



**Inbjudan till teckning av obligationer
i Concent Hyresfastigheter AB (publ)**



VIKTIG INFORMATION

Generellt

Detta Prospekt ("Prospektet") har upprättats av Concent Hyresfastigheter AB (publ) ("Concent Hyresfastigheter" eller "Bolaget") med anledning av Bolagets erbjudande till allmänheten och institutioner att teckna obligationer ("Obligationerna") emitterade under Bolagets obligationslån ("Obligationslånet"). Med "Euroclear" avses Euroclear Sweden AB, org.nr. 556585-8074. Hänvisning till "SEK" avser svenska kronor.

Prospektet har upprättats i enlighet med lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument och Kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004 om genomförande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG ("Prospektförordningen") samt Kommissionens delegerade förordning (EU) nr 406/2012 av den 30 mars 2012 om ändring av förordning (EG) nr 809/2004. Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap 25 och 26 §§ lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännandet och registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifter i Prospektet är riktiga eller fullständiga. Prospektet och de dokument som blivit del av Prospektet genom hänvisning finns tillgängliga på Finansinspektionens webbplats, www.fi.se, och på Bolagets webbplats, www.concent.se, samt kan även kostnadsfritt erhållas från Bolaget.

Erbjudande att teckna Obligationerna i enlighet med villkoren i Prospektet riktar sig inte till personer vars deltagande i Erbjudandet kräver ytterligare prospekt, registreringsåtgärder eller andra åtgärder än vad som följer av svensk rätt. Prospektet och andra till Erbjudandet hänförliga handlingar får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras i USA, Kanada, Australien, Hongkong, Sydafrika, Nya Zeeland, Japan eller annat land där sådan åtgärd förutsätter registreringsåtgärder eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Obligationerna har inte registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i gällande lydelse, eller enligt tillämplig lag i Kanada, Australien, Hongkong, Sydafrika, Nya Zeeland eller Japan och får därmed inte erbjudas eller överlåtas, direkt eller indirekt, till person med hemvist i något av dessa länder. Anmälan om förvärv av Obligationerna i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltig och lämnas utan avseende. Tvist i anledning av förestående Erbjudande, innehållet i Prospektet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol, varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans. Svensk rätt är exklusivt tillämplig på Prospektet.

Framtidsinriktad information, information från tredje part med mera

Prospektet innehåller framtidsinriktade uttalanden och antaganden om framtida marknadsförhållanden, händelseutveckling, verksamhet och resultat. Dessa uttalanden finns i flera avsnitt och inkluderar uttalanden rörande Bolagets nuvarande avsikter, bedömningar och förväntningar. Orden "anser", "avser", "bedömer", "förväntar sig", "förutser", "planerar" eller liknande uttryck indikerar vissa av dessa framtidsinriktade uttalanden. Andra sådana uttalanden kan identifieras utifrån det aktuella sammanhanget. Uttalanden om prognoser, framtidsutsikter och övriga framtida förhållanden i Prospektet är gjorda av styrelsen i Bolaget och är baserade på nuvarande förhållanden. Läsaren uppmärksammas på att dessa, liksom alla uttalanden om framtidsutsikter, är förenade med osäkerhet. Bolaget, eller dess styrelse, gör inga utfästelser och lämnar inga garantier att förväntade marknadsvillkor, transaktioner, prognoser, resultat (inklusive operativa och finansiella mål), beslut eller andra framtida händelser eller omständigheter som framgår av den framtidsinriktade informationen i Prospektet kommer att överensstämma med framtida faktiska förhållanden. Prospektet innehåller framtidsinriktad marknadsinformation. I det fall informationen har hämtats från tredje part ansvarar Bolaget för att informationen har återgivits korrekt. Såvitt Bolaget vet har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra informationen felaktig eller missvisande i förhållande till de ursprungliga källorna. Bolaget har dock inte kontrollerat siffror, marknadsdata eller annan information som lämnats av tredje part, varför styrelsen i Bolaget inte påtar sig något ansvar för fullständigheten eller riktigheten för sådan information som presenteras i Prospektet. Sådan information bör läsas med detta i åtanke. Såvitt Bolagets styrelse känner till har ingen tredje part enligt ovan väsentliga intressen i Bolaget. Viss information som återfinns i ett antal tabeller i detta Prospekt har avrundats för att underlätta för läsaren. Därför kan summan av siffrorna i en tabell skilja sig från den totala summan som anges i tabellen. Ingen information i Prospektet har granskats eller reviderats av Bolagets revisor, förutom där så uttryckligen anges.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning	4
Risikofaktorer	9
Inbjudan till teckning av obligationer	13
VD har ordet	14
Bakgrund och motiv	15
Erbjudandet i korthet	16
Villkor och anvisningar	18
Affärsidé, strategi och vision	20
Marknadsöversikt	21
Verksamhetsbeskrivning	25
Utvald finansiell information	33
Aktier och ägarförhållanden	36
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	37
Bolagsstyrning	39
Bolagsordning	40
Legala frågor och kompletterande information	42
Handlingar införlivade genom hänvisning och handlingar som hålls tillgängliga för inspektion	43
Villkor för obligationslån	44
Efterlevandeintyg	58
Adresser	59

DEFINITIONER OCH FÖRKORTNINGAR

Concent Hyresfastigheter eller Bolaget:

Concent Hyresfastigheter AB (publ) med org. nr. 559001-3875.

Concent Holding

Concent Holding AB (publ) med org. nr. 556966-5671, moderbolag i Koncernen.

Concent AB

Concent AB med org. nr. 556561-8492.

Koncernen

Koncernen avser den koncern i vilken Concent Holding AB (publ) är moderbolag.

Aqurat Fondkommission AB:

Aqurat Fondkommission AB med org. nr. 556736-0515, emissionsinstitut.

Euroclear

Euroclear Sweden AB med org. nr. 556112-8074.

Erbjudandet eller Emissionen

Förestående emission av obligationslån som närmare beskrivs i detta Prospekt.

Prospektet

Föreliggande prospekt som beskriver Erbjudandet.

Obligationerna

Varje Obligation kommer att emitteras till ett pris motsvarande 100 procent av det nominella beloppet.

Obligationslånet

Det sammanlagda beloppet av obligationslånet uppgår till högst 150 000 000 svenska kronor (SEK) och representeras av Obligationerna, vardera med ett nominellt belopp om 10 000 svenska kronor (SEK).

Teckningsperiod

20 april till och med 15 juli 2015

Sammanfattning

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

AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR

A.1	Introduktion och varningar	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 endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare i övervägandet att investera i det värdepapper som erbjuds.
A.2	Samtycke till användning av prospektet	Bolaget samtycker till att finansiella mellanhänder nyttjar Prospektet för återförsäljning samt placering av värdepapper under teckningsperioden, det vill säga mellan den 20 april och 15 juli 2015. Samtycket gäller återförsäljning samt placering i Sverige. När en finansiell mellanhänder lämnar anbud till investerare ska den finansiella mellanhänder underrätta investerare om anbudsvillkoren, i samband med att anbudet lämnas. Finansiella mellanhänder som nyttjar detta Prospekt på sin webbplats skall uppges att nyttjandet står i överensstämmelse med Bolagets samtycke och dess angivna villkor.

AVSNITT B – EMITTENT OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE

B.1	Firma	Bolagets registrerade firma är Concent Hyresfastigheter AB (publ) med organisationsnummer 559001-3875.
B.2	Säte och bolagsform	Bolagets säte är i Stockholm, Sverige. Bolaget är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige och bedriver sin verksamhet enligt svensk rätt. Bolagets associationsform regleras av den svenska aktiebolagslagen (2005:551)
B.4b	Kända trender som påverkar emittenten och branschen	Efterfrågan på bostäder i Stockholm och flera andra storstadsregioner exempelvis Uppsala, Lund, och Göteborg, förväntas vara fortsatt stor inom en överskådlig framtid, då det råder en brist på bostäder och i synnerhet hyresrätter i dessa områden. En låg nivå på bostadsbyggandet i kombination med en stor inflyttning borgar också för en fortsatt hög efterfrågan. Mot bakgrund av en ökande befolkning i dessa områden, förbättrat politiskt klimat för hyresfastigheter, fortsatt låga marknadsräntor, möjligheten att presumtionshyror öppnar upp marknaden, samt en underliggande stark svensk ekonomi förväntas bostadsmarknaden ha en positiv utveckling under kommande år.
B.5	Koncern	Concent Hyresfastigheter AB ägs till 100 procent av Concent Fastighet AB (556969-6858), som i sin tur ägs till 100 procent av Concent AB, som i sin tur ägs till 100 procent av Concent Holding AB (publ). Concent Holding AB har 23 helägda dotterbolag.
B.8	Proforma-redovisning	Ej tillämplig. Ingen proformaredovisning har upprättats.
B.9	Resultatprognos	Ej tillämplig. Bolaget har inte lämnat någon resultatprognos.
B.10	Eventuella anmärkningar i revisionsberättelse	Ej tillämplig. Bolaget är nystartat och således finns ingen reviderad finansiell information. Det finns därför inga anmärkningar i revisionsberättelserna.

B.12	Historisk finansiell information samt negativa förändringar	Bolaget registrerades 2015-01-23 och har vid tidpunkten för Prospektets avgivande inte bedrivit någon verksamhet och har inte heller företagit några investeringar. Bolaget har inte avslutat sitt första räkenskapsår. Bolagets aktiekapital uppgick per den 2015-03-31 till 500 000 kronor och dess tillgångar består uteslutande av likvida medel. Bolagets aktier består av 5 000 stamaktier, aktiernas kvotvärde uppgår till 100 kronor och samtliga aktier är emitterade och fullt inbetalda. Bolagets likvida medel uppgick per 2015-03-31 till 500 000 kr. Balansräkning (sammanfattad) <table><tr><th>SEK</th><th>2015-03-31</th></tr><tr><td>Tillgångar</td><td>500 000</td></tr><tr><td>Eget kapital</td><td>-500 000</td></tr></table> Resultaträkning (sammandrag) <table><tr><th>SEK</th><th>2015-03-31</th></tr><tr><td>Intäkter</td><td>0</td></tr><tr><td>Kostnader</td><td>0</td></tr><tr><td>Resultat</td><td>0</td></tr></table> Kassaflödesanalys (sammanfattad) <table><tr><th>SEK</th><th>2015-01-23 - 2015-03-31</th></tr><tr><td>Kassaflöde under perioden</td><td>+ 500 000</td></tr><tr><td>Likvida medel vid perioden början</td><td>0</td></tr><tr><td>Likvida medel vid perioden slut</td><td>500 000</td></tr></table>	SEK	2015-03-31	Tillgångar	500 000	Eget kapital	-500 000	SEK	2015-03-31	Intäkter	0	Kostnader	0	Resultat	0	SEK	2015-01-23 - 2015-03-31	Kassaflöde under perioden	+ 500 000	Likvida medel vid perioden början	0	Likvida medel vid perioden slut	500 000
SEK	2015-03-31																							
Tillgångar	500 000																							
Eget kapital	-500 000																							
SEK	2015-03-31																							
Intäkter	0																							
Kostnader	0																							
Resultat	0																							
SEK	2015-01-23 - 2015-03-31																							
Kassaflöde under perioden	+ 500 000																							
Likvida medel vid perioden början	0																							
Likvida medel vid perioden slut	500 000																							
B.13	Händelser som påverkar solvens	Ej tillämplig. Det finns inga händelser som påverkar solvensbedömningen.																						
B.14	Beroende av andra företag inom koncernen	Bolaget är till viss del beroende av Koncernen eftersom driftsavtal och avtal gällande vakansgaranti avses tecknas med Koncernen.																						
B.15	Emittentens huvudsakliga verksamhet	Föremålet för Bolagets verksamhet är att förvärva och förvalta hyresrättsrättsfastigheter. Intäkter genereras genom fastigheternas driftsnetto samt i förekommande fall dess värdeökning. Bolaget investerar i hyresrättsfastigheter som en långsiktig ägare, och kan avyttra projekt om marknasförutsättningarna är fördelaktiga. Tidshorisonten för investeringarna är 4 år varefter Bolaget kan komma att investera den genererade avkastningen i nya hyresrättsfastigheter. Investeringar kommer att göras primärt i Stockholmsområdet men även övriga växande storstadsregioner, exempelvis Göteborg, Uppsala och Lund kan komma att utvärderas, där nyckelkriterier för Bolaget är att förutsättningar för stabila kassaflöden och värdeökning ska anses vara goda. Växande storstadsregioner är ofta ekonomiska motorer i sina regioner och har en stadig befolkningstillväxt. Stabila kassaflöden kan uppnås när svängningar i tillväxten är begränsad, vilket ofta ger en jämnare värdeökning över tid. Bolaget är i uppstartsfasen och har vid tidpunkten för Prospektets avgivande inte bedrivit någon verksamhet eller genomfört några investeringar.																						
B.16	Direkt eller indirekt ägande/kontroll	Concent Hyresfastigheter AB ägs till 100 procent av Concent Fastighet AB (556969-6858), som i sin tur ägs till 100 procent av Concent AB, som i sin tur ägs till 100 procent av Concent Holding AB (publ). Såvitt styrelsen för Bolaget känner till är Bolaget inte direkt eller indirekt kontrollerat av någon annan än Concent Holding AB. Bolaget känner inte till några överenskommelser eller motsvarande som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras.																						
B.17	Kreditvärdighetsbetyg	Ej tillämplig. Inget kreditbetyg har tilldelats Bolaget eller skuldebrev emitterade av Bolaget.																						

AVSNITT C – VÄRDEPAPPER

C.1	Värdepapper som erbjuds	Obligationer till ett sammanlagt belopp om 150 000 000 kronor erbjuds inom ramen för Erbjudandet. Obligationerna har ISIN-kod SE0006887782.
C.2	Denominering	Obligationerna är denominerade i svenska kronor (SEK).
C.5	Inskränkningar i den fria överlåtbarheten	Ej tillämplig. Det finns inget i villkoren för Obligationerna som inskränker obligationsinnehavarna att fritt överlåta Obligationerna.
C.8	Rättigheter kopplade till värdepapperen inbegripet rangordning och begränsning av rättigheter	Obligationerna kommer, när de är utgivna, att vara skuldförbindelser enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument. Obligationerna kommer inte att vara säkerställda och kommer rankas pari passu med Bolagets övriga icke efterställda och oprioriterade fordringar. Obligationerna kommer att medföra rätt till återbetalning av nominellt belopp och betalning av ränta på respektive förfallodag. Obligationerna lyder under svensk rätt.
C.9	Rättigheter kopplade till värdepapperen inbegripet den nominella räntan, startdag för ränteberäkning, ränteförfallodagar, förfallodag, avkastning och företrädare för skuldebrevsinnehavare	Nominell ränta: Räntan uppgår till 7,5 (sju komma fem) procent per år. Utgivningsdag är den 2015-04-15 med startdag för ränteberäkning 2015-04-16. Räntebetalningsdagar: 30 mars, 30 juni, 30 september och 30 december varje år med första räntebetalningsdag den 30 september 2015. Återbetalningsdag: Den 15 april 2019, om inte förtida återbetalning sker enligt villkoren för Obligationsslånet. Representant för obligationsinnehavarna: Den initiala agenten är CorpNordic Sverige AB, org. nr. 556625-5476.
C.10	Information om räntebetalningar som baseras på derivatinslag	Ej tillämplig. Räntebetalningarna baseras inte på derivat.
C.11	Upptagande till handel	Bolaget avser att ansöka om att Obligationerna ska tas upp till handel på Nasdaq First North Bond Market under kortnamnet CONHYR. Om ansökan godkänns planeras första dag för handel till 2015-07-16.

AVSNITT D – RISKER

D.2	Central information om de huvudsakliga risker som är specifika för emittenten.	Bolaget har identifierat ett antal riskfaktorer som bedöms skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning, påverka Bolagets framtidsutsikter, och/eller medföra att värdet på Obligationerna minskar. Riskfaktorerna är inte rangordnade efter sannolikhet, betydelse eller potentiell påverkan på Obligationerna eller Bolagets verksamhet, resultat eller finansiella ställning och gör inte anspråk på att vara uttömmande. Ytterligare risker och osäkerheter som Bolaget för närvarande inte känner till kan också komma att utvecklas till viktiga faktorer som påverkar Bolaget. Utöver informationen i som framkommer i Prospektet bör därför varje investerare göra en allmän omvärldsbedömning och sin egen bedömning av varje riskfaktor och dess betydelse för Bolagets framtida utveckling. Prospektet innehåller och framåtriktade uttalande som är beroende av framtida risker och osäkerheter. Risker som Bolaget och/eller branschen kan utsättas för är hänförliga, men inte begränsade till bland annat: • Makroekonomiska faktorer vilka påverkar utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och därmed påverkar hyresnivåer och vakansgrader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även avkastningskraven generellt och därmed hyresrättsfastigheters marknadsvärde. • Finansieringsrisk vilket avser risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. • Ränterisk, där förändringar i ränteläget samt kreditinstitutens marginal påverkar Bolagets räntekostnad vilket i slutändan kan påverka Bolagets finansiella ställning och resultat negativt. • Kreditrisk relaterat till att Bolagets motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot Bolaget vilket kan påverka Bolagets förmåga att fullgöra sina förpliktelser enligt Erbjudandet villkor. • Driftsnetto, som utgörs av drift- och underhållskostnader relaterade till kostnader för el, vatten, värme, renhållning och utgifter av underhållskaraktär. Där förändringar i priset på dessa kan påverka driftsnettot och därmed Bolagets resultat negativt.
-----	--	--

		• Geografiska risker relaterade till skillnader i utbud och efterfrågan avseende fastigheter och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar mellan olika geografiska marknader. Vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Bolagets finansiella ställning och resultat. • Konkurrens, avseende att Bolaget kan tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation. • Ledande befattningshavare, nyckelpersoner, övrig personal och operationell risk. Vilket avser risken att Bolaget åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller oegentligheter. Bolaget skulle påverkas negativt om ett flertal anställda samtidigt skulle lämna Bolaget eller om Bolagets administrativa rutiner, säkerhet och kontroll skulle brista. • Transaktionsrelaterade risker, avseende att det inte finns några garantier för att framtida fastigheter som tillkommer via förvärv kommer att påverka Bolagets finansiella ställning och resultat positivt. I dessa inkluderas även tekniska risker innefattande risken konstruktionsfel, andra dolda fel, brister eller skador relaterat till fastighetsinvesteringar. Således kan oförutsedda kostnader uppstå vilket skulle kunna medföra betydligt ökade kostnader för tillkommande fastigheter och därmed komma att påverka Bolagets finansiella ställning och resultat negativt. • Legala risker, avseende ifall lagar och regler förändras eller förändringar i tillämpningen av befintliga lagar och regler som är tillämpliga på Bolagets verksamhet kan påverka Bolagets finansiella ställning och resultat negativt. Det kan även finnas andra risker som ännu inte är kända för Bolaget.
D.3	Central information om de huvudsakliga risker som är specifika för värdepapperen	Nedan redogörs för ett antal riskfaktorer som bedöms kunna påverka värdepapperen i Erbjudandet. Riskerna är hänförliga, men inte begränsade till bland annat: • Noteringskrav och likviditetsrisk relaterat till att Bolaget inte kan garantera att handel över huvud taget uppstår, eller att en sådan eventuell handel är likvid, vilket kan ha en negativ inverkan på marknadsvärdet på Obligationerna. • Kreditrisk vilket avser investerarens möjlighet att erhålla betalning under Erbjudandets villkor är beroende av Bolagets möjligheter att infria sina betalningsåtaganden. • Förmånsrätt vilket innebär att Obligationerna utgör en oprioriterad förpliktelse för Bolaget. Detta innebär att en innehavare av Obligationerna i händelse av Bolagets likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs, normalt erhåller betalning efter det att eventuella prioriterade fordringshavare, normalt sett med förmånsrätt till vissa tillgångar, har fått fullt betalt. Riskerna är inte rangordnade och gör inte anspråk på att vara heltäckande. Ytterligare risker och osäkerheter som Bolaget för närvarande inte känner till kan också komma att utvecklas till viktiga faktorer som påverkar Obligationerna.

AVSNITT E – ERBJUDANDE

E.1	Emissionsintäkter och emissionskostnader	Vid fulltecknat Erbjudande uppgår emissionslikviden till 150 MSEK. Emissionskostnader, arvoden och avgifter till återförsäljare, uppgår till omkring 8 MSEK.
E.2b	Motiv och användning av emissionslikviden	Motivet för Erbjudandet är att finansiera investeringar i hyresrättsfastigheter i linje med Bolagets strategi. Nettointäkterna från emissionen skall användas till förvärv, direkt eller indirekt, av hyresfastigheter. Bolaget avser därvid att främst förvärva nyckelfärdiga hyresrättsfastigheter, primärt i Stockholmsregionen.
E.3	Erbjudandets former och villkor	Styrelsen i Bolaget beslutade 2015-03-10 att utge ett obligationslån om maximalt 150 000 000 kronor. Minsta teckningspost är 100 000 kronor, och därefter sker teckning i poster om 10 000 kronor. Obligationerna har utfärdats i svenska kronor enligt Obligationsvillkoren, vilka återfinns i sin helhet i detta Prospekt, och enligt svenska lagstiftning. Obligationerna är registrerade på person eller organisation och kontoförs genom Euroclear Sweden AB. Obligationerna är fritt överlåtbara. Obligationssinnehavare erhåller 7,5 % ränta årligen. Om Erbjudandet om 150 MSEK fulltecknas tillförs Bolaget cirka 142 MSEK, efter avdrag för emissionskostnader om cirka 8 MSEK. Anmälan om teckning av Obligationerna är bindande och sker från och med den 20 april 2015 till och med den 15 juli 2015. Anmälan om teckning ska ske på särskild anmälningssedel.
E.4	Intressen och intressekonflikter	Det föreligger inga intressekonflikter mellan Concent Hyresfastigheter och ägarbolaget (Concent Fastighet AB). Affärstransaktioner, såsom förvärv av projekt och projektbolag, kan komma att ske med bolag inom samma koncern vilket kan ge upphov till intressekonflikter. Utöver vad som anges ovan förekommer det ej några avtalsförhållanden eller särskilda överenskommelser mellan Bolaget och större aktieägare, kunder, leverantörer, eller andra parter, enligt vilka någon av dessa personer valts in i Bolagets förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller tillsatts i annan ledande befattning.
E.7	Kostnader som åläggs investerare	Ej tillämplig. Emittenten ålägger inte investerare några kostnader i samband med Erbjudandet.

Riskfaktorer

Investeringar i företagsobligationer är alltid förenat med ett visst mått av risktagande. Ett antal faktorer påverkar och kan komma att påverka Bolagets resultat och finansiella ställning samt Obligationerna. I detta avsnitt redovisas riskfaktorer. Både generella risker hänförliga till Bolagets verksamhet samt huvudsakliga risker förenade med Obligationsslånet i egenskap av finansiellt instrument. Riskbeskrivningen syftar till att beskriva de risker som är förknippade med Bolagets verksamhet och därmed även Bolagets möjligheter att infria sina åtaganden i enlighet med villkoren för Obligationsslånet. Faktorerne nedan är inte framställda i prioriteringsordning och gör inte anspråk på att vara uttömmande. Potentiella investerare bör noggrant överväga nedanstående riskfaktorer liksom övrig information i Prospektet innan beslut fattas om förvärv av Obligationerna. En investerare måste härutöver, ensam eller tillsammans med sina finansiella eller andra rådgivare, beakta en allmän omvärldsanalys, övrig information i Prospektet samt generell information om marknaden utifrån sin personliga situation.

En investerare bör ha tillräckliga kunskaper för att kunna bedöma riskfaktorerna samt tillräcklig finansiell styrka för att kunna bära dessa risker. Ytterligare riskfaktorer som för närvarande inte är kända eller som för tillfället inte anses vara betydande skulle också kunna påverka Bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning och därmed Bolagets möjligheter att infria sina åtaganden i enlighet med villkoren för Obligationsslånet. Samtliga nedan angivna riskfaktorer skulle kunna innebära en negativ effekt på Bolagets verksamhet, ekonomiska ställning och resultat och därmed påverka möjligheterna att infria åtagandena i enlighet med villkoren för Obligationsslånet.

RISKER RELATERADE TILL BOLAGET, BOLAGETS VERKSAMHET, BRANSCHEN OCH MARKNADEN

Makroekonomiska faktorer

Branschen i vilken Concent Hyresfastigheter verkar påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom exempelvis den allmänna konjunkturutvecklingen, tillväxt, sysselsättning, produktionstakt för nya hyresfastigheter, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer. Concent Hyresfastigheter är särskilt exponerat mot makroekonomiska faktorer som påverkar Stockholmsområdet eftersom att det är Bolagets främsta geografiska marknad. Om exempelvis den allmänna konjunkturen är svag kan den generella efterfrågan på marknaden för hyresrätter, och därmed hyran, minska och prisnivån på fastigheter kan sjunka, och antalet potentiella köpare begränsas. Om en eller flera av dessa faktorer skulle utvecklas negativt, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Likviditetsrisk

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

Finansieringsrisk

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

Ränterisk

Verksamheten i Concent Hyresfastigheter finansieras, förutom av eget kapital, till stor del av upplåning från kreditinstitut och annan form av upplåning. Ränterisken för Bolaget definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Bolagets räntekostnad. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivå på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Concent Hyresfastigheter väljer för bindningstiden på räntorna. Ju längre genomsnittlig räntebindningstid som Bolaget har på sina lån ju längre tid tar det innan en ränteförändring får genomslag i Bolagets räntekostnader. En högre räntenivå och ökade räntekostnader skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Förvärvs-, försäljnings- och andra transaktionsrelaterade risker

Inom ramen för Bolagets verksamhet genomförs fastighetstransaktioner. Alla sådana transaktioner är förenade med osäkerhet och risker. Generellt vid sådana förvärv förekommer exempelvis osäkerhet beträffande oförutsedda kostnader för miljösanering, ombyggnad och hantering av tekniska problem, myndighetsbeslut samt uppkomsten av tvister relaterade till fastighetens skick. Sådana osäkerheter kan leda till fördröjningar av förvärv eller ökade eller oförutsedda kostnader för transaktionerna. Vid avyttring av hyresrättsfastigheter föreligger osäkerhet kring exempelvis pris och möjligheten att få avsättning för samtliga bostäder samt att olika krav kan riktas mot Bolaget med anledning av avyttringar eller skicket på den försålda hyresrättsfastigheten. Vidare kan det inte uteslutas att Bolaget inte kommer att erhålla nödvändiga myndighetsbeslut eller tillstånd för ändrad användning av förvärvade hyresfastigheter, eller att förändringar i tillstånd, planer, föreskrifter eller lagstiftning leder till att förvärv försenas, fördröjas eller inte alls kan genomföras. Vid såväl förvärv av hyresrättsfastigheter, som vid fastighetsförvaltning förekommer tekniska risker. Dessa inkluderar risk för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan det komma att medföra förseningar av planerade förvärv, eller ökade kostnader för förvärv och förvaltning av Bolagets fastigheter. Om en eller flera av ovanstående faktorer skulle utvecklas negativt eller om någon av de ovan beskrivna riskerna skulle realiseras, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att Bolagets motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden. Bolagets befintliga och potentiella kunder skulle kunna hamna i ett sådant finansiellt läge att de inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden eller i övrigt avstå från att fullgöra sina förpliktelser. Det finns inga garantier för att Concent Hyresfastigheters motparter kan uppfylla sina åtaganden. Om motparter inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot Bolaget skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Konkurrens

Concent Hyresfastigheter verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Bolagets förmåga att ligga i framkant och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. Concent Hyresfastigheter kan tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation, exempelvis om nya aktörer skulle etablera sig på marknaden, alternativt om befintliga aktörer utvecklar och stärker sina positioner och erbjudande till marknaden. En ökad konkurrens skulle kunna verka negativt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Kommersiell risk

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att förvärva nyproducerade hyresrättsfastigheter, samt äga och långsiktigt förvalta hyresrättsfastigheter, varefter Bolaget kan komma att sälja/ombilda innehavda hyresrättsfastigheter och

investera i nya hyresrättsfastigheter. Då intäkter primärt genereras av driftsnetto från löpande förvaltning och värdeökning vid avyttring föreligger en risk att Bolaget förvärvar hyresrättsfastigheter som är, eller kan komma att bli, mindre attraktiva, vilket kan resultera i hög vakansgrad, låg eller obefintlig värdeökning eller att naturliga köpare saknas vid en eventuell avyttring. Faktorer som kan komma att påverka den kommersiella framgången är läge, ort, standard, utveckling, förvaltarens kompetens samt driftsavtal.

Driftsnetto

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

Geografiska risker

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

Brist på historik

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

Förändrade redovisningsregler

Verksamheten i Concent Hyresfastigheter påverkas av de redovisningsregler som från tid till annan tillämpas i Sverige, inklusive internationella redovisningsregler. Det innebär att Bolagets redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll i framtiden kan komma påverkas av och behöva anpassas till förändrade redovisningsregler eller förändrad tillämpning av sådana redovisningsregler. Detta kan medföra osäkerhet kring Bolagets redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll och skulle även kunna påverka Bolagets redovisade resultat, balansräkning och egna kapital vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Beroende av lagar, tillstånd och beslut

Bolagets verksamhet regleras och påverkas av ett stort antal olika lagar och regelverk såväl som olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk, både på politisk- och tjänstemannanivå. Bland annat plan- och bygglagen, byggnormer, säkerhetsföreskrifter och regler kring tillåtna byggmaterial har stor inverkan på Bolagets verksamhet samt kostnader för att förvärva och förvalta fastigheterna på önskvärt sätt. Även om Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med Bolagets tolkning av nu gällande lagar och regler, och Bolaget utför förvärv av hyresrättsfastigheter i enlighet därmed, kan det inte uteslutas att Bolagets tolkning av lagar

och regler är felaktig, eller att sådana lagar och regler kan komma att förändras i framtiden. Det kan vidare inte uteslutas att lagar och regler gör att Bolaget inte kan använda förvärvade fastigheter på avsett sätt, eller att detta endast kan göras med fördyrningar eller förseningar. För att förvärvade hyresrättsfastigheter ska kunna användas som avsett krävs vidare olika tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar, vilka beviljas och ges av bland annat kommuner och myndigheter, och som beslutas både på politisk- och tjänstemannanivå. Det finns en risk att Bolaget i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt. Vidare kan det inte uteslutas att beslut överklagas, och därför fördröjs väsentligen, eller att beslutspraxis eller den politiska viljan eller inriktningen i framtiden förändras på ett för Bolaget negativt sätt. Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Beroende av nyckelpersoner, ledande befattningshavare, övrig personal och operationell risk

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

Tvister

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

Skatt

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

Övriga risker

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

RISKER RELATERADE TILL OBLIGATIONS-LÅNET OCH ERBJUDANDET

Obligationslån kan innehålla element som medför särskild risk för investerare. Obligationerna löper med en, relativt sett, hög ränta, vilket kan betraktas som en kompensation för den relativt sett högre risk som en investerare bär, jämfört med en investering i exempelvis statsobligationer. En höjning av den allmänna räntenivån kan medföra att värdet på Obligationerna minskar.

Kapitalmarknaden i allmänhet

Svängningar i marknadspriset generellt för finansiella instrument inom branschen där Bolaget verkar, och fluktuationer kopplat till allmänna trender på finansmarknaden, kan påverka priset på Obligationerna. Det finns därmed risk att Obligationerna förvärvade genom detta Erbjudande inte kan avyttras till för innehavaren acceptabel kurs vid varje given tidpunkt.

Noteringskrav och likviditetsrisk på andrahandsmarknaden

Bolaget avser att ansöka om att Obligationerna ska tas upp till handel på First North Bond Market. Om ansökan godkänns planeras första dag för handel till den 16 juli 2015. För det fall Bolaget framgent inte lever upp till de noteringskrav som First North Bond Market kräver, kan Obligationerna komma att avnoteras eller observationslistas. Bolaget kan inte garantera att en likvid handel i Obligationerna uppstår eller upprätthålls. Det finns risk för bristande likviditet i Obligationerna. Detta kan medföra att innehavare inte kan sälja sina Obligationer vid önskad tidpunkt, eller till önskad kurs. Bristande likviditet i marknaden kan ha en negativ inverkan på marknadsvärdet av Obligationerna.

Kreditrisk

Investerare i Obligationerna har en kreditrisk gentemot Bolaget. Investerarens möjlighet att erhålla betalning under Obligationslånets villkor är därför beroende av Bolagets möjlighet att infria sina betalningsåtaganden, vilket i sin tur i stor utsträckning är beroende av utvecklingen av Concent Hyresfastigheters verksamhet och finansiella ställning. Bolagets finansiella ställning påverkas av ett flertal riskfaktorer, av vilka ett antal har redogjorts för ovan. En ökad kreditrisk kan medföra att marknaden prissätter Obligationerna med högre riskpremie, vilket skulle påverka Obligationernas värde negativt. En annan aspekt av kreditrisken är att en försämrad finansiell ställning kan medföra att Bolagets kreditvärdighet minskar och att Bolagets möjligheter till skuldfinansiering vid slutet av Obligationslånets löptid försämrats.

Förmånsrätt

Concent Hyresfastigheter avser att för finansiering av sin verksamhet ta upp lån bland annat från kreditinstitut. Bolaget avser även att fortsättningsvis söka en ändamålsenlig och förmånlig finansiering varför Bolaget kan komma att uppta fler lån inom ramen för vad som är tillåtet under Obligationslånets villkor. Obligationslånet utgör en oprioriterad förpliktelse för Bolaget. Detta innebär att innehavare av Obligationer i händelse av Bolagets likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs, normalt erhåller betalning först efter det att eventuella prioriterade fordringshavare, normalt sett med förmånsrätt till vissa tillgångar, har fått fullt betalt. Varje investerare erinras om att det finns en risk att den som investerar i Obligationer kan förlora hela, eller delar av, sin placering i händelse av likvidation av Concent Hyresfastigheter, konkurs eller en företagsrekonstruktion.

Fordringshavarmöte

Villkoren för Obligationslånet innehåller vissa bestämmelser avseende Fordringshavarmöte som kan hållas i syfte att avgöra frågor som rör Fordringshavares intressen. Dessa bestämmelser tillåter vissa angivna majoriteter att binda alla innehavare av Obligationer, inklusive innehavare av Obligationer som inte har deltagit och röstat vid det aktuella mötet eller som har röstat på annat sätt än såsom krävs för erforderlig majoritet i beslut som är fattade vid ett i behörig ordning sammankallat och genomfört Fordringshavarmöte.

Inbjudan till teckning av obligationer

Den 10 mars 2015 beslutade styrelsen i Concent Hyresfastigheter AB (publ) att utge ett Obligationslån denominerat i SEK om 150 MSEK med utgivningsdag den 15 april 2015. Maximalt kan 15 000 obligationer med ett nominellt belopp om 10 000 SEK per obligation utges. Teckningsperioden för Obligationerna löper under tiden från den 20 april 2015 till och med 15 juli 2015. Obligationerna är fritt överlåtbara och Bolaget avser att ansöka om att Obligationerna ska tas upp till handel på Nasdaq First North Bond Market under kortnamnet CONHYR. Om ansökan godkänns planeras första dag för handel till den 16 juli 2015. Obligationerna har en löptid om 4 år och Obligationslånet kommer att återbetalas den 15 april 2019. Vid full teckning av Obligationerna motsvarande 150 MSEK kommer Bolaget att tillföras 142 MSEK efter avdrag för emissionskostnader som beräknas uppgå till ca 8 MSEK.

Emissionslikvidens användning

Emissionslikviden skall användas till förvärv, direkt eller indirekt, av hyresfastigheter. Concent Hyresfastigheter avser därvid att främst förvärva nyckelfärdiga hyresrättsfastigheter, primärt i Stockholmsregionen.

Härmed inbjuds allmänheten och institutioner att teckna Obligationerna utgivna av Concent Hyresfastigheter AB (publ) i enlighet med villkoren i Prospektet.

Stockholm den 14 april 2015
Styrelsen i Concent Hyresfastigheter AB (publ)

Tommy Marklund, styrelseordförande
Runar Söderholm, styrelseledamot
Patrik Oja, styrelseledamot

VD har ordet

Vi är inte rädda för att sticka ut och tänka nytt, vilket har gjort oss till en attraktiv partner inom fastigheter. Med 25 års samlad erfarenhet har vi skapat oss en god position för fortsatt framgång. Vi har sedan starten haft hel- och delansvar för ett stort antal fastigheter inom bostäder, samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter. Koncernen har byggt upp en stark kund- och referenslista med bland annat ett stort antal hyresrätter och kommersiella fastigheter såsom; Waterfront Building, Münchenbryggeriet, Barents Center, Eriksbergs Köpcentrum med mera och kunder som Vasakronan, Lundbergs och Niam.

Nu tar vi nästa steg.

Behov av boende finns såväl i hög- som lågkonjunktur och intäktsströmmarna är förutsägbara, stabila och enkla att förstå. Det råder idag en brist på bostäder i allmänhet, och hyresrätter i synnerhet. Bolagets affärsidé är att tillhandahålla hyresrätter genom att förvärva nyproducerade hyresrättsfastigheter i områden där bostadsbristen är som störst och förvalta dessa. Intäkter genereras i form av hyresintäkter och därav följande driftsnetto samt värdeökning på de fastigheter som förvärvas.

Investeringar i hyresrättsfastigheter har tidigare i stor utsträckning varit reserverat för större institutioner, men genom Concent Hyresfastigheter AB ger vi nu möjlighet till allmänheten och institutioner att investera i nyproducerade hyresrättsfastigheter i främst Stockholmsområdet. Förvärv av fastigheterna sker i ett tidigt skede och ofta redan innan byggstart. Detta för att undvika konkurrensutsättning och därigenom kunna förhandla en mer attraktiv prissättning samt för att säkerställa rätt kvalitet på produktionen. Låg risk i förvärvet säkerställs vidare genom vakansgarantiavtal och driftsavtal. Allt för att skapa en hög riskjusterad avkastning för både oss och våra investerare.

Välkommen som investerare!

Runar Söderholm,
VD, Concent Hyresfastigheter AB (publ)

Bakgrund och motiv

Motivet för detta Erbjudande är att Concent Hyresfastigheter avser att förvärva hyresrättsfastigheter i primärt Stockholmsregionen för en långsiktig förvaltning och därefter, inom en planerad tidshorisont om 4 år, avyttra dessa hyresrättsfastigheter. Investeringar i nyproduktion av hyresrättsfastigheter i Stockholmsregionen har historiskt sett genererat en stabil real värdeökning. Korrelationen med aktiemarknaden, konjunkturen eller politiska förändringar såsom regeringsskiftet har endast varit blygsam.

Bolagets ambition är att erbjuda en trygg och samhällsnyttig investering. I en värld med allt fler komplexa finansiella instrument med otydliga kopplingar mellan värdering och underligganden värden, kan fastigheter fungera som dess raka motsats. Investeringar i fastigheter i attraktiva lägen har varit ett sätt att bevara och skapa tillväxt i kapital beroende på den extrema bostadsbristen i storstadsregionerna som förevarit under de senaste åren.

För att Concent Hyresfastigheter ska ges möjlighet att genomföra de fastighetsförvärv som står för dörren behöver Bolaget ett visst tillskott av kapital. I enlighet med Bolagets strategi lämnar Concent Hyresfastigheter därför ett Erbjudande till allmänheten samt institutionella investerare, att investera i intressanta fastighetsobjekt genom teckning av Obligationerna.

Styrelsen i Concent Hyresfastigheter AB (publ) är ansvarig för innehållet i detta Prospekt. Härmed försäkras att styrelsen har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka Prospektets innebörd.

Stockholm den 14 april 2015
Concent Hyresfastigheter AB (publ)
Styrelsen

Erbjudandet i korthet

Detta avsnitt innehåller en allmän och översiktlig beskrivning av Obligationslånet och utgör inte en fullständig beskrivning av Obligationslånet. Ett beslut att investera i Obligationerna ska därför baseras på en bedömning från investerarnas sida av Prospektet i dess helhet, inklusive de handlingar som införlivas genom hänvisning. Villkoren för Obligationslånet framgår av avsnittet "Villkor för obligationslån" i föreliggande Prospekt.

Sammanfattande beskrivning av Erbjudandet

Emittent:	Concent Hyresfastigheter AB (publ).
Verksamhet:	Bolagets huvudsakliga verksamhet är att förvärva nyproducerade hyresrättsfastigheter, samt äga och långsiktigt förvalta hyresrättsfastigheter primärt i Stockholmsområdet, men även övriga storstadsregioner, exempelvis Göteborg, Uppsala och Lund, kan komma att vara aktuella.
Obligationerna:	Obligationslånet utgör en efterställd, direkt och ovillkorad förpliktelse för Bolaget.
Överlåtbarhet:	Obligationerna är fritt överlåtbara.
ISIN-kod:	SE0006887782
Lånebelopp:	Obligationer till ett sammanlagt belopp om 150 MSEK motsvarande 15 000 Obligationer erbjuds inom ramen för Erbjudandet.
Utgivningsdag:	2015-04-15
Upptagande till handel:	Bolaget avser att ansöka om att Obligationerna ska tas upp till handel på First North Bond Market. Om ansökan godkänns planeras första handelsdag till den 16 juli 2015.
Handelsbeteckning:	CONHYR (planerad)
Valör och nominellt belopp:	Vardera av Obligationerna har ett nominellt belopp om 10 000 SEK där lägsta teckning ska avse minst 100 000 SEK och därutöver i multiplar om 10 000 SEK. Obligationslånet är denominerat i SEK.
Ränta:	7,5 procent.
Ränteförfallodagar:	Den 30 mars, 30 juni, 30 september och 30 december varje år med första räntebetalningsdag den 30 september 2015.
Återbetalningsdag:	Den 15 april 2019, om inte förtida återbetalning sker enligt villkoren för Obligationslånet.
Återbetalning, inlösen och förvärv:	Möjlighet till återbetalning, förtida inlösen, frivillig inlösen av Bolaget, tvingande inlösen samt egna förvärv finns, se punkt 8 i villkoren för Obligationslånet.
Uppsägningsgrunder:	Det uppsägningsgrunder som finns tillgängliga framgår av punkt 12 i villkoren för Obligationslånet.
Kreditvärderingsbetyg:	Bolaget eller Obligationerna har inga kreditvärderingsbetyg.
Euroclear-registrering:	Obligationerna är för obligationsinnehavarnas räkning registrerade på VP-konton, varför inga fysiska värdepapper utfärdats. Begäran om viss registreringsåtgärd avseende Obligationerna ska riktas till kontoförande institut.
Skatt:	Euroclear eller förvaltare (vid förvaltarregistrerade värdepapper) verkställer avdrag för skatt för utbetald ränta för fysisk person bosatt i Sverige och för svenskt dödsbo. Svensk källskatt (kupon-skatt) utgår inte på räntebetalningar och något avdrag för detta kommer således ej att ske.

Emissionsinstitut:	Aqurat Fondkommission AB, org. nr. 556736-0515 är emissionsinstitut i samband med det förestående Erbjudandet.
Företrädare för fordringshavare (Agent):	Initialt CorpNordic Sverige AB, org. nr. 556625-5476 med adress: Box 162 85, 103 25 Stockholm.
Fordringshavarmöte/ skriftligt beslutsförfarande:	Bestämmelserna för sammankallande och genomförande av ett Fordringshavarmöte eller ett skriftligt beslutsförfarande framgår av punkten 14 i Obligationsvillkoren.
Preskription:	Rätten att motta återbetalning av Obligationernas lånebelopp ska preskriberas tio (10) år från Inlösendagen. Rätten att erhålla räntebetalning ska preskriberas tre (3) år från relevant förfallodag för betalning under förutsättning att något preskriptionsavbrott inte gjorts.
Tillämplig lag:	Svensk lag är tillämplig på Obligationslånet.
Samtycke till användande av prospektet för finansiella mellanhänder.	Bolaget samtycker till att finansiella mellanhänder nyttjar Prospektet för återförsäljning samt placering av värdepapper under teckningsperioden, det vill säga mellan den 20 april och 15 juli 2015. Samtycket gäller återförsäljning samt placering i Sverige. När en finansiell mellanhand lämnar anbud till investerare ska den finansiella mellanhanden underrätta investerare om anbudsvillkoren, i samband med att anbudet lämnas. Finansiella mellanhänder som nyttjar detta Prospekt på sin webbplats skall uppge att nyttjandet står i överensstämmelse med Bolagets samtycke och dess angivna villkor.

Prospektet innehåller framtidsinriktad marknadsinformation. I det fall informationen har hämtats från tredje part ansvarar Bolaget för att informationen har återgivits korrekt. Såvitt Bolaget vet har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra informationen felaktig eller missvisande i förhållande till de ursprungliga källorna. Bolaget har dock inte kontrollerat siffror, marknadsdata eller annan information som lämnats av tredje part, varför styrelsen i Bolaget inte påtar sig något ansvar för fullständigheten eller riktigheten för sådan information som presenteras i Prospektet. Sådan information bör läsas med detta i åtanke.

Såvitt Bolagets styrelse känner till har ingen tredje part enligt ovan väsentliga intressen i Bolaget. Viss information som återfinns i ett antal tabeller i detta Prospekt har avrundats för att underlätta för läsaren. Därför kan summan av siffrorna i en tabell skilja sig från den totala summan som anges i tabellen.

Bolaget påtar sig ansvaret för Prospektets innehåll, även då finansiella mellanhänder återförsäljer eller slutligt placerar värdepapper och fått samtycke till att nyttja Prospektet.

Villkor och anvisningar

Allmänt

Den 10 mars 2015 beslutade styrelsen i Concent Hyresfastigheter AB (publ) att utge ett Obligationslån denominerat i svenska kronor (SEK) om 150 MSEK med 15 april 2015 som utgivningsdag. Erbjudandet att teckna Obligationslånet riktar sig till allmänheten och institutioner i Sverige.

Emissionskurs

Obligationerna emitterade under Erbjudandet ges ut till en kurs om nominellt 10 000 SEK per Obligation. Minsta teckningspost uppgår till nominellt 100 000 SEK (motsvarande 10 stycken Obligationer) och därefter i multiplar om 10 000 SEK (motsvarande en (1) Obligation). Obligationernas nominella belopp, ränta, teckningskurs samt teckningsposterna i Erbjudandet har fastställts av Bolagets styrelse. Courtage kan utgå på tecknat belopp.

Teckningsperiod

Teckningsperioden löper mellan den 20 april 2015 till och med den 15 juli 2015. Bolagets styrelse äger rätt att förlänga teckningsperioden. Styrelsen äger även rätt att stänga emissionen i förtid, även om emissionen inte är fulltecknad.

Anmälan om teckning

Anmälan om teckning av Obligationerna ska ske genom att korrekt ifylld anmälningssedel skickas eller lämnas till Aqurat Fondkommission AB på adress nedan:

Aqurat Fondkommission AB
Att: Concent Hyresfastigheter
Box 7461
103 92 Stockholm
Telefon: +46 8 684 05 800
Fax: +46 8 684 05 801

Anmälan om teckning ska ske till Aqurat Fondkommission AB under perioden 20 april till och med 15 juli 2015. Sådan anmälan ska vara Aqurat Fondkommission AB tillhanda senast kl. 15.00 den 15 juli 2015.

Endast en anmälningssedel per person kommer att beaktas. Om flera anmälningssedlar skickas in kommer endast den senast inkomna anmälningssedeln att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Inga tillägg eller ändringar får göras i den på anmälan förtrycka texten.

Observera att anmälan är bindande.

Anmälningssedeln finns att tillgå på Bolagets hemsida www.concent.se och på Aqurat Fondkommission ABs hemsida www.aqurat.se. Anmälningssedeln kan även beställas från Aqurat Fondkommission AB på telefon enligt ovan.

Om teckning avser ett belopp som överstiger 15 000 EUR ska en vidimerad kopia på giltig legitimationshandling medfölja för att anmälningssedeln ska vara giltig. För juridisk person som tecknar för ett belopp som överstiger 15 000 EUR ska alltid en vidimerad kopia på firmatecknares behörighetshandling samt ett aktuellt registreringsbevis som styrker firmateckning bifogas anmälningssedeln för att den ska vara giltig.

Tilldelning

Beslut om tilldelning fattas av Bolagets styrelse under teckningsperioden. Vid överteckning kan tilldelning komma att utebli eller ske med ett lägre antal poster än vad anmälningssedeln avsåg, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval. I samband med tilldelning skickas avräkningsnota ut till de som erhållit tilldelning. Utfallet av Erbjudandet kommer att offentliggöras på Bolagets hemsida omkring en vecka efter teckningsperiodens utgång.

Betalning

Betalning ska ske enligt instruktion på avräkningsnotan som sänds ut till de som erhållit tilldelning. Betalning ska erläggas senast tre (3) bankdagar efter utfärdandet av avräkningsnotan. Om full betalning inte erläggs i tid, kan tilldelade Obligationer komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga priset enligt Erbjudandet, kan den som erhöll tilldelning av dessa Obligationer i Erbjudandet komma att få svara för mellanskillnaden.

Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende.

Leverans av värdepapper

Leverans av Obligationerna sker i samband med att Aqurat Fondkommission AB erhållit anmälningssedel samt betalning från respektive tecknare.

ISIN-kod

SE0006887782

Placeringshorisont och andrahandsmarknad

Deltagande i Erbjudandet ska i första hand ses som en investering på 4 års sikt. Obligationerna är fritt överlåtbara och Bolaget avser att ansöka om att Obligationerna ska tas upp till handel på Nasdaq First North Bond Market. Innehavare ska vända sig direkt till sin bank eller annan förvaltare med erforderliga tillstånd för att genomföra köp och försäljning. Courtage utgår i enlighet med respektive förvaltares courtagemodell.

Övrigt

Aqurat Fondkommission AB agerar emissionsinstitut åt Bolaget.

Kostnader för Erbjudandet

Kostnader för Erbjudandet beräknas uppgå till omkring 8 MSEK.

Restriktioner avseende rätt att delta i Erbjudandet

På grund av restriktioner i värdepapperslagstiftningen i USA, Kanada, Australien, Hongkong, Sydafrika, Nya Zeeland, och Japan riktas inte Erbjudandet att teckna Obligationer till personer eller andra med registrerad adress i något av dessa länder.

Affärsidé, strategi och vision

Inledning

Concent Hyresfastigheter bildades i januari 2015. Bolagets huvudsakliga verksamhet är att förvärva nyproducerade hyresrättsfastigheter, samt äga och långsiktigt förvalta hyresrättsfastigheter primärt i Stockholmsområdet, men även övriga storstadsregioner, exempelvis Göteborg, Uppsala och Lund, kan komma att vara aktuella. Detta i syfte att generera hyresinkomster, värdestegring, eller en kombination av dessa. Tidshorisonten för Bolagets investeringar är normalt 4 år varefter Bolaget kan komma att sälja innehavda hyresrättsfastigheter alternativt ombilda till bostadsrätter och därefter investera i nya hyresrättsfastigheter. Investeringar görs enbart i objekt med förväntade stabila kassaflöden och potential för värdeökning, där vakansrisken är låg.

Affärsidé

Bolagets affärsidé har sin utgångspunkt i den rådande bostadsbristen i storstadsområden i Sverige och främst i Stockholmsområdet. Behov av boende finns såväl i hög- som lågkonjunktur och intäktsströmmarna är förutsägbara, stabila och enkla att förstå. Det råder idag en brist på bostäder i allmänhet, och hyresrätter i synnerhet. Bolagets affärsidé är att tillhandahålla hyresrätter genom att förvärva nyproducerade hyresrättsfastigheter i områden där bostadsbristen är som störst och förvalta dessa. Intäkter genereras i form av hyresintäkter och därav följande driftsnetto samt värdeökning på de fastigheter som förvärvas.

Strategi

Bolagets strategi är att förvärva hyresrättsfastigheter i ett tidigt skede, ofta redan innan byggstart; dels för att, i den mån detta är möjligt, undvika konkurrensutsättning och därigenom kunna förhandla en mer attraktiv prissättning, dels för att säkerställa rätt kvalitet på produktionen. Bolaget avser att därefter sälja alternativt ombilda fastigheterna efter cirka 4 år för att realisera värdeökningen.

Vision

Bolagets vision är att tillfredsställa marknadens behov av bostäder, i synnerhet hyresrätter, i de områden i Sverige där bostadsbristen är som störst. Bolaget vill också kunna erbjuda ägare och fordringshavare en hög riskjusterad avkastning baserat på kassaflöden från hyresinkomster, värdestegring samt en diversifiering från aktiemarknadens volatilitet. Tidshorisonten för Bolagets investeringar är normalt 4 år, och visionen är att skapa löpande avkastning till ägare och fordringshavare under perioden.

Marknadsöversikt

Den svenska bostadsfastighetsmarknaden

Hyresbostadsmarknaden i Sverige har historiskt reglerats av den s.k. bruksvärdesprincipen. Bruksvärdesprincipen bygger på att hyran ska fastställas till ett skäligt belopp med hänsyn till lägenhetens bruksvärde, det vill säga det praktiska värde lägenheten har för hyresgästen. Faktorer som spelar in är exempelvis storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge inom huset, reparationsstandard och ljudisolering. Bruksvärdet kan också till viss del bestämmas av husets allmänna läge, boendemiljön i stort och närhet till kommunikationer, men det motsvarar sällan en uppskattad marknadshyra i populärare områden¹. För att stimulera produktion av nya hyresfastigheter har dock en uppluckring i lagstiftningen skett genom så kallade presumtionshyror. Denna undantagsregel gör det möjligt att träffa avtal om högre hyror s.k. presumtionshyror för nyproducerade bostadslägenheter än vad som är tillåtet enligt bruksvärdesreglerna. Detta möjliggör för hyresvärden att förbättra driftsnettot för fastigheten².

Utbud av bostadsfastigheter

Enligt Boverkets årliga bostadsmarknadsrapport (Boverket: Bostadsmarknaden 2012-2013 – med slutsatser från Bostadsmarknadsenkäten 2012) har totalt 135 (46 procent) av landets 290 kommuner bostadsbrist. Prognoser för befolkningsutveckling och bostadsbyggande tyder på fortsatta obalanser mellan utbud och efterfrågan samt ökad bostadsbrist, framförallt i storstadsregionerna och i universitets- och högskoleorter. Bristen på bostäder, framför allt hyresrätter, är också en hämmande faktor för kommuners och regioners utveckling. Rörligheten minskar, det blir svårare att flytta till arbete och studier och företag kan få svårigheter att rekrytera personal. Bostadsbristen är stor, och den ökar. Ändå ligger bostadsbyggandet i Sverige kvar på en låg nivå. Enbart för att tillgodose behovet hos unga vuxna skulle det behövas 190 000 nya lägenheter – men det byggs mindre än 30 000 per år. År 2013 blev cirka 28 000 bostäder färdiga, enligt siffror från SCB³. Bristen på bostäder har i sin tur drivit på priserna på bostadsrätter, främst i storstadsregionerna. Bara under 2013 steg bostadsrättspriserna i hela landet 11 procent, även om året slutade med en viss avmattning. Ökningen av bostadsrättspriser har i sin tur skapat ett större politiskt tryck att bygga fler hyresrätter.

Geografiskt fokus

Bolagets huvudsakliga marknad är Sverige med primärt fokus på Stockholmsområdet, men även andra storstadsregioner, och universitetsstäder som växer kan komma att vara aktuella, där förutsättningar för stabila kassaflöden och värdeökning anses vara goda. Med tillväxtorter menas orter som de senaste åren haft en större tillväxt än i landet som helhet. Tillväxtorter är ofta ekonomiska motorer i sina regioner och har en stadig befolkningstillväxt. Stabila kassaflöden kan uppnås när svängningar i tillväxten är begränsad, vilket ofta ger en jämnare värdeökning över tid. Bolaget fokuserar i analysarbetet primärt på potentiella investeringsobjekt i Stockholm. Även övriga storstadsområden, såsom exempelvis Uppsala, Göteborg, och Lund kan komma att vara intressanta att utvärdera för Bolaget.

Stockholm

Stockholmsregionen präglas av en stark ekonomisk och befolkningsmässig utveckling. Här bor över 2,1 miljoner människor, drygt en femtedel av landets befolkning, och här skapas en tredjedel av Sveriges ekonomi. Den starka befolkningstillväxten väntas fortsätta och 2030 bedöms Stockholms län ha över 2,6 miljoner invånare. För att klara detta behövs det 300 000 nya bostäder. Att växa med 30 000-40 000 invånare varje år ställer höga krav på regionens utveckling. Nyproduktionen av bostäder har legat på låga nivåer under många år och den ackumulerade bostadsbristen i Stockholms län är stor⁴. Sista december 2013 stod 431 144 personer i bostadskön i Stockholm. Samma siffra vid 2012 års slut var knappt 400 000 personer, vilket innebär att bostadskön har ökat med 32 000 personer eller 8 procent under 2013. Av kunderna i bostadskön är en femtedel yngre än 24 år, 30 procent är i åldern 25 - 34 år och 16 procent är äldre än 55 år⁵. I Stockholmsområdet så finns det en rad faktorer som påverkar hyresnivåerna, så som läge, avstånd till innerstaden, kommunikationer samt standarden på lägenheten. I Stockholms stad finns det ett tydligt linjärt samband mellan närhet till Stockholms innerstad och kommunikationer och hyresnivå. I genomsnitt är skillnaden mellan en hyresrätt i Stockholms innerstad och en lägenhet i ytterförort 30 procent.

¹ http://www.hyresnamnden.se/Templates/Pages/DV_infopageNarrow.aspx?id=1026&epslanguage=sv

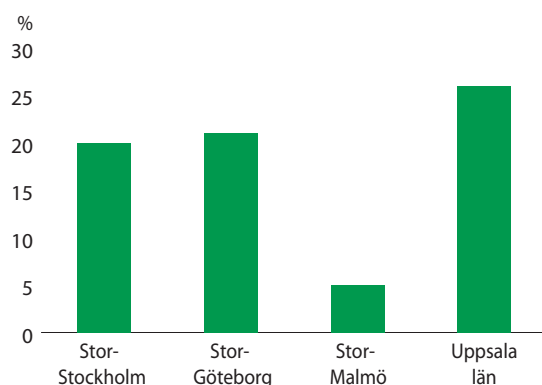
² <http://www.hyresnamnden.se/amnesomraden/Skalig-hyra/Undantag-vid-nyproduktion/>

³ <http://www.scb.se>

⁴ <http://www.boverket.se/Global/Boende/Dokument/BMA%202013/AB%20Stockholm%20BMA%202013.pdf>

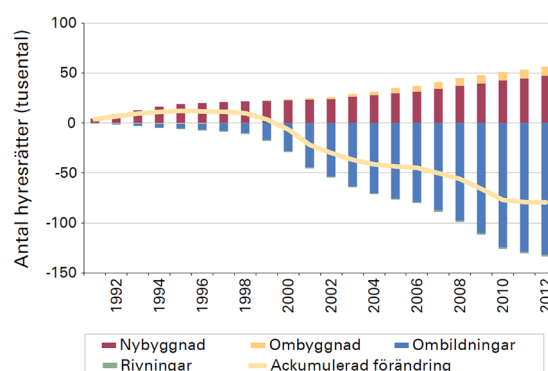
⁵ <http://www.bostad.stockholm.se/sv/Om-bostadskon/Statistik/Kostatistik>

Andel av befolkningen i bostadskön 2013



Källa: Kommunerna

Förändringar av antalet hyresrätter i flerbostadshus i Stor-Stockholm



Uppsala

Uppsala kommun är Sveriges fjärde största och en av de snabbast växande kommunerna i Sverige. Med två högt rankade universitet med drygt 40 000 studenter och forskare samt ett regionsjukhus finns en god grund för avancerad forskning. Det har lett till att näringslivet karaktäriseras av en stark vårdsektor, forskning och utveckling. Ortens industri är till stor del högteknologisk med många företag inom biomedicin och IT. I kommunen bor drygt 205 000 invånare och i Uppsala län totalt ca 342 000. Enligt prognoser från regionförbundet i Uppsala län beräknas befolkningen i Uppsala län växa till 400 000 personer år 2030 och totalt finns det knappt 153 000 bostäder i länet⁶. För att länet ska klara den beräknade befolkningstillväxten fram till år 2030 behövs 4 000 - 4 500 nya bostäder varje år. De närmsta åren är behovet av nya bostäder större för att bland annat bygga bort det ackumulerade behovet. Enligt kommunernas egna bedömningar förväntades 2 400 nya bostäder påbörjas 2014⁷. Vid Länsstyrelsens undersökning i januari månad 2013 fanns ca 97 000 personer i bostadskö till de allmännyttiga bostäderna i länet och då främst i Uppsala kommun med ca 83 500 bostadssökande personer, varav ca 15 000 är aktivt sökande⁸. Till övervägande del i Uppsalahems bostadskö återfinns ungdomar i åldrarna 18 – 26 år.

Stigande hyror på bostadsfastigheter

Sedan slutet på 60-talet har de allmännyttiga bostadsbolagens hyror varit normerande på bostadsmarknaden. Hyrorna har bestämts genom förhandlingar med den lokala hyresgästföreningen på respektive ort. De kommunala bostadsbolagen har därmed fått kompensation för kostnadsökningar genom hyresökningar och de privata fastighetsägarna har

haft möjlighet att i motsvarande grad följa efter. Det har lett till en mycket stabil utveckling med stigande hyror⁹. Från och med den 1 januari 2011 gäller en förändrad lagstiftning på hyresmarknaden. Enligt den är kollektivt förhandlade hyror normerande. Därmed får alla fastighetsägares hyror lika vikt vid en prövning av bruksvärdeshyran. De kommunala bostadsbolagens hyror förlorar därmed sin särställning. Den nya lagen är resultatet av en bred överenskommelse mellan bostadsmarknadens parter¹⁰. Det kan, enligt Bolaget, konstateras att den nya lagen inte innebär så kallade marknadshyror. Hyresutvecklingen kommer även fortsättningsvis vara resultatet av årliga förhandlingar där kompensation för kostnadsökningar kan yrkas genom hyreshöjningar. Det talar för att hyresutvecklingen även fortsättningsvis kommer vara stabil med ökande hyror. Sedan 1999 har hyrorna ökat med i snitt 2,3 procent enligt SCB¹¹.

Den stora bristen på hyresrätter i nämnda storstadsregioner, och i synnerhet i Stockholmsregionen, skapar en högre efterfrågan på bostäder. Skattesystem och reglering skapar också en så kallad "lock-in"-effekt hos bostadsägare vilket leder till att bostadsmarknaden inte fungerar effektivt. Trots en stark byggnadssektor jämfört med de senaste tjugo åren, kan bostadsmarknaden fortfarande inte tillfredsställa den ökade efterfrågan på marknaden. Mängden påbörjade bostadsbyggen indikerar att investeringarna inom byggbranschen ökade mellan 15 och 20 procent under 2014, vilket inte är i närheten av att täcka ens inflyttningen. Den ökade efterfrågan och det otillräckliga utbudet på bostäder har lett till en kraftig ökning av priserna på bostadsmarknaden.

⁶ <http://www.boverket.se/contentassets/bde2c6015bc145e9ac5e00a6dc309890/c-uppsala-lan-bma-2014.pdf>

⁷ <https://www.uppsala.se/>

⁸ <http://www.lansstyrelsen.se/uppsala/SiteCollectionDocuments/Sv/publikationer/2013/bme-regional-analys-2013.pdf>

⁹ Den kommunala allmännyttans historia. Särtryck av underlag till utredningen om allmännyttans villkor (SOU 2008:38)

¹⁰ Lagrådsremiss. Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler, <http://www.regeringen.se/content/1/c/6/13/99/41/4758810e.pdf>

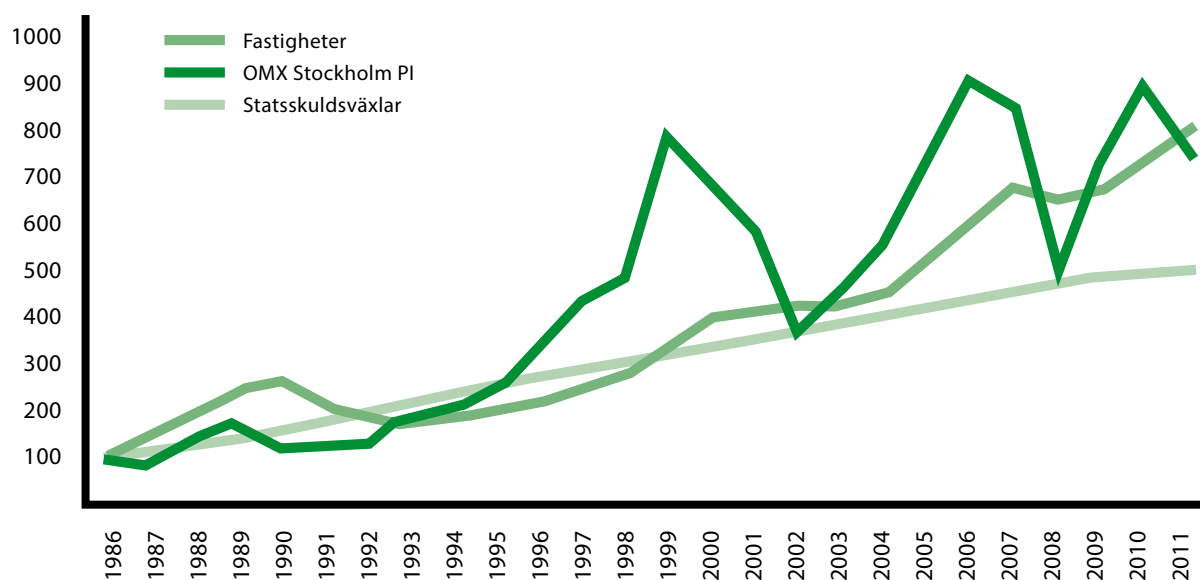
¹¹ http://www.scb.se/statistik/BO/BO0801/2004A01/BO0801_2004A01_BR_10_BO01SA0401.pdf

Investeringar i bostadsfastigheter

Att investera i svenska bostadsfastigheter skiljer sig markant från investeringar i exempelvis kommersiella fastigheter. Bolaget anser att skillnaderna främst beror på att hyressättningen för bostäder är reglerad genom den så kallade bruksvärdesprincipen eller presumtionshyror, medan hyressättningen för lokaler i princip är fri. Den friare formen av hyressättning ger upphov till en situation där efterfrågan och utbud styr såväl hyresnivåerna som tillskott av nya lokaler genom nybyggnation. En reglerad hyressättning, där hyran i princip är baserad på kollektivt förhandlade hyror, ger en stabil hyresutveckling och ett begränsat tillskott av nya bostäder. Bolaget bedömer investeringar i kommersiella fastigheter, till exempel kontor, centrumfastigheter, hotell, lager- och industrifastigheter, som mer riskfyllda än investeringar i bostadsfastigheter i samma områden. Prisutvecklingen på kommersiella fastigheter, liksom hyresutvecklingen för kommersiella lokaler, är i hög grad konjunkturberoende. Marknaden för bostadsfastigheter karaktäriseras av god likviditet, stabilt stigande hyresnivåer och långsiktigt stabil prisutveckling, vilket innebär att kreditgivare vanligtvis accepterar en högre belåningsgrad för bostadsfastigheter än kommersiella fastigheter.

Ett av skälen för att investera i fastigheter kan vara målsättningen att försöka hitta en investering som ska ge en långsiktigt god avkastning och som inte följer börsens utveckling, vilket exemplifieras i nedan graf. Bolaget är av uppfattningen att investeringar i bostadsfastigheter innebär en god riskspridning. Detta beror på att varje bostadsfastighet har många hyresgäster som prioriterar att betala sin hyra för att inte mista rätten till sin bostad.

Avkastning, 1986-2010 (index 1986)



Källa: OMX, Riksgälden och IPD.

Konkurrenssituation

Concent Hyresfastigheter verkar i en konkurrenssatt marknad och bransch. Huvudsaklig verksamhet för Bolaget är förvärv av fastigheter för långsiktig förvaltning i syfte att generera hyresinkomster, värdestegring eller en kombination av dessa. Konkurrerande långsiktiga ägare av bostadsfastigheter är större institutioner som AMF Pension, Skandia, Alecia, Länsförsäkringar, AFA fastigheter samt AP-fonderna. Andra betydande aktörer på marknaden är Niam, Estea Fastigheter, Aberdeen och Svenska Bostads-fonden. Antalet aktörer på investerarmarknaden för bostadsfastigheter är fler än motsvarande marknad för kommersiella fastigheter. Detta innebär att marknaden för bostadsfastigheter i normalfallet är mer likvid än för kommersiella fastigheter, dock till priset av större konkurrens om objekten.

TENDENSER OCH DRIVKRAFTER

Marknadsränder

En av de viktigaste tendenser som påverkar Bolagets affärsutsikter är utvecklingen av marknadsränderna, vilken även har ett nära samband med den generella ekonomiska utvecklingen i Sverige. Fluktuationer i marknadsränderna påverkar Bolagets resultat direkt via förändrade upplåningskostnader samt indirekt genom förändrad attraktivitet i alternativa placeringar. Under hela perioden 2009-2014 har räntorna varit exceptionellt låga till följd av den försämrade konjunkturen i spåren av finanskrisen och på grund av den fortsatta Eurokrisen. Räntebeslut från Riksbanken avseende räntenivån kan påverka Bolagets upplåningskostnader både positivt och negativt. Riksbanken förväntas, till följd av den låga inflationen, höja räntan först under 2016¹².

Presumtionshyror öppnar upp marknaden

Enligt Hyresgästföreningen har hyrorna i nybyggda hyreslägenheter ökat med cirka 30 procent i riket som helhet mellan åren 2007 och 2014. Hyrorna i det äldre hyresbeståndet ökade under samma period med cirka 16 procent.¹³ Allra mest, med 40 procent, har de så kallade presumtionshyrorna stigit. Presumtionshyror innebär att en hyresvärd som vill bygga ett nytt hus efter förhandling med Hyresgästföreningen kan ta ut en högre hyra än det traditionsenliga så kallade bruksvärdet medger. Tanken är att hyresvärderna därmed ska kunna täcka sina produktionskostnader för utveckling av fastigheten. Bestämmelsen innebär alltså att de lägenheter som omfattas av överenskommelsen "lyfts ur" bruksvärdessystemet under 15 år. Tre fjärdedelar av landets presumtionshyror finns i Stockholm, Göteborg och Malmö, vilket också är där bostadsbristen är som mest akut. Presumtionshyror anses vara ett första steg mot marknadsanpassade hyror och skapar möjligheter för fastighetsutvecklare att få bättre lönsamhet i hyresprojekt än tidigare.

Brett politiskt stöd för bostadsbyggande

Socialdemokraterna har tillsammans med Miljöpartiet drivit en tydlig politik som ska stimulera bostadsbyggande. Även Alliansen presenterade i valrörelsen 2014 paketet Sverige-bygget som syftade till att bygga 300 000 nya bostäder. Än så länge råder osäkerhet kring den exakta utformningen av de planerade satsningarna, men klart är att reformerna kommer att innefatta incitament för att öka byggandet. "Bostadspolitikerna är en nationell angelägenhet. Bostadsbristen ska mötas med ökat bostadsbyggande, inte minst i hyresrätter. Målet är minst 250 000 nya bostäder till år 2020. En bostadsmiljard införs till kommunerna för ökat byggande. Kreditgivningen för nybyggnation stärks. Miljöprogrammet flerbostadshus ska moderniseras på ett socialt och miljömässigt hållbart sätt" – Stefan Löfven, Regeringsförklaringen 2014¹⁴. Socialdemokraternas regeringsförklaring lyfter fram att det till år 2020 ska byggas minst 250 000 nya bostäder. Förslaget ska stimuleras genom en särskild byggbonus för studentbostäder och små hyreslägenheter, men också genom stärkt kreditgivning för nybyggnation med tre miljarder kronor från statliga banken SBAB. Miljöpartiet föreslog innan valet ett stöd motsvarande 2 800 kr/kvm för nybyggda studentbostäder.

Övriga drivkrafter

Enligt Concent Hyresfastigheter finns det i övrigt ett flertal bevekelsegrunder som talar för en fortsatt god utveckling

- Concent Hyresfastigheter fokuserar på lägenheter där behovet är som störst.
- Det låga ränteläget kommer sannolikt vara bestående under lång tid.
- Brukshyra har blivit presumtionshyra och troligen blir det marknadshyror på nyproducerade hyresrättsfastigheter på sikt. Redan idag kan man säga att det är marknads-hyror på sina håll i Stockholm.
- Få vakanser och låga driftskostnader på nyproducerade hyresrätter innebär förutsägbara och säkra kassaflöden, vilket i sin tur innebär att bankerna har lättare att låna ut trots åtstramningar inom banksektorn efter finanskrisen.

Förutom vad som anges ovan finns det, såvitt Bolagets styrelse känner till, inga kända tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på Bolagets affärsutsikter.

¹² <http://www.riksbank.se/sv/Penningpolitik/Prognoser-och-rantebeslut/Aktuell-prognos-for-reporanta-inflation-och-BNP/>

¹³ www.dn.se/ekonomi/ny-typ-av-hyra-far-avgifterna-att-rusa

¹⁴ <http://www.regeringen.se/content/1/c6/24/71/20/9d251590.pdf>

Verksamhetsbeskrivning

Koncernen i korthet

Koncernen skapar strukturer för investeringar i nyproducerade reala tillgångsslag med utgångspunkt i trygg och förutsägbart avkastning. Tillgångsslaget bostadsfastigheter i allmänhet och hyresrättsfastigheter i synnerhet har historiskt genererat en stabil real värdeökning. Koncernens ambition är att erbjuda en trygg och samhällsnyttig investering och att ansvarsfullt bygga samhället. Koncernen har nu, i och med bildandet av Concent Hyresfastigheter utvecklat en struktur där nyproducerade hyresrättsfastigheter kan förvärfvas av det separat bildade bolaget, både från Koncernen men även från andra fastighetsutvecklare. Concent Hyresfastigheters förvaltning och löpande drift administreras genom avtal med Koncernen.

Concent Hyresfastigheter i korthet

Concent Hyresfastigheter AB ägs till 100 procent av Concent Fastighet AB, som i sin tur ägs till 100 procent av Concent AB, som i sin tur ägs till 100 procent av Concent Holding AB (publ). Bolaget är nybildat för ovan ändamål och har för tidpunkten för Prospektets avgivande inte bedrivit någon verksamhet eller genomfört några investeringar i hyresfastigheter. Detta avsnitt beskriver därför Bolagets kommande verksamhet.

Concent Hyresfastigheters huvudsakliga verksamhet ska vara att förvärva och långsiktigt förvalta nyproducerade hyresrättsfastigheter, varefter Bolaget kan komma att sälja eller ombilda innehavda hyresrättsfastigheter och därefter investera i nya hyresrättsfastigheter. Förvärv inleds redan innan byggstart; dels för att undvika konkurrensutsättning och därigenom kunna förhandla en mer attraktiv prissättning, dels för att säkerställa rätt kvalitet på produktionen. Ett fastighetsbolags risknivå avgörs i huvudsak av vilken typ av fastigheter det äger, var fastigheterna är belägna samt vilken belåning bolaget är exponerat för. När nya bostäder byggs gör man det i bra lägen där efterfrågan är hög, vilket ger en god avkastning och bra värdetillväxt. Med en gedigen kompetens och god detaljorientering skapas goda förutsättningar att utveckla attraktiva bostäder till en rimlig hyra och god värdetillväxt. I en nyproducerad hyresfastighet är kassaflödet förhållandevis säkert och förutsägbart, uthyrningsgraden genererar löpande intäkter samtidigt som kostnaden för drift och underhåll är begränsad i en fastighet som dels är ny, dels omfattas av garantier.

Investeringsstrategi och affärsmodell

Concent Hyresfastigheter arbetar utifrån följande kriterier:

- Förvärv ska ske av attraktiva nyproducerade hyresrättsfastigheter med nära förestående byggstart, antingen från Koncernen, eller från andra fastighetsutvecklingsbolag.
- Bolaget ska teckna driftsavtal med Koncernen, till fast pris under 5 år. Även avtal gällande så kallad vakansgaranti tecknas med Koncernen under samma period.
- Geografisk fokus: Avgränsning till Stockholmsområdet där förutsättningarna är goda för värdeökning och stabila kassaflöden. Möjlighet finns också att förvärva hyresrättsfastigheter i övriga storstadsregioner, exempelvis Göteborg, Uppsala och Lund, kan komma att vara aktuella.
- Concent Hyresfastigheter tar ingen byggrisk, utan den ägs istället av det bolag från vilket hyresrättsfastigheten förvärfvas.
- Löpande förvaltning av hyresrättsfastigheterna sker via fastprisavtal med Koncernen eller andra fastighetsutvecklare.
- Tidshorisont på ägandet förväntas vara 4 år per specifikt investeringsobjekt.
- Som utgångspunkt genomförs investeringar med Concent Hyresfastigheter som ensam ägare, dock utesluts inte helt samägande och/eller partnerskap med andra aktörer.

Investeringsprocessen vid potentiella förvärv utgår ifrån att Concent Hyresfastigheter AB tar upp offerter för fastighetsobjekt från externa aktörer såväl som för fastighetsobjekt som finns inom Koncernen. Dessa offerter bedöms, dels av styrelsen i Concent Hyresfastigheter AB själva, samt av den oberoende aktören Newsec Advice AB. Newsec Advice AB upprättar, på uppdrag av Concent Hyresfastigheter AB, en utförlig driftskalkyl med tillhörande kassaflödeskalkyl samt en nuvärdesberäkning som ger ett uppskattat marknadsmässigt förhandsvärde av det tilltänkta fastighetsobjektet. Detta ger sammantaget de beslutsunderlag som styrelsen för Concent Hyresfastigheter AB baserar sin utvärdering på, och därefter fattar beslut om ett eventuellt förvärv.

Kunder

Concent Hyresfastigheters primära kunder utgörs av hyresgäster i de färdigbyggda hyresrättsfastigheterna, samt de aktörer som vid en eventuell avyttring av hyresfastigheterna, efter cirka 4 år, utgör potentiella köpare, vilka i huvudsak bedöms vara större fastighetsbolag.

Investerings riskprofil

Risk i investeringssammanhang mäts traditionellt som standardavvikelse, det vill säga hur mycket värdeutvecklingen har fluktuerat. Hög standardavvikelse (prisfluktuation) ger därmed hög risk medan låg standardavvikelse ger på motsvarande sätt låg risk. Den förväntade avkastningen ska alltså sättas i relation till vilken risk investeringen har, det vill säga hög risk är lika med hög förväntad avkastning, för att det ska vara värde i att fatta beslut om investering. Riskjusterad avkastning anges normalt som den erhållna avkastningen utöver den riskfria räntan i relation till investeringens risk. Concent Hyresfastigheter investerar enbart i hyresrättsfastigheter. Bolaget är inte själva direkt involverat i projektering av dessa fastigheter och inte heller i själva byggprocessen, detta regleras, ofta till fast pris, via avtal med motparter.

Tidshorisont

Bolaget har för avsikt att kontinuerligt övervaka marknaden i syfte att hitta en attraktiv tidpunkt för att avyttra fastigheterna till maximal avkastning. Avyttring av ägda hyresrättsfastigheter kan säljas till tredje part eller tillkommande systerbolag i samma Koncern. Vid försäljning ska extern och oberoende värderare alltid avge ett rekommenderat marknadspris inför Bolagets beslut om försäljning. En rimlig och förväntad tidshorisont bedöms vara 4 år, varefter Bolaget kan komma att investera hela eller delar av köpeskillingen i nya hyresrättsfastigheter.

Finansieringspolicy

Bolaget avser att, utöver Obligationslånet, löpande ta upp krediter med såväl kort som längre räntebindning för att på så sätt balansera de risker som kan förknippas med den allmänna ränteutvecklingen. Säkerställda banklån ska främst upptas genom ramavtal med Bolagets huvudbank. För att begränsa ränterisken, uppnå önskad bindningstid och öka förutsägbarheten i Bolagets resultat kan Bolaget komma att arbeta med på marknaden tillgängliga ränteinstrument. Upphandling av lånefinansiering ska ske enligt följande principer:

- Externa värderingar vid varje årsskifte
- Förenklad extern värdering vid halvårsskifte
- Interna värderingar under första och tredje kvartalet

I genomsnitt förväntas Bolagets belåningsgrad uppgå till cirka 70 procent. Concent Hyresfastigheter kommer därför periodiskt att genomföra fastighetsvärderingar varvid så kallad rekapitalisering kan komma att ske för att upprätthålla den genomsnittliga belåningsgraden. Koncernen har tillsammans med Bolaget en löpande dialog med sin huvudbank avseende både förvärvsfinansiering och långsiktig finansiering. Koncernen ska på ett kostnadseffektivt sätt minimera och optimera de finansiella riskerna som uppstår i Bolaget.

Miljö

Bolaget avser inte, eller endast i mycket begränsad omfattning och i så fall i för branschen normalt förekommande mån, att bedriva tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt 9 kap 6 § miljöbalken.

Forskning och utveckling, patent och licenser

Bolaget bedriver ingen forskning och utveckling. Bolagets verksamhet är inte heller beroende av några patent eller licenser.

Möjliga investeringsobjekt

Bolaget för idag diskussioner med branschledande fastighetsutvecklare där Bolaget har möjlighet att förvärva fastighetsprojekt utifrån underliggande fastighetsvärden baserade på driftsnetton och förutbestämda avkastningskrav. I kommande förvärv ansvarar utvecklaren för all projektutveckling såsom detaljplanefrågor, bygglov, produktion, och uthyrning och överlämnar nyckelfärdiga och fullt uthyrda hyresrättsfastigheter med förutsägbara driftsnetton.

Exempel på möjliga investeringsobjekt

I detta avsnitt redovisas två exempel på potentiella hyresfastighetsprojekt som Bolaget kan komma att investera i. Detta avsnitt avser att exemplifiera och att ge investeraren en bättre förståelse för projektens karaktär samt omfattning. Notera att detta endast är exempelprojekt som syftar till att ge prov på de typer av fastighetsprojekt som kan komma att vara aktuella och att bolaget således, i enlighet med vad som anges i detta Prospekt rörande emissionslikvidens användning, kan komma att investera i andra hyresfastighetsprojekt som har liknande omfattning i Stockholmsområdet alternativt i andra storstadsregioner. Inför varje potentiellt förvärv tar Bolaget in en oberoende värdering från Newsec¹⁵ och en driftskalkyl tas fram.

EXEMPELPROJEKT 1: PROJEKT UPPLANDS VÄSBY

I Upplands Väsby utvecklas nu ett bostadsprojekt med en volym på cirka 4 300 kvm BOA (avser boarea, den yta i ett hus som är användningsbar för boende. Boytan utgörs tillsammans med biutor (biareor) byggnadens totalyta). Det geografiska läget med 25 km till Stockholm, 45 km till Uppsala och 15 km till Arlanda är attraktivt för både boende och företag och kommunen erbjuder ett stort antal arbetsplatser. Det strategiska läget och den generellt rådande bostadsbristen främjar en fortsatt utveckling av kommunen. Antalet invånare uppgår i dag till cirka 40 000 och kommunens målsättning är att öka antalet invånare med 20 000 till år 2041¹⁶. Bostadsbristen i kommunen är mycket stor.

Läget

Området för projektet ligger i omgivningen av Upplands Väsby tätbebyggelse samt nära E4:an, Väsby centrum och järnvägsstationen. Området har genomgått ett rejält lyft i och med en övergripande detaljplan över stadsdelen. Expansionen gynnar både bostadsbebyggelse och tillser bättre infrastruktur, underlag och utbud för närservice, förskolor mm.

¹⁵ Newsec är en av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

¹⁶ Upplands Väsby översiktsplan för 2005 – 2020

Området

Den nuvarande bebyggelsen i området består främst av småhus, parhus och friliggande villor. Tidigare användning av marken för rådande fastighet har varit handelsträdgård. I och med den förnyade detaljplanen möjliggörs det nu för att även bygga bostäder och handel. Norr om fastigheten är det ännu obebyggt och ängar och jordbruk breder ut sig. I öst och syd växer ny bebyggelse fram i form av parhus och lägenheter, friliggande villor och nya förskolor.

Infrastruktur och kommunikationer

Upplands Väsby är väl försett med olika typer av infrastruktur. Närheten till Arlanda (15 km) är väl känt och pendeltåg och direktbussar tar dig snabbt in till Stockholms centrum. E4an tar dig snabbt både söder- och norrut. I direkt anslutning till projektet finns närhet till natur, flertalet golfbanor och annan friluftsliv.



Illustration över området Östra Frestaby med över 200 nya bostäder.

PROJEKTET

Bostäderna

Det planerade projektet omfattar ca 52 lägenheter. Byggnationen är naturnära stadsradhus med radhuskänsla i hyreslägenhetsform i 2,5 våningar. Lägenheterna har en god standard med parkettgolv i vardagsrum och i övriga rum, slittåligt klinker i del av hall samt vitmålade väggar. Badrummen har kakel på väggarna och klinker som golvbeläggning. Vitvaror är av god standard. Parkeringsmöjligheterna kommer att ske som angoring framför huskropparna och med markparkering.

Den yttre miljön

Kvarteren har utformats med tanke på att åstadkomma stadsmässighet längst gaturum och ta hänsyn till så gynn-samma solförhållanden som möjligt. Ett par släpp är också skapade inte bara för ljus och utblickar utan också för nyttan att kunna lättillgängliggöra cykelparkering, angöringar, sophämtningar m.m.

Basfakta

BTA¹⁷: ca 5 375 kvm

BOA¹⁸: ca 4 316 kvm

Arbetsmarknad

Upplands Väsby kommun har över 3 000 företag vilket bidrar till ett innovativt näringsliv. Flera stora internationella koncerner har valt att lägga sitt svenska eller nordiska huvudkontor i Upplands Väsby, bland andra Siemens och Kraft Foods. Närheten till Stockholm City, Uppsala och Arlanda har bidragit till att många företag har sökt sig till kommunen. Flest arbetstillfällen i kommunen finns i näringsgrenarna handel- och kommunikation, vård och omsorg och finansiell verksamhet.

Antal bostäder och upplåtelseformer i kommunen

Bostäderna i Upplands Väsby har mestadels bestått av hyresrätter och småhus. Sedan 2007 har en förändring skett genom ombildningar av hyresrätter till bostadsrättsföreningar till höga priser. Det har även skett en utförsäljning av hyresrätter till andra hyresvärdar än Väsbyhem. I kommunen finns det ca 17 800 bostäder varav en tredjedel vardera av småhus, hyresrätter och bostadsrätter. Ett av kommunfullmäktiges mål är att det ska bygga ca 300 bostäder per år i Upplands Väsby¹⁹. Upplåtelseformen varierar i kommunens olika delar. Hyresrätter står exempelvis för den största andelen av bostäderna i Smedby samtidigt som äganderätter står för den största andelen av olika upplåtelseformer i Odenslunda/ Bollstanäs enligt uppgifter från Statistiska centralbyrån från 2013. Hyresrätter står för cirka 36 procent av bostäderna och bostadsrätter och äganderätter står för cirka 32 procent vardera.

¹⁷ Avser bruttoarea, summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida

¹⁸ Avser boarea, den yta i ett hus som är användningsbar för boende. Boytan utgör tillsammans med biytor (biareor) byggnadens totalyta

¹⁹ Upplands Väsby's översiktsplan 2005 – 2020.

	Antal	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt
Runby	3037	1419	970	648
Vilunda	5685	2504	2638	543
Smedby	2124	1209	910	5
Odenslunda/Bollstanäs	4045	128	942	2975
Vik/Fresta	2725	1142	144	1439
Antal bostäder	17616	6402	5604	5610
Andel		36%	32%	32%

Tabellen visar bostadsbeståndet i olika delområden uppdelat på upplåtelseform för år 2013. Källa: SCB.

Antal byggda bostäder per år

Statistik kring nybyggda bostäder har tidigare varit bristfälligt på grund av att det inte funnits någon lag som sagt att byggare eller boende måste anmäla när nybyggda hus är klara. Ett nytt register har skapats 2013. Nedan visas vad som byggts i kommunen under 2011 och 2013.

Antal bostäder	2013
Småhus	99
Flerbostadshus hyresrätter	190
Flerbostadshus bostadsrätter	0
Totalt	289

Tabell över färdigställda nybyggnationer för år 2013, Källa: SCB

Hyresrätter i Upplands Väsby

I juni 2012 fanns det cirka 6 300 hyresrätter i kommunen. Av dessa tillhörde ungefär 5 200 ett kommunalt fastighetsbolag. Två år senare, i juli 2014, finns det ungefär 200 färre hyresrätter i kommunen. I tabellen nedan ses antalet hyresrätter uppdelat på fastighetsbolag och år.

Hyresvärd	Antal lägenheter 2012	Antal lägenheter 2013-2014
Väsbyhem	4384	4264
Bo i Väsby AB	816	731
Stena Fastigheter (Hovslagargatan)	734	734
Akelius Fastigheter (Holmvägen)	91	91
Barbo (Sundsborgsvägen)	36	36
Möller och Partner (Hasselgatan)	215	216
Totalt	6277	6072

Antalet hyresrätter uppdelat på fastighetsbolag

Förändringar i hyresbeståndet

Kommunfullmäktige beslöt 2007 att det kommunala bostadsbolaget Väsbyhem skulle erbjuda sina hyresgäster att ombilda sitt boende från hyresrätt till bostadsrätt och därmed köpa sitt boende. Under 2011 bestämdes att Väsbyhem skulle bilda dotterbolaget "Bo i Väsby AB" och under 2012 överfördes 816 av Väsbyhems då 5 200 hyresrätter till Bo i Väsby AB. En kartläggning av hyresbeståndet genomförd i juli 2014 visar att hyresbeståndet har minskat med cirka 200 lägenheter i kommunen. Orsaken till minskningen av antalet hyresrätter är att takten på antalet nyförvärvade hyresrätter inte har varit lika hög som takten på ombildandet av hyresrätter till bostadsrätter.

Målgrupp

Bolaget har identifierat nedan angivna målgrupperna för projektet:

- Student/ungdomsbostäder
- Företagsbostäder
- Arbetarbostäder
- Seniorer som vill ha ett skötselfritt boende
- Separerade
- Pendlare

Fördelar med området är att det är inom rimliga avstånd för pendling, har ett bra utbud av friluftsliv, golf, segling med mera. Antalet hyresrätter som erbjuds i kommunen är betydligt mindre än vad efterfrågan är och i och med att det omges av ytterligare blandad bebyggelse och upplåtelseformer skapas ett tryggt och attraktivt område att vistas i.

VARFÖR UPPLANDS VÄSBY?

Befolkning och utvecklingstrend

Upplands Väsby var den 8:e snabbast växande kommunen i länet under 2012. Mest växte Sundbyberg (4,5 %), Sigtuna (2,6 %), Solna (2,0 %) och Sollentuna (1,9 %). Alla kommuner i länet växte år 2013.

Strategiskt läge

Det geografiska läge är även i modern tid ett av huvudskälen till varför både människor och företag väljer att slå sig ner här. Många utlandsägda företag väljer Upplands Väsby för sin etablering i Norden/Sverige. Upplands Väsby har också blivit en knutpunkt i norra regionen när det gäller kommunikationer med omvärlden. Sedan 2005 stannar Uppståget här vilket bland annat har inneburit att många studenter idag väljer att studera i Uppsala istället för Stockholm. Närheten till stadens alla bekvämligheter är ett självklart val. Här finns det mesta på promenadavstånd, stationen med pendeltåget, Väsby Centrum, två gymnasieskolor, gym, musikskola, dansstudio, bibliotek och multihall samt Väsby konsthall, Vilundaparken med Väsby Källa, ishall och mycket mer. Du som gillar att cykla eller vandra i skog och mark har naturen runt hörnet.



Illustration över området Bålsta.

EXEMPELPROJEKT 2: PROJEKT BÅLSTA

Håbo kommun har ett geografiskt läge nära Stockholm som präglas av orörd natur och närhet till Mälaren. Med några mils avstånd ligger såväl Uppsala, Västerås och Arlanda. Bålsta ska vara en hållbar småstad som fortsätter attrahera olika typer av människor. Möjligheten att som ung bo kvar i Bålsta idag är begränsad. Det råder stor brist på mindre lägenheter.

Idag har Bålsta med omland 15 400 invånare. Under planperioden som sträcker sig mellan år 2010 och 2035 förväntas Bålsta växa till 25 000 invånare. Detta kräver en planberedskap för 2 500 – 3000 bostäder²⁰. Det strategiska läget vid tåget tillsammans med kommunens förväntade tillväxt och den stora och växande bostadsbristen gör Bolaget bedömningen att projekt Bålsta är gynnsamt.

Läget

Området för projektet ligger i omgivningen av Bålsta tätbebyggelse inte långt från E18, Bålsta centrum och järnvägsstationen. Området är en trevlig del av Bålsta och kommer också att få ytterligare ett rejält lyft i och med en övergripande detaljplan över stadsdelen. Expansionen gynnar både bostadsbebyggelse och medför bättre infrastruktur, underlag och utbud för närservice, förskolor med mera.

Området

Bebyggelsen i området består idag främst av friliggande villor. Likt övriga centrala Bålsta ska bebyggelsen härnäst inom planområdet utformas stadsmässigt. Utgångspunkten är att bebyggelsen ska uppföras i kvartersform men med gator och tvärgränder som är anpassade till terrängen. Bebyggelsen ska i huvudsak bestå av flerbostadshus i varierande höjder. Mot järnvägen kommer höjderna vara lite större²¹.

I och med förnyad detaljplan möjliggörs en blandning av bostäder och verksamheter²². I näromgivningen finns ett flertal arbetsområden. Kommunen har flera arbetstillfällen utanför Bålsta tätort och nyetablering och ett betydande antal arbetsplatser planeras. Genom de goda kommunikationerna med järnvägen kommer boende inom planområdet att ha god tillgång till en stor arbetsmarknad. Från planområdet är det inte mer än några hundra meter till ett inomhuscentrum med butiker och restauranger. Utanför detta finns butiker i bottenvåningarna. Bålsta centrum sträcker sig fram till planområdet.

Infrastruktur

Bålsta är väl försett med olika typer av infrastruktur. Närheten till Stockholm, Arlanda, Uppsala och Västerås är väl känt. Med direkttåg tar det knappt 30 minuter till Stockholms central och planering pågår för att möjliggöra 15-minuterstrafik för pendeltågen²³.

²⁰ Håbo kommun fördjupad översiktsplan, antagen 2010-06-14

²¹ Håbo kommun fördjupad översiktsplan, antagen 2010-06-14

²² Håbo kommun fördjupad översiktsplan, antagen 2010-06-14

²³ Håbo kommun fördjupad översiktsplan 2010-06-14

I takt med att Bålsta växer utvecklas också busstrafiken. En ny lokal linje har startats i Bålsta tätort vilket innebär att det för närvarande finns 12 busslinjer som trafikerar Bålsta. Två av dessa är snabbbussar till Arlanda respektive Uppsala. E18 tar dig snabbt både söder- och norrut. I direkt anslutning till projektet finns närhet till natur, golfbanor och annan friluftsliv.

PROJEKTET

Bostäderna

Det planerade projektet kommer att omfatta ca 270 lägenheter, mellan 30 och 60 kvm. Byggnationen är flerbostadshus i 4 våningar med övergripande mindre lägenheter. Lägenheterna erbjuder ett naturnära boende i hyreslägenhetsform. Lägenheterna kommer ha en god standard med parkettgolv i vardagsrum och i övriga rum, slittåligt klinker i del av hall samt vitmålade väggar. Badrummen har kakel på väggarna och klinker som golvbeläggning. Vitvaror av god kvalitet. Lägenheterna kommer att värmas upp med fjärrvärme och anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystem. Parkeeringsmöjligheterna kommer att ske i form av markparkering och kantstensparkering. Bostäderna kommer att ha gynnsamma förutsättningar för dagsljus och tillgång till direkt solinstrålning genom att det lutar mot sydväst.

Den yttre miljön

Inom planområdet kommer varje kvarter att ha en gårdsmiljö för samvaro och småbarnslek. Området kommer också att ha en park och lekmöjligheter²⁴. Utöver det gränsar området till ett större grönområde i sydväst. Det lämpar sig för promenader, löpning, bollspel med mera och innehåller två lekplatser nära planområdet.

Basfakta

BTA²⁵: ca 17 400 kvm

BOA²⁶: ca 13 920 kvm

1 ROK: 108 st

2 ROK: 95 st

3 ROK: 67 st

Befolkningstillväxt

Håbo en kommun har en kontinuerlig tillväxt och erbjuder arbetstillfällen, natursköna landskap, vattennära utflykter mm. Inflyttningen betydligt större än vad utbudet. Fler bostäder för att tillgodose tillväxten av befolkningsökningen är ett starkt önskemål från kommunens sida. Fördelar med området är att det är inom rimliga avstånd för pendling, har ett bra utbud av friluftsliv, golf, segling med mera. Antalet hyresrätter som erbjuds i kommunen är betydligt lägre än vad efterfrågan är och i och med att det omges av ytterligare blandad bebyggelse och upplåtelseformer skapas ett tryggt och attraktivt område att vistas i.

VARFÖR BÅLSTA?

Befolkning och utvecklingstrend

Håbo är en snabbt växande kommun med en stark befolkningstillväxt. Under 2013 noterades en total befolkning på 19 968²⁷. Befolkningstillväxten anses öka succesivt för att år 2035 nå 25 000 invånare²⁸.

Strategiskt läge

Det geografiska läget med närheten till Stockholm, Uppsala och Arlanda gör området attraktivt. Här finns det mesta på promenadavstånd, stationen med pendeltåget, gymnasieskolor, gym med mera.

²⁴ Med reservation för eventuella ändringar

²⁵ Avser bruttoarea, summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida

²⁶ Avser boarea, den yta i ett hus som är användningsbar för boende. Boytan utgör tillsammans med biytor (biareor) byggnadens totalyta

²⁷ Statistiska centralbyrån, www.scb.se

²⁸ Håbo kommun fördjupad översiktsplan 2010-06-14

Concent Hyresfastigheter har vid tidpunkten för Prospektets avgivande inga anställda och ingår i, och har sitt ursprung ur, Koncernen, vilken beskrivs nedan.

Historik

Concent-koncernen är sprungen ur fastighetsföretaget Lundbergs. År 2006 köps bolaget ut från Lundbergskoncernen av tongivande medarbetare. Fram till 2013 var Concent AB ett traditionellt konsultföretag med många uppmärksammade projekt, långa kundrelationer och fokus på projektledning, uthyrning och förvaltning. Med prestigeuppdrag som projektledning av Stockholm Waterfront och renovering av Münchenbryggeriet samt utveckling av flertalet bostadsprojekt har Concent-koncernen etablerat sig som en respekterad samarbetspartner. I slutet av 2014 omstruktureras Koncernen och ny kompetens, entreprenörskap, nytänkande och kapital tillförs i samband med att Concent Holding AB (publ) bildas och blir det nya moderbolaget i Koncernen.

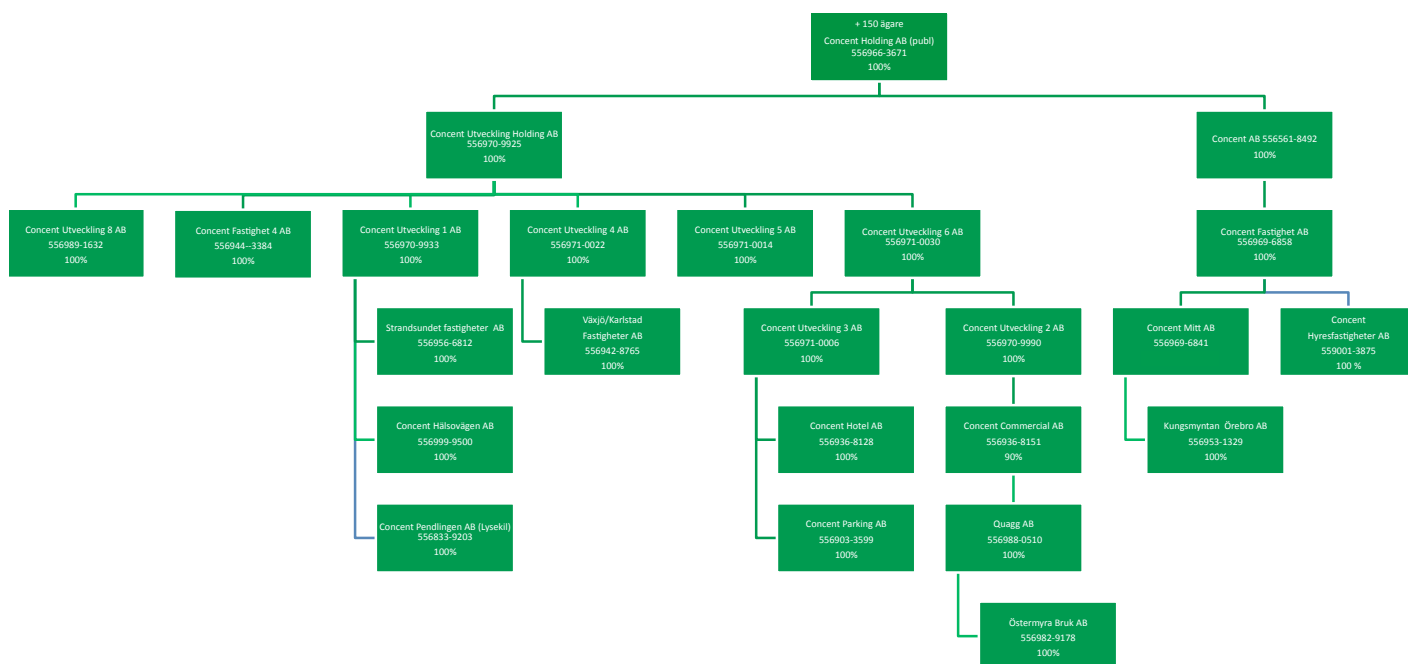
Idag jobbar cirka 30 projektledare, uthyrningsspecialister, analytiker, projektutvecklare, jurister, administratörer och ekonomer på Koncernens kontor i Stockholm, Norrköping och Haparanda. Utöver de anställda är ett stort antal underleverantörer knutna till Koncernen. Koncernen har en intern projektledning och ansvarar i projekten för inköp, kalkylering och projektadministration. Concent Holding AB (publ) har 23 hel- och delägda dotterbolag. Samtliga dotterbolag är bildade i Sverige, har sitt säte i Stockholm och är direkt eller indirekt helägda av Concent Holding AB (publ). Majoriteten av dotterbolagen utgörs av projektbolag i vilka fastighetsutvecklingsprojekten drivs.

VÅR HISTORIA



KONCERNSTRUKTUR

Koncernstrukturen redovisas nedan:

**Organisation och medarbetare**

Koncernen har medvetet byggt upp ledning och styrelse med starka kunskaper och nätverk inom fastighetsbranschen, finansiella sektorn och kommunerna. Den operativa organisationen har handplockats med personer med lång erfarenhet och goda kontakter samt expertis inom projektutveckling, finansiering, projektering, projektledning, uthyrning och förvaltning.

Concent Hyresfastigheter AB har, vid tidpunkten för Prospektets avgivande, inga dotterbolag och ägs till 100 procent av Concent Fastighet AB, som i sin tur ägs till 100 procent av Concent AB, som i sin tur ägs till 100 procent av Concent Holding AB (publ).

Utvald finansiell information

Bolaget bildades i januari 2015 och registrerades den 23 januari 2015 och har vid tidpunkten för Prospektet inte bedrivit någon verksamhet och har inte heller företagit några investeringar. Bolagets aktiekapital uppgår till 500 000 kronor och dess tillgångar består av likvida medel. Bolagets aktier består av 5 000 stamaktier. Aktiernas kvotvärde uppgår till 100 kronor. Samtliga aktier är emitterade och fullt inbetalda.

Bolagets balans- och resultaträkning samt kassaflödesanalys per den 31 mars 2015 har upprättats i enlighet med Bolagets redovisningsprinciper och har reviderats av Bolagets revisor. Ingen annan information i Prospektet har granskats eller reviderats av Bolagets revisor. Den reviderade balans- och resultaträkningen samt kassaflödesanalysen utgör Bolagets historiska finansiella information.

Balansräkning

TSEK	2015-03-31
TILLGÅNGAR	
Omsättningstillgångar	
Kassa och bank	500
Summa omsättningstillgångar	500
SUMMA TILLGÅNGAR	500
EGET KAPITAL OCH SKULDER	
Eget kapital	
<i>Bundet eget kapital</i>	
Aktiekapital	500
Summa eget kapital	500
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	500

Resultaträkning

TSEK	2015-01-23 - 2015-03-31
Rörelsens kostnader	
Rörelseresultat	0
Resultat från finansiella poster	
Resultat från finansiella poster	0
Resultat före skatt	0
ÅRETS RESULTAT	0

Kassaflödesanalys

Bolagets likvida medel uppgick per 2015-03-31 till 500 000 kronor.

Nyckeltal

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen: 100 %. Balansomslutning: 500 000 kronor.

Tabellerna nedan redovisar Bolagets kapitalisering och nettoskuldsättning per den 14 april 2015. Informationen härrör från Bolaget och har ej granskats av Bolagets revisor.

Eget kapital och skuldsättning

SEK	2015-04-14
Summa kortfristiga skulder	0
mot borgen (belopp och beskrivning av vilken sorts borgen)	0
mot säkerhet (belopp och beskrivning av vilka tillg som säkerställts)	0
blancokrediter	0
Summa långfristiga skulder (exklusive kortfristig del av långfristiga skulder)	0
mot borgen (belopp och beskrivning av vilken sorts borgen)	0
mot säkerhet (belopp och beskrivning av vilka tillgångar som säkerställts)	0
blancokrediter	
Summa eget kapital	20 500 000
aktiekapital	500 000
reservfond	0
andra reserver	20 000 000

Nettoskuldsättning

SEK	2015-04-14
A) Kassa	20 500 000
B) Likvida medel	0
C) Lätt realiserbara värdepapper	0
D) Summa likviditet (A)+(B)+(C)	20 500 000
E) Kortfristiga fordringar	0
F) Kortfristiga bankkulder	0
G) Kortfristig del av långfristiga skulder	0
H) Andra kortfristiga skulder	0
I) Summa kortfristiga skulder (F)+(G)+(H)	0
J) Netto kortfristig skuldsättning (I) - (E) - (D)	- 20 500 000
K) Långfristiga banklån	0
L) Emitterade obligationer	0
M) Andra långfristiga lån	0
N) Långfristig skuldsättning (K) + (L) + (M)	0
O) Nettoskuldsättning (J) + (N)	- 20 500 000

Materiella anläggningstillgångar

Bolaget har inga materiella anläggningstillgångar. Vid tidpunkten för Prospektets avgivande har några beslut inte fattats om framtida investeringar och Emissionslikviden avses användas för investeringar i hyresrättsfastigheter. Fastighetsinvesteringarna kommer finansieras, förutom med eget kapital, med banklån. I samband med upptagande av banklån kan fastigheterna komma att ställas som säkerhet för lånen.

Bolagets finansiella struktur**Rörelseresultat**

Bolaget har vid tidpunkten för Prospektets avgivande inte bedrivit någon verksamhet.

Finansiella resurser**Finansiella resurser (kort- och långfristiga)**

Bolaget har vid tidpunkten för Prospektets avgivande inte bedrivit någon verksamhet.

Lånebehov och finansieringsstruktur

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

Begränsningar i användningen av kapital

Bolaget har per tidpunkten för detta Prospekt inte några finansiella åtaganden mot långgivare eller andra parter som är kopplade till framtida investeringar.

Resultatprognoser

Bolaget har för närvarande valt att inte lämna resultat- eller omsättningsprognoser.

Väsentliga förändringar i Bolagets finansiella ställning eller ställning på marknaden

Bolaget har tillförts 20 MSEK i aktieägartillskott den 14 april 2015.

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

De av Bolaget tillämpade redovisnings- och värderingsprinciperna överensstämmer med Årsredovisningslagen (1995: 1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och Koncernredovisning (K3).

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

REVISORSRAPPORT

**Rapport från oberoende revisor**

Till styrelsen i Concent Hyresfastigheter AB (publ), org. nr 559001-3875

Vi har reviderat de bifogade finansiella rapporterna för Concent Hyresfastigheter AB (publ), vilka består av balansräkningen per den 31 mars 2015 och resultaträkningen för tiden 2015-01-23 – 2015-03-31, redogörelsen för förändringar i eget kapital, kassaflödet för perioden och en sammanfattning av betydelsefulla redovisningsprinciper samt andra upplysningar. De finansiella rapporterna har upprättats av företagsledningen på grundval av bestämmelserna om finansiell rapportering.

Företagsledningens ansvar för de finansiella rapporterna

Det är företagsledningen som har ansvaret för att upprätta finansiella rapporter som ger en rättvisande bild och för sådan intern kontroll som företagsledningen bedömer är nödvändig för upprättandet av finansiella rapporter som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att göra ett uttalande om dessa finansiella rapporter på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att rimligt försäkra oss om att de finansiella rapporterna inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

Uttalande

Enligt vår uppfattning ger de finansiella rapporterna en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Concent Hyresfastigheter AB (publ)s finansiella ställning per den 31 mars 2015 och av dess finansiella resultat och för räkenskapsåret 2015-01-23 – 2015-03-31.

Örebro den 2 april 2015

KPMG AB

Claes Petterson

Auktoriserad revisor

Aktien och ägarförhållanden

Aktiekapitalet i Concent Hyresfastigheter uppgår till 500 000 SEK, fördelat på 5 000 aktier, var och en med ett kvotvärde om 100 SEK. Samtliga aktier är fullt inbetalda och det finns endast ett aktieslag. Aktierna har emitterats enligt svensk lag och är denominerade i svenska kronor. Varje aktie äger lika rätt till Bolagets tillgångar och vinst. Vid bolagsstämma får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av honom eller henne ägda och företrädde aktier utan begränsning i rösträtten. Samtliga aktier ger lika företrädesrätt att teckna aktier vid emission av nya aktier i Bolaget om inte bolagsstämman, eller styrelsen genom ett bemyndigande från bolagsstämman, beslutar om avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt.

Bolagets bolagsordning innehåller förbehåll om hembud. Utöver detta föreligger inga begränsningar i aktiernas överlåtbarhet. Bolagets aktier är ej heller föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Bolagets aktier har ej varit föremål för offentligt uppköpserbjudande under innevarande räkenskapsår. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet vara lägst 500 000 SEK och högst 2 000 000 SEK och antalet aktier vara lägst 5 000 och högst 20 000. Aktiekapitalets utveckling sedan bildandet visas i tabellen nedan.

Aktiekapitalets utveckling

	Datum	Kvotvärde	Förändring aktier	Summa aktier	Förändring. AK	Tot.
Nybildning	2015-01-23	100	500	500	50 000	50 000
Nyemission	2015-03-04	100	4 500	5 000	450 000	500 000

Bemyndiganden

Inga bemyndiganden finns.

Aktiebaserade incitamentsprogram

Det finns för närvarande inga särskilda system eller incitamentsprogram för personalens förvärv av aktier eller liknande i Concent Hyresfastigheter.

Teckningsoptioner och konvertibla skuldebrev

Det finns för närvarande inga utestående teckningsoptionsprogram eller konvertibla skuldebrev i Concent Hyresfastigheter.

Handelsplats

Bolaget avser att ansöka om upptagande till handel på Nasdaq First North Bond Market. Om ansökan godkänns planeras första dag för handel till den 16 juli 2015.

Ägarförhållanden

Concent Hyresfastigheter AB ägs till 100 procent av Concent Fastighet AB (556969-6858), som i sin tur ägs till 100 procent av Concent AB, som i sin tur ägs till 100 procent av Concent Holding AB (publ).

Aktieägaravtal och hembud

Det finns för närvarande, såvitt Bolaget känner till, inga aktieägaravtal mellan aktieägare i Bolaget. Bolagets bolagsordning innefattar förbehåll om hembud.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

STYRELSE

Bolagets styrelse består av tre personer, inklusive ordförande, och har sitt säte i Stockholm. Styrelseledamöterna nås via Bolagets adress, se avsnitt "Adresser" som återfinns i slutet av Prospektet, och väljs årligen vid årsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Vid extra bolagsstämma den 27 januari 2015 beslutade att styrelsen ska bestå av följande personer som presenteras nedan.

Tommy Marklund (född 1948)

Befattning
Styrelseordförande



Andra aktuella befattningar
Styrelseordförande i
Yield Life Science AB (publ),
Nischer AB (publ) samt Concent AB (publ). Styrelseledamot i Rasta Group AB (publ) och Solidum AB (publ).

Erfarenhet

Tommy har lång erfarenhet inom fastigheter, Corporate Finance, Private Equity samt värdepappersförvaltning såväl som av styrelsearbete i både noterade och onoterade bolag, av vilka bland annat kan nämnas: Consafe Venture AB, Active AB, Emil Lundberg AB samt Häglöf & Ponsbach Gota Securities LTD.

Tidigare befattningar under de senaste fem åren
Styrelseledamot i Forwood AB samt RCC Group AB.

Utbildning
Chalmers Tekniska Högskola, civilingenjörsexamen.

Aktieinnehav
Inga aktier.

Runar Söderholm (född 1957)

Befattning
VD och Styrelseledamot



Andra aktuella befattningar
Styrelseledamot och VD i
Nischer AB (publ), RCC
Group AB (publ), Gamlestadens Rör AB, Gilbert Trading
Engros AB, Concent Holding AB (publ), Concent Fastighetsfonder AB, Concent Hyresrättsfond AB, IQuity AB
styrelseledamot i IndustriQ AB, Avalanche Capital Development AB, Scanergy South AB, Lean & Green Systems, Next
Trend Sverige AB, Gilbert Trading i Jönköping AB, Gilbert

Trading Engros AB, Sävar Vind AB, Tornedalen Bostäder AB, Brf Ekeby-Almby Strand, Concent AB, Concent Pendlingen AB, Concent Parking AB, Barents Center Arena AB, Concent Hotel AB, Concent Commercial AB, Växjö/Karlstad Fastigheter AB, Concent Fastighet 4 AB, Concent Fastighet 1 AB, Concent Commercial Holding AB, Concent Fastighet 2 AB, Amaui AB, Kungsmytan Örebro AB, Strandsundet Fastigheter AB, Concent Utveckling 7 AB, Concent Mitt AB, Concent Fastighet AB, Concent Utveckling Holding AB, Concent Utveckling 1 AB, Concent Utveckling 2 AB, Concent Utveckling 3 AB, Concent Utveckling 4 AB, Concent Utveckling 5 AB, Concent Utveckling 6 AB, Concent Public AB, Lean & Green Systems AB, Quagg AB, Concent Hälsovägen AB, styrelsesuppleant i Concent Kommersiella Fastigheter AB. Ledamot i TBT Bygg AB (Företagsrekonstruktion inledd 2015-01-16) samt styrelseledamot och VD i TBT Byggt teknik AB (upplöst genom fusion 2013-04-10). En majoritet av nämnda bolag ingår i Koncernen men bedriver, vid tidpunkten för Prospektets avgivande, ingen verksamhet.

Erfarenhet

Runar har lång erfarenhet av ledande roller i olika företag och branscher så som fastigheter, finansiella produkter, energi och handel. Han har bl.a. arbetat som egen konsult inom fastighetsutveckling och som vd för fastighetsbolaget Nordby Köpcenter AB. Runar har även varit verksam inom dagligvaruhandel som vd för Eurocash och Konsum Bohuslän, samt som vd och styrelseordförande för kreditmarknadsbolaget Solidum AB (publ). Han har även varit ledamot i Folksam Livs huvudstyrelse.

Tidigare befattningar under de senaste fem åren
Styrelseordförande och VD i Solidum AB (publ).

Utbildning
Handelshögskolan i Stockholm, Executive Management Program, Uppsala Universitet, Bachelor i Business Administration and Economics.

Aktieinnehav
Inga aktier.

Patrik Oja (född 1970)

Befattning
Styrelseledamot



Andra aktuella befattningar
Styrelseledamot The Patrik Oja AB

Erfarenhet

Patrik har lång erfarenhet inom ledarskap och den kommunala sektorn där han bland annat varit kommunchef, kommunjurist och förvaltningschef. Han har ett mycket brett nätverk inom den kommunala sektorn och också erfarenhet av större fastighetsutvecklingsprojekt.

Tidigare befattningar under de senaste fem åren

Koncernchef Haparanda stad, Kommunchef Haparanda stad, VD i Haparanda Bostäder AB, VD Bottenvikens Reningsverk AB, VD Haparanda Teknik & Fastighets AB, VD och styrelseledamot The Patrik Oja AB, VD och styrelseledamot The Patrik Oja Holding AB, VD och styrelseledamot Tpo Property AB, VD och styrelseledamot Tpo Utveckling AB, Suppleant Ojas Mark och fastighetsteknik AB.

Utbildning

Uppsala Universitet – Jur Kand, Stockholms universitet – Skatterätt.

Aktieinnehav

Inga aktier.

REVISORER

Revisorer är KPMG med Claes Pettersson som huvudansvarig revisor. Claes Pettersson har varit Bolagets revisor från grundandet och är medlem i FAR.

Intressekonflikter inom förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har någon närstående relation med annan styrelseledamot eller ledande befattningshavare. Det förekommer inte några intressekonflikter mellan styrelseledamöternas eller de ledande befattningshavarnas skyldigheter gentemot Bolaget och deras privata intressen eller andra förpliktelser. Samtliga i styrelsen och ledningen nås genom Bolagets adress som återfinns i slutet av Prospektet.

Övriga upplysningar avseende styrelse, ledande befattningshavare och revisorer

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås genom kontakt med Bolagets huvudkontor på adress Sergels torg 12, 111 57 Stockholm. Ingen av ovanstående styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har något familjeband. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har dömts i något bedrägerirelaterat mål under de senaste 5 åren. Förutom enligt vad som angivits

ovan har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare varit involverad i någon konkurs, konkursförvaltning eller likvidation under de senaste 5 åren i egenskap av medlem av förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller annan ledande befattning. Ingen anklagelse och/eller sanktion har utfärdats av i lag eller förordning bemyndigade myndigheter (däribland godkända yrkessammanslutningar) mot någon styrelseledamot eller ledande befattningshavare under de senaste 5 åren. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har under de senaste 5 åren förbjudits av domstol att ingå som medlem av ett bolags förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktion hos ett bolag.

Ersättning till styrelsen

Inget arvode skall utgå till styrelsens ledamöter. Det är bolagsstämman som beslutar om ersättning till styrelsen.

Verkställande direktören

Verkställande direktören ansvarar för den löpande förvaltningen. Åtgärder som med hänsyn till omfattningen och arten av Bolagets verksamhet är av sedvanligt slag eller stor betydelse faller utanför den löpande förvaltningen och ska därför beredas och föredras styrelsen för beslut. Verkställande direktörens arbete och roll samt arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören framgår av en av styrelsen fastställd skriftlig instruktion (så kallad VD-instruktion). Styrelsen utvärderar löpande verkställande direktörens arbete.

Ersättning till ledande befattningshavare

Ersättning till ledande befattningshavare skall ej utgå. Avvikelse från detta kan komma att ske för det fall särskilda skäl föreligger. Ersättningar, förmåner och andra villkor avseende den verkställande direktören beslutas av styrelsen. För övriga ledande befattningshavare fastställs ersättningen av verkställande direktören efter det att styrelseordföranden konsulterats.

Bolagsstyrning

BOLAGSSTYRNING I ALLMÄNHET

Svensk kod för bolagsstyrning gäller för svenska aktiebolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad i Sverige, för närvarande NASDAQ OMX Stockholm och NGM Equity. Concent Hyresfastigheter AB (publ) omfattas därmed inte formellt av Svensk kod för bolagsstyrning.

BOLAGSSTÄMMA

Årsstämman, eller i förekommande fall, den extra bolagsstämman, är Bolagets högsta beslutande organ. Det är vid årsstämman eller den extra bolagsstämman som aktieägarna utövar sin rätt att besluta i Bolagets angelägenheter. Det är stämman som utser styrelsens ledamöter, styrelsens ordförande, väljer revisor, fastställer resultaträkning och balansräkning, beslutar i frågan om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter, beslutar om dispositioner beträffande Bolagets resultat och beslutar i ett antal andra frågor.

Styrelsens arbete följer den arbetsordning för styrelsen som styrelsen antagit och som ses över årligen. Utöver denna arbetsordning ansvarar styrelsen även för att det finns en instruktion för den verkställande direktören samt att denna instruktion är föremål för årlig översyn. Styrelsen ansvarar för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter. Styrelsens arbete leds av styrelsens ordförande och styrelsen är beslutför när mer än hälften av ledamöterna är närvarande. Vidare faller det under styrelsens ansvar att fortlöpande bedöma Bolagets och Koncernens ekonomiska situation, vilket görs genom att tillse att Bolagets organisation är utformad så att bokföring, medelsförvaltning och ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett tillförlitligt sätt. Enligt styrelsens arbetsordning ska styrelsen, utöver konstituerande möte, sammanträda minst 3 gånger per år.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Concent Hyresfastigheters verkställande direktör, Runar Söderholm, är ansvarig inför styrelsen och handhar den löpande förvaltningen av Bolaget. Inom ramen för den VD-instruktion, budget och affärsplan som styrelsen har fastställt samt aktiebolagslagens regler ska den verkställande direktören driva Bolagets utveckling framåt och fatta de beslut som krävs för det. Vidare ska verkställande direktören vidta de åtgärder som är nödvändiga för att Bolagets bokföring fullgörs i överensstämmelse med lag.

Bolagsordning

§ 1 FIRMA

Bolagets firma (namn) är Concent Hyresfastigheter AB (publ).

§ 2 STYRELSENS SÄTE

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

§ 3 VERKSAMHET

Föremålet för bolagets verksamhet är att direkt eller indirekt bedriva investering i och utveckling av mark och fastigheter samt därtill närliggande verksamhet.

§ 4 AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet ska vara lägst 500.000 och högst 2.000.000 sek.

§ 5 ANTAL AKTIER

Antalet aktier ska vara lägst 5.000 och högst 20.000.

§ 6 STYRELSE

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

§ 7 REVISORER

För granskning av aktiebolagets årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses 1 revisor och 0 revisorssuppleant.

§ 8 KALLELSE

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom brev med posten till aktieägarna, genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Vid tidpunkten för kallelse ska information om att kallelse skett annonseras i Dagens Industri.

Kallelse till årsstämma och annan bolagsstämma ska ske tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman och ifråga om extra bolagsstämma som inte ska behandla fråga om ändring i bolagsordningen tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

§ 9 ÄRENDEN PÅ ÅRSSTÄMMA

På årsstämman ska följande ärenden behandlas.

1. Val av ordförande.
1. Upprättande och godkännande av röstlängd.
2. Val av en eller två justeringsmän.
3. Prövande av om stämman blivit behörigen sammankallad.
4. Godkännande av dagordning.
5. Framläggande av årsredovisningen och, när det krävs, revisionsberättelsen.
6. Beslut om följande.
 - a) Fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
 - a) Disposition av aktiebolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
 - b) Ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören när sådan förekommer.
7. Fastställande av arvoden till styrelsen och i vissa fall revisorerna.
8. Val till styrelse och i vissa fall revisorer.
9. Annat ärende, som ska tas upp på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

§ 10 RÄKENSKAPSÅR

Räkenskapsår är 1 jan – 31 dec.

§ 11 BOLAGSORDNINGEN INNEHÅLLER FÖLJANDE FÖRBEHÅLL

HEMBUD

Har aktie övergått till annan, ska aktien genast hembjudas övriga aktieägare genom skriftlig anmälan hos bolagets styrelse. Åtkomsten av aktien ska då styrkas samt, då aktien övergått genom köp, uppgift lämnas om den betingade köpeskillingen.

När anmälan gjorts om aktiens övergång, ska styrelsen genast skriftligen meddela detta till varje lösningsberättigad, vars postadress är införd i aktieboken eller annars är känd för bolaget. Lösningsberättigad ska anmodas att, om denne önskar begagna sig av lösningsrätten, skriftligen framställa lösningsanspråk hos bolaget inom två månader, räknat från anmälan till styrelsen om aktiens övergång. Anmäler sig flera lösningsberättigade, ska företrädesrätten dem emellan bestämmas genom lottnings, verkställd av notarius publicus. Om flera aktier utbudits samtidigt ska dock aktierna först, så långt det är möjligt, jämnt fördelas bland dem, som framställt lösningsanspråk.

Har aktien övergått genom köp, ska lösenbeloppet utgöras av köpeskillingen.

Om enighet inte kan uppnås avseende lösenbeloppets storlek eller något annat villkor, skall talan hos allmän domstol väckas inom två månader från den dag lösningsanspråk framställdes hos bolaget.

Lösenbeloppet ska betalas inom trettio dagar från den tidpunkt, då lösenbeloppet blev bestämt.

Om inte någon lösningsberättigad framställer lösningsanspråk inom stadgad tid eller lösen inte erläggs inom föreskriven tid, har den som gjort hembudet, rätt att bli registrerad för aktien.

Hembudet kan inte utnyttjas för ett mindre antal aktier än vad erbjudandet omfattar.

Legala frågor och kompletterande information

ALLMÄNT

Bolagets firma är Concent Hyresfastigheter AB (publ) och dess organisationsnummer är 559001-3875. Bolaget är ett publikt aktiebolag med hemvist i Sverige och styrelsen har sitt säte i Stockholm. Bolagets huvudkontor ligger i Stockholm och har adress Sergels Torg 12, 111 57 Stockholm och telefonnumret är 08-509 080 00. Bolaget bildades i Sverige den 22 januari 2015 och registrerades vid Bolagsverket den 23 januari 2015 och dess bestånd är inte tidsbegränsat. Bolagets associationsform regleras av och dess aktier har utgivits enligt aktiebolagslagen (2005:551).

ÄGANDE OCH KONCERNSTRUKTUR

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Concent Fastighet AB (556969-6858) som i sin tur ägs av Concent AB (556561-8492), som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Concent Holding AB (publ) och således en del av Koncernen.

Koncernen tillkom under 2014 genom att Concent Holding AB (publ) bildades. Syftet var att bilda en ny koncern som dels innehöll Concent AB med dess fastighetsutvecklingsverksamhet och dels en projektportfölj för projektutveckling i egen regi. Under tidig höst 2014 förvärvade Koncernen en projektportfölj från IQuity AB. I samband med detta förvärvades även Concent AB från Concent Intressenter till Koncernen.

VÄSENTLIGA AVTAL

Det finns vid tidpunkten för Prospektets avgivande inga väsentliga avtal.

INTRESSEN OCH INTRESSEKONFLIKTER

Det föreligger inga intressekonflikter mellan Concent Hyresfastigheter och ägarbolaget (Concent Fastighet AB). Affärstransaktioner, såsom förvärv av projekt och projektbolag, kan komma att ske med bolag inom samma koncern vilket kan ge upphov till intressekonflikter.

TVISTER OCH PROCESSER

Bolaget har ej varit part i några rättsliga förfaranden eller förlikningsförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden och ärenden som Bolaget är medveten om kan uppkomma) under de senaste tolv månaderna, och som nyligen haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Det har inte förekommit några transaktioner mellan Bolaget och dess ägare, medlemmar av Bolagets styrelse, andra ledande befattningshavare eller anhöriga till dessa. För ersättning till styrelsen och ledande befattningshavare, se avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor".

IMMATERIELLA RÄTTIGHETER

Bolaget innehar inga immateriella rättigheter.

Handlingar införlivade genom hänvisning och handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Detta Prospekt består utöver föreliggande dokument av följande handlingar som härmed införlivas genom hänvisning:

- Delårsrapport för perioden 2015-01-23 – 2015-03-31

Bolaget tillhandahåller stiftelseurkund, bolagsordning, delårsrapport för perioden 2015-01-23 - 2015-03-31 och Agent-avtal tillgängliga för inspektion i pappersform på Bolagets kontor. Handlingarna kan erhållas genom förfrågan till Bolaget. Bolagets adress anges i stycket "Adresser" som återfinns i slutet av Prospektet.



CONCENT HYRESFASTIGHETER AB (PUBL)

Villkor för obligationslån om högst SEK 150 000 000 7,50 % 2015/2019

ISIN: SE0006887782

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Definitioner	1	13. Betalningsordning	8
2. Obligationerna	2	14. Fordringshavarmöte etc.	9
3. Obligationernas förhållande till annan skuld	3	15. Agenten	12
4. Registrering av obligationerna etc.	3	16. Agentutbyte	14
5. Listning	3	17. Utbyte av emissionsinstitutet	15
6. Föresättningar för utbetalning av obligationslånet	3	18. Meddelanden och pressmeddelanden	15
7. Ränta	4	19. Ändring av villkoren	16
8. Återbetalning, inlösen och förvärv	4	20. Preskription	16
9. Betalning av lånebelopp och ränta	5	21. Förvaltarregistrering	16
10. Dröjsmålsränta	6	22. Force majeure och begränsning av ansvar	16
11. Bolagets åtaganden	6	23. Tillämplig lag och behörig domstol	17
12. Uppsägning av obligationerna	7		

1. DEFINITIONER

I dessa Villkor har definierade termer följande betydelse:

”Agent” avser CorpNordic Sverige AB, org. nr. 556625-5476, Box 16285, 103 25 Stockholm, eller annan agent som från tid till annan representerar Fordringshavarna enligt dessa Villkor;

”Agentavtalet” avser agentavtalet som ska ingås på eller före Emissionsdagen mellan Bolaget och Agenten, eller annat agentavtal som ersätter sådant avtal och ingås efter Emissionsdagen mellan Bolaget och en agent;

”Avstämningsdagen” har den innebörd som beskrivs i punkt 9.1;

”Bankdag” avser dag (som inte är lördag eller söndag) då banker normalt är öppna i Sverige;

”Bolaget” avser Concent Hyresfastigheter AB (publ), org. nr. 559001-3875;

”Dotterbolag” avser en svensk eller utländsk juridisk person (oavsett registrering) som vid var tidpunkt, direkt eller indirekt, är ett dotterbolag till Bolaget enligt aktiebolagslagen (2005:511);

”Efterträdande Agent” har den innebörd som anges i punkt 16.1;

”Emissionsdag” avser den 15 april 2015;

”Emissionsinstitut” avser emissionsinstitutet för Obligationerna, från tid till annan, f.n. Aqurat Fondkommission AB, org. nr. 556736-0515, Box 7461, 103 92 Stockholm;

”Euroclear” avser Bolagets centrala värdepappersförvarare avseende Obligationerna från tid till annan, f.n. Euroclear Sweden AB, org. nr. 556112-8074, Box 191, 101 23 Stockholm;

”Extraordinärt Beslut” har den innebörd som anges i punkt 14.5;

”Fordringshavare” avser den som är registrerad på VP-konto som borgenär eller som är berättigad att i annat fall ta emot betalning i fråga om en Obligation enligt dessa Villkor;

”Fordringshavarmöte” har den innebörd som anges i punkt 14.1;

”Förtida inlösen” har den innebörd som anges i punkt 8.2.1;

”Handelsplatsen” avser NASDAQ OMX First North Bond Market, Stockholm, annan MTF eller organiserad marknadsplats;

”Inlösendagen” avser Återbetalningsdag eller sådan tidigare dag som följer av punkterna 8.2, 8.3, 8.4 eller 12;

”Justerat Nominellt Belopp” avser det sammanlagda utestående Nominella Beloppet av Obligationer som inte innehas av Bolaget eller något annat Koncernbolag;

”Koncern” avser Bolaget och dess Dotterbolag, och ett ”Koncernbolag” betyder Bolaget eller något av Dotterbolagen;

”Kontoförande Institut” avser bank eller annan som innehar vederbörligt tillstånd att vara kontoförande institut enligt lag (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument och hos vilken Fordringshavare öppnat VP-konto avseende Obligationerna;

”MTF” avser sådan handelsplattform (Multilateral Trading Facility) vartill hänvisas i lag (2007:528) om värdepappersmarknaden;

”Nominellt Belopp” har den innebörd som anges i punkt 2.1;

”Obligation” avser skuldförbindelse enligt 1 kap. 3 § lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument utgiven av Bolaget i enlighet med dessa Villkor;

”Relevant Part” har den innebörd som anges i punkt 22.1;

”Ränteförfallodag” avser 30 mars, 30 juni, 30 september och 30 december varje år, eller om sådan dag inte är en Bankdag, den närmast efterföljande Bankdagen samt Återbetalningsdagen. Den första Ränteförfallodagen ska vara den 30 september 2015 och den sista Ränteförfallodagen ska vara Återbetalningsdagen;

”Ränteperiod” avser den period som börjar från (men exkluderar) Emissionsdagen eller varje Ränteförfallodag, och som löper till och med (och inkluderar) nästa Ränteförfallodag;

”Räntesats” avser en ränta om 7,50 % per år;

	”Räntetäckningsgrad” avser förvaltningsresultat plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader; ”SEK” avser valutan svenska kronor; ”Uppsägningsgrund” avser sådan händelse eller omständighet som är angiven i punkt 12.1; ”Villkor” avser dessa villkor och, i tillämpliga avseenden, Obligationerna; ”VP-konto” avser värdepapperskonto, d.v.s. ett avstämningskonto (konto för aktier och andra värdepapper) enligt 4 kap. 16 § lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument; ”Återbetalningsdag” avser den 15 april 2019.
--	--

2. OBLIGATIONERNA	
2.1	Det sammanlagda beloppet av obligationslånet uppgår till högst SEK etthundrafemtio miljoner (150 000 000) och representeras av Obligationer, vardera med ett nominellt belopp om SEK tiotusen (10 000) (”Nominellt Belopp”).
2.2	Varje Obligation kommer att emitteras till ett pris motsvarande 100 procent av det Nominella Beloppet.
2.3	Likviden från Obligationerna skall användas till förvärv, direkt eller indirekt, av hyresrättsfastigheter. Concent Hyresfastigheter avser därvid att främst förvärva nyckelfärdiga hyresrättsfastigheter, primärt i Stockholmsregionen.
2.4	Bolaget förbinder sig att återbetala Obligationerna, att betala ränta och att i övrigt agera i enlighet med och uppfylla dessa Villkor.

3. OBLIGATIONERNAS FÖRHÅLLANDE TILL ANNAN SKULD	
	Obligationerna utgör ej efterställda, direkta, ovillkorade och ej säkerställda förpliktelser för Bolaget. Obligationerna är fritt överlåtbara.

4. REGISTRERING AV OBLIGATIONERNA ETC.	
4.1	Obligationerna ska för Fordringshavarnas räkning registreras på VP-konto hos Euroclear. Inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. Den som på grund av uppdrag, pantsättning, bestämmelser i föräldrabalken (1949:381), villkor i testamente eller gåvobrev eller annars förvärvat rätt att ta emot betalning under Obligationerna ska låta registrera sin rätt till betalning. Begäran om viss registreringsåtgärd avseende Obligationerna ska riktas till Konto-förande Institut.
4.2	Bolaget ska äga rätt att erhålla information avseende Obligationerna ur den av Euroclear förda skuldboken.
4.3	Bolaget får och ska, på Agentens begäran, inhämta och tillhandahålla Agenten information ur den av Euroclear förda skuldboken, eller, på Agentens begäran, förse Agenten med fullmakt för att kunna erhålla relevant information. Agenten ska också (i den mån regelverket för Bolagets centrala värdepappersförvarare så tillåter) vara behörig att erhålla information från den aktuella skuldboken.

5. LISTNING	
	Bolaget ska verka för att Obligationerna noteras och upptas till handel på Handelsplatsen senast 95 dagar från Emissionsdagen.

6. FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR UTBETALNING AV OBLIGATIONSLÅNET	
6.1	En förutsättning för att Emissionsinstitutet ska utbetala Obligationslånet till Bolaget är att Bolaget tillhandahåller Emissionsinstitutet och Agenten följande handlingar: (a) en kopia av Bolagets bolagsordning; (b) en kopia av gällande registreringsbevis för Bolaget; (c) en kopia av protokoll från styrelsemöte i Bolaget som utvisar att styrelsen godkänner (i) upptagande av Obligationslånet enligt Villkoren och (ii) att Bolaget ska ansöka om notering av Obligationerna på Handelsplatsen; (d) en kopia av Villkoren vederbörligen undertecknade av firmatecknare för Bolaget; och (e) en kopia av undertecknat Agentavtal mellan Bolaget och Agenten.
6.2	Vid överlåtelse av Obligationer av en Fordringshavare till en annan Fordringshavare eller någon som vid överlåtelsen blir Fordringshavare, så ska den överlåtande Fordringshavarens rättigheter och Bolagets skyldigheter enligt Villkoren omfattas av överlåtelsen och därigenom överlåtas till den övertagande Fordringshavaren.

7. RÄNTA	
	Obligationerna löper med ränta från (men exklusive) Emissionsdagen till och med (och inklusive) Inlösendagen enligt Räntesatsen på utestående Nominellt Belopp. Räntan ska erläggas kvartalsvis, vid varje Räntebetalningsdatum, eller (i förekommande fall) för aktuell Ränteperiod i efterskott. Ränta ska för varje Ränteperiod beräknas på grundval av ett år om 360 dagar bestående av 12 månader med 30 dagar i respektive månad, eller, vid händelse av icke fullbordad månad, det faktiska antalet dagar i månaden.

8. ÅTERBETALNING, INLÖSEN OCH FÖRVÄRV	
8.1	ÅTERBETALNING Bolaget ska återbetala alla utestående Obligationer på Återbetalningsdagen, eller den tidigare dag som följer av dessa Villkor.
8.2	FÖRTIDA INLÖSEN
8.2.1	Vid händelse att Obligationerna avnoteras från Handelsplatsen utan att senast trettio (30) Bankdagar därefter fortsätta att handlas på annan MTF eller organiserad marknadsplats ska varje Fordringshavare ha rätt att begära förtida inlösen ("Förtida Inlösen") av Fordringshavarens Obligationer i dess helhet till Nominellt Belopp jämte upplupen ränta till och med (och inklusive) dagen för Förtida Inlösen.
8.2.2	Begäran om Förtida Inlösen ska framställas inom trettio (30) dagar efter det att Bolaget meddelat Fordringshavarna om en avnotering från Handelsplatsen. Meddelande om avnotering från Handelsplatsen ska lämnas så snart som möjligt efter det att avnoteringen har skett.
8.2.3	Begäran om Förtida Inlösen ska göras skriftligen i enlighet med punkt 18.
8.2.4	Bolaget ska senast femton (15) Bankdagar efter dagen då Bolaget mottog begäran om Förtida Inlösen återbetala samtliga Obligationer som är föremål för Förtida Inlösen, jämte upplupen ränta till och med (och inklusive) dagen för Förtida Inlösen.
8.3	FRIVILLIG INLÖSEN AV BOLAGET Bolaget har rätt att inlösa alla (men inte endast vissa) Obligationer på varje Bankdag som infaller efter Emissionsdagen. Bolaget kan utnyttja rätten genom att, i enlighet med punkt 18, meddela Fordringshavarna samt Agenten minst femton (15) dagar och högst sextio (60) dagar i förväg. Sådant meddelande ska vara oåterkallligt och ange datum för inlösen och relevant Avstämningsdag. Obligationerna ska inlösas till ett belopp som motsvarar: (a) 106 procent av det Nominella beloppet, om inlösen sker under perioden från Emissionsdagen till och med den dag som infaller ett (1) år efter Emissionsdagen; (b) 104 procent av det Nominella beloppet, om inlösen sker under perioden från den dag som infaller ett (1) år efter Emissionsdagen till och med den dag som infaller två (2) år efter Emissionsdagen; (c) 103 procent av det Nominella beloppet, om inlösen sker under perioden från den dag som infaller två (2) år efter Emissionsdagen till och med den dag som infaller tre (3) år efter Emissionsdagen; (d) 102 procent av det Nominella beloppet, om inlösen sker under perioden från den dag som infaller tre (3) år efter Emissionsdagen till och med dagen före Återbetalningsdagen.

	Dessutom ska Bolaget betala upplupen ränta enligt punkt 7 från (men exklusive) den senaste Ränteförfallodagen till och med (och inklusive) dagen för frivillig inlösen.
8.4	TVINGANDE INLÖSEN Bolaget ska lösa in alla Obligationer till 100 procent av det Nominella Beloppet om det är eller blir olagligt för Bolaget att uppfylla sina åtaganden i enlighet med dessa Villkor.
8.5	EGNA FÖRVÄRV Med förbehåll för tillämplig lag kan Bolaget när som helst förvärva Obligationer på marknaden eller på annat sätt. Bolaget har rätt att behålla, sälja eller annullera Obligationer som innehas av Bolaget.

9. BETALNING AV LÅNEBELOPP OCH RÄNTA	
9.1	Betalning av lånebelopp och ränta ska ske till den som är Fordringshavare på femte Bankdagen före respektive förfallodag eller på sådan annan Bankdag som är närmare respektive förfallodag och som generellt tillämpas på den svenska obligationsmarknaden ("Avstämningsdagen").
9.2	Har en Fordringshavare genom Kontoförande Institut låtit registrera att lånebelopp och räntebelopp ska sättas in på visst anvisat bankkonto, sker insättningen genom Euroclears försorg på vederbörlig förfallodag. I annat fall översänder Euroclear belopp till Fordringshavaren under den adress som på Avstämningsdagen finns registrerad för denne hos Euroclear.
9.3	Skulle Euroclear, på grund av dröjsmål från Bolagets sida eller på grund av annat hinder, inte ha möjlighet att erlagga betalning enligt punkt 9.2, ska Bolaget tillse att sådana belopp betalas till de som är Fordringshavare på den aktuella Avstämningsdagen så snart hindret har upphört.
9.4	Skulle Bolaget, på grund av hinder för Euroclear enligt punkt 22.1, inte kunna erlagga betalning på en Förfallodag, får Bolaget skjuta upp betalningen tills dess att hindret har upphört. Så länge betalningen är uppskjuten ska ränta enligt punkt 10 utgå.
9.5	Visar det sig att den som tillställts belopp enligt denna punkt 9 saknade rätt att motta betalning, ska Bolaget och Euroclear likväl anses ha fullgjort sina skyldigheter, förutsatt att Bolaget och/eller Euroclear inte hade kännedom om att beloppet erlades till fel mottagare och förutsatt att Bolaget och/eller Euroclear har iakttagit normal aktsamhet.
9.6	Har såväl lånebelopp som ränta förfallit till betalning och saknas tillgängliga medel för full betalning, ska tillgängliga medel i första hand användas till betalning av ränta och i andra hand till betalning av lånebeloppet.

10. DRÖJSMÅLSRÄNTA	
10.1	Vid dröjsmål med betalning av förfallet belopp ska Bolaget erlagga dröjsmålsränta på det förfallna beloppet. Sådan dröjsmålsränta löper med en årlig ränta motsvarande Räntesatsen med tillägg av två (2) procentenheter från förfalldagen till och med den dag då betalning erläggs, beräknat i enlighet med punkt 7. Upplupen dröjsmålsränta ska inte kapitaliseras.
10.2	Beror dröjsmålet av sådant hinder på Agenten, Emissionsinstitutet eller Euroclear som avses i punkt 22.1, ska dröjsmålsränta inte erläggas av Bolaget.

11.	BOLAGETS ÅTAGANDEN
11.1	INFORMATIONSÅTAGANDEN
11.1.1	Bolaget åtar sig, så länge någon Obligation är utestående, att: (a) omedelbart meddela Agenten om det föreligger en Uppsägningsgrund (enligt punkt 12.1) eller om en händelse inträffat som sannolikt skapar en Uppsägningsgrund; (b) så länge Obligationerna är upptagna till handel vid Handelsplatsen, offentliggöra information i enlighet med Handelsplatsens regelverk, inkluderande men inte begränsat till finansiella rapporter; och (c) tillställa Agenten sådan information om Bolagets finansiella ställning som Agenten skäligen kan begära, samt (i) senast samma dag som Bolaget publicerar/skickar ut kallelse till årsstämma och (ii) senast tjugo (20) dagar efter Agentens skäliga begäran, skriftligen bekräfta i ett särskilt intyg, vilket ska följa den struktur som bilagts som bilaga 1 (Struktur för efterlevnadsintyg), som undertecknats av två behöriga firmatecknare för Bolagets räkning, att, såvitt Bolaget känner till, inget förhållande föreligger som skulle berättiga Agenten att säga upp de utestående Obligationerna till omedelbar betalning eller, om Bolaget känner till att ett sådant förhållande föreligger, beskriva detta samt de eventuella åtgärder som vidtas för att åstadkomma rättelse.
11.1.2	Bolaget ska på Agentens eller Emissionsinstitutets begäran tillhandahålla sådana dokument och sådan information som är nödvändig för att Agenten eller Emissionsinstitutet ska kunna utöva sina rättigheter och skyldigheter i enlighet med dessa Villkor samt följa för uppdraget tillämpliga lagar och bestämmelser.
11.1.3	Bolagets skyldigheter att tillhandahålla information i enlighet med dessa Villkor ska gälla såvida det inte strider mot gällande lagstiftning eller Handelsplatsens regelverk.
11.2	ALLMÄNNA ÅTAGANDEN Så länge någon Obligation är utestående åtar sig Bolaget: (a) <i>Efterlevnad av lagar etc.:</i> att tillse att Bolaget i alla väsentliga avseenden följer de lagar och regler som, från tid till annan, är tillämpliga. Bolaget ska också tillse att Bolaget vidmakthåller och i alla väsentliga avseenden följer tillstånd, godkännanden, licenser etc. som krävs för att bedriva verksamheten. (b) <i>Förmånsrättsligt läge:</i> att betalningsförpliktelserna enligt dessa Villkor, med undantag för sådana betalningsförpliktelser som har lagstadgad förmånsrätt, alltid ska ha samma förmånsrättsliga läge utan inbördes ordning och åtminstone ha samma förmånsrättsliga läge som Bolagets övriga icke-efterställda betalningsförpliktelser utan allmän eller särskild förmånsrätt. (c) <i>Begränsad utdelning:</i> att inte besluta om någon utdelning på Bolagets aktier, annat än om Koncernens Räntetäckningsgrad, under en period om fyra sammanhängande kvartal före kvartalet då utdelningen föreslås, inte understiger 1,5. Så snart utdelning på Bolagets aktier föreslås på bolagsstämma ska Bolaget tillställa Agenten ett efterlevnadsintyg i enlighet med bilaga 1 om att inget förhållande föreligger, såvitt Bolaget känner till, som skulle berättiga Agenten att säga upp de utestående Obligationerna till omedelbar betalning, inklusive men inte begränsat till efterlevnad av denna punkt. Bolaget ska även till bilaga 1 bilägga beräkningsunderlag som styrker att kravet på Räntetäckningsgraden är uppfyllt.

12.	UPPSÄGNING AV OBLIGATIONERNA
12.1	Agenten är, för Fordringshavarnas räkning, berättigad att förklara att alla, men inte endast vissa, Obligationer vid den tidpunkt som Agenten genom meddelande till Bolaget bestämmer förfaller till omedelbar betalning, om (var och en utgör en "Uppsägningsgrund"): (a) Bolaget inte i rätt tid betalar för Bolaget förfallet belopp enligt Obligationerna, såvida inte betalningsdröjsmålet beror på ett administrativt eller tekniskt fel och betalning sker inom tio (10) Bankdagar efter ursprunglig förfallodag; (b) Bolaget inte fullgör sina förpliktelser enligt dessa Villkor, eller på annat sätt handlar i strid mot dem, såvida inte överträdelsen kan läkas genom rättelse och rättelse sker inom trettio (30) Bankdagar beroende av vad som inträffar först, att Agenten uppmanar Bolaget att vidta rättelse eller om Bolaget blir varse överträdelsen; (c) Bolaget: (i) är, eller kan antas bli, insolvent enligt svensk rätt; (ii) medger sin oförmåga att betala sina skulder allteftersom de förfaller jämlikt 2 kap. 7-9 §§ konkurslagen (1987:672); (iii) ställer in sina betalningar; (iv) inleder ackordsförhandlingar i syfte att upprätta en avbetalningsplan över sina skulder (inkluderat företagsrekonstruktion enligt lag (1996:764) om företagsrekonstruktion); eller (v) blir föremål för likvidation. (d) Bolaget upphör med sin verksamhet eller Bolaget och/eller Koncernen väsentligen förändrar sin verksamhet; eller (e) en eller flera händelser inträffar som sannolikt medför en materiellt negativ effekt för Bolaget eller Koncernen.
12.2	Agenten får dock inte förklara Obligationerna förfallna till betalning om Uppsägningsgrunden ej längre är pågående eller om Uppsägningsgrunden har eftergetts (i) av Agenten, eller (ii) av Fordringshavarmöte eller (iii) genom skriftligt beslutsförfarande. Vid (ii) eller (iii) ska ett majoritetskrav om femtio (50) procent baserat på det Justerade Nominella Beloppet gälla.
12.3	GENERELLA REGLER FÖR FÖRTIDA ÅTERBETALNING
12.3.1	Vid händelse som innebär Uppsägningsgrund ska Agenten informera Fordringshavarna om detta och överväga om Obligationerna, genom underrättelse till Bolaget, ska återbetalas i förtid. Agenten ska inom tio (10) Bankdagar från dagen då Agenten fick kännedom om att händelse som medför Uppsägningsgrund har inträffat, bestämma om Obligationerna ska återbetalas i förtid.
12.3.2	Om Agenten beslutar att förtida återbetalning av Obligationerna inte ska ske, ska Agenten omedelbart inhämta instruktioner från Fordringshavarna enligt punkt 14. Om Fordringshavarna instruerar Agenten om återbetalning av Obligationerna i förtid ska Agenten omedelbart fastställa Obligationerna som förfallna och återbetalningsbara. Om de kostnader, förluster eller skyldigheter som Agenten kan komma att lida vid fullföljande av sådana instruktioner enligt Agentens rimliga uppfattning inte täcks genom en förväntad utdelning av intäkterna, får Agenten avstå från att agera i enlighet med Fordringshavarnas instruktioner tills dess att Agenten har mottagit sådan ersättning (eller säkerhet därför) som Agenten rimligen kan kräva.
12.3.3	Om rätten till förtida återbetalning av Obligationerna baseras på ett beslut från domstol eller statlig myndighet är det inte nödvändigt att beslutet har vunnit laga kraft eller att tiden för överklagande har löpt ut för att grund för förtida återbetalning ska anses föreligga.
12.3.4	Vid förtida återbetalning av Obligationerna enligt denna punkt 12 ska Bolaget lösa in varje Obligation med ett belopp motsvarande det Nominella Beloppet jämte vid utbetalnings-tillfället upplupen och obetald ränta.

13.	BETALNINGSDORDNING
13.1	Alla utbetalningar Bolaget gör till följd av en förtida uppsägning av Obligationerna enligt punkt 12 ska, i enlighet med Agentens instruktioner, distribueras enligt följande: (a) <i>i första hand</i>, som eller mot <i>pro rata</i> betalning av (i) alla obetalade skulder, kostnader, utlägg och ersättningar som ska betalas av Bolaget till Agenten i enlighet med Agentavtalet (med undantag för ersättningar som lämnats för åtaganden mot Fordringshavarna), (ii) övriga kostnader, utlägg och ersättningar som rör den förtida betalningen enligt Obligationerna och som kan ha upparbetats av Agenten (iii) kostnader som upparbetats av Agenten för externa rådgivare som inte har blivit ersatta av Bolaget i enlighet med punkt 15.2.5 och (iv) varje kostnad och utgift som har upparbetats av Agenten med anledning av ett Fordringshavarmöte eller ett skriftligt beslutsförfarande som inte har ersatts av Bolaget i enlighet med punkt 14.6; (b) <i>i andra hand</i>, som eller mot <i>pro rata</i> betalning för intjänad men icke-utbetald Ränta under Obligationerna (Ränta som förfallit till betalning vid en tidigare Ränteförfallodag ska betalas ut före Ränta som förfallit till betalning på en senare Ränteförfallodag); (c) <i>i tredje hand</i>, som eller mot <i>pro rata</i> betalning för obetalt lånebelopp under Obligationerna; och (d) <i>i fjärde hand</i>, som eller mot <i>pro rata</i> betalning för varje annan kostnad eller utestående belopp som är obetald enligt Villkoren. Varje överskjutande belopp som återstår efter tillämpandet av betalningsordningen i punkterna 13.1(a)-(d) ska utbetalas till Bolaget.
13.2	Om en Fordringshavare eller någon annan part har betalat några avgifter, kostnader, utlägg eller ersättningar som är omnämnda i punkt 13.1(a) ska Fordringshavaren eller annan part vara berättigad till ersättning genom ett motsvarande förfarande som framgår av punkt 13.1(a).
13.3	Ekonomiska medel som Agenten erhåller (direkt eller indirekt) i anslutning till en förtida uppsägning av Obligationerna utgör redovisningsmedel och måste förvaras på ett separat räntebärande konto å Fordringshavarnas och andra berättigade parter vägnar. Agenten ska tillse att utbetalning i enlighet med denna punkt 13 görs så snart det rimligen är praktiskt genomförbart.
13.4	Om Bolaget eller Agenten ska göra några utbetalningar enligt denna punkt 13 ska Bolaget eller Agenten, såsom tillämpligt, meddela Fordringshavarna om varje sådan betalning minst femton (15) Bankdagar innan betalningen görs. Sådant meddelande ska ange Avstämningsdagen, betalningsdagen och summan som ska utbetalas. Oavsett det föregående för Ränta som är förfallen men ännu inte betalad ska Avstämningsdagen som framgår av punkt 7 tillämpas.

14.	FORDRINGSHAVARMÖTE ETC.
14.1	Bolaget eller Agenten kan, var för sig, när som helst kalla till fordringshavarmöte ("Fordringshavarmöte") eller påkalla ett skriftligt beslutsförfarande bland Fordringshavarna. Fordringshavare som representerar minst tio (10) procent av då sammanlagt utestående Justerat Nominellt Belopp får begära att sådan kallelse sker. Sådan begäran ska framställas skriftligen till Agenten med (i) uppgift om de frågor som ska behandlas och (ii) underlag som utvisar de aktuella Fordringshavarnas innehav per dagen för sådan begäran. Om Agenten konstaterar att begäran inkommit i vederbörlig ordning ska Agenten senast inom fem (5) Bankdagar (eller sådant senare datum kan krävas av tekniska eller administrativa skäl) från mottagandet av sådan begäran kalla till Fordringshavarmöte eller inleda ett skriftligt beslutsförfarande. Sådan skyldighet föreligger dock inte om, enligt Agentens mening, (A) förslaget inte är förenligt med tillämplig lag, (B) förslaget kräver godkännande av Bolaget och Bolaget informerar Agenten att det inte avser att lämna sådant godkännande, eller (C) det framstår som uppenbart osannolikt att förslaget kommer vinna bifall mot bakgrund av redan genomförda Fordringsägarmöten.

14.2	Kallelse ska ske till Fordringshavarna och Agenten, och i förekommande fall till Bolaget, enligt punkt 18 och ska ske senast tio (10) Bankdagar och tidigast trettio (30) Bankdagar före Fordringshavarmötet eller den sista svarsdagen. Kallelsen ska ange: (a) tid för Fordringshavarmötet eller (vad gäller skriftligt beslutsförfarande) sista svarsdag; (b) plats eller (vad gäller skriftligt beslutsförfarande) svarsadress; (c) dagordning för Fordringshavarmötet eller det skriftliga beslutsförfarandet; (d) uppgift om den dag då Fordringshavare ska vara införd som ägare till en Obligation för att ha rösträtt enligt sitt innehav på Fordringsägarmötet eller vid det skriftliga beslutsförfarandet, inklusive instruktioner avseende rösträtt som framgår av 14.10; samt (e) vad som i övrigt krävs för att en Fordringshavare ska ha rätt att delta vid Fordringshavarmötet eller vid det skriftliga beslutsförfarandet. Bolaget, eller om det är Agenten som kallar till Fordringshavarmötet eller påkallar det skriftliga beslutsförfarandet, ska fastställa innehållet i kallelsen samt tillhandahålla ett full maktformulär eller, vid skriftligt beslutsförfarande, beslutsformulär med aktuella beslutsalternativ i pappersform eller i lättillgänglig elektronisk form.
14.3	Beslut fattas genom omröstning vid möte (eller vid skriftligt beslutsförfarande genom sammanräkning), varvid varje röstberättigad Fordringshavare ska ha en röst per innehavd Obligation om vardera Nominellt Belopp som sådan Fordringshavare innehar. En Fordringshavare som innehar mer än en Obligation måste rösta likadant för varje sådan Obligation. Ombud som företräder olika Fordringshavare får dock avge röster på olika sätt för skilda Fordringsinnehavare. Obligationer som innehas av Bolaget eller något annat Koncernbolag, medför inte någon rösträtt.
14.4	Med undantag för punkt 14.5 (och sådana ändringar som anges i punkt 14.6) och för sådana ändringar eller åsidosättande av Villkoren som är av teknisk art, som utgör en ändring av en uppenbar felskrivning eller som inte i materiellt hänseende påverkar Fordringshavarnas intressen, kräver varje ändring eller åsidosättande av Villkoren för Obligationerna samtycke från Fordringshavare representerande åtminstone femtio (50) procent av rösterna, baserat på det totala Justerade Nominella beloppet.
14.5	14.5 Följande frågor kräver samtycke av åtminstone sextiosju (67) procent av det totala Justerade Nominella Beloppet ("Extraordinärt Beslut"): (a) godkännande av överenskommelse med Bolaget eller annan om ändring av Återbetalningsdagen, nedsättning av Nominellt Belopp samt ändring av Ränteförfallodag eller annat räntevillkor; (b) godkännande av gäldenärsbyte; eller (c) godkännande av ändring av denna punkt 14.5.
14.6	Oaktat andra punkter i dessa Villkor kan Agenten och Bolaget, utan att inhämta Fordringshavarnas samtycke, avtala om sådana tekniska förändringar, korrigeringar av fel samt tillägg i Villkoren för Obligationerna, som inte väsentligt påverkar Fordringshavarnas intressen.
14.7	Ändringar av Villkoren ska utan dröjsmål meddelas av Bolaget i enlighet med punkt 18 varvid sådant meddelande ska innehålla uppgift om från vilket datum ändringen träder i kraft. Ändringar av Villkoren ska utan dröjsmål även meddelas av Bolaget till Euroclear.
14.8	Beslutsförhet föreligger endast om Fordringshavare representerande minst en femtedel av Justerat Nominellt Belopp, eller för det fall det rör sig om ett Extraordinärt Beslut, hälften av det Justerade Nominella Beloppet, i vederbörlig ordning närvarar vid Fordringshavarmötet (eller, vid skriftligt beslutsförfarande, avger svar). Om beslutsförhet inte uppnåtts genom närvaro inom femton (15) minuter från utsatt mötestid (eller, vid skriftligt beslutsförfarande, genom erhållna svar vid utgången av svarstiden), ska Fordringshavarmötet ajourneras (eller, vid skriftlig beslutsförfarande, svarstiden förlängas) till den dag som infaller på den femte Bankdagen därefter. Meddelande om tid och plats för fortsatt möte (eller, vid skriftligt beslutsförfarande, information om förlängd svarstid) ska ofördröjligen tillställas Fordringshavare enligt punkt 18. Vid fortsatt möte (eller, vid skriftligt beslutsförfarande, genom ny sammanräkning) kan beslut fattas genom ordinärt beslut (eller, om så krävs enligt punkt 14.5, genom ett Extraordinärt Beslut) av Fordringshavare som har rätt att rösta oavsett andelen Obligationer som representeras.
14.9	Vid Fordringshavarmötet får Bolaget, Fordringshavare och Agenten närvara tillsammans med sina representanter, ombud och biträden. Fordringshavarmötet får besluta att ytterligare personer ska få närvara.

14.10	Förvaltare av förvaltarregistrerade Obligationer ska vid Fordringshavarmöte eller skriftligt beslutsförfarande bedömas vara Fordringshavare av sådan Obligation om inte den faktiska ägaren av Obligationerna är närvarande (personligen eller genom en vederbörligen bemyndigad representant med fullmakt). För att få rösta för förvaltarregistrerade Obligationer ska innehavaren uppvisa ett intyg från den förvaltare som är registrerad i den av Euroclear förda skuldboken, eller en sammanhängande kedja av intyg som börjar med den förvaltare som är registrerad i den av Euroclear förda skuldboken och slutar på den faktiska innehavaren, i vilket förvaltaren bekräftar att innehavaren var ägare av Obligationerna på den dag som angetts i kallelsen till Fordringshavarmötet eller det skriftliga beslutsförfarandet, då Fordringshavare ska vara införd som ägare till en Obligation för att ha rösträtt på Fordringshavarmötet eller det skriftliga beslutsförfarandet.
14.11	Fordringshavarmötet öppnas av en av Bolaget utsedd och närvarande person (eller, i avsaknad av sådan person, en av Agenten utsedd och närvarande person) och leds av den personen tills dess närvarande och representerade Fordringshavare har utsett en ordförande för Fordringshavarmötet. Genom ordförandens försorg ska protokoll föras vid Fordringshavarmötet. I protokollet ska antecknas närvarande röstberättigade Fordringshavare, vilka ämnen som har avhandlats, hur omröstningar har utfallit samt vilka beslut som har fattats. Protokollet ska under-tecknas av ordföranden och minst en av Fordringshavarmötet utsedd justeringsman.
14.12	Vid skriftligt beslutsförfarande ska Agenten ombesörja sammanräkningen och upprätta protokoll över sammanräkningen. Agenten får begära ytterligare information och förtydliganden men har inte någon skyldighet att göra det utan kan bortse från otydliga och oläsliga svar. Agenten ska bortse från svar som inte följer angivna svarsalternativ eller svar där Fordringshavarens rösträtt inte framgår av tillhandahållet material eller av material erhållet från Euroclear. Bolaget får närvara vid sammanräkningen.
14.13	Protokollet ska färdigställas skyndsamt och hållas tillgängligt för Fordringshavare hos Bolaget och Agenten.
14.14	Om Bolaget och Agenten bedömer det lämpligt får ett möte kombineras med en möjlighet för Fordringshavare att avge svar i enlighet med ett skriftligt beslutsformulär som ett alternativ till närvaro eller representation genom ombud vid ett möte.
14.15	Beslut som har fattats vid ett i behörig ordning sammankallat och genomfört möte eller genom ett skriftligt beslutsförfarande är bindande för samtliga Fordringshavare, oavsett om dessa har varit närvarande eller representerade vid Fordringshavarmötet eller deltagit i det skriftliga beslutsförfarandet samt oberoende av om och hur de har röstat.
14.16	Bolaget ska svara för alla kostnader som Bolaget och Agenten har åsamkats med anledning av Fordringshavarmöte eller skriftligt beslutsförfarande, oavsett vem som har initierat Fordringshavarmötet eller det skriftliga förfarandet.

15. AGENTEN	
15.1	UTNÄMNING AV AGENTEN
15.1.1	Genom att en Fordringshavare tecknar sig för Obligationer utser även Fordringshavaren Agenten att agera som agent åt Fordringshavaren i alla avseenden som är hänförliga till Obligationerna och Villkoren. Även utan särskilt uppdrag från Fordringshavarna är Agenten, eller någon person utsedd av Agenten, befullmäktigad att företräda Fordringshavarna gentemot Bolaget i enlighet med dessa Villkor i samtliga frågor som rör Obligationerna vare sig det sker vid domstolar eller verkställande myndigheter. Även om Agenten äger rätt att företräda Fordringshavarna är Agenten inte skyldig att agera om det inte uttryckligen följer av dessa Villkor. Genom förvärv av minst en Obligation bekräftar varje efterkommande Fordringshavare utnämningen av Agenten och dennes rätt att företräda Fordringshavaren.
15.1.2	Varje Fordringshavare ska på begäran omedelbart förse Agenten med sådana dokument, inkluderande en skriftlig fullmakt (som till sin form och innehåll är tillfredsställande för Agenten), som Agenten begär för dess fullgörande av sina skyldigheter enligt dessa Villkor. Agenten är inte skyldig att företräda Fordringshavare som inte följer en sådan begäran.
15.1.3	Bolaget ska på begäran omedelbart förse Agenten med sådana dokument och bistående (som till sin form och innehåll är tillfredsställande för Agenten), som Agenten anser nödvändiga för dess fullgörande av sina rättigheter och/eller för att utföra sina skyldigheter enligt Villkoren.
15.1.4	Ingen Fordringshavare får på egen hand vidta åtgärder av något slag mot Bolaget i frågor med anknytning till Obligationerna utan att Agenten först har blivit instruerad av Fordringshavarna att vidta åtgärder mot Bolaget, men avstått från att vidta sådana åtgärder inom skälig tid.
15.1.5	Agenten har rätt att agera som agent vid flera emissioner av instrument som utfärdas av eller hänför sig till Koncernbolag med reservation för eventuella intressekonflikter.
15.2	AGENTENS UPPDRAG M.M.
15.2.1	Agenten ska representera Fordringshavarna i enlighet med Villkoren.

15.2.2	Agentens agerande i enlighet med Villkoren görs alltid med bindande verkan för Fordringshavarna. Agenten ska alltid utföra sina skyldigheter enligt dessa Villkor med rimlig aktsamhet och på ett sakligt, skickligt och professionellt sätt.
15.2.3	Agenten har i utförandet av sina åtaganden enligt Villkoren rätt att agera genom sin personal och andra professionella uppdragstagare, men Agenten ska förbli ansvarig för de åtgärder som sådana parter vidtar enligt Villkoren.
15.2.4	Agenten ska behandla Fordringshavare lika och ska, när åtgärder vidtas enligt Villkoren, enbart agera med hänsyn till i Fordringshavarnas intressen och ska inte behöva ta hänsyn till eller agera för någon annan persons intressen eller instruktioner.
15.2.5	Agenten har rätt att anlita, betala för och förlita sig på råd eller tjänster från jurister, revisorer eller andra sakkunniga. Bolaget ska på begäran av Agenten betala alla kostnader för externa rådgivare som engageras efter att en Uppsägningsgrund inträffat, eller i syfte att undersöka eller överväga (i) en händelse som Agenten rimligen kan anta kan komma att leda till en Uppsägningsgrund eller (ii) en fråga som hänför sig till Bolaget som Agenten rimligen anser kan vara avgörande eller av relevans för Fordringshavarnas intressen enligt Villkoren. Varje skadestånd eller annan ersättning som Agenten erhåller från anlitate externa rådgivare som Agenten anlitat för att utföra dennes uppdrag enligt Villkoren ska distribueras i enlighet med punkt 13.1.
15.2.6	Oavsett vad som i övrigt stadgas i dessa Villkor är Agenten inte skyldig att vidta eller underlåta att vidta åtgärd om sådan åtgärd/underlåtenhet enligt Agentens uppfattning, efter skäligt övervägande, kan antas utgöra ett brott mot tillämplig lag eller föreskrift eller ett brott mot förvaltaruppdraget eller Agentens sekretessåtagande.
15.3	AGENTENS RÄTT ATT FÖRLITA SIG PÅ UPPGIFTER
15.3.1	Agenten äger förlita sig på utfästelser, meddelanden eller handlingar som Agenten har anledning att anta är äkta, korrekta och vederbörligen godkända. Agenten äger vidare förlita sig på uttalanden gjorda av en styrelseledamot, behörig firmatecknare eller anställd hos Bolaget avseende frågor som sådan styrelseledamot, behörig firmatecknare eller anställd skäligen kan antas ha kännedom om eller ha möjlighet att bekräfta.
15.3.2	Agenten har rätt att anta att en händelse som konstituerar en Uppsägningsgrund inte har inträffat, såvida inte Agenten har faktisk vetskap om detta eller i sin egenskap av Agent för Fordringshavarna har mottagit meddelande om motsatsen.
15.3.3	Utan att påverka Bolagets ansvar avseende information som har lämnats av Bolaget eller å dess vägnar enligt dessa Villkor, bekräftar varje Fordringshavare till Agenten, genom sitt förvärv av en Obligation, att Fordringshavaren kommer fortsätta att vara ensamt ansvarig för att utföra sin egna självständiga bedömning och utredning beträffande alla risker som kan hänföras till eller anses uppkomma i samband med dessa Villkor.
15.4	AGENTENS ERSÄTTNING
15.4.1	Agenten har rätt att, med undantag för de fall som uttryckligt nämns i dessa Villkor, erhålla arvode från Bolaget avseende sitt uppdrag som Agent samt att erhålla ersättning för eventuella kostnader, förluster eller ansvar i enlighet med dessa Villkor. De förpliktelser som Agenten förväntas utföra under dessa Villkor förutsätter att sådana arvoden och ersättningar vederbörligen betalas.
15.4.2	Om det är Agentens rimliga bedömning att kostnaden, förlusten eller ansvaret som Agenten kan ådra sig (inklusive agentarvoden) för att följa instruktioner eller vidta åtgärder på Fordringshavarnas eller eget initiativ inte kommer kunna täckas av Bolaget, får agenten avstå från att följa sådana instruktioner eller att vidta sådan åtgärd, till dess att sådana medel, kompensation (eller tillfredställande säkerhet) har erhållits som Agenten rimligen kan begära.
15.4.3	Agenten ska meddela Fordringshavarna (i) innan denne upphör med att utföra sina åtaganden enligt Villkoren beroende på uteblivet arvode eller ersättning från Bolaget som förfallit till betalning till Agenten eller (ii) om Agenten avstår från att vidta åtgärd som framgår av punkterna 12.3.2 och 15.4.2.
15.4.4	Om Agenten meddelar Fordringshavarna att denne inte kommer att vidta ytterligare åtgärder får varje Fordringshavare självständigt företräda sitt innehav av Obligationer mot Bolaget utan hinder av punkterna 12, 14.1 och 15.
15.5	AGENTENS ANSVARSBEGRÄNSNING
15.5.1	Agenten är inte ansvarig för skada på grund av handling, eller underlåtenhet, vidtagen av Agenten i enlighet med eller hänförligt till Villkoren om inte handlingen, eller underlåtenheten, orsakats genom Agentens grova vårdslöshet eller uppsåt. Agenten ska inte i något fall hållas ansvarig för indirekta skador.
15.5.2	Agenten ska inte anses ha agerat vårdslöst om denne har agerat i enlighet med rådgivning från erkända externa experter som Agenten har anlitat eller om Agenten har vidtagit rimlig försiktighet i en situation där Agenten anser att det är avgörande för Fordringshavarnas intresse att senarelägga en åtgärd i syfte att först inhämta Fordringshavarnas instruktioner.

15.5.3	Agenten ska inte hållas ansvarig för någon försening (eller några följdkonsekvenser) avseende kreditering av ett belopp som Agenten enligt Villkoren ska utbetala till en Fordringshavare. Detta förutsätter att Agenten så snart det praktiskt är möjligt vidtagit alla nödvändiga steg för att följa de bestämmelser och rutiner som satts upp av det erkända klarering- och avvecklingsinstitut som Agenten använder i det syftet.
15.5.4	Ansvar som åsamkas Bolaget och som uppstår till följd av att Agenten agerar enligt, eller i anslutning till Villkoren ska inte bli föremål för kvittning gentemot Bolagets förpliktelser gentemot Fordringshavarna enligt Villkoren.

16. AGENTUTBYTE	
16.1	I enlighet med punkterna 16.2 till 16.8 får Agenten frånträda sitt uppdrag genom meddelande till Bolaget och Fordringshavarna, varpå Fordringshavarna äger rätt att utse en efterträdande Agent på ett Fordringshavarmöte eller skriftligt beslutsförfarande som sammankallas av den avgående Agenten. Fordringshavarna äger rätt att genom ett Extraordinärt Beslut kräva att Agenten frånträder sitt uppdrag i enlighet med denna punkt 16.1. och besluta om en ny Agent ("Efterträdande Agent").
16.2	För det fall Fordringshavarna inte har utsett en Efterträdande Agent i enlighet med punkt 16.1 inom nittio (90) dagar från det tidigast inträffade av antingen (i) att meddelandet om Agentens frånträde tillkännagavs eller (ii) ett Extraordinärt Beslut om att ersätta Agenten har antagits, ska Agenten, efter skäligen avväganden, utse en välrenommerad part som Efterträdande Agent.
16.3	Med beaktande av Punkt 16.6, om Agenten blir insolvent ska Agenten anses ha avgått varvid Bolaget inom tio (10) Bankdagar ska, efter skäligen avväganden, utse en välrenommerad part som Efterträdande Agent.
16.4	En eller flera gemensamma Fordringshavare som representerar minst tio (10) procent av det Justerade Nominella Beloppet får, genom meddelande till Bolaget kräva att ett Fordringshavarmöte hålls i syfte att entlediga Agenten och att utse en ny Agent. Meddelande får endast lämnas av sådan person som på den omedelbart följande Bankdagen från det att meddelande mottagits är en Fordringshavare och om den överlämnas av flera Fordringshavare ska det göras gemensamt. Bolaget får på ett Fordringshavarmöte som Bolaget initierat föreslå för Fordringshavarna att Agenten ska entledigas och att en ny Agent ska utses.
16.5	Den avgående Agenten ska, på egen bekostnad, i sådant fall då Agenten själv har avgått från sitt uppdrag, tillse att sådana dokument och förteckningar tillgängliggörs den Efterträdande Agenten, och, på egen bekostnad, i sådant fall då Agenten själv har avgått från sitt uppdrag, tillhandahålla sådan assistans och hjälp som den Efterträdande Agenten skäligen kan begära i syfte att kunna utföra sina skyldigheter i enlighet med Villkoren.
16.6	Agentens uppdrag och förpliktelser enligt dessa Villkor upphör inte förrän en Efterträdande Agent har utsetts och sådan Efterträdande Agent har accepterat sitt uppdrag och samtliga nödvändiga handlingar har undertecknats.
16.7	Vid utnämningen av en Efterträdande Agent ska den avgående Agenten befrias från ytterligare skyldigheter enligt dessa Villkor. Den avgående Agenten ska emellertid vara fortsatt berättigad att åberopa sådana rättigheter under dessa Villkor som är hänförliga till varje åtgärd som Agenten vidtog eller underlät att vidta vid sitt uppdrag som Agent. Den Efterträdande Agenten, Bolaget och Fordringshavarna ska ha samma rättigheter och skyldigheter sinsemellan som de skulle haft om den Efterträdande Agenten hade varit den ursprungliga Agenten.
16.8	För det fall Agenten har bytts ut i enlighet med denna punkt 16, ska Bolaget upprätta de dokument och vidta de åtgärder som den Efterträdande Agenten skäligen kan kräva i syfte att utöva sina rättigheter, befogenheter och skyldigheter som Agent samt att befria den avgående Agenten från dennes fortsatta skyldigheter enligt dessa Villkor.

17. UTBYTE AV EMISSIONSINSTITUTET	
	Emissionsinstitutet får frånträda sitt uppdrag enligt dessa Villkor förutsatt att Bolaget har godkänt att en affärsbank eller ett värdepappersinstitut som godkänts av Euroclear tillträder som nytt Emissionsinstitut samtidigt med det avgående Emissionsinstitutets frånträde. Om Emissionsinstitutet har blivit föremål för konkurs eller rekonstruktion enligt lag eller föreskrifter från tillsynsmyndighet, ska Bolaget omgående utse ett nytt Emissionsinstitut som omgående ska ersätta det avgående Emissionsinstitutet som emissionsinstitut enligt dessa Villkor.

18. MEDDELANDEN OCH PRESSMEDDELANDEN	
18.1	Meddelanden från Bolaget eller Agenten till Fordringshavare ska tillställas Fordringshavare under dennes adress registrerad hos Euroclear. Meddelanden från Agenten till Bolaget får skickas per e-post till Bolaget. Därtill kan meddelande lämnas genom kungörelse i en rikstäckande svensk tidning (någon av Dagens Industri, Dagens Nyheter eller Svenska Dagbladet) med meddelandet i sin helhet eller med hänvisning till var meddelandet i sin helhet finns tillgängligt.
18.2	Meddelanden (inklusive begäran om Fordringshavarmöte) ska tillställas Agenten och Bolaget på adress som anges i punkt 1 (eller till annan adress som meddelats till Fordringshavarna).
18.3	All korrespondens och andra dokument upprättade eller levererade av en person till en annan under eller i samband med dessa Villkor ska anses ha kommit mottagande part tillhanda fem (5) Bankdagar efter dess avsändande/kungörelse.
18.4	Meddelanden, kallelser eller underrättelser från Bolaget eller Agenten till Fordringshavare enligt punkterna 8.2.2, 8.3, 12.3.1, 14.2, eller 16.1 skall utöver vad som framgår av punkt 18.1 även offentliggöras av Bolaget eller, i förekommande fall, av Agenten genom pressmeddelande.
18.5	För det fall någon information angående Obligationerna eller Bolaget som Agenten avser att meddela Fordringshavarna enligt dessa Villkor inte redan offentliggjorts genom pressmeddelande, ska Agenten innan sådant meddelande sänds till Fordringshavarna ge Bolaget möjlighet att offentliggöra omständigheten genom pressmeddelande. Om Bolaget inte omedelbart offentliggör sådant pressmeddelande och Agenten bedömer det nödvändigt att ett pressmeddelande offentliggörs, ska Agenten äga rätt att offentliggöra sådant pressmeddelande.

19. ÄNDRING AV VILLKOREN	
19.1	Agenten får, för Innehavarnas räkning, avtala med Bolaget om ändring av dessa Villkor under förutsättning att sådan ändring inte inskränker Bolagets förpliktelse att erlagga betalning av kapital- eller räntebelopp eller på annat sätt som enligt Agentens bedömning kan inverka negativt på Innehavarnas intressen i väsentligt hänseende eller att ändringen sker uteslutande i syfte att korrigera uppenbara fel och misstag i dessa Villkor. Efter erforderligt beslut av Fordringshavarna i enlighet med punkt 14 (<i>Fordringshavarmöte etc.</i>) får Agenten även avtala med Bolaget om andra ändringar.
19.2	Avtalad ändring av Villkoren ska av Bolaget snarast meddelas i enlighet med punkt 18 (<i>Meddelanden</i>) med angivande av den dag då ändringarna träder i kraft.

20. PRESKRIPTION	
20.1	Rätten att motta återbetalning av Obligationernas lånebelopp ska preskriberas tio (10) år från Inlösendagen. Rätten att erhålla räntebetalning ska preskriberas tre (3) år från relevant förfallodagen för betalning. Bolaget är berättigat till de medel som avsatts för betalning till Fordringshavare men som har preskriberats.
20.2	Om vederbörligt preskriptionsavbrott sker i enlighet med preskriptionslagen (1981:130) påbörjas en ny preskriptionstid enligt följande: (i) beträffande rätten till mottagande av återbetalning av Obligationernas lånebelopp en preskriptionstid om tio (10) år, och (ii) beträffande erhållande av räntebelopp en preskriptionstid om tre (3) år.

21. FÖRVALTARREGISTRERING	
	För Obligationer som är förvaltarregistrerade enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument ska vid tillämpningen av dessa Villkor förvaltaren betraktas som Fordringshavare.

22. FORCE MAJEURE OCH BEGRÄNSNING AV ANSVAR	
22.1	Varken Agenten, Emissionsinstitutet eller Euroclear (var för sig en "Relevant Part") ska hållas ansvarig för skada som uppkommer med anledning av svensk eller utländsk lag, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om någon av de Relevanta Parterna själva är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.
22.2	Skada som uppkommer i andra fall ska inte ersättas av någon av de Relevanta Parterna om vederbörande iakttagit normal aktsamhet. Ingen av de Relevanta Parterna ska i något fall bli ersättningsskyldig för indirekt skada.
22.3	Föreligger hinder på grund av sådan omständighet som anges i punkt 22.1 för någon av de Relevanta Parterna att vidta åtgärd i enlighet med dessa Villkor får sådan åtgärd skjutas upp tills dess att hindret har upphört.
22.4	Bestämmelserna i denna punkt 22 gäller i den utsträckning inte annat följer av lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument, vilkas bestämmelser ska äga företräde.

23. TILLÄMPLIG LAG OCH BEHÖRIG DOMSTOL	
23.1	Svensk lag ska tillämpas på dessa Villkor.
23.2	Tvist rörande dessa Villkor ska avgöras av svensk domstol. Stockholms tingsrätt ska vara första instans.

Vi bekräftar härmed att Villkoren enligt ovan är bindande för Bolaget.
Stockholm den ____ 2015

CONCENT HYRESFASTIGHETER AB (PUBL)

Vi åtar oss härmed att agera som Agent i enlighet med Villkoren enligt ovan.
Stockholm den ____ 2015

CORP NORDIC SWEDEN AB

Efterlevandeintyg

Till: CorpNordic Sverige AB som Agent

Från: Concent Hyresfastigheter AB (publ)
Sergels Torg 12
111 57 Stockholm

Stockholm den ____ 2015

**Concent Hyresfastigheter AB (publ) – Obligationslån om högst SEK 200 000 000 7,50 %
2015/2019 ISIN SE0006887782 ("Villkoren")**

Vi hänvisar till Villkoren. Detta är ett Efterlevnadsintyg som vi förbundit oss att tillhandahålla i enlighet med punkt 11.1.1(c) alt. 11.2(c) i Villkoren. Definitioner som anges i Villkoren ska ha samma betydelse i Efterlevnadsintyget om inget annat anges i detta Efterlevnadsintyg.

Vi bekräftar att inget förhållande föreligger från inlämnandet av det senaste Efterlevnadsintyget som skulle berättiga Agenten att säga upp de utestående Obligationerna till omedelbar betalning, att inget sådant förhållande är nära till att uppstå och att såvitt vi känner till, inget sådant förhållande kommer att uppstå intill tiden för inlämnandet av nästa Efterlevnadsintyg.

[Alternativt: om Bolaget känner till att ett sådant förhållande föreligger, beskriv detta samt de eventuella åtgärderna som vidtagits för att åstadkomma rättelse]

[Beräkning av Räntetäckningsgrad ska anges i det fall Efterlevandeintyg lämnas i enlighet med punkt 11.2(c).]

Förvaltningsresultat:	
Finansiella kostnader:	
Räntetäckningsgrad:	

CONCENT HYRESFASTIGHETER AB (PUBL)

Adresser

EMITTENT

Concent Hyresfastigheter AB (publ)

Sergels Torg 12
111 57 Stockholm
Telefon: 08-509 080 00
www.concent.se (gemensam för Bolaget och Koncernen)

KONTOFÖRANDE INSTITUT

Euroclear Sweden AB

Klarabergsviadukten 63
111 64 Stockholm
Telefon: 08-402 90 00

EMISSIONSINSTITUT

Aqurat Fondkommission AB

Box 7461
103 92 Stockholm
Telefon: 08-684 05 800
www.aqurat.se

REVISOR

KPMG, med Claes Pettersson som huvudansvarig revisor

Tegelbacken 4A
Box 161 06
103 23 Stockholm
Telefon: 08-723 91 00
www.kpmg.se

FÖRETRÄDARE FÖR FORDRINGSHAVARE (AGENT)

CorpNordic Sverige AB

Box 162 85
103 25 Stockholm.
Telefon: 08-402 72 00
www.corpnordic.se

LEGAL RÅDGIVARE

Setterwalls Advokatbyrå AB

Box 1050
101 39 Stockholm
Telefon: 08-598 890 00

