

INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER I SYDSVENSKA HEM AB (PUBL)

Finansinspektionen godkände detta Prospekt den 9 juni 2022. I enlighet med artikel 12.1 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 löper giltighetsperioden för detta EU-tillväxtprospekt som längst 12 månader, förutsatt att Prospektet kompletteras med vederbörliga tillägg enligt artikel 23 i nämnda förordning. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till Prospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämplig efter utgången av Prospektets giltighetstid.

VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE

Detta EU-tillväxtprospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av den nyemission av aktier med företrädesrätt för aktieägarna som styrelsen fattade beslut om den 1 juni 2022 med stöd av bemyndigande enligt beslut fattat vid årsstämman den 3 maj 2022 ("Emissionen"). Se avsnittet "Ordlista, definitioner och förkortningar" för definitionerna av dessa och andra termer i Prospektet. Med "Sydsvenska Hem" eller "Bolaget" avses Sydsvenska Hem AB (publ), org.nr 559038-4177, ett svenskt publikt aktiebolag.

Beslut fattades vid årsstämman den 3 maj 2022 att bemyndiga styrelsen att besluta om bland annat nyemission av aktier med företrädesrätt för aktieägarna. Styrelsen har med stöd av bemyndigandet fattat beslut den 1 juni 2022 om nyemission avseende högst 1 075 793 aktier med företrädesrätt för aktieägarna. De nya aktierna som erbjuds i Emissionen benämns här efter "Nya Aktier". Vid hänvisningar till "Spotlight" avses Spotlight Stock Market och vid hänvisning till "Euroclear" åsyftas Euroclear Sweden AB.

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet, i enlighet med bestämmelserna i Kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980 och artikel 20 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen"). Finansinspektionen godkänner detta Prospekt endast i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för emittenten eller för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet. Investerares bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

För Prospektet och erbjudandet enligt Prospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av Prospektet, Emissionen och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt, varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

Inom EES lämnas inget erbjudande till allmänheten av Nya Aktier i andra medlemsstater än i Sverige. I andra medlemsländer i EU kan ett sådant erbjudande endast lämnas i enlighet med undantag i Prospektförordningen och/eller i enlighet med varje relevant implementeringsåtgärd. I övriga länder i EES som inte har implementerat Prospektförordningen i nationell lagstiftning kan ett sådant erbjudande endast lämnas i enlighet med tillämpligt undantag i den nationella lagstiftningen.

Sydsvenska Hem har inte vidtagit och kommer inte att vidta, några åtgärder för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i någon annan jurisdiktion än Sverige. Inga Nya Aktier får erbjudas, tecknas, säljas eller överföras, direkt eller indirekt, i eller till Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Storbritannien, Sydafrika eller USA, eller i något annat land där deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Teckning och förvärv av värdepapper i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltig. Personer som mottar exemplar av Prospektet, eller önskar investera i Sydsvenska Hem, måste informera sig om och följa nämnda begränsningar. Åtgärder i strid med begränsningarna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. Sydsvenska Hem förbehåller sig rätten att efter eget bestämmande ogiltigförklara aktieteckning/ansökan om aktieteckning som Sydsvenska Hem eller dess rådgivare anser kan innebära en överträdelse eller ett åsidosättande av lagar, regler eller föreskrifter i någon jurisdiktion.

Spotlight

Spotlight är ett särskilt företagsnamn under ATS Finans AB som är ett värdepappersföretag under tillsyn av Finansinspektionen. Spotlight driver en så kallad MTF-plattform och bolag noterade på Spotlight har förbundit sig att följa Spotlights vid varje tidpunkt gällande regelverk. Syftet med regelverket är att bland annat att säkerställa att aktieägare och övriga marknadsaktörer omedelbart och samtidigt får korrekt information om alla omständigheter som kan påverka Bolagets aktiekurs. Handeln på Spotlight sker i ett elektroniskt handelssystem som banker och fondkommissionärer anslutna till Nordic Growth Market har tillgång till. Det innebär att den som vill köpa eller sälja aktier som är noterade på Spotlight kan använda de banker eller fondkommissionärer som är medlemmar hos Spotlight. Spotlights regelverk och aktiekurser återfinns på Spotlights webbplats, www.spotlightstockmarket.com.

Framåtriktade uttalanden

Prospektet innehåller vissa framåtriktade uttalanden och åsikter. Framåtriktade uttalanden är uttalanden som inte relaterar till historiska fakta och händelser och sådana uttalanden och åsikter som rör framtiden och som, till exempel, innehåller formuleringar som "antar", "anser", "avser", "bedömer", "beräknar", "borde", "bör", "enligt uppskattningar", "förutser", "förutsäger", "förväntar", "har åsikten", "kan", "kommer att", "planerar", "planlägger", "potentiell", "prognostiserar", "skulle kunna", "såvitt känt", "tror" eller liknande uttryck, där avsikten är att identifiera ett uttalande som framåtriktat. Detta gäller, framför allt, uttalanden och åsikter i Prospektet som behandlar kommande ekonomisk avkastning, planer och förväntningar för Bolagets verksamhet och styrning, framtida tillväxt och lönsamhet samt den generella ekonomiska och juridiska miljön och andra frågeställningar som rör Bolaget.

Framåtriktade uttalanden baseras på nuvarande beräkningar och antaganden som görs på grundval av vad Bolaget känner till. Sådana framåtriktade uttalanden påverkas av risker, osäkerheter och andra faktorer som kan leda till att de faktiska resultaten, inklusive Bolagets kassaflöde, finansiella ställning och rörelseresultat, kommer att skilja sig från resultaten, eller inte uppfylla de förväntningar som uttryckligen eller underförstått har antagits eller beskrivits i dessa uttalanden, eller visar sig vara mindre gynnsamma än resultaten som uttryckligen eller underförstått har antagits eller beskrivits i dessa uttalanden. På motsvarande sätt bör potentiella investerare inte sätta orimligt hög tilltro till dessa framåtriktade uttalanden och det rekommenderas starkt att läsa Prospektet, inklusive följande avsnitt: "Sammanfattning", "Strategi, resultat och företagsklimat", "Riskfaktorer" och "Finansiell information", som innehåller mer detaljerade beskrivningar av faktorer som kan påverka Bolagets verksamhet och marknaden där det är verksam. Bolaget kan inte lämna garantier för den framtida riktigheten hos de presenterade åsikterna, eller huruvida de förutspådda utvecklingarna faktiskt kommer att inträffa.

Med anledning av de risker, osäkerheter och antaganden som sammanhänger med framåtriktade uttalanden, är det möjligt att de i Prospektet nämnda framtida händelserna inte kommer att inträffa. De framåtriktade uppskattningar och förhandsberäkningar som härstammar från tredjepartsstudier och hänvisas till i Prospektet kan visa sig vara inkorrekta. Faktiska resultat, genomförande eller händelser kan skilja sig i betydande grad från vad som angetts i sådana uttalanden till följd av, utan begränsning: ändringar av allmänna ekonomiska förhållanden, framför allt ekonomiska förhållanden på marknader där Bolaget verkar, ändrade räntenivåer, ändrade valutakurser, ändrade konkurrensnivåer, ändringar i lagar och förordningar samt förekomsten av olyckor eller skador.

Efter Prospektets offentliggörande åtar sig inte Bolaget, om det inte föreskrivs enligt lag eller i Spotlights regler för emittenter, att uppdatera framåtriktade uttalanden eller anpassa dessa framåtriktade uttalanden efter faktiska händelser eller utvecklingar.

Bransch- och marknadsinformation

Prospektet innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till Sydsvenska Hems verksamhet och den marknad som Sydsvenska Hem är verksam på. Om inte annat anges är sådan information baserad på Bolagets analys av flera olika källor.

I branschpublikationer eller rapporter anges vanligen att information som återges däri har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men riktigheten och fullständigheten i sådan information kan inte garanteras. Sydsvenska Hem har inte verifierat informationen, och kan därför inte garantera korrektheten, i den bransch- och marknadsinformation som finns i Prospektet och som har hämtats från eller härrör från branschpublikationer eller -rapporter. Sådan information är baserad på marknadsundersökningar, vilka till sin natur är baserade på urval och subjektiva bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av produkter och transaktioner som borde inkluderas i den relevanta marknaden, både av de som utfört undersökningar och de som tillfrågats. Såvitt Bolaget känner till och enligt de slutsatser Bolaget kan dra från annan information som publicerats av dessa tredje parter har inga omständigheter utelämnats som skulle leda till att den återgivna informationen är oriktig eller missvisande.

Prospektet innehåller också uppskattningar av marknadsdata och information härledd därifrån, och som inte kan inhämtas från publikationer av marknadsundersökningsinstitutioner eller några andra oberoende källor. Sådan information har tagits fram av Sydsvenska Hem baserat på tredjepartskällor och Bolagets egna interna uppskattningar. I många fall finns det inte någon publik tillgänglig information och sådana marknadsdata från exempelvis branschorganisationer, myndigheter eller andra organisationer och institutioner. Sydsvenska Hem anser att dess uppskattningar av marknadsdata och information härledd därifrån är användbara för att ge investerare en bättre förståelse av såväl branschen i vilken Bolaget verkar som Sydsvenska Hems ställning inom branschen. Information som har anskaffats från en tredje part har återgetts korrekt och, såvitt emittenten känner till och kan utvärdera information som offentliggjorts av denna tredje part, inga sakförhållanden har utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseladande.

Presentation av finansiell information

Sydsvenska Hems reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2021 och 2020 samt den oreviderade delårsrapporten för perioden 1 januari–31 mars 2022, vilka upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554), IFRS och IAS 34 Delårsrapportering, införlivas genom hänvisning och utgör en del av Prospektet. Om inget annat uttryckligen anges, har ingen finansiell information i Prospektet reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Finansiell information i Prospektet som rör Bolaget och som inte ingår i den reviderade informationen eller har granskats av Bolagets revisor, härstammar från Bolagets internredovisning och rapporteringsystem. Viss finansiell och annan information som presenteras i Prospektet har avrundats för att göra informationen mer lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner exakt med angiven totalsumma. Alla finansiella belopp anges i svenska kronor ("SEK"), om inte annat anges. "TSEK" står för tusental kronor, "MSEK" står för miljontal kronor och "MDSEK" står för miljarder kronor.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	Handlingar införlivade genom hänvisning.....	4
2.	Sammanfattning.....	5
3.	Ansvariga personer, information från tredje part, expertrapporter och godkännande av behörig myndighet.....	11
4.	Motiv för erbjudandet.....	13
5.	Strategi, resultat och företagsklimat.....	14
6.	Redogörelse för rörelsekapital.....	23
7.	Riskfaktorer.....	24
8.	Värdepappersens rättigheter.....	29
9.	Villkor för erbjudandet.....	31
10.	Företagsstyrning.....	36
11.	Finansiell information.....	39
12.	Information om aktieägare och värdepappersinnehavare.....	43
13.	Tillgängliga dokument.....	45
14.	Adressuppgifter.....	46

1. HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Investerare bör ta del av all den information som införlivas i detta EU-tillväxtprospekt ("**Prospektet**") genom hänvisning och informationen, till vilken hänvisning sker, ska läsas som en del av Prospektet. Nedan angiven information som del av följande dokument ska anses införlivad i Prospektet genom hänvisning. Kopior av Prospektet och de handlingar som införlivats genom hänvisning kan erhållas från Sydsvenska Hem AB (publ) ("**Sydsvenska Hem**" eller "**Bolaget**") elektroniskt via Bolagets webbplats, www.sydsvenskahem.se, eller erhållas av Bolaget i pappersformat vid Bolagets huvudkontor med adress Stenhuggaregatan 4, 211 41 Malmö. De delar av dokumenten som inte införlivas är antingen inte relevanta för investerarna eller så återges motsvarande information på en annan plats i Prospektet.

Observera att informationen på Sydsvenska Hems webbplats, eller andra webbplatser till vilka hänvisning görs, inte ingår i Prospektet såvida inte denna information införlivas i Prospektet genom hänvisning. Informationen på Sydsvenska Hems webbplats, eller andra webbplatser till vilka hänvisas i Prospektet, har inte granskats och godkänts av Finansinspektionen.

Koncernens årsredovisning för räkenskapsåret 2021	Sidhänvisning
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Rapport över förändringar i eget kapital	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	13–26
Revisionsberättelse	28–29

Koncernens årsredovisning för räkenskapsåret 2021 finns på följande länk: www.sydsvenskahem.se/investor-relations/finansiella-rapporter/.

Koncernens årsredovisning för räkenskapsåret 2020	Sidhänvisning
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Rapport över förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	12–23
Revisionsberättelse	25–26

Koncernens årsredovisning för räkenskapsåret 2020 finns på följande länk: www.sydsvenskahem.se/investor-relations/finansiella-rapporter/.

Koncernens delårsrapport för perioden 1 januari–31 mars 2022	Sidhänvisning
Resultaträkning i sammandrag	6
Balansräkning i sammandrag	7
Kassaflödesanalys	8

Koncernens delårsrapport för perioden 1 januari–31 mars 2022 finns på följande länk: www.sydsvenskahem.se/investor-relations/finansiella-rapporter/.

Delårsrapporten innehåller också jämförelsesiffror för perioden 1 januari–31 mars 2021.

2. SAMMANFATTNING

2.1 Inledning och varningar

Värdepapperen	Erbjudandet avser Nya Aktier (definierat nedan) i Sydsvenska Hem AB (publ), org.nr 559038-4177, med ISIN-kod: SE0007897251. Aktiens kortnamn (ticker) är SYDSV.
Identitet och kontaktuppgifter för emittenten	Registrerat företagsnamn: Sydsvenska Hem AB (publ) Organisationsnummer: 559038-4177 LEI-kod: 5493009ZZ9GVN6026P82 Adress: Stenhuggaregatan 4, 211 41 Malmö Telefonnummer: +46 (0)76 760 700 Webbplats: www.sydsvenskahem.se
Behörig myndighet	Finansinspektionen Adress: Box 7821, 103 97 Stockholm Telefonnummer: +46 (0)8 408 980 00 E-post: finansinspektionen@fi.se Webbplats: www.fi.se
Datum för godkännande av Prospektet	9 juni 2022
Varningar	<p>Denna sammanfattning bör läsas som en introduktion till EU-tillväxtprospektet. Alla beslut om att investera i värdepapperen bör grundas på att investeraren studerar hela Prospektet.</p> <p>Investeraren kan förlora hela eller delar av sitt investerade kapital.</p> <p>Om ett yrkande relaterat till information i ett EU-tillväxtprospekt görs i domstol kan den investerare som är kärande enligt nationell lagstiftning i medlemsstaterna bli tvungen att betala kostnaden för att översätta Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds.</p> <p>Civilrättsligt ansvar omfattar enbart de personer som har presenterat sammanfattningen, inklusive översättningar av denna, men enbart om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller inkonsekvent jämfört med andra delar av EU-tillväxtprospektet eller om den, tillsammans med andra delar av EU-tillväxtprospektet, inte ger den nyckelinformation som investerare behöver vid beslut om huruvida de ska investera i de berörda värdepapperen.</p>

2.2 Nyckelinformation om emittenten

Information om Sydsvenska Hemn	<p>Emittentens hemvist, juridiska form och lagstiftning</p> <p>Sydsvenska Hem AB (publ) ("Sydsvenska Hem" eller "Bolaget") är ett publikt aktiebolag bildat i Sverige med säte i Malmö stad, Sverige. Bolaget bedriver verksamhet enligt svensk rätt och dess associationsform regleras av aktiebolagslagen (2005:551) ("ABL"). Gustav Adielsson är Bolagets verkställande direktör.</p> <p>Emittentens huvudsakliga verksamhet</p> <p>Sydsvenska Hem är ett svenskt fastighetsbolag som äger och förvaltar en fastighetsportfölj bestående av handels- och samhällsfastigheter, bostäder, kontor, industrier och kommersiella lokaler främst i södra Sverige med fokus på Skåne. Beståndet omfattar totalt cirka 65 200 kvadratmeter.</p> <p>Emittentens större aktieägare</p> <p>Nedan listas aktieägare med innehav överstigande fem procent av aktierna eller rösterna i Bolaget per dagen för Prospektet.</p> <table border="1"><thead><tr><th>Aktieägare</th><th>Antal aktier</th><th>Andel av kapital och röster, %</th></tr></thead><tbody><tr><td>Olof Andersson Förvaltnings Aktiebolag</td><td>682 224</td><td>12,68</td></tr><tr><td>Briban Invest Aktiebolag</td><td>639 955</td><td>11,90</td></tr><tr><td>Aktiebolag Viola Tricolor</td><td>606 558</td><td>11,28</td></tr><tr><td>Johan von Kantzow¹⁾</td><td>597 200</td><td>11,10</td></tr><tr><td>Cedelma AB</td><td>585 128</td><td>10,88</td></tr><tr><td>Aktiebolaget Lomma Tegelfabrik</td><td>537 897</td><td>10,00</td></tr><tr><td>Johan Olofsson</td><td>451 410</td><td>8,39</td></tr><tr><td>Övriga</td><td>1 278 593</td><td>23,77</td></tr></tbody></table>	Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %	Olof Andersson Förvaltnings Aktiebolag	682 224	12,68	Briban Invest Aktiebolag	639 955	11,90	Aktiebolag Viola Tricolor	606 558	11,28	Johan von Kantzow ¹⁾	597 200	11,10	Cedelma AB	585 128	10,88	Aktiebolaget Lomma Tegelfabrik	537 897	10,00	Johan Olofsson	451 410	8,39	Övriga	1 278 593	23,77
Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %																										
Olof Andersson Förvaltnings Aktiebolag	682 224	12,68																										
Briban Invest Aktiebolag	639 955	11,90																										
Aktiebolag Viola Tricolor	606 558	11,28																										
Johan von Kantzow ¹⁾	597 200	11,10																										
Cedelma AB	585 128	10,88																										
Aktiebolaget Lomma Tegelfabrik	537 897	10,00																										
Johan Olofsson	451 410	8,39																										
Övriga	1 278 593	23,77																										

Totalt	5 378 965	100
---------------	------------------	------------

¹⁾ Johan von Kantzow kontrollerar aktier i Sydsvenska Hem, dels direkt, dels indirekt via bolag och stiftelser.

Det finns per dagen för Prospektets offentliggörande såvitt Bolaget känner till inget direkt eller indirekt ägande som leder till kontroll av Bolaget.

Finansiell nyckelinformation för Sydsvenska Hem

TSEK (om ej annat anges)	2022-01-01– 2022-03-31	2021-01-01– 2021-03-31	2021-01-01– 2021-12-31	2020-01-01– 2020-12-31
	<i>Delår Ej reviderad</i>	<i>Delår Ej reviderad</i>	<i>Helår Reviderad</i>	<i>Helår Reviderad</i>
Intäkter och lönsamhet				
Hysesintäkter	20 129	11 580	62 651	45 168
Driftnetto	11 276	7 429	40 953	32 519
Periodens resultat	10 776	-2 811	70 452	6 067
Tillgångar och kapitalstruktur				
Totala tillgångar	1 499 819	799 544	1 443 925	801 421
Totalt eget kapital	644 670	241 410	633 894	244 221
Kassaflöden				
Nettokassaflöden från den löpande verksamheten	-8 645	5 897	38 669	18 534
Nettokassaflöden från investeringsverksamheten	-27 123	-2 839	-40 140	-12 308
Nettokassaflöden från finansieringsverksamheten	54 749	-4 560	-349	-18 240

Nyckeltal TSEK (om ej annat anges)	2022-01-01– 2022-03-31	2021-01-01– 2021-03-31	2021-01-01– 2021-12-31	2020-01-01– 2020-12-31
	<i>Delår Ej reviderad</i>	<i>Delår Ej reviderad</i>	<i>Helår Reviderad</i>	<i>Helår Reviderad</i>
Hysesintäkter (inklusive serviceintäkter)	20 129	11 580	62 651	45 168
Driftnetto	11 276	7 429	40 953	32 519
Förvaltningsresultat	5 191	3 376	15 542	17 624
Förvaltningsresultat, justerat	5 191	3 376	21 242	17 624
Periodens resultat	10 776	-2 811	70 452	6 067
Resultat per aktie, SEK	2,0	-1,2	18,1	2,5
Marknadsvärde fastigheterna	1 451 055	764 500	1 417 630	764 500
Orealiserade värdeförändringar	6 302	-2 839	77 889	-9 668
Avkastning på eget kapital, %	6,7	-4,6	16,4	2,4
Belåningsgrad, %	49,5	64,0	48,2	63,8
Räntetäckningsgrad, gånger	2,6	2,2	2,4	2,7
Soliditet, %	43,0	30,2	43,9	30,5
Överskottsgrad, %	56,0	64,2	65,4	72,0
NRV per aktie, SEK	128,5	110,5	126,0	110,2
Fastigheternas direktavkastning, %	3,1	3,9	Ej tillämpligt	4,3

Specifika nyckelrisker för Sydsvenska Hem

Sydsvenska Hems resultat och lönsamhet är exponerat mot makroekonomiska faktorer
 Bolagets fastigheter är huvudsakligen belägna i södra Sverige med fokus på Skåne. Bolagets verksamhet och framtidsutsikter är beroende av makroekonomiska faktorer bland annat konjunkturutvecklingen på en global och nationell nivå, bruttonationalprodukt, tillväxt och inflation. Eftersom Bolagets verksamhet är finansierat av eget kapital och skulder, är Bolaget exponerat mot risker kopplade till räntepolitik och svängningar i marknadsräntan. Enligt Bolagets bedömning, är det sannolikt att det kommer ske en höjning av räntenivåerna vilket kan medföra högre räntekostnader för Bolaget.

Sydsvenska Hems hyresintäkter kan minska eller helt utebli om Bolagets hyresgäster misslyckas med att uppfylla sina förpliktelser

Bolagets intäkter består i huvudsak av hyresintäkter som ska täcka Bolagets drift- och underhållskostnader samt kapital- och administrationskostnader. Det finns en risk att Bolaget inte lyckas täcka sådana kostnader eller kapitalbehov till följd av förändringar på fastighetsmarknaden. Om hyresgäster inte betalar sina hyror i tid, eller överhuvudtaget, eller på annat sätt inte fullgör sina förpliktelser enligt gällande hyresavtal kan detta innebära reducerade eller helt uteblivna hyresintäkter för Bolaget.

Sydsvenska Hems verksamhet är exponerat mot risker relaterade till förvärv, integration och andra transaktionsrelaterade risker

Sydsvenska Hem har genomfört 26 fastighetsförvärv sedan Bolaget grundades och planerar att i framtiden fortsätta att öka sin tillväxt genom bland annat direkta förvärv av fastigheter. Bolagets möjlighet att genomföra förvärv kan vara begränsade eller enbart kunna genomföras till ofördelaktiga villkor om det föreligger en hög efterfrågan. Vidare kan konkurrenter till Bolaget ha en bättre finansiell kapacitet, lägre kapitalkostnader och/eller lägre avkastningskrav i jämförelse med Sydsvenska Hem, vilket kan resultera i att Bolaget är oförmöget att förvärva fastigheten.

Sydsvenska Hem är exponerat mot risker relaterade till ökade drifts- och underhållskostnader

Bolagets hyresavtal reglerar betalningsansvaret för drifts- och underhållskostnader och i en minoritet av hyresavtalen anges att Bolaget ansvarar för dessa kostnader. Bolagets kontroll över kostnaderna är i stora delar begränsad. En majoritet av dessa kostnader är föremål för säsongsfluktuationer där exempelvis kostnader för el och värme tenderar att öka under vinterhalvåret. Kostnader kan uppstå på grund av oförutsedda och omfattande renoveringsbehov vilket riskerar att inte kunna belasta hyresgästen i form av hyreshöjningar.

Sydsvenska Hem verkar på en konkurrensutsatt marknad och kan misslyckas med att konkurrera på ett framgångsrikt sätt

Sydsvenska Hem verkar på en konkurrensutsatt marknad bland annat rörande hyresgäster och förvärvsobjekt. Flera av Bolagets nuvarande och potentiella konkurrenter kan ha bättre finansiell kapacitet än Bolaget, vilket kan resultera i att de potentiellt kan stå emot nedgångar på marknaden och därmed ha en bättre tillgång till potentiella förvärvsobjekt samt högre tolerans för sänkta avkastningskrav.

Bolaget är exponerat mot risker relaterade till dess förmåga att attrahera och behålla ledande befattningshavare

Bolaget har en relativt begränsad organisation bestående av sex anställda och är därmed beroende av ett fåtal nyckelpersoners enskilda prestation. Att kunna attrahera, motivera och behålla kvalificerad personal är viktigt för Bolagets framgång. Om en eller flera nyckelpersoner väljer att avsluta sin anställning i Bolaget finns det en risk att detta påverkar Bolagets verksamhet och resultat negativt. Det finns en risk att Bolaget misslyckas med att dels attrahera nya ledande befattningshavare vid expansion av Bolagets ledning, dels med att hitta sådana som kan ersätta befintliga ledande befattningshavare om någon sådan anställning skulle upphöra.

Sydsvenska Hem är exponerat för miljörisker och därtill relaterade regulatoriska risker

Eftersom Sydsvenska Hems verksamhet omfattar att äga och förvärva fastigheter finns det en risk att krav kan komma att riktas mot Bolaget eller dess dotterbolag för olika miljöskador.

Sydsvenska Hem är exponerat för risker relaterade till tvister och andra rättsliga förfaranden

Bolaget riskerar att i framtiden involveras i tvister med hyresgäster, säljare eller köpare av fastigheter, leverantörer och andra parter, vilket kan resultera i att Bolaget blir skyldigt att betala skadestånd, reducera eller återbetala hyror eller upphöra med vissa förfaranden. Bolaget kan bli inblandade i tvister inom ramen för sin verksamhet och riskerar att bli föremål för stämning som rör exempelvis hyresavtal, förvärv eller försäljning av fastigheter eller fastighetsägande bolag samt arbetsrelaterade tvister.

Sydsvenska Hem är exponerat mot skatterelaterade risker

Sydsvenska Hem bedriver verksamhet i Sverige. Hanteringen av skatterättsliga frågor inom Koncernen baseras på tolkningar av gällande skatterätt, ställningstaganden från Skatteverket och i enlighet med rådgivning från skattekonstuler. Det finns en risk att Bolaget eller dess dotterbolag blir föremål för skatterevision eller granskning som kan resultera i att tillkommande skatter påförs. Det finns vidare en risk att Bolaget påverkas av förändringar i skattelagstiftningen.

Sydsvenska Hem kan bli skyldigt att erlagga sanktionsavgifter på grund av felaktig eller olaglig behandling av personuppgifter

Sydsvenska Hems verksamhet inbegriper behandling av personuppgifter. Om Bolaget misslyckas med att behandla personuppgifterna enligt gällande rätt föreligger det en risk att Bolaget kan behöva erlagga sanktionsavgifter.

2.3 Nyckelinformation om värdepapperen

Värdepapperens viktigaste egenskaper	<p>Samtliga aktier i Sydsvenska Hem är av samma slag och är denominerade i svenska kronor ("SEK"). Per dagen för Prospektet finns 5 378 965 aktier utestående i Bolaget. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda. Varje aktie har ett kvotvärde om 1 SEK.</p> <p>Varje aktie berättigar till en (1) röst på bolagsstämmor och varje aktieägare är berättigad till ett antal röster motsvarande innehavarens antal aktier i Bolaget. Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler vid en kontantemission eller kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel enligt ABL företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som innehades före Emissionen. Samtliga aktier ger lika rätt till vinstutdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation.</p> <p>Emissionen som avses i detta Prospekt omfattar aktier i Sydsvenska Hem. Samtliga aktier i Bolaget är stamaktier och i händelse av Bolagets insolvens gäller att samtliga aktier således har samma prioritet. Aktieägares fordran på ett aktiebolag prioriteras normalt efter andra fordringar på Bolaget. För det fall eventuellt överskott i likvidationen finns, har aktieägarna rätt till betalning ur överskottet i förhållande till antalet aktier som aktieägaren innehar.</p> <p>Bolagets utdelningspolicy är att utdelningen långsiktigt ska uppgå till mellan 0–30 procent av förvaltningsresultatet minskat med betald skatt, varvid utdelningen kan ligga i det nedre intervallet under perioder med stark tillväxt.</p>
Plats för handel	Sydsvenska Hems aktier är noterade på Spotlight. Aktierna är inte förenade med någon garanti. De aktier som emitteras kommer att tas upp till handel på samma handelsplats men upptagandet till handel omfattas inte av Prospektet.
Garantier som värdepapperen omfattas av	Värdepapperen omfattas inte av garantier.
Specifika nyckelrisker för värdepapperen	<p><i>Risk för att handeln i Bolagets aktier inte blir likvid</i> Den genomsnittliga omsättningen i Sydsvenska Hems aktie kan komma att vara låg, även innefattande en risk för att skillnaden mellan köp- och säljkurser från tid till annan kan vara stor. Detta kan medföra svårigheter för Bolagets aktieägare att avyttra aktierna eller att detta endast kan göras med förlust.</p> <p><i>Framtida utdelningar</i> Tidpunkten för, och storleken på, eventuella framtida utdelningar föreslås av styrelsen. Det finns en risk att framtida utdelningar uteblir.</p> <p><i>Aktieägare som inte deltar i Emissionen drabbas av utspädning</i> Väljer aktieägare att inte utnyttja eller sälja sina teckningsrätter i Emissionen kommer teckningsrätterna att förfalla och bli värdelösa utan rätt till ersättning för innehavaren. Följaktligen kommer sådana aktieägares proportionella ägande och rösträtt i Sydsvenska Hem att reduceras.</p> <p><i>Ej säkerställda tecknings- och garantiåtaganden</i> Vissa av Bolagets aktieägare har ingått tecknings- och garantiåtaganden och därigenom åtagit sig att teckna nya aktier uppgående till totalt 100 procent av antalet aktier i Emissionen. Eftersom åtagandena inte är säkerställda finns det en risk att en eller flera av de aktieägare som ingått åtagandena helt eller delvis inte uppfyller dem, vilket skulle inverka negativt på Bolagets möjligheter att med framgång genomföra Emissionen.</p>

2.4 Nyckelinformation om erbjudandet av värdepapper

Villkor och tidsplan för att investera i värdepapperet	<p>Erbjudandet Vid styrelsemöte den 1 juni 2022 beslutade styrelsen med stöd av bemyndigande enligt beslut fattat vid årsstämman den 3 maj 2022 att öka Bolagets aktiekapital med högst 1 075 793 SEK genom företrädesemission av högst 1 075 793 aktier, envar med ett kvotvärde om 1 SEK per aktie. Även allmänheten ges rätt att teckna aktier i Emissionen. Det totala emissionsbeloppet uppgår till högst 96 821 370 SEK. En (1) befintlig aktie berättigar till en (1) teckningsrätt och fem (5) teckningsrätter ger innehavaren rätt att teckna en (1) ny aktie. Priset per aktie uppgår till 90 SEK.</p> <p>Utspädning Genom företrädesemission av aktier kan Bolagets aktiekapital öka med initialt högst 1 075 793 SEK genom företrädesemission av högst 1 075 793 aktier, motsvarande cirka 16,7 procent av rösterna och kapitalet i Bolaget. Utspädningen är baserad på antalet emitterande aktier vid upprättande av Prospektet.</p>
---	---

Företrädesrätt till teckning

Den som på avstämningsdagen den 9 juni 2022 är aktieägare i Bolaget äger företrädesrätt att teckna aktier i Emissionen i relation till tidigare innehav varvid en (1) befintlig aktie berättigar till en (1) teckningsrätt och fem (5) teckningsrätter ger innehavaren rätt att teckna en (1) ny aktie.

Teckningskurs

Teckningskursen är 90 SEK per aktie. Courtage utgår ej.

Avstämningsdag

Avstämningsdag hos Euroclear för rätt till deltagande i Emissionen är den 9 juni 2022. Sista dag för handel i Bolagets aktie med rätt till deltagande i Emissionen var den 7 juni 2022. Första dag för handel i Bolagets aktie utan rätt till deltagande i Emissionen var den 8 juni 2022.

Teckningstid

Teckning av aktier ska ske under tiden från och med den 10 juni till och med den 24 juni 2022. Efter teckningstidens utgång blir outnyttjade teckningsrätter ogiltiga och förlorar därefter sitt värde. Outnyttjade teckningsrätter bokas bort från respektive aktieägares VP-konto eller depå utan särskild avisering från Euroclear. Styrelsen i Bolaget förbehåller sig rätten att förlänga tiden för teckning och betalning. En eventuell förlängning kommer att offentliggöras av Bolaget genom pressmeddelande senast den 24 juni 2022.

Handel med teckningsrätter

Handel med teckningsrätter sker på Spotlight under tiden från och med den 10 juni till och med den 21 juni 2022. ISIN-kod för teckningsrätterna är SE0018041709. Aktieägare ska vända sig direkt till sin bank eller annan förvaltare med erforderliga tillstånd för att genomföra köp och försäljning av teckningsrätter. Teckningsrätter som förvärfvas under ovan nämnda handelsperiod ger, under teckningstiden, samma rätt att teckna aktier som de teckningsrätter aktieägare erhåller baserat på sina innehav i Bolaget på avstämningsdagen. Erhållna teckningsrätter måste antingen användas för teckning senast den 24 juni 2022 eller avyttras senast den 21 juni 2022 för att inte förfalla värdelösa.

Kostnader

Emissionskostnaderna beräknas uppgå till cirka 900 000 SEK.

Tecknings- och garantiåtaganden

Bolaget har erhållit icke-säkerställda samt vederlagsfria tecknings- och garantiåtaganden under maj 2022 från ett antal befintliga aktieägare, vilka framgår av tabellen nedan, motsvarande 100 procent av Emissionen.

Samtliga investerare som ingått teckningsåtaganden är garanterade tilldelning genom de teckningsrätter som de åtagit sig att utnyttja. Till den del ett teckningsåtagande omfattar teckning av fler aktier än vad aktieägaren kan teckna med stöd av teckningsrätter (det vill säga om teckningsåtagandet även omfattar teckning utan företrädesrätt) är aktieägaren inte garanterad tilldelning.

Genom garantiåtagandena förpliktigar sig garanterna till Bolaget, i den utsträckning Emissionen inte tecknas till 100 procent, att teckna aktier om ett belopp motsvarande beloppet under rubriken "Garantiåtagande, SEK" i tabellen nedan. Garantiåtagandena har inte säkerställts via förhandstransaktion, bankgaranti eller liknande, varför det finns en risk att åtagandena, helt eller delvis, inte kommer att infrias.

Investerare	Adress	Aktieinnehav	Ägarandel, %	Teckningsåtagande, SEK	Garantiåtagande, SEK
Olof Andersson Förvaltnings Aktiebolag ¹⁾	Västra Kanalgatan 5 211 41 Malmö	682 224	12,68	12 280 032	3 829 205
Briban Invest Aktiebolag	Västra Kanalgatan 5 211 41 Malmö	639 955	11,90	11 519 190	3 591 956
Aktiebolag Viola Tricolor	Ö. Rönneholmsvägen 5 211 47 Malmö	606 558	11,28	10 918 044	3 404 504
Johan von Kantzow ^{1), 2)}		597 200	11,10	10 749 600	3 351 980
Cedelma AB	Beckasinvägen 8 239 41 Falsterbo	585 128	10,88	10 532 304	3 284 222
Aktiebolaget Lomma Tegelfabrik	Ö. Rönneholmsvägen 5 211 47 Malmö	537 897	10,00	9 682 146	3 019 122
Johan Olofsson ^{1), 2)}		451 410	8,39	8 125 380	2 533 686
Totalt		4 100 372	76,23	73 806 696	23 014 674

¹⁾ Olof Andersson, ägare av Olof Andersson Förvaltnings Aktiebolag, Johan von Kantzow och Johan Olofsson är styrelseledamöter i Sydsvenska Hem.

²⁾ Johan von Kantzow och Johan Olofsson nås på Bolagets adress, Stenhuggaregatan 4, 211 41 Malmö.

Motiv till Emissionen och användning av emissionslikvid

Motivet för Emissionen är att använda nettolikviden om knappt 96 MSEK för att genomföra förvärv av ytterligare fastigheter samt för nybyggnation och investeringar för att öka värdet i Bolagets befintliga bestånd av fastigheter, enligt följande prioriteringsordning och uppskattade fördelning:

-
- Förvärv av ytterligare fastigheter: cirka 67 MSEK, motsvarande cirka 70 procent av emissionslikviden.
 - Nybyggnation: cirka 14,5 MSEK, motsvarande cirka 15 procent av emissionslikviden.
 - Investeringar för att öka värdet i Bolagets befintliga fastighetsbestånd (exempelvis hyresgästanpassningar i vakanta ytor för att möjliggöra uthyrning till nya hyresgäster): cirka 14,5 MSEK, motsvarande cirka 15 procent av emissionslikviden.

Sydsvenska Hem kommer på grund av lån som förfaller till betalning få ett rörelsekapitalunderskott under tolv månadersperioden från dagen från Prospektet. En refinansiering genom banklån bedöms dock vara möjlig, varvid likviden kommer att användas för ovan angivna motiv. Om en refinansiering inte är möjlig att genomföra på acceptabla villkor kommer likviden från Emissionen att användas för att täcka rörelsekapitalunderskottet. Om Emissionen inte genomförs eller inte fulltecknas och någon refinansiering genom banklån inte är möjlig att genomföra på acceptabla villkor för de lån som förfaller inom 12 månader planerar Sydsvenska Hem att finansiera rörelsekapitalunderskottet genom att ytterligare belåna en eller flera av Bolagets fastigheter, uppta lån genom aktieägare eller andra investerare, eller genom avyttring av en eller flera fastigheter.

Det föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och ledande befattningshavares åtaganden gentemot Sydsvenska Hem och deras privata intressen och/eller andra åtaganden (dock har flera styrelseledamöter och ledande befattningshavare vissa finansiella intressen i Sydsvenska Hem till följd av deras direkta eller indirekta aktieinnehav i Bolaget).

Wigge & Partners Advokat KB är legal rådgivare åt Bolaget i samband med Emissionen. Bolaget bedömer att det inte föreligger några intressekonflikter för rådgivare.

3. ANSVARIGA PERSONER, INFORMATION FRÅN TREDJE PART, EXPERTRAPPORTER OCH GODKÄNNANDE AV BEHÖRIG MYNDIGHET

3.1 Ansvariga personer

Styrelsen för Sydsvenska Hem är ansvarig för innehållet i Prospektet. Såvitt styrelsen för Sydsvenska Hem känner till överensstämmer den information som ges i Prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats. Styrelsen i Sydsvenska Hem består per dagen för Prospektet av ordföranden Lars Linzander samt ledamöterna Olof Andersson, Wilhelm Bergengren, Johan von Kantzow och Johan Olofsson vilka presenteras närmare i avsnittet "Företagsstyrning".

3.2 Information från tredje part

Prospektet innehåller information från tredje part. Bolaget bekräftar att informationen från tredje part har återgetts korrekt och att såvitt Bolaget känner till, och kan utröna av informationen som har offentliggjorts av tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Värderingsintyget, med värderingstidpunkt den 31 december 2021, avseende Bolagets fastighetsbestånd ("**Värderingsintyget**") har utfärdats på Bolagets begäran av den oberoende sakkunniga värderaren Savills Sweden AB, org.nr 556634-5962, med kontorsadressen Regeringsgatan 48, 111 56 Stockholm. Värderingsintyget finns tillgängligt på Sydsvenska Hems webbplats, www.sydsvenskahem.se. Värderingsintyget omfattar hela Bolagets fastighetsportfölj per den 31 december 2021 (exklusive fastigheten Ridskolan 3 i Helsingborg vilken avyttrats sedan dess) och anger att fastigheternas sammanlagda marknadsvärde är 1,281 MDSEK. Skillnaden mellan det bokförda värdet av fastigheterna per den 31 december 2021 om 136 630 000 SEK och marknadsvärdet förklaras av att fastigheten Ridskolan 3 i Helsingborg har avyttrats sedan den 31 december 2021 samt att vissa pågående projekt har värderats såsom om de vore färdigställda vid framtagandet av Värderingsintyget. Den oberoende sakkunnige värderaren har inte något väsentligt intresse i Bolaget och har godkänt att Värderingsintyget infogas i Prospektet och används för prospektändamål. Efter att Värderingsintyget utfärdats har inga materiella förändringar ägt rum.

3.3 Godkännande av behörig myndighet

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet, i enlighet med bestämmelserna i Kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/980 och artikel 20 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("**Prospektförordningen**"). Finansinspektionen godkänner detta Prospekt endast i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Detta godkännande bör inte betraktas som någon slags stöd för emittenten eller för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet. Investerares bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper. Prospektet har upprättats som ett EU-tillväxtprospekt i enlighet med artikel 15 i Prospektförordningen.

3.4 Referenser

Uttalanden i Prospektet grundar sig på styrelsens och ledningens bedömning om inga andra grunder anges. Styrelsen bekräftar att information som har anskaffats från en tredje part har återgetts korrekt och, såvitt emittenten känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av denna tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Nedanstående källor används genomgående i Prospektet. Samtliga källor har hämtats den 30 mars 2022.

SCB, Nationalräkenskaper, mars 2022

www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/nationalrakenskaper/nationalrakenskaper/nationalrakenskaper-kvartals-och-arsberakningar/

SCB, Konsumentprisindex, december 2021

www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumtion/konsumentprisindex/konsumentprisindex-kpi/pong/statistiknyhet/konsumentprisindex-kpi-december-2021/

SCB, Konsumentprisindex, februari 2022

www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumtion/konsumentprisindex/konsumentprisindex-kpi/pong/statistiknyhet/konsumentprisindex-kpi-februari-2022/

Riksbanken, Breman: Hög inflation – räntan kan behöva höjas tidigare, mars 2022

www.riksbank.se/sv/press-och-publicerat/tal-och-presentationer/2022/breman-hog-inflation--rantan-kan-behova-hojas-tidigare/

Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget, december 2021

www.konj.se/download/18.10535f7c17db81574dd3f47b/1640074614038/KLDec2021.pdf

Boverket, Regionala byggbehovsberäkningar 2021–2030, december 2021

www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/behov-av-bostadsbyggande/byggbehovsberakningar/

Länsstyrelsen Skåne, Regional
bostadsmarknadsanalys för Skåne,
juni 2021

HUI, Invasionen ökar ovissheten i ekonomin,
mars 2022

Cushman & Wakefield

www.lansstyrelsen.se/download/18.2b1344c417a75f02ce0412/1625493448872/Bostadsmarknadsanalys%20Sk%C3%A5ne%202021.pdf

www.hui.se/invasionen-okar-ovissheten/

Cushman & Wakefield AB, Regeringsgatan 59, Box 3637, 111 56 Stockholm

4. MOTIV FÖR ERBJUDANDET

4.1 Motiv för Emissionen

Sydsvenska Hem genomför Emissionen och bjuder in befintliga aktieägare samt nya aktieägare att delta. Förutsatt att Emissionen fulltecknas kommer Bolaget att tillföras cirka 96 821 370 SEK före kostnader relaterat till Emissionen, vilka väntas uppgå till maximalt 900 000 SEK.

Motivet för Emissionen är att använda nettolikviden om knappt 96 MSEK för att genomföra förvärv av ytterligare fastigheter samt för nybyggnation och investeringar för att öka värdet i Bolagets befintliga bestånd av fastigheter, enligt följande prioriteringsordning och uppskattade fördelning:

- Förvärv av ytterligare fastigheter: cirka 67 MSEK, motsvarande cirka 70 procent av emissionslikviden.
- Nybyggnation: cirka 14,5 MSEK, motsvarande cirka 15 procent av emissionslikviden.
- Investeringar för att öka värdet i Bolagets befintliga fastighetsbestånd (exempelvis hyresgäst Anpassningar i vakanta ytor för att möjliggöra uthyrning till nya hyresgäster): cirka 14,5 MSEK, motsvarande cirka 15 procent av emissionslikviden.

Genom Emissionen ges befintliga aktieägare en möjlighet att försvara sin ägarandel i Bolaget. I tillägg därtill kan befintliga aktieägare förvärva teckningsrätter för att teckna ytterligare aktier. Nya investerare kan också delta i Emissionen genom förvärv av teckningsrätter. Därutöver kan såväl befintliga aktieägare som nya investerare anmäla sin önskan att teckna aktier utan stöd av teckningsrätter. Befintliga aktieägare som inte deltar i Emissionen kan uppnå ekonomisk kompensation för utspädningen genom att sälja sina teckningsrätter.

Eftersom Bolaget har lån som förfaller till betalning bedömer Bolaget att det kommer att få ett rörelsekapitalunderskott under tolv månadersperioden från dagen för Prospektet. En refinansiering genom banklån bedöms dock vara möjlig, varvid likviden kommer att användas för ovan angivna motiv. Om en refinansiering inte är möjlig att genomföra på acceptabla villkor kommer likviden från Emissionen att användas för att täcka underskottet av rörelsekapital. Om Emissionen inte genomförs eller inte fulltecknas och någon refinansiering genom banklån inte är möjlig att genomföra på acceptabla villkor för de lån som förfaller inom 12 månader planerar Sydsvenska Hem att finansiera rörelsekapitalunderskottet genom att ytterligare belåna en eller flera av Bolagets fastigheter, uppta lån genom aktieägare eller andra investerare, eller genom avyttring av en eller flera fastigheter.

4.2 Intressekonflikter i Emissionen

4.2.1 Styrelseledamöters och ledande befattningshavares intressen

Det föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och ledande befattningshavares åtaganden gentemot Sydsvenska Hem och deras privata intressen och/eller andra åtaganden (dock har flera styrelseledamöter och ledande befattningshavare finansiella intressen i Sydsvenska Hem till följd av deras direkta eller indirekta aktieinnehav i Bolaget). Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har valts eller utsetts till följd av en särskild överenskommelse med större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter.

4.2.2 Rådgivares intressen

Wigge & Partners Advokat KB är legal rådgivare åt Bolaget i samband med Emissionen. Bolaget bedömer att det inte föreligger några intressekonflikter för rådgivare.

5. STRATEGI, RESULTAT OCH FÖRETAGSKLIMAT

Observera att informationen på Sydsvenska Hems webbplats, eller andra webbplatser till vilka hänvisning görs, inte ingår i Prospektet såvida inte denna information införlivas i Prospektet genom hänvisning. Informationen på Sydsvenska Hems webbplats, eller webbplatser till vilka hänvisas i Prospektet, har inte granskats och godkänts av Finansinspektionen.

5.1 En introduktion till Sydsvenska Hem

Sydsvenska Hem är ett svenskt bolag som äger, utvecklar, förädlar och förvaltar fastigheter i södra Sverige med fokus på Skåne. Bolagets organisation består av sex medarbetare. Bolagets huvudkontor är beläget i Malmö, i närheten till en stor del av Bolagets fastigheter.

Under 2021 förvärvade Bolaget 21 fastigheter och per dagen för Prospektet äger Bolaget totalt 26 fastigheter med en sammanlagd yta om cirka 65 200 kvadratmeter. Bolaget letar ständigt efter nya fastigheter att förvärva och arbetar kontinuerligt med att förädla sitt fastighetsbestånd. Det finns en tydlig inriktning på tillväxt och förbättrade förvaltningsresultat vilket ska ske genom ytterligare förvärv samt fortsatt utveckling av Bolagets fastigheter. Bolaget lägger stort fokus på aktiviteter som utvecklar Bolagets fastigheter och dess förvaltningsresultat.

5.2 Historik

Sydsvenska Hem grundades i december 2015 och genomförde dess första förvärv i mars 2016. Därefter har fler än 20 fastigheter förvärvats och tillträtts. Bolagets bestånd inbegriper idag 26 fastigheter med en yta om totalt cirka 65 200 kvadratmeter. Sedan den 6 april 2016 är Bolagets aktier upptagna till handel på Spotlight. Koncernen förvaltades av Pareto Business Management AB från och med Sydsvenska Hems grundande fram till den 30 september 2021. Från och med den 1 oktober 2021 förvaltas Bolaget av dess egna organisation.

5.3 Verksamhet

5.3.1 Fastighetsportfölj och intäkter

Sydsvenska Hem äger och förvaltar en fastighetsportfölj bestående av handels- och samhällsfastigheter, bostäder, kontor, industrier och kommersiella lokaler främst i södra Sverige med fokus på Skåne. Beståndet omfattar totalt cirka 65 200 kvadratmeter.

Bolagets hyresintäkter är fördelade enligt följande per dagen för Prospektet.

- 38 procent avser handelsfastigheter med fokus på bygg- och livsmedelsverksamhet
- 40 procent avser samhällsfastigheter
- 4 procent avser bostäder
- 13 procent avser kontor
- 5 procent avser industri.

Bolagets styrelse har stor kunskap inom företagsledning, ekonomisk styrning, utveckling och förvaltning av fastigheter. Bolagets ledning äger mångårig erfarenhet av projektutveckling och teknisk förvaltning. Bolagets verkställande direktör är sedan den 1 juli 2021 Gustav Adielsson.

5.3.2 Förvärv och avyttring av fastigheter

Sydsvenska Hem har som ambition att vara ett transaktionsorienterat fastighetsbolag med en investeringsstrategi som möjliggör affärer inom alla fastighetskategorier. Genom att verka inom alla fastighetskategorier ser Bolaget enbart till affären och blir inte låst till något fastighetsslag.

Sydsvenska Hem utvärderar löpande potentiella förvärv. Målsättningen är att genomföra förvärv av fastigheter som ökar förvaltningsresultatet och skapar ett långsiktigt värde för Bolaget. Med en bred investeringsstrategi analyserar Sydsvenska Hem på löpande basis potentiella förvärv inom alla kategorier av fastigheter. Bolaget bedömer att möjligheterna till affärer är goda.

Denna strategi förutsätter att Bolagets medarbetare har insyn i transaktionsmarknaden varvid Bolagets upparbetade nätverk bedöms utgöra en nyckelfaktor till framgång. Med hjälp av sitt nätverk är Bolaget i ständig kontakt med omvärlden och kan i ett tidigt skede identifiera olika marknadstrender.

Sydsvenska Hems transaktionsprocess är tydlig och väl inarbetad, med medarbetare som effektivt identifierar potentiella affärer, samt analyserar och driver processer till avslut. Detta ingjuter i sin tur förtroende hos Bolagets nätverk och ökar sannolikheten för återkommande affärer samtidigt som Bolaget kan genomföra förvärv i hög takt.

Sydsvenska Hem utesluter inte möjligheten för Bolaget att avyttra fastigheter med målsättningen att skapa tillväxt och ytterligare värde för Bolagets aktieägare. Bolaget bedömer det som logiskt att avyttra fastigheter om det går att finna högre avkastning på annat håll.

5.3.3 Fastighetsutveckling, nybyggnation och byggrätter

Sydsvenska Hem arbetar med fastighetsutveckling utifrån varje fastighets specifika förutsättning. Målsättningen för varje fastighet är att öka avkastningen och därmed värderingen. Inom fastighetsutveckling ryms främst aktiviteter som fastighetsanpassning för nytillkomna hyresgäster samt energibesparande åtgärder.

Nybyggnation sker där Bolaget förvärvat byggbar mark och i framtiden där Bolaget kan verka för att åstadkomma förändringar av detaljplaner för att möjliggöra nybyggnation. Resursanvändning är en central del vid nybyggnadsprojekt vilket för Sydsvenska Hem innebär högkvalitativa och energieffektiva fastigheter. Målsättningen är att skapa attraktiva miljöer för Bolagets hyresgäster, vilket ger Bolaget en hållbar och långsiktig förvaltning.

Förtätningsprojekt kan ske där det finns potential för Bolagets befintliga fastigheter. Bolaget arbetar aktivt med kommuner för att möjliggöra nybyggnation, bland annat genom att försöka åstadkomma nya detaljplaner.

5.4 Strategi

Sydsvenska Hems övergripande strategi är att utvecklas till ett opportunistiskt bolag som kan bedriva verksamhet inom alla segment i fastighetsbranschen. En sådan bredd kommer att göra det möjligt för Bolaget att tillvarata en affär där den uppstår. Det är Bolagets uppfattning att dess diversifierade bas av hyresgäster, som är verksamma inom många olika sektorer, skapar stabilitet. Bolaget uppskattar att det kommer att krävas en hög aktivitet på transaktionsmarknaden för att identifiera möjligheter att utveckla och förädla dess innehav. Det är även Bolagets ambition att öka dess kassaflöde för att bereda utrymme för fler affärer.

Bolagets strategi kan sammanfattas i följande punkter:

- Att förvalta, förädla och skapa värde
- Att fokusera verksamheten på fastigheter främst i södra Sverige med fokus på Skåne
- Att utvärdera alla möjligheter till förvärv av fastigheter
- Att skapa en portfölj med fastigheter från alla segment av fastighetsbranschen
- Att avyttra fastigheter med målsättningen att nå högre avkastning på annat håll.

5.5 Framtidsutsikter och utmaningar

Sydsvenska Hem ser positivt på framtiden och avser att med stöd av en stark ägarkonstellation fortsätta leverera stabila kassaflöden och långsiktigt värdeskapande för dess aktieägare. Bolaget har som målsättning att bibehålla en fortsatt stark tillväxt och hög förvärvstakt. Förvärven fokuserar främst på fastigheter med stor utvecklingspotential vilket skapar grund för värdeskapande åtgärder.

Sydsvenska Hems utmaning består främst i att Bolaget verkar på en marknad som präglas av betydande konkurrens. Flera av Bolagets konkurrenter kan ha större finansiella resurser än Bolaget, vilket resulterar i att de potentiellt kan ha en större förmåga att stå emot nedgångar på marknaden och därmed en större tolerans för lägre avkastningskrav.

Vid tidpunkten för detta Prospekt anser Bolaget att pandemin inte haft en väsentlig påverkan på Bolagets intjäningsförmåga, förvärvsambitioner eller dagliga verksamhet. Pandemins relativt begränsade avtryck beror bland annat på att Bolaget har lyckats etablera långsiktiga samarbeten med dess hyresgäster samt utvecklat en stabil affärsmodell och levererat goda resultat på en snabbt återhämtande marknad. Vissa av Bolagets hyresgäster har dock inte lyckats undgå att påverkas av pandemins konsekvenser och ansökningar om hyreslättnader har förekommit, vilka bedömts enskilt av Bolaget för att avgöra om förutsättningar finns för anståndstöd. Regeringen beslutade i samband med pandemin om ett tillfälligt statligt hyresstöd till lokalhyresgäster i vissa utsatta branscher (primärt handel, hotell och restaurang). Sydsvenska Hem har till förmån för ett fåtal hyresgäster lämnat stöd i enlighet med regeringens riktlinjer.

Kriget mellan Ryssland och Ukraina skulle kunna innebära en negativ påverkan på utvecklingen av Bolagets finansiella resultat och ställning även om det för närvarande är svårt att med säkerhet bedöma krigets konsekvenser för Bolaget även om det redan går att se vissa effekter i form av prisuppgång, svårighet att få tag i material och ränteuppgång.

5.6 Affärsidé och målsättning

5.6.1 Affärsidé

Sydsvenska Hem har ett tydligt fokus på att bygga värde. Genom fastighetsförvaltning, utveckling, mod och långsiktighet ska Sydsvenska Hem verka för att ständigt skapa nya affärer och stabila kassaflöden.

5.6.2 Målsättning

Sydsvenska Hems övergripande mål är att utveckla de förutsättningar som krävs för att Bolaget ska kunna fokusera på förvaltningsresultat och värdetillväxt. Sydsvenska Hem har därutöver nedan angivna finansiella mål och finansiella riskbegränsningar.

Finansiella mål

- En tillväxt av förvaltningsresultatet med 15 procent per aktie årligen.
- En långsiktig avkastning på eget kapital uppgående till 15 procent.

Finansiella riskbegränsningar

- En belåningsgrad uppgående över tid till högst 65 procent av fastighetsvärdet även om belåningsgraden tillfälligt får överskrida denna procentsats vid genomförande av värdeskapande förvärv eller projekt.
- En räntetäckningsgrad som lägst får uppgå till två gånger i relation till finansiella kostnader.

5.7 Marknadsöversikt

5.7.1 Bakgrund

Denna marknadsöversikt beskriver översiktligt Sveriges ekonomi samt ger en överblick av den svenska fastighetsmarknaden, med utgångspunkt i de marknader och tillgångsslag inom vilka Sydsvenska Hem är verksamt inom.

5.7.2 Läget i svensk ekonomi

Den svenska ekonomin visade en stark återhämtning under 2021 med en BNP-tillväxt om 4,8 procent¹. En stigande efterfrågan på varor och tjänster tillsammans med höga energipriser föranledde en ökad inflation, som i slutet av 2021 uppmättes till 4,1 procent². Till följd av krigsutbrottet i Ukraina har priserna på råvaror och även livsmedel stigit allt snabbare och inflationstakten ökade till 4,5 procent i februari³. Riksbanken, som lämnade styrräntorna oförändrade vid sitt möte i november 2021, meddelade i början av 2022 att en räntehöjning kunde bli aktuell tidigare än prognosticerat⁴. Arbetsmarknaden visade en god återhämtning under 2021 och arbetslösheten bedömdes av Konjunkturinstitutet uppgå till 8,9 procent vid årets slut⁵.

¹ SCB, Nationalräkenskaper, mars 2022.

² SCB, Konsumentprisindex, december 2021.

³ SCB, Konsumentprisindex, februari 2022.

⁴ Riksbanken, Breman: Hög inflation – räntan kan behöva höjas tidigare, mars 2022.

⁵ Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget, december 2021.

5.7.3 Fastighetsmarknaden

Under 2021 uppvisade svensk fastighetsmarknad en stark utveckling, mycket till följd av ett fortsatt gynnsamt ränteklimat, trots något stigande räntor i slutet av året. Den globala inflationsutvecklingen har dock föranlett höjda räntor hos världens riksbanker och en något mer avvaktande hållning hos investerarna har noterats under mars 2022. Bostadsmarknaden har under en längre tid ansetts vara ett attraktivt segment med låg risk. Framförallt institutionellt kapital, både inhemskt och utländskt, har sökt sig till segmentet. Under 2020, med dess oroligheter kopplade till pandemin, påverkades bostadsmarknaden alltså positivt med ett högt investerarintresse. Intresset har fortsatt varit starkt under 2021 med pressade avkastningskrav som följd. Enligt Boverkets senaste bedömning beräknas cirka 60 000 bostäder behöva tillkomma varje år, fram till och med 2030⁶. I Boverkets senaste enkät från maj 2021 uppgav 27 av 33 kommuner i Skåne län att det råder brist på bostäder i den egna kommunen. De tre storstadskommunerna och alla pendlingskommunerna nära Malmö uppgav underskott i alla tre kategorier: kommunen som helhet, centralorten samt i kommunens övriga delar.⁷

Stora delar av detaljhandeln drabbades hårt under pandemin, främst aktörer lokaliserade i stora shoppingcentrum och stadskärnor. Detta föranledde en nedgång i marknadshyra för hyresobjekt i bästa läge och av bästa kvalitet i samtliga storstäder. Malmö var den stad som blev minst påverkad. Under 2021 tog flera branscher i detaljhandeln revansch på den svaga utvecklingen under 2020. I mars 2022 prognosticerade HUI detaljhandelns tillväxt under 2022 till 4 procent⁸. Starkast tillväxt förväntas i segmentet dagligvaruhandel, ett fastighetssegment som uppvisat tydligt sjunkande avkastningskrav.⁹

Utbudet på lättindustri- och lagerfastigheter har varit stabilt de senaste åren där ytor främst tillkommit i nya verksamhetsområden. Många av de citynära verksamhetsområdena har under lång tid konverterats till bostads- och kontorsområden, vilket i sin tur har drivit på hyresutvecklingen i de lägen som fortsatt består av lättindustri- och lagerfastigheter. Hyresutvecklingen har varit positiv de senaste åren och bedöms inom överskådlig framtid fortsätta stiga i de flesta lägen till följd av en stor efterfrågan på citynära verksamhetslokaler. Direktavkastningskraven har fortsatt pressats nedåt under de senaste åren som följd av ett ökat intresse för segmentet.¹⁰

Efter lättade restriktioner stärktes kontorssegmentet av en ökad efterfrågan under andra halvåret 2021 och prognoserna ser fortsatt goda ut trots att pandemin fortfarande begränsar hyresgästernas beslutsförmåga till nya etableringar i viss mån. I Malmö har kontorshyrorna varit relativt stabila under lång tid, medan avkastningskraven kontinuerligt har sjunkit.¹¹

5.7.4 Transaktionsmarknaden

Under 2021 nåddes åter rekordnivåer på den svenska marknaden för fastighetstransaktioner, med en transaktionsvolym om 389 MDSEK, mer än dubbelt så mycket som under 2020 som summerade till 185 MDSEK. Flera stora utköp från börsen och sammanslagningar av börsnoterade fastighetsbolag bidrog till den höga transaktionsvolymen samt att utbudet inte mötte efterfrågan från det stora kapital som fortsatt finns tillgängligt på världens finansmarknader. Under året noterades rekordaffärer både sett till storleken på affärerna och sett till avkastningsnivåerna.¹²

Under 2021 stod Stockholmsregionen för knappt 22 procent av transaktionsvolymen medan Västra Götalands- och Skåne-regionen stod för 6,3 respektive 6,1 procent. Volymerna i respektive segment visar tydligt att bostäder (147 MDSEK), följt av kontor (70,5 MDSEK) och industri/logistik-fastigheter (52 MDSEK) var de mest populära segmenten att investera i.¹³

⁶ Boverket, Regionala byggbehovsberäkningar 2021–2030, december 2021.

⁷ Länsstyrelsen Skåne, Regional bostadsmarknadsanalys för Skåne, juni 2021.

⁸ HUI, Invasionen ökar osäkerheten i ekonomin, mars 2022.

⁹ Cushman & Wakefield.

¹⁰ Cushman & Wakefield.

¹¹ Cushman & Wakefield.

¹² Cushman & Wakefield.

¹³ Cushman & Wakefield.

5.8 Sydsvenska Hems fastighetsbestånd

Samtliga fastigheter i Sydsvenska Hems bestånd klassificeras som förvaltningsfastigheter, vilket innebär att de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning, alternativt en kombination av båda. Bolagets fastighetsbestånd framgår av listan nedan.

Förvaltningsfastighet	Kommun	Yta, kvm	Uthyrningsgrad, %
Skomakaregården 1	Alingsås	1 628	100
Sargen 1	Arvika	1 577	100
Glaven 2	Helsingborg	1 228	100
Minerva 14	Helsingborg	3 200	96
Handbromsen 4	Karlskoga	1 719	100
Sandhammaren 5	Kävlinge	1 580	100
Rom 1	Landskrona	3 322	100
Lomma 33:55	Lomma	7 463	100
Aspeholm 6	Lund	914	100
Länsmannen 4	Lund	1 123	89
Cronholm 1	Malmö	20 626	40
Fälgen 1	Ronneby	1 200	100
Borggård 1:357	Staffanstorp	4 774	100
Borggård 1:401	Staffanstorp	1 730	100
Borggård 1:476	Staffanstorp	2 263	91
Borggård 1:490	Staffanstorp	322	100
Brågarp 6:727	Staffanstorp	3 055	40
Brågarp 6:764	Staffanstorp	2 741	100
Stanstorp 1:197	Staffanstorp	335	67
Stanstorp 1:198	Staffanstorp	382	100
Stanstorp 1:782	Staffanstorp	409	71
Stanstorp 1:83, 1:202 och 1:208	Staffanstorp	2 033	100
Stanstorp 7:173	Staffanstorp	415	100
Hemmestorp 3:23	Staffanstorp	4 509 ¹⁴	100
Svedala 100:242	Svedala	3 100 ¹⁵	100
Abborren 5	Vimmerby	1 200	100

5.9 Organisations- och koncernstruktur

Sydsvenska Hem AB (publ), org.nr 559038-4177, har dess huvudkontor i Malmö. Koncernen består per dagen för Prospektet av 24 dotterbolag och 26 fastigheter samt totalt 6 anställda (motsvarande 6 heltidsekvivalenter).

Adress: Stenhuggaregatan 4, 211 41 Malmö

Telefonnummer: +46 (0)76 760 700

Webbplats: www.sydsvenskahem.se¹⁶

LEI-kod: 5493009ZZ9GVN6026P82

Företagsnamn och handelsbeteckning: Sydsvenska Hem AB (publ), SYDSV

Legal struktur: Ett publikt aktiebolag, vars associationsform regleras av ABL, bildat den 24 november 2015 och registrerat hos Bolagsverket den 2 december 2015

Säte: Malmö stad

Sydsvenska Hems organisationsstruktur framgår av nedan tabell. Samtliga bolag är helägda dotterbolag till Sydsvenska Hem.

¹⁴ Fastigheten är under uppförande.

¹⁵ Fastigheten är under uppförande.

¹⁶ Observera att informationen på Sydsvenska Hems webbplats, eller andra webbplatser till vilka hänvisning görs, inte ingår i Prospektet såvida inte denna information införlivas i Prospektet genom hänvisning. Informationen på Sydsvenska Hems webbplats, eller andra webbplatser till vilka hänvisas i Prospektet, har inte granskats och godkänts av Finansinspektionen.

Företagsnamn	Fastighetsbeteckning	Org.nr
AB Redaktören	-	559225-8023
AB Svedala 100:242	-	559088-5082
Alingsås Skomakaregården 1 AB	Alingsås Skomakaregården 1	559023-3978
ANGELICA Aktiebolag	Staffanstorp Borggård 1:401 och 1:476 samt Stanstorp 1:83 m.fl., 1:197, 1:782, 1:198, 7:173 samt Lund Länsmannen 4	556215-8708
Angelica Borgtorpet AB	Staffanstorp Borggård 1:357	559114-2996
Angelica Butiksfastigheter AB	Lund Aspeholm 6	556842-9079
Angelica Utveckling AB	Staffanstorp Hemmestorp 3:23	559221-2939
Angelicagruppen AB	-	559160-6024
Arvika Sargen 1 AB	Arvika Sargen 1	559023-3960
Cholm AB	Malmö Cronholm 1	556706-5353
Eurocorp Brågarp AB	Staffanstorp Brågarp 6:727 och 6:764	556725-5046
Eurocorp No 2 Holding AB	-	556999-9328
Fastighetsbolaget Romare AB	Helsingborg Minerva 14	556763-9249
Karlskoga Handbromsen 4 AB	Karlskoga Handbromsen 4	559023-3994
Kävlinge Fastighets AB	Kävlinge Sandhammaren 5	556973-3446
LMP Fastighets AB	Staffanstorp Borggård 1:490	556757-9452
Nya Centrumfastigheter i Lomma AB	Lomma 33:55	559046-8707
Projektbolag Del Y AB	Helsingborg Glaven 2	556874-4899
Ronneby Fälgen 1 AB	Ronneby Fälgen 1	556953-5502
Skövde Aspelund 2 AB	-	559025-2143
Storbutiken Svedala AB	Svedala 100:242	559287-1122
Sydsvenska Hem förvärvsbolag 6 AB	-	559160-0290
Vimmerby Aborren 5 AB	Vimmerby Aborren 5	556953-5528
Vårdboende i Västerparken AB	Landskrona Rom 1	556975-1661

5.10 Finansiering och investeringar

Sydsvenska Hem planerar att fortsätta finansiera sin verksamhet genom befintligt rörelsekapital, avyttringar av fastigheter i enlighet med Bolagets strategi, bankfinansiering och genom likviden från Emissionen.

Sydsvenska Hems lånefinansiering uppgår till totalt 751 MSEK per dagen för Prospektet. Av denna totalsumma avser 504 MSEK lån som löper utan amortering med en viktad ränta om 1,92 procent fram till den 9 mars 2026. Övriga skulder till kreditinstitut om 247 MSEK ska refinansieras inom ett år och har en rörlig ränta som för första kvartalet var 1,71 procent. Bolagets belåningsgrad uppgår till cirka 50 procent per dagen för Prospektet.

Inga väsentliga förändringar av Bolagets låne- och finansieringsstruktur har skett från den 31 mars 2022 fram till dagen för Prospektet.

I april 2022 ingick Sydsvenska Hem avtal om förvärv av skol- och bostadsfastigheten Minerva 14 i Helsingborg med en uthyrningsbar yta på cirka 3 200 kvadratmeter. Köpeskillingen baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 109 MSEK och finansierades genom befintligt rörelsekapital. Fastigheten tillträdde i början av maj 2022.

5.11 Utvecklingstrender

Kriget i Ukraina har inneburit ökade materialkostnader och energipriser samtidigt som räntan har gått upp. Bolaget känner i övrigt inte till några utvecklingstrender i fråga om produktion, försäljning, lager, kostnader och försäljningspriser under perioden från utgången av det senaste räkenskapsåret till dagen för Prospektets godkännande.



Regeringsgatan 48
111 56 STOCKHOLM
Telefon: 08 545 858 90
www.savills.se

Värdesammanfattning

På uppdrag av Sydsvenska Hem AB genom Gustav Adielsson har Savills Sweden AB genomfört en marknadsvärdering av 25 fastigheter tillhöriga Sydsvenska Hem AB, se sammanställning i bilaga 1. Värdetidpunkt är den 31:a december 2021. Värderingarna har genomförts enligt RICS och IVSC:s rekommendationer och rapporteras i enlighet med paragraf 128-130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer. Syftet med värderingarna har varit för finansierings- samt bokslutsändamål.

Samtliga värderingsobjekt har besiktigats av Savills under perioden (2019-2022).

Savills har agerat som externt värderingsföretag som inte har någon intressekonflikt gentemot beställande part eller någon av de ingående fastigheterna.

Värdebedömningen grundar sig som huvudmetod på kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod om tio år dock med hänsyn till hyreskontrakt som löper utöver tioårsperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån bland annat analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närornrådets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader likartade fastigheter jämfört med de aktuella fastigheternas
- Investerings- och underhållsplaner

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar Savills tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

I beståndet befintliga och potentiella byggrätter inom ingående fastigheter har värderats utifrån ortsprismaterial och läge i planprocessen.

Savills Sweden AB tillåter att denna värdesammanfattning publiceras i eller refereras till i publika rapporter endast under villkoret att denna värdesammanfattnings användning endast är för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges här i och inget att inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

På begäran får vi härmed bekräfta att enligt de bedömningar som gjorts av Savills Sweden AB utgör marknadsvärdet av de värderade 25 värderingsobjekten avrundat **1 281 000 000 (En miljard tvåhundraåttioen miljoner) kronor**, varav samtliga avser äganderätter, se värdesammanställning i bilaga 1.

1 281 000 000 kronor
(En miljard tvåhundraåttioen miljoner kronor)

Se värdesammanställning i bilaga 1.

Stockholm den 12:e mars 2022
Savills Sweden AB

Marcus Kindbom, MRICS
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

Karin Zakariasson, MRICS
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare



Regeringsgatan 48
111 56 STOCKHOLM

Telefon: 08 545 858 90
www.savills.se

Sydsvenska Hem AB värdesammanställning, 2021-12-31

Fastighet	Kommun	Uthyrbar area (kvm)	Segment	Typkod	Byggår	Taxeringsvärde (tkr)
Brågarp 6:727	Staffanstorps	3 055	Handel	325	1998/2000	16 520
Brågarp 6:764	Staffanstorps	2 741	Lager/lättindustri/Handel	432	2004	9 547
Borggård 1:490	Staffanstorps	322	Lager/lättindustri	433	2000	1 836
Borggård 1:401	Staffanstorps	1 730	Lager/lättindustri	420	1979	6 312
Borggård 1:476	Staffanstorps	2 263	Lager/lättindustri	431	1991	8 712
Stanstorp 1:83, 1:202 och 1:208	Staffanstorps	2 033	Bostäder/Samhällsfastighet/Kontor/Gym	824	-	-
Stanstorp 1:197	Staffanstorps	335	Kontor/Bostäder	321	1935	2 334
Stanstorp 1:782	Staffanstorps	409	Kontor	325	1929/1987	3 208
Borggård 1:357	Staffanstorps	4 774	Handel	423	1970	13 169
Stanstorp 1:198	Staffanstorps	382	Bostäder	320	1936	3 416
Stanstorp 7:173	Staffanstorps	415	Samhällsfastighet	823	-	-
Skomakaregården 1	Alingsås	1 628	Handel	325	2013	10 774
Aspeholm 6	Lund	914	Handel	325	1979	4 091
Länsmannen 4	Lund	1 123	Kontor	325	1968	10 508
Abborren 5	Vimmerby	1 200	Handel	325	2008	4 947
Fälgen 1	Ronneby	1 200	Handel	325	2007	7 040
Sargen 1	Arvika	1 577	Handel	425	2012	4 748
Handbromsen 4	Karlskoga	1 719	Handel	325	2006	7 907
Hemmetorp 3:23	Staffanstorps	4 509	Logistik	432	2022	30 200*
Cronholm 1	Malmö	20 626	Kontor	325, 432	1965	119 074
Svedala 100:242	Svedala	3 100	Livsmedelsbutik	325	2022	31 340*
Glaven 2	Helsingborg	1 228	Samhällsfastighet	823	2015	-
Lomma 33:55	Lomma	7 463	Bostäder/Handel/Kontor	220, 321, 325	2009/2014	130 756
Rom 1	Landskrona	3 322	Samhällsfastighet	823	2016	-
Sandhammaren 5	Kävlinge	1 580	Samhällsfastighet	825	2016	-
Totalt		69 648				

*Taxeringsvärde bedömt i värdering då byggnad är under uppförande

Marcus Kindbom, MRICS

Karin Zakariasson, MRICS

5.13 Ordlista, definitioner och förkortningar

ABL	Aktiebolagslagen (2005:551)
Bolaget, Koncernen eller Sydsvenska Hem	Sydsvenska Hem AB (publ) eller den koncern vari Sydsvenska Hem AB (publ) är moderbolag, beroende på sammanhanget
Emissionen	Den nyemission av högst 1 075 793 aktier med företrädesrätt för aktieägarna som styrelsen fattade beslut om den 1 juni 2022
Euroclear	Euroclear Sweden AB
IFRS	International Financial Reporting Standards
Nya Aktier	De nya aktierna som erbjuds i Emissionen
Prospektet	Detta EU-tillväxtprospekt
Prospektförordningen	Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129
SEK	Svensk krona där TSEK avser tusental svenska kronor, MSEK avser miljontal svenska kronor och MDSEK avser miljardtal svenska kronor
Spotlight	Spotlight Stock Market
Takeover-reglerna	Takeover-regler för vissa handelsplattformar
Värderingsintyget	Värderingsintyget avseende Bolagets fastighetsbestånd, vilket har införlivats i Prospektet genom hänvisning och finns tillgängligt på Sydsvenska Hems webbsida, www.sydsvenskahem.se
ÅRL	Årsredovisningslagen (1995:1554)

6. REDOGÖRELSE FÖR RÖRELSEKAPITAL

Styrelsen för Sydsvenska Hem bedömer att Bolaget på grund av lån som förfaller till betalning inte har ett tillgängligt rörelsekapital för att täcka dess behov under en tolv månadersperiod från dagen för Prospektet. I detta sammanhang avser rörelsekapital den förmåga Sydsvenska Hem besitter för att ta in tillräckligt med kapital för att fullgöra dess betalningsförpliktelser i takt med att de förfaller.

Sydsvenska Hem uppskattar rörelsekapitalunderskottet för den framtida tolv månadersperioden som uppgående till cirka 210 MSEK. Bristen på rörelsekapital beräknas uppstå under det tredje kvartalet 2022. Styrelsen för Bolaget bedömer dock att det finns goda möjligheter för en refinansiering genom banklån. Om en refinansiering inte är möjlig att genomföra på acceptabla villkor kommer likviden från Emissionen att användas för att täcka underskottet av rörelsekapital.

Om Emissionen inte genomförs eller inte fulltecknas och någon refinansiering genom banklån inte är möjlig att genomföra på acceptabla villkor för de lån som förfaller inom 12 månader planerar Sydsvenska Hem att finansiera rörelsekapitalunderskottet genom att ytterligare belåna en eller flera av Bolagets fastigheter, uppta lån genom aktieägare eller andra investerare, eller genom avyttring av en eller flera fastigheter. Ett misslyckande att genomföra någon av dessa alternativa åtgärder kan leda till att Bolaget måste gå igenom och uppdatera dess affärsplan, vilket kan leda till en begränsning av den ursprungligen planerade verksamheten.

7. RISKFAKTORER

En investering i Sydsvenska Hems aktier innefattar olika risker. Riskfaktorerna som anges nedan är begränsade till sådana risker som Sydsvenska Hem bedömer är väsentliga och specifika för Bolaget och dess värdepapper och som Sydsvenska Hem bedömer är väsentliga för att fatta ett välgrundat investeringsbeslut. Bedömningen av väsentligheten hos de riskfaktorerna som anges i Prospektet har graderats på en kvalitativ skala med beteckningarna låg, medel eller hög och har baserats på Bolagets bedömning av sannolikheten för deras förekomst och omfattningen av deras konsekvenser om de skulle materialiseras. Riskfaktorerna presenteras i ett begränsat antal kategorier, i vilka de mest väsentliga riskfaktorerna, enligt Bolagets bedömning, anges först.

Om någon av nedan beskrivna risker faktiskt inträffar kan Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas på ett väsentligt negativt sätt. Sådana risker kan också leda till att priset på Bolagets aktier faller avsevärt och en investerare riskerar att förlora delar av eller hela sin investering.

7.1 Risker hänförliga till Bolagets bransch, marknad och verksamhet

7.1.1 Sydsvenska Hems resultat och lönsamhet är exponerat mot makroekonomiska faktorer

Per dagen för Prospektet består Sydsvenska Hems fastighetsbestånd av 26 fastigheter som huvudsakligen är belägna i södra Sverige med fokus på Skåne. Bolagets verksamhet och framtidsutsikter är beroende av makroekonomiska faktorer samt utvecklingen på de lokala fastighetsmarknaderna. De makroekonomiska faktorerna som påverkar Bolaget och marknaden är bland annat konjunkturutvecklingen på en global och nationell nivå, bruttonationalprodukt, tillväxt, inflation, befolkningstillväxt, sysselsättningsgrad, produktionstakt för nya bostäder och lokaler samt förändrade räntenivåer och andra faktorer utanför Bolagets kontroll, såsom det förändrade säkerhetspolitiska läget till följd av Rysslands invasion av Ukraina och dess direkta och långsiktiga effekter på världsekonomin.

Eftersom Bolagets verksamhet är finansierad av eget kapital och skulder, är Bolaget således exponerat mot risker kopplade till räntepolitik och svängningar i marknadsräntan. Bolagets löpande verksamhet, resultat, kassaflöde och tillväxt kan väsentligt påverkas vid förändringar i räntenivåer och ränteavdrag, samt kreditgivarnas kredit- och räntemarginal, eller ökade krav och regelverk på kredit- och kapitalmarknaden. Enligt Bolagets bedömning, är det sannolikt att det kommer ske en höjning av räntenivåerna på de svenska räntemarknaderna vilket kan medföra högre räntekostnader för Bolaget.

Sannolikhet för att risken infaller: Hög.

Omfattning: En reducerad efterfrågan av bostäder och lokaler kan negativt påverka Bolagets hyresintäkter samt marknadsvärdet på Bolagets fastighetsbestånd. En ökning av räntorna kan medföra en negativ effekt på marknadsvärdet av Bolagets fastighetsbestånd vilket kan medföra att Bolaget tvingas skriva ned fastighetsbeståndets värde. En nedskrivning av Bolagets fastighetsbestånd kan i sin tur resultera i en ökad belåningsgrad. Vidare kan en ökad marknadsränta reducera efterfrågan på Bolagets fastigheter och medföra en negativ effekt på potentiella köparens möjlighet att finansiera fastighetsförvärv. Marknadsstörningar på fastighetsmarknaden kan ha en väsentligt negativ inverkan på Bolagets resultat, finansiella ställning och framtidsutsikter.

7.1.2 Sydsvenska Hems hyresintäkter kan minska eller helt utebli om Bolagets hyresgäster misslyckas med att uppfylla sina förpliktelser

Per dagen för Prospektet består Sydsvenska Hems fastighetsportfölj av 26 fastigheter vilka under det första kvartalet 2022 genererade drygt 20 MSEK i hyresintäkter. Bolagets intäkter består i huvudsak av hyresintäkter som ska täcka Bolagets drift- och underhållskostnader samt kapital- och administrationskostnader. Det finns en risk att Bolaget inte lyckas täcka sådana kostnader eller kapitalbehov till följd av allmänna eller regionala förändringar på fastighetsmarknaden. Sydsvenska Hems hyresintäkter är bland annat beroende av en långsiktig efterfrågan och marknadens utbud av bostäder, samhällsfastigheter, logistiskfastigheter och fastigheter för dagligvaruhandel. Vidare är Bolagets hyresintäkter påverkade av faktorer såsom fastigheternas uthyrningsgrad, hyresnivåernas utveckling och hyresgästernas betalningsförmåga. Om hyresgäster inte betalar sina hyror i tid, eller överhuvudtaget, eller på annat sätt inte fullgör sina förpliktelser enligt gällande hyresavtal kan detta innebära reducerade eller helt uteblivna hyresintäkter för Bolaget. Vidare är det viktigt för Bolaget att hyresnivåerna bedöms som skäliga i förhållande till de marknadsrådande hyrorna för att undvika återbetalningsskyldighet till hyresgäster och eventuell negativ publicitet som en prövning av ett ärende i hyresnämnden kan orsaka.

Sannolikhet för att risken infaller: Medelhög.

Omfattning: Om vakansgraden i Bolagets fastighetsbestånd skulle öka eller om Bolagets hyresgäster inte kan erlägga sina betalningar enligt gällande hyresavtal kan det medföra en väsentlig negativ påverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

7.1.3 Sydsvenska Hems verksamhet är exponerat mot risker relaterade till förvärv, integration och andra transaktionsrelaterade risker

Sydsvenska Hem har genomfört 26 fastighetsförvärv sedan Bolaget grundades och planerar att i framtiden fortsätta att öka sin tillväxt genom bland annat direkta förvärv av fastigheter. De förvärvade fastigheterna såväl som förvärvsprocessen exponerar Bolaget mot flera risker. Ett fastighetsförvärv förutsätter att det existerar lämpliga investeringsobjekt som Bolaget kan förvärva på fördelaktiga villkor. Bolagets möjlighet att genomföra förvärv kan vara begränsade eller enbart genomföras till ofördelaktiga villkor om det föreligger en hög efterfrågan på fastigheter som är belägna i regioner Bolaget bedömer som lämpliga. Vidare kan konkurrenter till Bolaget ha en bättre finansiell kapacitet, lägre kapitalkostnader och/eller lägre avkastningskrav i jämförelse med Sydsvenska Hem, vilket kan resultera i att Bolaget är oförmöget att förvärva fastigheter.

Vid förvärv gör Sydsvenska Hem ett antal antaganden och ställningstaganden baserat på en due diligence-granskning av förvärvsobjektet samt annan information som finns tillgänglig för Bolaget vid förvärvstidpunkten, inklusive estimat och antaganden om framtida hyresintäkter och rörelsekostnader som fastigheten förväntas generera. En säljare av fastigheter kan även ha ekonomiska svårigheter och därför vara ovillig eller oförmögen att exempelvis ersätta Bolagets garantianspråk till följd av förvärvet. I samband med genomförda förvärv förekommer risker som sammanhänger med bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden samt tekniska brister. Vidare föreligger en risk att Bolaget inte lyckas att integrera den förvärvade fastigheten, vilket kan föranleda oförutsedda kostnader och svårigheter att uppnå de förväntade synergieffekterna av förvärven.

Sannolikhet för att risken infaller: Medelhög.

Omfattning: Om Sydsvenska Hems antaganden och ställningstaganden involverar risker eller osäkerhetsfaktorer som innebär att Bolagets initiala bedömning av fastighetens lönsamhet är felaktig eller missvisande, riskerar Bolaget att inte uppnå alla förväntade fördelar med förvärvet vilket kan påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt. Felbedömningar av fastighetens värdering, hyresgästernas betalningsförmåga eller fastighetstekniska antaganden kan leda till nedskrivningsbehov vilket kan påverka Bolagets finansiella ställning och resultat negativt. Om Bolaget inte lyckas att integrera fastigheten i Bolagets verksamhet kan detta över tid få en väsentligt negativ inverkan på Bolagets avkastningskrav, verksamhet och resultat.

7.1.4 Sydsvenska Hem är exponerat mot risker relaterade till ökade drifts- och underhållskostnader

Bolagets hyresavtal reglerar betalningsansvaret för drifts- och underhållskostnader och i en minoritet av hyresavtalen anges att Bolaget ansvarar för dessa kostnader. Drift- och underhållskostnader avser bland annat kostnader för vatten, el, renhållning, värme samt kostnader som är avsedda för att långsiktigt upprätthålla byggnadens standard. Bolagets kontroll över kostnaderna är i stora delar begränsad. En majoritet av dessa kostnader är föremål för säsongfluktuationer där exempelvis kostnaderna för el och värme tenderar att öka under vinterhalvåret. Vidare är elpriset styrt av utbud och efterfrågan på en delvis internationell och öppen marknad. Kostnader kan uppstå på grund av oförutsedda och omfattande renoveringsbehov vilket riskerar att inte kunna belasta hyresgästen i form av hyreshöjningar. I en majoritet av fastigheterna som ingår i Sydsvenska Hems fastighetsbestånd ansvarar Bolaget för den ekonomiska och tekniska förvaltningen för vilka kostnaderna dras mot Bolagets serviceintäkter.

Sannolikhet för att risken infaller: Medelhög.

Omfattning: I den mån kostnadsökningar inte går att kompensera genom reglering i hyreskontrakt, ökade hyror eller serviceavgifter i de avtal Bolaget är ansvarig för den tekniska förvaltningen, kan Bolagets kostnader öka i relation till intäkterna. Alla åtgärder som syftar till att bibehålla eller åtgärda fastigheternas standard resulterar i underhålls- och investeringsutgifter som riskeras att inte kunna kompenseras fullt ut, vilket på lång sikt kan leda till en negativ påverkan på Bolagets resultat.

7.1.5 *Sydsvenska Hem verkar på en konkurrensutsatt marknad och kan misslyckas med att konkurrera på ett framgångsrikt sätt*

Sydsvenska Hem verkar på en marknad som präglas av betydande konkurrens. Flera av Bolagets nuvarande och potentiella konkurrenter kan ha bättre finansiell kapacitet än Bolaget, vilket kan resultera i att de potentiellt kan stå emot nedgångar på marknaden och därmed ha en bättre tillgång till potentiella förvävsobjekt samt högre tolerans för sänkta avkastningskrav. Bolagets konkurrenskraft är bland annat beroende av förmågan att genomföra förvärv av intressanta fastigheter i attraktiva lägen, attrahera och behålla befintliga hyresgäster, identifiera och förutse förändringar och trender i fastighetsbranschen och snabbt anpassa sig till nuvarande och framtida marknadsbehov. Om en ny konkurrent etablerar sig på Bolagets marknad föreligger en risk för att Bolagets konkurrens ökar, vilket kan påverka Bolagets möjligheter till framtida förvärv, förmåga att bibehålla befintliga hyresgäster och attrahera nya hyresgäster. Sydsvenska Hem konkurrerar även om hyresgäster baserat på ett antal faktorer såsom fastighetstyp, läge, hyror, storlek, tillgänglighet, kvalitet och hyresgästtillfredsställelse, bekvämlighet och Bolagets renommé.

Sannolikhet för att risken infaller: Medel.

Omfattning: Om Bolaget inte kan konkurrera framgångsrikt kan det påverka hyresnivåer, uthyrningsgraden och möjligheter att genomföra förvärv, vilket skulle leda till en negativ påverkan av Bolagets framtida verksamhet, intäkter och resultat.

7.1.6 *Bolaget är exponerat mot risker relaterade till dess förmåga att attrahera och behålla ledande befattningshavare*

Bolaget har en relativt begränsad organisation bestående av sex anställda och är därmed beroende av ett fåtal nyckelpersoners enskilda prestation. Att kunna attrahera, motivera och behålla kvalificerad personal är viktigt för Bolagets framgång, framtida verksamhet och affärsplan. Om en eller flera nyckelpersoner väljer att avsluta sin anställning i Bolaget finns det en risk att detta påverkar Bolagets verksamhet och resultat negativt. En framtida rekrytering av ny personal för att ersätta nyckelpersoner skulle kunna resultera i en kostsam process såväl tidsmässigt som monetärt samt leda till fördröjningar i Bolagets projekt och finansiella mål. På grund av den rådande hårda konkurrensen på arbetsmarknaden, finns det en risk att Bolaget misslyckas med att dels attrahera nya ledande befattningshavare vid expansion av Bolagets ledning, dels med att hitta sådana som kan ersätta befintliga ledande befattningshavare om någon sådan anställning skulle upphöra.

Sannolikhet för att risken infaller: Låg.

Omfattning: Om inte Bolagets lyckas rekrytera nya ledande befattningshavare vid behov skulle det kunna resultera i en kostsam process samt leda till fördröjningar i Bolagets projekt, vilket skulle ha en väsentligt negativ påverkan på Bolagets verksamhet, kostnader och resultat. På grund av en stor efterfrågan av kompetent personal riskerar Bolaget att behöva höja ersättningen till befintliga anställda för att motivera och behålla vissa nyckelpersoner i Bolaget, vilket skulle öka Bolagets kostnader.

7.2 **Legala och regulatoriska risker**

7.2.1 *Sydsvenska Hem är exponerat för miljörisker och därtill relaterade regulatoriska risker*

Miljöbalkens utgångspunkt är att den som bedrivit, och bedriver, en verksamhet som har bidragit till en förorening eller andra miljöskador, är ansvarig för skadorna. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandlingen av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid tidpunkten för förvärvet känt till, eller borde ha upptäckt föroreningen, ansvarig för skadan. Eftersom Sydsvenska Hem har en historik av att förvärva fastigheter som en del av Bolagets verksamhet innebär det att krav kan komma att riktas mot Bolaget eller dess dotterbolag för marksanering eller efterbehandling på grund av förekomst av, eller misstanke om, förorening i mark, vattenområden eller grundvatten, för att säkerställa att fastigheten är i sådant skick som fordras enligt miljöbalken. Vidare kan fastigheterna innehålla, eller kan komma att visa sig innehålla, ämnen som inte får finnas på fastigheter som används för bostadsändamål, exempelvis asbest, vilket kan medföra att Bolaget kan tvingas till att undersöka fastigheterna i samband med tillträde och eventuellt tvingas vidta saneringsåtgärder.

Sannolikhet för att risken infaller: Medelhög.

Omfattning: Om Bolaget blir skyldig att vidta saneringsåtgärder för att säkerställa att nuvarande eller framtida fastigheter är i ett sådant skick som krävs enligt miljöbalken, riskerar Bolaget att bli skyldigt att uppbära kostnader för sanering eller efterbehandling, vilket riskerar att väsentligt påverka Bolagets resultat och renommé negativt.

7.2.2 *Sydsvenska Hem är exponerat för risker relaterade till tvister och andra rättsliga förfaranden*

Bolaget riskerar att i framtiden involveras i tvister med hyresgäster, säljare eller köpare av fastigheter, leverantörer och andra parter, vilket kan resultera i att Bolaget blir skyldigt att betala skadestånd, reducera eller återbetala hyror eller upphöra med vissa förfaranden. Bolaget kan bli inblandat i tvister inom ramen för sin verksamhet och kan riskera att bli föremål för stämning som rör exempelvis hyresavtal, förvärv eller försäljning av fastigheter eller fastighetsägande bolag samt arbetsrelaterade tvister.

Sannolikhet för att risken infaller: Låg.

Omfattning: Tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden riskerar att vara tidskrävande, ha en negativ påverkan på den dagliga verksamheten, resultera i krav på betydande belopp samt medföra betydande rättegångskostnader. Följaktligen kan tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden få en väsentlig negativ inverkan på Sydsvenska Hems verksamhet och resultat.

7.2.3 *Sydsvenska Hem är exponerat mot skatterelaterade risker*

Sydsvenska Hem bedriver verksamhet i Sverige. Hanteringen av skatterättsliga frågor inom Koncernen baseras på tolkningar av gällande skatterätt, ställningstaganden från Skatteverket och i enlighet med rådgivning från skattekonsulter. Det finns en risk att Bolagets tolkning av tillämplig skattelagstiftning och praxis är felaktig samt att sådana regler eller praxis ändras, eventuellt med retroaktiv verkan. Bolaget kan också, från tid till annan, bli föremål för skattegranskning och skatterevisorer som kan resultera i att Koncernen behöver erlagga ytterligare skatter, räntor eller avgifter. Det finns en risk att Bolaget eller dess dotterbolag blir föremål för skatterevison eller granskning som kan resultera i att tillkommande skatter påförs, exempelvis med hänsyn till tidigare genomförda förvärv, koncerninterna transaktioner avdrag för ränteutgifter samt avdrag före ingående mervärdesskatt.

Det finns en risk att Bolaget påverkas av förändringar i skattelagstiftningen. Den 30 mars 2017 presenterade regeringen i sitt betänkande "*Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet*" (SOU 2017:27) ett förslag till nya regler för avyttring av aktier i fastighetsägande bolag. Förslaget avser förändringar av gällande inkomstskatt samt stämpelskatt och skatt på kapitalvinster. Om regeringen väljer att gå vidare med utredningens förslag, finns det en risk att Bolaget belastas med ökade skattekostnader vid framtida avyttringar eller innebära högre köpeskillingar för Bolaget vid förvärv.

Sannolikhet för att risken infaller: Medelhög.

Omfattning: Om Bolaget felaktigt tolkar eller tillämpar skattelagstiftningen eller andra relevanta föreskrifter eller om gällande lagar, avtal, föreskrifter eller tolkningar av dessa förändras, inklusive ändringar med en retroaktiv verkan, kan Bolagets nuvarande hantering av skatterättsliga frågor ifrågasättas. Detta kan leda till en ökad skattekostnad för Bolaget vid fall Skatteverket framgångsrikt gör gällande sådana anspråk, och få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets resultat.

7.2.4 *Sydsvenska Hem kan bli skyldigt att erlagga sanktionsavgifter på grund av felaktig eller olaglig behandling av personuppgifter*

Sydsvenska Hems verksamhet inbegriper behandling av personuppgifter hänförliga till hyresgäster, anställda och konsulter och omfattas således av den allmänna dataskyddsförordningen (EU) 2016/679 ("**GDPR**"). När Bolaget behandlar sådana uppgifter, är det av stor betydelse att behandlingen uppfyller GDPR som Bolaget är skyldigt att efterfölja. Om Bolaget misslyckas med att behandla personuppgifterna på ett korrekt sätt på grund av bristfälliga processer och rutiner eller eventuella avbrott eller fel i IT-system, föreligger det en risk att Bolaget kan behöva erlagga sanktionsavgifter för överträdelse av till exempel GDPR som orsakas av sådana händelser.

Sannolikhet för att risken infaller: Låg.

Omfattning: Om Bolaget brister i sin hantering, obehörigen utlämnar eller i övrigt felaktigt behandlar personuppgifter i enlighet med GDPR, kan Bolaget riskera att behöva betala omfattande sanktionsavgifter maximalt uppgående till 20 miljoner euro eller fyra procent av Bolagets totala årsomsättning. Vid en mindre allvarlig överträdelse, riskerar Bolaget att betala ett maxbelopp på 10 miljoner euro eller två procent av Bolagets totala årsomsättning. En sanktionsavgift på grund av en överträdelse från Bolaget skulle ha en väsentligt negativ påverkan på Sydsvenska Hems renommé och finansiella ställning.

7.3 Risker som är specifika för Bolagets värdepapper och Emissionen

7.3.1 Risk för att handeln i Bolagets aktier inte blir likvid

Det är inte möjligt att förutse investerarens framtida intresse för Sydsvenska Hems aktie. Det finns således en risk att det inte utvecklas en aktiv och likvid handel i Bolagets aktie. Detta innebär också en risk för att skillnaden mellan köp- och säljkurser från tid till annan kan vara stor. Genomsnittlig omsättning per handelsdag i Bolagets aktie under perioden 1 april 2021–1 april 2022 uppgick till cirka 196 TSEK. Om en aktiv och likvid handel inte kan utvecklas eller inte förblir hållbar, kan detta komma att medföra svårigheter för Bolagets aktieägare att avyttra aktierna, eller att detta endast kan göras till förlust för ägaren.

Sannolikhet för att risken infaller: Hög.

Omfattning: Om handeln i Bolagets aktie inte blir likvid finns det en risk för att aktien anses oattraktiv för investerare vilket kan leda till reducerade möjligheter att handla aktien samt till sämre möjlighet att tillföra medel till Bolaget.

7.3.2 Framtida utdelningar

Tidpunkten för, och storleken på, eventuella framtida utdelningar föreslås av styrelsen. Bolaget har sedan sin notering på Spotlight, en genomsnittlig årlig direktavkastning motsvarande cirka 6,7 procent fram till och med räkenskapsåret 2020. Bolaget offentliggjorde den 16 september 2021 en ny utdelningspolicy varvid styrelsen beslutade att inte föreslå beslut om utdelning till aktieägarna för räkenskapsåret 2021. I framtida överväganden om utdelning kommer styrelsen att beakta flera faktorer, såsom verksamhetens utveckling, rörelseresultat och finansiell ställning, aktuellt och förväntat likviditetsbehov och planerade förvärv. Framtida utdelningar kan således helt utebli.

Sannolikhet för att risken infaller: Hög.

Omfattning: Om Bolagets aktiekurs inte utvecklas på ett tillfredsställande sätt för investerare finns det en risk för att aktien inte betraktas som attraktiv för potentiella investerare om utdelningar reduceras eller uteblir, vilket kan leda till sämre förutsättningar för framtida kapitalanskaffningar.

7.3.3 Aktieägare som inte deltar i Emissionen drabbas av utspädning

Väljer aktieägare att inte utnyttja eller sälja sina teckningsrätter i Emissionen i enlighet med det förfarande som beskrivs i Prospektet kommer teckningsrätterna att förfalla och bli värdelösa utan rätt till ersättning för innehavaren. Följaktligen kommer sådana aktieägares proportionella ägande och rösträtt i Sydsvenska Hem att reduceras.

Aktieägare som inte väljer att delta i Emissionen kommer att få sin ägarandel utspädd med upp till cirka 16,7 procent av kapitalet och rösterna genom att högst 1 075 793 nya aktier emitteras, vilket sådana aktieägare inte kompenseras för.

Sannolikhet för att risken infaller: Hög.

Omfattning: Om en aktieägare inte utnyttjar sina teckningsrätter kommer ägarens relativa andel i Sydsvenska Hem att minska. Om aktieägaren väljer att sälja sina outnyttjade teckningsrätter, finns det en risk att ersättningen aktieägaren erhåller för teckningsrätterna på marknaden inte motsvarar den ekonomiska utspädningen i aktieägarens ägande i Sydsvenska Hem efter att Emissionen genomförts.

7.3.4 Ej säkerställda tecknings- och garantiåtaganden

Vissa av Bolagets aktieägare (se avsnittet "Villkor för erbjudandet"), som tillsammans äger 76,23 procent av antalet aktier och röster i Sydsvenska Hem per dagen för Prospektet, har genom tecknings- och garantiåtagande åtagit sig att teckna nya aktier uppgående till totalt 100 procent av antalet aktier i Emissionen. Åtagandena är inte säkerställda.

Sannolikhet för att risken infaller: Låg.

Omfattning: Eftersom åtagandena inte är säkerställda, finns det en risk att en eller flera av de aktieägare som ingått åtagandena helt eller delvis inte uppfyller dem. Uppfylls inte åtagandena skulle det inverka negativt på Bolagets möjligheter att med framgång genomföra Emissionen.

8. VÄRDEPAPPERENS RÄTTIGHETER

8.1 Vissa rättigheter förenade med aktierna

8.1.1 Värdepapperen

Prospektet avser nyemission av aktier med företrädesrätt för befintliga aktieägare i Sydsvenska Hem. Aktierna (ISIN-kod: SE0007897251) är av samma slag, är fritt överlåtbara och emitteras i enlighet med svensk lagstiftning. Rättigheterna förenade med aktier emitterade av Bolaget, inklusive de som följer av bolagsordningen, kan endast ändras enligt de förfaranden som anges i ABL. Valutan för Emissionen är SEK. Den planerade dagen för registrering av Emissionen hos Bolagsverket enligt den preliminära tidplanen är omkring den 8 juli 2022.

Beslut fattades vid årsstämman den 3 maj 2022 att bemyndiga styrelsen att fatta beslut om Emissionen. Styrelsen fattade beslut om Emissionen den 1 juni 2022.

8.1.2 Rösträtt

Varje aktie berättigar till en (1) röst på bolagsstämmor och varje aktieägare är berättigad till ett antal röster motsvarande innehavarens antal aktier i Bolaget.

8.1.3 Företrädesrätt till nya aktier med mera

Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler vid en kontantemission eller kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel enligt ABL företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som innehades före Emissionen.

8.1.4 Rätt till utdelning och behållning vid likvidation

Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till vinstutdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Beslut om vinstutdelning i aktiebolag fattas av bolagsstämman. Rätt till vinstutdelning tillfaller den som på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är registrerad som innehavare av aktier i den av Euroclear Sweden AB ("**Euroclear**") förda aktieboken. Vinstutdelning utbetalas normalt till aktieägarna som ett kontant belopp per aktie genom Euroclear, men betalning kan även ske i annat än kontanter, det vill säga sakutdelning. Om aktieägarna inte kan nås genom Euroclear, kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende vinstutdelningsbeloppet under en tid som begränsas genom regler om tioårig preskription. Vid preskription tillfaller vinstutdelningsbeloppet Bolaget.

Det finns inga restriktioner avseende rätten till vinstutdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Aktieägare som inte har skattemässig hemvist i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt.

8.2 Tillämpliga regler vid uppköpserbudanden med mera

Om ett offentligt uppköpserbudande lämnas avseende aktierna i Sydsvenska Hem tillämpas, per dagen för Prospektet, Takeover-regler för vissa handelsplattformar ("**Takeover-reglerna**").

Om Sydsvenska Hems styrelse eller VD, på grund av information som härrör från den som avser att lämna ett offentligt uppköpserbudande avseende aktierna i Bolaget, har grundad anledning att anta att ett sådant erbjudande är nära förestående, eller om ett sådant erbjudande har lämnats, får Sydsvenska Hem enligt Takeover-reglerna endast efter beslut av bolagsstämman vidta åtgärder som är ägnade att försäkra förutsättningarna för erbjudandets lämnande eller genomförande. Sydsvenska Hem får oaktat detta söka efter alternativa erbjudanden. Under ett offentligt uppköpserbudande står det aktieägarna fritt att bestämma huruvida de önskar avyttra sina aktier i det offentliga uppköpserbudandet. Efter ett offentligt uppköpserbudande kan den som lämnat erbjudandet, under vissa förutsättningar, vara berättigad att lösa in resterande aktieägare i enlighet med reglerna om tvångsinlösen i ABL.

Aktierna i Sydsvenska Hem är inte föremål för något erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Inga offentliga uppköpsbuderbudanden har heller lämnats avseende aktierna under innevarande eller föregående räkenskapsår.

8.3 Central värdepappersförvaring

Aktierna i Sydsvenska Hem är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register hanteras av Euroclear, Box 191, 101 23 Stockholm. Inga aktiebrev har utfärdats för Bolagets aktier. Kontoförande institut är Euroclear.

8.4 Bemyndigande

Beslut fattades vid årsstämman den 3 maj 2022, i enlighet med styrelsens förslag, att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av aktier eller emission av konvertibler eller teckningsoptioner. Emission ska kunna ske mot kontant betalning, apport eller kvittning eller i övrigt på marknadsmässiga villkor som styrelsen bestämmer. Om styrelsen beslutar om emission utan företrädesrätt för aktieägarna så ska skälet vara att kunna bredda ägarkretsen, anskaffa eller möjliggöra anskaffning av rörelsekapital, öka likviditeten i aktien, genomföra företagsförvärv eller anskaffa eller möjliggöra anskaffning av kapital för företagsförvärv. Antalet aktier, konvertibler eller teckningsoptioner som ska kunna ges ut med stöd av detta bemyndigande genom emissioner med företrädesrätt för aktieägarna ska rymmas inom gränserna för antalet aktier och aktiekapital i bolagsordningen. Vid beslut om emissioner utan företrädesrätt för aktieägarna ska teckningskursen vara marknadsmässig vid tidpunkten för emissionsbeslutet. Antalet aktier, konvertibler eller teckningsoptioner som ska kunna ges ut med stöd av detta bemyndigande genom emissioner utan företrädesrätt för aktieägarna ska vara begränsat på så sätt att antalet aktier efter fulltecknad nyemission, fullt utnyttjande av teckningsoptioner eller full konvertering, inte ökar med mer än 20 procent av vid tidpunkten för denna kallelse utestående aktier.

8.5 Skattefrågor i samband med Emissionen

Investerare i Emissionen bör uppmärksamma att skattelagstiftningen i investerarens medlemsstat och emittentens registreringsland kan inverka på eventuella inkomster från värdepapperna. Investerare uppmanas att konsultera dennes oberoende rådgivare avseende skattekonsekvenser som kan uppstå i samband med Emissionen.

9. VILLKOR FÖR ERBJUDANDET

9.1 Erbjudandet

Vid styrelsemöte den 1 juni 2022 beslutade styrelsen i enlighet med bemyndigande från bolagsstämman att öka Bolagets aktiekapital med högst 1 075 793 SEK genom en företrädesemission av högst 1 075 793 aktier envar med ett kvotvärde om 1 SEK per aktie. Även allmänheten ges rätt att teckna aktier i Emissionen. Det totala emissionsbeloppet uppgår till högst 96 821 370 SEK före emissionskostnader.

Emissionen omfattar totalt högst 1 075 793 aktier. För varje befintlig aktie som innehas på avstämningsdagen den 9 juni 2022 erhålls en (1) teckningsrätt. Fem (5) teckningsrätter ger innehavaren rätt att teckna en (1) ny aktie. Anmälan om teckning får avse lägst en (1) aktie. Priset per aktie uppgår till 90 SEK.

9.2 Utspädning

Genom Emissionen kan Bolagets aktiekapital öka med initialt högst 1 075 793 SEK genom företrädesemission av högst 1 075 793 aktier, motsvarande cirka 16,7 procent av rösterna och kapitalet i Bolaget. Utspädningen är baserad på antalet emitterande aktier per dagen för Prospektets godkännande.

9.3 Företrädesrätt till teckning

Den som på avstämningsdagen den 9 juni 2022 är aktieägare i Bolaget äger företrädesrätt att teckna aktier i Emissionen i relation till tidigare innehav varvid en (1) befintlig aktie berättigar till en (1) teckningsrätt och fem (5) teckningsrätter ger innehavaren rätt att teckna en (1) ny aktie.

9.4 Teckningskurs

Teckningskursen är 90 SEK per aktie. Courtage utgår ej.

9.5 Avstämningsdag

Avstämningsdag hos Euroclear för rätt till deltagande i Emissionen är den 9 juni 2022. Sista dag för handel i Bolagets aktie med rätt till deltagande i Emissionen var den 7 juni 2022. Första dag för handel i Bolagets aktie utan rätt till deltagande i Emissionen var den 8 juni 2022.

9.6 Teckningstid

Teckning av aktier ska ske under tiden från och med den 10 juni till och med den 24 juni 2022. Efter teckningstidens utgång blir outnyttjade teckningsrätter ogiltiga och förlorar därefter sitt värde. Outnyttjade teckningsrätter bokas bort från respektive aktieägares VP-konto eller depå utan särskild avisering från Euroclear. Styrelsen i Bolaget förbehåller sig rätten att förlänga tiden för teckning och betalning. En eventuell förlängning kommer att offentliggöras av Bolaget genom pressmeddelande senast den 24 juni 2022.

9.7 Handel med teckningsrätter

Handel med teckningsrätter sker på Spotlight under tiden från och med den 10 juni till och med den 21 juni 2022. Erhållna teckningsrätter måste antingen avyttras senast den 21 juni 2022 eller användas för teckning senast den 24 juni 2022 för att inte förfalla värdelösa. ISIN-kod för teckningsrätterna är SE0018041709. Aktieägare ska vända sig direkt till sin bank eller annan förvaltare med erforderliga tillstånd för att genomföra köp och försäljning av teckningsrätter. Teckningsrätter som förvärvas under ovan nämnda handelsperiod ger, under teckningstiden, samma rätt att teckna aktier som de teckningsrätter aktieägare erhåller baserat på sina innehav i Bolaget på avstämningsdagen.

9.8 Emissionsredovisning och anmälningssedlar

9.8.1 Direktregistrerade aktieägare i Euroclear

De aktieägare eller företrädare för aktieägare som på avstämningsdagen den 9 juni 2022 är registrerade hos Euroclear, erhåller förtryckt emissionsredovisning med vidhängande inbetalningsavi. Information kommer att finnas tillgänglig på Nordic Issuings webbplats www.nordic-issuing.se och på Bolagets webbplats, www.sydsvenskahem.se, för nedladdning. Den som är upptagen i den i anslutning till aktieboken särskilt förda förteckning över panthavare med flera, erhåller inte någon information utan underrättas separat. Någon separat VP-avi som redovisar registreringen av teckningsrätter på aktieägares VP-konto eller depå utsändes ej.

9.8.2 Förvaltarregistrerade aktieägare

Aktieägare vars innehav av aktier i Bolaget är förvaltarregistrerade hos bank eller annan förvaltare erhåller ingen emissionsredovisning eller anmälningssedel. Teckning och betalning ska i stället ske i enlighet med anvisningar från respektive bank eller förvaltare. Observera att i det fall nyttjande av teckningsrätter sker via en bank eller förvaltare bör detta ske tidigt i teckningstiden på grund av att dessa kan sätta olika tidsgränser för sista dag för teckning.

9.9 Teckning med stöd av företrädesrätt

Teckning med stöd av företrädesrätt ska ske genom samtidig kontant betalning senast den 24 juni 2022. Teckning genom betalning ska göras antingen med den förtryckta inbetalningsavi som bifogas emissionsredovisningen, eller genom betalningsinstruktioner på anmälningssedeln för teckning med stöd av teckningsrätter enligt följande två alternativ.

9.9.1 Emissionsredovisning – förtryckt inbetalningsavi

I det fall samtliga på avstämningsdagen erhållna teckningsrätter utnyttjas för teckning ska endast den förtryckta inbetalningsavin användas som underlag för teckning genom kontant betalning. Anmälningssedel för teckning med stöd av teckningsrätter ska då inte användas.

9.9.2 Anmälningssedel med stöd av teckningsrätter

I det fall ett annat antal teckningsrätter än vad som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen utnyttjas för teckning, till exempel genom att teckningsrätter förvärvas eller avyttras, ska anmälningssedeln för teckning med stöd av teckningsrätter användas som underlag för teckning genom kontant betalning. Aktieägaren ska på anmälningssedeln uppge det antal teckningsrätter som utnyttjas, antal aktier som denne tecknar sig för samt belopp att betala. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Anmälningssedel för teckning med stöd av teckningsrätter kan erhållas från Nordic Issuings webbplats, www.nordic-issuing.se. Ifylld anmälningssedel ska i samband med betalning e-postas enligt nedan och vara Nordic Issuing tillhanda senast den 24 juni 2022. Anmälan är bindande. Nordic Issuing förbehåller sig rätten att bortse från anmälningssedlar inkomna via postgång, då det inte kan garanteras att de mottas innan sista dagen i teckningstiden om de postas.

Ärende: Sydsvenska Hem AB

E-post: info@nordic-issuing.se (inskannad anmälningssedel)

9.10 Teckning utan stöd av företrädesrätt

Anmälan om att teckna aktier utan stöd av företrädesrätt genomförs digitalt på Nordic Issuings webbplats, www.nordic-issuing.se.

För förvaltarregistrerade aktieägare ska anmälan om teckning av aktier utan stöd av företrädesrätt göras till respektive förvaltare och i enlighet med instruktioner från denne, eller om innehavet är registrerat hos flera förvaltare, från envar av dessa. Teckning kan även ske genom anmälningssedeln "Teckning utan stöd av teckningsrätter". För att kunna återropa subsidiär företrädesrätt krävs det att teckningen utförs via förvaltaren då det annars inte finns någon möjlighet att identifiera en viss tecknare som tecknat aktier såväl med som utan stöd av teckningsrätter.

Observera att den som har en depå med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis investeringssparkonto (ISK) eller kapitalförsäkringskonto (KF), måste kontrollera med den bank eller förvaltare som för kontot, om förvärv av värdepapper inom ramen för erbjudandet är möjligt. Anmälan ska i så fall göras i samförstånd med den bank/förvaltare som för kontot.

Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningsedel kan komma att lämnas utan avseende. Det är endast tillåtet att insända en (1) anmälningsedel "Teckning utan stöd av teckningsrätter", i det fall fler än en sådan anmälningsedel insändes kommer enbart den sist erhållna teckningssedeln att beaktas, och övriga sådana anmälningsedlar kommer således att lämnas utan avseende. Anmälningssedeln ska vara Nordic Issuing tillhanda senast den 24 juni 2022. Anmälan är bindande. Nordic Issuing förbehåller sig rätten att bortse från anmälningsedlar inkomna via postgång, då det inte kan garanteras att de mottas innan sista dagen i teckningstiden om de postas.

9.11 Teckning över 15 000 euro

I det fall att teckning uppgår till eller överstiger 15 000 euro ska penningtvättsformulär ifyllas och insändas till Nordic Issuing enligt lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Observera att Nordic Issuing inte kan boka ut värdepapper, trots att betalning inkommit, förrän penningtvättskontrollen är Nordic Issuing tillhanda.

9.12 Tilldelning vid teckning utan stöd av företrädesrätt

För det fall inte samtliga aktier tecknas med företrädesrätt enligt ovan ska styrelsen, inom ramen för företrädesemissionens högsta belopp, besluta om tilldelning av aktier till annan som tecknat aktier utan stöd av företrädesrätt samt besluta hur fördelning mellan tecknare därvid ska ske.

I första hand ska tilldelning av aktier som tecknats utan stöd av teckningsrätter ske till sådana tecknare som även tecknat aktier med stöd av teckningsrätter, oavsett om tecknaren var aktieägare på avstämningsdagen eller inte, och för det fall att tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut, ska tilldelning ske pro rata i förhållande till det antal teckningsrätter som utnyttjats för teckning av aktier och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

I andra hand ska tilldelning av aktier som tecknats utan stöd av teckningsrätter ske till andra som tecknat utan stöd av teckningsrätter, och för det fall att tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut ska tilldelning ske pro rata i förhållande till det antal aktier som var och en tecknat och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

I tredje hand ska tilldelning av aktier som tecknas utan stöd av teckningsrätter ske till investerarna som ingått garantiåtaganden i förhållande till storleken av de ställda garantiåtagandena, och i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

9.13 Besked om tilldelning av aktier tecknade utan stöd av företrädesrätt

Besked om eventuell tilldelning av aktier, tecknade utan stöd av företrädesrätt, lämnas genom översändande av tilldelningsbesked i form av en avräkningsnota via e-post. Avräkningsnotor är beräknade att skickas ut snarast efter avslutad teckningstid och likvid ska enligt instruktion på avräkningsnotan erläggas senast fyra bankdagar därefter. Notera att det inte finns någon möjlighet att dra beloppet från angivet VP-konto eller depå. Erläggs inte likvid i rätt tid kan aktier komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga priset enligt erbjudandet, kan den som ursprungligen erhållit tilldelning av dessa aktier komma att få svara för hela eller delar av mellanskillnaden. Något meddelande lämnas inte till den som inte erhållit tilldelning.

9.14 Aktieägare bosatta utanför Sverige

Aktieägare bosatta utanför Sverige (avser dock ej aktieägare bosatta i USA, Australien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika, Hong Kong, Schweiz, Singapore, Sydkorea, Ryssland, Belarus eller andra länder där deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt) och vilka äger rätt att teckna aktier i Emissionen, kan vända sig till Nordic Issuing för information om teckning och betalning.

På grund av restriktioner i värdepapperslagstiftningen i USA, Australien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika, Hong Kong, Schweiz, Singapore, Sydkorea, Ryssland, Belarus eller andra länder där deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt, kommer inga teckningsrätter att erbjudas innehavare med registrerade adresser i något av dessa länder. I enlighet därmed riktas inget erbjudande att teckna aktier i Bolaget till aktieägare i dessa länder.

9.15 Betald tecknad aktie (BTA)

Teckning genom betalning registreras hos Euroclear så snart detta kan ske, vilket normalt innebär några bankdagar efter betalning. Därefter erhåller direktregistrerad tecknare en VP-avi med bekräftelse på att inbokning av betalda tecknade aktier (BTA) skett på tecknarens VP-konto eller depå. Tecknade aktier är bokförda som BTA på VP-konto eller depå tills Emissionen blivit registrerad hos Bolagsverket.

Aktieägare vilka har sitt innehav på depå hos bank eller förvaltare erhåller information från respektive förvaltare.

9.16 Handel med BTA och leverans av aktier

Handel med BTA äger rum på Spotlight från och med den 10 juni 2022 fram till dess att Emissionen registrerats hos Bolagsverket, vilket beräknas ske den 8 juli 2022, och tecknade aktier kommer att vara bokförda som BTA på tecknarens VP-konto fram till dess. BTA ombokas alltså till Aktier utan särskild avisering från Euroclear när Emissionen registrerats hos Bolagsverket. Observera att Emissionen kan komma att delregistreras av Bolagsverket.

9.17 Offentliggörande av utfallet i Emissionen

Offentliggörandet av utfallet i Emissionen görs genom publicering av ett pressmeddelande, planerat till den 29 juni 2022, eller snarast möjligt efter teckningstiden avslutats.

9.18 Handel med aktien

Aktierna i Bolaget är noterade på Spotlight. Aktierna handlas under kortnamnet SYDSV och har ISIN-kod SE0007897251. Nya Aktier tas upp till handel i samband med att BTA omvandlas till aktier.

9.19 Tillämplig lagstiftning

Aktierna ges ut under aktiebolagslagen (2005:551) och regleras av svensk rätt.

9.20 Rätt till utdelning

Nya Aktier medför rätt till utdelning för första gången på den första avstämningsdagen för utdelning som infaller efter det att de Nya Aktierna registrerats hos Bolagsverket. De Nya Aktierna ger samma rätt till utdelning som de befintliga aktierna.

9.21 Tecknings- och garantiåtaganden

Bolaget har erhållit icke-säkerställda samt vederlagsfria tecknings- och garantiåtaganden under maj 2022 från ett antal befintliga aktieägare, vilka framgår av tabellen nedan, motsvarande 100 procent av Emissionen.

Samtliga investerare som ingått teckningsåtaganden är garanterade tilldelning genom de teckningsrätter som de åtagit sig att utnyttja. Till den del ett teckningsåtagande omfattar teckning av fler aktier än vad aktieägaren kan teckna med stöd av teckningsrätter (det vill säga om teckningsåtagandet även omfattar teckning utan företrädesrätt) är aktieägaren inte garanterad tilldelning.

Genom garantiåtagandena förpliktigar sig garanterna till Bolaget, i den utsträckning Emissionen inte tecknas till 100 procent, att teckna aktier om ett belopp motsvarande beloppet under rubriken "Garantiåtagande, SEK" i tabellen nedan. Garantiåtagandena har inte säkerställts via förhandstransaktion, bankgaranti eller liknande, varför det finns en risk att åtagandena, helt eller delvis, inte kommer att infrias.

Investerare	Adress	Aktieinnehav	Ägarandel, %	Teckningsåtagande, SEK	Garantiåtagande, SEK
Olof Andersson Förvaltnings Aktiebolag ¹⁾	Västra Kanalgratan 5 211 41 Malmö	682 224	12,68	12 280 032	3 829 205
Briban Invest Aktiebolag	Västra Kanalgratan 5 211 41 Malmö	639 955	11,90	11 519 190	3 591 956
Aktiebolag Viola Tricolor	Ö. Rönneholmsvägen 5 211 47 Malmö	606 558	11,28	10 918 044	3 404 504
Johan von Kantzow ^{1), 2)}		597 200	11,10	10 749 600	3 351 980
Cedelma AB	Beckasinvägen 8 239 41 Falsterbo	585 128	10,88	10 532 304	3 284 222
Aktiebolaget Lomma Tegelfabrik	Ö. Rönneholmsvägen 5 211 47 Malmö	537 897	10,00	9 682 146	3 019 122
Johan Olofsson ^{1), 2)}		451 410	8,39	8 125 380	2 533 686
Totalt		4 100 372	76,23	73 806 696	23 014 674

¹⁾ Olof Andersson, ägare av Olof Andersson Förvaltnings Aktiebolag, Johan von Kantzow och Johan Olofsson är styrelseledamöter i Sydsvenska Hem.

²⁾ Johan von Kantzow och Johan Olofsson nås på Bolagets adress, Stenhuggaregatan 4, 211 41 Malmö.

9.22 Övrigt

Bolagets verkställande direktör befullmäktigas att besluta om smärre korrigeringar som erfordras för registrering vid Bolagsverket och Euroclear. Med smärre korrigeringar avses korrigeringar av mindre omfattning, såsom exempelvis stavfel eller andra skrivfel, som kan hindra att beslutet registreras hos Bolagsverket eller Euroclear.

Anmälan om teckning är bindande och teckning kan därmed inte återkallas. Antalet aktier som har tecknats i Emissionen kan inte sättas ned av tecknaren. Bolaget kan komma att tilldela ett lägre antal aktier till tecknaren vid teckning utan företräde, se rubriken "*Tilldelning vid teckning utan stöd av företrädesrätt*" ovan. För det fall ett för stort belopp betalats in av en tecknare för aktier kommer överskjutande belopp återbetalas, men belopp understigande 100 SEK återbetalas ej.

Erbjudandet enligt Prospektet kan inte dras tillbaka.

9.23 Emissionsinstitut och juridisk rådgivare

Nordic Issuing agerar emissionsinstitut med anledning av Emissionen. Wigge & Partners Advokat KB agerar juridisk rådgivare.

10. FÖRETAGSSTYRNING

10.1 Styrelse

Enligt Sydsvenska Hems bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sex ledamöter, vilka ska väljas årligen på årsstämman för tiden intill dess nästa årsstämma hållits. Per dagen för Prospektet består Bolagets styrelse av fem stämموvalda ledamöter, inklusive ordföranden. Ledamöterna har valts för perioden fram till slutet av årsstämman 2023.

Tabellen nedan anger när styrelseledamöterna och de ledande befattningshavarna i Bolaget valdes första gången respektive tillträdde sina positioner, deras värdepappersinnehav i Bolaget per datumet för Prospektet samt om de anses vara oberoende i förhållande till Bolaget och ledande befattningshavare respektive i förhållande till större aktieägare.

Sydsvenska Hems styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås genom Bolagets adress, Stenhuggaregatan 4, 211 41 Malmö.

Namn	Födelseår	Befattning	Befattningshavare sedan	Innehav av aktier i Bolaget per dagen för Prospektet	Oberoende i förhållande till	
					Bolaget och dess ledning	Större aktieägare
Lars Linzander	1954	Styrelseordförande	2019	25 500	Ja	Ja
Olof Andersson ¹⁾	1965	Styrelseledamot	2020	682 224	Ja	Nej
Wilhelm Bergengren ²⁾	1962	Styrelseledamot	2021	1 144 455	Ja	Nej
Johan von Kantzow ³⁾	1971	Styrelseledamot	2021	596 500	Ja	Nej
Johan Olofsson ⁴⁾	1974	Styrelseledamot	2021	451 410	Ja	Nej
Gustav Adielsson	1974	VD	2021	108 044	Nej	Nej
Anette Nilsson ⁵⁾	1973	CFO	2021	108 044	Nej	Nej

¹⁾ Olof Andersson äger genom bolaget Olof Andersson Förvaltnings Aktiebolag cirka 12 procent av aktierna i Sydsvenska Hem.

²⁾ Wilhelm Bergengren äger genom Aktiebolag Viola Tricolor och Aktiebolaget Lomma Tegelfabrik cirka 21 procent av aktierna i Sydsvenska Hem.

³⁾ Johan von Kantzow kontrollerar cirka 11 procent av aktierna i Sydsvenska Hem, varav en del indirekt via bolag och stiftelser.

⁴⁾ Johan Olofsson äger cirka 8 procent av aktierna i Sydsvenska Hem, varav en del indirekt via bolag.

⁵⁾ Anette Nilsson är verksam i Bolaget i en omfattning om cirka 50 procent i egenskap av konsult genom Utvecklingsaktiebolaget Laburnum som är ett helägt dotterbolag till Briban Invest Aktiebolag som äger cirka 12 procent av aktierna i Sydsvenska Hem.

10.1.1 Lars Linzander

Utbildning och erfarenhet: Lars Linzander har en kandidatexamen i ekonomi från Stockholms universitet. Han är aktiv inom riskkapitalbranschen och affärsutveckling samt har tidigare arbetat som revisor, finansanalytiker, partner och chef för corporate finance på Merchant Fondkommission AB och Matteus Fondkommission Aktiebolag.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i bland annat Soundation AB och Hit the hay AB, styrelseledamot i bland annat QuiaPEG Pharmaceuticals Holding AB (publ) (inklusive uppdrag i dotterbolag), SKEPPSKAJEN Aktiebolag, ALGA Styrinvest Aktiebolag samt styrelsesuppleant i Centuri AB.

10.1.2 Olof Andersson

Utbildning och erfarenhet: Olof Andersson har mångårig erfarenhet från fastighetsbranschen som bland annat verkställande direktör och styrelseledamot i Fastighets Aktiebolaget Trianon.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot och verkställande direktör i bland annat Olof Andersson Förvaltnings Aktiebolag (inklusive uppdrag i dotterbolag) och Fastighets Aktiebolaget Trianon (inklusive uppdrag i dotterbolag) samt styrelseledamot i bland annat Copenhagen Malmö Port Aktiebolag, Förvaltnings AB Norra Vallgatan och Anbace Invest AB.

10.1.3 Wilhelm Bergengren

Utbildning och erfarenhet: Wilhelm Bergengren har en civilekonomexamen vid Handelshögskolan i Stockholm och har arbetat som finansanalytiker och mäklare på Alfred Berg Fondkommission Aktiebolag.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot och verkställande direktör i bland annat Aktiebolaget Lomma Tegelfabrik (inklusive uppdrag i dotterbolag), styrelseledamot i bland annat Aktiebolag Viola Tricolor (inklusive uppdrag i dotterbolag) och styrelsesuppleant i bland annat Rydsgårds Holding AB.

10.1.4 *Johan von Kantzow*

Utbildning och erfarenhet: Johan von Kantzow har en Bachelor of Science vid Pepperdine University i Los Angeles och en MBA från Institut Supérieur de Gestion i Paris.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Hans von Kantzows och Berth von Kantzows Stiftelse samt styrelseledamot i Rolf Lufts Stiftelse för Diabetesforskning, Lucentor AB, Soundation AB och Kantzow Holding AB.

10.1.5 *Johan Olofsson*

Utbildning och erfarenhet: Johan Olofsson har en civilingenjörsexamen och teknologie doktorsexamen från Chalmers tekniska högskola. Han har byggt upp och driver optikerkedjan Aoptik med cirka 35 butiker samt bedriver investeringsverksamhet med bland annat fastigheter och värdepapper.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot och verkställande direktör i bland annat Aoptik-bolagen.

10.2 Ledande befattningshavare

10.2.1 *Gustav Adielsson*

Utbildning och erfarenhet: Gustav Adielsson har en magisterexamen i strategi och ledning från Lunds universitet. Han har mångårig erfarenhet från fastighetsbranschen och har bland annat varit partner på Nordier Property Advisors AB, verkställande direktör på Eurocorp AB, COO på Next Generation Broadcasting NGB AB samt har haft flera chefsroller inom Modern Times Group MTG AB.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot och verkställande direktör i bland annat Anbace Invest AB (inklusive uppdrag i dotterbolag), styrelseledamot i bland annat Aktiebolaget Carotis (inklusive uppdrag i dotterbolag däribland styrelseledamot och verkställande direktör i Aktiebolaget Medulla).

10.2.2 *Anette Nilsson*

Utbildning och erfarenhet: Anette Nilsson har en magisterexamen i företagsekonomi från Lunds universitet. Hon har mångårig erfarenhet som ekonomichef och har tidigare varit CFO för Egmont Publishing AB och ekonomichef för bland annat Anbace Invest AB-koncernen.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i bland annat Anbace Invest AB (inklusive uppdrag i dotterbolag), Ante Holding AB, Bazaar Food Market Malmö AB samt Malmö Sport och Nöje AB.

10.3 Övrig information om styrelse och ledande befattningshavare

Inga styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har några familjeband till några andra styrelseledamöter eller ledande befattningshavare i Bolaget.

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna i Bolaget har under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) av reglerings- eller tillsynsmyndighet (inklusive erkända yrkessammanslutningar) bundits vid, eller varit föremål för påföljd på grund av, brott, eller (iii) förbjudits av domstol att vara medlem av en emittents förvaltnings-, lednings- eller tillsynsorgan eller från att utöva ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

10.4 Ersättning till styrelsen och ledande befattningshavare

10.4.1 *Ersättning till styrelsen*

Beslut fattades vid årsstämman den 3 maj 2022 att arvodet till styrelseordföranden ska uppgå till 150 000 SEK plus ytterligare 300 000 SEK med anledning av en extra arbetsinsats av denne i samband med förvärv av de fastigheter som Bolaget tillträdde den 1 juli 2021 samt med 40 000 SEK vardera till övriga styrelseledamöter.

10.4.2 *Ersättning till ledande befattningshavare*

Ersättning till ledande befattningshavare utgörs av grundlön och pensionsförmåner.

10.4.3 Ersättningar under 2021

Nedanstående tabell visar ersättning som har utbetalats till styrelseledamöter och ledande befattningshavare under räkenskapsåret 2021. Bolaget har inga avsatta eller upplupna belopp för pensioner eller liknande förmåner efter styrelseledamöts eller ledande befattningshavares avträdande av tjänst eller uppdrag. Samtliga belopp avser TSEK.

Namn	Befattning	Lön (inklusive sociala avgifter) /Arvode	Pensionskostnader	Totalt
Lars Linzander	Styrelseordförande	79	0	79
Olof Andersson	Styrelseledamot	53	0	53
Wilhelm Bergengren ¹⁾	Styrelseledamot	53	0	53
Johan von Kantzow ¹⁾	Styrelseledamot	53	0	53
Johan Olofsson ¹⁾	Styrelseledamot	53	0	53
Robert Wadén ²⁾	Tidigare styrelseledamot	26	0	26
Karl Runeberg ²⁾	Tidigare styrelseledamot	26	0	26
Gustav Adielsson ³⁾	VD	915	155	1 070
Anette Nilsson ⁴⁾	CFO	398	0	398
Totalt		1 656	155	1 811

¹⁾ Wilhelm Bergengren, Johan von Kantzow och Johan Olofsson valdes till styrelseledamöter den 6 augusti 2021.

²⁾ Robert Wadén och Karl Runeberg entledigades som styrelseledamöter den 6 augusti 2021.

³⁾ Gustav Adielsson har varit anställd av Bolaget som verkställande direktör sedan den 1 juli 2021.

⁴⁾ Anette Nilsson har varit verksam som CFO i Bolaget sedan den 1 juli 2021.

11. FINANSIELL INFORMATION

11.1 Bakgrund

Informationen ska läsas tillsammans med historisk finansiell information som införlivats i Prospektet genom hänvisning, i form av relevanta delar av Sydsvenska Hems reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2021 och 2020 och den oreviderade delårsrapporten för perioden 1 januari–31 mars 2022, samtliga inklusive tillhörande noter och revisionsberättelser. Informationen i Sydsvenska Hems årsredovisningar samt delårsrapporten för perioden 1 januari–31 mars 2022 avser den koncern i vilken Sydsvenska Hem AB (publ) är moderbolag. Årsredovisningarna för räkenskapsperioderna 2021 och 2020 har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards ("IFRS") och årsredovisningslagen (1995:1554) ("ÅRL"). För perioder som börjar den 1 januari 2021 eller senare tillämpas även tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC). Även relevanta delar av den oreviderade delårsrapporten för perioden 1 januari–31 mars 2022 är införlivad genom hänvisning. Sydsvenska Hems delårsrapport är upprättad i enlighet med ÅRL och IAS 34 Delårsrapportering. Om inget annat uttryckligen anges, har ingen annan information i Prospektet reviderats eller granskats av revisor. Räkenskapsåret sträcker sig från och med den 1 januari till och med den 31 december.

Hänvisning till dessa rapporter görs enligt följande:

- Årsredovisningen 2021: resultaträkning (sida 6), balansräkning (sida 7), förändringar i eget kapital (sida 8), kassaflödesanalys (sida 9), noter (sidorna 13–26) och revisionsberättelse (sidorna 28–29).
- Årsredovisningen 2020: resultaträkning (sida 5), balansräkning (sida 6), förändringar i eget kapital (sida 7), kassaflödesanalys (sida 8), noter (sidorna 12–23) och revisionsberättelse (sidorna 25–26).
- Delårsrapport för perioden 1 januari–31 mars 2022: resultaträkning i sammandrag (sida 5), balansräkning i sammandrag (sida 6) och kassaflödesanalys (sida 7).

11.2 Nyckeltal

11.2.1 Definitioner

Nyckeltal	Definition	Syfte
Hysesintäkter (inklusive serviceintäkter)	Hyses- och serviceintäkter enligt resultaträkningen	Visar Koncernens intäkter från fastighetsuthyrningen
Driftnetto	Totala hyresintäkter för fastigheterna minskat med fastigheternas driftskostnader	Visar fastigheternas avkastningsförmåga uttryckt i SEK
Förvaltningsresultat	Förvaltningsresultat enligt resultaträkningen	Visar förvaltningsverksamhetens lönsamhet
Förvaltningsresultat, justerat	Förvaltningsresultat enligt resultaträkningen, justerat genom borttagning av engångspost under 2021 om 5,7 MSEK avseende kostnad för uppsagt förvaltningsavtal	Visar förvaltningsverksamhetens lönsamhet justerat för engångspost
Årets/periodens resultat	Årets/periodens resultat enligt resultaträkningen	Visar Koncernens resultat för året/perioden
Resultat per aktie, SEK	Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier	Visar Koncernens resultat i relation till antalet aktier
Marknadsvärde fastigheterna	Fastigheternas marknadsvärde enligt balansräkningen	Visar marknadsvärdet på Koncernens fastigheter
Orealiserade värdeförändringar	Orealiserade värdeförändringar enligt resultaträkningen	Visar Koncernens resultat för orealiserade värdeförändringar

Avkastning på eget kapital, %	Periodens resultat, omräknat till 12 månader, dividerat med genomsnittligt eget kapital	Visar Koncernens resultat för perioden i relation till genomsnittligt eget kapital
Belåningsgrad, %	Skulder till kreditinstitut minus likvida medel dividerat med fastigheternas marknadsvärde	Visar Koncernens finansiella risk
Räntetäckningsgrad, gånger	Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader exklusive tomträttsavgäld	Visar Koncernens finansiella risk
Soliditet, %	Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen	Visar kapitalstrukturen och hur Bolaget valt att finansiera sina tillgångar
Överskottsgrad, %	Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter	Visar fastigheternas förmåga att generera ekonomiskt överskott från driften
NRV per aktie, SEK,	Tillgångar minus skulder, det vill säga eget kapital inkluderat med återläggning av uppskjuten skatt, dividerat med antal utestående aktier	Visar Koncernens substansvärde
Fastigheternas direktavkastning, %	Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde	Visar driftnettots storlek i förhållande till fastigheternas marknadsvärde

11.2.2 Nyckeltal

Nyckeltal, samtliga tal i TSEK om annat inte anges	2022-01-01– 2022-03-31	2021-01-01– 2021-03-31	2021-01-01– 2021-12-31	2020-01-01– 2020-12-31
	<i>Delår Ej reviderad</i>	<i>Delår Ej reviderad</i>	<i>Helår Reviderad</i>	<i>Helår Reviderad</i>
Hyresintäkter (inklusive serviceintäkter)	20 129	11 580	62 651	45 168
Driftnetto	11 276	7 429	40 953	32 519
Förvaltningsresultat	5 191	3 376	15 542	17 624
Förvaltningsresultat, justerat	5 191	3 376	21 242	17 624
Periodens resultat	10 776	-2 811	70 452	6 067
Resultat per aktie, SEK	2,0	-1,2	18,1	2,5
Marknadsvärde fastigheterna	1 451 055	764 500	1 417 630	764 500
Orealiserade värdeförändringar	6 302	-2 839	77 889	-9 668
Avkastning på eget kapital, %	6,7	-4,6	16,4	2,4
Belåningsgrad, %	49,5	66,0	49,2	66,0
Räntetäckningsgrad, gånger	2,6	2,2	2,4	2,7
Soliditet, %	43,0	30,2	43,9	30,5
Överskottsgrad, %	56,0	64,2	65,4	72,0
NRV per aktie, SEK	128,5	110,5	126,0	110,2
Fastigheternas direktavkastning, %	3,1	3,9	Ej tillämpligt	4,3

11.2.3 Avstämningsstabell

	2022-01-01– 2022-03-31	2021-01-01– 2021-03-31	2021-01-01– 2021-12-31	2020-01-01– 2020-12-31
Resultat per aktie, SEK				
(A) Periodens resultat	10 776	-2 811	70 452	6 067
(B) Genomsnittligt antal aktier, stycken	5 378 965	2 400 000	3 889 483	2 400 000
(A) / (B) = Resultat per aktie, SEK	2,0	-1,2	18,1	2,5
Avkastning på eget kapital, %				
(A) Periodens resultat omräknat till tolv månader	43 104	-11 244	70 452	6 067
(B) Eget kapital vid periodens ingång	633 894	241 410	244 221	256 394
(C) Eget kapital vid periodens utgång	644 670	244 221	633 894	244 221
(A) / ((B+C) / 2) = Avkastning på eget kapital, %	6,7	-4,6	16,0	2,4
Belåningsgrad, %*				
(A) Räntebärande skulder	751 585	504 300	698 836	504 300
(B) Likvida medel	33 702	15 009	14 721	16 511
(C) Förvaltningsfastigheter	1 451 055	764 500	1 417 630	764 500
((A) - (B)) / (C) = Belåningsgrad, %	49,5	64,0	48,2	63,8
* Bolaget beräknar belåningsgraden från och med delårsrapporten för perioden 1 januari–31 mars 2022 genom att subtrahera likvida medel från räntebärande skulder före division sker med beloppet för förvaltningsfastigheterna. Dessförinnan skedde inte subtraktion avseende likvida medel vid beräkning av belåningsgrad varför talen för belåningsgraden skiljer sig något mellan Prospektet och delårsrapporten för perioden 1 januari–31 mars 2021 samt för årsredovisningarna för räkenskapsåren 2021 och 2020.				
Räntetäckningsgrad, gånger				
(A) Rörelseresultat	8 719	6 271	27 970	29 025
(B) Finansiella intäkter	-	1	96	33
(C) Finansiella kostnader, exklusive tomträttsavgäld	-3 353	-2 721	-11 692	-10 734
((A) + (B)) / (C) = Räntetäckningsgrad, gånger	2,6	2,3	2,4	2,7
Soliditet, %				
(A) Eget kapital	644 670	241 410	633 894	244 221
(B) Tillgångar	1 499 819	799 544	1 443 925	801 421
(A) / (B) = Soliditet, %	43,0	30,2	43,9	30,5

Överskottsgrad, %

(A) Driftnetto	11 276	7 429	40 953	32 519
(B) Hyresintäkter	20 129	11 580	62 251	45 168
(A) / (B) = Överskottsgrad, %	56,0	64,2	65,4	72,0

NRV per aktie, SEK

(A) Eget kapital	644 670 000	241 410 000	633 894 000	244 221 000
(B) Uppskjuten skatt	46 681 000	23 680 000	43 628 000	20 316 000
(C) Antal utestående aktier, stycken	5 378 965	2 400 000	5 378 965	2 400 000
((A) + (B)) / (C) = NRV per aktie, SEK	128,5	110,5	126,0	110,2

Fastigheternas direktavkastning, %

Driftnetto omräknat till tolv månader	45 104	29 716	62 651	32 519
(B) Fastigheternas marknadsvärde	1 451 055	764 500	1 417 630	764 500
(A) / (B) = Fastigheternas direktavkastning, %	3,1	3,9	4,4	4,3

11.3 Utdelningspolicy

Bolagets utdelningspolicy är att utdelningen långsiktigt ska uppgå till mellan 0–30 procent av förvaltningsresultatet minskat med betald skatt, varvid utdelningen kan ligga i det nedre intervallet under perioder med stark tillväxt.

Bolaget har inte lämnat någon utdelning för räkenskapsåret 2021. Bolaget lämnade utdelning för räkenskapsåret 2020 uppgående till totalt 9,120 MSEK, motsvarande 3,8 SEK per aktie.

11.4 Betydande förändringar

Det har inte inträffat några betydande förändringar av Sydsvenska Hems finansiella ställning sedan den 31 mars 2022 (det vill säga sedan utgången av den senaste räkenskapsperiod för vilken finansiell information har offentliggjorts) fram till dagen för Prospektet.

12. INFORMATION OM AKTIEÄGARE OCH VÄRDEPAPPERSINNEHAVARE

12.1 Ägarförhållanden och större aktieägare

Nedan listas aktieägare med innehav överstigande fem procent av aktierna eller rösterna i Bolaget per dagen för Prospektet. Varje aktie berättigar till en (1) röst på bolagsstämmor och varje aktieägare är berättigad till ett antal röster motsvarande innehavarens antal aktier i Bolaget.

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Olof Andersson Förvaltnings Aktiebolag	682 224	12,68
Briban Invest Aktiebolag	639 955	11,90
Aktiebolag Viola Tricolor	606 558	11,28
Johan von Kantzow ¹⁾	597 200	11,10
Cedelma AB	585 128	10,88
Aktiebolaget Lomma Tegelfabrik	537 897	10,00
Johan Olofsson	451 410	8,39
Övriga	1 278 593	23,77
Totalt	5 378 965	100

¹⁾ Johan von Kantzow kontrollerar aktier i Sydsvenska Hem, dels direkt, dels indirekt via bolag och stiftelser.

Det finns per dagen för Prospektets offentliggörande såvitt Bolaget känner till inget direkt eller indirekt ägande som leder till kontroll av Bolaget. Såvitt styrelsen känner till finns inte heller några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan Bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget, eller motsvarande som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras eller förhindras.

12.2 Allmän information om aktien

Enligt Bolagets bolagsordning får aktiekapitalet inte understiga 2 000 000 SEK och inte överstiga 8 000 000 SEK, och antalet aktier får inte understiga 2 000 000 och inte överstiga 8 000 000. Bolaget har endast ett aktieslag. Per dagen för Prospektet uppgick Bolagets aktiekapital till 5 378 965 SEK fördelat på 5 378 965 aktier. Aktierna i Bolaget är denominerade i SEK och har emitterats i enlighet med svensk rätt. Varje aktie i Bolaget har ett kvotvärde om 1 SEK. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara.

Den 1 januari 2021 uppgick aktiekapitalet till 2 400 000 SEK fördelat på 2 400 000 aktier.

Den 31 december 2021 och 1 januari 2022 uppgick aktiekapitalet till 5 378 965 SEK fördelat på 5 378 965 aktier, vilket är oförändrat per dagen för Prospektet.

12.3 Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Bolaget är inte, och har inte heller varit, part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden, skiljeförfaranden eller förlikningsförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana som Bolaget är medvetet om kan uppkomma) under de senaste tolv månaderna som nyligen haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

12.4 Transaktioner med närstående

Följande väsentliga närståendetransaktioner har ägt rum från och med den 31 december 2021 till dagen för Prospektets godkännande:

- Ekonomi och redovisningstjänster har köpts in för 333 TSEK och sålts för 40 TSEK till helägda dotterbolag till Briban Invest AB som är aktieägare i Sydsvenska Hem och innehar 11,90 procent av kapitalet och rösterna i Sydsvenska Hem per dagen för Prospektet.
- Bolaget har hyrt co-working yta av Eurocorp AB för 177 TSEK som ägs av Briban Invest AB och Cedelma AB, vilka tillsammans innehar 22,78 procent av kapitalet och rösterna i Sydsvenska Hem per dagen för Prospektet.

12.5 Intressekonflikter

Det föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och ledande befattningshavares åtaganden gentemot Sydsvenska Hem och deras privata intressen och/eller andra åtaganden (dock har flera styrelseledamöter och ledande befattningshavare vissa finansiella intressen i Sydsvenska Hem till följd av deras direkta eller indirekta aktieinnehav i Bolaget). Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har valts eller utsetts till följd av en särskild överenskommelse med större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter.

12.6 Väsentliga avtal

Sydsvenska Hem ingick avtal om överlåtelse av bostadsfastigheten Ridskolan 3 i Helsingborg den 24 februari 2022. Köpeskillingen uppgick till 230 MSEK. Sydsvenska Hem har lämnat sedvanliga garantier avseende överlåtelsen i enlighet med överlåtelseavtalet. Sydsvenska Hem har därutöver inte under de senaste tolv månaderna ingått något avtal som ligger utanför Bolagets ordinarie verksamhet och som är av väsentlig betydelse för Sydsvenska Hem eller som innehåller rättigheter eller förpliktelser som är av väsentlig betydelse för Sydsvenska Hem.

13. TILLGÄNGLIGA DOKUMENT

Sydsvenska Hems bolagsordning, registreringsbevis och Värderingsintyget finns tillgängliga i elektronisk form på Sydsvenska Hems webbplats under hela Prospektets giltighetstid, www.sydsvenskahem.se.

14. ADRESSUPPGIFTER

Sydsvenska Hem AB (publ)

Stenhuggaregatan 4
211 41 Malmö
Sverige

Wigge & Partners Advokat KB

Birger Jarlsgatan 25
111 45 Stockholm
Sverige

Nordic Issuing AB

Stortorget 3
211 22 Malmö
Sverige