

VONOVIA

Erbjudande till aktieägarna i Hembla AB (publ)

Finansiell rådgivare:

J.P.Morgan

VIKTIG INFORMATION

Allmänt

HomeStar InvestCo AB (organisationsnummer 559152-5372) ("**HomeStar**"), ett dotterbolag som helägs indirekt av Vonovia SE, ett europabolag (societas europaea) etablerat i enlighet med lagarna i den Europeiska unionen och Tyskland, med registrerad adress i Bochum, Tyskland, registrerad i det kommersiella registret (Ty. Handelsregister) vid den lokala domstolen (Ty. Amtsgericht) i Bochum, med organisationsnummer HRB 16879 ("**Vonovia**"), har lämnat ett offentligt uppköpserbjudande i enlighet med reglerna om budplikt avseende samtliga aktier i Hembla AB (publ) (organisationsnummer 556498-9449) ("**Hembla**" eller "**Bolaget**"), i enlighet med de villkor som anges i denna erbjudandehandling ("**Erbjudandet**").

Erbjudandet, och de avtal som ingås mellan HomeStar och Hemblas aktieägare med anledning av Erbjudandet, ska regleras av, och tolkas enligt, svensk rätt. Tvist rörande, eller som uppkommer i anslutning till, Erbjudandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

Nasdaq Stockholms Takeover-regler ("**Takeover-reglerna**") och Aktiemarknadsnämndens uttalanden om tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna, inklusive, i förekommande fall, Aktiemarknadsnämndens uttalanden om tolkning och tillämpning av de tidigare gällande Näringslivets Börskommittés Regler om offentliga uppköps-erbjudanden på aktiemarknaden, är tillämpliga på Erbjudandet. HomeStar har, i enlighet med lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden ("**Takeover-lagen**"), den 5 november 2019 skriftligen åtagit sig gentemot Nasdaq Stockholm att följa ovan nämnda regler och uttalanden, samt att underkasta sig de sanktioner som Nasdaq Stockholm kan ålägga HomeStar vid överträdelse av Takeover-reglerna. HomeStar har informerat Finansinspektionen om Erbjudandet samt om ovan nämnda åtagande gentemot Nasdaq Stockholm den 7 november 2019.

Erbjudandehandlingen finns tillgänglig både på svenska och engelska. Vid en eventuell avvikelse mellan innehållet i denna svenska språkversion och den engelska översättningen, ska denna svenskspråkiga version äga företräde. Denna svenska språkversion av erbjudandehandlingen har godkänts av och registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. Takeover-lagen och 2a kap. lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännande och registrering av Finansinspektionen innebär inte någon garanti från Finansinspektionen att sakuppgifterna i denna svenska språkversion av erbjudandehandlingen är riktiga eller fullständiga.

Informationen i erbjudandehandlingen avses vara korrekt, om än inte fullständig, endast per dagen för denna erbjudandehandling. Det lämnas ingen försäkras om att informationen har varit eller kommer att vara korrekt vid någon annan tidpunkt. Utöver vad som krävs enligt Takeover-reglerna eller tillämplig lagstiftning, friskriver sig HomeStar från all skyldighet och alla åtaganden att offentliggöra uppdateringar eller revideringar avseende erbjudandehandlingen. Informationen i erbjudandehandlingen lämnas endast med anledning av Erbjudandet och får inte användas i något annat syfte.

Informationen avseende Hembla på sidorna 9–45 i erbjudandehandlingen har granskats av den oberoende budkommittén i Hembla. HomeStar garanterar inte att informationen i erbjudandehandlingen om Hembla är korrekt eller fullständig, och åtar sig inget ansvar för att sådan information är korrekt eller fullständig.

J.P. Morgan Securities PLC ("**J.P. Morgan**"), som är auktoriserad av Prudential Regulation Authority och reglerad av Financial Conduct Authority och Prudential Regulation Authority i Storbritannien, agerar enbart för Vonovia och ingen annan i samband med Erbjudandet och ansvarar inte gentemot någon annan än Vonovia vad gäller att tillhandahålla det skydd som tillhandahålls J.P. Morgans kunder eller vad gäller att ge råd avseende Erbjudandet eller någon annan fråga som hänvisas till i denna handling. Informationen i erbjudandehandlingen har tillhandahållits av HomeStar och härrör, såvitt avser de delar som avser Hembla, från Hemblas offentligt tillgängliga information. J.P. Morgan har inte åtagit sig någon skyldighet att verifiera informationen här och J.P. Morgan fransäger sig allt ansvar vad gäller sådan information.

Siffrorna som presenteras i erbjudandehandlingen har i vissa fall avrundats där lämpligt. Detta innebär att vissa tabeller kanske inte har en korrekt summering. Om annat inte uttryckligen anges är all information i erbjudandehandlingen avseende aktieinnehav i Hembla baserad på att det finns totalt 92 924 306 utestående aktier i Hembla.

Framtidsinriktade uttalanden

Uttalanden i denna erbjudandehandling som rör framtida förhållanden eller omständigheter, inklusive uttalanden om framtida resultat, tillväxt och andra utvecklingsprognoser samt effekter av Erbjudandet, utgör framtidsinriktade uttalanden. Sådana uttalanden kan generellt sett, men inte undantagslöst, kännetecknas av användande av ord såsom "bedöms", "förväntas", "tros", eller liknande uttryck. Framtidsinriktade uttalanden är till sin natur föremål för risker och osäkerhetsmoment eftersom de avser förhållanden och är beroende av omständigheter som inträffar i framtiden. Faktiska förhållanden kan avsevärt komma att avvika från vad som uttryckts eller antytts i framtidsinriktade uttalanden på grund av många faktorer, vilka i stor utsträckning ligger utom HomeStars och Hemblas kontroll. Alla sådana framtidsinriktade uttalanden gäller endast per den dag de lämnades och HomeStar har ingen skyldighet (och åtar sig ingen sådan skyldighet) att uppdatera och revidera dem, vare sig till följd av ny information, framtida händelser eller andra förhållanden, förutom i enlighet med vad som krävs av tillämplig lagstiftning och annan reglering.

Erbjudanderestriktioner

Erbjudandehandlingen utgör inte ett erbjudande, vare sig direkt eller indirekt, i Australien, Hongkong, Japan, Kanada eller i någon annan jurisdiktion där ett sådant erbjudande skulle vara förbjudet enligt tillämpliga lagar eller regler (de "**Begränsade Jurisdiktionerna**"). Aktieägare som inte är bosatta i Sverige och som önskar acceptera Erbjudandet måste genomföra närmare undersökningar avseende tillämplig lagstiftning och möjliga skattekonsekvenser av Erbjudandet. Aktieägare hänvisas till de erbjudanderestriktioner som framgår av avsnittet "*Erbjudanderestriktioner*" på sidorna 50–51. Aktieägare i USA hänvisas även till avsnittet "*Särskild information till aktieägare i USA*" nedan.

Med "USA" avses i denna erbjudandehandling Amerikas förenta stater (dess territorier och besittningar, alla stater i USA och Columbiadistriktet).

Särskild information till aktieägare i USA

Amerikanska aktieägare görs uppmärksamma på att Hemblas aktier inte är noterade på en amerikansk börs och att Hembla inte omfattas av kraven för periodisk rapportering i enlighet med den vid var tid gällande U.S. Securities Exchange Act of 1934 ("**U.S. Exchange Act**") och att Hembla inte är skyldigt att lämna in några rapporter, och lämnar inte heller in några rapporter, till U.S. Securities and Exchange Commission i enlighet med nämnda lag.

Erbjudandet riktas till Hemblas aktieägare som är bosatta i USA på samma villkor som erbjuds till Hemblas övriga aktieägare, till vilka Erbjudandet riktas. Informationsdokument med anledning av Erbjudandet, inklusive erbjudandehandlingen, sprids till amerikanska aktieägare på ett sätt som är jämförbart med den metod enligt vilken sådana dokument sprids till Hemblas övriga aktieägare.

Erbjudandet som beskrivs i erbjudandehandlingen avser aktierna i Hembla, ett bolag bildat enligt svensk rätt, och är föremål för svenska offentliggörande- och förfaranderegler, vilka skiljer sig från de regler som gäller i USA. Erbjudandet kommer att lämnas i USA i enlighet med Section 14(e) och Regulation 14E i U.S. Exchange Act, med förbehåll för de undantag som framgår av Rule 14d-1(d) i U.S. Exchange Act och i övrigt i enlighet med de regler som följer av svensk rätt.

Erbjudandet kommer således att regleras av andra offentliggörande- och förfaranderegler, innefattande rätten att återkalla lämnad accept, tidplan för Erbjudandet, förfarande för redovisning av likvid samt tidpunkt för betalning, än de som följer av amerikanska lagar och regler avseende offentliga uppköpserbjudanden. Finansiella rapporter och finansiell information som inkluderas här är upprättade i enlighet med IFRS, vilka inte kan jämföras med finansiella rapporter och finansiell information för amerikanska bolag.

Det kan vara förenat med svårigheter för amerikanska aktieägare att göra gällande deras rättigheter och eventuella krav enligt federal amerikansk värdepapperslagstiftning, eftersom HomeStar och Hembla har säte utanför USA och samtliga eller vissa av deras styrelseledamöter eller företrädare kan ha hemvist utanför USA. Det är inte säkert att amerikanska aktieägare kan stämma ett icke-amerikanskt bolag eller dess styrelseledamöter eller företrädare i en domstol utanför USA för överträdelser av amerikansk värdepapperslagstiftning. Vidare kan det vara förenat med svårigheter att tvinga ett icke-amerikanskt bolag eller dess dotterbolag att rätta sig efter ett amerikanskt domslut.

Erhållande av likvid i samband med Erbjudandet kan utgöra en skattepliktig transaktion i amerikanskt federalt inkomstskattehänseende för aktieägare i Hembla som är amerikanska skattebetalare och enligt tillämplig amerikansk statlig och lokal, likväl som utländsk och övrig, skattelagstiftning. Varje sådan aktieägare är ensamt ansvarig för att bedöma de skattemässiga konsekvenserna av att delta i Erbjudandet och uppmanas att konsultera en egen skatterådgivare angående de skattemässiga konsekvenserna av att delta i Erbjudandet i ljuset av aktieägarrens specifika förhållanden, innefattande skattekonsekvenserna enligt statlig, lokal och utomamerikansk skattelagstiftning och eventuella effekter av förändringar i tillämplig skattelagstiftning.

I enlighet med svensk lagstiftning och praxis samt i enlighet med Rule 14e-5(b) i U.S. Exchange Act, kan HomeStar och dess närstående eller mäklare (i egenskap av agenter för HomeStar eller, från fall till fall, dess närstående) utanför USA, från tid till annan, vid sidan av Erbjudandet, direkt eller indirekt köpa eller arrangera köp av sådana aktier i Hembla som är föremål för Erbjudandet, eller andra värdepapper som kan konverteras till, utbytas mot eller utnyttjas för teckning av sådana aktier, före eller under Erbjudandets acceptperiod. Sådana förvärv kan ske antingen på den öppna marknaden till rådande priser eller i transaktioner utanför marknaden till förhandlade priser. I den utsträckning information om sådana köp eller arrangemang om köp offentliggörs i Sverige, kommer informationen att offentliggöras för Hemblas amerikanska aktieägare. Vidare kan HomeStars finansiella rådgivare också komma att delta i normal handel avseende värdepapper i Hembla, vilket kan inkludera köp eller arrangemang avseende köp av sådana värdepapper.

Innehållsförteckning

Avsnitt

Erbjudande till aktieägarna i Hembla	4
Bakgrund och motiv till Erbjudandet	6
Villkor, anvisningar och instruktioner	7
Beskrivning av Hembla	9
Hembla i korthet	9
Finansiell information om Hembla i sammandrag	10
Aktiekapital och ägarförhållanden	15
Hemblas styrelse, ledning och revisorer	17
Hemblas bolagsordning	20
Hemblas delårsrapport för det tredje kvartalet 2019	22
Redogörelse från den oberoende budkommittén i Hembla	46
Beskrivning av Vonovia, HomeStar och finansieringen av Erbjudandet	47
Skattefrågor i Sverige	48
Erbjudanderestriktioner	50
Kontaktuppgifter	52

Erbjudandet i sammandrag

Vederlag:	215,00 kronor ¹⁾ för varje B-aktie i Hembla AB (publ)
Acceptfrist:	11 november 2019 – 9 december 2019
Beräknad likviddag:	Omkring den 16 december 2019

1) Om Hembla, före redovisning av likvid i Erbjudandet, lämnar utdelning eller genomför annan värdeöverföring till Hemblas aktieägare kommer vederlaget i Erbjudandet att minskas i motsvarande mån.

Erbjudande till aktieägarna i Hembla

Inledning

Den 23 september 2019 offentliggjorde Vonovia SE (registrerat i det kommersiella registret (Ty. *Handelsregister*) vid den lokala domstolen (Ty. *Amtsgericht*) i Bochum, Tyskland, med organisationsnummer HRB 16879) ("**Vonovia**"), att Vonovia, genom sitt indirekt helägda dotterbolag HomeStar InvestCo AB (ett privat aktiebolag med säte i Stockholm, organisationsnummer 559152-5372) ("**HomeStar**"), ingått avtal med Vega Holdco S.à r.l., ett bolag som helägs av fastighetsfonder rådgivna av Blackstone Group Inc. ("**Blackstone**"), om förvärv av 6 136 989 A-aktier och 50 722 985 B-aktier i Hembla AB (publ) (organisationsnummer 556498-9449) ("**Hembla**" eller "**Bolaget**"), motsvarande cirka 69,30 procent av rösterna och cirka 61,19 procent av aktiekapitalet i Hembla, villkorat endast av godkännande av relevanta konkurrensmyndigheter.

Efter att konkurrensgodkännande erhållits den 5 november 2019 slutfördes förvärvet den 7 november 2019, varigenom HomeStar passerade budpliktsgränsen om 30 procent av rösterna i Hembla, i enlighet med lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden ("**Takeover-lagen**").

HomeStar offentliggjorde den 7 november 2019 ett offentligt uppköpserbjudande, i enlighet med reglerna om budplikt i 3 kap. 1 § Takeover-lagen, till aktieägarna i Hembla om förvärv av samtliga utestående B-aktier i Bolaget ("**Erbjudandet**"). Erbjudandet omfattar inte de 53 528 573 B-aktier i Hembla som redan innehas av HomeStar.

HomeStar har förvärvat ytterligare aktier i Hembla under perioden 23 september 2019 – 6 november 2019 och innehar per dagen för denna erbjudandehandling 6 136 989 A-aktier och 53 528 573 B-aktier i Hembla, motsvarande cirka 71,69 procent av det totala antalet röster och cirka 64,21 procent av aktiekapitalet i Bolaget.

Hemblas B-aktier är noterade på Nasdaq Stockholm, segmentet Mid Cap, under kortnamnet (tickern) "HEM B". Hemblas A-aktier är inte noterade och samtliga A-aktier innehas av HomeStar.

Vederlag

HomeStar erbjuder 215,00 kronor²⁾ kontant per B-aktie i Hembla, vilket motsvarar det högsta pris som HomeStar har betalat vid förvärv av aktier i Hembla. Priset i Erbjudandet kommer inte att höjas av HomeStar. Genom detta uttalande kan HomeStar, i enlighet med Nasdaq Stockholms Takeover-regler ("**Takeover-reglerna**"), inte höja priset i Erbjudandet.

Premier

Priset i Erbjudandet motsvarar en premie om cirka:³⁾

- 11,5 procent jämfört med stängningskursen för Hemblas B-aktier på Nasdaq Stockholm den 20 september 2019 (vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Vonovias avtal om förvärv av cirka 69,30 procent av rösterna och cirka 61,19 procent av aktiekapitalet i Hembla från Blackstone), om 192,80 kronor;
- 15,6 procent jämfört med den volymvägda genomsnittliga betalkursen för Hemblas B-aktier på Nasdaq Stockholm under de senaste tre månaderna som avslutades den 20 september 2019, om 186,02 kronor;
- 17,6 procent jämfört med den volymvägda genomsnittliga betalkursen för Hemblas B-aktier på Nasdaq Stockholm under de senaste sex månaderna som avslutades den 20 september 2019, om 182,75 kronor;
- –0,5 procent jämfört med stängningskursen för Hemblas B-aktier på Nasdaq Stockholm den 6 november 2019 (vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet), om 216,00 kronor; och
- 16,6 procent jämfört med Hemblas EPRA NAV (långsiktiga substansvärde) per aktie om 184,41 kronor per den 30 september 2019 och 18,6 procent jämfört med Hemblas EPRA NAV per aktie om 181,25 kronor per den 30 juni 2019 (det senaste rapporterade EPRA NAV före offentliggörandet av Vonovias avtal om förvärv av cirka 69,30 procent av rösterna och cirka 61,19 procent av aktiekapitalet i Hembla från Blackstone).

Erbjudandets totala värde

Det totala värdet av Erbjudandet, baserat på de 33 258 744 B-aktier i Hembla som inte innehas av HomeStar, uppgår till cirka 7,151 miljarder kronor. Erbjudandet värderar Hembla, baserat på samtliga 92 924 306 utestående aktier i Bolaget, till cirka 19,979 miljarder kronor.⁴⁾

Erbjudandets finansiering

Vederlaget som betalas i samband med Erbjudandet finansieras i sin helhet genom Vonovias egna medel och befintliga kreditfaciliteter.

Behandling av teckningsoptionsinnehavare

Erbjudandet omfattar inte de teckningsoptioner som utgivits av Hembla till anställda inom ramen för de incitamentsprogram som implementerats av Hembla. HomeStar kommer, i enlighet med Takeover-reglerna, att behandla innehavarna av teckningsoptioner skäligt i samband med Erbjudandet.

2) Om Hembla, före redovisning av likvid i Erbjudandet, lämnar utdelning eller genomför annan värdeöverföring till Hemblas aktieägare kommer vederlaget i Erbjudandet att minskas i motsvarande mån.

3) Källa för Hemblas aktiekurs: Factset.

4) Baserat på totalt 92 924 306 aktier, vilket är det totala antalet utestående aktier i Hembla, varav 6 136 989 är A-aktier och 86 787 317 är B-aktier. Hembla innehar inga egna aktier per dagen för denna erbjudandehandling.

Vissa närståendefrågor m.m.

Tre ledamöter i Hemblas styrelse, styrelseordförande James Seppala samt styrelseledamöterna Melissa Pianko och Donatella Fanti, är nära anknutna till Blackstone. I enlighet med Takeover-reglerna har ovan nämnda ledamöter därför inte deltagit i, och kommer inte att delta i, Hemblas styrelses handläggning av eller beslut avseende Erbjudandet.

Eftersom HomeStar är moderbolag till Hembla är avsnitt III i Takeover-reglerna tillämpligt på Erbjudandet. Det innebär att acceptfristen för Erbjudandet ska vara minst fyra veckor och att Hemblas styrelse enligt punkten III.3 i Takeover-reglerna är skyldig att inhämta och offentliggöra ett värderingsutlåtande (en så kallad fairness opinion) avseende aktierna i Bolaget från oberoende expertis.

Uttalande från den oberoende budkommittén i Hembla och fairness opinion

Hembla offentliggjorde den 23 september 2019 genom ett pressmeddelande att styrelsen utsett en oberoende budkommitté, bestående av de oberoende styrelseledamöterna i Hembla, som ska företräda Bolaget i samband med Erbjudandet. Den oberoende budkommittén består av styrelseledamöterna Patrick Forslund (ordförande), Fredrik Brodin och Karolina Keyzer.

Den oberoende budkommittén i Hembla förväntas, i enlighet med Takeover-reglerna, inhämta och offentliggöra en fairness opinion från oberoende expertis senast två veckor före acceptfristens utgång. Den oberoende budkommittén kan även, men är inte skyldig att, offentliggöra ett uttalande avseende Erbjudandet inom samma tidsfrist.

Extra bolagsstämma i Hembla

Blackstone har, på uppmaning av Vonovia, begärt att en extra bolagsstämma hålls i Hembla för val av styrelseledamöter och styrelseordförande. Vid den extra bolagsstämman, som kommer att hållas den 15 november 2019, föreslås de styrelseledamöter i Hembla som har nominerats av Blackstone, d.v.s. styrelseordförande James Seppala samt styrelseledamöterna Melissa Pianko och Donatella Fanti, att ersättas av Rolf Buch (föreslagen ordförande), Helene von Roeder och Per Ekelund, vilka alla tre har nominerats av Vonovia. Patrick Forslund, Fredrik Brodin och Karolina Keyzer, vilka utgör den oberoende budkommittén som beskrivs ovan, kvarstår i styrelsen i Hembla. Valet av tre nya styrelseledamöter kommer därmed inte att påverka Hemblas styrelses utvärdering av Erbjudandet, eftersom den oberoende budkommittén kommer att vara oförändrad och de tre styrelseledamöterna som nominerats av Vonovia inte kommer att delta i Hemblas styrelses handläggning av eller beslut avseende Erbjudandet.

Villkor för Erbjudandet

Erbjudandets fullföljande är inte föremål för några villkor.

HomeStars aktieäggande i Hembla

HomeStar innehar 6 136 989 A-aktier och 53 528 573 B-aktier i Hembla, motsvarande cirka 71,69 procent av det totala antalet röster och cirka 64,21 procent av aktiekapitalet i Bolaget.

Varken Vonovia eller HomeStar innehar finansiella instrument som innebär finansiell exponering som är jämförbar med innehav av aktier i Hembla. Varken Vonovia eller HomeStar har, förutom vad som anges ovan, förvärvat eller avtalat om att förvärva aktier i Hembla under de sex månader som föregått Erbjudandets offentliggörande.

HomeStar kan komma att förvärva, eller ingå avtal om att förvärva, ytterligare aktier i Hembla vid sidan av Erbjudandet. Sådana eventuella förvärv som görs eller ingås kommer att vara i enlighet med svensk rätt och offentliggöras i enlighet med tillämpliga regler.

Hemblas delårsrapport

Hembla offentliggjorde den 25 oktober 2019 sin delårsrapport för perioden 1 januari 2019 – 30 september 2019. Rapporten återges i sin helhet på sidorna 22–45.

Uttalande från Aktiemarknadsnämnden

Aktiemarknadsnämnden har genom uttalande AMN 2019:40 medgivit HomeStar dispens från skyldigheten att lämna Erbjudandet till aktieägare med hemvist i vissa utländska jurisdiktioner. Det fullständiga uttalandet finns tillgängligt på www.aktiemarknadsnamnden.se.

Tillämplig lag och tvister

Erbjudandet, liksom de avtal som ingås mellan HomeStar och aktieägarna i Hembla till följd av Erbjudandet, ska regleras av och tolkas i enlighet med svensk materiell rätt. Tvist avseende Erbjudandet, eller som uppkommer med anledning därav, ska avgöras av svensk domstol exklusivt varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

Takeover-reglerna och Aktiemarknadsnämndens uttalanden om tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna, inklusive, i förekommande fall, Aktiemarknadsnämndens tolkning och tillämpning av de tidigare gällande Näringslivets Börskommittés Regler om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, är tillämpliga på Erbjudandet. Vidare har HomeStar, i enlighet med lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, den 5 november 2019 skriftligen åtagit sig gentemot Nasdaq Stockholm att följa de ovan angivna reglerna och uttalandena samt att underkasta sig de sanktioner som Nasdaq Stockholm kan ålägga HomeStar vid överträdelse av Takeover-reglerna. HomeStar informerade Finansinspektionen om Erbjudandet den 7 november 2019.

Bakgrund och motiv till Erbjudandet

Den 7 november 2019 offentliggjorde Vonovia att dess förvärv, genom HomeStar, av cirka 69,30 procent av rösterna och cirka 61,19 procent av aktiekapitalet i Hembla från fastighetsfonder rådgivna av Blackstone till ett pris om 215,00 kronor per aktie hade fullföljts. Genom detta budpliktsbud erbjuder Vonovia alla aktieägare i Hembla möjligheten att sälja sina aktier i Hembla till HomeStar till samma attraktiva pris. Priset i Erbjudandet kommer inte att höjas.

Under 2017 inledde Vonovia en ny strategi för geografisk expansion i utvalda jurisdiktioner som angränsar till Tyskland, där det regulatoriska och operationella ramverket liknar det tyska. I linje med den nya strategin tog Vonovia ett steg in på den svenska marknaden genom förvärvet av Victoria Park AB ("**Victoria Park**") under 2018. Genom förvärvet av aktier i Hembla tar Vonovia ett viktigt andra steg in på den svenska marknaden och etablerar därmed Vonovia som en marknadsledare på den svenska bostadsmarknaden.

Hemblas 21 413 lägenheter finns till största del i Stockholm. Då Victoria Parks 16 649 lägenheter framför allt finns i områdena Malmö, Stockholm och Göteborg kompletterar fastighetsbestånden varandra väl. Hemblas affärsmodell och strategi kompletterar Victoria Parks affärsmodell och strategi på många sätt, och kommer ge Vonovia-koncernen en möjlighet att förstärka sin position på den attraktiva svenska fastighetsmarknaden.

Vonovia är Europas ledande fastighetsbolag för bostäder med fokus på hyresrätter. Vonovia äger för närvarande cirka 395 600 lägenheter i attraktiva städer och regioner i Tyskland, Österrike och Sverige. Därutöver förvaltar bolaget cirka 78 350 lägenheter för tredje parts räkning. Vonovias fastighetsportfölj är värderad till cirka 47,8 miljarder euro. Som ett modernt servicebolag fokuserar Vonovia på kundorienterad service och nöjda hyresgäster. Att erbjuda hyresgäster attraktiva och moderna hem är en förutsättning för bolagets framgångsrika utveckling. Följaktligen gör Vonovia långsiktiga investeringar i underhåll, energieffektiv modernisering och seniorvänliga anpassningar av sina fastigheter. Vonovia skapar även fler nya lägenheter genom förtätning av befintlig bebyggelse och utbyggnad av existerande byggnader.

Genom Hembla och Victoria Park har Vonovia blivit Sveriges största fastighetsbolag för bostäder, med en mycket attraktiv exponering mot Sveriges tre största städer. Vonovia har blivit Sveriges största hyresvärd med en marknadsandel som motsvarar den position som Vonovia har på den tyska marknaden. Transaktionen uppfyller samtliga av Vonovias förvärvskriterier och Vonovia har kommunicerat att transaktionen förväntas att åtminstone vara neutral i förhållande till justerat substansvärde, ha en positiv inverkan på rörelsekassaflödet och inte ha någon påverkan på rating eller outlook.

Vidare har Vonovia identifierat sammanlagda operationella och finansiella synergier om 30 miljoner euro, vilket har kommunicerats till marknaden i Vonovias investerarpresentation daterad den 23 september 2019. Förmågan att realisera dessa synergier baseras enbart på förvärvet av cirka 69,30 procent av rösterna i Hembla och är inte beroende av utfallet i Erbjudandet. Vonovia behöver således inte genomföra en avnotering av Hembla för att kunna utnyttja synergier eller för att uppnå något annat av de förvärvskriterier som kommunicerats.

Hemblas befintliga utdelningspolicy är att inte lämna någon utdelning till aktieägarna de närmaste åren eftersom investeringarna i de befintliga fastigheterna ger en bra avkastning. Detta stämmer väl överens med Vonovias affärsfilosofi att vara en långsiktig investerare och ägare av fastigheter. Det är inte en del av Vonovias strategi att realisera värde genom framtida försäljningar av fastigheter för att lämna utdelning. Vonovia avser istället att fokusera på expansion och att göra ytterligare investeringar i Hemblas fastigheter och har därför för närvarande inte för avsikt att ändra Hemblas befintliga utdelningspolicy.

Vonovias ambition att erbjuda hyresgäster attraktiva hem stöds av bolagets affärsmodell som ger upphov till stordriftsfördelar: Vonovia skapar synergier och effektiviseringar i hela fastighetsportföljen. Vonovia värdesätter kompetensen hos Hemblas ledning och anställda, och ser fram emot att välkomna dem till Vonovia-koncernen. Vonovia kommer verka för att säkerställa att effektiviseringar realiseras och att Hembla kan nyttja Vonovias expertis, inköps- och finansieringsmöjligheter fullt ut. Efter att Erbjudandet har fullföljts kommer kapaciteten och behoven hos den nya kombinerade verksamheten att utvärderas noggrant. I dagsläget har inga beslut fattats om förändringar avseende Hemblas respektive Vonovias ledning och anställda eller avseende den befintliga organisationen och verksamheten, inklusive anställningsvillkor och de platser där bolagen bedriver verksamhet.

För ytterligare information hänvisas till informationen i denna erbjudandehandling, som har upprättats av styrelsen för HomeStar i samband med Erbjudandet. Beskrivningen av Hembla på sidorna 9–45 i denna erbjudandehandling har granskats av Hemblas oberoende budkommitté. Styrelsen för HomeStar försäkrar att, såvitt styrelsen känner till, uppgifterna i erbjudandehandlingen beträffande HomeStar överensstämmer med de faktiska förhållandena.

Stockholm, den 8 november 2019

HomeStar InvestCo AB
Styrelsen

Villkor, anvisningar och instruktioner

Erbjudandet

HomeStar erbjuder 215,00 kronor kontant för varje B-aktie i Hembla. HomeStar kommer inte att höja priset i Erbjudandet. Genom detta uttalande kan HomeStar, i enlighet med Takeover-reglerna, inte höja priset i Erbjudandet.

Om Hembla betalar utdelning eller genomför någon annan värdeöverföring till aktieägarna, för vilken avstämningsdagen inträffar före redovisning av likvid i Erbjudandet, kommer vederlaget i Erbjudandet att reduceras i motsvarande mån.

Courtage kommer inte att utgå i samband med redovisningen av likvid för de av HomeStar förvärvade aktierna i Erbjudandet.

Villkor för Erbjudandet

Det finns inga villkor för fullföljandet av Erbjudandet.

Accept

Aktieägare i Hembla vars aktier är direktregistrerade hos Euroclear Sweden AB ("**Euroclear**") och som önskar acceptera Erbjudandet ska under perioden från och med den 11 november 2019 till och med den 9 december 2019 klockan 17.00 CET underteckna och lämna in korrekt ifylld anmälningssedel enligt fastställt formulär till:

SEB
Emissioner AB03
S-106 40 Stockholm

Anmälningssedeln måste därvid lämnas in eller sändas med post i bifogat förfrankerat svarskuvert i god tid före sista anmälningssdag för att kunna vara SEB Emissioner, Skandinaviska Enskilda Banken AB, ("**SEB**") tillhanda **senast klockan 17.00 CET den 9 december 2019**.

VP-konto och aktuellt aktieinnehav i Hembla framgår av den förtryckta anmälningssedel som sänts ut tillsammans med denna erbjudandehandling till direktregistrerade aktieägare i Hembla. Aktieägare bör själva kontrollera att de förtryckta uppgifterna på anmälningssedeln är korrekta.

Observera att felaktiga eller ofullständiga anmälningssedlar kan komma att lämnas utan avseende.

Förvaltarregistrerade innehav

Aktieägare i Hembla vars aktier är förvaltarregistrerade, det vill säga hos en bank eller annan förvaltare, erhåller varken erbjudandehandlingen, förtryckt anmälningssedel eller förfrankerat svarskuvert. Sådana aktieägare ska istället kontakta sin förvaltare för att erhålla en kopia av denna erbjudandehandling. Anmälan ska ske i enlighet med instruktioner från förvaltaren.

Pantsatta aktier

Är aktier i Hembla pantsatta i Euroclear-systemet måste såväl aktieägaren som panthavaren underteckna anmälningssedeln och bekräfta att panträtten upphör om Erbjudandet fullföljs. Panträtten måste således vara avregistrerad i Euroclear-systemet avseende berörda aktier i Hembla när dessa ska levereras till HomeStar.

Acceptfrist och rätt till förlängning av Erbjudandet

Acceptfristen för Erbjudandet löper från och med den 11 november 2019 till och med den 9 december 2019 klockan 17.00 CET. HomeStar förbehåller sig rätten att förlänga acceptfristen för Erbjudandet. En eventuell förlängning av acceptfristen kommer inte resultera i att tidpunkten för redovisning av likvid till de aktieägare som redan har accepterat Erbjudandet senareläggs.

Meddelande om sådan förlängning kommer att offentliggöras av HomeStar genom pressmeddelande i enlighet med gällande lagar och regler.

Erbjudandehandling och anmälningssedel

Erbjudandehandling och anmälningssedel finns tillgängliga på följande webbplatser: transaktionswebbplatsen (<https://se.vonovia-h.de>), SEB:s hemsida för prospekt och andra erbjudandehandlingar (www.sebgroup.com/prospectuses) och Finansinspektionens webbplats (www.fi.se) (endast erbjudandehandling).

Rätt att återkalla accept

Aktieägare i Hembla har inte rätt att återkalla sin accept av Erbjudandet.

Bekräftelse och överföring av aktier i Hembla till spärrade VP-konton

Efter det att SEB mottagit och registrerat korrekt ifylld anmälningssedel kommer aktierna i Hembla att överföras till ett för varje aktieägare i Hembla nyöppnat spärrat VP-konto, så kallat apportkonto. I samband därmed skickar Euroclear en avi ("**VP-avi**") som utvisar det antal aktier i Hembla som utbokats från det ursprungliga VP-kontot samt en VP-avi som utvisar det antal aktier i Hembla som inbokats på det nyöppnade spärrade VP-kontot.

Redovisning av likvid

Redovisning av likvid beräknas kunna påbörjas omkring den 16 december 2019. Redovisning sker genom att de som accepterat Erbjudandet tillsänds en avräkningsnota. Om innehavet är förvaltarregistrerat sker redovisning genom respektive förvaltare.

Likvidbeloppet betalas till det avkastningskonto som är anslutet till aktieägarens VP-konto. Aktieägare i Hembla som inte har något avkastningskonto knutet till sitt VP-konto eller vars avkastningskonto är ett bankgiro eller postgiro-konto, erhåller likvid enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota. I samband med redovisning av likvid utbokas aktierna i Hembla från det spärrade kontot som därmed avslutas. VP-avi som redovisar utbokningen från det spärrade VP-kontot skickas inte ut.

Observera att även om aktierna i Hembla är pantsatta sker utbetalning till avkastningskontot eller enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota.

Tvångsinlösen och avnotering

Om HomeStar blir ägare till mer än 90 procent av aktierna i Hembla avser HomeStar att påkalla tvångsinlösen av resterande aktier i Bolaget enligt aktiebolagslagen (2005:551). I samband därmed kommer HomeStar att verka för att Hemblas aktier avnoteras från Nasdaq Stockholm.

Övrig information

SEB är mottagande institut i Erbjudandet, vilket innebär att SEB utför vissa administrativa tjänster avseende Erbjudandet. Detta innebär inte i sig att en person som accepterar Erbjudandet ("Deltagare") betraktas som kund hos SEB. Vid accept av Erbjudandet betraktas Deltagaren som kund endast om SEB har lämnat råd till Deltagaren eller annars har kontaktat Deltagaren individuellt angående Erbjudandet, eller om Deltagaren har accepterat Erbjudandet via SEB:s kontor, internetbank eller telefonbank.

Om en Deltagare inte betraktas som kund, är inte reglerna om skydd för investerare i lag (2007:528) om värdepappersmarknaden tillämpliga på dennes accept. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande Erbjudandet. Varje Deltagare ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med Erbjudandet.

Viktig information angående NPID och LEI

Enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2011/61/EU (MiFID II) behöver alla investerare från och med den 3 januari 2018 ha en global identifieringskod för att kunna genomföra en värdepapperstransaktion. Dessa krav medför att juridiska personer behöver ansöka om registrering av en LEI-kod (Legal Entity Identifier) och fysiska personer behöver ta reda på sitt NID-nummer (Nationellt ID eller National Client Identifier) för att kunna acceptera erbjudandet. Observera att det är aktietecknarens juridiska status som avgör om en LEI-kod eller ett NID-nummer behövs samt att SEB kan vara förhindrad att utföra transaktionen åt personen i fråga om LEI-kod eller NID-nummer (såsom tillämpligt) inte tillhandahålls. Juridiska personer som behöver skaffa en LEI-kod kan vända sig till någon av de leverantörer som finns på marknaden. Instruktioner för det globala LEI-systemet finns på följande hemsida: www.gleif.org/en/about-lei/how-to-get-an-lei-find-lei-issuing-organizations. För fysiska personer som har enbart

svenskt medborgarskap består NID-numret av beteckningen "SE" följt av personens personnummer. Om personen i fråga har flera eller något annat än svenskt medborgarskap kan NID-numret vara någon annan typ av nummer.

De som avser acceptera Erbjudandet uppmanas att ansöka om registrering av en LEI-kod (juridiska personer) eller ta reda på sitt NID-nummer (fysiska personer) i god tid då denna information behöver anges på anmälningssedeln vid inlämnandet.

Information om personuppgiftshantering

De som accepterar Erbjudandet kommer att överlämna personuppgifter, t.ex. namn, adress och personnummer, till SEB, som är personuppgiftsansvarig för behandlingen. Personuppgifter som tillhandahålls SEB kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som krävs för att administrera Erbjudandet. Personuppgifter som erhållits från andra källor än kunder kan också komma att behandlas. Personuppgifter kan också komma att behandlas i datasystem hos företag som SEB samarbetar med. Adressuppgifter kan komma att erhållas av SEB genom ett automatiskt förfarande som utförs av Euroclear. För ytterligare information om SEB:s behandling av personuppgifter och dina rättigheter, se SEB:s hemsida (www.sebgroup.com/sv/site-assistance/integritetspolicy).

Frågor om Erbjudandet

Vid frågor rörande Erbjudandet, vänligen kontakta SEB på följande telefonnummer: +468-639 2750. Information finns också tillgänglig på SEB:s webbplats för prospekt och andra erbjudandehandlingar (www.sebgroup.com/prospectuses) och på transaktionswebbplatsen (<https://se.vonovia-h.de>).

Beskrivning av Hembla

Informationen avseende Hembla på sidorna 9–45 i denna erbjudandehandling är hämtad från Hemblas årsredovisning för verksamhetsåret 2018 och delårsrapporten för perioden 1 januari 2019 – 30 september 2019 samt Hemblas hemsida, www.hemblagroup.se, om inte annat anges.

Hembla i korthet

Hembla är ett fastighetsbolag inriktat på att äga, förvalta och upprusta hyresbostäder i Stockholmsområdet och andra tillväxtområden. Hemblas strategi är att skapa trivsammare boendemiljöer för hyresgästerna samt att generera ökade fastighetsvärden.

Per den 30 september 2019 bestod Hemblas fastighetsbestånd av 21 413 lägenheter och cirka 1,69 miljoner kvadratmeter uthyrbar yta. Den 16 oktober 2018 beslutade Bolagets aktieägare att ändra Bolagets namn från D. Carnegie & Co till Hembla. Genom det nya namnet vill Hembla rikta strålkastarljuset på kärnan i verksamheten som är att erbjuda sina hyresgäster möjligheter till bra hem i levande stadsdelar. Hembla har en beprövad renoveringsmodell baserad på den naturliga omflyttningen vilket är en process som ger högre kvalitet, bättre kostnadseffektivitet, samt valfrihet för hyresgästen.

Affärsidé och strategi

Hemblas affärsidé är att äga och förvalta fastighetsbestånd med en successiv upprustning av lägenheter i samband med den naturliga omsättningen av hyresgäster. Detta kan ske snabbt och kostnadseffektivt tack vare den beprövade renoveringsmetoden. Hembla anser att renoveringsmodellen är uppskattad av såväl hyresgäster som Hyresgästföreningen, eftersom lägenheterna blir attraktivt renoverade och ingen tvingas flytta mot sin vilja.

Hemblas strategi är att förvärva fastigheter i områden med långsiktig utvecklingspotential för att sedan investera i att förbättra fastigheterna och utemiljöer. Hembla utreder även möjligheten att arbeta med nyproduktion. Strategin är att skapa trivsamma boendemiljöer för hyresgästerna samt att generera ökade fastighetsvärden. Avsikten är att framtida nyproduktion ska behållas för långsiktig förvaltning i egen regi.

Verksamhet och organisation

Hembla har sitt säte i Stockholm. Per den 30 september 2019 arbetade 265 personer i koncernen, varav 111 kvinnor och 154 män.

Förvaltningen av Hemblas fastigheter sköts av koncernens förvaltningsorganisation, en organisation med en historia som går tillbaka till 1950-talet. Medarbetarna i förvaltningsorganisationen är i huvudsak är lokaliserade ute i fastighetsbestånden. Genom den egna förvaltningsorganisationen sköter Hembla all förvaltning inklusive fastighetsservice, felanmälan, ekonomisk redovisning och rapportering.

Hemblas fastighetsbestånd utgörs av förädlingsbara bostadsfastigheter i framförallt Stockholm samt Mälardalens tillväxtområden och Norrköping. Marknadsvärdet för Bolagets fastighetsbestånd uppgick per den 30 september 2019 till drygt 33 miljarder kronor och det totala hyresvärdet bedömdes uppgå till 1 824 miljoner kronor. Den ekonomiska uthyrningsgraden är hög med nästan obefintlig vakans inom bostäderna.

Hembla har för avsikt att fortsätta förvärva bostadsfastigheter som uppfyller Bolagets krav på läge och kvalitet.

Marknadstrender

Det råder en stor brist på bostäder i Storstockholm och på orter med pendlingsavstånd till huvudstaden. Denna brist väntas bestå under överskådlig tid, då inflyttningen till regionen vida överstiger nyproduktionen av bostäder. Bostadsbristen skapar en hög efterfrågan. För Hembla är det viktigt att möta den efterfrågan med ett långsiktigt och konkurrenskraftigt erbjudande där hyresgästens behov är i fokus.

Finansiell information om Hembla i sammandrag

Nedanstående konsoliderade finansiella information avseende Hembla-koncernen har hämtats från de reviderade årsredovisningarna för verksamhetsåren 2018, 2017 och 2016 samt delårsrapporten för perioden 1 januari 2019 – 30 september 2019, som har granskats översiktligt av Hemblas revisorer.

Hemblas koncernredovisningar har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards ("IFRS") utgivna av International Accounting Standards Board samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554), rekommendationen RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering.

Hemblas reviderade årsredovisningar och delårsrapporten för perioden 1 januari 2019 – 30 september 2019 finns tillgängliga på Hemblas webbplats, www.hemblagroup.se. För fullständiga uppgifter om Hemblas finansiella utveckling och finansiella ställning hänvisas till årsredovisningarna för verksamhetsåren 2018, 2017 och 2016 samt delårsrapporten för perioden 1 januari 2019 – 30 september 2019.

Koncernens resultaträkning

	Q1-Q3		År		
	Jan-Sep 2019 (Mkr) (ej reviderad)	Jan-Sep 2018 (Mkr) (ej reviderad)	Jan-Dec 2018 (Mkr) (reviderad)	Jan-Dec 2017 (Tkr) (reviderad)	Jan-Dec 2016 (Tkr) (reviderad)
Hysesintäkter m.m.	1 435	1 316	1 787	1 472 539	1 284 282
Övriga rörelseintäkter	–	–	–	–	187
Driftkostnader	–544	–491	–676	–570 940	–522 563
Underhållskostnader	–99	–90	–132	–82 598	–89 942
Fastighetsskatt	–28	–24	–33	–28 908	–25 972
Tomträttsavgäld	–	–12	–15	–15 728	–15 526
Summa fastighetskostnader	–672	–617	–	–	–
Driftnetto	763	699	931	774 365	630 466
Central administration	–144	–142	–185	–115 489	–101 673
Kostnader vid rörelseförvärv	–	–	–	–	–
Omstrukturering	–25	–	–	–	–
Finansnetto	–298	–291	–	–	–
Tomträttsavgäld	–11	–	–	–	–
Finansiella intäkter	–	–	6	6 232	16 068
Finansiella kostnader	–	–	–401	–308 010	–275 477
Kostnader förtida lösen av lån vid refinansiering	–	–49	–49	–	–
Förvaltningsresultat	285	217	302	357 098	269 384
Utdelning	24	5	5	29 290	99 214
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	–1	15	19	37 180	–14 236
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 283	3 085	3 737	1 599 296	1 938 290
Värdeförändringar finansiella instrument	–	–	–	–8 503	–165 189
Realiserade värdeförändringar finansiella instrument	32	–40	–10	–	–
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	–39	3	–10	–	–
Nedskrivning goodwill	–	–41	–41	–	–54 979
Resultat före skatt	1 584	3 244	4 001	2 014 361	2 072 484

Koncernens resultaträkning, forts.

	Q1-Q3		År		
	Jan-Sep 2019 (Mkr) (ej reviderad)	Jan-Sep 2018 (Mkr) (ej reviderad)	Jan-Dec 2018 (Mkr) (reviderad)	Jan-Dec 2017 (Tkr) (reviderad)	Jan-Dec 2016 (Tkr) (reviderad)
Skatt	-373	-535	-	-	-
Aktuell skatt	-	-	0	-4	-880
Uppskjuten skatt	-	-	-693	-435 401	-393 340
Årets resultat	-	-	3 308	1 578 956	1 678 264
Periodens resultat	1 212	2 709	-	-	-
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	1 212	2 709	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	-
Årets resultat/totalresultat	-	-	3 308	1 578 956	-
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa övrigt totalresultat	-	-	-	-	0
Årets resultat/totalresultat	-	-	3 308	1 578 956	1 678 264
Resultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	1 212	2 709	3 308	1 578 956	1 678 264
Innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	0
Summa totalresultat för perioden	1 212	2 709	3 308	1 578 956	1 678 264
Vinst per aktie SEK, före utspädning	13,12	30,97	37,31	20,34	22,20
Vinst per aktie SEK, efter utspädning	13,06	30,91	37,23	20,24	21,93

Koncernens balansräkning

	Q1-Q3		År		
	2019-09-30 (Mkr) (ej reviderad)	2018-09-30 (Mkr) (ej reviderad)	2018-12-31 (Mkr) (reviderad)	2017-12-31 (Tkr) (reviderad)	2016-12-31 (Tkr) (reviderad)
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar/Goodwill	629	598	598	629 582	630 165
Nyttjanderätt leasing	410	–	–	–	–
Förvaltningsfastigheter	33 508	30 139	31 091	21 455 638	16 997 923
Inventarier	9	15	15	7 080	5 972
Aktier	–	–	–	–	–
Aktier och andelar	3	3	3	4 805	19 950
Långfristiga fordringar	1	1	1	824	–
Derivat	–	–	–	12 690	6 517
Uppskjuten skattefordran	–	565	–	463 372	302 578
Derivat	–	–	18	–	–
Räntederivat	1	27	–	–	–
Summa anläggningstillgångar	34 560	31 348	31 726	22 573 991	17 963 105
Omsättningstillgångar					
Kundfordringar	–	–	15	8 986	5 792
Omsättningstillgångar	81	237	–	–	–
Kortfristiga placeringar	–	–	43	129 443	182 459
Övriga fordringar	–	–	63	47 190	39 376
Skattefordran	–	–	8	10 735	9 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	–	–	74	46 740	24 153
Likvida medel	1 172	836	892	833 310	679 370
Summa omsättningstillgångar	1 252	1 073	1 095	1 076 404	941 130
SUMMA TILLGÅNGAR	35 812	32 421	32 821	23 650 395	18 904 236
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Aktiekapital	–	–	1 173	1 003 865	985 095
Övrigt tillskjutet kapital	–	–	3 597	2 566 084	2 506 023
Balanserade vinstmedel	–	–	–	–	1 215 995
Årets resultat	–	–	–	–	1 678 264
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	–	–	7 781	4 473 215	–
Eget kapital	13 857	11 954	12 552	8 043 164	6 385 377
Långfristiga skulder					
Långfristiga räntebärande skulder	16 544	15 558	15 385	11 357 265	8 733 018
Leasingskuld	410	–	–	–	–
Övriga långfristiga skulder	–	–	–	–	1 103
Uppskjuten skatteskuld	3 164	3 205	2 797	2 569 907	1 982 826
Räntederivat	17	1	5	92 864	144 694
Summa långfristiga skulder	20 135	18 764	18 187	14 020 036	10 861 641
Kortfristiga skulder					
Kortfristiga räntebärande skulder	1 251	1 109	1 483	1 076 086	1 257 659
Leverantörsskulder	–	–	98	119 982	81 934
Skatteskulder	–	–	–	–	–
Övriga kortfristiga skulder	570	594	82	76 863	35 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	–	418	314 264	281 861
Summa kortfristiga skulder	1 821	1 703	2 082	1 587 195	1 657 218
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	35 812	32 421	32 821	23 650 395	18 904 236
Eget kapital hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	13 857	11 954	12 552	–	–
Innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–
Summa eget kapital	13 857	11 954	12 552	–	–

Koncernens nyckeltal

	Q1-Q3		År		
	Jan-sep 2019 (ej reviderad)	Jan-sep 2018 (ej reviderad)	Jan-dec 2018 (reviderad)	Jan-dec 2017 (reviderad)	Jan-dec 2016 (reviderad)
Finans					
Avkastning på eget kapital, %	–	–	32,1	21,4	31,1
Belåningsgrad, %	–	–	51,7	54	54
Belåningsgrad fastigheter, % (LTV, loan to value)	–	–	51,5	49	47
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,6	1,7	2,2	2,0
Soliditet, %	38,7	36,9	38,2	34,0	33,8
Soliditet, justerad %	47,8	44,9	46	43	42
Fastighet					
Direktavkastning, %	3,66	3,74	3,74	4,15	4,31
Driftnetto	762,8 Mkr	699 Mkr	931 Mkr	774 365 Tkr	630 466 Tkr
Förvaltningsresultat	284,9 Mkr	216,6 Mkr	302 Mkr	357 098 Tkr	269 384 Tkr
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	–1 Mkr	15 Mkr	19 Mkr	37 180 Tkr	–14 236 Tkr
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 283 Mkr	3 085 Mkr	3 737 Mkr	1 599 296 Tkr	1 938 290 Tkr
Överskottsgrad, %	53,2	53,1	52,1	52,6	49,1
Aktie					
Eget kapital per aktie, SEK	149,12	129,81	136,31	102,09	82,60
Justerat eget kapital (Epra Nav) per aktie, SEK	184,41	158,13	166,88	127,90	101,96
Resultat efter skatt per aktie SEK, före utspädning	13,12	30,97	37,31	20,34	–
Resultat efter skatt per aktie SEK, efter utspädning	13,06	30,91	37,23	20,24	–
Vinst per aktie SEK, före utspädning	–	–	–	–	22,20
Vinst per aktie SEK, efter utspädning	–	–	–	–	21,93

Definitioner

Finans

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %

Årets resultat i relation till genomsnittligt eget kapital.

BELÅNINGSGRAD, %

Räntebärande skulder inkluderande nettoredovisade säljarreverser efter avdrag för marknadsvärde på aktieinnehav samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

LTV BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER, % (LTV, LOAN TO VALUE)

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR

Förvaltningsresultat plus finansiella kostnader (EBIT) i relation till finansiella kostnader.

SOLIDITET, %

Redovisat eget kapital i relation till redovisade totala tillgångar vid periodens utgång.

SOLIDITET, JUSTERAD, %

Redovisat eget kapital justerat för värdet på derivat, goodwill samt uppskjuten skatteskuld.

Fastighet

DIREKTAVKASTNING, %

Driftnetto uppräknat på årsbasis i förhållande till förvaltningsfastigheternas genomsnittliga marknadsvärde under perioden.

DRIFTNETTO, TKR

Totala intäkter minus kundförluster, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration, tomträttsavgälder och fastighetsskatt. Detta branschspecifika nyckeltal, driftnetto, redovisas då det visar resultatet för fastighetsförvaltningen.

FÖRVALTNINGSRESULTAT, TKR

Resultat före värdeförändringar och skatt. Detta branschspecifika nyckeltal, förvaltningsresultat, redovisas då detta visar resultatet från verksamheten exklusive värdeförändringar.

REALISERADEVÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, TKR

Genomförda fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas senast redovisade verkligt värde och omkostnader vid försäljning.

TOTALAVKASTNING, %

Resultat före skatt i relation till marknadsvärde på förvaltningsfastigheter.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, TKR

Förändring av verkligt värde efter avdrag för gjorda investeringar.

ÖVERSKOTTSGRAD, %

Driftnetto i procent av totala intäkter.

Aktie

EGET KAPITAL PER AKTIE, KR

Eget kapital i förhållande till antalet utestående stamaktier per balansdagen.

JUSTERAT EGET KAPITAL (EPRA NAV) PER AKTIE, KR

Redovisat eget kapital justerat för värdet på derivat, goodwill samt uppskjuten skatteskuld, i förhållande till antalet utestående stamaktier per balansdagen. I balansräkningen nettoredovisas uppskjuten skattefordran mot uppskjuten skatteskuld.

VINST PER AKTIE, KR

Periodens resultat efter skatt, i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier före utspädning.

VINST PER AKTIE EFTER UTSPÄDNING, KR

Periodens resultat efter skatt, i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier, inkluderande full teckning och konvertering av utestående optionsprogram och konvertibla skuldebrev. De konvertibla skuldebrev har återköpts per den 30 juni 2016. Beräkningen är utförd i enlighet med IAS 33.

Fotnot: Utifrån marknadens praxis kring nyckeltal har Hembla valt ovanstående nyckeltal.

Aktiekapital och ägarförhållanden

Aktier

Hemblas B-aktier är noterade på Nasdaq Stockholm, i segmentet Mid Cap. Aktien handlas under kortnamnet (tickern) "HEM B" och ISIN-koden är SE0005594728.

Aktiekapitalet

Hemblas aktiekapital uppgår per dagen för denna erbjudandehandling till 1 184 073 973,15 kronor, fördelat på totalt 92 924 306 aktier, varav 6 136 989 A-aktier och 86 787 317 B-aktier. Aktierna har ett kvotvärde om cirka 12,74 kronor per aktie.

Varje A-aktie medför fem röster vid bolagsstämma och varje B-aktie medför en röst vid bolagsstämma. Både

A-aktierna och B-aktierna medför lika rätt till Hemblas tillgångar och vinstutdelning. Aktier kan ges ut av båda serier i ett antal motsvarande hela aktiekapitalet. A-aktier kan på begäran av ägare till sådana aktier omvandlas till B-aktier.

Det finns ingen bestämmelse i Hemblas bolagsordning eller tillämplig lagstiftning som begränsar rätten att överlåta Bolagets aktier.

Hemblas största aktieägare

Den 30 september 2019 hade Hembla 7 185 aktieägare.

Tabellen nedan utvisar de största aktieägarna per samma datum inklusive därefter kända förändringar.

Aktieägare per 2019-09-30*	Innehav A-aktier	Innehav B-aktier	Kapital%	Röster%
HomeStar**	6 136 989	53 528 573	64,21	71,69
Länsförsäkringar Fastighetsfond	0	4 464 580	4,80	3,80
Didner & Gerge Småbolag	0	2 354 789	2,53	2,00
BNY Mellon SA/NV (Former BNY), W8IMY	0	2 327 791	2,51	1,98
State Street Bank and Trust Co, W9	0	2 181 025	2,35	1,86
J.P. Morgan Securities PLC, W8BENE	0	1 584 391	1,71	1,35
Svenskt Näringsliv	0	1 100 000	1,18	0,94
CBNY-Norges Bank	0	932 211	1,00	0,79
Sensor Sverige Select	0	750 580	0,81	0,64
SEB Sverigefond	0	721 752	0,78	0,61
Övrigt	0	16 841 625	18,12	14,34
Totalt	6 136 989	86 787 317	100	100

* Källa: Euroclear.

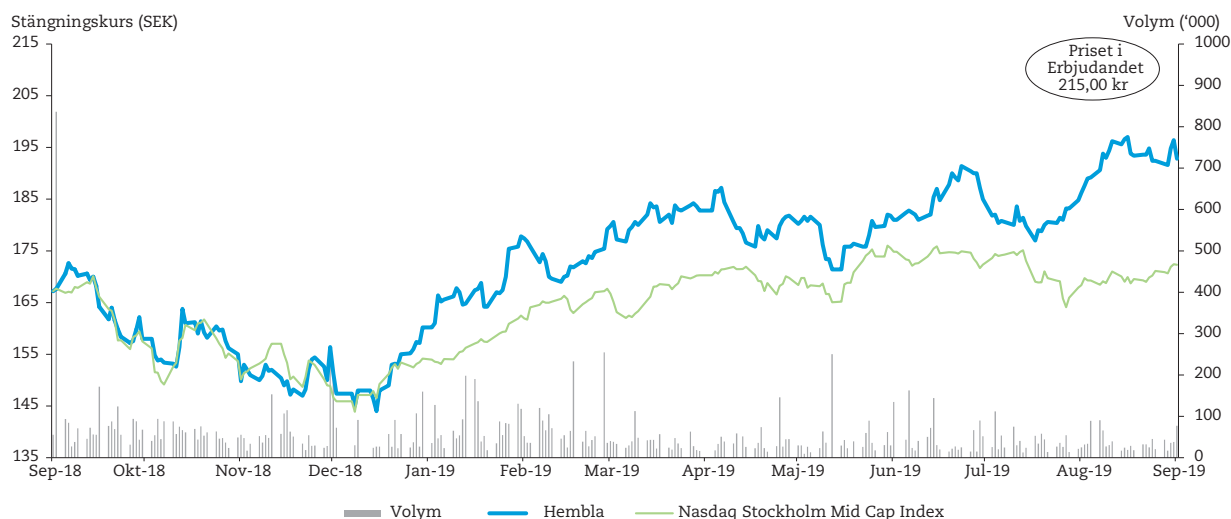
** Den 7 november 2019 fullföljde HomeStar förvärvet av Blackstones (genom Vega Holdco S.à r.l.) samtliga 6 136 989 A-aktier och 50 722 985 B-aktier i Hembla. HomeStar har därutöver förvärvat B-aktier i Hembla på marknaden.

Utdelningspolicy och finansiella mål

Hembla befinner sig i en expansiv fas där överskottet avses investeras i fastighetsbeståndet främst i form av renoveringar. Eftersom investeringarna i de befintliga fastigheterna ger en bra avkastning är Hemblas befintliga utdelningspolicy att inte lämna någon utdelning till aktieägarna de närmaste åren.

Aktiekursutveckling och handel

Följande graf visar kursutvecklingen och handelsvolymen för Hemblas B-aktie under en period om tolv månader före den 20 september 2019, d.v.s. den sista handelsdagen före offentliggörandet av Vonovias förvärv av cirka 69,30 procent av rösterna och cirka 61,19 procent av aktiekapitalet i Hembla från Blackstone, jämfört med Nasdaq Stockholm Mid Cap index under samma period.



Innehav av egna aktier

Hembla innehar inga egna aktier per dagen för denna erbjudandehandling.

Aktieägaravtal

Hemblas årsredovisning för verksamhetsåret 2018 nämner inte några avtal mellan aktieägare som begränsar aktiernas överlåtbarhet.

Den oberoende budkommittén i Hembla har inte kännedom om några aktieägaravtal eller andra avtal mellan aktieägare i Hembla med syfte att skapa ett gemensamt inflytande över Bolaget.

Väsentliga avtal

Vissa av Hemblas kreditavtal innehåller sedvanliga bestämmelser om ägarförändring, och kan därmed komma att sägas upp i händelse av en betydande ägarförändring i Bolaget.

Enligt Hemblas årsredovisning för verksamhetsåret 2018 är uppsägningstiden mellan Bolaget och ledande befattningshavare mellan tre och tolv månader och därutöver har VD rätt till ett avgångsvederlag motsvarande 18 månadslöner (grundlöner) och övriga ledande befattningshavare har rätt till ett avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner (grundlöner).

Bemyndigande att besluta om nyemission av aktier

Vid årsstämman 2019 bemyndigades Hemblas styrelse att emittera nya aktier i Bolaget fram till årsstämman 2020. Sådana emissioner får dock inte medföra att Bolagets registrerade aktiekapital eller antalet aktier i Bolaget ökas med mer än totalt 10 procent.

Återköp och överlåtelse av egna aktier

Vid årsstämman 2019 bemyndigades Hemblas styrelse att återköpa så många egna aktier som kan förvärfvas utan att Bolagets innehav vid något tillfälle överstiger 10 procent av det totala antalet aktier i Bolaget. Sådana återköp av egna aktier kan genomföras fram till årsstämman 2020.

Vid årsstämman 2019 bemyndigades Hemblas styrelse även att överlåta Bolagets egna aktier. Sådana överlåtelser av egna aktier kan genomföras fram till årsstämman 2020.

Aktierelaterade incitamentsprogram

Hembla har två utestående incitamentsprogram för vissa anställda i Hembla-koncernen, varav det ena beslutades av årsstämman i maj 2017 ("**LTIP 2017**") och det andra beslutades av årsstämman i maj 2019 ("**LTIP 2019**").

LTIP 2017

LTIP 2017 omfattar totalt 2 730 000 teckningsoptioner, fördelat på tre serier om 910 000 teckningsoptioner per serie. Av dessa teckningsoptioner har 2 253 600 tilldelats till totalt 13 deltagare i LTIP 2017. Resterande teckningsoptioner innehas av ett helägt dotterbolag till Hembla.

Varje teckningsoption berättigar till teckning av 1,037 B-aktier i Hembla till ett lösenpris om 156,80 kronor. Teckningsoptionerna av serie 1 berättigar till teckning av aktier under perioden 15 maj 2020 – 30 september 2022. Teckningsoptionerna av serie 2 berättigar till teckning av aktier under perioden 1 maj 2021 – 30 september 2022 och teckningsoptionerna av serie 3 berättigar till teckning av aktier under perioden 1 maj 2022 – 30 september 2022.

Vid fullt utnyttjande av samtliga 2 253 600 teckningsoptioner i LTIP 2017 som tilldelats till deltagarna skulle antalet B-aktier i Hembla öka med 2 336 983, vilket skulle resultera i en utspädning om cirka 2,5 procent av befintligt aktiekapital och cirka 2 procent av befintligt antal röster i Hembla.

LTIP 2019

LTIP 2019 omfattar 500 000 teckningsoptioner och riktar sig till ledande befattningshavare och övriga nyckelpersoner i Hembla-koncernen (med undantag för VD). Det har inte skett någon tilldelning av teckningsoptioner till möjliga deltagare i LTIP 2019, utan samtliga teckningsoptioner innehas av ett helägt dotterbolag till Hembla. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en B-aktie under perioden 1 juni 2022 – 31 augusti 2022, till ett lösenpris om 135 procent av den volymvägda genomsnittskursen för Bolagets B-aktie under en period om tio handelsdagar omedelbart före den dag teckningsoptionerna tilldelas respektive deltagare. Vid full tilldelning och utnyttjande av teckningsoptionerna under LTIP 2019 skulle antalet B-aktier i Hembla öka med 500 000, vilket skulle resultera i en utspädning om cirka 0,5 procent av befintligt aktiekapital och cirka 0,4 procent av befintligt antal röster i Hembla.

Hemblas styrelse, ledning och revisorer

Styrelse⁵⁾

JAMES SEPPALA

Styrelseordförande sedan 2016.

Född: 1979.

Utbildning: Fil.kand (Magna Cum Laude), Harvard College.

Övriga nuvarande befattningar: Senior Managing Director i Blackstones Real Estate Group och Head of Real Estate Europe. Ledamot i Blackstone Real Estate Investment Committee. Ledamot i Sponda och The Office Group.

Tidigare befattningar: Styrelseledamot i Obligo Holding AS.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen: Ja.

Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare: Nej.

Aktieinnehav i Bolaget: 0 aktier.

Teckningsoptioner i Bolaget: 0 teckningsoptioner.

FREDRIK BRODIN

Styrelseledamot sedan 2017.

Född: 1967.

Utbildning: Civilingenjörsexamen från Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

Övriga nuvarande befattningar: –

Tidigare befattningar: Fredrik Brodin har 25 års erfarenhet i fastighetsbranschen med fokus på Stockholm. Han har tidigare varit VD för Cartera AB, Stendörren Fastigheter AB (publ) under perioden 2014–2019, StayAt Hotel Apartments AB fram till 2005 samt co-founder för Mengus AB under perioden 2005–2007. Fredrik Brodin har även haft ett flertal uppdrag inom Kvalitena-koncernen under åren 2007–2014 varav bland annat aktiv medverkan i grunden till vad som idag är Hembla AB.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen: Ja.

Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare: Ja.

Aktieinnehav i Bolaget: 285 713 B-aktier.

Teckningsoptioner i Bolaget: 0 teckningsoptioner.

DONATELLA FANTI

Styrelseledamot sedan 2018.

Född: 1982.

Utbildning: Ingenjörsexamen från Politecnico di Milano.

Övriga nuvarande befattningar: Donatella Fanti arbetar för närvarande för Blackstones Real Estate Group i London.

Tidigare befattningar: Donatella Fanti har tidigare arbetat som Vice President vid Morgan Stanley där hon ingick i Morgan Stanleys fastighetsförvaltningsteam.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen: Ja.

Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare: Nej.

Aktieinnehav i Bolaget: 0 aktier.

Teckningsoptioner i Bolaget: 0 teckningsoptioner.

PATRICK FORSLUND

Styrelseledamot sedan 2019.

Född: 1969.

Utbildning: Patrick Forslund har en jur. kand. och fil. kand. i företagsekonomi (Stockholms Universitet).

Övriga nuvarande befattningar: Patrick Forslund är advokat och sedan 2015 grundare och delägare vid Wigge & Partners Advokat KB.

Tidigare befattningar: Tingsjätstgöring 1995–1996.

Biträdande jurist, Advokatfirman Vinge 1996–2004. Delägare, Advokatfirman Vinge 2005–2014.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen: Ja.

Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare: Ja.

Aktieinnehav i Bolaget: 0 aktier.

Teckningsoptioner i Bolaget: 0 teckningsoptioner.

KAROLINA KEYZER

Styrelseledamot sedan 2017.

Född: 1966.

Utbildning: Arkitektexamen från Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

Övriga nuvarande befattningar: Sedan 2016 är Karolina Keyzer VD för arkitektbyrå OKK+, vilken hon även grundade. Hon sitter i styrelserna för Birthe och Per Arwidssons stiftelse, Färgfabriken, Strategiska rådet i Arkitektur vid Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

Tidigare befattningar: Karolina Keyzer har tidigare arbetat för arkitektbyrå Wingårdhs (1997–2010), där hon var medlem i byråns ledningsgrupp. Under sin anställning hos Wingårdhs var hon projektledare för ett flertal större projekt i Stockholmsregionen, däribland Victoria Tower i Kista och Friends Arena hotell i Solna. Under 2010 till 2016 var hon anställd som stadsarkitekt i Stockholm. Hon har tidigare även varit en styrelseledamot i föreningen för Sveriges Arkitekter.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen: Ja.

Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare: Ja.

Aktieinnehav i Bolaget: 0 aktier.

Teckningsoptioner i Bolaget: 0 teckningsoptioner.

5) Blackstone har, på uppmaning av Vonovia, begärt att en extra bolagsstämma hålls i Hembla för val av styrelseledamöter och styrelseordförande. Vid den extra bolagsstämman, som kommer att hållas den 15 november 2019, föreslås de styrelseledamöter i Hembla som har nominerats av Blackstone, d.v.s. styrelseordförande James Seppala samt styrelseledamöterna Melissa Pianko och Donatella Fanti, att ersättas av Rolf Buch (föreslagen ordförande), Helene von Roeder och Per Ekelund, vilka alla tre har nominerats av Vonovia. Patrick Forslund, Fredrik Brodin och Karolina Keyzer, vilka utgör den oberoende budkommittén, kvarstår i styrelsen i Hembla.

MELISSA PIANKO

Styrelseledamot sedan 2017.

Född: 1976.

Utbildning: MBA från Stanford University och en BA från Columbia University.

Övriga nuvarande befattningar: Melissa Pianko är numera VD för Blackstones Real Estate Group New York. Hon är involverad i Blackstones förvaltning av amerikanska bostadsinvesteringar, inklusive Stuyvesant Town-Peter Cooper Village (ungefär 11 000 bostäder). Vidare är Melissa Pianko ledamot i NYU Furman Centers rådgivande organ samt styrelseledamot i JCC Manhattan och 42nd Street Development Corporation.

Tidigare befattningar: Melissa Pianko har tidigare arbetat på Goldman Sachs och hon har även varit vice VD för Gotham Organization, Inc som är ett fastighetsutvecklingsföretag baserat i New York med fokus på bostäder.

Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen: Ja.

Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare: Nej.

Aktieinnehav i Bolaget: 0 aktier.

Teckningsoptioner i Bolaget: 0 teckningsoptioner.

Ledning

SVEIN ERIK LILLELAND

VD.

Född: 1971.

Utbildning: Civilekonom, London Business School. B.Eng. Mechanical Engineering, University of Portsmouth.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i Subsea Chokes International AS och Sponda Plc.

Tidigare befattningar: Head of Corporate Finance för Obligo Investment Management. VD för Wunderlich Securities, Vice President för Roxar ASA och CorrOcean ASA. Styrelseledamot i Global Skipholding 2 AS, Global Skipholding 2 AB och Global Skipholding Norden 2 AS.

Aktieinnehav i Bolaget: 0 aktier.

Teckningsoptioner i Bolaget: 672 000 teckningsoptioner.

JONAS ANDERSSON

CFO och CIO - Ansvarig för transaktioner, finansiering, analys, rapportering, värdering och koncernens redovisning.

Född: 1980.

Utbildning: Civilingenjör, Industrial Engineering and Management, Linköpings Tekniska Högskola.

Övriga nuvarande befattningar: -

Tidigare befattningar: Director, Transaktion & Finansiering Mengus – Corporate Finance Macquarie Capital och ABN AMRO – managementkonsult Capacent.

Aktieinnehav i Bolaget: 0 aktier.

Teckningsoptioner i Bolaget: 300 000 teckningsoptioner.

TOMMY JANSSON

Förvaltningschef.

Född: 1968.

Utbildning: Kvalificerad Fastighetsförvaltning, BFAB.

Övriga nuvarande befattningar: Ordinarie ledamot i Hyresnämnden i Stockholm.

Tidigare befattningar: Förhandlingschef Wallenstam AB, Uthyrningschef Wallenstam AB, Regionchef Wallenstam AB.

Aktieinnehav i Bolaget: 48 000 B-aktier.

Teckningsoptioner i Bolaget: 25 200 teckningsoptioner.

MARIE PERSSON

Ansvarig för HR-relaterade frågor i koncernen.

Född: 1958.

Utbildning: Civilekonom, Stockholms Universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i Rotary Stockholm – Kungsholmen.

Tidigare befattningar: HR-chef Graflunds, Administrativ chef Markarydsbostäder Holding AB, ägare och CFO Vision International A.S. (Turkiet), Export Service chef, Alfa-Laval Agri AB, president Rotary Stockholm-Kungsholmen.

Aktieinnehav i Bolaget: 0 aktier.

Teckningsoptioner i Bolaget: 84 000 teckningsoptioner.

IDA RINGDAHL

Mark och Exploateringschef. Ansvar för utveckling av koncernens byggrätter och nyproduktion av bostäder.

Född: 1979.

Utbildning: Byggingenjör, Malmö Högskola.

Övriga nuvarande befattningar: VD Cape Sweden AB samt styrelseledamot i Cape Sweden Holding AB.

Tidigare befattningar: Exploateringschef Wallenstam AB. Bostadsrättschef Wallenstam AB.

Aktieinnehav i Bolaget: 200 B-aktier.

Teckningsoptioner i Bolaget: 210 000 teckningsoptioner.

CHRISTIAN TAPPER

Chef Fastighetsutveckling. Ansvarig för utveckling samt genomförandet av renoveringsprocesser för koncernens fastigheter.

Född: 1964.

Utbildning: Gymn. utb. Peabs interna utbildningsprogram Affärsområde.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i Tapper & Tapper AB Sports management, Consulting.

Tidigare befattningar: Chef Fastighets övergripande frågor Mall of Scandinavia. ÄTA hantering Ekonomi, Mall of Scandinavia. Chef Koordinator Fastighet, Mall of Scandinavia.

Aktieinnehav i Bolaget: 0 aktier.

Teckningsoptioner i Bolaget: 210 000 teckningsoptioner.

JENNY WÄRMÉ

Head of Legal & Corporate Affairs. Ansvarig för legala frågor och styrelsens sekreterare.

Född: 1978.

Utbildning: Jur kand, Stockholms universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i Amasten Fastighets AB (publ). Styrelseledamot i Tre Kronor Property Investment AB (publ).

Tidigare befattningar: Tingsnotarie vid Norrtälje tingsrätt, advokat vid Mannheimer Swartling Advokatbyrå. Styrelseledamot i Stendörren Fastigheter AB.

Aktieinnehav i Bolaget: 0 aktier.

Teckningsoptioner i Bolaget: 210 000 optioner.

JONATHAN ÖHMAN

T.f Kommunikationschef. Ansvarig för intern och extern kommunikation. Varumärke. Social hållbarhet och public affairs. PR och mediakontakter.

Född: 1984.

Utbildning: Civilekonom, Stockholms Universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Byråchef, Sthlm Urban Advisors.

Tidigare befattningar: Kommunikations-konsult Kreab och Burson-Marsteller. Communications manager på Stockholms läns landsting.

Aktieinnehav i Bolaget: 0 aktier.

Teckningsoptioner i Bolaget: 0 teckningsoptioner.

Revisorer

Ingemar Rindstig and Mikael Ikonen (från EY, tidigare Ernst & Young) är valda till Hemblas revisorer. Båda är auktoriserade revisorer och medlemmar i Föreningen Auktoriserade Revisorer (FAR).

Övrig information

Det finns ingen bestämmelse i Hemblas bolagsordning om tillsättande eller entledigande av styrelseledamöter.

Hemblas bolagsordning

1 §

Bolagets firma är Hembla AB. Bolaget är publikt (publ).

2 §

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholm.

3 §

Bolaget ska äga och förvalta fastigheter samt idka annan därmed förenlig verksamhet.

4 §

Aktiekapitalet ska utgöra lägst 550.000.000 kronor och högst 2.200.000.000 kronor.

5 §

Antalet aktier ska vara lägst 43.163.154 och högst 172.652.616.

Bolagets aktier ska kunna utges i två serier, serie A och serie B. Aktie av serie A ska medföra fem röster och aktier av serie B ska medföra en röst. Aktier av varje aktieslag kan ges ut till ett antal motsvarande hela aktiekapitalet.

Vid nyemission av aktier av serie A och serie B som inte sker mot betalning med apportegendom, ska ägare av aktier av serie A och serie B ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier de förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och i den mån det inte kan ske, genom lottning.

Vid nyemission av aktier av endast serie A eller serie B som inte sker mot betalning med apportegendom, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är av serie A eller serie B, ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Vid emission av teckningsoptioner och konvertibler som inte sker mot betalning med apportegendom, ska ägare av aktier av serie A och serie B ha företrädesrätt på motsvarande sätt som i andra och tredje styckena ovan.

Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om emission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Aktier av serie A skall på begäran av ägare till sådana aktier kunna omvandlas till aktier av serie B. Framställning därom skall skriftligen göras hos bolaget, varvid skall anges hur många aktier som önskas omvandlade. Omvandlingen skall därefter utan dröjsmål anmälas för registrering hos Bolagsverket och är verkställd när registrering skett samt anteckning gjorts i avstämningsregistret.

6 §

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

7 §

Styrelsen ska bestå av tre till sju ordinarie ledamöter. Ledamöterna väljs årligen på årsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses på årsstämma en eller två auktoriserade revisorer. Till revisor får även ett registrerat revisionsbolag utses.

8 §

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Vid tidpunkten för kallelse ska information om att kallelse skett annonseras i Dagens Nyheter.

Kallelse till årsstämma och kallelse till sådan extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas, ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor före stämman och senast tre veckor före stämman. För att få närvara och delta i bolagsstämman ska aktieägare dels på avstämningsdagen vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels anmäla sig hos bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag eller annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

Biträde åt aktieägare får medföras vid bolagsstämman endast om aktieägaren till bolaget anmäler antalet biträden senast den dag som anges i kallelsen.

9 §

Stämma ska hållas i Stockholm eller Veddesta, Järfälla kommun.

10 §

Styrelsen får samla in fullmakter på bolagets bekostnad enligt det förfarande som anges i 7 kap 4 § andra stycket aktiebolagslagen (2005:551).

11 §

På årsstämma ska följande ärenden förekomma:

1. val av ordförande på stämman;
2. upprättande och godkännande av röstlängd;
3. godkännande av dagordningen;
4. val av en eller två justeringsmän;
5. prövning av om stämman blivit behörigen samman-
- kallad;
6. framläggande av årsredovisningen och revisions-
- berättelsen samt, i förekommande fall, koncern-
- redovisningen och koncernrevisionsberättelsen;
7. beslut
 - (a) om fastställande av resultaträkning och balans-
 - räkning samt, i förekommande fall, koncernresultat-
 - räkning och koncernbalansräkning;
 - (b) om dispositioner beträffande bolagets vinst eller
 - förlust enligt den fastställda balansräkningen;
 - (c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och
 - verkställande direktör;
8. fastställande av arvoden åt styrelsen och, i förekom-
- mande fall, revisorn;
9. val av styrelse och revisorer eller registrerat revisions-
- bolag;
10. annat ärende som ankommer på stämman enligt
- aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

12 §

Bolagets räkenskaper ska omfatta kalenderåret.

Hemblas delårsrapport för det tredje kvartalet 2019

För perioden 1 januari 2019 – 30 september 2019



DELÅRSRAPPORT Q3 2019

HEMBLA
2

DELÅRSRAPPORT Q3 2019

Delårsrapport

Q3 2019

1 JANUARI - 30 SEPTEMBER 2019

- Hyresintäkterna ökade till 1 435 Mkr (1 316)
- Driftnetto ökade till 763 Mkr (699)
- Förvaltningsresultatet ökade till 285 Mkr (217)
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 1 283 Mkr (3 085)
- Värdeförändringar finansiella instrument uppgick till -7 Mkr (-37)
- Resultat före skatt uppgick till 1 584 Mkr (3 244)
- Resultat efter skatt uppgick till 1 212 Mkr (2 709)
- Vinst per aktie uppgick till 13,12 kr (30,97) före utspädning, och till 13,06 kr (30,91) efter utspädning

KVARTALET I KORTHET

- Vonovia SE, genom HomeStar InvestCo AB ("Vonovia"), har ingått ett avtal med Hemblas största aktieägare Vega Haldco S.à r.l., ett bolag helägt av fastighetsfonder som rådgavs av The Blackstone Group Inc. ("Blackstone"), enligt vilket Vonovia förvärvar cirka 69,30 procent av rösterna och cirka 61,19 procent av aktiekapitalet i Hembla till ett pris om 215 kronor per aktie. Fullföljandet av transaktionen är enligt Vonovia villkorat av godkännande från relevanta konkurrensmyndigheter.

NYCKELTAL*

Belopp i Mkr	2019 jan - sep	2018 jan - sep	2019 juli - sep	2018 juli - sep	2018 jan - dec
Hyresintäkter, Mkr	1 434,9	1 316,0	479,0	463,6	1 786,6
Driftnetto, Mkr	762,8	699,0	274,3	267,6	931,0
Överskottsgrad, %	53,2	53,1	57,3	57,7	52,1
Förvaltningsresultat, Mkr	284,9	216,6	121,0	97,2	301,8
Resultat efter skatt, Mkr	1 211,8	2 709,5	207,5	881,1	3 307,6
Resultat efter skatt per aktie SEK, före utspädning	13,12	30,97	2,24	9,58	37,31
Resultat efter skatt per aktie SEK, efter utspädning	13,06	30,91	2,22	9,55	37,23
Eget kapital, per aktie SEK	149,12	129,81	149,12	129,81	136,31
Justerat eget kapital (EPRA NAV) per aktie, SEK	184,41	158,13	184,41	158,13	167,09
Justerat aktuellt substansvärde (EPRA NNNV) per aktie, SEK	171,00	144,61	171,00	144,61	152,58
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	33 508,1	30 139,0	33 508,1	30 139,0	31 091,2
Soliditet, %	38,7	36,9	38,7	36,9	37,5
Soliditet, justerad, %	47,8	44,9	47,8	44,9	46,0

*Se vidare definitioner sid 21

HEMBLA

3

DELÅRSRAPPORT Q3 2019

Kommentar från VD

En funktionsbaserad förvaltning

Det tredje kvartalet var det första kvartalet där vi från start arbetade helt i enlighet med vår nya funktionsbaserade förvaltningsorganisation. Organisationsförändringar är processer som måste få ta tid både vad gäller förberedelser och implementering. Det är också av stor vikt att löpande utvärdera för att kunna utveckla organisationen och arbetet vidare. Det tredje kvartalet ger därför en tydlig första indikation på var vi står.

Vi har utan tvekan tagit stora steg mot det som var själva huvudsyftet med organisationsförändringen; att på ett ännu bättre sätt kunna leva upp till vårt löfte om att alltid sätta hyresgästen först och samtidigt erbjuda våra medarbetare möjligheter till god professionell utveckling. Jag är övertygad om att förbättringar måste synas omgäende både internt bland medarbetare men också för våra hyresgäster. Hos medarbetarna skapar det motivation och bland hyresgästerna ökad kundnöjdhet.

Den nya förvaltningsorganisationens arbetsprocesser och rutiner har gett omgäende och märkbara resultat. Under september månad lanserade vi ett nytt gemensamt kundservice-nummer för alla våra stadsdelar. Vi har med detta ökat vår tillgänglighet och de tider som hyresgästerna kan komma i kontakt med oss som hyresvärd. Varje vecka inkommer nu cirka 5000 samtal till detta nya kundservice-nummer och vi har kapaciteten att ge våra hyresgäster service på 13 olika språk. Detta har inte bara ökat vår tillgänglighet och servicegrad utan även förenklat för våra hyresgäster att nå oss. Nytt sätt att genomföra rondering av våra fastigheter och stadsdelar har tagit oss stora steg mot att kunna erbjuda våra hyresgäster ännu bättre boendemiljöer, något som också märkts i återkoppling från hyresgäster i många stadsdelar.

Vi har också fått ett nytt och förstärkt ledarskap inom förvaltningen med funktionsområdeschefer och gruppchefer som operativt för arbetet framåt. Det har skapat nya karriärvägar inom bolaget och ger möjligheter att behålla duktiga och högt motiverade medarbetare.

Kampanj för renovering

Kommunikationen till våra befintliga hyresgäster om fördelarna med att vara hyresgäst hos oss är viktig. Vi har ett attraktivt erbjudande som innebär att man som hyresgäst kan välja en modern standard på sitt boende om man vill. Intresset för det är stort. Under sommar-månaderna genomförde vi en kampanj riktad till hyresgäster boende i orenoverade lägenheter i några utvalda stadsdelar. Syftet var att marknadsföra möjligheten att få sin befintliga lägenhet renoverad, men också att göra en pilot för att testa en ny arbetsmetodik. Kampanjen blev en stor framgång och metoden att marknadsföra våra erbjudanden på detta nya sätt kommer att implementeras i hela beståndet och utvecklas vidare framöver.

Stadsdelsutveckling och boendedialoger

Med ett stort antal olika projekt pågående i våra stadsdelar har det under kvartalet också genomförts ett antal boendedialoger för att lyssna in hyresgästernas synpunkter kring hur stadsdelarna ska

utvecklas. Boendedialogerna är viktiga arenor där hyresgästerna får möjlighet att påverka sin egen boendemiljö också utanför den egna lägenheten. En positiv och uppmuntrande slutsats från alla dialogerna vi genomfört under kvartalet är att den stora majoriteten av våra hyresgäster trivs väldigt väl i sina stadsdelar. Insatser som görs i form av renovering och upprustning påverkar deras uppfattning om området positivt och även viljan att bo kvar. Detta är ingen överraskning men väl ett tydligt kvitto på att vår verksamhet skapar värden inte bara för oss som bolag utan även för hyresgästerna, stadsdelarna och samhället i stort.

Vi har under kvartalet också intensifierat arbetet med utvecklingen av våra kommersiella lokaler inom fastighetsbeståndet. Jag är övertygad om att en helt central del i en trivsamt stadsdel är att närservice och samhällsservice finns nära till hands. Detta är något som också tydligt kommer fram i våra boendedialoger. I en av boendedialogerna vi genomförde i vårt bestånd på Albyberget i Botkyrka kommun framkom det tydligt att exempelvis efterfrågan på olika typer av kommersiella servicetjänster är stor. I takt med digitaliseringen görs fler och fler köp online och efterfrågan på utlämningsställen för varor köpta på nätet är stor bland våra hyresgäster. Där kan vi som fastighetsägare påverka och här ligger också en stor potential till affärsutveckling. Det affärs- och stadsutvecklingsarbete som intensifierats under detta kvartal kommer fortsätta i samma takt när vi nu går in i årets fjärde och sista kvartal.

Nya samverkansprojekt

Vi arbetar efter tre huvudmålsättningar när det kommer till att skapa socialt hållbara stadsdelar. Det handlar om att stärka stadsdelskänslan, öka hyresgästernas inflytande samt att vara en möjliggörare för förbättrade nätverk och relationer mellan människor som bor och vistas i stadsdelarna. Det kanske viktigaste fokusområdet i arbetet är att samverka med andra för att nå dessa målsättningar. Om vi kan kroka arm med andra aktörer som har liknande inriktning får det stor genomslagskraft. Under årets tredje kvartal har vi därför inlett ett nytt

”

Vi har ett attraktivt erbjudande som innebär att man som hyresgäst kan välja en modern standard på sitt boende om man vill.

Intresset för det är stort.

DELÅRSRAPPORT Q3 2019

samarbete med Haninge kommun och organisationen En Frisk Generation. Samarbetet är ett ambitiöst och långsiktigt projekt för förbättrad folkhälsa. Genom projektet kommer vi bidra till att barnfamiljer i våra stadsdelar erbjuds ett års kostnadsfria aktiviteter. Det gör att fler familjer får möjlighet till en aktiv fritid, bättre hälsa och ökad livskvalitet.

Vi har under det tredje kvartalet också inlett ett samarbete med Eskilstuna Uniteds Damfotbollsklubb i ett projekt som riktar sig mot unga tjejer boende i Årby i Eskilstuna. Inom ramen för konceptet Ronjabollen används fotboll som verktyg för att engagera och stärka unga tjejer utan kontakt med föreningslivet. I den beprövade arbetsmetodiken får deltagarna parallellt med fotbollen arbeta med värderingsövningar kring bland annat hälsa, självkänsla och kärlek. Ronjabollen har sitt ursprung i Gottsunda i Uppsala där det gett goda resultat. Genom detta är vi med och bidrar till att Årby blir en ännu mer trygg och trivsamt stadsdel.

Förändringar i aktieäandet

Under september kommunicerades att det tyska bostadsbolaget Vonovia kommit överens med nuvarande majoritetsägare Blackstone Group om att förvärva deras aktieinnehav i Hembla. Köpet är villkorat av godkännande från konkurrensmyndigheter, vilket väntas ske under oktober eller november. Förvärvet utlöser även en så kallad budplikt på resterande aktier vilket också väntas ske under det fjärde kvartalet.

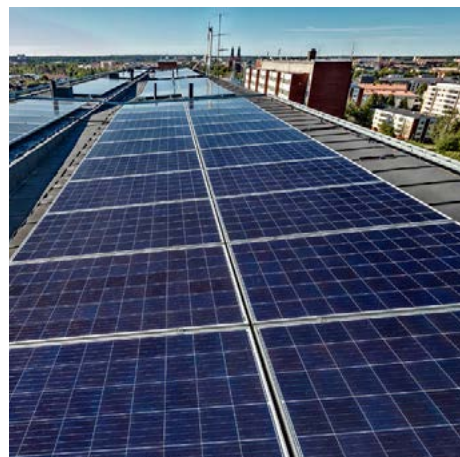
Det har varit ett stort privilegium att få leda bolaget under åren med Blackstone som huvudägare. Den kompetens och erfarenhet som de bidragit med i Hemblas utveckling har varit helt ovärderlig. Vi hade inte varit där vi är idag utan dem. Vi har fokuserat vår strategi mot att skapa levande stadsdelar där hyresgästerna är i fokus. Denna vision har Blackstone genom Hemblas styrelseordförande James Seppala och resten av styrelsen varit drivande i att ta fram. Vi i bolaget har också fått resurser och handlingsutrymme för att kunna förverkliga visionen. Jag vill därför tacka Blackstone och deras team för fantastiska år.

Jag vill också passa på att välkomna Vonovia som ny huvudägare. Vonovia är ett bolag med en strategi som liknar Hemblas till stora delar. Jag har själv besökt Vonovias verksamhet i Tyskland för några år sedan och imponerades av deras fokus på service, hyresgästerna och att göra hela stadsdelarna till trivsamma miljöer. Jag ser fram emot att arbeta vidare tillsammans med Vonovia kommande kvartal för att fortsätta på vår inslagna väg tillsammans.

Stockholm 25 Oktober 2019

Svein Erik Lilleland

VD för Hembla



HEMBLA

5

DELÅRSRAPPORT Q3 2019

Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i Mkr	2019 jan - sep	2018 jan - sep	2019 juli - sep	2018 juli - sep	2018 jan - dec
Hysesintäkter	1 435	1 316	479	464	1 787
Driftskostnader	-544	-491	-154	-142	-676
Underhållskostnader	-99	-90	-41	-42	-132
Fastighetsskatt	-28	-24	-10	-8	-33
Tomträttsavgäld	-	-12	-	-4	-15
Summa fastighetskostnader	-672	-617	-205	-196	-856
Driftnetto	763	699	274	268	931
Central administration	-144	-142	-51	-65	-185
Omstrukturering	-25	-	-	-	-
Finansnetto	-298	-291	-99	-106	-395
Tomträttsavgäld	-11	-	-4	-	-
Kostnader förtida lösen av lån vid refinansiering	-	-49	-	-	-49
Förvaltningsresultat	285	217	121	97	302
Utdelning	24	5	-	-	5
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-1	15	-0	-0	19
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 283	3 085	159	1 024	3 737
Realiserade värdeförändringar finansiella instrument	32	-40	-	-	-9
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-39	3	-1	7	-12
Nedskrivning goodwill	-	-41	-	-0	-41
Resultat före skatt	1 584	3 244	278	1 127	4 001
Skatt	-373	-535	-71	-246	-694
Periodens resultat	1 212	2 709	208	881	3 308
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	1 212	2 709	208	881	3 308
Resultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	1 212	2 709	208	881	3 308
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	1 212	2 709	208	881	3 308
Vinst per aktie SEK, före utspädning	13,12	30,97	2,24	9,58	37,31
Vinst per aktie SEK, efter utspädning	13,06	30,91	2,22	9,55	37,23

DELÅRSRAPPORT Q3 2019

Perioden januari – september 2019

Resultatposter jämförs med motsvarande tidsperiod föregående år. Balansposter avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med motsvarande tidsperiod föregående år. Kvartalet avser juli-september. Året och perioden avser januari-september.

Hyresintäkter och driftnetto

Intäkterna för perioden uppgick till 1 435 Mkr (1 316). Ökningen av intäkterna beror på förvärv samt att lägenheter fortsätter att renoveras i hög takt, vilket har påverkat hyresintäkterna positivt. I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 49 Mkr motsvarande 4,2 procent.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -672 Mkr (-617). I ett jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 26 Mkr, motsvarande 4,8 procent. Ökningen beror dels på ett fortsatt proaktivt förhållningssätt till underhållsåtgärder samt stärkta insatser kring fastighetsskötsel och bevakning.

Driftnettot, d v s totala intäkterna minus kundförluster, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration och fastighetsskatt för perioden uppgick till 763 Mkr (699), vilket ger en överskottsgrad på 53,2 procent (53,1)****. I ett jämförbart bestånd ökade driftnettot med 22 Mkr motsvarande 3,6 procent och överskottsgraden minskade med 0,3 procentenheter till 52,8 procent.

Administrationskostnader

Administrationskostnaderna har under perioden uppgått till -144 Mkr (-142). Omstrukturering avser den pågående omorganisation inom förvaltningen i syfte att ge ökad tillgänglighet och service till våra hyresgäster och möjliggöra ett effektivare arbete med hyresgästen i fokus.

Finansnetto

Finansnettot uppgick under perioden till -298 Mkr (-291). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,0 ggr (1,6) för perioden.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under perioden till 285 Mkr (217).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Under perioden har värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkat resultatet med 1 283 Mkr (3 085). Den genomsnittliga direktavkastningen i värderingen är 3,66 procent (3,74) vid periodens utgång. Minskningen i det genomsnittliga direktavkastningskravet är ett resultat av starkare marknadsförutsättningar. Värdeförändringarna under kvartalet avseende förvaltningsfastigheterna är främst hänförliga till förbättrat driftnetto.

JÄMFÖRBART BESTÅND*

Belopp i Mkr	2019 30 sep	2018 30 sep
Antal lägenheter, st**	18 041	18 038
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	27 939	25 041
Antal renoverade lgh, st	6 077	4 713
Andel renoverade lgh, %	33,7%	26,1%

Belopp i Mkr	2019 jan-sep	2018 jan-sep	Förändring %
Hyresintäkter	1 219	1 170	4,2%
Totala fastighetskostnader***	-575	-549	4,8%
Driftnetto	643	621	3,6%
Överskottsgrad	52,8%	53,1%	

*Avser fastigheter som ägts och innehavts under hela perioden i januari 2018 till 30 september 2019;

**Ökning i antalet lägenheter hänförlig till delning av lägenheter

***Tomträttsavgäld har i jämförbart bestånd flyttats från driftnettot till förvaltningsresultatet både

2019 och 2018 till följd av IFRS 16

****Tomträttsavgäld har i resultaträkningen flyttats från driftnettot till förvaltningsresultatet för

2019 men ej för 2018 till följd av IFRS 16

Värdeförändringar finansiella instrument

Värdeförändringar har påverkat resultatet med -7 Mkr (-37). Minskningen är primärt en följd av en tidigare kostnad av engångskaraktär för lösen av ett swapavtal i samband med en refinansiering i första kvartalet 2018.

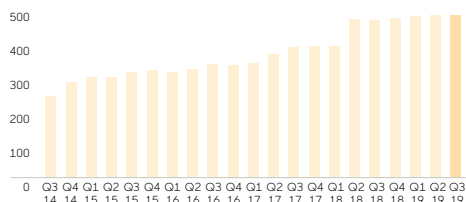
Skatt

Resultat före skatt uppgick till 1 584 Mkr (3 244). Skattekostnaden för perioden uppgick till -373 Mkr (-535) och består av aktuell skatt -6 Mkr (0), uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på förvaltningsfastigheter -455 Mkr (-634), värdeförändring derivat 6 Mkr (-15), uppskjuten skatt temporär skillnad aktier 2 Mkr (0) samt ökning av underskottsavdrag 80 Mkr (118). Den effektiva skattesatsen för perioden är 23,5 procent (16,5).

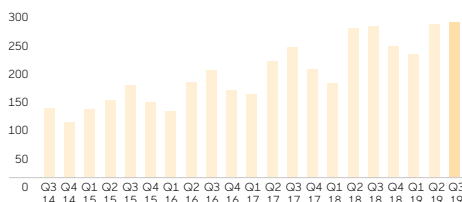
Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 212 Mkr (2 709), vilket motsvarar 13,12 kr (30,97) per stamaktie före utspädning och 13,06 kr (30,91) efter full utspädning.

HYRESINTÄKTER PER KVARTAL, MKR



DRIFTNETTO PER KVARTAL, MKR



HEMBLA

7

DELÅRSRAPPORT Q3 2019

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	2019 30 sep	2018 30 sep	2018 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	629	598	598
Nyttjanderätt leasing	410	-	-
Förvaltningsfastigheter	33 508	30 139	31 091
Inventarier	9	15	15
Aktier och andelar	3	3	3
Långfristiga fordringar	1	1	1
Uppskjuten skattefordran	-	505	630
Räntederivat	1	27	18
Summa anläggningstillgångar	34 560	31 348	32 356
Omsättningstillgångar			
Omsättningstillgångar	81	237	204
Likvida medel	1 172	836	892
Summa omsättningstillgångar	1 252	1 073	1 095
SUMMA TILLGÅNGAR	35 812	32 421	33 451
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital	13 857	11 954	12 552
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	16 544	15 558	15 385
Leasingskuld	410	-	-
Uppskjuten skatteskuld	3 164	3 205	3 427
Räntederivat	17	1	5
Summa långfristiga skulder	20 135	18 764	18 817
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	1 251	1 109	1 483
Övriga kortfristiga skulder	570	594	598
Summa kortfristiga skulder	1 821	1 703	2 082
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	35 812	32 421	33 451
Eget kapital hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	13 857	11 954	12 552
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Summa eget kapital	13 857	11 954	12 552

DELÅRSRAPPORT Q3 2019

Koncernens rapport över finansiell ställning

Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastighetsbestånd uppgår vid periodens slut till 1 688 871 m² (1 693 623) med ett aktuellt hyresvärde för bostäder om 1 824 Mkr (1 754). Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde och uppgår vid periodens slut per den 30 september 2019 till 33 508 Mkr (30 139), vilket motsvarar ett värde om 19 841 kr/m² (17 796). Beståndet uppgår vid periodens slut till 21 413 lägenheter (21 481). Se vidare sidorna 12–13.

Immateriella anläggningstillgångar

Värdet av immateriella anläggningstillgångar uppgår vid periodens slut till 629 Mkr (598) och består av goodwill främst från förvärvet av Hyresbostäder i Sverige II AB, 597 Mkr (598), och av balanserade utvecklingskostnader 32 Mkr (-). Nyttjanderätt leasing består av evighetskapitaliserade tomträttsavgälder 377 Mkr (-) och kapitaliserade framtida hyresbetalningar 33 Mkr (-), enligt IFRS16. Se vidare sid 19.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar vid periodens slut uppgår till 81 Mkr (237) och avser främst förutbetalda kostnader 29 Mkr (70) och övriga kortfristiga fordringar 42 Mkr (68). Beloppet föregående år innehåller kortfristiga placeringar i aktier om 92 Mkr.

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgår vid periodens slut till 1 172 Mkr (836). Utöver tillgängliga likvida medel finns outnyttjade kreditfaciliteter om 300 Mkr (100 Mkr). De största posterna som har påverkat kassaflödet under perioden är kassaflöde från den löpande verksam-

heten 429 Mkr (125), investeringar i befintliga fastigheter -1 133 Mkr (-1 030) samt nettoupplåning uppgående till 899 Mkr (3 709).

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick per den 30 september 2019 till 13 857 Mkr (11 954) och soliditeten uppgick till 38,7 procent (36,9). Förändringen av koncernens egna kapital hänförs sig främst till periodens resultat. Under perioden har 807 000 teckningsoptioner utnyttjats i utbyte mot 836 859 aktier av serie B inom ramen för bolagets incitamentsprogram som antogs på årsstämman 2016.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld uppgår till 3 164 Mkr (3 205) och består av uppskjuten skatteskuld 3 859 Mkr (3 205) minskat med uppskjuten skattefordran 695 Mkr (-). Posterna har tidigare år bruttoredovisats men redovisas numera netto.

Räntebärande skulder

Koncernens totala räntebärande skulder uppgår till 17 795 Mkr (16 667) och är minskad med uppläggningskostnader om -129 Mkr (-162). Se vidare sidorna 14–15. Leasingskuld uppgår till 410 Mkr (-) och består av evighetskapitaliserade tomträttsavgälder om 377 Mkr (-) och kapitaliserade framtida hyresbetalningar om 33 Mkr (-).

Övriga kortfristiga skulder

De totala övriga kortfristiga skulderna uppgår till 570 Mkr (594) och består främst av leverantörsskulder, övriga kostfristiga skulder samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.



DELÅRSRAPPORT Q3 2019

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
Ingående eget kapital 2018-01-01	1 004	2 566	4 473	8 043	8 043
Periodens resultat januari–september 2018	-	-	2 709	2 709	2 709
Övrigt totalresultat januari–september 2018	-	-	-	-	-
Nyemission	143	856	-	999	999
Riktad nyemission	13	112	-	125	125
Aktieteckning teckningsoptioner	13	64	-	77	77
Utgående eget kapital 2018-09-30	1 173	3 597	7 182	11 954	11 954
Periodens resultat oktober–december 2018	-	-	599	599	599
Övrigt totalresultat oktober–december 2018	-	-	-	-	-
Aktieteckning teckningsoptioner	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2018-12-31	1 173	3 597	7 781	12 552	12 552
Periodens resultat januari–september 2019	-	-	1 212	1 212	1 212
Övrigt totalresultat januari–september 2019	-	-	-	-	-
Aktieteckning teckningsoptioner	11	82	-	93	93
Utgående eget kapital 2019-09-30	1 184	3 680	8 993	13 857	13 857



HEMBLA
IO

DELÅRSRAPPORT Q3 2019

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	2019 jan - sep	2018 jan - sep	2019 juli - sep	2018 juli - sep	2018 jan - dec
Förvaltningsresultat	285	216	121	97	302
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	9	12	16	-15	11
Betald skatt	-0	-2	0	-0	-2
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	294	226	137	81	311
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsekapitalet	135	-101	36	79	9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	429	125	173	160	320
Investeringsverksamheten					
Investering i befintliga fastigheter	-1 133	-1 030	-386	-366	-1 392
Förvärv av koncernbolag/fastigheter, tillgångsförvärv	-	-4 007	-	6	-4 081
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0	-9	-0	-4	-7
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-31	-	-1	-	-
Försäljning av koncernbolag/fastigheter	-1	37	-1	-0	161
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-	-28	-	-30	-29
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 166	-5 037	-388	-393	-5 348
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	93	1 202	11	7	1 202
Upptagna lån	4 283	7 440	199	134	7 640
Amortering lån	-3 384	-3 731	-6	-4	-3 759
Utdelning	24	5	-	0	5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 016	4 916	204	138	5 087
Periodens kassaflöde	280	3	-10	-95	59
Likvida medel vid periodens början	892	833	1 182	931	833
Likvida medel vid periodens slut	1 172	836	1 172	836	892

DELÅRSRAPPORT Q3 2019

Fastighetsbestånd

Hemblas fastighetsbestånd utgörs huvudsakligen av bostadsfastigheter i Storstockholm. Fastighetsbeståndet består till huvuddelen av bostadsfastigheter byggda mellan 1965-1974. Av det totala fastighetsbeståndet är majoriteten, 64 procent av marknadsvärdet, beläget i Storstockholm.

Investeringar och avyttringar

Under perioden har de totala investeringarna uppgått till 1 133 Mkr (5 624), varav 558 Mkr (674) avser investeringar i lägenheter, 575 Mkr (351) avser övriga investeringar i fastigheterna.

Renovering och upprustning

Av det nuvarande beståndet på 21 413 lägenheter har 6 719 lägenheter (5 189) renoverats sedan 2014. Under 2019 har Hembla renoverat 1 072 lägenheter (1 169). Hyran på de färdigställda lägenheterna under kvartalet har ökat från ett ingående snitt om 1 052 kr/m² till 1 524 kr/m² och 69 procent (76) av lägenheterna i fastighetsportföljen är orenoverade vid periodens utgång.

Fastighetsvärde

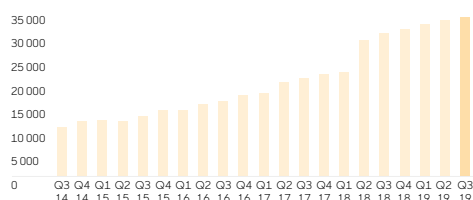
Per den 30 september 2019 har Hemblas fastighetsbestånd värderats till ett marknadsvärde om 33 508 Mkr. Fastighetsbeståndet värderas enligt nedan beskriven metodik där 100 procent av beståndet värderas av extern part kvartalsvis. De externa fastighetsvärderingarna har utförts av Savills. Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden under kalkylperiodens fem år jämte restvärde. Det genomsnittliga direktavkastningskravet på ingående värderingsenheter uppgår till 3,66 procent jämfört med 3,74 vid slutet av 2018.

FASTIGHETSPORTFÖLJENS UTVECKLING

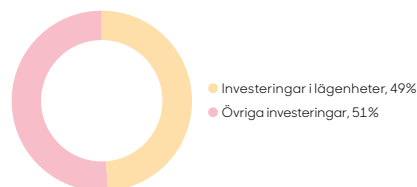
Belopp i Mkr

	2019 jan - sep	2018 jan - sep
Fastighetsbestånd vid periodens början, 1 januari	31 091	21 456
Förvärv	-	4 599
Investeringar	1 133	1 025
varav investeringar i lägenheter	558	674
varav övriga investeringar i befintliga fastigheter	575	351
Avyttringar	-	-27
Värdet förändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	1 283	3 085
Fastighetsbestånd vid periodens slut, 30 september	33 508	30 139
Värdet förändring under perioden %	4,0%	11,4%

FASTIGHETSVÄRDE PER KVARTAL, MKR



INVESTERINGAR UNDER PERIODEN



HEMBLA
12

DELÅRSRAPPORT Q3 2019

HEMBLAS FASTIGHETSBESTÅND 2019-09-30

Ort/område	Uthyrbar area	Antal lägenheter	Snitthyror bostäder	Andel renoverade	Marknadsvärde byggrätter, Mkr	Marknadsvärde fastigheter, Mkr
Storstockholm						
Kista/Husby	110 512	1 528	1 224	35,0%	71	2 608
Bromsten/Rinkeby	111 544	1 281	1 173	31,4%	84	2 292
Sollentuna	34 586	458	1 288	25,3%	26	711
Flemingsberg	40 572	573	1 092	25,0%	82	863
Värby/Värberg	66 859	863	1 137	17,1%	29	1 239
Jordbro	157 774	1 955	1 261	37,3%	88	3 191
Nynäshamn	22 677	232	1 329	50,0%	1	488
Alby	96 017	1 151	1 057	12,4%	183	2 003
Södertälje	248 029	3 351	1 306	32,8%	78	6 021
Bro	43 691	540	1 150	28,3%	27	873
Märsta	59 523	693	1 168	36,5%	49	1 115
Totalt Storstockholm	991 784	12 625	1 215	30,4%	717	21 403
Uppsala	75 330	985	1 224	39,3%	30	1 575
Eskilstuna	143 884	1 938	1 206	39,7%	35	2 904
Strängnäs	35 559	411	1 284	39,7%	22	723
Norrköping	173 830	2 303	1 182	37,0%	-	3 239
Katrineholm	61 326	718	1 188	38,2%	1	1 037
Arboga	47 934	549	991	22,4%	1	532
Köping	35 060	373	1 136	33,0%	-	421
Tranås	69 938	762	1 028	16,9%	-	762
Västerås	54 226	749	1 025	8,5%	2	913
Totalt övriga orter	697 087	8 788	1 155	32,8%	92	12 105
Totalt	1 688 871	21 413	1 190	31,4%	809	33 508

Den genomsnittliga kalkylräntan som användes för perioden var 5,72 procent (5,80 vid slutet av 2018). De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar den externa värderarens tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera och summera av nuvärdet av driftnetto och restvärde utgör marknadsvärdet. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- Marknadsmässiga hyresvillkor
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten

Den totala värdeförändringen i fastighetsbeståndet har under perioden varit 4,0 procent (11,4). Värdeförändringarna under perioden avseende förvaltningsfastigheterna är hänförliga till förbättrat driftnetto och lägre avkastningskrav som ett resultat av starkare marknadsförutsättningar.

Byggrätter

Det finns mycket goda möjligheter att genomföra nyutvecklingsprojekt på mark som idag är outnyttjad eller som används till andra ändamål än bostäder.

Hembla arbetar därför aktivt med att med att få igenom de godkännanden som krävs för att utveckla byggrätter på egen mark. Totalt yta potentiella byggrätter uppskattas till 735 900 m² BTA (bruttoarea), omfattande 5 136 lägenheter. De potentiella byggrätterna har per den 30 september 2019 värderats till ett marknadsvärde om 809 Mkr, att jämföras med 804 Mkr den 30 september 2018.

Kommun	Uppskattade möjliga nya byggrätter, m ² BTA	Uppskattat antal lägenheter	Påbörjad planprocess, m ² BTA	Godkänd plan, m ² BTA
Stockholm	83 800	955	28 800	-
Haninge	88 000	950	-	-
Huddinge	59 500	660	8 000	-
Södertälje	78 000	600	20 000	-
Uppsala	42 500	530	-	-
Eskilstuna	24 000	272	-	6 600
Sigtuna	30 000	300	30 000	-
Strängnäs	28 000	340	28 000	-
Upplands-Bro	22 400	295	-	2 400
Sollentuna	8 000	110	8 000	-
Katrineholm	2 300	30	-	2 300
Alby ^a	254 900	82	-	5 400
Västerås	10 000	n/a	-	-
Arboga	1 000	12	-	1 000
Nynäshamn	3 500	n/a	-	-
Totalt	735 900	5 136	122 800	17 700

^aAv 254 900 BTA finns det bygglov på 5 400 kvm.

HEMBLA

13

DELÅRSRAPPORT Q3 2019

Finansiering

Hembla eftersträvar en balans mellan lånat och eget kapital, med det långsiktiga målet att soliditeten inte skall understiga 30 procent, samt att belåningsgraden inte skall överstiga 65 procent.

Kapitalstruktur

Värdet på Hemblas tillgångar uppgick per den 30 september 2019 till 35 812 Mkr (32 421), och de finansieras genom eget kapital 13 857 Mkr (11 954), uppskjuten skatteskuld 3 164 Mkr (3 205), räntebärande skulder 18 205 Mkr (16 667), samt ej räntebärande skulder 587 Mkr (594).

Räntebärande skulder

Hembla hade vid periodens utgång totala räntebärande skulder till kreditinstitut uppgående till 17 924 Mkr, vilket motsvarar en belåningsgrad om 53 procent inkluderat byggrätter (53). Av skulder till kreditinstitut avser -129 Mkr (-162) förutbetalda uppläggningskostnader. Obligationslånet har under perioden blivit återbetalt (1 000 Mkr).

Kapitalbindning

Den genomsnittliga kapitalbindningen på krediter från kreditinstitut är cirka 5,6 år. Inga räntebärande skulder till kreditinstitut förfaller under 2019.

Räntebindning och genomsnittlig ränta

Den genomsnittliga räntan på de totala räntebärande skulderna uppgår vid periodens utgång till 2,0 procent (2,1).

Räntederivat, räntetakavtal (cap)

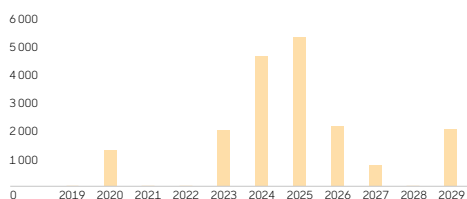
Hembla använder räntederivat. Per den 30 september 2019 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -16 Mkr (26).

Hembla har sju ingångna räntetakavtal (cap) på 4 430 Mkr, med en löptid på cirka 4 år och med ett överenskommet räntetak på Stibor 3 procent samt ett ingånget räntetakavtal (cap) på 4 331 Mkr, med en löptid på cirka 5 år och med ett överenskommet räntetak på Stibor 2,5 procent.

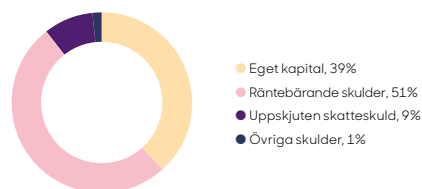
FINANSIELLA MÅL

Mål	Kommentar
Överskottsgrad om minst 50 procent	Överskottsgraden uppgick under perioden till 53,2 procent (53,1). Det första och det fjärde kvartalet är de kvartal med högst kostnader.
Belåningsgrad om max 65 procent	Belåningsgraden på fastigheter under förvaltning och byggrätter justerat för kassa & likvida medel uppgick per den 30 september 2019 till 50 procent (53).
Soliditet om minst 30 procent	Soliditeten uppgick per den 30 september 2019 till 38,7 procent (36,9), vilket ligger över det långsiktiga finansiella målet.

KAPITALBINDNING 2019-09-30 TOTALA RÄNTEBÄRANDE SKULDER, MSEK



KAPITALSTRUKTUR



HEMBLA
14

DELÅRSRAPPORT Q3 2019

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2019-09-30 TOTALA RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel (%)	Mkr	Andel (%)
Rörlig ränta	16 184	1,9%	90%	-	0%
2019	-	-	0%	-	0%
2020	795	2,3%	4%	1 251	7%
2021	-	-	0%	-	0%
2022	-	-	0%	-	0%
2023	944	2,3%	5%	1 956	11%
2024	-	-	0%	4 589	26%
2025	-	-	0%	5 267	29%
2026	-	-	0%	2 118	12%
2027	-	-	0%	725	4%
2028	-	-	0%	-	0%
2029	-	-	0%	2 018	11%
Summa/genomsnitt	17 924	2,0%	100%	17 924	100%
Förutbetalad uppläggningsavgift	-129			-129	
Summa	17 795			17 795	

DERIVATAVTAL 2019-09-30

Belopp i Mkr	Nominella belopp	Andel	Marknadsvärde 30 sep 2019	Marknadsvärde 31 dec 2018	Periodens förändring
Nominella ränteswappar & Cappar	10 500	100%	-16	13	-29
Summa	10 500	100%	-16	13	-29



DELÅRSRAPPORT Q3 2019

Moderbolaget

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2019 jan - sep	2018 jan - sep
Nettoomsättning	52	69
Rörelsens kostnader	-109	-145
Omstruktureringsreserv	-25	-
Resultat före finansiella poster	-82	-76
Finansiella poster		
Räntenetto	-37	-48
Utdelning	24	5
Värdetförändring finansiella instrument	32	23
Resultat före skatt	-64	-96
Koncernbidrag	-	-
Skatt	4	24
Periodens resultat	-59	-72

Moderbolaget

Verksamheten i Hembla AB består av koncernövergripande funktioner. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Intäkterna i moderbolaget uppgick under perioden till 52 Mkr (69) och periodens resultat uppgick till -59 Mkr (-72). Intäkterna avser främst tjänster till koncernbolag. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 62 Mkr (226). I samband med återbetalningen av den icke säkerställda obligationen har dotterbolag återbetalat skulder till moderbolaget om 1 Mdkr under perioden.

BALANSRÄKNING

Belopp i Mkr	2019 30 sep	2018 30 sep
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	5	-
Inventarier	2	2
Aktier och andelar i dotterbolag	5 573	5 571
Aktier och andelar	0	0
Fordringar hos koncernbolag	782	327
Långfristiga fordringar	1	1
Derivatstillgång	0	1
Uppskjuten skattefordran	150	146
Summa anläggningstillgångar	6 513	6 047
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernbolag	947	4 690
Kortfristiga fordringar	13	11
Kortfristig placering	0	33
Likvida medel	62	226
Summa omsättningstillgångar	1 022	4 960
SUMMA TILLGÅNGAR	7 535	11 005
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	4 068	4 079
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	0	-
Skulder till koncernbolag	418	-
Summa långfristiga skulder	418	-
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	-	996
Ej räntebärande skulder	56	53
Skulder till koncernbolag	2 992	5 877
Summa kortfristiga skulder	3 048	6 926
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 535	11 005

DELÅRSRAPPORT Q3 2019

Aktien och aktieägare

Aktien

Hembla hade vid periodens utgång 7 185 (7 585) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 18 703 Mkr (14 629) (avser noterade B-aktier). Hembla har två aktieslag, stamaktier av serie A (fem röster) och B (en röst).

B-aktien är noterad på Nasdaq Stockholm Midcap. Totalt finns netto 6 136 989 A-aktier, 86 787 317 B-aktier utestående, totalt 92 924 306 stamaktier. Efter full teckning av teckningsoptionsprogram 4 (2 831 010 aktier) skulle antal aktier uppgå till totalt 95 755 316 stamaktier. Aktierna har ett kvotvärde på 12,74.

Utdelning

På årsstämman beslutades att ingen utdelning ska lämnas för räkenskapsåret 2018.

Teckningsoptionsprogram

Bolaget har ett aktivt teckningsoptionsprogram, LTIP 2017, som ger rätt att teckna aktier av serie B. Under perioden har 807 000 teckningsoptioner utnyttjats i utbyte mot 836 851 aktier av serie B inom ramen för bolagets incitamentsprogram som antogs på årsstämman 2016.

Aktiens utveckling

Aktien har under 2019 utvecklats positivt och aktien steg under perioden från kursen vid årsskiftet på 148 kronor/B-aktie till 215,5 kronor per den 30 september 2019.

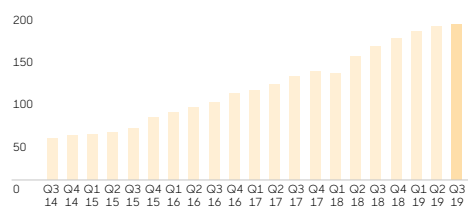
STÖRSTA AKTIEÄGARN 2019-09-30*

	Innehav, A-aktier	Innehav, B-aktier	Kapital	Röster
Vega Holdco Sà r.l.	6 136 989	50 722 985	61,2%	69,3%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	-	4 464 580	4,8%	3,8%
Didner & Gerge Småbolag	-	2 354 789	2,5%	2,0%
BNY Mellon SA/NV (Former BNY), W8IMY	-	2 327 791	2,5%	2,0%
State Street Bank and Trust Co, W9	-	2 181 025	2,3%	1,9%
J.P. Morgan Securities PLC, W8BENE	-	1 584 391	1,7%	1,3%
Svenskt Näringsliv	-	1 100 000	1,2%	0,9%
CBNY-Norges Bank	-	932 211	1,0%	0,8%
HomeStar InvestCo AB	-	789 690	0,8%	0,7%
Sensor Sverige Select	-	750 580	0,8%	0,6%
Övriga	-	19 579 275	21,1%	16,7%
Total	6 136 989	86 787 317	100,0%	100,0%

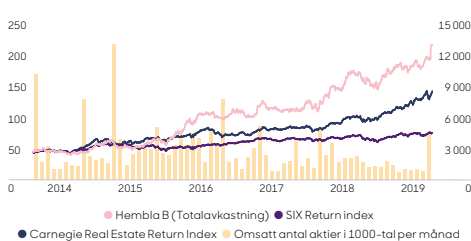
* Källa: Euroclear

** Vega Holdco Sà r.l., ett bolag som helägs av fastighetsfonder med rådgivning från närstående till Blackstone Group L.P.

EPRA NAV PER KVARTAL, SEK PER AKTIE



AKTIEN



DELÅRSRAPPORT Q3 2019

Övriga upplysningar

Medarbetare

Vid utgången av perioden var antalet tillsvidareanställda i moderbolaget 53 (36). I koncernen var antalet tillsvidareanställda 265 (273) vid utgången av perioden. Fördelningen var 111 kvinnor (117) och 154 män (156).

Transaktioner med närstående

Hemblas relationer med närstående framgår av not 24 i Hemblas årsredovisning för 2018. Under perioden har konsulttjänster för 5 Mkr förvärvat av bolag närstående styrelseledamot Karolina Keyzer. I övrigt har inga transaktioner med närstående genomförts mer än ersättningar till styrelsens ledamöter och företagsledningen.

Risker

Risker och osäkerhetsfaktorer är främst relaterade till förändringar i makroekonomiska faktorer som kan leda till högre vakansgrad och räntor, ökade kostnader samt lägre hyresnivåer. Utöver dessa risker och osäkerhetsfaktorer, vilka beskrivs i årsredovisningen 2018 sidorna 46–47, har inga andra väsentliga risker identifierats under den aktuella perioden.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder förutom IFRS 16 har tillämpats som i den senast avgivna finansiella informationen, se Hembla AB (publ):s årsredovisning sidorna 72–76.

Förvaltningsfastigheter värderas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Derivat värderas i enlighet med nivå 2 i verkligt värde hierarkin, och baseras på extern värdering. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

IFRS 16 Leasingavtal tillämpas från 1 januari 2019. Standarden kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Standarden ersätter IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar.

Hembla är leasetagare för tomtträtter och betraktar tomtträtterna som eviga hyresavtal. I balansräkningen har ett evighetskapitaliserat belopp av tomtträttsavgälderna tagits upp under rubriken Nyttjanderätt leasing, beloppet uppgår till 377 Mkr. Beloppet skrivs inte av utan verkligt värde värderas. Motsvarande belopp har tagits upp som en leasingskuld under långfristiga skulder. Skulden amorteras inte utan kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomtträttsavtal. I resultaträkningen har tomtträttsavgälden omklassificerats från fastighetskostnader och resultatnivån driftnetto till förvaltningsresultatet.

Hembla är leasetagare av kontorslokaler och har tagit upp ett kapitaliserat belopp av framtida avtalade hyresbetalningar under rubriken Nyttjanderätt leasing. Beloppet uppgår till 33 Mkr per 30 september 2019. Motsvarande belopp har tagits upp som en leasingskuld under långfristiga skulder. I resultaträkningen har hyresbetalningarna delats upp på en avskrivningskomponent och en räntekomponent med annuitetsmetoden. Räntekomponenten ingår i finansnetto.

Som hyresvärd har IFRS 16 Leasingavtal inte påverkat Hemblas redovisning.

Alternativa nyckeltal (apm)

Hembla använder ett antal finansiella mått i delårsrapporter och årsredovisningar som inte definieras enligt IFRS, s.k. alternativa nyckeltal eller Alternative Performance Measures, enligt ESMA:s (The European Securities and Markets Authority) riktlinjer. Dessa mått används för att ge värdefull kompletterande information till såväl investerare som företagets ledning för att kunna analysera och utvärdera företagets verksamhet. De alternativa nyckeltalen är inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag och ska ses som komplement till mått som definieras enligt IFRS. För definition och beskrivning av nyckeltal, se Hemblas hemsida, <https://www.hemblagroup.se/sv/definitioner-av-nyckeltal/>

Väsentliga händelser

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt över moderbolaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolag och de bolag som ingår i koncernen står inför.

James Seppala, ordförande	Fredrik Brodin
Donatella Fanti	Melissa Pianko
Karolina Keyzer	Patrick Forslund
Svein Erik Lilleland, VD	
Stockholm, 25 oktober 2019	

DELÅRSRAPPORT Q3 2019

Revisors granskningsrapport

Till styrelsen för Hembla AB (publ)
Org.nr 556498-9449

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Hembla AB (publ) per 30 september 2019 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 25 oktober 2019
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

DELÅRSRAPPORT Q3 2019

Intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga jämförbart bestånd

Tabellen nedan återspeglar Hembłas intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 30 september 2019.

Hyresvärdet baseras på fastighetsbeståndets hyresgästlista per den 30 september 2019, bedömda fastighetskostnader samt central administration under 2019. För pågående renoveringar per 30 september 2019 används hyran efter renovering. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar per den 30 september 2019 och baseras på de räntevillkor som gällde vid den tidpunkten. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte skall jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyresutveckling, vakansläge eller ränteförändring.

Siffrorna inom ramen för "Jämförbart bestånd", är justerade för att visa utvecklingen för jämförbart bestånd, innebärande att resultatet från fastighetsbestånd som inte innehåfts under hela perioden 30 september 2018 till 30 september 2019 har eliminerats i redovisningen nedan. På grund av justeringar gjorda i samband med övriga intäkter och avyttringar, är nedanstående siffror i intjäningsförmåga inte helt jämförbara med intjäningsförmåga i tidigare rapporteringsperioder.

Hembłas resultaträkning påverkas dessutom av värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende derivat. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan.

Den aktuella intjäningsförmågan "Nuvarande bestånd" har inte heller beaktat effekterna av kommande generella hyresförändringar eller hyresförändringar på kommande renoverade lägenheter.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA, JÄMFÖRBART BESTÅND

Belopp i Mkr	Nuvarande bestånd	Jämförbart bestånd				
	2019 30 sep	2019 30 sep	2019 30 jun	2019 31 mar	2018 31 dec	2018 30 sep
Hyresintäkter	1 967	1 963	1 948	1 919	1 901	1 888
Driftskostnader	-744	-743	-721	-721	-702	-702
Underhållskostnader	-132	-132	-106	-106	-100	-100
Fastighetsskatt	-38	-38	-35	-35	-36	-36
Driftnetto	1 053	1 050	1 086	1 056	1 062	1 050
Central administration	-194	-194	-187	-187	-126	-126
Finansnetto	-365	-365	-362	-342	-323	-330
Räntekostnad förlagslån/obligation	0	0	0	-40	-40	-40
Tomträttsavgäld*	-15	-15	-15	-15	-16	-16
Förvaltningsresultat	478	476	522	472	558	538

*Tomträttsavgäld har flyttats från driftnettot till förvaltningsresultatet till följd av IFRS 16.



HEMBLA
20

DELÅRSRAPPORT Q3 2019

Nyckeltal

	2019 Q3	2019 Q2	2019 Q1	2018 Q4	2018 Q3	2018 Q2	2018 Q1	2017 Q4	2017 Q3	2017 Q2
Finansiella										
Eget kapital, Mkr	13 856,9	13 638,4	13 128,5	12 552,5	11 954,0	11 065,6	9 166,2	8 043,2	7 695,4	7 160,3
Avkastning på eget kapital, %	1,5	3,2	4,5	4,9	7,7	16,5	2,5	4,4	6,8	6,6
Soliditet, %	38,7	38,6	37,7	37,5	36,9	35,5	33,9	34,0	34,8	34,0
Justerad soliditet, %	47,8	47,7	46,3	46,0	44,9	43,1	41,5	42,6	43,5	42,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	1,9	1,7	1,8	1,9	2,1	1,0	1,7	2,8	2,4
Belåningsgrad, %	50,0	50,2	50,8	51,7	52,8	54,6	49,8	53,9	54,4	55,7
LTV Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	53,5	53,8	52,6	51,5	52,5	54,5	57,7	49,1	46,5	46,7
Finansieringskostnad totala räntebärande skulder, snittränta, %	2,0	2,0	2,1	2,1	2,1	2,1	2,2	2,5	2,4	2,5
Finansieringskostnad räntebärande skulder kreditinstitut, snittränta, %	2,0	2,0	2,0	2,0	1,9	2,0	1,9	2,2	2,0	2,1
Fastighetsrelaterade**										
Intäkter, Mkr	479,0	478,9	477,0	470,6	463,6	466,1	386,3	387,7	382,8	364,6
Driftnetto, Mkr	274,3	270,9	217,6	232,0	267,6	265,4	166,0	191,0	231,1	205,3
Förvaltningsresultat, Mkr	121,0	94,4	69,5	85,2	97,2	118,2	1,4	62,0	135,2	100,2
Värdetörelse förvaltningsfastigheter, Mkr	158,6	465,7	659,2	652,2	1 023,6	1 839,5	221,9	390,0	514,2	457,2
Periodens resultat efter skatt, Mkr	207,5	428,2	576,1	598,1	881,1	1 672,0	155,8	350,1	524,8	475,1
Överskottsgrad, %	57,3	56,6	45,6	49,3	57,7	56,9	43,0	49,3	60,4	56,3
Direktavkastning, %	3,3	3,4	2,8	3,0	3,6	4,2	3,1	3,6	4,6	4,5
Marknadsvärde, Mkr	33 508,1	32 963,8	32 115,5	31 091,2	30 138,9	28 761,3	21 952,5	21 455,6	20 593,6	19 726,0
Uthyrningsbar area, Tm ²	1 688,9	1 688,8	1 688,7	1 689,9	1 693,6	1 692,7	1 427,5	1 426,8	1 425,7	1 424,9
Marknadsvärde, kr/m ²	19 840,5	19 518,9	19 018,3	18 398,3	17 795,5	16 990,9	15 378,1	15 038,0	14 444,9	13 843,5
Renoverade lägenheter kvartalet, st***	340	411	321	457	355	441	373	507	351	428
Renoverade lägenheter ackumulerat per år, st****	1 072	732	321	1 626	1 169	814	373	1 673	1 166	815
Totalt antal renoverade lägenheter, st****	6 314	5 972	5 561	5 240	4 783	4 428	3 987	3 614	3 107	2 756
Andel orenoverade lägenheter, %	69	70	72	74	76	78	78	80	85	85
Avkastningskrav vid värdering fastigheter, snitt %	3,66	3,66	3,66	3,74	3,74	3,86	4,10	4,15	4,21	4,29
Snittthyr före renovering för lägenheter som renoverats under perioden, kr/m ² ****	1,052	1 047	1 034	1 023	1 037	1 022	1 028	1 023	1 038	1 044
Snittthyr efter renovering för lägenheter som renoverats under perioden, kr/m ² ****	1,524	1 541	1 548	1 528	1 506	1 484	1 498	1 529	1 486	1 493
Aktie										
Eget kapital per aktie, SEK	149,12	146,93	142,57	136,31	129,81	120,29	102,38	102,09	97,70	90,90
Justerat eget kapital (EPRA NAV) per aktie, SEK	184,41	181,25	175,29	167,09	158,13	145,98	125,35	127,90	122,04	113,12
Justerat aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) per aktie, SEK	171,00	168,12	162,70	152,58	144,61	137,47	114,37	114,95	109,44	101,23
Vinst per aktie, SEK****	2,24	4,64	6,26	6,50	9,58	18,41	1,98	4,51	6,76	6,14
Vinst per aktie efter utspädning, SEK****	2,22	4,62	6,23	6,47	9,55	18,37	1,96	4,48	6,73	6,11

*För beräkning av nyckeltal se Hemblas hemsida; <https://www.hemblagroup.se/sv/definitioner-av-nyckeltal/>.

**Operationella nyckeltal som inte anses vara alternativa nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

***Renoverade lägenheter av Hembla.

****Nykeltal som är definierade enligt IFRS.

*****De nya reglerna i IFRS 16 (se sid 19) har haft en mindre påverkan på nyckeltalen Soliditet, Justerad soliditet, Driftnetto, Överskottsgrad och Direktavkastning. Tidigare kvartal har inte räknats om.

DELÅRSRAPPORT Q3 2019

Definitioner

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital, %

Årets resultat i relation till genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder inkluderande nettoredovisade säljarreverser efter avdrag för marknadsvärde på aktieinnehav samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

LTV belåningsgrad fastigheter, % (LTV, Loan To Value)

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

Räntetäckningsgrad, ggr

Förvaltningsresultat plus finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

Soliditet, %

Redovisat eget kapital i relation till redovisade totala tillgångar vid periodens utgång.

Soliditet, justerad, %

Redovisat eget kapital justerat för värdet på derivat, goodwill samt uppskjuten skatteskuld.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Direktavkastning, %

Beräknas som driftnetto uppräknat på årsbasis i förhållande till förvaltningsfastigheternas genomsnittliga marknadsvärde under perioden.

Driftnetto, Tkr

Totala intäkter minus de totala fastighetskostnaderna som kundförluster, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration och fastighetsskatt.

Förvaltningsresultat, Tkr

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Tkr

Ett mått som visar värdet av genomförda fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas senast redovisade verkliga värde och omkostnader vid försäljning.

Totalavkastning, %

Resultat före skatt i relation till marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Tkr

Detta mått visar den verkliga förändringen av fastighetsvärdena med avdrag för gjorda investeringar i de befintliga fastigheterna.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Eget kapital per aktie

Eget kapital i förhållande till antalet utestående stamaktier per balansdagen.

EPRA NAV (justerat eget kapital per aktie)

Redovisat eget kapital justerat för värdet på derivat, goodwill samt uppskjuten skatteskuld, i förhållande till antalet utestående stamaktier per balansdagen. Mått som visar långsiktigt substansvärde (EPRA NAV).

EPRA NNNAV (justerat aktuellt substansvärde per aktie)

Redovisat eget kapital justerat för goodwill samt bedömt verkligt värde på uppskjuten skatteskuld, i förhållande till antalet utestående stamaktier per balansdagen. Skattesats som används i beräkningen uppgår till 8%.

Vinst per aktie, Kr

Periodens resultat efter skatt, i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier före utspädning.

Vinst per aktie efter utspädning, Kr

Periodens resultat efter skatt, i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier, inkluderande utspädningseffekten av utestående teckningsoptionsprogram avseende teckningsoptioner vars teckningskurs överstiger börskurs.



DELÅRSRAPPORT Q3 2019

HEMBLA
23

Kalendarium 2019

Bokslutskommuniké 2019

2020-02-17

FÖR MER INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Svein Erik Lilleland, VD
+46 (0)8 12 13 17 25

Jonas Andersson, CFO
+46 (0)8 12 13 17 25

Hembla AB Hamngatan 15
111 47 Stockholm

info@hembla.se www.hembla.se



Denna information är sådan som Hembla AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 25 oktober 2019 kl. 07.00 (CEST).

hembla

Hembla AB (publ) Hamngatan 15 SE-111 47 Stockholm hembla.se

Redogörelse från den oberoende budkommittén i Hembla

Beskrivningen av Hembla på sidorna 9–45 i denna erbjudandehandling har granskats av den oberoende budkommittén i Hembla.⁶⁾ Budkommittén anser att denna beskrivning ger en korrekt och rättvisande, om än inte fullständig, bild av Hembla.

Stockholm, den 8 november 2019

Hembla AB (publ)
Den oberoende budkommittén

6) Hembla har utsett en oberoende budkommitté bestående av de oberoende styrelseledamöter som företräder Bolaget i samband med Erbjudandet. Budkommittén består av styrelseledamöterna Patrick Forslund (ordförande), Fredrik Brodin och Karolina Keyzer.

Beskrivning av Vonovia, Homestar och finansieringen av Erbjudandet

Vonovia är Europas ledande fastighetsbolag för bostäder med fokus på hyresrätter. Vonovia äger för närvarande cirka 395 600 lägenheter i attraktiva städer och regioner i Tyskland, Österrike och Sverige. Därutöver förvaltar bolaget cirka 78 350 lägenheter för tredje parts räkning. Vonovias fastighetsportfölj är värderad till cirka 47,8 miljarder euro. Som ett modernt servicebolag fokuserar Vonovia på kundorienterad service och nöjda hyresgäster. Att erbjuda attraktiva och moderna hem är en förutsättning för bolagets framgångsrika utveckling. Följaktligen gör Vonovia långsiktiga investeringar i underhåll, energieffektiv modernisering och seniorvänliga anpassningar av sina fastigheter. Vonovia skapar även fler nya lägenheter genom förtätning av befintlig bebyggelse och utbyggnad av existerande byggnader.

Vonovia, som är baserat i Bochum, Tyskland, har varit börsnoterat sedan 2013 och ingår i DAX 30 sedan september 2015. Vonovia ingår också i de internationella indexen STOXX Europe 600, MSCI Germany, GPR 250 och EPRA/NAREIT Europe. Vonovia har drygt 10 000 anställda.

HomeStar, ett privat aktiebolag med säte i Stockholm, är ett indirekt helägt dotterbolag till Vonovia, genom Deutsche Annington Acquisition Holding GmbH, ett tyskt privat aktiebolag registrerat i det kommersiella registret (Ty. *Handelsregister*) vid den lokala domstolen (Ty. *Amtsgericht*) i Düsseldorf, Tyskland, med organisationsnummer HRB 56563. HomeStars enda syfte är att inneha aktier i Hembla och i Victoria Park.

Vederlaget som betalas i samband med Erbjudandet finansieras i sin helhet genom Vonovias egna medel och befintliga kreditfaciliteter. HomeStar har därmed tillräckliga medel för att fullt ut täcka vederlaget som ska betalas i Erbjudandet.

Skattefrågor i Sverige

Följande är en sammanfattning av vissa skattekonsekvenser i Sverige som kan uppkomma med anledning av Erbjudandet. Rättspraxis samt aktuella beslut och ställningstaganden från skattemyndigheter som gäller på dagen för upprättandet av denna sammanfattning har beaktats. Det som behandlas i denna framställning är allttjämt föremål för förändringar i lagstiftning och praxis och effekterna av sådana förändringar kan få retroaktiv verkan på de skattekonsekvenser som beskrivs nedan. Sammanfattningen riktar sig till obegränsat skattskyldiga aktieägare i Sverige, såvida inget annat sägs. Sammanfattningen behandlar inte uttömmande alla skattefrågor som kan uppkomma i samband med Erbjudandet, utan syftar till att ge läsaren översiktlig information. Den skatterättsliga bedömningen av varje enskild aktieägare är vidare beroende av situationen i det enskilda fallet. Exempel på sådant som inte omfattas av denna sammanfattning är sådan särskild lagstiftning som gäller för handelsbolag och andra delägarbeskattade subjekt, kvalificerade andelar i fåmansföretag, aktier som innehas via en kapitalförsäkring och företag vars innehav utgör lagerandelar. Särskilda skatteregler kan gälla för andra kategorier aktieägare än de som beskrivs nedan, såsom investmentbolag, investeringsfonder och personer som inte är bosatta i Sverige. Dessa lämnas utanför framställningen. Varje enskild aktieägare rekommenderas att ta hjälp av en skatteexpert för att få klarhet i vilka skattekonsekvenser som kan uppkomma med anledning av Erbjudandet. Exempelvis kan det röra sig om särskilda konsekvenser som följer av utländsk rätt, dubbelbeskattningsavtal eller annan tillämplig speciallagstiftning.

Beskattnings vid försäljning av aktier – fysiska personer

För obegränsat skattskyldiga fysiska personer och dödsbon efter sådana personer, beskattas kapitalvinster vid försäljning av noterade aktier som inkomst av kapital med en skattesats om 30 procent. Kapitalvinster och kapitalförluster beräknas som skillnaden mellan ersättningen för de sålda aktierna, minskat med utgifterna för försäljningen och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet bestäms genom den s.k. genomsnittsmetoden som innebär att det genomsnittliga omkostnadsbeloppet för samtliga delägaraktier av samma slag och sort som den sålda ska användas. För noterade aktier kan alternativt den s.k. schablonmetoden användas. Denna metod innebär att omkostnadsbeloppet bestäms till 20 procent av ersättningen vid försäljningen, minskat med utgifter för försäljningen. Generellt sett är kapitalförluster avdragsgilla till 70 procent i inkomstslaget kapital. Kapitalförluster på noterade aktier kan dock dras av i sin helhet mot skattepliktiga kapitalvinster härrörande från noterade aktier, vissa andra noterade värdepapper och mot skattepliktiga kapitalvinster från onoterade aktier under förutsättning att kapitalvinsten har uppkommit samma inkomstår. Om det netto uppkommer ett underskott i inkomstslaget kapital, medges rätt till skattereduktion med 30 procent på den del av förlusten som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent på den del av underskottet som överstiger 100 000 kronor. Denna skattereduktion räknas av mot kommunal och statlig inkomstskatt, fastighetsskatt samt mot den kommunala fastighetsavgiften. Ett underskott i inkomstslaget kapital kan inte rullas framåt till senare beskattningsår.

Beskattnings vid försäljning av aktier – aktiebolag och ekonomiska föreningar

Alla vinster i aktiebolag och ekonomiska föreningar beskattas som inkomst av näringsverksamhet, med en skattesats om 21,4 procent. För aktiebolag och ekonomiska föreningar beror beskattningen av kapitalvinster och kapitalförluster på andelar i aktiebolag och utländska motsvarigheter till aktiebolag på om andelarna ifråga anses vara näringsbetingade eller inte. Noterade aktier i ett svenskt aktiebolag anses näringsbetingade om det sammanlagda rösttalet för ägarföretagets samtliga andelar i företaget motsvarar minst tio procent eller om ägandet är betingat av ägarföretagets rörelse.

Kapitalvinster på aktier som inte är näringsbetingade beskattas i sin helhet med 21,4 procent. För kapitalförluster på sådana aktier medges dock bara avdrag mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra aktierelaterade värdepapper. Under vissa förutsättningar kan dylika kapitalförluster dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra aktierelaterade värdepapper som uppkommit i koncernbolag om företagen har möjlighet att skatteutjämna genom koncernbidrag. Kapitalförluster som inte har utnyttjats ett år får rullas vidare för att användas mot kapitalvinster kommande beskattningsår.

En kapitalvinst från en försäljning av noterade näringsbetingade andelar är skattefri om andelarna under en sammanhängande tid om ett år närmast före försäljning varit, näringsbetingade hos ägaren. Kapitalförluster på noterade, näringsbetingade aktier som har innehaft som näringsbetingade minst ett år är inte avdragsgilla. Om kravet på innehavstid inte är uppfyllt, blir kapitalvinsten i sin helhet skattepliktig och en kapitalförlust avdragsgill mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra aktierelaterade värdepapper, i enlighet med vad som ovan beskrivits.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

Aktieägare som inte är bosatta i Sverige är normalt sett inte skattskyldiga för inkomst från försäljningar av svenska aktier. Sådana aktieägare kan emellertid bli skattskyldiga i sin hemviststat. Begränsat skattskyldiga i Sverige kan även, under vissa förhållanden, beskattas för en kapitalvinst på försäljning av aktier om personen har varit bosatt eller stadigvarande vistats i Sverige under det kalenderår då försäljningen ägde rum eller något av de föregående tio kalenderåren. Denna beskattning begränsas dock i många fall av de skatteavtal som Sverige ingått med andra länder.

Utländska juridiska personer är i allmänhet inte skattskyldiga i Sverige för kapitalvinster på andelar i andra fall än om andelarna har anknytning till ett s.k. fast driftställe i Sverige. Om andelarna har anknytning till ett s.k. fast driftställe i Sverige blir motsvarande principer avseende kapitalvinster och kapitalförluster som tillämpas för svenska skattskyldiga juridiska personer tillämpliga, om än med vissa begränsningar.

Investeringssparkonton

Fysiska personer och dödsbon från fysiska personer som äger aktier via s.k. investeringssparkonton är inte skattskyldiga för kapitalvinster vid försäljning av sådana aktier. Kapitalförluster på sådana aktier är inte avdragsgilla. På denna typ av innehav utgår istället en skattepliktig schablonintäkt som baseras på ett på särskilt sätt beräknat kapitalunderlag. Detta gäller oavsett om utfallet blir en vinst eller förlust på aktieinnehavet.

Erbjudanderestriktioner

Viktig information till aktieägare utanför Sverige och för banker, fondkommissionärer och andra institutioner som innehar aktier för personer med hemvist utanför Sverige.

Erbjudandehandlingen utgör inte ett erbjudande, vare sig direkt eller indirekt, i Australien, Hongkong, Japan, Kanada eller i någon annan jurisdiktion där ett sådant erbjudande skulle vara förbjudet enligt tillämpliga lagar eller regler (de "**Begränsade Jurisdiktionerna**"). Aktieägare som inte är bosatta i Sverige och som önskar acceptera Erbjudandet måste genomföra närmare undersökningar avseende tillämplig lagstiftning och möjliga skattekonsekvenser.

Erbjudandet lämnas inte, vare sig direkt eller indirekt, i eller till de Begränsade Jurisdiktionerna genom post, något kommunikationsmedel (varmed förstås bland annat telefax, e-post, telex, telefon och Internet) som används vid nationell eller internationell handel eller vid någon nationell börs eller handelsplats i de Begränsade Jurisdiktionerna, och Erbjudandet kan inte accepteras på något sådant sätt eller med något sådant kommunikationsmedel i eller från de Begränsade Jurisdiktionerna. Varken erbjudandehandlingen eller annan dokumentation hänförlig till Erbjudandet kommer således att få sändas, postas eller spridas på annat sätt i eller till de Begränsade Jurisdiktionerna.

Erbjudandehandlingen skickas inte, och får inte skickas, till aktieägare med registrerade adresser i de Begränsade Jurisdiktionerna. Banker, fondkommissionärer och andra institutioner som innehar förvaltarregistrerade aktier för personer i de Begränsade Jurisdiktionerna får inte vidarebefordra erbjudandehandlingen, eller andra till Erbjudandet relaterade dokument, till sådana personer. Personer som mottar sådana dokument eller sådan information (innefattande förvaltare och företrädare) bör inte distribuera eller skicka dessa i eller till en Begränsad jurisdiktion eller använda post, eller något annat kommunikationsmedel inom en Begränsad Jurisdiktion i samband med Erbjudandet.

Underlåtenhet att följa dessa restriktioner kan utgöra ett brott mot värdepapperslagstiftningen i någon av de Begränsade Jurisdiktionerna. Det åligger alla personer som erhåller erbjudandehandlingen, anmälningssedel eller andra dokument som rör erbjudandehandlingen eller Erbjudandet, eller som på annat sätt kommer i besittning av sådana dokument, att informera sig om och iaktta alla sådana restriktioner. Varje mottagare av erbjudandehandlingen som är osäker på sin ställning i förhållande till dessa restriktioner bör konsultera sin professionella rådgivare inom den relevanta jurisdiktionen.

Varken HomeStar, J.P. Morgan eller SEB accepterar eller påtar sig något ansvar för eventuella brott av någon person mot någon av dessa restriktioner.

Erbjudandehandlingen utgör inte ett erbjudande att förvärva eller erhålla andra värdepapper än de aktier i Hembla som omfattas av Erbjudandet.

Varje inlämning av aktier i Erbjudandet som utgör ett resultat av en direkt eller indirekt överträdelse av de restriktioner som beskrivs i erbjudandehandlingen och tillhörande dokument kommer att vara ogiltig. Vidare kommer personer som har lämnat in aktier enligt Erbjudandet inte anses ha gjort en giltig inlämning om en sådan person är oförmögen att lämna de utfästelser och garantier som anges under "*Intyg avseende restriktioner*" nedan och eventuella motsvarande utfästelser och garantier i anmälningssedeln. Accepter av Erbjudandet och inlämnande av aktier i Hembla som görs av en person som befinner sig inom en Begränsad Jurisdiktion, av någon förvaltare, företrädare, ombud eller annan mellanman som agerar på icke-diskretionär grund för en huvudman som ger instruktioner från de Begränsade Jurisdiktionerna, eller med hjälp av post eller något annat kommunikationsmedel inom de Begränsade Jurisdiktionerna, vare sig direkt eller indirekt, kommer inte att accepteras (och bör inte accepteras av förvaltare, företrädare, ombud eller annan mellanman som innehar aktier i Hembla för några personer).

Varje anmälningssedel eller annan kommunikation avseende Erbjudandet som härrör från, är poststämplat från, bär en returadress i, eller på annat sätt verkar ha skickats från de Begränsade Jurisdiktionerna kommer inte accepteras (och bör inte accepteras av någon förvaltare, företrädare, ombud eller annan mellanman).

Accept av Erbjudandet och inlämning av aktier i Hembla kommer inte att accepteras (och bör inte accepteras av någon förvaltare, företrädare, ombud eller annan mellanman) om vederlaget för aktierna i Hembla behöver postas eller på annat sätt levereras till eller inom en Begränsad Jurisdiktion eller om en adress inom en Begränsad Jurisdiktion tillhålls för mottagandet av köpeskillingen för aktierna i Erbjudandet eller för återlämnandet av anmälningssedeln.

Var och en av HomeStar, J.P. Morgan och SEB förbehåller sig rätten att efter eget gottfinnande (och utan att det påverkar aktieägarens ansvar för de utfästelser och garantier som denne har lämnat):

- avvisa inlämning av aktier utan närmare utredning med hänsyn till att ursprunget till en sådan inlämning inte kan fastställas; eller
- undersöka, med avseende på inlämning av aktier i enlighet med Erbjudandet, om några sådana utfästelser och garantier som lämnats av en aktieägare är korrekta och, om sådan utredning genomförs och som ett resultat därav HomeStar (av någon anledning) fastställer att sådana utfästelser och garantier är felaktiga, förkasta en sådan inlämning.

Intyg avseende restriktioner

Genom att acceptera Erbjudandet genom leverans av en vederbörligt undertecknad anmälningssedel till SEB, intygar innehavaren av inlämnade aktier, och eventuell förvaltare, företrädare, ombud eller annan mellanman som lämnar in anmälningssedeln på uppdrag av innehavaren, att denne:

- inte befann sig i eller var bosatt i, eller är medborgare i, en Begränsad Jurisdiktion vid tidpunkten för mottagandet av erbjudandehandlingen, anmälningssedeln eller något annat dokument eller information rörande Erbjudandet; och inte har postat, överfört eller på annat sätt distribuerat något sådant dokument eller information i eller till en Begränsad Jurisdiktion;
- inte direkt eller indirekt, har använt post eller något annat kommunikationsmedel (varmed förstås bland annat telefax, e-post, telex och telefon) som används vid nationell eller internationell handel eller vid börserna eller handelsplatserna i en Begränsad Jurisdiktion i samband med Erbjudandet;
- inte befann sig i eller var bosatt i, eller är medborgare i, en Begränsad Jurisdiktion vid tidpunkten för att acceptera villkoren för Erbjudandet, vid tidpunkten för återsändandet av anmälningssedeln eller vid tidpunkten för avlämnandet av instruktioner att acceptera Erbjudandet (vare sig muntligt eller skriftligt); och
- om denne agerar i egenskap av förvaltare, företrädare, ombud eller i egenskap av annan mellanman, antingen:
 - (i) har full frihet att investera enligt eget gottfinnande med avseende på de aktier som omfattas av anmälningssedeln; eller
 - (ii) den person för vars räkning denne agerar har godkänt att denne gör ovan nämnda utfästelser och inte befann sig i eller var bosatt i, eller är medborgare i, en Begränsad Jurisdiktion vid den tidpunkt då aktieägaren instruerade sådan förvaltare, företrädare, ombud eller annan mellanman att acceptera Erbjudandet å hans eller hennes vägnar, och en sådan förvaltare, företrädare, ombud eller annan mellanman behandlar accepten inom ramen för sin normala ställning som mellanman.

Kontaktuppgifter

Vonovia SE

Universitätsstraße 133
44803 Bochum
Tyskland
www.vonovia.com
<https://se.vonovia-h.de> (för information om Erbjudandet)

HomeStar InvestCo AB

Box 16285
103 25 Stockholm
Sverige

Hembla AB (publ)

Hamngatan 15
111 47 Stockholm
Sverige
www.hemblagroup.se

J.P. Morgan

25 Bank Street
London, E14 5JP
Storbritannien
www.jpmorgan.com

SEB Emissioner, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)

Kungsträdgårdsgatan 8
106 40 Stockholm
Sverige
www.seb.se

Freshfields Bruckhaus Deringer LLP

Feldmühleplatz 1
40545 Düsseldorf
Tyskland
www.freshfields.com

Cederquist

Hovslagargatan 3
Box 1670
111 96 Stockholm
Sverige
www.cederquist.se

