

Inbjudan till teckning av preferensaktier

Gå före i kön, Akelius kunder får företräde till Akelius preferensaktier

Anmälningssperiod 2-12 september



Pagenfelder Straße 20, Hamburg

Allmänheten i Sverige och institutionella investerare i Sverige och internationellt erbjuds i samband med emissionen att teckna aktier i erbjudandet.

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 av Akelius Residential Property AB (publ) ("Akelius" eller "Bolaget") och de värdepapper som avses ges ut och finns tillgängligt på www.akelius.se, www.swedbank.se och danskebank.se/prospekt. 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.

Akelius

Erbjudande till Akelius kunder

Som kund hos Akelius får du företräde till 400 preferensaktier. Tidigare emission övertecknades vilket medförde att tilldelningen blev lägre än det tecknade antalet. Använd bifogad anmälningssedel för att ta del av erbjudandet och få företräde.

Preferensaktier

En preferensaktie beskrivs ofta som en blandning mellan en obligation och en aktie. I grund och botten är det en aktie som ger ägaren rätt till utdelning före stamaktieägare.

1. Berättigar till en fast utdelning
2. Företräde till utdelning före stamaktier
3. Ej rätt till högre utdelning än den på förhand fastställda utdelningen
4. Ökar ej skuldsättningen i företaget
5. Ger företaget större flexibilitet vid betalning jämfört med vanliga lån

Om erbjudandet

För fullständig information kring erbjudandet och anmälan, se avsnittet "Villkor och anvisningar" i prospektet som finns tillgängligt på Akelius hemsida: www.akelius.se/kund

Erbjudandets storlek

1 500 Mkr, styrelsen förbehåller sig rätten att utöka erbjudandet med ytterligare 1 500 Mkr

Teckningskurs

320 kronor per preferensaktie (courtage utgår ej)

Direktavkastning

6,25% (20 kr per aktie och år, 5 kr per kvartal)

Anmälningssperiod

2-12 september 2014, klockan 17.00

Likviddag

Senast 19 september 2014

Hur gör jag för att delta i erbjudandet?

Anmälan ska göras på bifogad anmälningssedel, anmälningssedeln för Akelius kunder kan också laddas ner från Akelius hemsida:

www.akelius.se/kund

Gör så här:

1. Fyll i anmälningssedeln och posta den till Swedbank eller Danske Bank, du behöver inte vara kund i någon av bankerna. Anmälningssedeln skall vara banken tillhanda senast den 12 september 2014, kl 17.00.
2. Du får en avräkningsnota från banken. Där framgår hur många aktier du får samt hur aktierna skall betalas. Betalning skall vara banken tillhanda på likviddagen den 19 september 2014.
3. Aktierna levereras till depå/VP-konto eller Investeringsparkonto runt den 26 september.

Investeringsparkonto

Vill du teckna aktierna via ett Investeringsparkonto kan detta **endast** göras hos Swedbank/Sparbankerna samt Danske Bank. Kontakta Swedbank eller Danske Bank för att kostnadsfritt öppna ett Investeringsparkonto.

Vanliga frågor

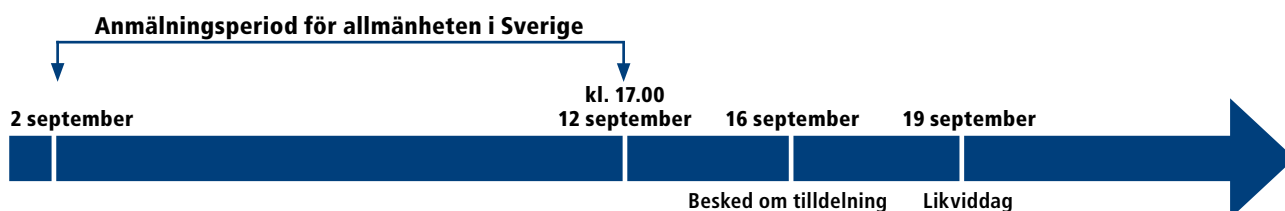
Hur många preferensaktier får jag köpa?

Akelius kunder får företräde till 400 aktier men kan teckna sig för annat antal **utan förtur**. Anmälan ska i så fall avse lägst 50 preferensaktier och högst 5 000 preferensaktier, i jämna poster om 10-tal preferensaktier.

När är sista dag för anmälan i erbjudandet?

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

Viktiga datum



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

Nej, anmälan är bindande.

Hur vet jag om jag har blivit tilldelad preferensaktier?

Tilldelning beräknas ske den 16 september 2014.

Snarast därefter kommer avräkningsnota att skickas ut.

När ska jag betala?

Senast den 19 september 2014 enligt anvisningar på din avräkningsnota.

Handel på Nasdaq OMX First North

Preferensaktierna är noterade på NASDAQ OMX First North och första handelsdag för de ny-emitterade preferensaktierna beräknas vara den 26 september 2014. ISIN-koden för preferensaktierna är SE0005936713 och kortnamnet på NASDAQ OMX First North är "AKEL PREF".

Kort om Akelius

- Akelius är ett svenskt bostadsfastighetsföretag med huvudfokus på bostäder i växande storstäder.
- Fastigheterna finns företrädesvis i attraktiva och efterfrågade lägen i växande storstäder.
- 54 procent av fastigheterna finns i Sverige, 36 procent i Tyskland, 5 procent i England och 5 procent i Kanada.
- Sedan 1994 har Akelius vuxit till att bli ett av Sveriges största fastighetsbolag med 283 anställda och ett fastighetsbestånd om cirka 50 Mdkr fördelat på cirka 44 000 lägenheter.
- Bolaget har lång ränte- och kapitalbindning vilket sänker risken i bolagets finansiering. Bolaget finansieras av 26 banker i 4 länder.
- Bolaget arbetar idag aktivt med att uppgradera bostäderna under projektnamnet First Class. Akelius uppgraderar årligen cirka 4 000 lägenheter till First Class.

Akelius affärsmodell

- Fokus på bostäder i bra lägen i stora städer med växande befolkning ger låg vakansrisk, stark tillväxt i hyra och driftsöverskott.
- Lång kapital- och räntebindning säkerställer kapitalanskaffningen och leder till låg varians i de finansiella kostnaderna.

Finansiella mål

- Belåningsgrad under 60 procent.
- Avkastning på eget kapital om lägst 10 procent, vilket ger en fördubbling av Bolagets värde inom sju år vid återinvesteringar av vinstmedel.

Kundservice

Har du frågor kring om hur du tecknar erbjudandet är du välkommen att kontakta:

Swedbank, Tel 0771-22 11 22

Danske bank, Tel 0752-48 45 42

Har du frågor om Akelius är du välkommen att kontakta kundservice på telefon 0200-120 150.



Holländische Reihe, Hamburg-Ottensen

Anmälan skickas till något av nedanstående alternativ:

Swedbank AB (publ) Emissioner
105 34 Stockholm

Danske Bank, Sverige Filial
Payment & Asset Services – Emissioner
Box 7523
103 92 Stockholm

Anmälningssperiod: 2 – 12 september 2014 klockan 17.00

Likviddag: Senast 19 september 2014
(För investeringssparkonto hos Swedbank, sparbanker eller Danske Bank, se anmälningssedelns baksida "Observera särskilt förvar")

Teckningskurs: 320 kronor per preferensaktie

Anmälningssedeln skall vara Swedbank eller Danske Bank tillhanda senast kl. 17.00 den 12 september 2014

Undertecknad anmäler sig härmed för teckning, enligt villkor i prospekt upprättat av styrelsen för Akelius daterat i september 2014 ("Prospektet"), av nedan angivet antal preferensaktier

400

st preferensaktier i Akelius

Teckningskursen uppgår till 320 kronor per preferensaktie. Courtage utgår ej.

För information avseende besked om tilldelning, betalning och erhållande av preferensaktier, se Prospektet under avsnittet "Villkor och anvisningar". Prospekt finns tillgängligt på Akelius hemsida www.akelius.se, Swedbanks hemsida www.swedbank.se/prospekt, Danske Banks hemsida www.danskebank.se/prospekt samt Finansinspektionens hemsida www.fi.se.

Undertecknad har tagit del av Prospektet och är medveten om, samt godkänner att:

- anmälan är bindande. **Endast en anmälningssedel med förtur per person kan komma att beaktas,**
- inga ändringar eller tillägg får göras i förtryckt text,
- ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende,
- likvidkontot för betalning måste disponeras av den som anmäler sig för förvärv av preferensaktier,
- tilldelning kan komma att ske med mindre antal än anmälan avser,
- uppgifter om VP-konto och adress kan komma att hämtas via ADB-media från Euroclear Sweden AB,
- avräkningsnota beräknas utsändas snarast efter besked om tilldelning, vilket beräknas ske omkring den 16 september 2014 .
Inget meddelande kommer att skickas till dem som inte erhållit tilldelning,
- om likvida medel inte finns tillgängliga i rätt tid kan tilldelade preferensaktier komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse understiga priset i erbjudandet kan den som ursprungligen erhöll tilldelning av preferensaktier i erbjudandet att få svara för mellanskillnaden.

Likvidkonto (Saknas konto i Swedbank, sparbank eller Danske Bank betalas preferensaktierna med den bankgiroavi som följer med avräkningsnotan). Observera att om likvidkonto i Swedbank eller Danske Bank ifylls, så skall även ifyllt vp-konto alternativt depå vara registrerat hos Swedbank alternativt Danske Bank.

Swedbank eller sparbank

Clearingnummer	Kontonummer

eller

Danske Bank

Clearingnummer	Kontonummer

Tilldelade preferensaktier bokförs på (obligatorisk uppgift)

VP-kontonummer
0 0 0

eller

Depånummer (se särskilt förvar nedan)	Förvaltare

För investeringssparkonto m.m. se anmälningssedelns baksida "Observera särskilt förvar". Teckning av preferensaktier genom ett IPS-konto är ej möjligt.

Undertecknad befullmäktigar Swedbank AB (publ) och Danske Bank A/S att verkställa teckning av preferensaktier och debitera ovanstående likvidkonto för min/vår räkning enligt de villkor som angivits i Prospektet samt att vidta övriga åtgärder som bankerna bedömer nödvändiga för att förvärvade preferensaktier ska överföras till VP-konto, depå eller investeringssparkonto tillhörande undertecknad. Vidare bekräftas att jag/vi har tagit del av vad som anges på anmälningssedelns baksida under "Viktig information" och "Observera särskilt förvar".

Obligatoriska uppgifter avseende tecknaren

Personnummer/Organisationsnummer	Telefon dagtid
Namn	E-postadress
Postutdelningsadress (gata, box el dyl)	
Postnummer	Ort
Ort och datum	Underskrift

Observera särskilt förvar

För kunder i Swedbank eller sparbanker kommer Swedbank på likviddagen den 19 september 2014 att debitera likviden från det likvidkonto respektive värdepappersdepå/investeringsparkonto hos Swedbank eller sparbanker som angivits i anmälan. Kunder i Swedbank eller sparbanker måste därför ha likvida medel motsvarande minst tilldelat belopp (tilldelat antal aktier multiplicerat med teckningskursen) tillgängligt på likviddagen den 19 september 2014 från klockan 01.00.

För kunder i Danske Bank kommer Danske Bank på likviddagen den 19 september 2014 att debitera likviden från det likvidkonto respektive värdepappersdepå/investeringsparkonto hos Danske Bank som angivits i anmälan. Kunder i Danske Bank måste därför ha likvida medel motsvarande minst tilldelat belopp (tilldelat antal aktier multiplicerat med teckningskursen) tillgängligt på likviddagen den 19 september 2014 från klockan 01.00.

Om du har en depå med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis investeringssparkonto eller kapitalförsäkring, måste du kontrollera med den bank eller institut som för kontot om detta är möjligt. **Anmälan ska göras via den bank eller institut som för kontot.**

Observera att teckning av preferensaktier genom ett IPS-konto är ej möjligt.

Viktig information: Erbjudandet riktar sig inte till allmänheten i något annat land än Sverige. Erbjudandet riktar sig inte heller i övrigt till sådana personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Prospektet, anmälnings-sedeln eller andra till erbjudandet hänförliga handlingar får inte distribueras i något land där distributionen eller erbjudandet kräver åtgärd enligt ovan eller strider mot reglerna i sådant land. Distribution av Prospektet till något land där erbjudandet förutsätter någon av ovanstående åtgärder eller som sker i strid med reglerna i dessa länder är förbjuden. Anmälan om teckning av preferensaktier i strid med ovanstående kan komma att anses ogiltig. Tvist rörande erbjudandet enligt Prospektet skall avgöras enligt svensk lag och av svensk domstol exklusivt.

Swedbank och Danske Bank är ett så kallade emissionsinstitut, det vill säga utför vissa administrativa tjänster kring erbjudandet. Det medför inte att den som anmält sig i erbjudandet ("tecknaren") betraktas som kund hos Swedbank eller Danske Bank. För denna placering betraktas tecknaren som kund endast om Swedbank eller Danske Bank har lämnat råd eller på annat sätt har kontaktat tecknaren individuellt avseende placeringen eller om tecknaren har anmält sig via bankens kontor, internetbanken eller telefonbanken. Att tecknaren inte betraktas som kund medför att reglerna om skydd för investerare i lagen om värdepappersmarknaden inte tillämpas på placeringen.

Risker relaterade till erbjudandet och preferensaktierna

Nedan är ett urval av de risker som är förknippade med en investering i Akelius. Se prospektet för en förteckning över ytterligare risker.

Ägare med betydande inflytande, kontrollägarskifte m.m.

För närvarande äger Bolagets huvudägare, Akelius Apartments Ltd och Xange Holding Ltd, 89,9 procent respektive 10,1 procent av de utestående stamaktierna i Bolaget och de utestående preferensaktierna motsvarar cirka 0,1 procent av det totala antalet aktier i bolaget. Även efter genomförandet av Erbjudandet kommer dessa huvudägare ha möjlighet att utöva ett betydande inflytande över Bolaget och en väsentlig kontroll över frågor som Bolagets aktieägare röstar om, inklusive bland annat godkännande av resultat- och balansräkning, val och avsättande av styrelseledamöter, utdelningar, kapitalökningar och ändringar av Bolagets bolagsordning. Detta innebär att andra aktieägars möjlighet att utöva inflytande i Bolaget genom sin rösträtt är begränsad. Detta gäller särskilt för innehavare av preferensaktier, som endast kommer att berättiga till en tiondels röst per aktie. Det finns en risk att huvudägarna kommer att utöva sin rösträtt på ett sätt som inte är förenligt med vad som är bäst för minoritetsaktieägarna. Det finns också en risk att innehavare av stamaktier kommer att utöva sin rösträtt på ett sätt som inte överensstämmer med preferensaktieägarnas intressen. Om Bolagets huvudägare skulle minska sitt respektive aktieinnehav – oavsett orsak – kan detta komma att medföra att kontrollen över bolaget övergår till någon annan nuvarande eller tillkommande aktieägare. Ett sådant eventuellt kontrollägarskifte kan påverka omvärldens syn på Bolaget, innefattande bland annat förändrad kreditvärdighet, och kan eventuellt utlösa avtalsvillkor som medför att dessa avtal sägs upp eller måste omförhandlas, vilket skulle kunna få en väsentligt negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Framtida utdelning på preferensaktierna

Enligt svensk lag beslutar bolagsstämman om utdelning med enkel majoritet, varvid ägare till preferensaktier har begränsat inflytande då varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst samtidigt som varje stamaktie berättigar till en röst. Om samtliga preferensaktier i Erbjudandet tecknas kommer de motsvara en röstandel om cirka 0,05 procent. Stamaktieägare har heller inte förbundit sig att rösta för utdelningar. Det är därför inte säkert att Bolagets bolagsstämma beslutar om utdelning på preferensaktierna. Bolagets för- måga att i framtiden lämna utdelning beror på en mängd olika faktorer, bland annat Bolagets verksamhet, finansiella ställning, rörelseresultat, utdelningsbara medel, kassaflöde, framtidsutsikter, kapitalbehov samt generella finansiella och legala restriktioner, liksom kontraktuella begränsningar (se nästa riskfaktor). Framtida utdelningar och storleken på utdelningar är därför i stor utsträckning beroende av bland annat Bolagets framtida verksamhet och resultat. Det finns många riskfaktorer som kan komma att påverka Bolagets framtida verksamhet negativt och det är inte säkert att Bolaget kommer kunna prestera resultat som möjliggör utdelning, inklusive eventuell ackumulerad utbliven utdelning, på preferensaktierna i framtiden. På motsvarande sätt finns det även en risk att preferensaktieägare inte fullt ut kan kompenseras vid en eventuell upplösning av bolaget.

Likviditetsrisk

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

Utdelningsbegränsning i obligationsvillkor

Bolaget emitterade den 25 juni 2012 en senior, ickesäkerställd företagsobligation om nominellt 1 000 mkr med en löptid om tre år och ett slutligt förfall i juni 2015. Därtill har bolaget den 26 juni 2014 emitterat en senior, icke-säkerställd företagsobligation om nominellt 350 mkr med en löptid om knappt fyra år, ett slutligt förfall i mars 2018 och om maximalt 1 500 mkr. Båda företagsobligationerna är noterade på Företagsobligationslistan vid NASDAQ OMX Stockholm. Enligt obligationsvillkoren får Bolaget inte lämna någon utdelning om inte vissa villkor är uppfyllda. Utdelning på utgivna preferensaktier kan därför i vissa fall vara otillåten enligt obligationsvillkoren och en eventuell utdelning kommer då förutsätta att Bolaget kan erhålla ett godkännande från obligationsinnehavarna, eller, i förekommande fall, en så kallad waiver från agenten, avseende utdelningsbegränsningen. Om sådana godkännanden eller waivers inte erhålls får utdelning på preferensaktierna inte lämnas fram till företagsobligationernas förfall.

Ansvarsfriskrivning

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

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

Swedbank/Danskebank 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.