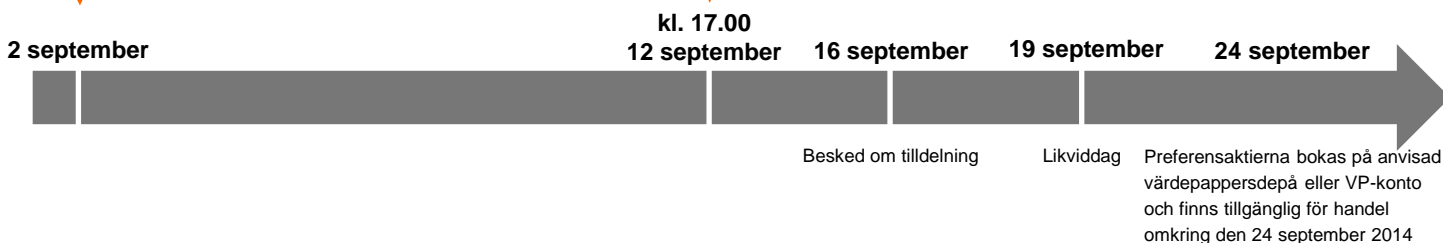


# Inbjudan till teckning av preferensaktier

*Akelius avser att göra en nyemission av preferensaktier. Allmänheten i Sverige och institutionella investerare i Sverige och internationellt erbjuds i samband med nyemissionen att teckna preferensaktier i erbjudandet.*

<b>Erbjudandets storlek:</b>	1 500 Mkr, styrelsen förbehåller sig dock rätten att utöka erbjudandet till 3 000 Mkr
<b>Teckningskurs:</b>	320 kronor per preferensaktie (courtage utgår ej)
<b>Direktavkastning:</b>	6,3 procent (årseffektivt 6,4 procent)
<b>Anmälningstid:</b>	2 – 12 september 2014 klockan 17.00 (avser anmälningstid för allmänheten)
<b>Likviddag:</b>	19 september 2014

## Anmälningstid för allmänheten i Sverige



### Hur gör man för att delta i erbjudandet?

Anmälan ska göras på särskild anmälningssblankett som kan erhållas från Swedbanks hemsida [www.swedbank.se/prospekt](http://www.swedbank.se/prospekt) samt Akelius hemsida [www.akelius.se](http://www.akelius.se). Kunder i Swedbank eller sparbanker kan även anmäla sig via internetbanken, telefonbanken (personlig service), sin rådgivare, personliga mäklare, affärcenter aktiehandel eller kontor.

### Hur många preferensaktier kan jag teckna?

Anmälan ska avse lägst 50 preferensaktier och högst 5 000 preferensaktier, i jämna poster om 10-tal preferensaktier. Önskas teckning av ytterligare preferensaktier se villkor och anvisningar för institutionella investerare i prospektet.

### När är sista dag för anmälan i erbjudandet?

Anmälan ska vara Swedbank tillhanda senast klockan 17.00 den 12 september 2014.

### Kan jag ångra mig efter att jag skickat in min anmälan?

Nej, anmälan är bindande.

### Hur vet jag om jag har blivit tilldelat preferensaktier?

Tilldelning beräknas ske omkring den 16 september 2014. Snarast därefter kommer avräkningsnota att sändas ut till dem som erhållit tilldelning i erbjudandet. Besked om tilldelning beräknas kunna lämnas från och med klockan 09.00 den 16 september 2014 från respektive bankkontakt, alternativt genom internetbanken. De som inte tilldelas några preferensaktier erhåller inte något meddelande.

### När ska jag erlägga betalning för tilldelade preferensaktier?

Full betalning för tilldelade preferensaktier ska erläggas kontant senast den 19 september 2014 enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota.

### När är första handelsdagen?

Handeln i preferensaktierna på Stockholm NASDAQ OMX First North beräknas påbörjas den 24 september 2014. Preferensaktierna kommer inte att finnas tillgängliga på anvisad värdepappersdepå eller VP-konto förrän omkring den 24 september 2014, vilket innebär att man inte har möjlighet att sälja dessa preferensaktier från och med den dag handeln i preferensaktierna påbörjas utan först när preferensaktierna finns tillgängliga på värdepappersdepån eller VP-kontot.

För fullständig information kring erbjudandet och anmälan, se avsnittet "Villkor och anvisningar" i prospektet som finns tillgängligt på Akelius hemsida [www.akelius.se](http://www.akelius.se) samt Swedbanks hemsida [www.swedbank.se/prospekt](http://www.swedbank.se/prospekt)

#### Bilagor:

1. Kort beskrivning av Akelius
2. Risker förknippade med erbjudandet och Bolagets preferensaktie

## Kort beskrivning av Akelius

### Akelius

- Akelius är ett svenskt bostadsfastighetsföretag med huvudfokus på bostäder i växande storstäder. Områdena ska vara i attraktiva och efterfrågade lägen
- Sedan 1994 har Akelius vuxit till att bli ett av Sveriges största fastighetsbolag med cirka 280 anställda och ett fastighetsbestånd om cirka 50 Mdkr fördelat på cirka 44 000 lägenheter
- Fastigheterna finns företrädesvis i attraktiva och efterfrågade lägen i växande storstäder i såväl Sverige som Tyskland, Kanada och England
- Bolaget har lång ränte- och kapitalbindning vilket sänker risken i bolagets finansiering. Bolaget finansieras av 26 banker i 4 länder
- Bolaget arbetar idag aktivt med att uppgradera bostäderna under projektnamnet First Class. Akelius uppgraderar årligen cirka 4 000 lägenheter till First Class



#### Affärsmodell

- Koncentrera bostäder till större städer med stark befolkningstillväxt
- Genom att fokusera på bostäder i bra lägen i stora städer med växande befolkning minimeras vakansrisken, vilket ger stark tillväxt i hyra och i sin tur driftsöverskott
- Lång kapital- och räntebindning vilket säkerställer kapitalanskaffningen och leder till låg varians i de finansiella kostnaderna

#### Finansiella mål

##### Belåningsgrad

- Belåningsgrad under 60%

##### Avkastning på eget kapital

- Avkastning på eget kapital om lägst 10%, vilket ger en fördubbling av bolagets värde inom sju år vid återinvesteringar av vinstmedel

##### Utdelningspolicy

- Bolagets policy är att inte dela ut vinstmedel utan istället återinvestera dem för att kunna växa organiskt

#### Fastighetsvärde<sup>1)</sup>

50 077 Mkr

#### Uthyrbar area<sup>1)</sup>

3 155 tkvm

#### Hyresintäkter<sup>2)</sup>

3 025 Mkr

#### Reell vakansgrad<sup>1)</sup>

1,1%

#### Direktavkastning<sup>1)</sup>

4,73%



Sverige, 54%



Tyskland, 36%



Kanada, 5%



England, 5%



För ytterligare information om Akelius och dess verksamhet, samt marknad och risker förknippande med bolaget, hänvisas till prospektet som finns tillgängligt på Akelius hemsida [www.akelius.se](http://www.akelius.se) samt Swedbanks hemsida [www.swedbank.se/prospekt](http://www.swedbank.se/prospekt)

1) Per 2014-06-30

2) Per 2013-12-31

# Risker relaterade till erbjudandet och preferensaktierna

## Ägare med betydande inflytande

För närvarande äger Bolagets huvudägare, Akelius Apartments Ltd och Xange Holding Ltd, 89,9 procent respektive 10,1 procent av de utestående stamaktierna i Bolaget och de utestående preferensaktierna motsvarar cirka 0,1 procent av det totala antalet aktier i bolaget. Även efter genomförandet av Erbjudandet kommer dessa huvudägare ha möjlighet att utöva ett betydande inflytande över Bolaget och en väsentlig kontroll över frågor som Bolagets aktieägare röstar om, inklusive bland annat godkännande av resultat- och balansräkning, val och avsättande av styrelseledamöter, utdelningar, kapitalökningar och ändringar av Bolagets bolagsordning. Detta innebär att andra aktieägares möjlighet att utöva inflytande i Bolaget genom sin rösträtt är begränsad. Detta gäller särskilt för innehavare av preferensaktier, som endast kommer att berättiga till en tiondels röst per aktie. Det finns en risk att huvudägarna kommer att utöva sin rösträtt på ett sätt som inte är förenligt med vad som är bäst för minoritetsaktieägarna. Det finns också en risk att innehavare av stamaktier kommer att utöva sin rösträtt på ett sätt som inte överensstämmer med preferensaktieägarnas intressen.

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

## Framtida utdelning på preferensaktierna

Enligt svensk lag beslutar bolagsstämman om utdelning med enkel majoritet, varvid ägare till preferensaktier har begränsat inflytande då varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst samtidigt som varje stamaktie berättigar till en röst. Om samtliga preferensaktier i Erbjudandet tecknas kommer de motsvara en röstandel om cirka 0,01 procent. Stamaktieägare har heller inte förbundit sig att rösta för utdelningar. Det är därför inte säkert att Bolagets bolagsstämma beslutar om utdelning på preferensaktierna. Bolagets förmåga att i framtiden lämna utdelning beror på en mängd olika faktorer, bland annat Bolagets verksamhet, finansiella ställning, rörelseresultat, utdelningsbara medel, kassaflöde, framtidsutsikter, kapitalbehov samt generella finansiella och legala restriktioner, liksom kontraktuella begränsningar (se nästa riskfaktor). Framtida utdelningar och storleken på utdelningar är därför i stor utsträckning beroende av bland annat Bolagets framtida verksamhet och resultat. Det finns många riskfaktorer som kan komma att påverka Bolagets framtida verksamhet negativt och det är inte säkert att Bolaget kommer kunna prestera resultat som möjliggör utdelning, inklusive eventuell ackumulerad utebliven utdelning, på preferensaktierna i framtiden. På motsvarande sätt finns det även en risk att preferensaktieägare inte fullt ut kan kompenseras vid en eventuell upplösning av bolaget.

## Likviditetsrisk

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

## Bolagets aktiekurs

Bolagets preferensaktier handlas på NASDAQ OMX First North. Det är osäkert hurvida det kommer att vara en aktiv handel i preferensaktierna. Aktiekursen för preferensaktierna kan vara föremål för betydande fluktuationer, till följd av en förändrad uppfattning på aktiemarknaden avseende preferensaktierna och olika omständigheter och händelser, som ändringar i tillämpliga lagar och andra regler som påverkar Bolagets verksamhet, resultat och utveckling. Aktiemarknader kan från tid till annan uppvisa betydande fluktuationer avseende pris och volym som inte behöver vara relaterade till Bolagets verksamhet eller framtidsutsikter. Därutöver kan Bolagets resultat och framtidsutsikter, från tid till annan, komma att vara lägre än förväntningarna från aktiemarknader, analytiker eller investerare. En eller flera av dessa faktorer kan resultera i att kursen för preferensaktierna faller till en nivå som understiger förvärvspriset, respektive teckningskursen, i Erbjudandet och att investerare gör en förlust vid avyttring av preferensaktierna.

## Utdelningsbegränsning i obligationsvillkor

Bolaget emitterade den 25 juni 2012 en senior, ickesäkerställd företagsobligation om nominellt 1 000 mkr med en löptid om tre år och ett slutligt förfall i juni 2015. Därtill har bolaget den 26 juni 2014 emitterat en senior, icke-säkerställd företagsobligation om nominellt 350 mkr med en löptid om knappt fyra år, ett slutligt förfall i mars 2018 och om maximalt 1500 mkr. Båda företagsobligationerna är noterade på Företagsobligationslistan vid NASDAQ OMX Stockholm. Enligt obligationsvillkoren får Bolaget inte lämna någon utdelning om inte vissa villkor är uppfyllda. Utdelning på utgivna preferensaktier kan därför i vissa fall vara otillåten enligt obligationsvillkoren och en eventuell utdelning kommer då förutsätta att Bolaget kan erhålla ett godkännande från obligationsinnehavarna, eller, i förekommande fall, en så kallad waiver från agenten, avseende utdelningsbegränsningen. Om sådana godkännanden eller waivers inte erhålls får utdelning på preferensaktierna inte lämnas fram till företagsobligationernas förfall.

## Ansvarsfriskrivning

Swedbank är förmedlare av Akelius preferensaktier i Bolagets emission. Detta material är ingen oberoende analys utan marknadsföringsmaterial för att marknadsföra emissionen och Swedbanks och sparbankers tjänster.

Du bör vara uppmärksam på att investeringar på kapitalmarknaden är förenade med ekonomiska risker och att uttalanden om framtidsbedömningar är förenade med osäkerhet. Du ansvarar själv för dessa risker. Några av riskerna med en investering i Akelius preferensaktier finner du i föreliggande dokument. Du bör komplettera ditt beslutsunderlag med nödvändigt material, inklusive kunskap om de finansiella instrumentens egenskaper och risker samt de villkor som gäller för handel med dessa instrument.

Swedbank påtar sig inte något ansvar för direkt eller indirekt förlust eller skada av vad slag det än må vara, som grundar sig på användande av denna information och dokument.

Informationen skall inte under några omständigheter tolkas som ett råd eller anbud att köpa eller sälja någon tjänst, produkt eller finansiellt instrument, eller som en rekommendation i något avseende från informationsgivaren, om inte informationsgivaren meddelar att så är fallet. Historisk avkastning är inte någon garanti för framtida avkastning. De medel som placeras i finansiella instrument kan både öka och minska i värde och det inte säkert att placeraren får tillbaka hela det insatta kapitalet.

För ytterligare information om Akelius och dess verksamhet, samt marknad och risker förknippande med Bolaget, hänvisas till prospektet som finns tillgängligt på Akelius hemsida [www.akelius.se](http://www.akelius.se) samt Swedbanks hemsida [www.swedbank.se/prospekt](http://www.swedbank.se/prospekt)