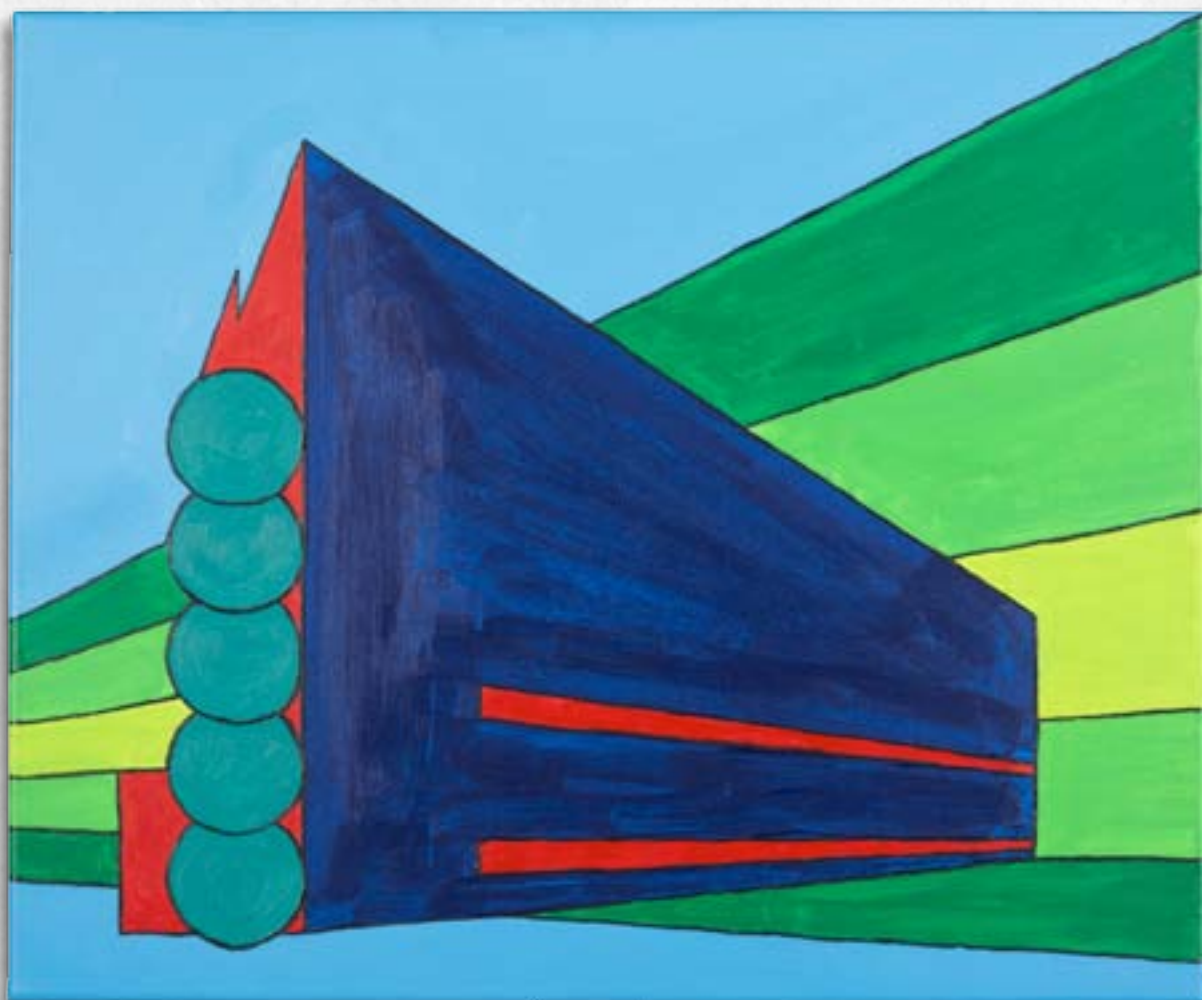
Anders Elvinsson

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



VÄRDEINTYG - NEWSEC - 20141027.DOCX

1



Hålsås 1:18

Härryda

Olja på duk av *Mattias Öhrberg*

Konsten att sälja
i rätt läge

Joint ventures

Hemfosa hade per den 30 september 2014 fastighetsägande i fyra joint venture-bolag. De fastighetsägande joint venture-bolagen ägde per den 30 september 2014 tillsammans 74 fastigheter med ett sammanlagt marknadsvärde, för Hemfosas andel, om cirka 3,1 MDRSEK.¹⁾

SÖDERPORT HOLDING AB

Söderport är det största av Hemfosas joint venture-bolag. Söderport förvärvades 2010 av Hemfosa och Sagax, vilka äger 50 procent av bolaget vardera. Ägandet av Söderport regleras av ett aktieägaravtal som ger båda ägarna lika stor bestämmanderätt. Förvaltningen sköts av Sagax.

Per den 30 september 2014 ägde Söderport 45 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 603 000 kvm och ett hyresvärde om 537 MSEK. Tyngdpunkten av fastighetsbeståndet är beläget i Stockholms- och Göteborgsområdet. Söderports fastigheter hade per den 30 september 2014 ett sammanlagt marknadsvärde, för Hemfosas andel, om 2 451 MSEK och en ekonomisk uthyrningsgrad om 93 procent.

Affärsplanen för Söderport är att fortsättningsvis fokusera på uthyrning av vakanta lokaler.

HEMFOSA KRONFASTIGHETER HOLDING AB

Hemfosa äger tillsammans med Crown Nordic Management kommersiella fastigheter i ett joint venture-bolag där parterna äger 50 procent vardera. Ägandet regleras av ett aktieägaravtal som ger båda ägarna lika stor bestämmanderätt.

Per den 30 september 2014 ägde Hemfosa Kronfastigheter 26 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 138 000 kvm och ett hyresvärde om 151 MSEK. Fastigheterna hade per samma datum ett sammanlagt marknadsvärde, för Hemfosas andel, om 625 MSEK och en ekonomisk uthyrningsgrad om 85 procent. Fastighetsportföljen är huvudsakligen belägen i tillväxtkommuner i södra och mellersta Sverige och omfattar såväl samhällsfastigheter som kontors- och logistikfastigheter och passar därmed väl in i Hemfosas portfölj. Crown och Hemfosa arbetar gemensamt med förvaltning och projektutveckling av portföljen.

GÄSTGIVAREGATAN HOLDING AB

Hemfosa äger hälften av aktierna i Gästgivaregatan Holding och resterande andel ägs av Skanska via dotterbolaget Smebab Kommersiellt Holding AB. Ägandet regleras av ett aktieägaravtal som ger båda ägarna lika stor bestämmanderätt.

Gästgivaregatan Holding är ett projektutvecklingsbolag med syfte att, via dotterbolaget Gästgivaregatan Fastighets AB, utveckla och förädla handelsfastigheten Kv Tellus 4 i Södertälje. Fastigheten kommer att genomgå en genomgripande renovering och upprustning av de kommersiella lokalerna om cirka 10 000 kvm. Projektet beräknas slutföras i mitten av 2016.

Gästgivaregatan Fastighets AB ägde per den 30 september 2014 en fastighet, belägen i Södertälje, med en total uthyrbar yta om cirka 10 000 kvm och ett hyresvärde om 20 MSEK. Gästgivaregatan Holding hade per den 30 september 2014 ett marknadsvärde, för Hemfosas andel, om 75 MSEK och en ekonomisk uthyrningsgrad om 82 procent. Hyresgäster är bland andra Åhléns och H&M samt ett antal mindre handels- och kontorshyresgäster.

CULMEN STRÄNGNÄS II AB

Hemfosa äger hälften av aktierna i Culmen Strängnäs II och resterande andel ägs av Culmen AB. Ägandet av Culmen Strängnäs II regleras av ett aktieägaravtal som ger båda ägarna lika stor bestämmanderätt.

Culmen Strängnäs II AB är ett projektutvecklingsbolag med syfte att utveckla och förädla fastigheter. För närvarande utvecklar och förädlar bolaget bostadsrätter i Strängnäs. I en första etapp har 45 bostadsrättslägenheter förädlats och sålts. I en andra etapp, som kommer att slutföras under 2014, pågår färdigställandet av sammanlagt 30 bostadsrättslägenheter, varav samtliga är sålda.

Utöver detta äger Bolaget en byggrätt för bostäder om cirka 3 000 kvm BTA.

1) Ribby Ängar Bostads AB och Ribby Ängar Entreprenad AB beskrivs inte i detta avsnitt då de ägs till 90 procent av Hemfosa och därför konsolideras i sin helhet i Koncernens resultat- och balansräkning.

Joint ventures sammanställning

Fastighetsbeteckning	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Värdeår	Uthyrbar yta, kvm	Tomt-rätt
SÖDERPORT HOLDING AB							
Vindbryggan 3	Industri	Borgens Gata 20	Alingsås	1990	1990	1 439	
Botvidsgymnasiet 3	Logistik, lager och industri	Fågelviksvägen 9, 9A-M	Botkyrka	1991	1991	55 679	
Volvo 1	Industri	Gunnar Engellaus väg 2, 4, 20/Röra byväg 25 Karossvägen 2, Personalvägen 2, Sörredsvägen, Äckrosvägen 4	Göteborg	1967 - 2001	1967 - 2001	71 804	
Volvo 2	Industri	Pressvägen	Göteborg	1964	1964	23 243	
Volvo 3	Industri	Assar Gabrielssons väg 1, 9, Gustaf Larssons väg 12-16, 30, Jakobs väg 17	Göteborg	1966 - 2005	1966 - 2005	154 734	
Östergärde 31:1	Industri	Örnekulans väg 2	Göteborg	1986 - 2012	1986 - 2012	7 175	
Jordbromalm 1:11	Logistik, lager och industri	Jordbrotorpsvägen 2	Haninge	1964	1975	900	
Jordbromalm 6:23	Produktion	Däntorpsvägen 11	Haninge	1980	2008	1 776	T
Köpingehill 1	Industri	Trintegatan 2	Helsingborg	1991	1991	7 125	T
Linjen 1	Logistik, lager och industri	Pyramidbacken 3	Huddinge	1989	1989	2 180	T
Kulingen 3	Industri	Kulinggatan 2	Karlstad	1985	1985	7 373	T
Kamaxeln 6	Industri	Truckgatan 20	Kungälv	1976	1976	1 942	T
Haken 15	Lager/Produktion	Vinkelgatan 1	Malmö	1968	1973	7 187	T
Kamelen 14	Rättsväsende	Storgatan 43A, Verkstadsgatan 4A	Malmö	1934	1934	13 510	T
Görila 8:60	Industri	Görlavägen 1	Norrköping	-	-	2 900	
Görila 9:40	Logistik, lager och industri	Abborrvägen 4	Norrköping	2009	2014	870	
Timmermannen 1	Logistik, lager och industri	Teknikervägen 2	Nynäshamn	1990	1990	541	
Märsta 15:6	Logistik, lager och industri	Industrigatan 10	Sigtuna	1972	1972	1 056	
Arbetsbasen 2	Logistik, lager och industri	Elektravägen 64	Stockholm	1945	1965	1 797	T
Asea 3	Logistik, lager och industri	Västberga Allé 60, Västbergavägen 43	Stockholm	1929, 1994	1980	68 091	
Dikesrenen 11	Logistik, lager och industri	Vretenborgsvägen 15	Stockholm	1947	1970	2 001	T
Filmkameran 3	Logistik, lager och industri	Bilprovningen	Stockholm	1970	1970	3 261	T
Förrådet 5	Logistik, lager och industri	Skattégårdsvägen 122	Stockholm	1970	1974	2 175	T
Hällsättra 4	Logistik, lager och industri	Stensättravägen 9, 9A-B	Stockholm	1975	1985	13 678	T
Lagerhuset 3	Logistik, lager och industri	Upplagsvägen 21-27, 25B-C, 27A-B	Stockholm	1929, 1954, 1985	1954	10 461	T
Lagret 1	Logistik, lager och industri	Upplagsvägen 13, 15, 17, 31, 17, 19	Stockholm	1969	1969	8 842	T
Nattskiftet 6	Logistik, lager och industri	Elektravägen 5	Stockholm	1951	1951	5 712	T
Ostmästaren 1	Logistik, lager och industri	Ostmästargränd 2	Stockholm	1980	1980	15 287	T
Ostmästaren 3	Logistik, lager och industri	Ostmästargränd 6-12, 8A	Stockholm	1982, 1983	1983	19 060	T
Ostmästaren 4	Logistik, lager och industri	Byängsgränd 4-16, Ostmästargränd 1-3	Stockholm	1983	1985	36 262	T
Ostmästaren 5	Kontor	Ostmästargränd 5, 11-13	Stockholm	1990	1990	10 247	T
Ostmästaren 6	Kontor	Byängsgränd 20-22	Stockholm	1991	1991	8 571	T
Stensättra 2	Logistik, lager och industri	Strömsättravägen 14	Stockholm	1970	1981	1 726	T
Varuhissen 1	Logistik, lager och industri	Upplagsvägen 1-5	Stockholm	1987, 1990	1990	15 156	T
Vreten 23	Logistik, lager och industri	Vretenborgsvägen 8	Stockholm	-	1984	1 590	T
Vreten 24	Logistik, lager och industri	Vretenborgsvägen 6	Stockholm	1945, 1974	1974	1 870	T
Maden 6	Kontor	Madenvägen 11	Sundbyberg-Rissne	2002	2002	1 403	T
Grävmaskinen 11	Logistik, lager och industri	Morabergsvägen 3	Södertälje	1970	1970	1 711	T
Traktorn 1	Industri	Morabergsvägen 21 Åkerivägen 2	Södertälje	1971	1971	4 154	
Olhamra 1:82	Logistik, lager och industri	Okvistavägen 30	Vallentuna	2005	2005	1 258	
Runö 7:109	Kontor/Industri	Rallarvägen 7	Österåker	1986	1986	1 436	

Joint ventures

Fastighetsbeteckning	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Värdeår	Uthyrbar yta, kvm	Tomt-rätt
<i>Söderport Holding AB forts.</i>							
Runö 7:111	Kontor	Rallarvägen 10	Österåker	1986	1990	1 435	
Runö 7:124	Industri	Rallarvägen 9	Österåker	1990	1990	1 992	
Runö 7:129	Kontor	Rallarvägen 39	Österåker	2004	2004	410	
Runö 7:133	Kontor	Rallarvägen 45	Österåker	1989	1989	1 845	
Totalt 45 st						602 865	
HEMFOSA KRONFASTIGHETER HOLDING AB							
Centrum 12:1	Kontor	Källgatan 9,	Enköping	1929, 2008	1947	587	
Centrum 16:5	Handel	Västra Ringgatan 21, Källgatan 14, Torggatan 31	Enköping	1969, 2008	1969	2 026	
Centrum 18:1	Handel	Eriksgatan 22-24, Kungsgatan 21-23	Enköping	1971, 2008	1971	7 456	
Centrum 20:1	Kontor	Eriksgatan 23, Kryddgårdsgatan 22-24	Enköping	1981, 2008	1981	3 803	
Norr 22:3	Kontor	Drottninggatan 19, Norra Kungsgatan 7 A-B	Gävle	1939, 2008	1979	3 977	
Norr 34:2	Handel	Drottninggatan 26 A-B, Norra Kopparslagargatan 5	Gävle	1955, 2002	1955	3 532	
Norr 35:1	Övrigt	Drottninggatan 28, Norra Kopparslagargatan 6	Gävle	1952, 2000	1960	1 984	
Norr 35:4	Kontor	Kyrkogatan 29	Gävle	1929, 2001	1958	2 654	
Norr 36:1	Övrigt	Drottninggatan 32, Hattmakargatan 4B-C	Gävle	1965	2002	2 563	
Söder 18:19	Kontor	Slottstorget 3, Västra Islandsgatan 2, Källgränd 2	Gävle	1964, 2001	1996	4 804	
Sörby Urfjäll 29:1	Logistik, lager och industri	Utmarksvägen 4	Gävle	1971, 1990	1976	9 599	
Dynamon 5	Handel	Nygatan 19	Linköping	1969, 2001	1969	4 159	
Garvaren 5	Handel	Kyrkogatan 3B, Kungsgatan 1A-C 3 A-G, Prästgatan 2	Motala	1963, 2000	1963	10 072	
Repslagaren 10	Handel	Kungsgatan 16A-E, Urban Hjärnes Väg 12	Motala	1965	1965	2 403	
Orkestern 2	Kontor	Folkborgsvägen 23	Norrköping	1977, 1986, 2001, 2002	1989	3 931	
Märsta 24:4	Kontor	Industrigatan 7	Sigtuna	1967	1967	8 995	
Görväln 2	Logistik, lager och industri	Bränningevägen 10-12, 20-22	Stockholm	1963	1963	7 279	T
Magasinet 7	Logistik, lager och industri	Varuvägen 15	Stockholm	1986	1986	6 546	T
Mimer 7	Skola, vård och omsorg	Hagagatan 23A-B	Stockholm	1967	1967	7 023	
Tjockö 1	Logistik, lager och industri	Fryksdalsbacken 40-42	Stockholm	1980, 1990	1980	11 491	T
Västberga Gård 2	Kontor	Västberga Gårdsväg 36	Stockholm	1970	1970	4 178	
Marieberg 5	Kontor	Skönsbergsvägen 3	Sundsvall	1979, 1988	1985	6 774	
Norrmalm 4:6	Kontor	Heffnersvägen 22	Sundsvall	1970, 1989	1980	1 974	T
Gyldenlöve 16	Handel	Lagerbergsgatan 2-4, Västerlånggatan 6	Uddevalla	1953	1985	8 457	
Koch 7	Handel	Kochska Gränden 1-7, 2-4, Kungsgatan 2	Uddevalla	1977, 2008	1984	8 980	
Vallentuna-Mörby 1:118	Kontor	Fabriksvägen 1A-C	Vallentuna	1981	1981	2 689	
Totalt 26 st						137 936	

Fastighetsbeteckning	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Värdeår	Uthyrbar yta, kvm	Tomt- rätt
GÄSTGIVAREGATAN HOLDING AB							
Tellus 4	Handel	Köpmangatan 5, Gästgivaregatan 14 etc.	Södertälje	1968, 1998	1968	10 214	
Totalt 1 st						10 214	
CULMEN STRÄNGNÄS II AB							
Seminariet 8	Övrigt	Regementsgatan 8	Strängnäs	under uppförande	2014	0	
Norrstacken 14	Övrigt	Hertig Karls väg 14	Strängnäs	under uppförande	2014	0	
Totalt 2 st						0	

Utvald finansiell information

Den utvalda finansiella informationen som redovisas nedan avseende helår har hämtats från Bolagets reviderade finansiella rapporter för åren 2011, 2012 och 2013 samt från den översiktligt granskade delårsrapporten avseende perioden januari – september 2014, vilka samtliga har införlivats genom hänvisning i detta Prospekt. De finansiella rapporterna för räkenskapsåren 2011-2013 är upprättade i enlighet med International Financial Reporting Standards så som de antagits av EU ("IFRS"). Delårsrapporten för perioden januari - september 2014 har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Informationen i detta avsnitt bör läsas tillsammans med informationen som finns i Hemfosas finansiella rapporter för räkenskapsåren 2011- 2013, delårsrapporten för perioden januari - september 2014 samt avsnitten "Kommentarer till den finansiella utvecklingen" och "Kapitalstruktur och annan finansiell information".

RAPPORT ÖVER RESULTAT FÖR KONCERNEN

MSEK	1 jan - 30 sep 2014	1 jan - 30 sep 2013	1 jan - 31 dec 2013	1 jan - 31 dec 2012	1 jan - 31 dec 2011
Hysesintäkter	1 190	1 177	1 584	1 573	1 257
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-223	-238	-298	-302	-270
Underhållskostnader	-69	-74	-110	-165	-105
Fastighetsskatt	-50	-47	-68	-65	-49
Fastighetsadministration	-46	-44	-61	-55	-49
Driftnetto	802	775	1 047	986	784
Central administration	-50	-70	-79	-83	-62
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	50	6	0	21	40
Andel i joint ventures resultat	224	99	125	62	-104
Finansiella intäkter	3	1	9	36	84
Finansiella kostnader	-387	-580	-779	-836	-640
Förvaltningsresultat	642	230	323	186	103
Värdetförändring på fastigheter, realiserade	27	-32	-21	82	38
Värdetförändring på fastigheter, orealiserade	193	-160	-193	864	914
Värdetförändring på finansiella instrument, realiserade	-55	-	-	-	-
Värdetförändring på finansiella instrument, orealiserade	-154	75	23	-23	-142
Periodens/årets resultat före skatt	653	112	132	1 110	914
Aktuell skatt	-1	0	-	-	-4
Uppskjuten skatt	-80	24	99	-187	-243
Periodens/årets resultat	572	136	231	923	667

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING KONCERNEN

MSEK	30 sep 2014	30 sep 2013	31 dec 2013	31 dec 2012	31 dec 2011
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	17 505	16 194	16 284	16 019	15 082
Materiella anläggningstillgångar	1	1	1	48	58
Andelar i joint ventures	690	398	455	282	100
Fordringar hos joint ventures	-	-	0	0	224
Övriga långfristiga fordringar	26	1	26	-	12
Derivat	-	-	6	-	-
Summa anläggningstillgångar	18 222	16 593	16 772	16 349	15 476
Hyresfordringar	3	19	26	36	55
Kortfristiga fordringar	92	100	39	89	76
Likvida medel	498	314	284	242	298
Summa omsättningstillgångar	593	433	349	367	429
SUMMA TILLGÅNGAR	18 815	17 026	17 121	16 716	15 905
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	6 720	2 275	2 369	2 176	1 254
Skulder					
Långfristiga räntebärande skulder	10 670	12 326	11 829	9 628	13 070
Derivat	85	60	118	135	112
Uppskjutna skatteskulder	513	505	430	527	413
Kortfristiga räntebärande skulder	287	1 382	1 831	3 711	413
Övriga kortfristiga skulder	541	478	544	539	642
Summa skulder	12 096	14 751	14 752	14 540	14 650
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 815	17 026	17 121	16 716	15 905

KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

MSEK	1 jan - 30 sep 2014	1 jan - 30 sep 2013	1 jan - 31 dec 2013	1 jan - 31 dec 2012	1 jan - 31 dec 2011
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	642	230	323	186	103
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-224	-95	-130	-32	65
Betald inkomstskatt	-4	0	3	-10	4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	414	135	196	144	172
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Kassaflöde från förändring av rörelsefordringar	-26	55	60	28	81
Kassaflöde från förändring av rörelseskulder	-8	-61	5	-102	812
Kassaflöde från den löpande verksamheten	380	129	261	70	1 065
Investeringsverksamheten					
Förvärv av förvaltningsfastigheter helägda och i JV	-466	-	-	0	-2 328
Avyttring av förvaltningsfastigheter	30	21	21	77	17
Investeringar i befintliga fastigheter	-387	-450	-667	-312	-221
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-1	-
Förvärv/avyttring av finansiella tillgångar	425	-	-26	2	-137
Lämnade aktieägartillskott	-11	-19	-48	-	-
Erhållen utdelning från joint ventures	38	-	-	146	-
Förvärv av dotterföretag och andra affärsenheter	-784	-65	-65	-542	-4 145
Avyttring av dotterföretag och andra affärsenheter	149	170	282	708	482
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 006	-343	-503	78	-6 332
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	809	-	-	-	12
Erhållna aktieägartillskott	1 200	9	9	-	63
Upptagna lån	1 273	538	412	258	5 384
Amortering av låneskulder	-2 242	-215	-90	-462	-212
Utbetald utdelning	-	-47	-47	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	840	285	284	-204	5 247
Periodens/årets kassaflöde	214	71	42	-56	-20
Likvida medel vid periodens/årets början	284	242	242	298	318
Likvida medel vid periodens/årets slut	498	314	284	242	298

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

	2014-09-30	2013-09-30	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	9,4	8,1	10,2	53,8	75,6
Belåningsgrad fastigheter, % ¹⁾	62,6	84,6	83,9	83,3	89,4
Räntetäckningsgrad, ggr ^{2) 3)}	2,1	1,2	1,3	1,2	1,4
Skuldsättningsgrad, ggr ¹⁾	1,6	6,0	5,8	6,1	10,8
Soliditet, %	35,7	13,4	13,8	13,0	7,9
Aktierelaterade					
Eget kapital, SEK per aktie	102,3	91,0	94,8	87,0	50,2
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK per aktie	115,1	118,4	116,4	113,5	74,0
Resultat efter skatt, SEK per aktie	10,4	5,4	7,4	36,9	27,7
Förvaltningsresultat, SEK per aktie	11,7	9,2	12,9	7,4	4,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten, SEK per aktie	6,9	5,2	10,4	2,8	44,3
Utdelning, SEK per aktie	-	-	-	-	-
Vägt genomsnittligt antal aktier, tusental	54 977	25 000	25 000	25 000	24 053
Antal utestående aktier per bokslutsdagen, tusental	65 720	25 000	25 000	25 000	25 000
Fastighetsrelaterade					
Antal fastigheter vid periodens utgång	195	196	195	204	279
Uthyrbar yta vid periodens utgång, tkvm	1 750	1 704	1 713	1 721	1 808
Fastigheternas redovisade värde i balansräkningen, MSEK	17 505	16 194	16 284	16 019	15 082
Fastighetsvärde, SEK per kvm	10 004	9 504	9 504	9 310	8 341
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	91	90	89	91
Överskottsgrad, %	67	66	66	63	62
Direktavkastning, %	6,3	6,4	6,4	6,3	6,5

1) Per den 30 september 2013, samt den 31 december år 2013, 2012 och 2011 ingår ett aktieägarlån om 3 470 MSEK i totala räntebärande skulder

2) I räntekostnader för perioden 1 januari - 30 september 2014 ingår ränta på aktieägarlån om 60 MSEK (234) och för helåren 2013, 2012 och 2011 om 312 MSEK, 310 MSEK och 245 MSEK för respektive år.

3) Resultatandelar i joint ventures ingår ej i förvaltningsresultatet vid beräkning av räntetäckningsgrad. Hemfosas tidigare definition visade en räntetäckningsgrad på 1,4 ggr för helåret 2013, 1,2 ggr för helåret 2012 och 1,2 ggr för helåret 2011.

DEFINITION AV NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital under perioden.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till fastigheternas redovisade värde i balansräkningen.

Direktavkastning

Periodens driftnetto i förhållande till fastigheternas bokförda värden, justerat för fastigheternas innehavstid under perioden.

Eget kapital per aktie

Eget kapital vid periodens utgång i relation till antal aktier vid periodens utgång.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde vid periodens utgång.

Fastighetsvärde

Redovisat värde för fastigheter.

Kassaflöde per aktie

Resultat före skatt justerat för poster ej ingående i kassaflödet samt minskat med betald skatt i relation till genomsnittligt antal aktier.

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)

Redovisat eget kapital enligt balansräkning med återläggning av derivat och uppskjutna skatteskulder.

Nyckeltal per aktie

Eget kapital beräknas på antalet aktier per bokslutsdagen, övriga beräknas på genomsnittligt antal aktier.

Resultat per aktie

Resultat i relation till genomsnittligt antal aktier under perioden.

Räntetäckningsgrad

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

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

Utdelning per aktie

Beslutad utdelning i förhållande till antal utestående aktier vid bokslutsdagen.

Överskottsgrad

Periodens driftnetto i relation till periodens hyresintäkter.

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

GRUND FÖR UPPRÄTTANDE

Den utvalda finansiella informationen baseras på den historiska finansiella informationen för Hemfosa. Före bildandet av Koncernen i dess nuvarande form bedrevs verksamheten i två separata koncerner, Hemfosa Sverige AB respektive Hemfosa Tetis AB. Eftersom verksamheterna historiskt inte utgjort en koncern i juridisk mening finns inte koncernräkenskaper för Hemfosa-koncernen före den 28 juni 2013. Då det bestämmande inflytandet över de två dotterbolagskoncernerna är detsamma före som efter den 28 juni 2013 utgör detta en omstrukturering av företag som står under samma bestämmande inflytande ("common-control"). Det innebär att tillgångar och skulder redovisas till de värden vartill de upptas i respektive företags koncernbalansräkning.

Den historiska finansiella informationen före den 28 juni 2013 har upprättats som sammanslagna finansiella rapporter som om Hemfosa-koncernen bildades den 1 januari 2011. Det innebär att de två separata koncernerna slås samman till en koncern utan att det finns någon förvärvare. En förutsättning för att redovisa sammanslagna finansiella rapporter är att det finns så kallade bindande faktorer mellan de bolag som sammanläggs. Bindande faktorer i samband med omstruktureringen av Koncernen är att det är samma bestämmande inflytande över Hemfosa Sverige AB och Hemfosa Tetis AB såväl före som efter sammanslagningen. Vidare föreligger en gemensam styrning av de två koncernerna även före omstruktureringen. Operativt har de två koncernerna styrts och följts upp som en enhet. Redovisningen avseende sammanslagna finansiella rapporter har sin utgångspunkt i det Discussion Paper, som publicerats av Federation of European Accountants (FEE) "Combined and Carve-Out Financial Statements" (februari 2013).

De sammanslagna finansiella rapporterna baseras på historiska bokförda värden såsom de har redovisats i de publicerade årsredovisningarna för respektive koncern. Justeringar har gjorts för att eliminera transaktioner mellan koncernföretagen. Då det beslutats att Hemfosa ska tillämpa IFRS vid upprättandet av koncernredovisningen har de sammanslagna finansiella rapporterna omräknats till IFRS. För ytterligare beskrivning av grund för upprättande, se avsnittet "Historisk finansiell information" som införlivats via hänvisning på sidan 130 i det

prospekt som upprättades i samband med noteringen av Bolagets stamaktier på Nasdaq Stockholm. De finansiella rapporterna för räkenskapsåren 2011, 2012 och 2013 har varit föremål för revision.

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

Nedanstående kommentarer till den finansiella utvecklingen avser perioderna januari - september 2014 och januari - september 2013 samt räkenskapsåren 2013, 2012 och 2011. Informationen nedan ska läsas tillsammans med avsnittet "Utvald finansiell information".

JÄMFÖRELSE MELLAN JANUARI - SEPTEMBER 2014 OCH JANUARI - SEPTEMBER 2013

Hemfosas förvaltningsresultat, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, för januari - september 2014 uppgick till 642 MSEK, en ökning med 412 MSEK jämfört med motsvarande period 2013, då det uppgick till 230 MSEK. Periodens resultat efter skatt ökade från 136 MSEK januari - september 2013 till 572 MSEK januari - september 2014. Beskrivning av vad som påverkat förändringen mellan de två åren i de olika delposterna i rapporten över resultat för Koncernen framgår nedan. Avsnittet innehåller även en beskrivning av vad som påverkat kassaflödet och specifika poster i rapport över finansiell ställning.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för januari - september 2014 uppgick till 1 190 MSEK, vilket motsvarar en ökning med 13 MSEK jämfört med motsvarande period 2013, då hyresintäkterna uppgick till 1 177 MSEK. De ökade hyresintäkterna förklaras delvis av indexsuppräknings. Under januari - september 2014 avyttrades sex fastigheter och sex fastigheter förvärvades, vilket kan jämföras med elva avyttrade fastigheter samt två förvärvade fastigheter under motsvarande period 2013. Köp och försäljningar av fastigheter har ökat hyresintäkterna mellan januari - september 2014 och januari - september 2013 med cirka 7 MSEK.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för Hemfosas fastighetsportfölj uppgick under januari - september 2014 till 90 procent jämfört med 91 procent under motsvarande period 2013.

Fastighetskostnader

Driftskostnaderna uppgick till sammanlagt 223 MSEK under januari - september 2014, en minskning med 15 MSEK jämfört med motsvarande period 2013, då de uppgick till 238 MSEK. Underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 69 MSEK under januari - september 2014, en minskning med 5 MSEK jämfört med samma period 2013, då de uppgick till 74 MSEK. Fastighetsskatten uppgick till sammanlagt 50 MSEK under januari - september 2014, en ökning med 3 MSEK jämfört med motsvarande period 2013, då de uppgick till 47 MSEK. Totalt uppgick fastighetskostnaderna till 342 MSEK under januari - september 2014, en minskning med 17 MSEK jämfört med januari - september 2013, då de uppgick till 359 MSEK

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick för januari - september 2014 till 50 MSEK, vilket är en minskning med 20 MSEK jämfört med motsvarande period 2013 då kostnaderna för central administration uppgick till 70 MSEK.

Andel i joint ventures resultat

Resultat från joint ventures januari - september 2014 uppgick till 224 MSEK, vilket kan jämföras med 99 MSEK motsvarande period 2013. Skillnaden kan förklaras av Hemfosa's investering i Hemfosa Kronfastigheter Holding AB i slutet av 2013. Vidare har Söderport Holding ABs förvärv av fastigheter från Volvokoncernen under 2014 givit en positiv värdeutveckling.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader för januari - september 2014 belastade resultatet med 384 MSEK, en minskad kostnad om 195 MSEK jämfört med motsvarande period 2013, då finansiella poster belastade resultatet med 579 MSEK. De lägre finansiella kostnaderna förklaras främst av en lägre snittränta. Totalsumman av Hemfosa's räntebärande skulder varierar från år till år beroende på förvärv, avyttringar, investeringar, schema-lagda amorteringar och refinansieringar. Samtliga dessa förändringar sker vid olika tidpunkter över året varför det är svårt att jämföra beloppen från år till år.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter, realiserade och orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument samt skatt uppgick till 642 MSEK under januari - september 2014, vilket är en ökning med 412 MSEK jämfört med motsvarande period 2013 då för-

valtningsresultatet uppgick till 230 MSEK. Det ökade förvaltningsresultatet kan i huvudsak förklaras av resultatandelar från joint ventures samt en lägre snittränta på räntebärande skulder.

Orealiserade värdeförändringar

Resultatet för januari - september 2014 har påverkats positivt med sammanlagt 193 MSEK i orealiserade värdeförändringar på fastigheter. Under motsvarande period 2013 uppgick orealiserade värdeförändringar på fastigheter till -160 MSEK. Omvärderingar av finansiella instrument påverkade resultatet för januari - september 2014 med -154 MSEK. Motsvarande uppgift för januari - september 2013 uppgick till 75 MSEK.

Skatt

Hemfosa redovisade för perioden januari - september 2014 en aktuell skatt om -1 MSEK samt en negativ uppskjuten skatt om -80 MSEK. Motsvarande belopp för jämförelseperioden 2013 uppgick till 0 MSEK respektive 24 MSEK. Uppskjuten skatt hänför sig främst till förvaltningsfastigheterna. Skillnaden avseende uppskjuten skatt mellan januari - september 2014 och 2013 kan främst förklaras av att värdeförändringarna varit positiva för perioden januari - september 2014 medan den var negativ för motsvarande period föregående år.

Periodens resultat

Resultat för perioden januari - september 2014 uppgick till 572 MSEK, vilket är en ökning jämfört med motsvarande period 2013 då resultatet uppgick till 136 MSEK.

Kassaflöden

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 414 MSEK under januari - september 2014. Under motsvarande period 2013 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital till 135 MSEK. Det högre kassaflödet förklaras huvudsakligen av ett högre förvaltningsresultat.

Investeringsverksamheten under januari-september 2014 påverkade kassaflödet med -1 006 MSEK. Motsvarande uppgift för januari - september 2013 var -343 MSEK. Skillnaden förklaras huvudsakligen av förvärv av förvaltningsfastigheter.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet positivt med 840 MSEK under januari - september 2014. Under samma period 2013 var motsvarande uppgift 285 MSEK. Förändringen i kassaflöde från finansieringsverksamheten förklaras främst av en nyemission om 809 MSEK som genomfördes i samband

med noteringen på Nasdaq Stockholm.

Sammanlagt ökade likvida medel med 214 MSEK under januari - september 2014, jämfört med en ökning om 71 MSEK januari - september 2013.

Förvärv och investeringar

Hemfosa investerade 1 174 MSEK under januari - september 2014, varav 787 MSEK avsåg förvärv och 387 MSEK avsåg investeringar i det befintliga beståndet. Motsvarande uppgift för januari - september 2013 var 515 MSEK, varav 65 MSEK avsåg förvärv, 450 MSEK avsåg investeringar i det befintliga beståndet.

Försäljningar

Under januari - september 2014 avyttrades sex fastigheter för totalt 176 MSEK, vilket resulterade i en realiserad vinst om 27 MSEK. Största försäljningen under de tre första kvartalen 2014 utgjordes av en bytesaffär där Hemfosa sålde två fastigheter samtidigt som två fastigheter förvärvades.

Under motsvarande period 2013 avyttrades elva fastigheter för totalt 191 MSEK, vilket resulterade i en realiserad förlust om 32 MSEK.

Fastighetsbestånd

Den 30 september 2014 omfattade fastighetsbeståndet 195 fastigheter, en minskning med en fastighet jämfört med den 30 september 2013 då fastighetsbeståndet uppgick till 196 fastigheter. Fastigheterna hade per den 30 september 2014 ett sammanlagt marknadsvärde om 17,7 MDRSEK. I balansräkningen redovisas fastigheterna till dess verkliga värde med avdrag för vid förvärv beaktad uppskjuten skatt.

Per den 30 september 2014 var den uthyrningsbara ytan 1 750 000 kvm, vilket motsvarar en ökning med cirka 46 000 kvm jämfört med 30 september 2013 då den uthyrningsbara ytan uppgick till 1 704 000 kvm.

Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick per den 30 september 2014 till 4,6 år, jämfört med 4,5 år per den 30 september 2013.

JÄMFÖRELSE MELLAN 2013 OCH 2012

Hemfosas förvaltningsresultat, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, för 2013 uppgick till 323 MSEK, en ökning med 137 MSEK jämfört med samma period 2012, då det uppgick till 186 MSEK. Periodens resultat efter skatt minskade från 923 MSEK under 2012 till 231 MSEK under 2013. Beskrivning av vad som påverkat förändringen mellan de två åren i de olika delposterna i rapporten över resultat för Koncernen framgår

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

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för 2013 uppgick till 1 584 MSEK, vilket motsvarar en ökning med 11 MSEK jämfört med 2012, då hyresintäkterna uppgick till 1 573 MSEK. De ökade hyresintäkterna förklaras främst av nyuthyrningar och omförhandlade hyreskontrakt. Under 2013 avyttrades elva fastigheter och två fastigheter förvärvades, vilket kan jämföras med 81 avyttrade fastigheter samt sex förvärvade fastigheter under 2012. Köp och försäljningar av fastigheter har minskat hyresintäkterna mellan 2013 och 2012 med cirka 10 MSEK.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för Hemfosas fastighetsportfölj uppgick under 2013 till 90 procent jämfört med 89 procent under 2012. Förändringen mellan åren kan förklaras av förändringar i lokalmarknaden.

Fastighetskostnader

Driftskostnaderna uppgick till sammanlagt 298 MSEK under 2013, en minskning med 4 MSEK jämfört med 2012, då de uppgick till 302 MSEK. Underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 110 MSEK under 2013, en minskning med 55 MSEK jämfört med 2012, då de uppgick till 165 MSEK. Minskningen av underhållskostnaderna under 2013 är till stor del relaterade till att jämförelseåret 2012 innehöll kostnader av engångskaraktär hänförliga till förvärv. Fastighetsskatten uppgick till sammanlagt 68 MSEK under 2013, en ökning med 3 MSEK jämfört med 2012, då de uppgick till 65 MSEK. Ökningen förklaras av ökade taxeringsvärden under 2013. Totalt uppgick fastighetskostnaderna till 476 MSEK under 2013, en minskning med 56 MSEK jämfört med 2012, då de uppgick till 532 MSEK.

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick för 2013 till 79 MSEK, vilket är en minskning med 4 MSEK jämfört med 2012 då kostnaderna för central administration uppgick till 83 MSEK.

Andel i joint ventures resultat

Resultat från joint ventures under 2013 uppgick till 125 MSEK, vilket kan jämföras med 62 MSEK 2012. Skillnaden kan förklaras av värdeförändringar på finansiella instrument och fastigheter i Söderport samt försäljningen 2012 av samtliga aktier i Automobil Property AB.

Finansiella poster

Finansiella poster för 2013 belastade resultatet med 770 MSEK, en minskad kostnad om 30 MSEK jämfört med 2012, då finansiella poster belastade resultatet med 800 MSEK. En betydande del av de finansiella kostnaderna utgörs av ränta på aktieägarlånen. Totalsumman av Hemfosas räntebärande skulder varierar från år till år beroende på förvärv, avyttringar, investeringar, schema-lagda amorteringar och refinansieringar. Samtliga dessa förändringar sker vid olika tidpunkter över året varför det är svårt att jämföra beloppen från år till år.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive orealiserade samt realiserade värdeförändringar för fastigheter, orealiserade värdeförändringar för derivat samt skatt uppgick till 323 MSEK under 2013, vilket är en ökning med 137 MSEK jämfört med 2012 då förvaltningsresultatet uppgick till 186 MSEK. Det ökade förvaltningsresultatet kan i huvudsak förklaras av ovan nämnda faktorer.

Orealiserade värdeförändringar

Resultatet för 2013 har påverkats negativt med sammanlagt 193 MSEK i orealiserade värdeförändringar på fastigheter. Under 2012 uppgick orealiserade värdeförändringar på fastigheter till 864 MSEK. Värdeförändringarna på fastigheter 2013 var främst hänförliga till två större fastigheter, där omfattande fuktskador innebar stora ombyggnadskostnader (bristerna har i det ena fallet lett till en tvist som förlikts samt i det andra fallet till att Hemfosa reklamerat bristerna, se vidare avsnittet "Legala frågor och kompletterande information" under rubriken "Tvister"). Utöver detta var värdeutvecklingen på den svenska fastighetsmarknaden begränsad under 2013 jämfört med 2012. De stora orealiserade värdeförändringarna på fastigheter under 2012 kan främst härledas till fem större fastighetsportföljer.

Omvärderingar av derivat påverkade resultatet för 2013 med 23 MSEK. Motsvarande uppgift för 2012 uppgick till -23 MSEK.

Skatt

Hemfosa redovisade för 2013 en aktuell skatt om 0 MSEK samt en positiv uppskjuten skatt om 99 MSEK. Motsvarande belopp för 2012 uppgick till 0 MSEK respektive 187 MSEK. Uppskjuten skatt hänförlig till förvaltningsfastigheterna. Skillnaden avseende uppskjuten skatt mellan 2013 och 2012 kan främst förklaras av att det värderade skattemässiga underskottet för taxeringsåret 2014 gav en positiv uppskjuten skatteintäkt om 120 MSEK för 2013. 2012 värderades inte underskotten i balansräkningen.

Årets resultat

Årets resultat för 2013 uppgick till 231 MSEK, vilket är en minskning jämfört med 2012 då resultatet uppgick till 923 MSEK.

Kassaflöden

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 196 MSEK under 2013. Under 2012 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital till 144 MSEK. Det högre kassaflödet förklaras huvudsakligen av ett högre förvaltningsresultat.

Investeringsverksamheten under 2013 påverkade kassaflödet med -503 MSEK. Motsvarande uppgift för 2012 var 78 MSEK. Skillnaden förklaras huvudsakligen av en lägre andel försäljningar under 2013 i kombination med högre andel investeringar i befintliga fastigheter.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet positivt med 284 MSEK under 2013. Under 2012 var motsvarande uppgift -204 MSEK. Förändringen i kassaflöde från finansieringsverksamheten förklaras främst av upptagna lån.

Sammanlagt ökade likvida medel med 42 MSEK under 2013, jämfört med en minskning om 56 MSEK under 2012.

Förvärv och investeringar

Hemfosa investerade 732 MSEK under 2013, varav 65 MSEK avsåg förvärv och 667 MSEK avsåg investeringar i det befintliga beståndet. Motsvarande uppgift för 2012 var 859 MSEK, varav 542 MSEK avsåg förvärv, 312 MSEK avsåg investeringar i det befintliga beståndet och 5 MSEK avsåg investeringar i materiella anläggningstillgångar.

Försäljningar

Under 2013 avyttrades elva fastigheter för totalt 303 MSEK, vilket resulterade i en realiserad förlust om -21 MSEK. Största försäljningen under 2013 utgjordes av en handelsfastighet i Södertälje, som såldes till ett joint venture ägt av Hemfosa och Skanska.

Under 2012 avyttrades 81 fastigheter för totalt 785 MSEK, vilket resulterade i en realiserad vinst om 82 MSEK. Samtliga fastigheter som såldes var mindre industri- och handelsfastigheter.

Fastighetsbestånd

Den 31 december 2013 omfattade fastighetsbeståndet 195 fastigheter, en minskning med 9 fastigheter jämfört med den 31 december 2012 då fastighetsbeståndet uppgick till 204 fastigheter. Fastigheterna hade per den 31 december 2013 ett sammanlagt marknadsvärde om 16,4 MDRSEK. I balansräkningen redovisas fastigheterna till dess verkliga värde med avdrag för förvärvad uppskjuten skatt.

Per den 31 december 2013 var den uthyrningsbara ytan 1 713 000 kvm, vilket motsvarar en minskning med cirka 8 000 kvm jämfört med 31 december 2012 då den uthyrningsbara ytan uppgick till 1 721 000 kvm. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick per den 31 december 2013 till 4,9 år, jämfört med 4,1 år per den 31 december 2012.

JÄMFÖRELSE MELLAN 2012 OCH 2011

Hemfosas förvaltningsresultat, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar och skatt, för 2012 uppgick till 186 MSEK, en ökning med 83 MSEK jämfört med samma period 2011, då det uppgick till 103 MSEK. Periodens resultat efter skatt ökade från 667 MSEK under 2011 till 923 MSEK under 2012. Beskrivning av vad som påverkat förändringen mellan de två åren i de olika delposterna i rapporten över resultat för Koncernen framgår nedan. Avsnittet innehåller även en beskrivning av vad som påverkat kassaflödet och specifika poster i rapport över finansiell ställning.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för 2012 uppgick till 1 573 MSEK, vilket motsvarar en ökning med 316 MSEK jämfört med 2011, då hyresintäkterna uppgick till 1 257 MSEK. De ökade hyresintäkterna förklaras främst av att fastighetsbeståndet utökats. I mars 2011 förvärvades fastighetsportföljen Landic VIII och i samband med förvärvet bildades Hemfosa Adrian. I november 2011 förvärvades fastighetsportföljen Kefren IX och i samband med förvärvet bildades Hemfosa Tetis AB. Förvärven har bidragit med ökade hyresintäkter mellan de två åren om 232 MSEK respektive 70 MSEK. Övrig förändring förklaras av nyuthyrningar och omförhandlade hyreskontrakt.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för Hemfosas fastighetsportfölj uppgick för perioden till 89 procent jämfört med 91 procent för motsvarande period 2011. Förändringen avseende den ekonomiska uthyrningsgraden mellan de två åren förklaras framförallt av förvärv av fastigheter med en högre vakansgrad.

Fastighetskostnader

Driftskostnaderna uppgick till sammanlagt 302 MSEK under 2012, en ökning med 32 MSEK jämfört med 2011, då de uppgick till 270 MSEK. Underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt 165 MSEK under 2012, en ökning med 60 MSEK jämfört med 2011, då de uppgick till 105 MSEK. Ökningen av underhållskostnaderna under 2012 är av engångskaraktär och är till stor del relaterade till förvärv. Fastighetsskatten uppgick till sammanlagt 65 MSEK under 2012, en ökning med 16 MSEK jämfört

med 2011, då de uppgick till 49 MSEK. Totalt uppgick fastighetskostnaderna till 532 MSEK under 2012, en ökning med 108 MSEK jämfört med 2011, då de uppgick till 424 MSEK. De ökade fastighetskostnaderna förklaras främst av genomförda transaktioner samt åtgärder av eftersatt underhåll vid förvärv.

Central administration

Kostnaderna för central administration uppgick för 2012 till 83 MSEK, vilket är en ökning med 21 MSEK jämfört med 2011 då kostnaderna för central administration uppgick till 62 MSEK. Ökningen kan främst härledas till att Hemfosa tillträdde cirka 900 000 kvm under 2011 samt att personalstyrkan och kostnaderna för externa konsulter ökade.

Andel i joint ventures resultat

Resultat från joint ventures under 2012 uppgick till 62 MSEK, vilket kan jämföras med -104 MSEK 2011. Ökningen mellan 2012 och 2011 förklaras främst av värdeförändringar på finansiella instrument och på fastigheter tillhörande Söderport samt att 2012 års siffror innefattar försäljningen av samtliga aktier i Automobil Property AB.

Finansiella poster

Finansiella poster för 2012 belastade resultatet med 800 MSEK, en ökad kostnad om 244 MSEK jämfört med 2011, då finansiella poster belastade resultatet med 556 MSEK. En betydande del av de finansiella kostnaderna utgörs av ränta på aktieägarlånen.

Totalsumman av Hemfosas räntebärande skulder varierar från år till år beroende på förvärv, avyttringar, investeringar, schemalagda amorteringar och refinansieringar. Samtliga dessa förändringar sker vid olika tidpunkter över året varför det är svårt att jämföra beloppen från år till år.

I samband med ett stort förvärv ökade Hemfosas belåning, dels hos externa kreditgivare och dels hos befintliga institutionella aktieägare, vilket har påverkat finansiella poster negativt.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive orealiserade samt realiserade värdeförändringar för fastigheter, orealiserade värdeförändringar för derivat samt skatt uppgick till 186 MSEK under 2012, vilket är en ökning med 83 MSEK jämfört med 2011 då förvaltningsresultatet uppgick till 103 MSEK. Det ökade förvaltningsresultatet kan i huvudsak förklaras av ovan nämnda faktorer.

Orealiserade värdeförändringar

Resultatet för 2012 har påverkats positivt med sammanlagt 864 MSEK i orealiserade värdeförändringar på fastigheter. De stora orealiserade värdeförändringarna på fastigheter under 2012 kan främst härledas till fem större fastighetsportföljer. Under 2011 uppgick orealiserade värdeförändringar på fastigheter till 914 MSEK. De stora orealiserade värdeförändringarna på fastigheter under 2011 kan främst härledas till tre större fastighetsportföljer.

Omvärderingar av derivat påverkade resultatet för 2012 med -23 MSEK. Motsvarande uppgift för 2011 uppgick till -142 MSEK.

Skatt

Hemfosa redovisade för 2012 en aktuell skatt om 0 MSEK samt en uppskjuten skatt om 187 MSEK. Motsvarande belopp för 2011 uppgick till 4 MSEK respektive 243 MSEK. Uppskjuten skatt för de två åren hänför sig främst till förvaltningsfastigheterna.

Årets resultat

Årets resultat för 2012 uppgick till 923 MSEK, vilken är en ökning jämfört med 2011 då resultatet uppgick till 667 MSEK.

Kassaflöden

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 144 MSEK under 2012. Under 2011 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital till 172 MSEK.

Investeringsverksamheten under 2012 påverkade kassaflödet med 78 MSEK och avsåg huvudsakligen nettoavyttring av fastigheter. Motsvarande uppgift för 2011 var -6 332 MSEK, vilket är ett resultat av de två stora förvärven Kefren IX och Landic VIII, vilka genomfördes under 2011.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet negativt med -204 MSEK under 2012. Under 2011 var motsvarande uppgift 5 247 MSEK vilket avser nytagna lån i samband med förvärv av Kefren IX och Landic VIII.

Sammanlagt minskade likvida medel med 56 MSEK under 2012, jämfört med en minskning om 20 MSEK under 2011.

Förvärv och investeringar

Hemfosa investerade 859 MSEK under 2012, varav 542 MSEK avsåg förvärv, 312 MSEK avsåg investeringar i det befintliga beståndet och 5 MSEK avsåg investeringar i materiella anläggningstillgångar. Motsvarande uppgift för 2011 var 6 694 MSEK, varav 6 473 MSEK avsåg förvärv och 221 MSEK avsåg investeringar i det befintliga beståndet.

Försäljningar

Under 2012 såldes 81 fastigheter för totalt 785 MSEK, vilket resulterade i en realiserad vinst om 82 MSEK. Samtliga fastigheter som såldes var mindre industri- och handelsfastigheter.

Under 2011 såldes tio fastigheter för totalt 499 MSEK, vilket resulterade i en realiserad vinst om 38 MSEK. Största försäljningen under 2011 utgjordes av en byggrätt i Sollentuna och en kontorsfastighet i Stockholm.

Fastighetsbestånd

Den 31 december 2012 omfattade fastighetsbeståndet 204 fastigheter, en minskning med 75 fastigheter jämfört med den 31 december 2011 då fastighetsbeståndet uppgick till 279 fastigheter. Fastigheterna hade per den 31 december 2012 ett sammanlagt marknadsvärde om 16,1 MDRSEK. I balansräkningen redovisas fastigheterna till dess verkliga värde med avdrag för förvärvad uppskjuten skatt. Per den 31 december 2012 var den uthyrningsbara ytan 1 721 000 kvm, vilket motsvarar en minskning med cirka 87 000 kvm jämfört med 31 december 2011 då den uthyrningsbara ytan uppgick till 1 808 000 kvm.

Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgick per den 31 december 2012 till 4,1 år, jämfört med 4,4 år per den 31 december 2011.

Kapitalstruktur och annan finansiell information

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Hemfosa är finansierat med eget kapital och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder till kreditinstitut samt ett obligationslån. Det egna kapitalet uppgick per den 30 september 2014 till 6 720 MSEK. Hemfosa hade per samma datum kortfristiga räntebärande skulder om 287 MSEK och långfristiga räntebärande skulder om 10 670 MSEK. Av de totala skulderna om 12 096 MSEK, var 10 957 MSEK räntebärande skulder. Alla belopp avseende räntebärande skulder är angivna efter avdrag för aktiverade uppläggningsavgifter, så som de redovisas i Bolagets Rapport över finansiell ställning. De icke räntebärande skulderna om totalt 1 139 MSEK bestod av derivat, uppskjutna skatteskulder samt övriga kortfristiga skulder.

Nedan redovisas Hemfosas kapitalstruktur per den 30 september 2014, det vill säga före den nyemission av preferensaktier som avser tillföra bolaget 975 MSEK, och 1 625 MSEK under förutsättning att Erbjudandet utökas fullt ut (före emissionskostnader).

Eget kapital och skuldsättning

Eget kapital och skuldsättning	30 sept 2014
Summa kortfristiga räntebärande skulder	287
Mot borgen ¹⁾	254
Mot säkerhet ¹⁾	258
Utan borgen eller säkerhet	0
Summa långfristiga räntebärande skulder	10 670
Mot borgen ¹⁾	7 984
Mot säkerhet ¹⁾	9 461
Utan borgen eller säkerhet	1 189
Eget kapital	6 720
Aktiekapital	66
Övrigt tillskjutet kapital	3 963
Balanserade vinstmedel	2 691

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

NETTOSKULDSÄTTNING

Nedan redovisas Hemfosas nettoskuldsättning per den 30 september 2014, det vill säga före den nyemission av preferensaktier som avser tillföra bolaget 975 MSEK, och 1 625 MSEK under förutsättning att Erbjudandet utökas fullt ut (före emissionskostnader).

Nettoskuldsättning¹⁾

Nettoskuldsättning	30 sept 2014
(A) Kassa	498
(B) Andra likvida medel	-
(C) Kortfristiga placeringar	-
(D) Likviditet (A)+(B)+(C)	498
(E) Kortfristiga fordringar	95
(F) Kortfristiga bankskulder	287
(G) Kortfristig del av låneskulden	-
(H) Andra kortfristiga skulder	-
(I) Kortfristiga räntebärande skulder (F)+(G)+(H)	287
(J) Kortfristig nettoskuldsättning (I)-(E)-(D)	-306
(K) Långfristiga bankskulder	9 478
(L) Emitterade obligationer	1 188
(M) Andra långfristiga skulder	3
(N) Långfristiga räntebärande skulder (K)+(L)+(M)	10 670
(O) Nettoskuldsättning (J)+(N)	10 364

1) Tabellen ovan exkluderar långfristiga räntebärande fordringar om 26 MSEK.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Hemfosa hade per den 30 september 2014 räntebärande skulder om 10 957 MSEK, vilket motsvarade en belåningsgrad om cirka 62,6 procent. Den genomsnittliga räntan uppgick till cirka 2,94 procent.

Den genomsnittliga räntebindningstiden per den 30 september 2014, inklusive effekter av ingångna derivatavtal, uppgick till 2,1 år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,8 år. Förfallostrukturen av framgår av tabellen.

Derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i posten värdeförändringar av finansiella instrument i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Värdeförändring av derivat uppkommer vid förändrade räntenivåer och är inte kassaflödespåverkande. Marknadsvärdet på swapavtalen minskar med sjunkande referensränta och ökar med en stigande referensränta. Om nämnda derivat inte avyttras under löptiden, är summan av marknadsvärdesförändringarna alltid noll SEK vid förfallotidpunkt, men har påverkat resultatet med högre eller lägre räntekostnader under avtalets löptid.

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

Obligationslån

Per den 30 september 2014 uppgick Bolagets obligationslån till 1 200 MSEK. Hemfosa emitterade under våren 2014 ett icke-säkerställt obligationslån om 1 200 MSEK, som efter transaktionskostnader tillförde bolaget 1 188 MSEK. Obligationen är noterad på Nasdaq Stockholm med en löptid om tre år. Av det totala obligationslånet om 1 200 MSEK löper 1 100 MSEK med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 2,25 procent och 100 MSEK med en fast ränta om 3,38 procent.

Ränte- och låneförfallostruktur per den 30 september 2014¹⁾

År	Räntebindning		Kapitalbindning	
	MSEK	Andel, %	MSEK	Andel, %
Inom ett år	3 693	34	114	1
1-2 år	1 112	10	3 766	34
2-3 år	2 546	23	3 425	31
3-4 år	0	0	3 611	33
4-5 år	3 585	33	0	0
>5 år	21	0	40	0
Totalt	10 957	100	10 957	100

1) Snitträntan för Hemfosas låneportfölj är 2,94% per 2014-09-30. Ingångna avtal om ränteswappar med en total volym om 6 579 msek har beaktats med avtalade räntenivåer och löptider. De underliggande lånen löper med en rörlig ränta i huvudsak baserad på STIBOR 3m.

NYEMISSION AV PREFERENSAKTIER

Den 20 november 2014 beslutade styrelsen i Hemfosa, med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämman den 12 november 2014, att i enlighet med Erbjudandet i detta Prospekt genomföra en nyemission av preferensaktier. Genom nyemissionen av preferensaktier kommer Hemfosa tillföras 975 MSEK, och 1 625 MSEK under förutsättning att Erbjudandet utökas fullt ut (före emissionskostnader). Se vidare avsnitten "Inbjudan till teckning av preferensaktier" samt "Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden".

FINANSPOLICY

De övergripande målsättningarna med finansverksamheten inom Hemfosa är:

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

Hemfosa ska vara en professionell låntagare och arbeta för att Bolaget alltid ska kunna erbjudas finansiering till marknadens bästa villkor för jämförbara låntagare och jämförbara säkerheter. Vid de finansieringar där finansieringen utgör en del av affärssuppgörelsen vid fastighetsförvärv ska villkoren för finansieringen bedömas med beaktande av hela affärssuppgörelsen.

Hemfosas transaktioner på finansmarknaden ska ha ett tydligt samband med Bolagets affärsidé att utveckla

och förvalta det egna fastighetsbeståndet och att genomföra fastighetstransaktioner. I syfte att minimera ränte- och upplåningsrisker är nedanstående punkter riktlinjer inom ramen för Hemfosas finanspolicy:

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

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

PANTBREV

Hemfosas fastigheter är i regel föremål för in-teckningar och pantbrev är pantsatta till de banker och kreditinstitut som tillhandahållit finansieringen till bolag inom Koncernen. Summan av uttagna pantbrev i Hemfosas fastighetsbestånd uppgick per den 30 september 2014 till 15 060 MSEK.

REDOGÖRELSE FÖR RÖRELSEKAPITALET OCH KAPITALBEHOV

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

FINANSIELL STÄLLNING

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

INVESTERINGAR

I tabellen sammanfattas Hemfosas sammanlagda fastighetsinvesteringar för perioderna januari - september 2014 och januari - september 2013 samt räkenskapsåren 2013, 2012 och 2011. Investeringar kan utgöras av ny-, till- eller ombyggnad i befintliga fastigheter men även av investeringar i inventarier.

Investeringar

MSEK	Jan- sep 2014	Jan- sep 2013	2013	2012	2011
Investeringar i inventarier	-	-	0	5	0
Investeringar i ny-, till- eller ombyggnad	387	450	667	312	221

Pågående och beslutade investeringar

Hemfosa har inga väsentliga åtaganden att utföra reparationer och underhåll annat än vad som följer av god fastighetsförvaltning. Däremot finns åtaganden att färdigställa påbörjade investeringar i förvaltningsfastigheterna. Pågående projektinvesteringar och renoveringar sker för närvarande i 84 fastigheter. Totalt uppgår framtida åtaganden till cirka 357 MSEK och är tänkta att finansieras med bankfinansiering samt likvida medel.

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick per den 30 september 2014 till 11 MDRSEK. Redovisad uppskjuten skatteskuld hänförlig till fastigheter uppgick per samma datum till 651 MSEK. Samtliga Hemfosas genomförda fastighetsförvärv har klassificerats som förvärv av tillgångar innebärande att ingen uppskjuten skatt ska redovisas initialt.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Hemfosas förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 september 2014 till 17 505 MSEK. Hemfosas förvaltningsfastigheter belastades per den 30 september 2014 med in-teckningar uppgående till 15 060 MSEK. Det fanns per den 30 september 2014 inga beslut om framtida väsentliga investeringar i inventarier samt ny-, till- eller ombyggnader utöver vad som framgår ovan under rubriken "Pågående och beslutade investeringar". Hemfosa har även efter den 30 september offentliggjort ytterligare fastighetsförvärv, se rubriken "Väsentliga händelser efter den 30 september 2013" för mer information.

Förvaltningsfastigheter och materiella anläggningstillgångar

MSEK	30 september 2014
Förvaltningsfastigheter	17 505
Maskiner och inventarier	1
Totalt	17 506

KÄNSLIGHETSANALYS

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

Känslighetsanalys – resultateffekt per den 30 september 2014

	Förändring	Resultat-effekt, MSEK
Kontrakterade hyresintäkter	+/-1%	+/- 17
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%	+/- 18
Fastighetskostnader	+/- 1%	+/- 5
Driftnetto	+/- 5%	+/- 55
Räntekostnader vid nuvarande räntebindning och förändrat ränteläge ¹⁾	+/- 1%	+/-36
Räntekostnader vid förändring av genomsnittlig räntenivå ²⁾	+/- 1%	+/- 110
Omvärdering av räntederivat vid förskjutning av räntekurvor	+/- 1%	+/-213

1) Med hänsyn till derivatavtal.

2) Utan hänsyn till derivatavtal.

FINANSIELL RISKHANTERING

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i räntenivåer samt likviditets- och refinansieringsrisker.

Styrelsen i Hemfosa har antagit en finanspolicy som reglerar hur dessa risker ska hanteras och kontrolleras. Hanteringen av Bolagets finansiella risker sker hos Hemfosas ekonomiavdelning vars uppgift är att identifiera och i största möjliga utsträckning minimera dessa riskers resultatpåverkan. All finansiell risk ska rapporteras och analyseras av Hemfosas ekonomiavdelning. Detta ska ske enligt Bolagets gällande rutiner, vilka verkar för att begränsa Bolagets finansiella risker.

Hantering av likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att Bolaget inte ska kunna infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Enligt Bolagets gällande rutiner är likviditetshanteringen centraliserad till Hemfosas ekonomi- och

finansavdelning för att därigenom optimera utnyttjandet av likvida medel och minimera finansieringsbehovet. Ekonomi- och finansavdelningen arbetar dels med kort-siktiga likviditetsprognoser, vilka sätter upp betalningsåtaganden vecka för vecka och dels med långsiktiga rullande tolv månaders likviditetsprognoser. Prognoserna uppdateras löpande veckovis respektive kvartalsvis.

Hantering av refinansieringsrisk

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

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

Hantering av marknadsrisk

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Enligt IFRS indelas marknadsrisker i tre slag; valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. Den marknadsrisk som främst påverkar Bolaget är ränterisk. Bolagets målsättning är att identifiera, hantera och minimera marknadsriskerna. Detta görs av Hemfosas ekonomiavdelning enligt gällande rutiner.

Hantering av ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar ett bolags räntekostnader. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuation i Bolagets resultat. Bolaget är utsatt för ränterisker till följd av låneskulder. Hanteringen av ränterisken är centraliserad till Bolagets ekonomiavdelning, vilken ansvarar för identifiering och hantering av ränterisker. Hantering av ränterisken sker på en del av lånen med rörlig ränta via ränteswappar.

TENDENSER

Även om framtiden är svår att bedöma förväntas marknadshyror samt uthyrningsgrader, inom de segment Hemfosa är verksamt, att fortsätta utvecklas positivt under resterande del av 2014 och under 2015. Även investerarintresset för fastigheter förväntas ha en positiv utveckling under kommande år tack vare bland annat en stabil makroekonomisk utveckling relativt övriga Europa i kombination med ett gynnsamt svenskt ränteläge. Detta borgar för en fortsatt likvid transaktionsmarknad för den svenska fastighetssektorn.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER DEN 30 SEPTEMBER 2014

Fastighetstransaktioner

Hemfosa offentliggjorde den 30 oktober 2014 två fastighetstransaktioner av totalt sex fastigheter och två tomt-rätter i mellersta Sverige till ett totalt underliggande fastighetsvärde om cirka 795 MSEK, varav cirka 200 MSEK utgör samhällsfastigheter. Hemfosa förvärvar av fastighetsbolaget Kilenkrysset samhällsfastigheter och logistikfastigheter i Falun, Uppsala, Västerås och Eskilstuna med en uthyrningsbar yta om drygt 89 000 kvm. Bland hyresgästerna återfinns bland annat landstinget i Västmanland och ett antal större företag. Tillträde skedde den 30 oktober 2014. Därutöver har Hemfosa förvärvat två samhällsfastigheter i Örebro. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till drygt 5 000 kvm och hyresgäster är två friskolor med grundskoleverksamhet. Tillträde skedde den 5 november 2014.

Hemfosa offentliggjorde den 17 november 2014 ett förvärv av fastigheter till ett värde om cirka 2 MDRSEK från Castellum. Fastighetsbeståndet omfattar totalt 54 fastigheter med uthyrningsbar yta om cirka 280 000 kvm fördelat på samhällsfastigheter, kontorsfastigheter och logistikfastigheter i Växjö, Värnamo och Göteborg. Förvärvet är ett led i Hemfosas tillväxtstrategi och den förvärvade fastighetsportföljen bidrar med stabila kassa-

flöden. Uthyrningsgraden i det förvärvade fastighetsbeståndet uppgår till cirka 90 procent och bland de större hyresgästerna återfinns bland annat ett antal större företag, Göteborgs universitet och Arbetsförmedlingen. Förvärvet omfattar även 15 anställda i Corallens förvaltningsorganisation som övergår till Hemfosa i samband med tillträdet. Tillträde sker före årsskiftet 2014/2015.

Den 18 november 2014 offentliggjorde Hemfosa ett förvärv av samhällsfastigheter till ett värde om cirka 3,3 MDRSEK i en bytesaffär med Hemsö. I en strategisk bytesaffär förvärvar Hemfosa 60 samhällsfastigheter på elva orter i Sverige. Som en del i avtalet med Hemsö avyttrar samtidigt Hemfosa tomträtten Medicinaren 19 i Huddinge till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1,1 MDRSEK. Med denna affär stärker Hemfosa sin position inom det prioriterade segmentet Samhällsfastigheter. De förvärvade fastigheterna omfattar totalt cirka 275 000 kvm uthyrningsbar yta. Hyresgästerna är till övervägande del kommunala verksamheter såsom äldreboenden, skolor och vårdinrättningar, men omfattar även Polismyndigheten och Domstolsverket. Uthyrningsgraden uppgår till 98 procent och den genomsnittliga löptiden för hyreskontakten, beräknat från årsskiftet 2014/2015, uppgår till 9,0 år. Förvärvet är villkorat av godkännande från Konkurrensverket. Tillträde beräknas ske före årsskiftet 2014/2015.

För mer information kring fastighetstransaktionerna, se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information" under rubriken "Väsentliga avtal".

Finansieringsavtal

Hemfosa Sverige AB:s dotterföretag Hemfosa Eken Holding AB har den 11 november 2014 ingått ett tilläggsavtal till ett av de bilaterala låneavtal som har ingåtts med Swedbank vilket innebär att den totala låneramen under avtalet utökats med 500 MSEK utöver den ram som fanns tillgänglig den 30 september 2014.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

STYRELSE

Bengt Kjell, f 1954

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

Utbildning: Civilekonomexamen, Handelshögskolan i Stockholm.

Övriga uppdrag: Vice styrelseordförande i Indutrade Aktiebolag samt styrelseordförande i Skånska Byggsvaror Holding Aktiebolag och Expandum Invest AB. Styrelseledamot i ICA Gruppen Aktiebolag, Pandox Aktiebolag, Swegon Aktiebolag, Plastal Industri AB och Nordic Tankers Holding AB. Styrelseledamot och VD för Aktiebolaget Handel och Industri.

Uppdrag avslutade under de senaste fem åren/Bakgrund: Styrelseordförande i Indutrade Aktiebolag. Styrelseledamot i Skanska AB, Helsingborgs Dagblad Aktiebolag, Höganäs Aktiebolag, Innovativ Vision Holding AB och Munters AB med flera. Vice VD för Aktiebolaget Industrivärden.

Aktieinnehav i Bolaget (inkl eventuellt närståendeinnehav): 1 048 000 aktier.

Oberoende i förhållande till Bolaget, koncernledningen och Bolagets större ägare

Jens Engwall, f 1956

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

Utbildning: Civilingenjör, Kungliga tekniska högskolan, Stockholm.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Bonnier Fastigheter AB, IKANO S.A., Nordic Service Partners Holding AB, Chengde Intressenter AB och Hemfosa Gård AB med flera.

Uppdrag avslutade under de senaste fem åren/Bakgrund: Styrelseordförande i Runsvengruppen Aktiebolag och Scientific Golfers Sweden Aktiebolag. Styrelseledamot i Runsvengruppen Aktiebolag, Tengbomgruppen Aktiebolag, Vasallen AB, Russian Real Estate Investment Company AB, Reinhold Polska AB samt uppdrag inom Koncernen. Jens Engwall har en bakgrund som VD för Kungsleden Aktiebolag.

Aktieinnehav i Bolaget (inkl eventuellt närståendeinnehav): 1 426 138 aktier.

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

Magnus Eriksson, f 1959

Styrelseledamot i Bolaget sedan 2013 samt ledamot i ersättningsutskottet. Styrelseuppdrag inom Koncernen sedan 2010.

Utbildning: Ekonomistudier, Uppsala universitet samt diplomutbildning för finansanalytiker (CEFA), Handelshögskolan i Stockholm.

Övriga uppdrag: Vice VD för Fjärde AP-fonden. Styrelseledamot i Rikshem Intressenter Holding AB och Vasakronan AB (publ) samt uppdrag inom Rikshem-koncernen.

Uppdrag avslutade under de senaste fem åren/Bakgrund: Styrelseledamot i Four potentials AB.

Aktieinnehav i Bolaget (inkl eventuellt närståendeinnehav): 41 400

Oberoende i förhållande till Bolaget, koncernledningen och Bolagets större ägare

Anneli Lindblom, f 1967

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

Utbildning: Ekonomexamen, Frans Schartaus Handelsinstitut, Stockholm.

Övriga uppdrag: CFO för Acando AB (publ), styrelseordförande och VD för NoClds AB samt uppdrag inom Acando-koncernen.

Uppdrag avslutade under de senaste fem åren/Bakgrund: CFO för Proffice AB (publ), interim-CFO för Ambea AB samt styrelseuppdrag inom Proffice-koncernen.

Aktieinnehav i Bolaget (inkl eventuellt närståendeinnehav): 1 000 aktier

Oberoende i förhållande till Bolaget, koncernledningen och Bolagets större ägare

Daniel Skoghäll, f 1962

Styrelseledamot i Bolaget sedan 2013. Styrelseuppdrag inom Koncernen sedan 2009.

Utbildning: Civilingenjör, Chalmers tekniska högskola, Göteborg.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande och VD för IKANO Fastighets AB samt uppdrag inom IKANO-koncernen, styrelseordförande för Föreningen Erikshjälpen Second Hand.

Uppdrag avslutade under de senaste fem åren/Bakgrund: Styrelseledamot i Ideon AB samt uppdrag inom IKANO-koncernen.

Aktieinnehav i Bolaget (inkl eventuellt närståendeinnehav): -

Oberoende i förhållande till Bolaget, koncernledningen och Bolagets större ägare

Caroline Sundewall, f 1958

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

Utbildning: Civilekonomexamen, Handelshögskolan i Stockholm.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Svolder Aktiebolag¹ och Cloetta AB (publ). Styrelseledamot och VD för Caroline Sundewall AB samt styrelseledamot i Mertzig Asset Management AB, Lifco AB, Cramo Oyj och Södra Skogsägarna ekonomisk förening. Ordförande i Stiftelsen Streber Cup.

Uppdrag avslutade under de senaste fem åren/Bakgrund: Styrelseledamot i TeliaSonera Aktiebolag, SJ AB, Aktiebolaget Electrolux, Haldex Aktiebolag, TradeDoubler Aktiebolag, Påengruppen Aktiebolag, Ahlsell AB och Södra Cell Aktiebolag.

Aktieinnehav i Bolaget (inkl eventuellt närståendeinnehav): 2 500 aktier

Oberoende i förhållande till Bolaget, koncernledningen och Bolagets större ägare

1) Caroline Sundewall har undanbett sig omval vid Svolders årsstämma att hållas den 20 november 2014

Ulrika Valassi, f 1967

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

Utbildning: Civilekonomexamen, Uppsala universitet.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot, delägare och VD för au management AB, delägare i Network Office i Stockholm AB samt styrelseledamot i A bit of Sweden AB.

Uppdrag avslutade under de senaste fem åren/Bakgrund: Styrelseledamot och VD för Landshypotek Jordbrukskredit Aktiebolag, kreditchef på Landshypotek Bank Aktiebolag samt chef för New Product Approval Office hos SEB.

Aktieinnehav i Bolaget (inkl eventuellt närståendeinnehav): 2 000 aktier

Oberoende i förhållande till Bolaget, koncernledningen och Bolagets större ägare



Från vänster: Caroline Sundewall, Daniel Skoghäll, Bengt Kjell, Anneli Linblom, Jens Engwall, Ulrika Valassi och Magnus Eriksson.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Jens Engwall, f 1956
VD

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

Karin Osslind, f 1955
CFO

Utbildning: Civilekonomexamen, Handelshögskolan i Stockholm.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Syslomännen AB samt uppdrag inom Koncernen.

Uppdrag avslutade under de senaste fem åren/Bakgrund: -
Aktieinnehav i Bolaget (inkl eventuellt närståendeinnehav): 144 012 aktier.

Karim Sahibzada, f 1971
Chef Juridik och finansiering

Utbildning: Juris kandidatexamen, Uppsala universitet.

Övriga uppdrag: Uppdrag inom Koncernen.

Uppdrag avslutade under de senaste fem åren/Bakgrund: Uppdrag inom Koncernen.

Aktieinnehav i Bolaget (inkl eventuellt närståendeinnehav): 121 010 aktier.

Lars Thagesson, f 1959
Operativ chef

Utbildning: Grundskola.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot och VD för Trenäs Förvaltning AB samt styrelseledamot i Cross Invest S.L.

Uppdrag avslutade under de senaste fem åren/Bakgrund: Styrelseledamot i Öboviken Aktiebolag samt uppdrag inom Koncernen.

Aktieinnehav i Bolaget (inkl eventuellt närståendeinnehav): 1168 450 aktier.



Från vänster: Lars Thagesson, Jens Engwall, Annika Ekström, Stina Lindh Hök, Karim Sahibzada, Mikael Weiland och Karin Osslind.

Mikael Weiland, f 1958

Chef Affärsutveckling

Utbildning: Industriell ekonomi, Linköpings tekniska högskola.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Emendare AB.

**Uppdrag avslutade under de senaste fem åren/Bakgrund: -
Aktieinnehav i Bolaget (inkl eventuellt närståendeinnehav):**
720 860 aktier.

Annika Ekström, f 1965

Fastighetschef

Utbildning: Civilingenjörsexamen, Kungliga tekniska högskolan, Stockholm.

Övriga uppdrag: -

Uppdrag avslutade under de senaste fem åren/Bakgrund:
Head of Asset management för Aberdeen Property Investors Sweden AB. Styrelseledamot i Fastighetsgrunden i Mölndal Förvaltning AB samt uppdrag inom Aberdeen-koncernen.
Aktieinnehav i Bolaget (inkl eventuellt närståendeinnehav):
9 761 aktier.

Stina Lindh Hök, f 1973

Transaktionschef

Utbildning: Civilingenjörsexamen, Kungliga tekniska högskolan, Stockholm.

Övriga uppdrag: -

Uppdrag avslutade under de senaste fem åren/Bakgrund:
Affärsutvecklare på Atrium Ljungberg AB.
Aktieinnehav i Bolaget (inkl eventuellt närståendeinnehav):
9 221 aktier.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSEN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

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

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

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

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

REVISOR

Vid årsstämman i Bolaget den 4 mars 2014 beslutades att välja det registrerade revisionsbolaget KPMG AB till revisor i Bolaget intill slutet av årsstämman 2015. Till huvudansvarig revisor har utsetts den auktoriserade revisorn Mattias Johansson som ansvarat för revisionen av bolagen inom Koncernen sedan 2009. Mattias Johansson är född 1973 och är medlem av FAR.

Revisionsberättelsen för räkenskapsåret 2012 för Hemfosa Sverige AB avviker från standardformuleringen enligt följande: Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag anmärka på att avdragen skatt och sociala avgifter vid ett antal tillfällen under 2012 inte betalats i tid. Dröjsmålen har berott på bristande rutiner. Dessa brister har inte medfört någon skada för bolaget, utöver dröjsmålsräntor. Styrelsen och den verkställande direktören har under hösten 2012 genomdrivit ändringar i rutinerna i syfte att åtgärda de iakttaga bristerna varefter vi ej noterat några ytterligare förseningar fram till dagens datum.

Revisionsberättelsen avgavs den 6 maj 2013.

Bolagsstyrning

Hemfosa är ett svenskt publikt aktiebolag som noterades på Nasdaq Stockholm i mars 2014. Bolagsstyrningen i Hemfosa utgår från lag, bolagsordningen, Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter och Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"), samt de regler och rekommendationer som ges ut av relevanta organisationer. Enligt Koden gäller att kodanpassning ska vara fullt genomförd senast i samband med den första årsstämma som hålls året efter börsnoteringen, vilket i Hemfosas fall är årsstämma 2015 vilken ska hållas den 7 maj 2015. Koden bygger på principen "följ eller förklara". Detta innebär att ett bolag som tillämpar Koden kan avvika från enskilda regler, men ska då avge förklaring där skäl till avvikelsen redovisas. Bolaget avser inte att avvika från några av Kodens regler. Eventuella framtida avvikelser kommer att redogöras för i Bolagets årliga bolagsstyrningsrapport.

BOLAGSSTÄMMA

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

En aktieägare som vill få ett ärende behandlat vid årsstämman ska begära detta skriftligen hos styrelsen. Ärendet ska tas upp vid årsstämman, om begäran har kommit in till styrelsen senast sju veckor innan årsstämman. Alla aktieägare har rätt att på stämman ställa frågor till Bolaget om de ärenden som tas upp på stämman och Bolagets och Koncernens ekonomiska situation. Samtliga aktieägare som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och som anmält deltagande i tid har rätt att delta vid stämman och rösta för det totala innehavet av aktier.

Kallelse till bolagsstämma sker genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets webbplats samt annonseras i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt som kallelse sker annonseras en upplysning om att kallelse har skett i Svenska Dagbladet eller, om utgivningen av Svenska Dagbladet skulle upphöra att vara rikstäckande, i Dagens Nyheter. Årsstämma ska hållas på den ort där styrelsen har sitt säte eller i Stockholm inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Bolagets räkenskapsår löper från och med den 1 januari till och med den 31 december. Årsstämman beslutar bland annat om fastställande av Bolagets årsredovisning, disposition av Bolagets vinst eller förlust och om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD. Årsstämman utser också styrelseledamöter och revisor samt beslutar om regler för valberedningen, styrelsens och revisorernas arvoden samt riktlinjerna för

bestämmande av lön och annan ersättning till VD och den övriga koncernledningen. Beslut vid bolagsstämman fattas normalt med enkel majoritet utom i de fall där aktiebolagslagen uppställer krav på en högre andel av de på stämman företrädde aktierna och avgivna rösterna, till exempel vid beslut om ändring av bolagsordningen. Beslut som fattas på bolagsstämman, och som inte är av mindre betydelse, kommer att offentliggöras efter stämman i ett pressmeddelande och protokollet från stämman kommer att publiceras på Bolagets webbplats.

Extra bolagsstämma 2014

Den 12 november 2014 höll Hemfosa extra bolagsstämma varvid beslut fattades om att bemyndiga styrelsen att vid ett eller flera tillfällen intill nästkommande årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägares företrädesrätt, besluta om nyemission av sammanlagt högst 5 000 000 preferensaktier. Vidare beslutade stämman att utdelning på samtliga nya preferensaktier ska lämnas kvartalsvis med 5 SEK, dock högst 10 SEK, från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken i enlighet med bestämmelserna i Bolagets bolagsordning. Avstämningsdagar för de kvartalsvisa utdelningarna för tiden fram till årsstämman 2015 bestämdes till den 20 januari 2015 och den 20 april 2015.

Bolagsstämman beslutade också om att anta en ny bolagsordning med syfte att möjliggöra emissionen av preferensaktier samt utdelning på dessa, se vidare avsnittet "Bolagsordning".

VALBEREDNING

Bolag som följer Koden ska enligt denna ha en valberedning och bolagsstämman fattar beslut om förfarande för hur valberedningens ledamöter utses samt riktlinjer för valberedningens arbete med att ta fram förslag till kommande årsstämma. Valberedningen ska enligt Koden ha minst tre ledamöter och en majoritet av dessa ska vara oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen. Minst en av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till den i Bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om bolagets förvaltning.

Vid årsstämman i Hemfosa den 4 mars 2014 antogs instruktioner för valberedningens arbete. Valberedningen, som ska bestå av styrelsens ordförande samt fyra representanter utsedda av de fyra röstmässigt största aktieägarna i Bolaget enligt Euroclears utskrift av aktieboken per den 31 augusti, har enligt instruktionerna till uppgift att lägga fram förslag till årsstämman om antalet styrelseledamöter och styrelsens sammansättning inku-

1) KPMG AB har utsett den auktoriserade revisorn Mattias Johansson till huvudansvarig revisor.

sive styrelsens ordförande, samt förslag om styrelsens arvodering, inklusive eventuellt särskilt arvode för utskottsarbete. Valberedningen ska också lägga fram förslag om årsstämman ordförande och, i förekommande fall, om revisorer och deras arvodering. I den mån så anses erforderligt ska valberedningen även lägga fram förslag till ändringar i gällande regler för valberedningen.

Samtliga aktieägare har rätt att vända sig till valberedningen med förslag på styrelseledamöter. Förslag ska skickas till valberedningens ordförande. Valberedningens förslag på styrelsemedlemmar, styrelsearvoden och revisorer presenteras i kallelsen till årsstämman. En motivering till valberedningens förslag om styrelsens sammansättning publiceras på Bolagets webbplats i samband med att kallelsen till årsstämman går ut.

Hemfosas valberedning inför årsstämman 2015 består av Mats Andersson (Fjärde AP-fonden), Christer Wachtmeister (Kåpan Pensioner), Ramsay Brufer (Alecta Pensionsförsäkring), Eva Gottfridsdotter-Nilsson (Länsförsäkringar Fondförvaltning AB) samt Bengt Kjell (styrelseordförande).

STYRELSE

Hemfosas styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst fyra och högst tio ledamöter utan suppleanter. Styrelseledamöterna väljs årligen på Bolagets årsstämma för tiden intill dess nästa årsstämma har hållits. Vid årsstämman den 4 mars 2014 beslutades att omvälja Bengt Kjell, Caroline Sundewall, Jens Engwall, Anneli Lindblom, Magnus Eriksson, Ulrika Valassi och Daniel Skoghäll till styrelseledamöter. För information om styrelseledamöterna och deras uppdrag utanför Koncernen samt innehav av aktier i Hemfosa, se avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor".

Styrelsen ska långsiktigt tillgodose aktieägarnas intresse och bär ytterst ansvar för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter. Styrelsen har fastslagit en arbetsordning för styrelsen och en instruktion för VD. Därutöver har styrelsen också beslutat om ett antal övergripande policies, riktlinjer och instruktioner för Bolagets verksamhet. Här ingår bland annat finanspolicy, kommunikationspolicy, insiderpolicy, IT-policy, miljöpolicy samt etiska riktlinjer för Bolagets uppträdande. Alla dessa interna styrdokument behandlas minst en gång per år och uppdateras därtill löpande för att följa lagar och när behov annars föreligger. Enligt Kodens ska en majoritet av de stämموvalda styrelseledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning. Minst två av dessa ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Bolagets styrelse har bedömts uppfylla kraven på oberoende då sex

av de sju stämموvalda ledamöterna är oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen. VD Jens Engwall har inte bedömts vara oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Samtliga ledamöter har bedömts uppfylla kravet på oberoende i förhållande till större aktieägare.

Utskott

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

Revisionsutskott

I enlighet med aktiebolagslagen har styrelsen utsett ett revisionsutskott vilket bereder ärenden för beslut i styrelsen. Utskottet arbetar efter en årligen fastställd agenda och har till uppgift att övervaka bolagets finansiella rapportering och effektiviteten i Bolagets interna kontroll och riskhantering. Revisionsutskottet håller sig också informerad om revisionen av årsredovisning och koncernredovisning. Utskottet ska också granska och övervaka revisorns självständighet och opartiskhet och särskilt följa upp om revisorn tillhandahåller Bolaget andra tjänster än revisionstjänster. Utskottet biträder också med förslag till årsstämman beslut om revisorsval.

Enligt Kodens ska revisionsutskottet bestå av minst tre ledamöter, varav majoriteten ska vara oberoende i förhållande till bolaget och koncernledningen och minst en oberoende i förhållande till bolagets större ägare. Revisionsutskottet består av styrelseledamöterna Anneli Lindblom (ordförande), Caroline Sundewall samt Ulrika Valassi vilka samtliga bedömts vara oberoende i förhållande till Bolaget, koncernledningen och Bolagets större ägare.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet ska bereda frågor om ersättningsprinciper till VD och andra ledande befattningshavare samt individuell ersättning till VD i enlighet med ersättningsprinciperna. Principerna omfattar bland annat förhållandet mellan fast och eventuell rörlig ersättning samt sambandet mellan prestation och ersättning, huvudsakliga villkor för eventuell bonus och incitamentsprogram samt huvudsakliga villkor för ickemonetära förmåner, pension, uppsägning och avgångsvederlag. För VD gäller även att styrelsen i sin helhet fastställer ersättning och andra anställningsvillkor. Aktierelaterade incitamentsprogram till koncernledningen beslutas dock av årsstämman.

Utskottet ska vidare biträda styrelsen i övervakningen av det system genom vilket Bolaget uppfyller i lag,

börsregler och Koden gällande bestämmelser om offentliggörande av information som har med ersättning till VD och andra ledande befattningshavare att göra samt följa och utvärdera eventuella pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för VD och andra ledande befattningshavare, tillämpningen av de riktlinjer för ersättning till VD och andra ledande befattningshavare som årsstämman enligt lag fattar beslut om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer. Ersättningsutskottet består av styrelseledamöterna Bengt Kjell (ordförande) och Magnus Eriksson.

Ersättning

Vid årsstämman den 4 mars 2014 beslutade stämman att fram till nästa årsstämma ska ett årligt arvode utgå med 175 000 SEK till var och en av styrelseledamöterna samt med 350 000 SEK till styrelsens ordförande. Vidare beslutades att arvode för utskottsarbete ska utgå med 30 000 SEK till ordföranden i revisionsutskottet och med 15 000 SEK till var och en av de övriga ledamöterna i revisionsutskottet.

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

VD OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

VD utses av styrelsen och ansvarar för den löpande förvaltningen av Bolaget och Koncernens verksamhet i enlighet med styrelsens instruktioner och föreskrifter. Ansvarsfördelningen mellan VD och styrelsen framgår av styrelsens arbetsordning samt av styrelsen upprättad VD-instruktion och delegationsordning. VD fungerar som koncernledningens ordförande och fattar beslut i samråd med övriga koncernledningen. Denna består, förutom av Jens Engwall (VD), av sex personer: Karin Ossling (CFO), Karim Sahibzada (chef Juridik och finansiering), Lars Thagesson (operativ chef), Mikael Weiland (chef Affärsutveckling), Annika Ekström (fastighetschef) och Stina Lindh Hök (transaktionschef). För ytterligare information om VD och övriga ledande befattningshavare, se avsnittet ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisor”.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

I enlighet med de riktlinjer som antogs på Bolagets årsstämma den 4 mars 2014 ska Hemfosa tillämpa ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att kunna rekrytera och behålla en ledning med hög kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. Ersättningsformerna ska motivera ledande befattningshavare att göra sitt yttersta för att säkerställa aktieägarnas intressen.

Ersättningsformerna ska därför vara marknads- mässiga och konkurrenskraftiga. De ska vidare vara enkla, långsiktiga och mätbara. Ersättningen till ledande befattningshavare kan bestå av en fast och en rörlig del. Den fasta lönen för ledande befattningshavare ska vara marknadsanpassad och baseras på kompetens, ansvar och prestation. En rörlig del ska belöna tydligt målrelaterade resultat och förbättringar i enkla och transparenta konstruktioner samt vara maximerad. Ett utfall ska relateras till uppfyllelsen av i förväg uppställda målsättningar avseende resultat, kassaflöde och tillväxt. Rörlig ersättning till ledande befattningshavare ska inte överstiga fyra månadslöner och ska inte vara pensionsgrundande. Den rörliga lönen kan sammantaget maximalt uppgå till 3 MSEK för ledande befattningshavare i Koncernen.

Ledande befattningshavare kan erbjudas incitamentsprogram vilka i huvudsak ska vara aktie- eller aktiekursrelaterade. Ett incitamentsprogram ska säkerställa ett långsiktigt engagemang för Bolagets utveckling och implementeras på marknadsmässiga villkor. Aktie- och aktiekursrelaterade incitamentsprogram ska beslutas av bolagsstämma. Ledande befattningshavares ickemonetära förmåner ska underlätta ledande befattningshavares arbetsutförande och motsvara vad som kan anses rimligt i förhållande till praxis på den marknad där respektive ledande befattningshavare är verksam.

Ledande befattningshavares pensionsvillkor ska baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar och följa eller motsvara allmän pensionsplan, i Sverige ITP1-planen. Uppsägningslön och avgångsvederlag för en ledande befattningshavare ska sammantaget inte överstiga 18 månadslöner, vid uppsägning från bolagets sida och sex månader vid uppsägning från ledande befattningshavare. Med ledande befattningshavare förstås i detta sammanhang VD, CFO och övriga medlemmar av koncernledningen.

Styrelsen ska äga rätt att frångå ovanstående riktlinjer för ersättning för ledande befattningshavare om det i enskilda fall finns särskilda skäl.

Under räkenskapsåret 2013 har ersättning till VD och övriga ledande befattningshavare betalats ut i enlighet med nedanstående tabell.

Ersättningar från Koncernen till VD och ledande befattningshavare som betalats ut under räkenskapsåret 2013, MSEK.

Namn/ position	Fast lön	Rörlig lön	Övriga förmåner	Pensions- kostnad ¹⁾	Totalt
Jens Engwall (VD)	2,2	-	-	0,5	2,7
Övriga ledande befattnings- havare (6 st)	7,2	-	-	1,7	8,9

1) Bolaget har inga avsatta eller upplupna pensionskostnader.

REVISOR

Bolagets finansiella räkenskapshandlingar och bokföring samt styrelsens och koncernledningens förvaltning granskas och revideras av Bolagets revisor. Revisorn utses av årsstämman för perioden fram till slutet av nästkommande årsstämma. På årsstämman den 4 mars 2014 valdes det registrerade revisionsbolaget KPMG AB, till revisor för perioden fram till årsstämman 2015. Till huvudansvarig revisor har utsetts den auktoriserade revisorn Mattias Johansson.

Revisorn ska rapportera till revisionsutskottet om inte obetydliga fel inom redovisningsområdet och vid misstankar om oegentligheter. Revisorn ska minst en till två gånger per år, normalt i samband med bokslutssammanträde, till Bolagets styrelse rapportera om sina iakttagelser vid granskningen av Bolaget och sin bedömning av Bolagets interna kontroll. Revisorn deltar också vid årsstämman för att föredra revisionsberättelsen som beskriver granskningsarbetet och gjorda iakttagelser. Utöver revisionsuppdraget har KPMG under 2013 och 2014 anlitats för ytterligare tjänster, främst skatte- och redovisningsfrågor men även börsnoteringsrelaterade frågor och frågor relaterade till det nu aktuella Erbjudandet. Sådana tjänster har alltid och endast tillhandahållits i den utsträckning som är förenlig med reglerna i revisionslagen och FAR:s yrkesetiska regler avseende revisors opartiskhet och självständighet.

INTERN KONTROLL ÖVER FINANSIELL RAPPORTERING

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

Kontrollmiljö

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

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

Samtliga interna styrdokument uppdateras regelbundet vid ändring av till exempel lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav.

Riskbedömning

I enlighet med styrelsens arbetsordning gör styrelsen, samt revisionsutskottet, en gång om året en genomgång av intern kontroll. Identifiering görs av de risker som bedöms finnas och åtgärder fastställs för att reducera dessa risker. Revisorn bjuds in att på styrelsemöte och till revisionsutskottet redogöra för sin rapport över den interna kontrollen.

Kontrollaktiviteter

Då Bolagets ekonomisystem är uppbyggt så att ingående av avtal och betalning av fakturor med mera måste följa de beslutsvägar, firmatecknings- och attesträtter som anges i de interna styrdokumenten finns det i grunden en kontrollstruktur för att motverka och förebygga de risker som Bolaget identifierar. Utöver dessa kontrollstrukturer företas en rad kontrollaktiviteter för att ytterligare upptäcka samt korrigerar fel och avvikelser. Sådana kontrollaktiviteter består av uppföljning på olika nivåer i organisationen, såsom till exempel uppföljning och avstämning i styrelsen av fattade styrelsebeslut, genomgång och jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar och godkännande och redovisning av affärstransaktioner hos ekonomiavdelningen.

Information och kommunikation

Hemfosa har byggt upp en organisation för att säkerställa att den finansiella rapporteringen blir korrekt och effektiv. De interna styrdokumenterna klargör vem som ansvarar för vad och den dagliga interaktionen mellan berörda människor gör att relevant information och kommunikation når samtliga berörda parter.

Koncernledningen erhåller såväl veckovis som månatligen viss finansiell information om Bolaget och dess dotterbolag avseende utvecklingen av uthyrning och övrig förvaltning, genomgång och uppföljning av pågående och kommande investeringar samt likviditetsplanering. Styrelsen erhåller genomgång av revisorn avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering. Bolagets kommunikationspolicy säkerställer att all informationsgivning externt och internt blir korrekt och ges vid för varje tillfälle lämplig tidpunkt. Samtliga anställda i Hemfosa har vid olika genomgångar fått vara med och påverka utformningen av relevanta interna policies och riktlinjer och har på så sätt varit direkt delaktiga i framtagandet av dessa interna styrdokument.

Uppföljning

Likt har redogjorts för ovan så sker uppföljning löpande i samtliga nivåer i organisationen. Styrelsen och revisionsutskottet utvärderar regelbundet den information som koncernledningen och revisorerna lämnar. Vidare rapporterar Bolagets revisorer personligen direkt till styrelsen/revisionsutskottet sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Därutöver har revisionsutskottet en årlig uppföljning av gjord riskbedömning och beslutade åtgärder. Av särskild betydelse är revisionsutskottets och styrelsens övervakning för utveckling av den interna kontrollen och för att se till att åtgärder vidtas rörande eventuella brister och förslag som framkommer.

Bolagsordning

antagen vid extra bolagsstämma den 12 november 2014

§ 1 Firma

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

§ 2 Verksamhet

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

§ 3 Säte

Bolagets styrelse skall ha sitt säte i Nacka kommun.

§ 4 Aktiekapital

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

§ 5 Antal aktier m.m.

Antalet aktier i bolaget skall uppgå till lägst 50 000 000 aktier och högst 200 000 000 aktier.

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

§ 6 Vinstutdelning

Preferensaktierna har företräde till vinstutdelning

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

Beräkning av Preferensutdelning

Preferensaktierna skall medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning av tjugo (20) kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om fem (5) kronor per preferensaktie ("Preferensutdelning"), med avstämningsdagar enligt nedan.

Utbetalning av vinstutdelning

Utbetalning av vinstutdelning på preferensaktier skall, närmast efter det att preferensaktierna registrerades hos Bolagsverket, ske kvartalsvis i kronor. Avstämningsdagar

för vinstutdelning på preferensaktier skall vara den 20 januari, 20 april, 20 juli och 20 oktober. För det fall sådan dag inte är bankdag, skall avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av vinstutdelning på preferensaktier skall ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen. Med "bankdag" avses dag som inte är söndag, annan allmän helgdag eller dag som vid betalning av skuldebrev är jämställd med allmän helgdag (sådana likställda dagar är vid tidpunkten för antagandet av denna bolagsordning lördag, midsommarafton, julafton samt nyårsafton).

Beräkning av Innestående Belopp

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

Omräkning vid vissa bolagshändelser

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

Övrigt

Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.

§ 7 Inlösen av preferensaktier

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

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

fördelningen av överskjutande preferensaktier som skall inlösas. Om beslutet godkänns av samtliga ägare av preferensaktier kan dock bolagsstämman besluta vilka preferensaktier som skall inlösas.

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

- i. Fram till den femte årsdagen av den första emissionen av preferensaktier (den "Initiala Emissionen"), ett belopp motsvarande 130 procent av det belopp i kronor som har betalats för varje preferensaktie vid den Initiala Emissionen ("Initial Teckningskurs") jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt § 6 ovan. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie skall dock aldrig understiga aktiens kvotvärde.
- ii. Från och med den femte årsdagen av den Initiala Emissionen fram till den tionde årsdagen av den Initiala Emissionen, ett belopp motsvarande 120 procent av Initial Teckningskurs jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt § 6 ovan. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie skall dock aldrig understiga aktiens kvotvärde.
- iii. Från och med den tionde årsdagen av den Initiala Emissionen och för tiden därefter, ett belopp motsvarande 110 procent av Initial Teckningskurs jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt § 6 ovan. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie skall dock aldrig understiga aktiens kvotvärde.

§ 8 Bolagets upplösning

Om bolaget upplöses skall preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie, motsvarande 130 procent av Initial Teckningskurs jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med årlig ränta enligt § 6 ovan, innan utskiftning sker till ägare av stamaktier. Preferensaktier skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

§ 9 Aktieägares företrädesrätt

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av olika slag, skall innehavare av stamaktier och preferensaktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga aktieägare

till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om sålunda erbjudna aktier inte räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, skall aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i bolaget, oavsett huruvida deras aktier är stamaktier eller preferensaktier. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, skall fördelningen ske genom lottning.

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

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

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

§ 10 Styrelse

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

§ 11 Revisor

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

§ 12 Kallelse

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

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

§ 13 Bolagsstämma

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

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

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller två justerare.
4. Prövning av om stämman blivit behörigen samman kallad.
5. Godkännande av dagordning.
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt i förekommande fall koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.

7. Beslut om

- a) fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt i förekommande fall koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen,
 - b) dispositioner beträffande bolagets resultat enligt den fastställda balansräkningen, och
 - c) ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktören när sådan förekommer.
8. Fastställande av arvode åt styrelse och revisor.
 9. Val av styrelse och i förekommande fall revisor samt eventuella revisorssuppleanter.
 10. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§ 14 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår skall omfatta 1 januari – 31 december.

§ 15 Avstämningsförbehåll

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

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

Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL MED MERA

Enligt Hemfosas bolagsordning som antogs vid extra bolagsstämma den 12 november 2014, och registrerades hos Bolagsverket den 13 november 2014, ska aktiekapitalet vara lägst 50 000 000 SEK och högst 200 000 000 SEK, fördelat på lägst 50 000 000 och högst 200 000 000 aktier. Bolagets aktier kan ges ut i två slag, stamaktier och preferensaktier. Stamaktier och preferensaktier får emitteras till ett belopp motsvarande högst 100 procent av aktiekapitalet. Bolagets registrerade aktiekapital uppgår före Erbjudandets genomförande till 65 720 104 SEK fördelat på lika många aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1 SEK och varje stamaktie berättigar till en röst medan varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst vid bolagsstämmor i Hemfosa. Aktieägarna får vid bolagsstämma rösta för det fulla antalet av de ägda och företrädda aktierna utan begränsning i rösträtten. Stamaktier och preferensaktier i Hemfosa utfärdas enligt och regleras av svensk rätt. Hemfosas bolagsordning innehåller ett avstämningsförbehåll och stamaktierna är och prefe-

rensaktierna kommer (förutsatt att Erbjudandet genomförs) att vara anslutna till Euroclear, vilket innebär att Euroclear administrerar aktieboken och registrerar aktierna i Bolaget på person. Inga aktiebrev har utfärdats för Bolagets stamaktier eller kommer att utfärdas för de preferensaktier som emitteras i enlighet med Erbjudandet. Hemfosas stamaktier har ISIN-kod SE0005731171 och handlas på Nasdaq Stockholm under kortnamnet (ticker) HEMF. Stamaktierna är inte, och preferensaktierna kommer inte vara (förutsatt att Erbjudandet genomförs), föremål för några begränsningar i rätten att överlåta dem¹⁾. Stamaktierna är, och preferensaktierna kommer vara (förutsatt att Erbjudandet genomförs), denominerade i SEK. Samtliga utgivna aktier är fullt betalda.

1) Vissa ledande befattningshavare samt styrelseledamöter, förband sig i samband med noteringen av Bolagets stamaktier, att inte överlåta, pantsätta eller på annat sätt förfoga över sina stamaktier i Bolaget förrän tidigast 450 dagar efter den första handelsdagen på Nasdaq Stockholm utan medgivande från emissionsinstitutet.

Aktiekapitalets utveckling i Bolaget

Tidpunkt	Händelse	Förändring aktiekapital, SEK	Förändring antal stamaktier	Förändring antal preferens- aktier	Aktiekapital efter ändring, SEK	Antal stamaktier efter ändring	Antal preferens- aktier efter ändring
Januari 2013	Nybildning	50 000	50 000	-	50 000	50 000	-
Juni 2013	Nyemission	2 792 897	2 792 897	-	2 842 897	2 842 897	-
Juni 2013	Nyemission	22 207 103	22 207 103	-	25 050 000	25 050 000	-
Juni 2013	Minskning ¹⁾	-50 000	-50 000	-	25 000 000	25 000 000	-
Mars 2014	Kvittningsemission	30 937 496	30 937 496	-	55 937 496	55 937 496	-
Mars 2014	Nyemission i samband med notering på Nasdaq Stockholm ²⁾	5 434 782	5 434 782	-	61 372 278	61 372 278	-
April 2014	Nyemission i samband med övertilldelningsoption	4 347 826	4 347 826	-	65 720 104	65 720 104	-
November 2014	Nyemission i samband med Erbjudandet ³⁾	3 000 000	-	3 000 000	68 720 104	65 720 104	3 000 000

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

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

3) Vid full teckning (exklusive eventuellt utökat Erbjudande).

NYEMISSION

Den 20 november 2014 beslutade styrelsen, med stöd av bolagsstämman bemyndigande från den 12 november 2014, om nyemission av preferensaktier, i enlighet med Erbjudandet, varigenom Bolagets aktiekapital, vid full teckning av Erbjudandet (exklusive utökning av erbjudandet), kommer att högst ökas med 3 000 000 SEK. Genom nyemissionen kommer vidare antalet aktier att högst öka med 3 000 000 preferensaktier och antalet röster högst öka med 300 000, motsvarande en utspädningsseffekt om cirka 4,6 procent av antalet aktier och cirka 0,5 av antalet röster. Styrelsen har förbehållit sig rätten att utöka Erbjudandet med upp till 2 000 000 ytterligare preferensaktier, till högst 5 000 000 preferensaktier totalt, vilket innebär en total utspädningsseffekt om cirka 7,6 procent av antalet aktier och cirka 0,8 procent av antalet röster i Bolaget.

Utöver vad som framgår ovan, samt det av styrelsen redan utnyttjade bemyndigandet från årsstämman 2014 att besluta om nyemission av aktier i samband med Bolagets notering av stamaktier på Nasdaq Sockholm, har Bolagets styrelse inte erhållit något annat bemyndigande att besluta om nyemission av stamaktier, preferensaktier, teckningsoptioner eller konvertibler.

PREFERENSAKTIERNAS FÖRETRÄDE TILL UTDELNING

Preferensaktierna har företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning av tjugo (20) SEK per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om fem (5) SEK per preferensaktie ("Preferensutdelning"). Utdelning förutsätter att bolagsstämman beslutar därom. Avstämningsdagar för vinstutdelning på preferensaktier skall vara den 20 januari, den 20 april, den 20 juli och den 20 oktober. Den första avstämningsdagen för utdelning för de i enlighet med Erbjudandet emitterade preferensaktierna infaller den 20 januari 2015. Beslut om vinstutdelning har fattats på extra bolagsstämma den 12 november 2014. Om ingen vinstutdelning lämnats på preferensaktier, eller om endast vinstutdelning understigande Preferensutdelning lämnats, skall preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje preferensaktie, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut enligt ovan och utbetalt belopp ("Innestående Belopp") innan utdelning till innehavare av stamaktier får ske. Innestående Belopp skall räknas upp med en faktor motsvarande en årlig rän-

tesats om tio (10) procent. Även vinstutdelning av Innestående Belopp förutsätter att bolagsstämma beslutar om vinstutdelning. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning. Rätt till utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman beslutade avstämningsdagen är registrerad som aktieägare i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear Sweden kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet och begränsas endast genom regler om preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget. Varken aktiebolagslagen eller Bolagets bolagsordning innehåller några restriktioner avseende utdelning till aktieägare bosatta utanför Sverige. Utöver de restriktioner som följer av bank- och clearingsystem sker utbetalning till sådana aktieägare på samma sätt som till aktieägare bosatta i Sverige. För vidare beskrivning av de villkor som gäller för preferensaktierna i samband med utdelning, se avsnittet "Bolagsordning".

INLÖSEN AV PREFERENSAKTIERNA

Efter beslut på bolagsstämma kan preferensaktierna lösas in, helt eller delvis, till ett belopp, (i) fram till den femte årsdagen av den första emissionen av preferensaktier (den "Initiala Emissionen"), motsvarande 130 procent av det belopp i SEK som har betalats för varje preferensaktie vid den Initiala Emissionen ("Initial Teckningskurs") jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan om tio (10) procent. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie skall dock aldrig understiga aktiens kvotvärde, (ii) från och med den femte årsdagen av den Initiala Emissionen fram till den tionde årsdagen av den Initiala Emissionen, ett belopp motsvarande 120 procent av Initial Teckningskurs jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan om tio (10) procent. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie skall dock aldrig understiga aktiens kvotvärde, (iii) från och med den tionde årsdagen av den Initiala Emissionen och för tiden därefter, ett belopp motsvarande 110 procent av Initial Teckningskurs jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan om tio (10) procent. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie skall dock aldrig understiga aktiens kvotvärde. För vidare beskrivning av de villkor som gäller för preferensaktierna i samband med inlösen, se avsnittet "Bolagsordning".

PREFERENSAKTIERNAS RÄTT I SAMBAND MED BOLAGETS UPPLÖSNING

I händelse av Bolagets upplösning skall preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie, motsvarande 130 procent av Initial Teckningskurs jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med årlig ränta om tio (10) procent, innan utskiftning sker till ägare av stamaktier. Preferensaktier skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

HANDEL PÅ NASDAQ STOCKHOLM

Hemfosa har ansökt om upptagande till handel av preferensaktierna på Nasdaq Stockholm. Under förutsättning att Nasdaq Stockholm godkänner ansökan beräknas första dag för handel i preferensaktien vara omkring den 12 december 2014. ISIN-koden för preferensaktierna är SE0006425419 och kortnamnet (ticker) på Nasdaq Stockholm kommer att vara HEMF PREF.

ÄGARSTRUKTUR

Tabellen nedan visar ägarstrukturen i Bolaget per den 30 september 2014, justerat med hänsyn till de för Bolaget kända förändringar som skett därefter.

Ägarstruktur per den 30 september 2014

Aktieägare	Andel av kapital och röster i Bolaget
Fjärde AP-fonden	9,21%
Kåpan Pensioner Försäkringsförening	6,36%
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	5,93%
Lannebo Fonder	5,51%
Ikano Invest AB	5,07%
Swedbank Robur Fonder	5,05%
AMF - Försäkring och Fonder	4,87%
Folksam	3,15%
Alecta pensionsförsäkring	3,10%
BP2S LUX/HENDERSON HHF SICAV	2,29%
Övriga aktieägare	49,46%

AKTIEÄGARAVTAL

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

PERSONER MED INSYNSTÄLLNING

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

INCITAMENTSPROGRAM

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

RESTRIKTIONER AVSEENDE UTLÄNDSKT ÄGANDE

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

Legala frågor och kompletterande information

KONCERNSTRUKTUR

Koncernen bestod tidigare av två separata fastighetsförvaltande koncerner i vilka Hemfosa Sverige AB och Hemfosa Tetis AB utgjorde moderbolag. I juni 2013 integrerades Hemfosa Sverige AB och Hemfosa Tetis AB som ett led i omstruktureringen inför noteringen på Nasdaq Stockholm genom att Hemfosa förvärvade aktierna i Hemfosa Sverige AB och Hemfosa Tetis AB.

Sedan dess är Hemfosa således moderbolag i Koncernen som består av de direktägda dotterbolagen Hemfosa Sverige AB och Hemfosa Tetis AB och de dotterbolag som ägs av de direktägda dotterbolagen. Med undantag för Ribby Ängar Entreprenad AB och Ribby Ängar Bostads AB vilka till 90 procent ägs av Bolaget, är samtliga Hemfosas dotterbolag helägda och bildade i Sverige. Därtill finns ett antal joint ventures vilka Hemfosa äger tillsammans med andra bolag, se avsnittet "Joint ventures".

För en närmare beskrivning av bolagen i Koncernen, se not 6 i avsnittet "Historisk finansiell information", som införlivats via hänvisning, under rubriken "Noter till de finansiella rapporterna – moderbolaget" på sidorna 163–166 i det prospekt som upprättades i samband med noteringen av Bolagets stamaktier på Nasdaq Stockholm.

VÄSENTLIGA AVTAL

Avtal om fastighets- och företagsförvärv

Hemfosa har genomfört flera förvärv av betydande storlek sedan Bolaget bildades, se vidare avsnittet "Verksamhetsbeskrivning" under rubriken "Verksamhetshistorik". Avtalen följer i allmänhet marknadspraxis till exempel vad beträffar garantiers omfattning, garantitid och ansvarsbegränsningar för säljaren. Förvärven av "The Viking Portfolio" (Landic VII) 2010, bestående av elva fastigheter (av vilka Hemfosa förvärvade nio sycken) och Kefren IX 2011, bestående av 42 fastigheter, skedde via exekutiv auktion, vilket innebär att några garantier inte lämnats av säljaren samt att jordabalkens felregler inte är tillämpliga på förvärven. Fastigheterna förvärvades istället i befintligt skick och möjligheterna att rikta anspråk mot säljaren efter förvärven är mycket begränsade. Sedan mer än tolv månader förflutit sedan förvärven, vilket motsvarar en normal garantitid, utan att några allvarligare fel på fastigheterna uppmärksammats har det begränsade ansvaret för säljaren i dessa fall därmed i praktiken saknat betydelse. Under år 2014 har Hemfosa och Bolagets joint ventures genomfört flera förvärv. Bland dessa förvärv kan nämnas fastigheterna Västhammen 1 och Åkroken 1 i Sundsvall med bl.a. Mittuniversitetet som hyresgäst, samt Söderport Fastigheters, samägt till lika delar mellan Hemfosa och Sagax, och förvärv av tolv fastigheter från bolag inom Volvokoncernen. Huvuddelen av dessa fastigheter är belägna i Torslanda och i anslutning till Göteborgs hamn. Vidare har Hemfosa under oktober 2014 bland annat genomfört två förvärv av totalt åtta samhälls- och logistikfastigheter, varav två tomträtter, i mellersta Sverige.

Hemfosa har den 17 november 2014 träffat avtal om förvärv av 54 fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 2 MDRSEK från Castellum.

Hemfosa har vidare den 18 november 2014 träffat avtal om förvärv av 60 samhällsfastigheter till ett värde av 3,3 MDRSEK i en bytesaffär med Hemsö. Som en del i bytesaffären avyttrar Hemfosa en tomträtt i Huddinge till ett underliggande fastighetvärde av drygt 1,1 MDRSEK till Hemsö. Affären med Hemsö är villkorad av Konkurrensverkets godkännande.

Hemfosa avser att finansiera förvärven som sker från Castellum och Hemsö dels genom att cirka 700 MSEK av emissionslikviden används för att finansiera betalningen av respektive köpeskilling, dels genom befintliga och nya kreditfaciliteter som beskrivs nedan under "Finansieringsavtal" samt genom befintlig kassa.

Hemfosa har vidare genomfört flera fastighetsförsäljningar (genom bolag). Under flera av dessa försäljningsavtal föreligger fortfarande en möjlighet för respektive köpare att framställa garantianspråk mot Hemfosa. Enligt vissa försäljningsavtal har Hemfosa också ställt ut en hyresgaranti enligt vilken Hemfosa åtagit sig att erlagga ett belopp motsvarande bashyran inklusive tillägg för eventuella tomma ytor i de av bolagen ägda fastigheterna. Några anspråk avseende garantier har inte riktats mot Hemfosa.

Några anspråk avseende garantier har inte riktats mot Hemfosa.

Hyresavtal

En stor del av Hemfosas fastighetsbestånd består av samhällsfastigheter där den övervägande delen av hyresintäkterna kommer från hyresgäster som bedriver verksamhet finansierad genom offentliga medel. Bland Hemfosas tio största hyresgäster per den 30 september 2014 utgjorde en majoritet hyresgäster som bedriver offentligt finansierad verksamhet. Hemfosa använder som huvudregel Fastighetsägarna Sveriges standardformulär inklusive bilagor för hyresavtalen, samt därutöver, i vissa fall, särskilda bestämmelser anpassade till det enskilda hyresförhållandet. För många av hyresavtalen utgår bashyra som

indexregleras baserat på förändringarna i konsumentprisindex (KPI). I de flesta fallen löper hyresavtalen med hyrestider om tre år, med en uppsägningstid om antingen nio månader eller ett år och hyresavtalen förlängs, vid utebliven uppsägning, med tre eller fem år i taget. Enligt en del hyresavtal har hyresgästen rätt till vissa rabatter eller en ensidig rätt till förtida upphörande av hyresavtalet. I vissa hyresavtal har Hemfosa även åtagit sig att på egen bekostnad utföra vissa investeringar i hyresgästens lokal.

Leverantörsavtal

Koncernen har två huvudsakliga avtalsparter vad gäller ekonomisk och kommersiell förvaltning, ISS Facility Services AB ("ISS") och Nordic PM AB ("Nordic PM"). Avtalet med ISS löper till och med 30 april 2017 och förlängs med två år i taget om det inte sägs upp med minst tolv månaders uppsägningstid. Avtalet med Nordic PM är omförhandlat och det nya avtalet löper till och med den 31 december 2016. I ISS uppdrag ingår löpande ekonomisk förvaltning såsom hyresavisering, bokföring, redovisning och rapportering samt hantering av skatter och uppgifter till myndigheter samt vissa transaktionstjänster. Eftersom Hemfosa har valt att ha en förhållandevis liten och effektiv ekonomifunktion som huvudsakligen arbetar med att analysera, kvalitetssäkra och sammanställa finansiell information är utförandet av de tjänster som ISS levererar av särskild vikt för Hemfosa. Nordic PM tillhandahåller bland annat sammanställningar av uthyrda och outhyrda lokaler och kvartalsrapporter avseende fastighetsförvaltning. Utöver förvaltningsavtalen med ISS och Nordic PM har Hemfosa ingått serviceavtal med entreprenörer för respektive region och ort, bl.a. med Martin Sollander fastighetsskötsel AB samt serviceavtal med Estate Service Management AB, Dalkia Sverige AB och YIT Sverige AB avseende tillsyn och skötsel av fastigheterna och leverantörsavtal med Vattenfall.

Finansieringsavtal

Låneavtal om kreditfaciliteter har ingåtts dels för Hemfosa Sverige AB (och dess direkt och indirekt ägda dotterbolag) dels för Hemfosa Tetis AB (och dess direkt och indirekt ägda dotterbolag). Därtill har Hemfosa emitterat ett obligationslån på kapitalmarknaden. De faciliteter som tillhandahålls enligt låneavtalen inklusive det emitterade obligationslånet uppgick per den 30 september 2014 sammanlagt till ett totalt belopp om cirka 12 MDRSEK, varav cirka 8,5 MDRSEK är hänförligt till kreditfaciliteter till Hemfosa Sverige AB, cirka 2,2 MDRSEK är hänförligt till kreditfaciliteter till Hemfosa Tetis AB och 1,2 MDRSEK är hänförligt till obligationslånet. Hem-

fosa Sverige AB (och dess direkt och indirekt ägda dotterbolag) och Hemfosa Tetis AB:s dotterbolag Hemfosa Iput Förvaltning AB ("Hemfosa Iput") har även ingått räntesäkringsavtal (så kallade "hedgingavtal") om cirka 6,6 MDRSEK. Därutöver har Hemfosa för avsikt att ingå ett låneavtal med Swedbank uppgående till cirka 1,3 MDRSEK med anledning av fastighetsförvärven som Hemfosa har ingått avtal om med Castellum den 17 november 2014. Vidare har Hemfosa för avsikt att ingå ett låneavtal med Swedbank uppgående till cirka 2,4 MDRSEK med anledning av fastighetsförvärven som Hemfosa har ingått avtal om med Hemsö den 18 november 2014.

Hemfosa Sverige AB

Kreditgivare till Hemfosa Sverige AB och dess direkt och indirekt ägda dotterbolag enligt ingångna avtal inkluderar såväl svenska kreditgivare (bland annat SEB, Swedbank, Svenska Handelsbanken AB (publ)/Stadshypotek AB (publ) och Nordea Bank AB (publ)) som utländska kreditgivare (bland annat Danske Bank A/S, Aareal Bank AG och Deutsche Pfandbriefbank AG). Finansieringen omfattar både kreditfaciliteter för att kunna finansiera fastighetsförvärven som har gjorts inom Koncernen, byggkreditiv för olika entreprenadprojekt samt olika former av rörelsefinansiering. Hemfosa Sverige AB:s direkta och indirekta dotterbolag har upptagit lån i samband med ovan angivna avtal.

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

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

Utöver ovan beskrivet låneavtal och vidhängande avtal har dotterbolag till Hemfosa Sverige AB ingått flertalet låneavtal, bland annat med Aareal Bank AG och Deutsche Pfandbriefbank AG om cirka 1,6 MDRSEK respektive med Aareal Bank AG om cirka 940 MSEK samt ett antal bilaterala låneavtal med Swedbank uppgående till totalt cirka 2,5 MDRSEK, varav 500 MSEK är hänförligt till en utökning av låneramen som skett i början av november 2014 under ett befintligt låneavtal med Swedbank. Dessa låneavtal innehåller sedvanliga villkor, garantier och åtaganden innefattande bland annat bestämmelser om "cross default" och "change of control" samt liknande finansiella kovenanter som i det ovan beskrivna låneavtalet med Hemfosa Adrian. Begränsningar gäller också beträffande vissa dotterbolags möjligheter att lämna vinstutdelning. Då dessa dotterbolag historiskt endast marginellt påverkat Hemfosas resultat, bedöms begränsningarna inte ha någon väsentlig påverkan på Hemfosas möjligheter att lämna vinstutdelning enligt Bolagets utdelningspolicy.

I samband med de låneavtal som beskrivs ovan samt de låneavtal om cirka 3,7 MDRSEK som Hemfosa har för avsikt att ingå med Swedbank har Hemfosa, Hemfosa Sverige AB och dess fastighetsägande dotterbolag ingått vissa borgensåtaganden såsom för egen skuld och säkerheter har ställts över bland annat fastigheter och aktier i dotterbolag. I samband med ingåendet av lånet om cirka 1,6 MDRSEK har Hemfosa Sverige AB även ingått ett åtagande om att tillskjuta 50 MSEK till det låntagande dotterbolaget under vissa förutsättningar.

Vissa bolag inom Koncernen har också ingått intercreditor-avtal eller andra efterställningsavtal i samband med ovan angivna kreditfaciliteter enligt vilka bland annat internlån är efterställda och bolagen gör vissa åtaganden avseende hur och när betalningar av internskulder får ske.

Hemfosa Tetis AB

Hemfosa Iput och dess dotterbolag har ingått ett låneavtal med SEB och Swedbank avseende en kreditfacilitet

om drygt 2,2 MDRSEK. Faciliteterna får utnyttjas av Hemfosa Iput i syfte att lånas vidare till de fastighetsägande dotterbolagen för att refinansiera existerande skulder i dotterbolagen och för deras generella bolagsbehov. Räntenivåerna enligt låneavtalet grundas på STIBOR med ett marginalpåslag. Denna kreditfacilitet förfaller till betalning den 25 september 2016. Lånevillkoren liknar i stor utsträckning de som gäller enligt Hemfosa Adrians låneavtal med SEB och Nordea Bank AB (publ) och som ovan beskrivits, om än i förhållande till Hemfosa Tetis AB och dess dotterbolag istället för till Hemfosa Sverige AB och dess relevanta dotterbolag.

I samband med ovan angivna kreditfacilitet har Hemfosa, Hemfosa Tetis AB samt Hemfosa Iput och dess fastighetsägande dotterbolag ingått borgensåtaganden såsom för egen skuld och säkerheter har ställts över bland annat fastigheter och aktierna i Hemfosa Iput och dess fastighetsägande dotterbolag. Därtill har hedgingavtal även ingåtts i förhållande till det upptagna lånet. Hemfosa, Hemfosa Tetis samt Hemfosa Iput och dess dotterbolag har också ingått ett intercreditoravtal på liknande villkor som det som ingåtts i samband med lånet till Hemfosa Adrian.

Bryggfinansiering

Hemfosa har för avsikt att ingå avtal med Swedbank om möjlighet för Hemfosa att uppta ett lån om 600 MSEK med återbetalning senast i december 2015. Lånet syftar till att finansiera pågående fastighetsförvärv och kommer endast att upptas för det fall det nu aktuella Erbjudandet inte skulle komma att genomföras.

Obligationslån

Hemfosa har den 8 maj 2014 emitterat ett treårigt icke-säkerställt obligationslån uppgående till ett totalt belopp om 1,2 MDRSEK på kapitalmarknaden. Obligationslånet är noterat på Nasdaq Stockholm. Villkoren för obligationslånet innehåller vissa finansiella kovenanter rörande bland annat åtaganden avseende räntetäckningsgrad och soliditet. Villkoren innehåller vidare rättigheter för obligationsinnehavarna att under vissa förutsättningar begära förtida inlösen av utestående obligationer om någon (eller en grupp som agerar tillsammans) tar kontrollen över mer än 50 procent av aktierna och/eller rösterna i Hemfosa, eller om Hemfosa avnoteras (så kallad "change of control"). Det finns även sedvanliga bestämmelser om uppsägningsgrunder. Bland annat föreligger en sådan enligt avtalet om, under vissa förutsättningar, ett lån under en annan kreditfacilitet som har upptagits av Hemfosa eller vissa av Hemfosas dotterbolag inte betalats i rätt tid eller förfaller till förtida betalning

på grund av en uppsägningsgrund där under (så kallad "cross default").

Aktieägaravtal

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

Hemfosa ingår regelmässigt aktieägaravtal med övriga ägare till joint ventures och andra gemensamt ägda företag. Aktieägaravtalen innehåller normalt bestämmelser om styrelsens sammansättning, enighet kring vissa beslut, finansiering, inlösen vid parts kontraktsbrott samt bestämmelser kring exit. Särskilt kan noteras vissa bestämmelser i aktieägaravtalet mellan Hemfosa och Crown Nordic Management AB avseende ägandet i Hemfosa Kronfastigheter Holding AB. Enligt aktieägaravtalet har Hemfosa från och med den 31 januari 2015 en köpoption avseende Crown Nordic Management AB:s innehav av aktier i Hemfosa Kronfastigheter Holding AB medan Crown Nordic Management AB har motsvarande säljoption. Vid ett eventuellt påkallande av optionen ska köpeskillingen för aktierna motsvara summan av (i) det kapital som Crown Nordic Management AB tillfört bolaget till och med dagen för optionen plus (ii) ett belopp om 1,5 MSEK per år till och med dagen för optionen plus (iii) ett belopp om 2,5 MSEK. Vid påkallande av säljoptionen kan Hemfosa maximalt förpliktas att betala cirka 33,5 MSEK för Crown Nordic Management AB:s aktier i Hemfosa Kronfastigheter Holding AB samt 1,5 MSEK för varje år som löpt sedan den 18 december 2013, under förutsättning att Crown Nordic Management AB inte tillför bolaget ytterligare kapitaltillskott.

Vidare kan noteras att bolag inom Koncernen i några av aktieägaravtalen åtagit sig att ställa säkerheter eller garantera de gemensamt ägda företagens förpliktelser för det fall det krävs vid till exempel entreprenader eller extern lånefinansiering.

Avtal om placering av aktier

Enligt ett avtal om placering av aktier (placeringsavtal) som ingåtts den 20 november 2014 mellan Hemfosa och Swedbank har Swedbank åtagit sig att göra sina bästa ansträngningar för att placera de preferensaktier som omfattas av Erbjudandet hos olika investerare. Swedbank har inget åtagande att själv förvärva de preferensaktier som Erbjudandet omfattar om Swedbank misslyckas med placeringen av preferensaktierna. Bolaget har lämnat vissa garantier till Swedbank i placeringsavtalet och även åtagit sig att på sedvanligt sätt hålla Swedbank skadeslöst mot vissa anspråk som kan komma att riktas mot Swed-

bank i anledning av Erbjudandet. Swedbank kan säga upp placeringsavtalet om någon väsentlig förändring inträffar i nationella eller internationella finansiella, politiska, ekonomiska eller marknadsförhållanden, eller i valutakurser eller valutakontroller, som rimligen kan förväntas ha en väsentligt negativ effekt på Erbjudandets genomförande eller andrahandsmarknaden.

MILJÖ

Miljöfarlig verksamhet, vilket kan leda till föroreningar i marken, har tidigare bedrivits på ett antal fastigheter som Hemfosa äger. Exempelvis har ABB bedrivit industriverksamhet fram till 1960-talet på fastigheterna som Hemfosa äger i Västerås och BPA har bedrivit truckverkstad på fastigheten Borås Åkermynatan 5. På fastigheterna i Västerås har konstaterats att oljeföroreningar tidigare funnits i marken och på fastigheten Göteborg Gamlestaden 2:5 har miljöfarlig verksamhet bedrivits i SKF:s gamla fabriksbyggnader. På fastigheten används fortfarande det så kallade "Laboratoriet" av SKF för test och utveckling av kullager och annan industriteknisk utrustning. På en fastighet i Västberga som ägs av Söderport Holding AB (vilket ägs till hälften av Hemfosa) har upptäckts en PCB-förorening i en del av marken. Denna del har, som ett led i en hyresgäst Anpassning, grävts bort. Om PCB-förorenad mark skulle upptäckas på andra delar av fastigheten finns risk för att även denna mark måste saneras i samband med framtida hyresgäst Anpassningar. Hemfosa ÖK 4:7 AB förvärvade den 2 juni 2014 fastigheten Kristianstad 4:7 på vilken fastighet förekomst av PAH (Polyaromatiska kolväten eller polyaromater) har upptäckts, vilket kan komma att innebära kostnader för åtgärdande, såsom sanering. Hemfosa är för närvarande inte föremål för något krav avseende efterbehandlingsåtgärder eller skadestånd på grund av miljöföroreningar.

FÖRSÄKRINGAR

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

TVISTER

Göteborg Arendal 1:17

Hemfosa förvärvade 2010 samtliga aktier i Hemfosa Arendal AB som äger fastigheten Göteborg Arendal 1:17 med därtill hörande hyresavtal avseende en logistikanläggning. Efter att det genom en totalentreprenad uppförts en logistikanläggning på fastigheten har det uppmärksammats att golvet i anläggningen inte tål den belastning som avtalats. Hemfosa har reklamerat fel och brister avseende golvet och diskussioner pågår dels med totalentreprenören, som bestrider att fel eller brister föreligger, dels med en annan entreprenör om att avhjälpa fel och brister i golvet på totalentreprenörens bekostnad. Hyresgästen, som under hela hyresförhållandet har kunnat nyttja lokalen på det sätt som är avtalat, har hävdats att lokalen är i bristfälligt skick och därför krävt dels nedsättning av hyra, dels skadestånd. Hyresgästen har innehållit vissa hyresbetalningar genom att deponera beloppet hos Länsstyrelsen och helt underlåtit att erlagga vissa andra hyresbetalningar. Hemfosa Arendal AB har lämnat in stämningsansökan mot hyresgästen avseende deponerad och obetald hyra.

RÅDGIVARES INTRESSEN

I sin egenskap av finansiell rådgivare erhåller Swedbank en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster i samband med Erbjudandet. Ersättningen kommer att vara beroende av utfallet i Erbjudandet. Swedbank tillhandahåller från tid till annan tjänster till Bolaget inom ramen för sin löpande verksamhet och är vidare långgivare till Bolaget (se rubriken "Finansieringsavtal").

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Tjänster och andra transaktioner mellan bolag inom Koncernen och mellan Koncernen och joint ventures och andra gemensamt ägda företag debiteras enligt affärs-mässiga principer.

Tidigare har vissa större institutionella aktieägare i Hemfosa lånat ut pengar till Hemfosa i form av aktie-ägarlån, vilka fordringar aktieägarna delvis använt som betalning för de aktier som gavs ut i kvittningsemissionen i samband med noteringen av Bolagets stamakter på Nasdaq Stockholm. I mars 2014 reglerades det totala lånet från institutionella aktieägare om 3 470 MSEK.

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

Utöver vad som följer av ovanstående har varken Hemfosa eller dess dotterbolag lämnat lån, garantier eller borgensförbindelser till eller till förmån för några

styrelseledamöter eller ledande befattningshavare i Koncernen. Ingen av dessa personer har haft någon direkt eller indirekt delaktighet i någon affärstransaktion med något bolag inom Koncernen eller något gemensamt ägt företag som är eller var ovanlig till sin karaktär eller med avseende på villkoren.

INFORMATION FRÅN TREDJE MAN

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

KOSTNADER I SAMBAND MED ERBJUDANDET

Hemfosas kostnader hänförliga till Erbjudandet och upp-tagandet av preferensaktierna till handel på Nasdaq Stockholm, inklusive ersättning till Swedbank och andra rådgivare samt övriga uppskattade kostnader, beräknas uppgå till omkring 26 MSEK, alternativt omkring 37 MSEK under förutsättning att Erbjudandet utökas fullt ut, för räkenskapsåret 2014.

ÖVRIG BOLAGSINFORMATION

Bolagets firma och handelsbeteckning är Hemfosa Fastigheter AB (publ). Bolaget har organisationsnummer 556917-4377 och är ett publikt aktiebolag med säte i Nacka. Bolaget bildades i Sverige den 4 december 2012 och registrerades vid Bolagsverket den 2 januari 2013. Bolaget har bedrivit verksamhet sedan dess. Bolagets associationsform regleras av, och aktieägarnas rättigheter kan endast ändras i enlighet med, aktiebolagslagen (2005:551). Bolagsordningen antogs vid extra bolagsstämma den 12 november 2014.

HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Följande information införlivas genom hänvisning och utgör följaktligen en del av Prospektet:

- Historisk finansiell information för räkenskapsåren 2011, 2012 och 2013 (hänvisning till sidorna 130 - 168 (inklusive revisionsberättelse) i Bolagets tidigare offentliggjorda prospekt från i mars 2014 i samband med Bolagets notering av stamaktier på Nasdaq Stockholm).
- Bolagets översiktligt granskade delårsrapport januari - september 2014.

HANDLINGAR SOM HÅLLS TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION

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

- Hemfosas bolagsordning;
- Historisk finansiell information för räkenskapsåren 2011, 2012 och 2013 (hänvisning till sidorna 130 - 168 (inklusive revisionsberättelse) i Bolagets tidigare offentliggjorda prospekt från i mars 2014 i samband med Bolagets notering av stamaktier på Nasdaq Stockholm)
- Hemfosas översiktligt granskade delårsrapport januari - september 2014;
- Värderingsintyg avseende Hemfosas fastigheter; samt
- Prospektet.

Prospektet går även att ladda ner elektroniskt via Finansinspektionens webbplats, www.fi.se.



Håltås 1:18

Härryda

Collagetechnik på duk av Hans von Corswant

Konsten att äga
rätt samling

Vissa skattefrågor i Sverige

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

BESKATTNING VID AVYTTRING AV PREFERENS-AKTIER

Fysiska personer

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

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

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

Aktiebolag

Aktiebolag beskattas för alla inkomster i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 22 procent. Beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker på samma sätt som för fysiska personer enligt vad som

anges ovan. Avdrag för kapitalförluster på aktier medges normalt endast mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter. En kapitalförlust kan även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot kapitalvinster i bolag inom samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen och båda begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt. Kapitalförlust som inte har kunnat utnyttjas ett visst år får sparas och dras av mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Om aktierna utgör näringsbetingade andelar gäller särskilda regler.

BESKATTNING AV UTDELNING

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

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

AKTIEÄGARE SOM ÄR BEGRÄNSAT SKATTSKYLDIGA I SVERIGE

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige utgår normalt svensk kupongskatt om 30 procent på utdelning från svenska aktiebolag. Denna skattesats är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal mellan Sverige och andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. Kupongskatten innehålls vid utdelningstillfället av Euroclear, eller för förvaltarregistrerade innehav, av förvaltaren. I de fall 30 procent kupongskatt innehålls vid utbetalning till en person som har rätt att beskattas enligt en lägre skattesats eller kupongskatt

annars innehållits med för stort belopp, kan återbetalning begäras skriftligen hos Skatteverket före utgången av det femte kalenderåret efter utdelningstillfället.

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

Fastighetsförteckning

Nr	Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Värdeår	Uthyrbar yta, kvm	Tomt-rätt
SAMHÄLLSFÄSTIGHETER								
1	Tigern 4	Kontor	Gustav Adolfsgatan 5, Oscarsgatan 6, Södra Ringgatan 23	Alingsås	1899	1958	1 763	
2	Hoppet 6	Rättsväsende	Kungsgatan 5, Norra Strömgatan 8-10, Västra Ringgatan 12	Alingsås	1957, 1974, 1992, 2013	1978	7 354	
3	Abborren 13	Rättsväsende	Kungsgatan 42	Avesta	1974	1974	5 581	
4	Sparven 1	Rättsväsende	Garnisonsgatan 6	Boden	1930	1939	7 953	
5	Illern 4	Rättsväsende	Riksvägen 19	Bräcke	1984	1984	435	
6	Boken 12	Kontor	Sofieholmsgatan 7	Eksjö	1958, 1995, 2000,	1960	2 350	
7	Viljan 2	Kontor	Careligatan 8	Eskilstuna	1976	1976	9 162	
8	Vipan 14	Rättsväsende	Nygatan 4, Kyrkogatan 10	Eskilstuna	1958	1958	8 551	
9	Länsmannen 1	Rättsväsende	Trädgårdsgatan 41	Falköping	1973	1973	3 998	
10	Trasten 7	Kontor	Viktoriagatan 4-6	Filipstad	1985	1985	2 528	
11	Othem Stenhuggaren 2	Kontor	Kronbrunnsgatan 8	Gotland	1983	-	531	
12	Beckasinen 11	Kontor	Kvarngatan 1-3, Lasarettsgatan 22-24	Gällivare	1983	1983	3 548	
13	Alkan 1	Rättsväsende	Kvarngatan 2	Gällivare	1993	1993	4 530	
14	Sätra 108:23	Skola, vård och omsorg	Folkparksvägen 5	Gävle	2009	-	498	
15	Sätra 108:21	Skola, vård och omsorg	Folkparksvägen 5	Gävle	2009	-	1 784	
16	Markheden 4:45, 4:46	Skola, vård och omsorg	Bäckvägen 5, Stiftelsevägen 1	Gävle	2009	-	1 986	
17	Borgmästaren 4	Kontor	Dalavägen 6, 8	Hagfors	1962	1980	4 917	
18	Ribby 1:478	Övrigt	Ribby allé 1	Haninge	2014	2014	8 758	
19	Söderbymalm 3:486	Kontor	Rudsjöterrassen 2	Haninge	1988	1988	22 826	
20	Vendelsö 3:1986	Skola, vård och omsorg	Norrbyvägen 104	Haninge	2012	-	4 857	
21	Söderbymalm 3:481	Skola, vård och omsorg	Marinens Väg 30	Haninge	1991	1991	14 759	
22	Söderbymalm 3:482	Skola, vård och omsorg	Marinens väg 30	Haninge	1999	-	12 364	
23	Medicinaren 19 ¹⁾	Kontor	Blickagångan 6	Huddinge	1988	-	38 720	T
24	Grottan 7	Kontor	Kullgatan 7	Hudiksvall	1978	-	7 816	
25	Gjutaren 6	Rättsväsende	Norra Kyrkogatan 15-17	Hudiksvall	1975	1975	6 226	
26	Domaren 9	Kontor	Fjällvägen 15a	Härjedalen	1879	1929	845	
27	Adjunkten 1	Kontor	Backgränd 18	Härnösand	1962	1962	5 452	
28	Hovsjorden 7, 9	Kontor	Rosenbäckshallén 18e	Härnösand	1919	-	9 561	
29	Juristen 6	Kontor	Nybrogatan 15b	Härnösand	1865, 1908, 1935	1929	7 119	
30	Duvan 2	Rättsväsende	Storgatan 2	Härnösand	1971	1971	6 535	
31	Hantverkaren 1	Rättsväsende	Värmlandsvägen 23-25	Karlskoga	1983	1983	6 890	
32	Karolinen 2	Kontor	Norra Klaragatan 17-18, Regementsgatan 17 etc.	Karlstad	1978	1978	47 372	
33	Mätaren 3	Kontor	Bryggaregatan 7-11	Karlstad	1986, 2005	1986	5 618	
34	Bryggaren 12	Kontor	Bryggaregatan 1 etc	Karlstad	1955	1967	12 144	
35	Örnen 4	Kontor	Kungsgatan 11	Karlstad	1869	1997	6 194	
36	Hjorten 1	Rättsväsende	Djulögatan 26	Katrineholm	1984	1984	4 917	
37	Stjärnebo 1	Skola, vård och omsorg	Danboms väg 2A-B	Kinda	1953	-	7 600	
38	Finkan 7	Rättsväsende	Konduktörsgatan 2, Lars Janssonsgatan 10	Kiruna	1974	1974	5 598	
39	Södra Kasern 2	Kontor	Västra Storgatan 51	Kristianstad	1790	1981	25 598	

1) Fastigheten ingick i Hemfosas fastighetsbestånd per den 30 september 2014. Hemfosa offentliggjorde den 18 november 2014 om avyttring av fastigheten.

Se avsnittet "Kapitalstruktur och annan finansiell information" under rubriken "Väsentliga händelser efter den 30 september 2014" för ytterligare information.

Fastighetsförteckning

Nr	Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Värdeår	Uthyrbar yta, kvm	Tomt-rätt
<i>Samhällsfastigheter, forts</i>								
40	Fängelset 5	Rättsväsende	Kanalgatan 32	Kristianstad	1952	1952	5 777	
41	Kristianstad 4:7	Kontor	Kockumsgatan 6	Kristianstad	1904, 1906, 1940	1929, 1940	14 348	
42	Kristianstad 4:45	Rättsväsende	Östra Kaserngatan 1	Kristianstad	1976	1976	11 041	
43	Hunden 12	Skola, vård och omsorg	Götgatan 6	Kristianstad	1955, 2013	-	6 001	
44	Uroxen 15	Kontor	Kungsgatan 30, Västerlånggatan 23-25	Kristinehamn	1975	1975	6 950	
45	Löddeköpinge 23:26	Skola, vård och omsorg	Kunskapsvägen 1	Kävlinge	2011	-	3 000	
46	Botulf 4	Kontor	Hultgrensgatan 4	Köping	1969	1969	2 766	
47	Kyrkokvarteret 11	Rättsväsende	Prästgatan 6, Norra Torggatan 7	Lindesberg	1981	1981	5 748	
48	Norra Ljungkullen 7	Rättsväsende	Södra Torggatan 1	Ljungby	1979	-	5 338	
49	Mekanikern 1	Rättsväsende	Boråsvägen 50	Mark	1957	1957	2 314	
50	Väljaren 10	Kontor	Kungsvägen 69	Mjölby	1984	1984	4 354	
51	Ingenjören 6	Rättsväsende	Järnvägsparken 1	Motala	1974	1974	6 979	
52	Presidenten 1	Kontor	Norra Promenaden 77-81, Slottgatan 77-82	Norrköping	1975	1975	35 515	
53	Biotiten 1	Skola, vård och omsorg	Baldersgatan 45	Norrtälje	2012	-	3 087	
54	Vakten 1	Kontor	Södergatan 1	Nässjö	1985, 1996, 2008	1985	2 634	
55	Venus 11	Rättsväsende	Slottsgatan 5	Oskarshamn	1955	1955	4 535	
56	Brunnsgården 6	Kontor	Brännavägen 9, Kyrkstadsvägen 8	Skellefteå	1955	1955	1 999	
57	Måsen 21	Rättsväsende	Strandgatan 47	Skellefteå	1975	1975	8 795	
58	Skedom 21:1, 21:4	Kontor	Skedom 107, Skedom 109	Sollefteå	1957	-	2 500	
59	Lärkan 8	Rättsväsende	Hågestavägen 2	Sollefteå	1975	1975	5 250	
60	Tackan 9	Kontor	Turebergs Allé 1	Sollentuna	1971, 2013	1979	5 926	
61	Transporten 2	Rättsväsende	Tingsvägen 7	Sollentuna	1980	1980	16 835	
62	Stenung 3:84, 106:7	Kontor	Kyrkvägen 1	Stenungsund	1954	-	2 000	
63	Norrmannen 11	Skola, vård och omsorg	Vinjegatan 8-14	Stockholm	1974	-	3 775	T
64	Görväln 1	Skola, vård och omsorg	Bränningevägen 2	Stockholm	1966	-	3 618	T
65	Seminarieriet 6	Skola, vård och omsorg	Seminarievägen 1 Oa	Strängnäs	1904, 1980	-	13 999	
66	Granlo 3:220	Kontor	Kalmarvägen 48	Sundsvall	1960	1960	539	
67	Köpstaden 24	Kontor	Bultgatan 14	Sundsvall	1986	1986	1 420	
68	Västhagen 1	Skola	Universitetsallén 26	Sundsvall	-	-	6 296	
69	Åkroken 1	Skola	Holmgatan 10	Sundsvall	-	-	26 416	
70	Forellen 19	Kontor	Bollmora Torg 1-3 med mera	Tyresö	1965	1967	7 995	
71	Hvitfeldt 22	Kontor	Bagges Gränd 1	Uddevalla	1980	1980	10 071	
72	Bastionen 28	Kontor	Bastiongatan 40	Uddevalla	1950	-	6 980	
73	Solbacken 10	Skola, vård och omsorg	Silentzvägen 6	Uddevalla	1980	1990	1 790	
74	Vilunda 6:59	Kontor	Drabantvägen 11, Dragonvägen 86-90	Upplands Väsby	1972	1972	5 658	
75	Flogsta 47:1	Skola, vård och omsorg	Ekeby Bruk 35	Uppsala	1960	-	16 522	
76	Kungsängen 12	Kontor	Pilgatan 8 E	Västerås	1947	1991	9 750	
77	Lea 15	Kontor	Stora gatan 58	Västerås	1972	1972	16 034	
78	Rosenfinken 2	Kontor	Lövhagsgatan 2	Västerås	1973	-	1 598	T
79	Slottsträdgården 2	Kontor	Slottsstigen 2, Västra Ringvägen 1	Västerås	1961	1961	9 725	
80	Västerås 1:199	Övrigt	Adress saknas (Mark)	Västerås	-	-	0	T
81	Samuel 2	Rättsväsende	Sigurdsgatan 22, 24	Västerås	2008	2008	7 141	
82	Idre 5:114	Rättsväsende	Byvägen 34, Bergevägen 7	Älvdalen	1988	1988	256	

Nr	Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Värdeår	Uthyrbar yta, kvm	Tomt-rätt
Samhällsfastigheter, forts								
83	Ungern 6	Rättsväsende	Nytorpgsgatan 1, Viktoriaesplanaden 23	Örnsköldsvik	1972	1972	6 009	
84	Berga 6:489	Kontor	Luffarbacken 3-5	Österåker	1985	-	2 048	
85	Runö 7:162	Skola, vård och omsorg	Näsvägen 15	Österåker	1998	-	6 080	
86	Runö 7:163	Skola, vård och omsorg	Näsvägen 17	Österåker	1988	-	4 573	
Samhällsfastigheter - Totalt 86 st							667 222	

KONTORSFASTIGHETER I TILLVÄXTKOMMUNER								
87	Gamlestaden 2:5	Kontor	Rullaregatan 18	Göteborg	1910	1929	24 829	
88	Gamlestaden 2:8	Kontor	Hornsgatan 1	Göteborg	1963	1966	20 882	
89	Söderbymalm 3:462	Kontor	Rudsjöterrassen 1, 3, 5, 7	Haninge	1983	1983	52 044	
90	Kanoten 1	Kontor	Kanikenäsbanken 10	Karlstad	1978	1978	2 915	
91	Hovrätten 20	Kontor	Västra Storgatan 25	Kristianstad	1840-41	1929	2 031	
92	Karl X 1	Kontor	Västra Storgatan 44	Kristianstad	1905	1929	1 908	
93	Härbärgat 1	Kontor	Östra Vallgatan 37a	Kristianstad	1950	1970	4 218	
94	Skruven 3	Kontor	Bultgatan 40a	Kungälv	1990	1991	8 026	
95	Haren 15	Kontor	Kungsgatan 31a	Luleå	1970	1970	7 728	
96	Hermelinen 15	Kontor	Kungsgatan 29	Luleå	1952	1952	7 562	
97	Mården 11	Kontor	Skeppsbrogatan 21	Luleå	1950	1985	9 735	
98	Plogen 4	Kontor	Depåvägen 6	Luleå	1966	1970	3 361	
99	Spiggen 4	Kontor	Kungsgatan 5-7	Luleå	1981	1981	6 506	T
100	Byrådirektören 3	Kontor	von Troils väg 1	Malmö	1974, 2013	1974	13 894	T
101	Gastuben 4	Kontor	Argongatan 2c	Mölnadal	1985	1985	2 388	
102	Snödroppen 2	Kontor	Flöjelbergsgatan 1	Mölnadal	1961	1993	25 939	
103	Tulpanen 3	Kontor	Bergfotsgatan 2	Mölnadal	1960	1998	53 671	
104	Sicklaön 358:1	Kontor	Hästholmsvägen 26	Nacka	1987	1987	16 597	
105	Högom 3:178	Kontor	Mejselvägen 14	Sundsvall	1970	1970	4 908	
106	Köpstaden 25	Kontor	Bultgatan 10	Sundsvall	1975	1975	9 314	
107	Köpstaden 26	Kontor	Bultgatan 8	Sundsvall	1965	1965	1 855	
108	Ljusta 7:2	Kontor	Antennvägen 2	Sundsvall	1980	1980	9 035	
109	Pan 5	Kontor	Bankgatan 10	Sundsvall	-	1959	5 145	
110	Saturnus 7	Kontor	Bankgatan 13	Sundsvall	1912	1960	9 202	
111	Öskaret 10	Kontor	Skepparegatan 3	Sundsvall	1989	1989	10 440	
112	Enen 8	Kontor	Nygatan 5	Södertälje	1937	1937	3 384	
113	Formen 1	Kontor	Formvägen 5	Umeå	1986	1986	7 513	
114	Höder 7	Kontor	Kungsgatan 60	Umeå	1890	1935	10 195	
115	Tyr 8	Kontor	Östra Esplanaden 3	Umeå	1997, 2013	1998	8 411	
116	Boländerna 10:1	Kontor	Säbygatan 5, Östunagatan 2	Uppsala	1957	-	5 377	
117	Kungsängen 15:1	Kontor	Islandsgatan 2, Strandbodgatan 1	Uppsala	1993	2003	24 519	
118	Gaslyset 2	Kontor	Lysgränd 1	Västerås	1990	1990	2 573	
119	Samuel 1	Kontor	Sigurdsgatan 2	Västerås	1920	1944	6 735	
120	Sigurd 5	Kontor	Sigurdsgatan 21	Västerås	1991	1991	13 264	
121	Sigurd 6	Övrigt	Sigurdsgatan 21	Västerås	-	-	0	
122	Sigvald 5	Övrigt	Sigurdsgatan 21	Västerås	-	-	0	
123	Sigvald 6	Kontor	Sigurdsgatan 7	Västerås	1875, 1936	1937	3 643	
124	Sågen 2	Kontor	Ångsgårdsgatan 4	Västerås	1992	1992	3 333	
125	Sågen 6	Kontor	Ångsgårdsgatan 12a	Västerås	1987	1987	6 007	
126	Sågklingan 10	Kontor	Ångsgårdsgatan 13	Västerås	1990	1990	1 709	

Fastighetsförteckning

Nr	Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Värdeår	Uthyrbar yta, kvm	Tomt-rätt
<i>Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner, forts</i>								
127	Verkstaden 8	Kontor	Östra Ringvägen 2	Västerås	1936	1936	20 275	
128	Husby 4:23	Övrigt	Företagsallén 1	Österåker	-	-	0	
129	Husby 4:25	Kontor	Företagsallén 4	Österåker	1988	1988	1 103	
130	Husby 4:27	Kontor	Företagsallén 10	Österåker	1988	1988	1 261	
131	Husby 4:28	Skola, vård och omsorg	Företagsallén 8	Österåker	1988	1988	1 432	
132	Husby 4:32	Skola, vård och omsorg	Företagsallén 12	Österåker	1992	1992	2 828	
Kontorsfastigheter i tillväxtkommuner - Totalt 46 st							437 696	

LOGISTIKFASTIGHETER								
133	Källsta 1:5	Logistik, lager och industri	Bolindervägen 12	Eskilstuna	1999	1999	34 258	
134	Grönsta 2:52	Logistik, lager och industri	Svista Warehouseväg 8	Eskilstuna	2006	2006	13 780	
135	Litografen 8	Logistik, lager och industri	Sättargatan 1	Eskilstuna	1960	1961	30 333	
136	Näringen 4:3	Logistik, lager och industri	Strömsbrovägen 17	Gävle	1963	-	10 865	
137	Arendal 1:17	Logistik, lager och industri	Synnerödsvägen 2	Göteborg	2011	2011	20 548	
138	Torbornahögen 3	Logistik, lager och industri	Stenbrovägen 15	Helsingborg	1981, 1987, 2000	1987	16 831	
139	Hålsås 1:18	Logistik, lager och industri	Kurirvägen 1	Härryda	2010	2010	10 450	
140	Älgskytten 4	Logistik, lager och industri	Industrygatan 14 A	Jönköping	1983	1983	6 357	
141	Hedenstorp 2:1	Logistik, lager och industri	Mogölsvägen 14	Jönköping	2011	2011	9 000	
142	Försäljaren 9	Logistik, lager och industri	Filaregatan 19b	Kungälv	1974	1974	8 525	
143	Örja 1:21	Logistik, lager och industri	Österleden	Landskrona	2012	-	53 663	
144	Brämön 4	Logistik, lager och industri	Bjurögatan 15	Malmö	1991	-	16 543	
145	Fornminnet 6	Logistik, lager och industri	Stenåldersgatan 27	Malmö	1989	1989	4 710	
146	Blåbäret 4	Logistik, lager och industri	Sörviksvägen 11	Oskarshamn	1964	1964	15 234	
147	Rosersberg 11:37	Logistik, lager och industri	Tallbacksgatan 13	Sigtuna	1980	1999	11 394	
148	Tunnan 1	Logistik, lager och industri	Turbovägen 11	Trollhättan	2002	2002	17 533	
149	Törnby 2:2	Logistik, lager och industri	Jupitervägen 10	Upplands Väsby	1970	1970	19 463	
150	Årsta 64:2	Logistik, lager och industri	Rapsgatan 8	Uppsala	1974	-	25 956	
151	Bildhuggaren 1	Logistik, lager och industri	Storgatan 70	Vaggeryd	1990	1990	14 647	
152	Plåtslagaren 1	Logistik, lager och industri	Ålåragatan 4	Vimmerby	2008	2009	10 259	
153	Armaturen 1	Logistik, lager och industri	Armaturgatan 2	Värnamo	1987	1987	18 370	
154	Terminalen 1	Logistik, lager och industri	Öjaby Nylanda 1	Växjö	2010	2010	21 662	
155	Änsta 20:262	Logistik, lager och industri	Lastgatan 2	Örebro	2006	2006	15 976	
Logistikfastigheter - Totalt 23 st							406 357	

Nr	Fastighet	Kategori	Adress	Kommun	Byggår	Värdeår	Uthyrbar yta, kvm	Tomt-rätt
TRANSAKTIONSFASTIGHETER								
156	Sexdalern 1	Kontor	Trandaredsgatan 200	Borås	1967	1967	9 698	
157	Åkermynatan 5	Kontor	Rosendalsgatan 2	Borås	1976	1976	7 418	
158	Maskinen 6	Handel	Hultvägen 26	Eksjö	1979	1979	2 834	
159	Nålsögat 6	Handel	Tivoliallén 2	Eskilstuna	1996	1996	3 571	
160	Trasten 12	Handel	Stora Torget 4a	Filipstad	1980	1980	1 891	
161	Filen 5	Handel	Mårtensgatan 23a	Gislaved	1973	1973	1 643	
162	Norr 12:5	Kontor	Nygatan 13	Gävle	1978	1978	15 618	
163	Flygfältet 1	Övrigt	Skolgatan 2	Hagfors	1960	1961	2 391	T
164	Höjden 2	Kontor	Bergöös Väg 6	Hallsberg	1984	1984	3 187	T
165	Hultåsa 1:18	Övrigt	Lindenvägen 1	Hultsfred	-	-	0	
166	Baggatomten 6:1	Övrigt	Hotelvägen 1	Härryda	1937	1937	4 559	
167	Kornet 2	Kontor	Järnvägsgratan 1, Viaduktgratan 17	Hässleholm	1966	1966	3 698	
168	Kofoten 1	Handel	Uranvägen 4	Karlskrona	1982	1982	6 847	
169	Riksdalern 3	Handel	Ullebergsleden 10	Karlstad	2001	2001	6 692	
170	Träskon 6	Logistik, lager och industri	Särlagatan 14	Kristianstad	1951	1981	1 028	
171	Gänget 14	Handel	Fabriksgratan 7	Ljungby	1974	1974	2 639	
172	Skjutsstallslyckan 22	Logistik, lager och industri	Lundavägen 54	Malmö	1955	1955	7 650	
173	Anisen 2	Logistik, lager och industri	Johannefredsgatan 9	Mölnådal	1989	1991	5 500	
174	Gasmätaren 2	Logistik, lager och industri	Argongatan 11	Mölnådal	1984	1992	14 183	
175	Bredmosstorpet 5	Rättsväsende	Bryggargatan 6-8, Jansåsgatan 8	Sandviken	1977	1983	8 300	
176	Transistorn 1	Logistik, lager och industri	Svedjevägen 12	Skellefteå	1968	1968	9 320	
177	Lärkan 10	Kontor	Storgatan 50	Skellefteå	1930	1984	5 326	
178	Puman 5	Kontor	Bangatan 13-19, Järnvägsgratan 4	Solna	1985	1985	4 097	
179	Möllarp 3:2	Logistik, lager och industri	Stenhuggaregatan 34	Svalöv	1960	1980	6 294	
180	Sävsjö 12:4	Handel	Västra Järnvägsgratan 8	Sävsjö	1996	1996	1 793	
181	Kryssaren 8	Logistik, lager och industri	Hansavägen 7	Södertälje	1960	1960	29 593	
182	Isbrytaren 1	Logistik, lager och industri	Hansavägen 8	Södertälje	1960	1976	17 577	
183	Solen 7	Rättsväsende	Storgatan 17	Södertälje	1964	1964	10 214	
184	Backen 10	Handel	Ringvägen 12	Tranås	1945	1988	3 397	
185	Hjulet 6	Logistik, lager och industri	Kardanvägen 12b	Trollhättan	1980	1980	1 710	
186	Drivhjulet 3	Logistik, lager och industri	Kardanvägen 65	Trollhättan	1989	1999	1 680	
187	Kugghjulet 2	Logistik, lager och industri	Kardanvägen 66	Trollhättan	1980	1991	1 500	
188	Motståndet 3	Logistik, lager och industri	Strömvägen 8a	Umeå	1970	1980	9 164	
189	Årsta 68:4	Övrigt	Fyrislundsgatan 81	Uppsala	1985	1985	3 014	
190	Bikupan 20	Övrigt	Annebergsvägen 1a	Varberg	2012	2012	450	
191	Brudabäck 6	Logistik, lager och industri	Nydalavägen 2	Vetlanda	1978	1978	6 083	
192	Smeden 2, 10	Kontor	Volgsjövägen 27	Vilhelmina	1957	-	3 710	
193	Vik 1:36	Övrigt	Vik	Vingåker	-	-	0	
194	Filen 2	Handel	Fabriksgratan 3	Värnamo	1966	1966	5 800	
195	Fläkten 7	Logistik, lager och industri	Lantmannavägen 3	Växjö	1963	1993	8 483	
Transaktionsfastigheter - Totalt 40 st							238 553	

Adresser

HEMFOSA FASTIGHETER AB (PUBL)

Besöksadress huvudkontor
Hästholmsvägen 28, Nacka

Postadress huvudkontor
Box 2020
SE- 131 02 Nacka
Telefon: +46 8 448 04 80
www.hemfosa.se

FINANSIELLA RÅDGIVARE

Swedbank AB (publ)

Besöksadress
Landsvägen 40, Sundbyberg

Postadress
SE- 105 34 Stockholm
Telefon: +46 8 585 90 000
www.swedbank.se/corporatefinance

REVISOR

KPMG AB

Besöksadress
Tegelbacken 4A, Stockholm

Postadress
Box 16106
SE- 103 23 Stockholm
Telefon: +46 8 723 91 00
www.kpmg.se

CENTRAL VÄRDEPAPPERSFÖRVARARE

Euroclear Sweden AB

Box 7822
SE- 103 97 Stockholm



Hemfosa Fastigheter AB

Telefon 08-448 04 80

Besöksadress Hästholmvägen 28

Postadress Box 2020, 131 02 Nacka