

**Viktig information:** Denna presentation utgör inte, och ska inte anses utgöra, ett prospekt enligt tillämpliga lagar och regler. Det prospekt som har upprättats och registrerats hos Finansinspektionen har offentliggjorts. Prospektet innehåller en presentation Akelius Fastigheter AB (publ) ("Akelius" eller "Bolaget") och de värdepapper som avses ges ut. Prospektet innehåller information om vissa av de risker som är förknippade med Akelius och de värdepapper som Akelius avser att ge ut. Denna presentation är inte avsedd att ersätta prospektet som grund för ett investeringsbeslut och utgör inte en rekommendation att förvärva några aktier i Akelius. Med "Swedbank" avses Swedbank AB (publ).

# Inbjudan till förvärv av D-aktier i Akelius

Akelius avser att notera bolagets D-aktier på Nasdaq Stockholm. I samband med notering genomför bolaget en nyemission och ägarspridning. Allmänheten erbjuds i samband med nyemission att förvärva D-aktier i erbjudandet

<b>Erbjudandets storlek:</b>	Baserbjudande om högst 110 000 000 D-aktier, med rätten att utöka erbjudandet med högst 110 000 000 aktier
<b>Erbjudandepreis:</b>	1.75 – 1.85 Euro per D-aktie (courtage utgår ej)
<b>Anmälningstid</b>	19 September – 2 oktober 2019 klockan 17.00
<b>Likviddag:</b>	8 oktober 2019
<b>Första dag för handel:</b>	4 oktober 2019 på Nasdaq First North Growth Market

## Anmälningstid för allmänheten



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

Anmälan ska göras på särskild anmälningsblankett som kan erhållas från Swedbanks hemsida [www.swedbank.se/prospekt](http://www.swedbank.se/prospekt). Kunder i Swedbank eller sparbanker kan även anmäla sig via internetbankens värdepapperstjänst under "Aktuella emissioner", Kundcenter (personlig service), sin rådgivare, personliga mäklare eller kontor. Samt i appen – "Spara & Placera" – välj "Aktuella emissioner".

### Hur många D-aktier kan jag förvärva?

Anmälan om förvärv av Aktierna inom ramen för Erbjudandet till allmänheten ska ske under perioden 19 september till och med den 2 oktober 2019. Styrelsen förbehåller sig rätten att förlänga anmälningsperioden. Sådan eventuell förlängning kommer att offentliggöras före anmälningsperiodens utgång.

Anmälan från allmänheten om förvärv av Aktierna ska avse lägst 300 Aktier och högst 54 000 Aktier, i jämna poster om 50 Aktier. Anmälan från allmänheten i Sverige kan göras till Swedbank eller Avanza.

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

Nej, anmälan är bindande.

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

Anmälan ska vara Swedbank tillhanda senast klockan 17.00 den 2 oktober 2019.

### Hur vet jag om jag har blivit tilldelad D-aktier?

Tilldelning beräknas ske omkring den 4 oktober 2019. Snarast därefter kommer avräkningsnota att sändas ut till dem som erhållit tilldelning i erbjudandet. Besked om tilldelning kommer även visas i värdepapperstjänsten under orderstatus, vilket beräknas ske omkring kl. 09.00 den 4 oktober 2019. De som inte tilldelas några D-aktier erhåller inte något meddelande.

### När ska jag erlägga betalning för tilldelade D-aktier?

Likvida medel i svenska kronor för betalning av tilldelade D-aktier ska finnas disponibelt på likvidkontot hos Swedbank eller sparbank senast på likviddagen den 8 oktober 2019 klockan 01:00.

I det fall Förvärvaren önskar kunna handla med sina D-aktier första handelsdagen ska likvida medel i svenska kronor för betalning av tilldelade D-aktier finnas disponibelt på likvidkontot hos Swedbank eller sparbank senast på tilldelningsdagen den 4 oktober 2019 klockan 01:00.

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

## Om Akelius

- Akelius är ett svenskt fastighetsbolag som grundades 1994 med målet att förvalta bostadsfastigheter i attraktiva och efterfrågade lägen i växande storstäder
- Sedan starten 1994 har Akelius växt till cirka 47 000 lägenheter och ett totalt bostadsvärde på 12,2 miljarder euro
- Akelius äger bostäder i Berlin, Hamburg, München, Stockholm, Malmö, New York, Boston, Washington D.C., Toronto, Montreal, London, Paris, Köpenhamn och har idag cirka 1 400 medarbetare runt om i världen
- Berlin och Stockholm är företagets största marknader och motsvarar 24 respektive 13 procent av det totala fastighetsvärdet
- Akelius har sedan starten 1994 återinvesterat vinster i sin verksamhet och har därmed uppnått en snabb tillväxt. Företagets ambition är att fortsätta växa och fortsätter därför investera i stora städer med hög tillväxt
- Mot bakgrund av ovanstående har företaget ambitionen att nå en rating på BBB+ eller bättre från nuvarande BBB stable

## Transaktionsdetaljer

- Erbjudande till allmänheten och notering av Bolagets D-aktier på Nasdaq First North Growth Market
- Kortnamn: AKEL D
- Erbjudandets storlek: Baserbjudande om högst 203,5m euro, med rätten att utöka erbjudandet med högst EUR 203,5m euro
- Erbjudandets storlek, antal aktier: Baserbjudande om högst 110 000 000 aktier, med rätten att utöka erbjudandet med högst 110 000 000 aktier
- Erbjudandepreis: 1,75 - 1,85 euro per aktie
- Anmälningstid: Erbjudandet till allmänheten ska ske under perioden 19 september till och med den 2 oktober 2019
- Besked om tilldelning: 4 oktober 2019
- Likviddag: 8 oktober 2019

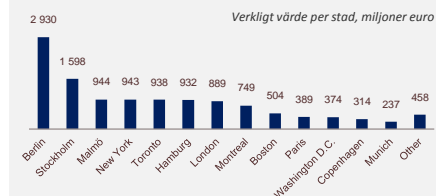
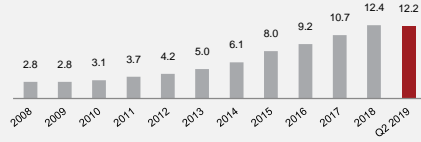
## Akelius historia



1) Preferensaktier listade på MTF Nasdaq First North

## Överblick av Akelius, 30 juni 2019

Verkligt värde fastighetsportfölj, miljarder euro



Hyresintäkter EUR 502m

Rörelseresultat EUR 266m

Verkligt fastighetsvärde EUR 12 199m

Belåningsgrad, total skuld 40%

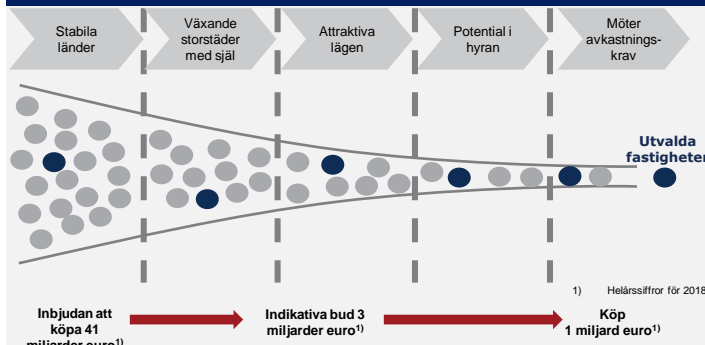
Belåningsgrad, säkerställd skuld 15%

Räntetäckningsgrad /medelränta 4.2x/2,58%

Reell vakans 1.3%

NAV 6 526m

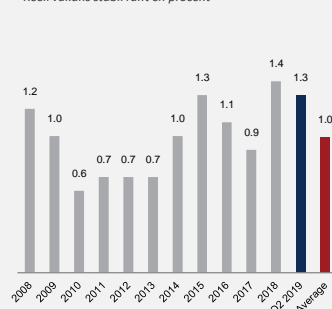
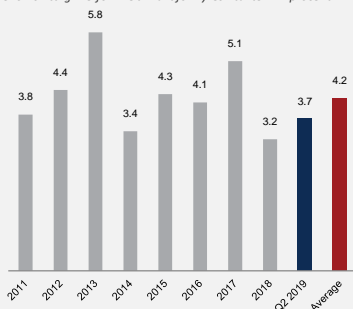
## Affärsmodell underbyggd av selektiva förvärv



## Förutsägbar inkomstillväxt med stöd av stabil låg reell vakans

Genomsnittlig like-för-like tillväxt för hyresintäkter 4.2 procent

Reell vakans stabil runt en procent

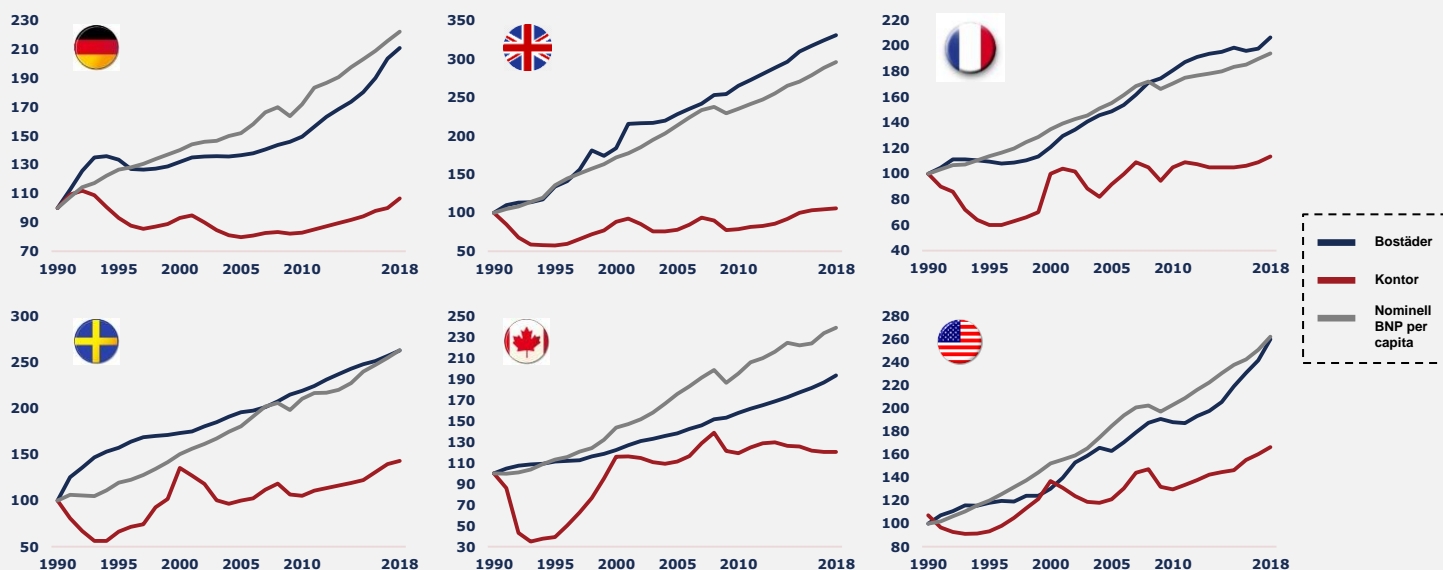


## Belåningsgrad över tid, procent



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

## Bostadshyror vs. Kontorshyror – bostadshyror växer snabbare med en stabilare takt



## Varför investera i Akelius?

### Låg tillgångsrisik med geografisk diversifiering

- Bostadsfastighetsportfölj med värde av 12,2 miljarder euro
- Stabilt och förutsägbart kassaflöde
- Låg risk för hyresminskning med anledning av regleringar och marknadshyra under genomsnitt
- 47 436 lägenheter i tolv storstäder som New York, Boston, Washington, Toronto, Montreal, London, Paris, Berlin, Hamburg, Stockholm, Copenhagen, Malmö

### Stark tillväxtagenda och en solid affärsmodell

- Selektiva förvärv av fastigheter som ger säkra och ökande inkomster

### Attraktiv marknadsutsikter

- Hyresregleringar minskar risken
- Bostadshyror har historiskt sett överträffat kontorshyror

### Solida finansiella nyckeltal

- En belåningsgrad på 40%
- En säkrad belåningsgrad på 15%
- En tillgänglig likviditet på 756 miljoner euro

### Starka operativa meriter

- Aktiv inom bostadsmarknaden i 25 år, 15 år internationellt
- Erfaren ledning med starka meriter
- Den genomsnittliga hyran ökar över konkurrenternas genomsnittliga hyror, delvis med anledning av bostadsfastigheternas lägen och uppgraderingar till premiumtillgångar
- Reell vakansgrad på 1,3%

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

# Risker relaterade till erbjudandet och aktierna

## Risker relaterade till Bolagets och Koncernens finansiella ställning

### Värdeförändringsrisk

Koncernens fastigheter redovisas i dess balansräkning till verkligt värde, baserat på Bolagets interna kalkyl, och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Verkligt värde bestäms i första hand baserat på det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av tillgång genom en transaktion mellan marknadsaktörer under normala förhållanden. Per 30 juni 2019 bestod Koncernens fastighetsportfölj av 47 436 lägenheter. Enligt Bolagets interna värdering uppgick fastighetsbeståndets sammanlagda värde till 12 199 miljoner euro. Enligt värderingar som har utförts av externa värderingsfirmor under 31 december 2018–1 augusti 2019 (olika fastigheter har värderats vid olika tillfällen) uppgick värdet på Koncernens fastigheter vid respektive värderingstidpunkt till totalt 11 592 miljoner euro (vissa värderingsbelopp har omräknats till euro från andra valutor genom användning av de växlingskurser som framgår av omräkningsstabellen i bilaga 2 "Värderingsrapporter"). Såväl Bolagets interna värdering som värderingar framtagna av externa värderingsfirmor baseras bland annat på ett antal antaganden. Det finns därmed en risk att värderingarna har baserats på antaganden som helt eller delvis inte stämmer, vilket kan ge en felaktig bild av värdet på Koncernens fastighetsportfölj och därmed även av Koncernens finansiella ställning.

Värdet på Koncernens fastigheter påverkas vidare av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika faktorer som hyresnivå och driftkostnader (se "Driftkostnader m.m." nedan), dels marknadsspecifika som utbud och efterfrågan på bostadsfastigheter samt direktavkastningskrav, kalkylräntor och räntenivå i jämförbara transaktioner på de fastighetsmarknader där Koncernen är verksam (se "Ränterisk" nedan). Därutöver påverkas värdet på Koncernens fastigheter också av om det finns en möjlighet att få avsättning för Koncernens fastigheter genom försäljning. Stora minskningar i fastighetsvärdet kan försämra Koncernens kreditbetyg och möjligheter att erhålla finansiering (se "Finansieringsrisk" nedan) samt Koncernens utrymme att investera i nya fastigheter och fastighetsutvecklingsprojekt, som är en del av Koncernens löpande verksamhet.

Risken bedöms vara hög att såväl fastighetsspecifika som marknadsspecifika faktorer kan inträffa som påverkar värdet på Koncernens fastigheter negativt. Mot bakgrund av att Koncernens balansräkning till övervägande del utgörs av fastigheter och att flera negativa följdkonsekvenser kan uppstå vid en negativ värdeutveckling, kan det få en hög väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning om risken inträffar

### Ränterisk

Per 30 juni 2019 uppgick Koncernens belåningsgrad till 40 procent. Lån, exklusive Koncernens 60-åriga efterställda hybridlån, uppgick till 4 951 miljoner euro med en genomsnittlig räntenivå om 2,58 procent och en genomsnittlig räntebindningstid om 4,6 år. Koncernens sammanlagda räntekostnader för skulder, inklusive det 60-åriga efterställda hybridlånet, uppgick under 2018 till 143 miljoner euro och är en av Koncernens största kostnadsposter.

Koncernens räntenivåer påverkas av den underliggande marknadsräntan samt kreditmarginalerna på relevant lånebelopp. Räntor har historiskt ändrats på grund av, och kommer sannolikt i framtiden att påverkas av, flertalet olika faktorer. Sådana faktorer omfattar såväl makroekonomiska faktorer, som inflationsförväntningar, hushållens finansiella kapacitet och självförtroende samt valutapolitik (se "Finansieringsrisk" nedan), som faktorer kopplade till Koncernens verksamhet och bransch, som efterfrågan på hyresfastigheter. Eftersom en del av Koncernens lån löper med rörlig ränta kan ränteförändringar leda till ökade räntekostnader för Koncernen.

Risken bedöms som hög att höjningar av räntenivån kan inträffa som ökar Koncernens räntekostnader och negativt påverkar värdet på Koncernens fastigheter (se "Värdeförändringsrisk" ovan). Mot bakgrund av Koncernens belåningsgrad och att räntekostnader är en av Koncernens största kostnadsposter, kan det på kort sikt få en hög väsentlig negativ effekt på Koncernens resultat och finansiella ställning och på lång sikt även få en hög väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet om risken inträffar.

### Finansieringsrisk

Koncernen är beroende av extern finansiering bland annat för dess likviditet, för att refinansiera dess skulder när de förfaller, för fastighetsförvärv och för fastighetsutveckling. Koncernens lån, exklusive det 60-åriga efterställda hybridlånet, uppgick per 30 juni 2019 till 4 951 miljoner euro. Om finansiering inte kan erhållas på acceptabla villkor finns det en hög risk att såväl förvärv som utvecklingsprojekt skjuts på fram-tiden. Försenade uppgraderingar av fastigheter påverkar i sin tur utvecklingsprojekts nuvärde och därmed fastighetsvärdet negativt (se "Värdeförändringsrisk" ovan).

Som en del av Koncernens strategi att söka finansiering på kapitalmarknaden på goda villkor har Bolaget sökt och erhållit det långsiktiga kreditbetyget BBB (stable outlook) från kreditvärderingsinstitutet S&P Global Ratings Limited ("Standard & Poor's"). Om Standard & Poor's sänker Koncernens kreditbetyg eller om andra kreditvärderingsinstitut ger Bolaget eller dess utestående skuldinstrument låga kreditbetyg, är risken hög att Koncernen erhåller finansiering på sämre villkor, framförallt i form av högre ränta (se "Ränterisk" ovan).

Koncernens möjlighet att erhålla finansiering påverkas inte bara av Koncernens finansiella ställning utan kan även påverkas av makroekonomiska faktorer. Störningar på kapitalmarknaden och räntemarknaden kan exempelvis påverka Koncernens möjlighet att erhålla finansiering negativt (se "Ränterisk" ovan och "Makroekonomiska faktorer" nedan).

Risken att Koncernen inte skulle kunna erhålla finansiering eller inte kunna förlänga, utöka eller refinansiera dess utestående finansiering eller bara kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor bedöms vara låg. Mot bakgrund av Koncernens beroende av extern finansiering kan det däremot på kort sikt få en hög väsentlig negativ effekt på Koncernens resultat och finansiella ställning och på lång sikt även få en hög väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet om risken inträffar.

### Makroekonomiska faktorer

Akelius huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta fastigheter, vilket är en bransch som i stor utsträckning påverkas av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regional-ekonomisk utveckling, sysselsättningsutveckling, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt och andra demografiska trender, inflation, räntenivåer, tillgång till finansiering och andra faktorer utanför Koncernens kontroll. Mot bakgrund av Koncernens lånevolym som per 30 juni 2019 uppgick till 4 951 miljoner euro, är Koncernen särskilt exponerad mot faktorer som höjer kostnaderna för att låna kapital som generellt höjda räntenivåer (se "Ränterisk" ovan) och ökade riskpremier från långgivare.

Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden, lönenivåer samt hushållens finansiella kapacitet och självförtroende, vilka är väsentliga faktorer för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och därmed påverkar Koncernens vakansgrader och hyresnivåer. Mot bakgrund av att Koncernens fastighetsbestånd huvudsakligen består av bostadsfastigheter, är Koncernens likviditet till stor del beroende av intäkter från dess hyresfastigheter och sjunkande hyresintäkter och ökade utthyrnings-vakanser kan leda till sjunkande fastighetspriser på marknaden generellt (se "Värdeförändringsrisk" ovan).

Risken bedöms som låg att flera makroekonomiska faktorer inträffar som kan få en hög väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Däremot bedöms risken vara hög att någon makroekonomisk faktor kan inträffa. Den negativa effekten av sådana risker beror på vilken specifik makroekonomisk faktor som aktualiseras och i vilken omfattning. Exempelvis kan förhöjda marknadsräntor (se "Ränterisk" ovan) eller försämrad tillgång till finansiering (se "Finansieringsrisk" ovan) få en hög väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning, medan förändringar i infrastruktur eller befolkningsstruktur kan få en låg väsentlig negativ effekt för Koncernen.

### Finansiella åtaganden

Koncernens finansiering sker från bank-, kapital- och privatmarknaden. Totalt har Koncernen per 30 juni 2019 lån från banker i sju länder, nio utestående obligationslån och ett företagscertifikatprogram samt en utestående hybridobligation. Koncernen har ställt säkerheter och lämnat garantier för vissa av lånen. Alla låneavtal med undantag för hybridlånet löper med finansiella åtaganden (så kallade kovenanter), vilka bland annat innefattar bestämmelser kring räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I händelse av ett åsidosättande av sådana kovenanter är Koncernen förhindrad att utföra utbetalningar på Aktierna.

Risken bedöms som låg att Koncernen skulle bryta mot något eller några av dess åtaganden i låneavtalen. Om risken däremot inträffar kan det leda till att lånet eller lånen sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter, bestående av bland annat pant över Koncernens fastigheter, ianspråkas av långgivare, vilket kan få en hög väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### Likviditetsrisk

Koncernens förmåga att infria dess betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten är till stor del beroende av dess möjligheter att vid behov och på goda villkor erhålla lånefinansiering samt, i andra hand, sälja fastigheter. Koncernens möjligheter att ta lån och genomföra fastighetsförsäljningar är i sin tur sammankopplade med andra risker som beskrivs i detta avsnitt, i synnerhet "Finansieringsrisk" och "Värdeförändringsrisk".

Per 30 juni 2019 uppgick Koncernens kortfristiga skulder till 721 miljoner euro. Vid en försäkring av Koncernens möjligheter att vid behov erhålla betalningsmedel finns det en risk att kortsiktig

### Valutarisk

Koncernens investerar till stor del i fastigheter i andra valutor än euro, som är Koncernens redovisnings-valuta. Vid förändringar i valutakurser mot euro kan värdet på Koncernens tillgångar försämrans. Om sådana försämringar sker i länder där euro inte är den officiella valutan, kan det påverka värdet på Koncernens tillgångar i sådana länder negativt, vilket i sin tur kan försämra Koncernens egna kapital och i förlängningen försämra Bolagets möjlighet att lämna utdelning till dess aktieägare.

Risken bedöms som låg att förändringar i valutakurser skulle inträffa som försämrar värdet på Koncernens tillgångar i sådan grad att Koncernen får finansiella problem eller svårigheter att lämna utdelning. Mot bakgrund av att Koncernens balansräkning till övervägande del utgörs av tillgångar i länder utanför eurozonen och i länder som inte har en officiell valuta kopplad till euro, kan det dock få en hög väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning och därmed Bolagets möjlighet att lämna utdelning om risken inträffar.

Vidare är cirka 60 procent av Koncernens rörelseintäkter och utgifter denominerade i andra valutor än euro, exempelvis svenska kronor, US dollar och kanadensiska dollar. Tillgångar och skulder denominerade i lokala valutor omvandlas till euro baserat på valutakurser gällande på respektive balansdag och intäkter och utgifter denominerade i lokala valutor omvandlas baserat på en genomsnittlig valutakurs under den relevanta perioden. Förändringar i valutakursen för euro i förhållande till dessa lokala valutor påverkar beloppen som dessa poster tas upp till i Koncernens konsoliderade finansiella rapporter även om värdet är oförändrat i den lokala valutan. Sannolikheten för valutakursförändringar bedöms som hög. Påverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning om risken inträffar bedöms inte som väsentlig men sådana valutakursförändringar bedöms kunna få en hög väsentlig negativ effekt på marknadspriset på Aktien.

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

# Risker relaterade till erbjudandet och aktierna (forts.)

## Risker relaterade till branschen och marknaden

### Driftkostnader m.m.

Koncernens driftkostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme, liksom andra kostnader som fastighetsskatt (se "Skatterisker" nedan) och tomträttsavgifter. På de flesta marknader som Koncernen är verksam kan flera av de varor och tjänster som driftkostnaderna avser endast köpas från en aktör. Koncernen har därmed begränsad kontroll över dessa kostnader.

På bland annat den svenska marknaden tillämpas så kallad varmhyra, innebärandes att kostnader för värme, vatten och i vissa fall el är inräknade i beloppet som betalas av hyresstagaren. På vissa marknader där Koncernen är verksam, särskilt i Sverige och Tyskland (se "Förändring i hyreslagstiftning och regler" nedan), är hyresnivåerna (inklusive taxebundna kostnader) begränsade av hyresreglering.

Risken att Koncernens driftkostnader och övriga kostnader hänförliga till Koncernens fastigheter skulle höjas bedöms vara hög. Om risken inträffar och Koncernen inte kan kompenseras för sådana höjda kostnader genom hyreshöjningar, reglering i hyresavtal eller omförhandling av hyresavtal, kan det på kort sikt få en låg väsentlig negativ effekt på Koncernens resultat och finansiella ställning och på lång sikt även få en väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet.

### Projektrisker

Under 2018 investerade Koncernen 349 miljoner euro i förvaltningsfastigheter, varav 142 miljoner euro avsåg uppgradering av lägenheter, 77 miljoner euro avsåg uppgradering av gemensamma utrymmen, 100 miljoner euro avsåg effektiviseringsprojekt och 29 miljoner euro avsåg fastighetsunderhåll. Koncernen har per 30 juni 2019 uppgraderat 45,9 procent av dess lägenheter. Genom att uppgradera fastigheter och, i vissa fall, enskilda lägenheter, kan hyran höjas. Fastighetsvärderingar baseras delvis på uppskattade hyresnivåer. Värdet på Koncernens fastigheter och dess hyresnivåer kan därmed påverkas negativt om Koncernen inte kan genomföra fastighetsutvecklingsprojekt till följd av exempelvis bristande finansiering eller regulatoriska hinder (se "Finansieringsrisk" ovan och "Förändring i övriga lagar och regler" nedan).

Vidare behöver Koncernen erhålla nödvändiga myndighetsbeslut och tillstånd för att kunna genomföra fastighetsutvecklingsprojekt. I Berlin ligger exempelvis ungefär hälften av Koncernens cirka 14 000 lägenheter i socialt skyddade områden där det krävs särskilda tillstånd för att genomföra uppgraderingar. Utökade regulatoriska krav har lett till högre administrativ börda för Koncernen och uppgraderingar som inte har kunnat genomföras med lika hög standard som annars. Det är sannolikt att antalet socialt skyddade områden i Berlin kommer att öka, från nuvarande 57 områden till i vart fall över 80 områden, och därmed omfatta en större andel av Koncernens fastigheter i Berlin.

Förändringar i tillstånd, planer, föreskrifter eller lagstiftning kan även leda till att fastighetsutvecklingsprojekt försenas (vilket resulterar i förlorad hyres-intäkt), fördröjas eller inte alls kan genomföras. Sådana förändringar kan till exempel innebära att fastigheter och lägenheter inte får uppgraderas eller utvecklas på det sätt som Koncernen har planerat (se "Förändring i övriga lagar och regler" nedan).

Vidare krävs för att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt med ekonomisk lönsamhet bland annat att Koncernen kan bibehålla och rekrytera nödvändig kompetens inom bland annat bygg, projektering, design, arkitektur och försäljning samt upphandla entreprenader för projektens genomförande på för Koncernen acceptabla villkor.

Risken bedöms vara medelstor att Koncernen inte skulle kunna genomföra fastighetsutvecklingsprojekt till följd av bristande finansiering, regulatoriska hinder eller förseningar eller hinder relaterade till myndighetsbeslut och tillstånd eller kompetens och arbetskraft för att genomföra projekten. Mot bakgrund av att Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta fastigheter, kan det få en låg väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning om risken inträffar.

### Försäkringsrisk

Det är svårt att erhålla försäkringskydd för fastigheter som gäller fullt ut vid olika typer av katastrofer, exempelvis terroristattacker, naturkatastrofer och krig. Andra faktorer kan också påverka möjligheten att få full försäkringsersättning om försäkrade fastigheter skadas, som exempelvis inflation, skatt, förändringar i byggreglering och miljöhänsyn. Koncernens fastigheter är belägna i några av världens större och viktigaste städer där det tidigare förekommit terroristattacker såväl som naturkatastrofer. Koncernens byggnader i dessa städer är ofta äldre, exklusiva i sitt slag samt skyddade av antikva-risk byggnadsklassning och olika former av kulturmärkningar. Om någon av dessa byggnader skulle förstöras är det inte säkert att den kan uppföras i samma utförande och till samma värde som tidigare. Det finns en risk för att Koncernens försäkringskydd är otillräckligt för att ersätta eventuellt förstörda fastigheter om någon av dessa omständigheter skulle inträffa. Sannolikheten för att en katastrof som nämns ovan skulle inträffa bedöms som låg. Beaktat att Koncernens fastighetsportfölj är spridd i flera olika städer och att det är osannolikt att en katastrof skulle inträffa i alla städer samtidigt bedöms risken om den inträffar få en låg väsentlig påverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### Kontrollägarskifte

För närvarande har Bolaget stamaktier av serie A och preferensaktier utgivna. Innan genomförandet av Erbjudandet innehar Akelius Foundation (genom Akelius Apartments Ltd) cirka 84,52 procent av aktierna och cirka 84,95 procent av rösterna i Bolaget, innehavet består i stamaktier av serie A och preferensaktier. Resterande stamaktier av serie A innehas av Hugo Research Foundation (genom Xange Holding Ltd), med cirka 9,94 procent av aktierna och cirka 9,99 procent av rösterna i Bolaget och Grandfather Roger Foundation (genom Giannis Beta Ltd) med cirka 4,97 procent av aktierna och cirka 5,00 procent rösterna i Bolaget. Resterande ägarandelar innehas av cirka 18 600 preferens-aktieägare med sammanlagt cirka 0,57 procent av aktierna och cirka 0,06 procent av rösterna. Även efter genomförandet av Erbjudandet kommer huvud-ägaren ha möjlighet att utöva ett betydande inflytande över Bolaget och en väsentlig kontroll över frågor som Bolagets aktieägare röstas om.

Om Bolagets huvudägare skulle minska dess aktie-innehav – oavsett orsak – kan detta komma att medföra att kontrollen över Bolaget övergår till någon annan nuvarande eller tillkommande aktieägare. Sannolikheten för att risken inträffar bedöms vara låg. Ett sådant eventuellt kontrollägarskifte kan påverka omvärldens syn på Bolaget, innefattande bland annat förändrad kreditvärdighet, och kan eventuellt utlösa avtalsvillkor som medför att för Bolaget viktiga avtal sägs upp eller måste omförhandlas, vilket kan få en låg väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

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



# Risker relaterade till erbjudandet och aktierna (forts.)

## Legala och regulatoriska risker

### Skatterisker

Skatt utgör en betydande kostnadspost för Koncernen. Exempelvis beskattas Koncernens vinster i de länder där Koncernen är verksam. Koncernen påverkas därför av vid var tid gällande skatteregler i sju olika länder.

Även om Koncernens verksamhet bedrivs i enlighet med Koncernens tolkning av tillämpliga lagar och regler på skatteområdet, och i enlighet med råd från skatterådgivare, kan Koncernens tolkning vara felaktig och sådana regler kan ändras med eventuell retroaktiv verkan. Vidare kan framtida förändringar i tillämpliga lagar och regler påverka förutsättningarna för Koncernens verksamhet. Därutöver kan skattesatser förändras i framtiden och andra regeländringar kan ske som påverkar förutsättningarna för Koncernens fastighetsägande, fastighetstransaktioner eller verksamhet i övrigt.

Förändringar i skatter, som bolags- och fastighetsskatt, eller andra offentliga pålagor i de länder där Koncernen är verksam kan påverka förutsättningarna för Koncernens verksamhet negativt, inklusive möjligheten att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt. Det finns en hög risk att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker i de statliga och kommunala systemen som påverkar Koncernens fastighetsägande.

Den 1 januari 2019 trädde nya skatteregler avseende bland annat ränteavdragsbegränsningar för företagssektorn i kraft i Sverige. Reglerna baseras på EU:s direktiv 2016/1164 om fastställande av regler mot skatteflyktsmetoder som direkt inverkar på den inre marknadens funktion och innebär en generell begränsning av ränteavdrag i bolagssektorn. Enligt reglerna ska ett bolags negativa räntenetto, dvs. mellanskillnaden mellan bolagets skattepliktiga ränteeinkomster och avdragsgilla ränteutgifter, endast vara avdragsgillt upp till 30 procent av bolagets skattemässiga EBITDA (dvs. rörelseresultat före räntor, skatt, nedskrivningar och avskrivningar). Koncernen hade per 30 juni 2019 lån, exklusive efterställt hybridlån, om 4 951 miljoner euro med en genomsnittlig räntenivå om 2,58 procent. Reglerna innebär att Koncernens slutliga skattemässiga avdrag hänförliga till ränta kan minska på grund av det minskade avdragsutrymme som reglerna medför, vilket ger lägre vinst efter skatt.

Risken att förändringar i skattelagstiftning eller i praxis som exempelvis innebär förändrade möjligheter för Koncernen att göra skattemässiga avskrivningar eller att utnyttja underskottsavdrag bedöms vara hög. Mot bakgrund av att Koncernen är beroende av lagar och regler på skatteområdet i en rad länder och att förändringar kan påverka Koncernens skattebelastning negativt, kan det få en hög väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning om risken inträffar.

### Förändring i hyreslagstiftning och regler

Koncernens verksamhet består av att äga och förvalta huvudsakligen bostadsfastigheter. En negativ utveckling i hyreslagstiftningen i ett eller flera länder eller regioner där Koncernen är verksam kan leda till lägre hyresintäkter, eller hyresnivåer som inte ökar till förväntade nivåer, vilket kan få en negativ effekt på Koncernens fastighetsvärden. Detta bland annat då fastighetsvärderingarna inkluderar ett antagande om att hyran kan höjas över tid (se "Värdeförändringsrisk" ovan).

I Tyskland och Sverige, där Koncernen per 31 december 2018 ägde fastigheter till ett värde motsvarande 61 procent av den totala fastighetsportföljens värde (enligt Koncernens beräkningar), är hyreslagstiftningen mer restriktiv såvitt avser bland annat hyreshöjningar i förhållande till övriga länder där Koncernen äger fastigheter. På grund av det stora fastighetsbeståndet i dessa länder är Koncernen särskilt exponerad mot ytterligare ändringar av hyreslagstiftningen i restriktiv riktning i Tyskland och Sverige, och i Tyskland både på nationell nivå och delstatsnivå. I Berlin, där Koncernen per 31 december 2018 ägde fastigheter som motsvarade 23 procent av den totala fastighetsportföljens värde, har senaten antagit ett lagförslag enligt vilket hyror i vissa fall inte ska få höjas alls under en femårsperiod från 2020. Lagen träder sannolikt ikraft under 2020. Därutöver planerar senaten per dagen för detta Prospekt att införa ett hyrestak i Berlin med nivåer som är lägre än nuvarande hyrestak och som enligt mediabevakning i Tyskland kan komma att innebära hyresänkningar för befintliga hyresgäster samt lägre hyror för nya hyresgäster. Det finns en risk att planerna resulterar i ett antaget lagförslag som begränsar hyran för Akelius fastigheter i Berlin till 8 euro per kvm per månad beroende på lägenhetens ålder och nylig renovering. Akelius medelhya var i Berlin 8,30 euro per kvm per månad vid utgången av juni 2019.

Risken att förändringar i hyreslagstiftning inträffar som leder till lägre hyresintäkter än förväntat och därmed sänkta fastighetsvärden bedöms vara medelstor. Mot bakgrund av Koncernens verksamhetsinriktning och dess stora fastighetsbestånd, kan sådana regulatoriska förändringar få en medelstor väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### Förändring i övriga lagar och regler

Koncernens verksamhet består av att äga och förvalta huvudsakligen bostadsfastigheter, vilket innebär att Koncernens 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 tjänstemanna-nivå. Som ett led i Akelius fastighetsförvaltning uppgraderar Koncernens fastigheter. De regelverk som påverkar Koncernens verksamhet utgörs därmed bland annat av plan- och bygglagen och motsvarande utländska regelverk, byggnormer, säkerhetsföreskrifter, regler kring tillåtna byggmaterial, antikvarisk byggnadsklassning och olika former av kulturmarkeringar. Om sådana regelverk skulle ändras kan det medföra ökade kostnader för Koncernen och begränsa möjligheterna att utveckla dess fastigheter på önskvärt sätt.

För att Koncernens fastigheter ska kunna användas och utvecklas som avsett (exempelvis genom uppgraderingar) kan vidare olika tillstånd och beslut krävas, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar, vilka ges ut och beviljas av kommuner och myndigheter, och som beslutas både på politisk- och tjänstemannanivå. Det finns en risk att Koncernen i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att använda och utveckla dess fastigheter på ett önskvärt sätt. Vidare kan beslut överklagas och därmed väsentligen fördröjas. Dessutom kan beslutspraxis och den politiska viljan eller inriktningen i framtiden förändras på ett för Koncernen negativt sätt.

Risken att förändringar i lagar och regler inträffar som medför ökade kostnader för Koncernen och begränsar möjligheterna att använda och utveckla dess fastigheter på önskvärt sätt bedöms vara medelstor. Mot bakgrund av den bedömda exponeringen för Koncernen mot sådana förändringar i lagar och regler, kan det få en låg väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning om risken inträffar.

### Twister relaterade till fastighetstransaktioner

Under perioden från och med den 1 januari 2018 till och med den 30 juni 2019 förvärvade Koncernen 149 fastigheter och avyttrade 94 fastigheter. Koncernen har en strategi att förvärva noga utvalda fastigheter, snarare än att köpa stora fastighetsportföljer vid enstaka tillfällen. Vid en jämförelse med andra fastighetsbolag genomför Koncernen många fastighetstransaktioner. Till följd av Koncernens höga aktivitet på fastighetsmarknaden i flera jurisdiktioner, finns det en risk för att Koncernen kan komma att bli inblandad i tvister eller bli föremål för anspråk hänförliga till fastighetstransaktioner. Sådana tvister och anspråk kan vara tidskrävande, stora den dagliga verksamheten i Koncernen och resultera i krav på betydande belopp samt medföra betydande rättegångskostnader för Koncernen. Sannolikheten för att risken inträffar bedöms vara medelstor. Mot bakgrund av att stora kostnader kan uppstå om Koncernen förlorar en eller flera tvister avseende fastighetstransaktioner, kan det få en medelstor väsentlig negativ effekt på Koncernens resultat och finansiella ställning om risken inträffar.

### Risker relaterade till EU:s allmänna dataskyddsförordning

Koncernen lagrar personuppgifter och annan konfidentiell information om dess nuvarande och historiska cirka 85 000 hyresgäster i sju länder och är därmed skyldig att följa dataskydds- och integritetslagstiftning där Koncernen bedriver dess verksamhet. Koncernen utvecklar och underhåller delvis dess IT-lösningar internt och har som strategi att göra det i större utsträckning framöver. Koncernen kan därför inte förlita sig på tredje part vad avser personupp-gifthantering. EU:s allmänna dataskyddsförordning (EU) 2016/679 ("GDPR") om regler och föreskrifter för personupp-giftsbehandling och andra dataskydds- och integritetsregler i de länder där Koncernen är verksam begränsar Koncernens möjlighet att samla in och behandla personuppgifter relaterade till bland annat dess hyresgäster och anställda.

Tillämpningen av GDPR och dess implementering i olika nationella lagstiftningar är föremål för tolkning och under utveckling. Det finns en risk att dessa lagar tolkas och tillämpas på ett sätt som inte är i linje med Koncernens nuvarande dataskyddsrutiner. Koncernen är därför föremål för risken att personuppgifter används felaktigt, förloras eller lämnas ut eller behandlas i strid med gällande regler om dataskydd och integritet av Koncernen eller av tredje part (på uppdrag av koncernen). Sannolikheten för att risken inträffar bedöms vara låg.

Sanktioner enligt GDPR kan vara omfattande. Om Koncernen behandlar personuppgifter i strid med GDPR riskerar Koncernen att åläggas sanktions-avgifter uppgående till maximalt det högre beloppet av (i) fyra procent av koncernens globala årsomsättning, och (ii) 20 miljoner euro. Under räkenskaps-året 2018 hade Koncernen en global årsomsättning om 482 miljoner euro.

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



# Risker relaterade till erbjudandet och aktierna (forts.)

## Risikfaktorer som är specifika och väsentliga för Aktien och Erbjudandet

### Volatil aktiekurs m.m.

Det finns en risk att Aktierna från tid till annan är föremål för betydande fluktuationer avseende pris och volym som inte behöver vara relaterade till Koncernens verksamhet eller framtidsutsikter. Betydande fluktuationer i aktiekursen för Aktierna kan även uppstå till följd av en förändrad uppfattning på aktiemarknaden avseende Koncernen, Aktierna och deras begränsade direktavkastning, effekter av kovenanter i Koncernens låneavtal som förhindrar utbetalning av utdelningar och olika omständigheter och händelser, såsom ändringar i tillämpliga lagar och andra regler som påverkar Koncernens verksamhet, resultat och utveckling. Exempelvis kan aktiemarknaden anse att de genomförda, föreslagna och planerade förändringarna av hyreslagstiftningen i Tyskland som innebär inskränkningar i bland annat hyreshöjningar kan påverka Koncernens verksamhet, resultat och utveckling i sådan negativ omfattning att betydande fluktuationer i aktiekursen för Aktierna uppstår (se "Förändring i hyreslagstiftning och regler" och "Förändring i övriga lagar och regler").

Därutöver kan Koncernens resultat och framtidsutsikter komma att vara lägre än förväntningarna från aktiemarknader, analytiker eller investerare.

Risken att betydande fluktuationer i aktiekursen för Aktierna inträffar bedöms vara medelstor. Om risken inträffar kan det resultera i att kursen för Aktierna faller till en nivå som understiger priset på Aktierna i Erbjudandet och att investerare gör en förlust vid avyttring av Aktierna.

### Ägare med betydande inflytande

För närvarande har Bolaget stamaktier av serie A och preferensaktier utgivna. Innan genomförandet av Erbjudandet innehar Akelius Foundation (genom Akelius Apartments Ltd) cirka 84,52 procent av aktierna och cirka 84,95 procent av rösterna i Bolaget, innehavet består i stamaktier av serie A och preferensaktier. Resterande stamaktier av serie A innehas av Hugo Research Foundation (genom Xange Holding Ltd), med cirka 9,94 procent av aktierna och cirka 9,99 procent av rösterna i Bolaget och Grandfather Roger Foundation (genom Gianni Beta Ltd) med cirka 4,97 procent av aktierna och cirka 5,00 procent rösterna i Bolaget. Resterande ägarandelar innehas av cirka 18 600 preferens-aktieägare med sammanlagt cirka 0,57 procent av aktierna och cirka 0,06 procent av rösterna. Även efter genomförandet av Erbjudandet kommer huvud-ägaren ha möjlighet att utöva ett betydande inflytande över Bolaget och en väsentlig kontroll över frågor som Bolagets aktieägare röstar om, inklusive bland annat utdelning på Aktierna, godkännande av resultat- och balansräkning, val och avsättande av styrelseledamöter, kapitalökningar, minskningar av aktiekapitalet och ändringar av Bolagets bolags-ordning. Detta innebär att andra aktieägares möjlighet att utöva inflytande i Bolaget genom deras rösträtt kan vara begränsad. Det finns en risk som bedöms vara låg att huvudägaren kommer att utöva sin rösträtt på ett sätt som inte är förenligt med vad som är bäst för minoritetsaktieägarna.

Även efter genomförandet av Erbjudandet kommer innehavarna av stamaktier av Serie A tillsammans kontrollera över 90 procent av aktierna. En inneha-vare av över 90 procent av aktierna i ett svenskt aktiebolag har rätt att av övriga aktieägare tvångs-inlösa återstående aktier till pris och villkor enligt aktiebolagslagen (2005:551). Om innehavarna av stamaktier av serie A lägger ihop delar av sina inne-hav så att en aktieägare (direkt och/eller indirekt genom dotterbolag) äger över 90 procent av aktierna i Bolaget kan de tvångsinlösa övriga aktieägares aktier (dvs. inklusive preferensaktier och stamaktier av serie D). Sannolikheten för att tvångsinlösen i framtiden kommer att begäras är svår att bedöma eftersom aktieägarna styr över den frågan, men risken bedöms av Bolaget som låg.

### Bolagets förmåga att lämna utdelning är beroende av flera faktorer

Bolaget får endast lämna utdelning om det finns utdelningsbara medel. Storleken på Bolagets utdelning måste framstå som försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av eget kapital och Bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt för ett visst räkenskapsår. Därutöver har Bolagets preferensaktier förtur till utdelning i förhållande till Stamaktierna. Det finns därmed en risk som bedöms vara låg att Bolagets utdelningsbara medel inte kommer att finnas tillgängliga under ett enskilt eller flera räkenskapsår, vilket kan få en hög väsentlig negativ effekt på investerarens direktavkastning.

### Utdelningsbegränsningen kan påverka aktie-kursen negativt

Om utdelning beslutas på Stamaktierna, har Aktierna sammanlagt årligen rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A, dock högst 0,10 euro per Aktie och år. Utdelnings-begränsning kan medföra att Aktierna uppfattas som en räntebärande produkt. Även om Bolaget gör utbetalningar upp till utdelningsbegränsningen, vilket det inte finns någon rättslig skyldighet att göra och det inte heller finns någon överenskommen eller underförstådd avkastning på Aktierna, kan utdelningsbegränsningen uppfattas som en nominell ränta. En innehavare av ett instrument med bunden ränta är exponerad mot risken att priset på ett sådant instrument sjunker som en följd av förändringar i marknadsräntan. Till skillnad från utdelningsbegränsningen som är fast, förändras den nuvarande räntan på kapitalmarknaden (marknadsräntan) typiskt sett dagligen. Eftersom marknadsräntan förändras juste-ras priset på ett instrument med bunden ränta i motsatt riktning. Om marknadsräntan exempelvis ökar kommer priset på ett instrument med bunden ränta typiskt sett att sjunka tills avkastningen är på nivåer som motsvarar marknadsräntan. Skulle marknadsräntan istället sjunka kommer priset på instrument med bunden ränta typiskt sett att öka tills avkastningen är på nivåer som motsvarar marknads-räntan. Även om Aktierna inte har någon bunden ränta finns det en risk som bedöms vara låg att förändringar i marknadsräntan uppstår som kan få en väsentlig negativ effekt på Aktiernas marknadspris. Mot bakgrund av att förändrat marknadspris kan resultera i förluster för aktieägarna om den inträffar.

### Utdelningsbegränsning i lånevillkor

Villkoren för vissa av Bolagets obligationslån innehåller vinstutdelningsbegränsningar såtillvida att Bolaget inte får lämna någon utdelning om inte vissa finansiella villkor (kovenanter) är uppfyllda (se "Finansiella åtaganden" ovan). Om sådana finansiella villkor inte är uppfyllda föresätter en aktieutdelning att Bolaget erhåller godkännande från långgivaren eller, i förekommande fall, obligationsinnehavarnas agent. Det finns följaktligen en risk som bedöms vara låg att aktieutdelning inte kan ske på grund av att de finansiella villkoren inte är uppfyllda och att Bolaget inte erhåller erforderligt godkännande från långgivaren, obligationsinnehavarna eller agenten.

### Valutakursrisk m.m. för innehavare av Aktierna

Aktierna kommer efter notering att handlas i euro på Nasdaq First North Growth Market. Bolagets egna kapital redovisas i euro och Aktiernas eventuella utdelning kommer att betalas i euro, förutsatt att euro kan tas emot på aktieägarens avkastningskonto. Investerare med en annan referensvaluta än euro kan drabbas av nedgångar i värdet av euro i förhållande till aktuell referensvaluta. Dessutom kan investerare med en annan referensvaluta än euro drabbas av ytterligare transaktionskostnader vid konvertering av euro till en annan valuta. Risken bedöms som låg att värdet på euro minskar i förhållande till investerarens referensvaluta i en omfattning som får en hög väsentlig negativ effekt för investerarens aktieinnehav och eventuella utdelning. Däremot bedöms risken vara hög att värdeminskning på euro i förhållande till investerarens referensvaluta inträffar som får en låg negativ effekt för investerare. Den negativa effekten av att risken inträffar beror således på i vilken omfattning värdeminskningen på euro sker i förhållandet till referensvalutan.

### Framtida emissioner kan påverka Aktiernas värde negativt och leda till utspädning

Koncernen är beroende av extern finansiering bland annat för dess likviditet, för att refinansiera dess skulder när de förfaller, för fastighetsförvärv och för fastighetsutveckling (se "Finansieringsrisk" ovan). Bolaget kan i framtiden söka finansiering på kapitalmarknaden genom emission av ytterligare aktier eller andra värdepapper. En sådan emission av aktier kan påverka priset på Aktierna negativt och leda till en utspädning av ekonomiska rättigheter och rösträtt om emissionen genomförs utan företrädesrätt för de befintliga aktieägarna. Under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas [och att Utökningsoptionen nyttjas till fulla] kommer exempelvis Erbjudandet att innebära en utspädning om maximalt cirka [6,41] procent av aktierna och [0,68] procent av rösterna i Bolaget för befintliga aktieägare som inte väljer att delta i Erbjudandet. Bolaget kan vid eventuella framtida emissioner välja att använda en transaktionsstruktur som medför en utspädning som väsentligt överstiger utspädningseffekten i Erbjudandet. Följaktligen finns en risk som bedöms vara medelstor att framtida emissioner kan sänka priset på Aktierna och/eller späda ut investerarens aktieinnehav i Bolaget.

## Ansvarsfriskrivning

Swedbank är förmedlare av Akelius aktier i bolagets emission av D-aktier. 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 aktier 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 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 bolagets hemsida [www.akelius.se/](http://www.akelius.se/) samt Swedbanks hemsida [www.swedbank.se/prospekt](http://www.swedbank.se/prospekt)