

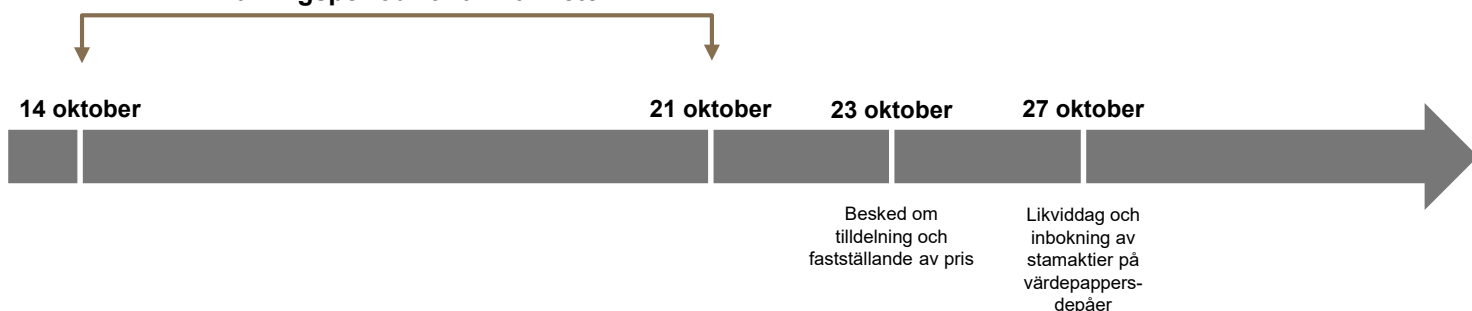
**Viktig information:** Denna presentation utgör inte, och ska inte anses utgöra, ett prospekt enligt tillämpliga lagar och regler. Det prospekt som har upprättats och registrerats hos Finansinspektionen har offentliggjorts. Prospektet innehåller en presentation Offentliga Hus i Norden AB (publ) ("Offentliga Hus" eller "Bolaget") och de värdepapper som avses ges ut. Prospektet innehåller information om vissa av de risker som är förknippade med Offentliga Hus och de värdepapper som Offentliga Hus 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 Offentliga Hus. Med "Swedbank" avses Swedbank AB (publ).

# Inbjudan till förvärv av stamaktier i Offentliga Hus

Offentliga Hus avser att notera bolagets stamaktier på Nasdaq First North Premier Growth Market. I samband med notering genomför bolaget en nyemission och ägarspridning. Allmänheten erbjuds i samband med nyemission att förvärva stamaktier i erbjudandet

<b>Erbjudandets storlek:</b>	Baserbjudande om högst 111 940 300 stamaktier, med rätten att utöka erbjudandet med högst 16 791 045 aktier
<b>Erbjudandepris:</b>	13,4 – 16,1 kronor per stamaktie (courtage utgår ej)
<b>Anmälningsperiod</b>	14 oktober – 21 oktober 2020 klockan 15.00
<b>Likviddag:</b>	27 oktober 2020
<b>Fastställande av pris:</b>	23 oktober 2020
<b>Första dag för handel:</b>	23 oktober 2020 på Nasdaq First North Premier Growth Market

## Anmälningsperiod 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 värdepapperstjänstunder "Spara"-Översikt"- Aktuella emissioner", Kundcenter (personligservice) alternativt den lokala sparbankens telefonbank, sin rådgivare, personliga mäklare eller kontor samt i appen "Spara Placera" välj "Aktuella emissioner".

### Hur många stamaktier kan jag förvärva?

Anmälan om förvärv av Aktierna inom ramen för Erbjudandet till allmänheten ska ske under perioden 14 oktober till och med den 21 oktober 2020. 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 500 Aktier och högst 65 000 Aktier, i jämna poster om 500 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 15.00 den 21 oktober 2020.

### Hur vet jag om jag har blivit tilldelad stamaktier?

Tilldelning beräknas ske omkring den 23 oktober 2020. 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 23 oktober 2020. De som inte tilldelas några stamaktier erhåller inte något meddelande.

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

Likvida medel i svenska kronor för betalning av tilldelade stamaktier ska finnas disponibelt på likvidkontot hos Swedbank eller sparbank senast på likviddagen den 27 oktober 2020 klockan 01:00.

I det fall Förvärvaren önskar kunna handla med sina stamaktier första handelsdagen ska likvida medel i svenska kronor för betalning av tilldelade stamaktier finnas disponibelt på likvidkontot hos Swedbank eller sparbank senast på tilldelningsdagen den 23 oktober 2020 klockan 01:00.

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

Detta dokument utgör inte ett erbjudande att sälja, eller införande av ett erbjudande att köpa eller förvärva, aktier eller andra värdepapper. Materialet får inte distribueras i eller till något land eller jurisdiktion där det skulle kunna strida mot lokala värdepappersrättsliga lagar och regler att göra det. Personer som mottar material måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.



## Om Offentliga Hus

- Offentliga Hus i Norden AB (publ) ("Bolaget") har sedan Bolagets start 2011 varit ett transaktionsdrivet bolag med fokus på långsiktig förvaltning av samhällsfastigheter globalt
- Bolagets fastighetsbestånd består till majoriteten av attraktiva samhällsfastigheter med huvudfokus på utbildning, vård och omsorg samt kontor för offentlig förvaltning
- Bolagets fokus på långsiktighet, aktivt ägande och marknadsmässiga villkor har gjort Offentliga Hus till en attraktiv samarbetspartner till offentligt finansierade verksamheter i behov av effektiva fastighetslösningar som främjar mänskligt välbefinnande
- Fastighetsbeståndet är diversifierat över tillväxtorter, regionstäder och större tätorter
- Bolaget har en decentraliserad organisation med 15 medarbetare

## Transaktionsdetaljer

- Erbjudande till allmänheten och notering av Offentliga Hus
- Stamaktier på Nasdaq First North Premier Growth Market

<b>Kortnamn</b>	OFFHUS
<b>Erbjudandets storlek:</b>	1 500 MSEK
- Baserbjudande	1 500 MSEK
- Övertilldelningsoption om högst	225 MSEK
<b>Antal aktier i erbjudandet:</b>	128 731 343
- Baserbjudande om högst	111 940 300
- Övertilldelningsoption om högst	16 791 045
<b>Erbjudandepris</b>	13,4 – 16,1 per stamaktie
<b>Anmälningstid</b>	14 – 21 oktober 2020 kl. 15:00
<b>Besked om tilldelning</b>	23 oktober 2020
<b>Likviddag</b>	27 oktober 2020

## Offentliga Hus historia

### Expansionsfas

2011–2016

2011: Offentliga Hus grundades som en pionjär inom samhällsfastigheter

2012–2016: Förvärv av Landstingshuset i Karlstad (hyresgäst: Region Värmland) och sex fastigheter i Landskrona (hyresgäst: Landskrona kommun)

### Accelererad tillväxtfas, tillgång till kapitalmarknaden

2017 – 19 augusti 2020

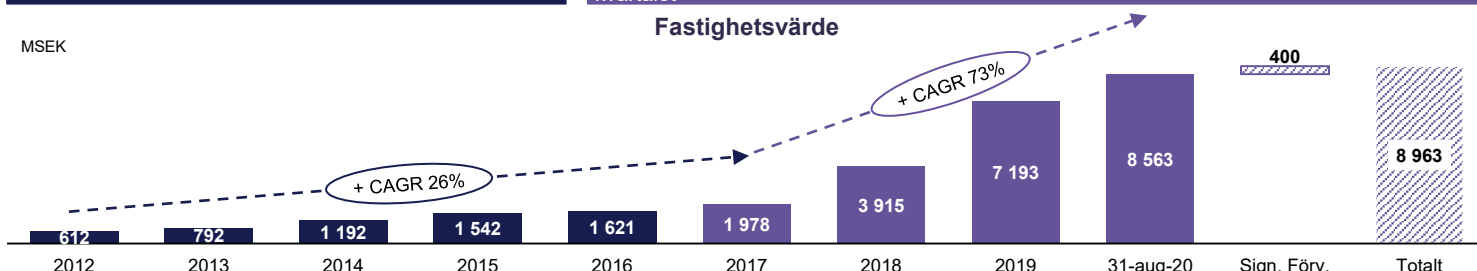
2017: Bolagets första obligation möjliggjorde en mer diversifierad finansiering

2019: Utgivande av en hybridobligation och en grön obligation

2020: Ny stark ledning tillsätts för att driva tillväxtagenda. Framgångsrik taktökning av organisationen under H1. Stark M&A-aktivitet och renodling av fastighetsportfölj. Signerade en förvärvsportfölj bestående av nio förstklassiga offentliga kontorsfastigheter under andra kvartalet

MSEK

### Fastighetsvärde



### Nyckeltal

~4,8 år

Genomsnittlig återstående hyrestid

141

Fastigheter

~83%

Andel samhällsfastigheter

93,3%

Ekonomisk uthyrningsgrad

~73%

Genomsnittligt årlig portföljtillväxt sedan 2017

~0,6 MDSEK

Hyresvärde

~4,9%

Yield

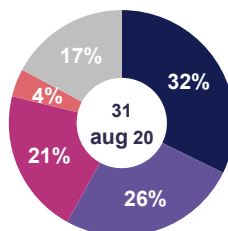
2,4 MDSEK

EPRA NAV

8,6 MDSEK

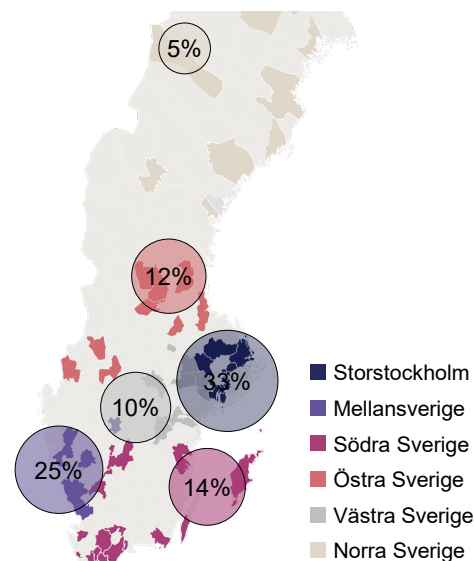
Fastighetsvärde

### Segment



- Vård och omsorg
- Infrastruktur
- Kontor
- Utbildning
- Övrigt

### Geografisk närvaro



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

Detta dokument utgör inte ett erbjudande att sälja, eller infordrande av ett erbjudande att köpa eller förvärva, aktier eller andra värdepapper. Materialet får inte distribueras i eller till något land eller jurisdiktion där det skulle kunna strida mot lokala värdepappersrättsliga lagar och regler att göra det. Personer som mottar material måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.



## Ledning och styrelse

### Fredrik Brodin

VD

Tidigare erfarenhet från bl.a. Stendörren och Hembla



### Johan Bråkenhielm

COO

Tidigare erfarenhet från bl.a. Stendörren



### Magnus Sundell

CFO

Tidigare erfarenhet från bl.a. Stendörren



### Björn Rosengren

Styrelseordförande

Tidigare näringsminister och erfarenhet från bl.a. Kinnevik



## Finansiella och operationella mål

EPRA NAV

Tillväxt om 20% per år

ROE

>12% per år

LTV

≤60%

Soliditet

>35%

Räntetäckningsgrad

>2.2x

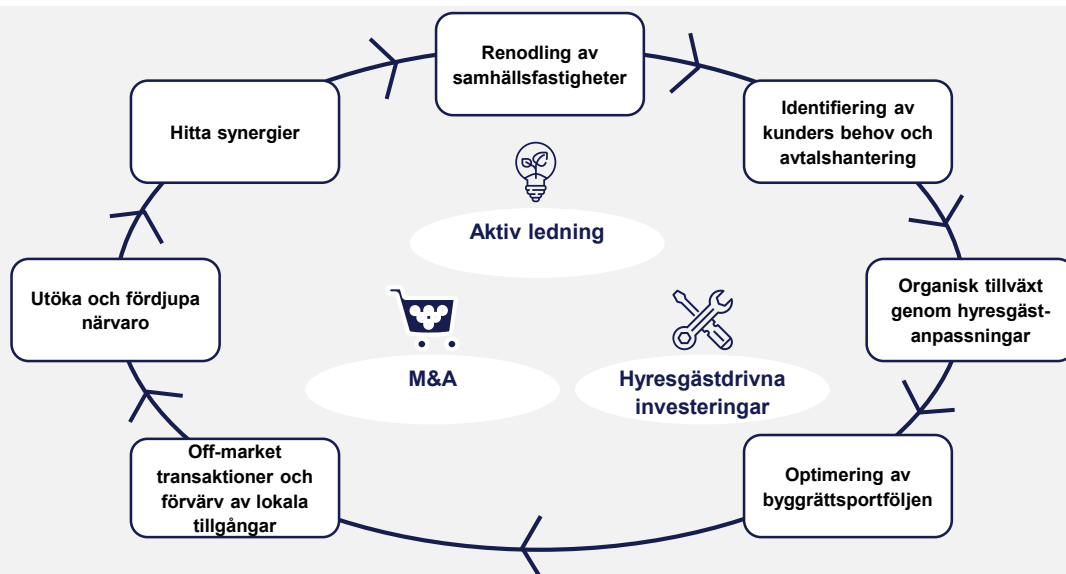
Utdelningspolicy

Vinst ska primärt användas till att tillvarata affärsmöjligheter samt uppfylla finansiella mål, därefter ska upp till halva förvaltningsresultatet efter schablonskatt delas ut till aktieägarna

Kreditbetyg

Investment Grade inom en treårsperiod

## Tillväxtstrategi



## Hållbarhetsstrategi

### Långsiktiga lösningar

Bolaget använder sig av smarta teknologier för att skapa långsiktiga, resurseffektiva lösningar – för miljö och offentlig verksamhet

### Ett partnerskap för välfärd

Bolaget arbetar nära med kommuner för att skapa fastigheter som optimerar offentlig verksamhet

### Fastigheter med fokus på människor

Bolaget skapar förutsättningar för att främja hälsa och välbefinnande hos sina hyresgäster och medarbetare

Hållbarhet är en integrerad del av Bolagets affärsmodell. Som ägare och förvaltare av Samhällsfastigheter är Bolagets ansvar att leverera fastigheter som uppfyller de villkor som behövs för att välfärden ska fungera så bra som möjligt, över tid. Den hållbara strategin är väl sammanlänkad med de globala målen

För ytterligare information om Offentliga Hus och dess verksamhet, samt marknad och risker förknippande med Bolaget, hänvisas till prospektet som finns tillgängligt på bolagets hemsida [www.offentligahus.se](http://www.offentligahus.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

### **Bolaget är exponerat mot risker relaterade till coronavirus (COVID-19)**

I slutet av december 2019 upptäcktes utbrottet av ett nytt coronavirus (senare benämnt COVID-19) i staden Wuhan i Hubei-provinsen i Kina. I slutet av februari 2020 spreds även COVID-19 snabbt utanför Kina och den 11 mars 2020 meddelade Världshälsoorganisationen (WHO) att utbrottet klassades som en pandemi. Som en följd av pandemin har stater, myndigheter och andra organisationer infört riktlinjer, råd, rekommendationer, förbud och vidtagit andra åtgärder i syfte att begränsa smittspridningen. Sådana åtgärder inkluderar exempelvis avrådan från, och begränsningar av, transporter och resor, stängningar av arbetsplatser, skolor och andra institutioner samt begränsningar av antalet deltagare vid, eller förbud för, allmänna sammankomster och offentliga tillställningar.

I vilken utsträckning COVID-19 kommer att påverka Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning, kommer att bero på ett flertal faktorer som Bolaget per dagen för Prospektet inte kan identifiera eller bedöma med precision eller säkerhet. Faktorer som kan påverka Bolaget är bland annat pandemins långvarighet, omfattning och negativa effekter på ekonomin, politiska och marknadsförhållanden (se även riskfaktorn "Förändringar i makroekonomiska faktorer kan påverka Bolaget" nedan).

Per dagen för Prospektet har Bolaget inte kunnat konstatera någon väsentlig påverkan på dess verksamhet, resultat eller finansiella ställning. Bolaget har däremot identifierat vissa befintliga risker relaterade till Offentliga Hus där Bolaget bedömer att COVID-19 kan innebära en ökad riskexponering.

I takt med att Bolagets hyresgäster utsätts för effekterna av utbrottet av COVID-19 så kan Bolaget komma att påverkas genom krav på sänkta hyresnivåer och ökade vakansgrader vilket kan resultera i minskade eller helt uteblivna hyresintäkter (se även riskfaktorn "Koncernens hyresintäkter kan minska eller utebli" nedan). Per den 31 augusti 2020 härrörde 80 procent av Koncernens hyresintäkter från hyresgäster vars verksamhet, direkt eller indirekt, är skattefinansierad. På kort sikt bedöms dessa hyresintäkter inte påverkas av COVID-19 däremot bedöms Bolagets övriga hyresintäkter kunna påverkas negativt även på kort sikt. Utifrån ett långsiktigt perspektiv föreligger en risk för att behöriga myndigheter utfärdar mer långtgående säkerhetsföreskrifter och uppställer ytterligare krav för offentliga verksamheter, i synnerhet inom segmentet vård och omsorg, till följd av det pågående utbrottet av COVID-19. Sådana säkerhetsföreskrifter och krav skulle kunna få till följd att Koncernen måste utveckla och anpassa sina befintliga fastigheter i större utsträckning än tidigare, vilket skulle kunna medföra ökade kostnader för Koncernen (se även riskfaktorn "Bolaget är föremål för risker relaterade till underhåll, reparationer, skador och defekter på fastigheter" nedan).

Vidare kan fastighetsmarknaden påverkas av en långvarig konjunkturnedgång. Skulle utbudet av fastigheter öka, eller förbli detsamma, och efterfrågan minska, föreligger en risk för att priset på fastigheter sjunker vilket kan påverka värdet på Bolagets fastighetsbestånd (se även riskfaktorn "Värdet på Bolagets fastigheter kan fluktueras" nedan).

Bolagets resultat och framtida tillväxt kan även påverkas negativt om pågående eller planerade projekt eller investeringar försenas eller helt avbryts eller planerade underhåll eftersätts till följd av att det inte finns möjlighet att hitta finansieringslösningar på villkor som är acceptabla för Koncernen, eller överhuvudtaget, i det fall COVID-19 får en negativ påverkan på kreditmarknaden (se även riskfaktorn "Bolaget är föremål för finansierings-, ränte- och kreditrisker" nedan). Givet att det är svårt att förutse effekterna av och under hur lång tid spridningen av COVID-19 kommer att pågå föreligger det en risk för att upplåningsmarginalerna, på längre sikt, höjs till följd av att bankernas finansieringskostnader går upp. Per den 31 augusti 2020 uppgick Offentliga Hus räntebärande skuld till 6 296 MSEK och för det fall att Bolagets finansiella position påverkas negativt finns det en risk att Koncernens kreditvärdighet försämrars, eller anses ha försämrats, vilket kan leda till högre finansieringskostnader och försämrad möjlighet för Koncernen att finansiera sig på acceptabla villkor. En ökning/minskning av Koncernens finansiella kostnader för räkenskapsåret 2019 med +/- 10 procent skulle påverkat periodens resultat före skatt med +/- 11 MSEK. Vidare kan en försämrad finansiell position, till följd av värdeförändringar i fastighetsbeståndet, oaktat förändrad faktisk eller ansedd kreditvärdighet, försvåra Koncernens möjlighet att finansiera verksamheten på villkor som är acceptabla för Koncernen. COVID-19 och de globala och regionala ekonomiska förändringar som sker på grund av pandemin (samt till följd av eventuella framtida virusutbrott) kan även innebära en ökad riskexponering i förhållande till andra riskfaktorer som identifieras och preciseras nedan, som i sin tur kan ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella position.

### **Värdet på Bolagets fastigheter kan fluktueras**

Offentliga Hus fastigheter redovisas till verkligt värde i balansräkningen och med värdeförändringar i resultaträkningen. För närvarande värderas Bolagets fastighetstillgångar minst en gång per räkenskapsår i relation till 100 procent av fastighetsportföljen. Ett flertal omständigheter kan medföra att värdet på Bolagets fastigheter minskar. Dessa omständigheter kan bland annat bestå av en minskad intjäningsförmåga eller en förändring av marknadens förväntade avkastning. För det fall Bolaget skriver ner värdet på fastigheter så kan det få till följd att Offentliga Hus resultat och finansiella ställning påverkas negativt. Vidare kan förändringar komma att ske i värderingsfrekvensen och i täckningen. Detta kan resultera i att värdet blir svårare att uppskatta för investerare, finansiella motparter eller tredje parter intresserade av värderingen på Bolagets fastigheter.

Skulle värdet på Offentliga Hus fastigheter sjunka och Bolaget till följd därav tvingas skriva ner deras värde, skulle det kunna få ett flertal konsekvenser. Exempelvis skulle det kunna innebära att Bolaget bryter mot kovenanter i dess låneavtal, vilket i sin tur kan medföra att lån förfaller till betalning och därmed påverkar Bolagets likviditet.

Skulle denna risk materialiseras så kan den resultera i en hög påverkan på Bolagets finansiella ställning och Bolaget skulle möjligtvis behöva söka finansiering från annat håll, exempelvis genom nyemissioner eller genom avyttring av Bolagets fastigheter till oförmånliga priser. Vid en minskning av värdet på Bolagets fastigheter skulle sannolikt även värdet på Bolaget minska.

### **Bolagets drift- och underhållskostnader kan öka**

Offentliga Hus ansvarar för drift- och underhållskostnaderna för vissa av dess fastigheter. Bolaget ansvarar även i vissa fall för kostnader för el, sophämtning, varme och vatten. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från enstaka aktörer, där alternativa leverantörer, vid eventuella kostnadshöjningar, kanske inte finns att tillgå eller är oförmögna att tillhandahålla samma varor eller tjänster. I den mån kostnadshöjningar inte går att kompensera genom reglering i hyreskontrakt eller hyreshöjningar kan Bolagets driftskostnader relativt hyresintäkter öka. Oförutsedda och omfattande kostnader för fastigheternas underhåll kan också leda till ökade driftskostnader för Bolaget. En sådan utveckling kan över tid och aggregatet få en negativ påverkan på Koncernens resultat.

### **Bolaget är exponerat för risker i relation till den externa förvaltningen av dess fastigheter**

Den befintliga verksamhetsmodellen bygger på att Koncernen anlitar externa tjänsteleverantörer för fastighetsförvaltningsuppgifter. De externa tjänsteleverantörerna anlitas bland annat för fastighetsförvaltningsjänster såsom hyresfakturer/inkasso, fastighetsunderhåll, vissa IT- och marknadsföringsjänster. Trots noggrann bevakning finns det en risk för att Koncernens externa tjänsteleverantörer inte kan fullgöra sina förpliktelser på ett tillfredsställande sätt, vilket kan leda till försenade eller minskade hyresintäkter, störningar eller andra negativa konsekvenser som kan inverka ogynnsamt på Koncernens resultat eller renommé. Koncernen ingår avtal med de externa tjänsteleverantörerna och är därmed exponerad för risken att dessa avtal måste revideras i framtiden. Om Koncernens externa tjänsteleverantörer inte kan eller vill fullgöra sina förpliktelser gentemot Koncernen, kan detta få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet.

Offentliga Hus har avtal med ett flertal externa leverantörer av fastighetsskötsel och teknisk fastighetsförvaltning, däribland Nordic PM AB, ett bolag som ägs till 64 procent av Offentliga Hus huvudägare, Aktiebolaget Fastator (publ), avseende hanteringen av fastighetsdrift, teknisk och kommersiell förvaltning för merparten av Koncernens fastighetsbestånd. Under räkenskapsåret 2019 köptes tjänster för cirka 25 495 TSEK från Nordic PM AB. Den 4 september 2020 ingick Bolaget ett nytt avtal med Nordic PM AB som gäller för perioden 1 juli 2020 till 30 juni 2023, se avsnittet "Väsentliga avtal - Fastighetsförvaltningsavtal med Nordic PM AB" för mer information. För det fall avtalet med Nordic PM AB skulle sägas upp finns det en risk att Bolaget inte kan ersätta detta med andra likvärdiga tjänsteleverantörer och/eller att avtalet enbart kan ersättas till sämre villkor, vilket kan leda till ökade kostnader vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat.

### **Bolaget är föremål för finansierings-, ränte- och kreditrisker**

Utöver eget kapital är Koncernens verksamhet huvudsakligen finansierad genom externt tillhandahållt kapital, utestående företagsobligationer och hybridlån. Bolagets belåningsgrad per 31 augusti 2020 uppgick till 66 procent (räntebärande skuld dividerat med tillgångar). Räntor och finansieringskostnader utgör därför en av Offentliga Hus största kostnader och finansnettot uppgick under räkenskapsåret 2019 till cirka 113 MSEK. Som en följd av detta är Bolaget exponerat mot finansierings-, ränte- och kreditrisker. Det är vidare sannolikt att huvuddelen av erforderligt kapital för finansieringen av såväl utvecklingen av befintliga fastigheter som tillkommande förvärv kommer att erhållas genom fastighetsobligationer eller tillhandahållas av banker, kreditinstitut eller andra långgivare.

Det rådande låga ränteläget i Sverige har haft en betydande inverkan på fastighetsmarknaden och har lett till höga värderingar av fastigheter. Det är dock möjligt och sannolikt att dessa räntenivåer kommer att höjas i framtiden och detta måste beaktas. En ökning av räntenivåerna kan ha en negativ effekt på marknadsvärdet av Koncernens fastighetsbestånd och Koncernen skulle därmed kunna tvingas skriva ned det redovisade värdet av fastighetsbeståndet. En sådan nedskrivning av det redovisade värdet skulle medföra en ökad belåningsgrad. Vidare kan räntehöjningar generellt leda till minskad efterfrågan på fastigheter och ha en negativ effekt på potentiella köparens möjlighet att finansiera fastighetsförvärv. Ändringar i räntenivåerna kan också påverka marknadsvärdet på Koncernens fastigheter. En förändring av räntan på Bolagets utestående lån om +/- 1 procent skulle ha påverkat Bolagets kapitalkostnad under räkenskapsåret 2019 med cirka +/- 33 MSEK.

Per den 31 augusti 2020 uppgick Koncernens räntebärande skulder (skulder till kreditinstitut, obligationer och reverser) till 6 296 MSEK, varav 924 MSEK (motsvarande 15 procent) måste förnyas eller återbetalas inom det närmaste året, 1 495 MSEK (motsvarande 24 procent) måste förnyas eller återbetalas inom ett till två år och 2 614 MSEK (motsvarande 42 procent) måste förnyas eller återbetalas inom två till fem år. Det finns en risk att långivarna inte kommer att förlänga Offentliga Hus krediter vid krediternas slutfall, att det inte finns alternativa kreditfaciliteter till förfogande, eller att krediter endast kan erhållas till väsentligt högre kostnader än i dagsläget. Det finns även en risk att Bolagets nuvarande eller framtida kreditbetyg försämrars, vilket kan leda till att Bolaget inte kan erhålla lån på förmånliga villkor och därmed leda till ökade kostnader för Bolaget. Vidare innehåller vissa av Koncernens låneavtal villkor som kan komma att begränsa Koncernens framtida möjligheter att ta upp nya lån.

Skulle någon av dessa risker materialiseras så skulle det kunna få en hög påverkan på Bolagets finansiella ställning och Bolaget skulle möjligtvis behöva söka finansiering från annat håll, exempelvis genom nyemissioner, eller genom avyttring av Bolagets fastigheter till oförmånliga priser.

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

# Risker relaterade till erbjudandet och aktierna

## **Vissa av Bolagets avtal kan påverkas vid förändringar i kontrollen över Bolaget**

I vissa av Koncernens låneavtal med kreditinstitut kan det finnas bestämmelser som aktualiseras vid förändring i kontrollen över Offentliga Hus. Vid förändringar i kontrollen kan vissa rättigheter för motparten, eller skyldigheter för Koncernen, inträda som bland annat kan komma att påverka Koncernens fortsatta finansiering. Om Koncernens finansiering påverkas skulle det kunna leda till att Bolaget blir tvunget att avyttra fastigheter till oförmånliga priser samt, över tid, få en negativ påverkan på Bolagets intäkter, vilket skulle kunna leda till en negativ inverkan på Offentliga Hus verksamhet, resultat och finansiella ställning.

## **Bolaget har lämnat finansiella åtaganden i låneavtal vilket kan påverka Koncernens likviditet negativt**

Koncernens verksamhet har historiskt finansierats med banklån, obligationslån och hybridlån, och det är sannolikt att även det kapital som krävs för att finansiera framtida förvärv och investeringskostnader i befintliga fastigheter kommer att erhållas från dessa finansieringskällor. Koncernens möjlighet att erhålla finansiering i framtiden är beroende av dess verksamhet, framtidsutsikter och marknadssituation. Vid ogynnsamma marknadsförutsättningar kan Koncernens finansiella resultat påverkas negativt och detta kan minska Koncernens finansieringsmöjligheter. Dessutom innehåller vissa av Koncernens kreditavtal finansiella åtaganden, vilka i ogynnsamma marknadslägen kan ha särskilt negativa konsekvenser för Koncernen, däribland följande:

- Koncernens finansiella och operativa flexibilitet i planeringen av, eller anpassningen till, förändringar i sin verksamhet eller bransch kan vara begränsad,
- Koncernens förmåga att finansiera investeringar i befintliga fastigheter kan vara begränsad eftersom Koncernen kan tvingas använda en del av sitt kassaflöde från den löpande verksamheten för att betala av sina skulder,
- Koncernens förmåga att utnyttja affärsmöjligheter eller göra förvärv eller investeringar kan vara begränsad, • Koncernens möjlighet att erhålla ytterligare, eller säkerställa framtida, krediter kan vara begränsad,
- Koncernens möjlighet att besluta om utdelning kan vara begränsad,
- Koncernen kan ha en konkurrensnackdel jämfört med andra bolag med lägre skuldsättning.

Om Offentliga Hus eller andra bolag i Koncernen bryter mot ett eller flera finansiella eller andra åtaganden i ett låneavtal skulle det kunna leda till att lånet förfaller till omedelbar betalning eller att kreditinstitutet tar säkerheter i anspråk. Om ett lån förfaller till omedelbar betalning kan det, enligt så kallade cross default-bestämmelser i vissa låneavtal, innebära att även andra förpliktelser förfaller till betalning. Uppsägning av ett eller flera lån upptagna av Bolaget eller andra bolag i Koncernen, eller ianspråktagandet av ställda säkerheter, skulle kunna få en hög påverkan på Bolagets likviditet.

## **Risker relaterade till Koncernens verksamhet och marknad**

### **Koncernens hyresintäkter kan minska eller utebli**

Hyresintäkter utgör Offentliga Hus huvudsakliga löpande intäkter och uppgick under räkenskapsåret 2019 till 320 MSEK. Dessa ska täcka drift- och underhållskostnader samt kapital och administrationskostnader. Om hyresgäster inte betalar sina hyror i tid, eller överhuvudtaget, eller på annat sätt inte fullgör sina förpliktelser i enlighet med gällande hyresavtal kan detta leda till minskade eller helt uteblivna hyresintäkter.

En vanlig orsak till minskade hyresintäkter är en ökad vakansgrad. Vakansgraden kan komma att öka genom att hyresgäster flyttar ut och att dessa lokaler inte kan hyras ut direkt eller inom viss tid till nya hyresgäster. En långvarig konjunktmedgång kan leda till ökad vakansgrad, vilket kan resultera i minskade eller helt uteblivna hyresintäkter. Risken för fluktuationer i vakansgrad ökar med förekomsten av fler enskilda stora hyresgäster. Offentliga Hus tio största hyresgäster motsvarade cirka 46,7 procent av de totalt avtalade hyresintäkterna den 31 augusti 2020. Det finns en risk att Bolagets större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när dessa löper ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser. Om de större hyresgästerna möter finansiella svårigheter eller på annat vis blir oförmögna att uppfylla sina förpliktelser under något avtal skulle det kunna medföra betydande konsekvenser för Offentliga Hus då Bolagets hyresintäkter skulle kunna bli väsentligt lägre än beräknat. Om hyresgästen i Bolagets största hyresavtal till exempel inte förnyar sitt hyresavtal och vakans i sådan lokal därigenom uppstår skulle Bolagets hyresintäkter, baserat på Bolagets aktuella intjäningsförmåga per den 31 augusti 2020, minska med cirka 21 MSEK per år.

De hyresavtal som har ingåtts med Koncernens tio största hyresgäster har varierande löptider. Den 31 augusti 2020 var den genomsnittliga återstående löptiden för dessa hyresavtal 4,6 år. Eftersom Koncernen främst riktar sig mot fastigheter som har hyresgäster i den offentliga sektorn är hyresintäkterna och vakansgraden beroende av exempelvis kommunala budgeteringar, utvecklingen i den kommunala sektorn och den allmänna politiska utvecklingen i Sverige. Det sistnämnda exemplet kan konkretiseras som en risk för att staten eller kommunerna i ett eller flera fall är ovilliga att avyttra statliga eller kommunala tillgångar till privata aktörer eller överhuvudtaget genomföra privatiseringar inom fastighetsbranschen. Den politiska utvecklingen kan även resultera i att staten beslutar att minska eller helt återkalla den statliga finansieringen av befintliga myndigheter som är hyresgäster till Offentliga Hus eller att stat eller kommun själva väljer att utveckla nya fastigheter för utnyttjande inom den offentliga sektorn, vilket kan leda till minskade hyresintäkter eller en ökad vakansgrad för Bolaget.

Det finns också en risk att hyresavtal kopplade till nyförvärvade fastigheter är kortfristiga sådana som kräver att Offentliga Hus eller ett annat bolag inom Koncernen löpande måste omförhandla, förnya eller förlänga avtalsvillkoren. Om sådana förhandlingar inte leder till en förlängning av hyresavtalen finns det en risk att Koncernens vakansgrad ökar och att hyresintäkterna för Koncernen minskar. Sådana risker kommer att vara särskilt stora i tider då Offentliga Hus planerar att genomföra ett stort antal fastighetsförvärv.

## **Bolaget är exponerat mot förvärvsrelaterade risker**

Koncernens strategi inbegriper tillväxt genom direkta fastighetsförvärv samt genom förvärv av bolag som äger fastigheter. Förvärvn exponerar Koncernen för ett flertal risker. Exempelvis gör Koncernen i samband med ett förvärv vissa antaganden och ställningstaganden baserade på sin due diligence av fastigheterna som ska förvärvas samt annan information som är tillgänglig vid förvärvstidpunkten, inklusive antaganden om framtida hyresintäkter och rörelsekostnader. Dessa antaganden och ställningstaganden involverar risker och osäkerhetsfaktorer som kan leda till att de visar sig vara felaktiga och att Koncernen därför inte kan uppnå alla förväntade fördelar med förvärvet. Vid fastighetsförvärv utgörs riskerna bland annat av risker kopplade till framtida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden samt tekniska brister. Vid förvärv av bolag som äger fastigheter tillkommer risker för till exempel höjda skatter och legala tvister samt högre skuldsättning och högre räntekostnader. Förväntade skalfördelar och kostnadsbesparingar kan, helt eller delvis, utebli eller uppnås senare än beräknat. Detta kan resultera i högre kostnader än planerat. Det finns heller inga garantier för att systemen, åtgärderna eller kontrollerna som krävs för att stötta Koncernens expansion är tillräckliga, och de kan kräva fortsatt utveckling.

I Koncernens förvärvsavtal lämnar säljaren normalt tidsbestämda garantier för fastigheten och det förvärvade bolaget. Det finns en risk för att dessa garantier inte helt eller i tillräckligt hög grad täcker alla brister som kan uppkomma. Vidare föreligger risk för att en garanti från säljarens sida inte kan verkställas på grund av att säljaren är på obestånd. Förvärv av bolag som äger fastigheter kan dessutom exponera Koncernen för risker förknippade med integration av förvärvn, däribland oförmåga att behålla nyckelpersonal, fusionskostnader, organisationskostnader, oförutsedda kostnader och svårigheter att uppnå de förväntade synergieffekterna av förvärvn samt en framgångsrik implementering av Koncernens strategi efter förvärvet. Då Koncernen löpande är engagerad i förvärv och utforskar möjligheten att förvärva fastigheter och bolag som äger fastigheter kan dessa risker vara återkommande och Koncernen exponeras därigenom för risken för oförutsedda öknings- eller transaktionskostnader eller inställda förvärv. Utöver riskerna förknippade med de förvärvade fastigheterna i sig, kan vissa förvärv vara mycket komplexa eller svåra att integrera och därmed kräva mycket av ledningens tid och resurser. Skulle dessa risker avseende framtida förvärv förverkligas kan detta över tid och aggregerat få en väsentligt negativ inverkan på Koncernens rörelseresultat.

## **Bolaget är föremål för risker relaterade till underhåll, reparationer, skador och defekter på fastigheter**

Samtliga fastigheter som Koncernen äger kräver framtida reparationer och underhåll i varierande omfattning efter det att befintliga hyreskontrakt löpt ut eller av annan orsak. Ett regelbundet fastighetsunderhåll är nödvändigt för att upprätthålla marknadsvärdet och hyresnivåerna i Koncernens fastighetsbestånd. Omfattningen av nödvändiga underhålls- och reparationsarbeten kan dock öka, till exempel på grund av ändrade energieffektivitetsregler, eller till följd av skador orsakade av hyresgäster eller andra parter. Vidare kan underhållskostnaderna öka på grund av inflation och Koncernens reparationskostnader och investeringar i modernisering kan öka mer än Koncernen förväntar sig. Om väst underhållsbehov inte uppmärksammas i tid eller underhållsnivån är otillräcklig kan detta leda till lägre värden på sådana fastigheter och Koncernen kan även behöva sänka hyresnivåerna för sådana fastigheter.

Att vara verksam i fastighetsbranschen medför också tekniska risker. Med teknisk risk avses de risker som är förknippade med den tekniska driften av fastigheter, såsom risken för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador (genom exempelvis brand, annan naturkraft eller av hyresgäster) samt föroreningar. Om det uppstår tekniska problem kan dessa leda till en betydande kostnadsökning för Koncernen. Om Koncernens kostnader ökar på grund av tekniska skador kan detta leda till minskade hyresintäkter och/eller förlorade tillväxtpotentialer.

## **Bolaget kan misslyckas med att behålla och rekrytera kvalificerad personal och ledande befattningshavare**

Att kunna attrahera, motivera och behålla kvalificerad personal och ledande befattningshavare är viktigt för Koncernens framgång, framtida verksamhet och affärsplan. Koncernen är särskilt beroende av den kunskap, erfarenhet och det engagemang som finns hos ledningen. I syfte att attrahera, motivera och behålla vissa nyckelpersoner kan Koncernen behöva höja ersättningen till dessa personer, med ökade kostnader som resultat. Om Koncernen inte kan attrahera och behålla kvalificerad personal i framtiden kan detta ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens framtidsutsikter.

## **Förändringar i makroekonomiska faktorer kan påverka Bolaget**

Offentliga Hus strategi är att förvärva, förvalta och förädla Samhällsfastigheter. Bolagets befintliga fastighetsbestånd omfattar fastigheter i 72 av Sveriges 290 kommuner. Bolagets verksamhet påverkas därmed av såväl makroekonomiska faktorer som utvecklingen på de lokala fastighetsmarknaderna. Dessa faktorer innefattar, men är inte begränsade till, tillväxten i bruttonationalprodukt (BNP), inflation, befolkningstillväxt och sysselsättningsgrad. Samhällsfastigheter påverkas inte i samma utsträckning av konjunkturläget som andra typer av kommersiella fastigheter, vilket bland annat beror på att det allmänna särskilt ska trygga rätten till samhällstjänster. Trots detta påverkas Bolagets resultat av trender i de makroekonomiska förutsättningarna på den svenska fastighetsmarknaden genom att påverka efterfrågan på kommersiella fastigheter och därmed Bolagets uthyringsgrad, hyresnivåer, marknadsvärdet av dess tillgångar samt tillgången till, och kostnaden för, finansiering, vilket kan leda till ökade kostnader samt minskade intäkter och kan få en negativ påverkan på Bolagets finansiella ställning.

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



# Risker relaterade till erbjudandet och aktierna

## **Bolaget är exponerat mot risker relaterade till fastighetsutveckling**

Offentliga Hus verksamhet omfattar fastighetsutvecklingsprojekt, vilket innefattar ny-, till- och ombyggnation av fastigheter. För räkenskapsåret 2019 uppgick investeringar i befintliga fastigheter till 45 MSEK och per den 31 augusti 2020 ägde Bolaget två fastigheter helt eller delvis bestående av byggrätter upptagna till marknadsvärde i bokslutet. Vid full exploatering enligt gällande detalplaner bedöms det inom dessa två fastigheter kunna tillskapas cirka 30 000 kvadratmeter ljus bruttoarea, varav cirka 20 000 kvadratmeter för bostadsändamål och 10 000 kvadratmeter för utbildning samt kontorsändamål. Möjligheten att genomföra ekonomiskt lönsamma utvecklingsprojekt är beroende av ett antal faktorer, såsom Offentliga Hus förmåga att anlita och förvärva nödvändig expertis, byggkonstruktion, ingenjörsvetenskap, produktion och försäljning samt dess förmåga att erhålla nödvändiga tillstånd och tillse att Bolaget erhåller förmånliga avtal med externa utvecklare. Större ombyggnationer och renoveringar kan försenas och/eller bli dyrare än vad som initialt förutsägs. Förseningar kan även medföra att hyresgästerna eventuellt inte kan utnyttja lokalerna helt eller delvis från den förväntade tidpunkten, vilket skulle kunna resultera i ökade kostnader och/eller minskade intäkter. I den utsträckning Bolaget inte erhåller kompensation för sådana ökade kostnader eller intäktsbortfall skulle det kunna ha en väsentligt negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget är även exponerat mot risker som inträffar under utförandet av fastighetsutvecklingsprojekt, till exempel arbetsplatsolyckor. Om risken förverkligas kan den ha en negativ inverkan på Koncernens resultat, finansiella ställning och renommé.

Bolagets utvecklingsverksamhet går även ut på att identifiera lämpliga geografiska områden för utvecklingsprojekt. I arbetet med att identifiera lämpliga geografiska områden kan Offentliga Hus komma att ta del av information från tredje man avseende detaljplanprocesser och framtida markanvändning, som Bolaget använder till grund för investerings- och projektbeslut. Sådan information kan visa sig vara felaktig och kommuner eller beslutsfattare kan komma att avvika från informationen, vilket i förlängningen kan innebära att Offentliga Hus genomför projekt på ogynnsamma geografiska platser.

Större projekt kan innefatta betydande investeringar, vilket kan leda till en ökad kreditrisk om hyresgäster inte klarar av att uppfylla sina förpliktelser och få en negativ påverkan på Bolagets finansiella ställning för det fall risken materialiseras.

## **Koncernen är verksam på en konkurrenssatt marknad**

Koncernen är verksam inom fastighetsbranschen, vilken präglas av betydande konkurrens, bland annat från samhällsfastighetsbolag som Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), Brinova Fastigheter AB, Hemsö Fastighets AB och Vace AB (publ) m fl.. Koncernens konkurrenskraft är bland annat beroende av dess förmåga att förvärva intressanta fastigheter i attraktiva lägen, attrahera och behålla hyresgäster, förutse förändringar och trender i branschen och snabbt anpassa sig till, till exempel, nuvarande och framtida marknadsbehov. Dessutom konkurrerar Koncernen om hyresgäster, bland annat genom fastighetsläge, hyror, storlek, tillgänglighet, kvalitet, hyresgästtillfredsställelse, bekvämlighet och Koncernens renommé. Konkurrenterna kan ha större finansiella resurser än Koncernen och bättre kapacitet att stå emot nedgångar på marknaden, bättre tillgång till potentiella förvävsobjekt, konkurrera mer effektivt, vara skickligare på att behålla kompetent personal och reagera snabbare på förändringar på de lokala marknaderna. Dessutom kan konkurrenter ha en högre tolerans för lägre avkastningskrav och mer effektiva teknikplattformar. Vidare kan Koncernen komma att behöva ädra sig ytterligare investeringskostnader för att hålla sina fastigheter konkurrenskraftiga i förhållande till konkurrenters fastigheter. Om Koncernen inte kan konkurrera framgångsrikt kan det väsentligt påverka hyresnivåer och vakansgrader och Koncernens intäkter skulle kunna minska.

## **Koncernen kan få svårt att avvträ tillgångar eller tvingas infra garantitåganden**

Koncernen är exponerad för risker som följer av svårigheter med att avvträ delar av fastighetsbeståndet. Samhällsfastigheter utgör en speciell tillgångskategori eftersom de har anpassats för specifika ändamål och det finns ett begränsat antal köpare och investerare inom denna sektor. Som en följd av detta, trots att kommuner och regioner har tillgång till finansiering även när finansmarknaderna är nödställda genom aktörer såsom Kommuninvest i Sverige, kännetecknas marknaden för den typ av fastigheter som Koncernen äger, eller kan komma att förvärva i framtiden, av begränsad handel. Om Koncernen behöver sälja delar av sitt bestånd med kort varsel av någon anledning, till exempel för att anskaffa rörelsekapital eller betala utestående skulder, kan Koncernen eventuellt inte sälja en del av sitt bestånd till förmånliga villkor eller överhuvudtaget. Vid en brådskande försäljning kan det bli en avsevärd skillnad mellan verkligt värde på fastigheten, eller fastighetsbeståndet som säljs, och det pris som Koncernen normalt skulle erhållit för fastigheten eller fastighetsbeståndet. En sådan förlust kan få en väsentlig negativ effekt på Koncernens finansiella ställning och rörelseresultat. Dessutom kan Koncernen få problem med att avvträ sina fastigheter på grund av klausuler och inteckningar i Koncernens kreditavtal. Dessa restriktioner skulle kunna komplicera eller fördröja en planerad fastighetsutveckling.

I Koncernens förvärsavtal lämnar säljaren normalt tidsbestämda garantier för fastigheten och det förvärvade bolaget. När Koncernen säljer fastigheter eller fastighetsägande bolag föreligger risk för att köparen ställer garantikrav på Koncernen avseende eventuell skada som kan uppkomma. Koncernens verksamhet omfattar löpande avvträningar av fastigheter för att frigöra kapital och det finns risker förenade med detta ägande, givet karaktären på Koncernens bestånd och potentiella svårigheter att hitta intresserade köpare. Var och en av ovanstående faktorer kan leda till att fastigheter avvträas till ett avsevärt lägre pris än förväntat, vilket över tid och aggregerat kan få en väsentlig negativ påverkan på Koncernens finansiella ställning och rörelseresultat.

## **Risker relaterade till legala och regulatoriska frågor**

### **Koncernens skattesituation kan försämrats**

Bolaget bedriver, genom ett antal dotterbolag, verksamhet i Sverige. För beskattningsåret 2019 uppgick Koncernens skattekostnad till 17 MSEK i inkomstskatt. Hanteringen av skatterättsliga frågor inom Koncernen baseras på tolkningar av gällande, relevant, skattelagstiftning och andra skatteföreskrifter samt ställningstaganden från Skatteverket. Vidare inhämtar Koncernen regelbundet råd från oberoende skatteexperter i dessa frågor. Bolaget och dess dotterföretag är från tid till annan föremål för skatterevisjoner och granskningar. Det finns en risk att skatterevisjoner eller granskningar resulterar i att tillkommande skatter påförs, exempelvis med hänsyn till tidigare genomförda förvärv, fusioner, delningar och ombildningar av bolag, koncerninterna transaktioner, avdrag för ränteutgifter samt avdrag för ingående mervärdesskatt. Bolaget är för närvarande föremål för en skatterevisjon från Skatteverket avseende redovisning av mervärdesskatt för perioden januari 2016 till december 2019. Revisionen är pågående och Skatteverket har inte fattat något beslut med anledning av revisionen. Det går inte att beloppbestämma någon eventuell skatterisk för Koncernen utifrån tillgängligt underlag men Bolaget har, baserat på muntliga underhandsuppgifter från Skatteverket, uppskattat att den maximala skatterisken för aktuell period sannolikt inte kommer att överstiga cirka 30 MSEK.

Den 30 mars 2017 presenterade den svenska regeringen ett lagförslag (SOU 2017:27) som, om det antas, sannolikt kommer att påverka framtida beskattning av fastighetsinvesteringar. Förslaget, som skickades på remiss under sommaren 2017 och nu bereds av den svenska regeringen, avser förändringar av nuvarande inkomstskatt samt stämpelskatt och skatt på kapitalvinster. Förslaget innebär bland annat att uppskjutenskatteskuld som hänförs till skillnaden mellan skattemässigt restvärde och marknadsvärdet på fastigheten kommer att beskattas vid vissa ägarförändringar av ett fastighetsägande bolag, samt att indirekt försäljning av fastigheter kommer att bli föremål för stämpelskatt. Om lagförslaget skulle genomföras i dess nuvarande form kan detta leda till skatt som ska betalas på samtliga Koncernens framtida avvträningar av fastighetsägande företag.

Om Koncernens tolkning av skattelagstiftning och andra skatteföreskrifter eller dess tillämplighet är felaktig, om Skatteverket med framgång gör negativa skattejusteringar avseende en affärsenhet inom Koncernen eller om gällande lagar, avtal, föreskrifter eller tolkningar av dessa eller den administrativa praxisen i förhållande till dessa förändras, inklusive ändringar med retroaktiv verkan, kan Koncernens tidigare och nuvarande hantering av skattefrågor ifrågasättas. Om Skatteverket med framgång gör gällande sådana anspråk, kan detta leda till en ökad skattekostnad, inklusive skattetillägg och ränta, och få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens rörelseresultat.

### **Koncernen kan misslyckas med regelefterlevnaden samt bli indragen i rättsliga och administrativa förfaranden**

Koncernen måste efterleva kraven i ett antal koder, lagar och regleringar, inklusive detaljplanereglering, byggnadsstandarder, säkerhetsföreskrifter med mera. Koncernens verksamhet regleras bland annat av aktiebolagslagen (2005:551), jordabalken (1970:994), miljöbalken (1998:808) och plan- och bygglagen (2010:900). Utöver krav på att avhjälpa befintliga miljöföroreningar kan underlåtenhet att följa miljöbalken leda till miljöstraffavgifter, som uppgår till minst 1 TSEK och högst 1 MSEK per överträdelse, medan en överträdelse av plan- och bygglagen kan leda till bygg- eller nyttjandeförbud för någon av Koncernens fastigheter, åläggande av avgifter eller krav på borttagande av eventuell nybyggnad och tillägg och ändringar till befintlig bebyggelse som gjorts inom ramen för en renovering utförd utan nödvändiga tillstånd. Nya lagar och bestämmelser, eller en förändring i tillämpningen av nuvarande lagar och bestämmelser som Koncernen måste beakta i sin verksamhet, eller som påverkar hyresgästernas verksamhet, kan komma att få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning, rörelseresultat och framtidsutsikter. Det finns också en risk att Koncernens tolkning av tillämpliga lagar och regler inte är korrekt, eller att den vedertagna tolkningen av dessa lagar förändras i framtiden, vilket kan leda till att Koncernen ådrar sig ökade kostnader eller riskerar väsentliga böter eller straffavgifter.

Koncernen riskerar även att involveras i rättsliga eller administrativa förfaranden, vilket kan avse omfattande skadeståndsanspråk eller andra krav på betalningar. Det finns inneboende svårigheter med att förutse utgången av rättsliga, administrativa och andra förfaranden eller anspråk. Om utgången av sådana eventuella framtida förfaranden blir ogynnsam för Koncernen, kan detta få en väsentlig negativ effekt på Koncernens finansiella ställning och rörelseresultat.

## **Miljö- och sociala risker**

### **Koncernens renommé kan skadas**

Koncernen är beroende av sitt renommé, särskilt i förhållande till nya och befintliga aktieägare och andra investerare såväl som i förhållande till nya och befintliga hyresgäster. Som exempel kan tekniska problem, underhållsproblem, ogynnsam rapportering eller misslyckande hänförliga till Koncernens hållbarhetsprofil skada Koncernens renommé, vilket till exempel kan medföra svårigheter att behålla befintliga hyresgäster eller attrahera nya hyresgäster. Dessutom kan Koncernen framställas negativt i media med en begränsad förmåga för Koncernen att förutse eller bemöta detta, vilket gör det svårare att åtgärda ett försämrat renommé. Skadas Offentliga Hus renommé kan det leda till förlorade hyresintäkter, förlorade tillväxtpotentialer samt även påverka Bolagets möjligheter att uppta lån på förmånliga villkor eller överhuvudtaget, vilket skulle kunna ha en negativ påverkan på Bolagets finansiella ställning.

### **Koncernens verksamhet är utsatt för miljörisker**

Koncernens verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling medför miljörisker och Koncernen omfattas av miljöbestämmelser som innebär att krav kan riktas mot Koncernen vid bristande efterlevnad. Även om Koncernen utför inspektioner i samband med förvärv av enskilda fastigheter finns det risk att miljöbestämmelserna inte efterlevdes av tidigare fastighetsägare eller att tidigare fastighetsägare eller verksamhetsutövare orsakat föroreningar.

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

# Risker relaterade till erbjudandet och aktierna

Enligt gällande miljölagstiftning i de jurisdiktioner där Koncernen är etablerad har den som bedriver verksamhet som bidragit till förorening av en fastighet även ett ansvar för sanering. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta sanering av en fastighet kan den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, hållas ansvarig. Detta innebär att, under vissa omständigheter, Koncernen kan åläggas att återställa en fastighet i ett skick som uppfyller relevant miljölagstiftnings krav. Ett sådant återställande kan omfatta sanering av förorening i mark, vattenområden eller grundvatten. Koncernens kostnader för att utreda och vidta åtgärder, som att forsla bort eller återställa mark, enligt tillämplig miljölagstiftning kan vara betydande. Sådana ålägganden kan därför påverka Koncernens resultat, renommé, kassaflöde och finansiella ställning negativt. Eventuella framtida ändringar av lagar, bestämmelser och myndighetskrav på miljöområdet kan leda till ökade kostnader för Koncernen med avseende på sanering av fastigheter som Koncernen för närvarande äger, eller kan komma att förvärva i framtiden. Sådana ändringar kan också resultera i ökade kostnader eller förseningar för Koncernens genomförande av utvecklingsprojekt.

Koncernen är föremål för reglering inom områden som arbetsmiljö, inklusive säkerhetsrelaterade frågor, hantering av asbest och asbestsanering samt lagar och förordningar som reglerar utsläpp av växthusgaser, bland annat energi- och elförbrukning. Dessa regelverk kan komma att ändras och ytterligare regelverk kan tillkomma. Bristande efterlevnad av sådana lagar och regler kan resultera i att Koncernen tvingas betala avgifter, böter eller blir föremål för verkställighetsåtgärder. Koncernen kan även i vissa fall beläggas med, ibland påtagliga, restriktioner avseende Koncernens verksamhet. Föreningar som kräver åtgärder kan vidare upptäckas på fastigheter och i byggnader, särskilt vid renoveringsprocesser eller när byggnader uppraderas för miljöcertifiering. Upptäckten av en förorening eller restförorening i samband med utrymning eller försäljning av fastighet kan utlösa anspråk på hyresminskningar, skador eller hyresuppsägningar. Åtgärder för att ta bort sådana föroreningar eller åtgärda sådana föroreningar kan krävas som en del av Koncernens fortlöpande verksamhet och kan, beroende på omfattningen av föroreningen, medföra betydande kostnader och få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens rörelseresultat.

## Risker relaterade till värdepapperen

### **Befintliga aktieägares försäljning av aktier kan få aktiekursen att sjunka**

Kursen för Bolagets aktie kan sjunka om det sker omfattande försäljning av aktier i Bolaget, särskilt försäljningar av Bolagets styrelseledamöter, ledande befattningshavare och större aktieägare eller när ett större antal aktier säljs.

Säljande Aktieägaren, styrelseledamöter och Bolagets ledande befattningshavare, har åtagit sig att, med vissa undantag och under en viss period, inte sälja sina aktier eller på annat sätt ingå transaktioner med liknande effekt utan föregående skriftligt medgivande från Joint Global Coordinators ("Lock up-period"). Efter att tillämplig Lock up-period har löpt ut kommer det stå de aktieägare som berörs av Lock up-perioden fritt att sälja sina aktier i Offentliga Hus. Försäljningen av stora mängder av Offentliga Hus aktier av Säljande Aktieägaren eller Offentliga Hus övriga befintliga aktieägare efter utgången av Lock up-perioder, eller uppfattningen om att en sådan försäljning kommer att ske, kan få kursen för Offentliga Hus aktier att sjunka.

### **Bolagets Huvudägare har ett betydande inflytande i Bolaget**

Efter att Erbjudandet genomförts kommer Huvudägarna, via den Säljande Aktieägaren, att äga totalt cirka procent av aktierna i Bolaget (baserat på mittpunkten av prisintervall i Erbjudandet, 14,75 SEK per aktie) och ett antagande om att Övertilldelningsoptionen inte utnyttjas. Under förutsättning att Erbjudandet blir fulltecknat och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas fullt ut kommer Huvudägarna, via den Säljande Aktieägaren, att äga totalt 59 procent av aktierna i Bolaget efter Erbjudandet (baserat på mittpunkten av prisintervall i Erbjudandet, 14,75 SEK per aktie). Det är sannolikt att Huvudägarna även fortsättningsvis kommer att ha betydande inflytande över utgången i de ärenden som hänskjuts till Offentliga Hus aktieägare för godkännande, inklusive val av styrelseledamöter och eventuella samgåenden, konsolideringar eller försäljningar av samtliga, eller nästan samtliga, Offentliga Hus tillgångar. Dessutom kan Huvudägarna komma att ha ett betydande inflytande över Bolagets ledande befattningshavare och Bolagets verksamhet.

Huvudägarnas intressen kan avvika väsentligt från, eller konkurrera med, Offentliga Hus intressen eller andra aktieägares intressen och Huvudägarna kan komma att utöva sitt inflytande över Offentliga Hus på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intresse. Exempelvis kan det föreligga en konflikt mellan Huvudägarnas intressen å ena sidan och Bolagets eller dess övriga aktieägares intressen å andra sidan när det gäller vinstutdelningsbeslut.

### **Avtal kan påverkas vid förändringar i kontrollen av Koncernen**

I vissa av Koncernens avtal, främst avseende de utställda obligationslånerna samt vissa av Koncernens låneavtal med kreditinstitut, kan det finnas bestämmelser som aktualiseras vid en förändring i kontrollen av Koncernen. En ägarförändring enligt obligationslånerna uppstår bland annat om någon eller några som agerar tillsammans, direkt eller indirekt blir ägare till mer än 50 procent av aktierna och rösterna i Bolaget alternativt har rätt att utse samtliga eller en majoritet av styrelsens ledamöter. Om Koncernens finansiering påverkas, vilket indirekt skulle kunna påverka Koncernens fastighetsägande, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning, rörelseresultat och framtidsutsikter.

Utöver ovan kan ägarförändringar medföra att Koncernen förhindras, helt eller delvis, från att utnyttja skattemässiga underskott till följd av framtida förändringar i svensk skattelagstiftning eller, enligt gällande regleringar, som ett resultat av ägarförändringar som innebär att en eller flera aktieägare enligt en särskild beräkning sammantaget innehar aktier som förvärvats över viss tid och som representerar mer än 50 procent av rösterna. Vid en sådan ägarförändring kan historiska skattemässiga underskott inte utnyttjas till den del de överstiger 200 procent av utgiften för att förvärva det bestämmande inflytandet (där tillskott och andra värdeöverföringar kan komma att reducera utgiften på visst sätt). Om Koncernens skattemässiga underskott bortfaller eller reduceras kan det få en betydande inverkan på Koncernens skattebörda, potentiellt medföra skattelättnad, och ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens rörelseresultat.

### **Bolagets möjlighet att lämna utdelning till sina aktieägare kan vara begränsad**

Bolaget kan sakna möjlighet att, eller välja att inte, genomföra utdelningar i framtiden. Storleken av framtida utdelning från Bolaget är beroende av ett antal faktorer, såsom Koncernens framtida vinst, finansiella ställning, kassaflöde, behov av rörelsekapital, investeringar och andra faktorer. Exempelvis framgår det av Offentliga Hus utdelningspolicy att Bolaget långsiktigt kan dela ut upp till 50 procent av förvaltningsresultatet, men att uppfyllande av de finansiella och operationella målen ska prioriteras före utdelning på aktier. Det finns således ingen garanti för att Bolaget kommer att lämna utdelning, och om utdelning beslutas, för storleken på sådan utdelning. Följaktligen kanske aktieägare inte får någon avkastning på sin investering om de inte kan sälja sina aktier till en kurs som är högre än anskaffningskursen. Bolaget kanske inte heller kommer att ha tillräckligt med utdelningsbara medel och Bolagets aktieägare kanske inte beslutar att utdelning ska utbetalas i framtiden.

Per den 31 augusti 2020 uppgick det nominella värdet av Koncernens obligationslån till 1 218 MSEK. Vissa av obligationslånerna omfattas av åtaganden som begränsar Koncernens möjlighet att lämna utdelning om en viss soliditetsgrad inte består (efter utbetalning av utdelningen). Det finns därmed ingen garanti för att Bolaget kommer att lämna utdelningar, och om det väljer att lämna utdelning, för storleken på sådan utdelning.

### **Nyemissioner eller utnyttjande av utestående teckningsoptioner kan resultera i utspädning för befintliga aktieägare**

Om Bolaget bestämmer sig för att ta in ytterligare kapital, exempelvis genom en nyemission av aktier eller andra värdepapper, kan det leda till en utspädning av ägandet för aktieägare som inte kan delta i en sådan emission eller som väljer att inte utöva sin rätt att teckna aktier. Detsamma gäller om en emission riktas till andra än Bolagets aktieägare.

Under 2019 implementerade Bolaget ett teckningsoptionsprogram för Bolagets ledning och per dagen för Prospektet är totalt 255 teckningsoptioner utestående i programmet (vilket efter genomförd aktiesplit 1:40 000 motsvarar 10,2 miljoner teckningsrätter). Om samtliga av deltagarna i programmet väljer att utnyttja sina teckningsoptioner och teckna sig för nya aktier i Bolaget i enlighet med villkoren för teckningsoptionerna skulle utspädningen för övriga aktieägare uppgå till högst 3 procent av det totala antalet aktier i Bolaget efter Erbjudandets fullföljande, under antagande att Erbjudandet fulltecknas.

Vidare implementerade Bolaget ett teckningsoptionsprogram för VD, andra medlemmar av ledningsgruppen samt övriga anställda i Bolaget under 2020 och per dagen för Prospektet är 8 000 000 teckningsoptioner utestående i programmet. Om samtliga av deltagarna i programmet väljer att utnyttja sina teckningsoptioner och teckna sig för nya aktier i Bolaget i enlighet med villkoren för teckningsoptionerna skulle utspädningen för övriga aktieägare uppgå till högst 4 procent av det totala antalet aktier i Bolaget efter Erbjudandets fullföljande, under antagande att Erbjudandet fulltecknas.

## Ansvarsfriskrivning

Swedbank är förmedlare av Offentliga Hus aktier i bolagets emission av stamaktier. 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 Offentliga Hus 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 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 Offentliga Hus och dess verksamhet, samt marknad och risker förknippande med Bolaget, hänvisas till prospektet som finns tillgängligt på bolagets hemsida [www.offentligahus.se](http://www.offentligahus.se) samt Swedbanks hemsida [www.swedbank.se/prospekt](http://www.swedbank.se/prospekt)