

Fortinova ■

INBJUDAN

TILL FÖRVÄRV AV AKTIER I
FORTINOVA FASTIGHETER AB (PUBL)

Distribution av detta Prospekt och teckning av nya aktier är föremål för begränsningar i vissa jurisdiktioner, se "*Viktig information till investerare*".

PROSPEKTET GODKÄNDES AV FINANSINSPEKTIONEN DEN 6 NOVEMBER 2020. Giltighetsperioden för Prospektet löper ut den 6 november 2021. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till Prospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämplig när Prospektet inte längre är giltigt.

S|E|B

Global Coordinator och Joint Bookrunner

AVANZA 

Retail Manager

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av erbjudandet till allmänheten i Sverige av B-aktier i Fortinova Fastigheter AB (publ) (ett svenskt publikt aktiebolag) ("Erbjudandet") och upptagandet till handel av B-aktierna på Nasdaq First North Premier Growth Market. Med "Fortinova", "Bolaget" eller "Koncernen" avses i detta Prospekt, beroende på sammanhanget, Fortinova Fastigheter AB (publ), den koncern vari Fortinova Fastigheter AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen. Med "Huvudägaren" avses A2F Fastigheter AB. Se avsnitt "Definitionlista" för definitioner av dessa samt andra begrepp i detta Prospekt.

De siffror som redovisas i detta Prospekt har, i vissa fall, avrundats och därför summerar inte nödvändigtvis tabellerna i Prospektet. Dessutom är vissa procentsatser som anges i Prospektet framräknade utifrån underliggande siffror som inte är avrundade, varför de kan komma att avvika något från procentsatser som följer av beräkningar som baseras på avrundade siffror. Samtliga finansiella siffror är i svenska kronor och inget annat anges och "Mkr" indikerar miljoner svenska kronor.

Förutom vad som uttryckligen anges häri, har ingen finansiell information i detta Prospekt reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Finansiell information som rör Bolaget i detta Prospekt och som inte är en del av den information som har reviderats eller granskats av Bolagets revisor i enlighet med vad som anges häri, är hämtad från Koncernens interna bokförings- och rapporteringssystem.

Erbjudandet riktar sig inte till allmänheten i något annat land än Sverige. Erbjudandet riktar sig inte heller till sådana personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Ingen åtgärd har vidtagits eller kommer att vidtas i någon annan jurisdiktion än Sverige, som skulle tillåta erbjudande av aktierna till allmänheten, eller tillåta innehav, spridning av detta Prospekt eller något annat material hänförligt till Bolaget eller aktierna i sådan jurisdiktion. Anmälan om förvärv av aktier i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltig. Personer som mottar ett exemplar av detta Prospekt åläggs av Bolaget och SEB att informera sig om, och följa, alla sådana restriktioner. Vare sig Bolaget eller SEB tar något juridiskt ansvar för några överträdelse av någon sådan restriktion, oavsett om överträdelsen begås av en potentiell investerare eller någon annan. Aktierna i Erbjudandet har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt den vid var tid gällande U.S. Securities Act från 1933 ("Securities Act") eller av någon annan delstatlig värdepappersmyndighet och erbjuds eller säljs inte i USA om inte aktierna är registrerade under Securities Act eller ett undantag från registreringsskyldigheten i Securities Act är tillämpligt. Alla erbjudanden och försäljningar av aktier kommer att göras i enlighet med Regulation S i Securities Act. B-aktierna får inte säljas, pantsättas eller på annat sätt överlåtas i USA förutom i enlighet med ett undantag från, eller i en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i Securities Act och i överensstämmelse med tillämplig delstatlig värdepapperslagstiftning. Mångfaldigande och spridning av hela eller delar av detta Prospekt i USA och röjande av dess innehåll är förbjudet. B-aktierna i Erbjudandet har inte godkänts av vare sig federal eller delstatlig amerikansk värdepappersmyndighet eller annan amerikansk myndighet. Inte heller har någon sådan myndighet bekräftat riktigheten eller tillförlitligheten i detta Prospekt. Att påstå motsatsen är en brottslig handling i USA. Detta Prospekt distribueras endast till och riktar sig endast till (i) personer som befinner sig utanför Storbritannien eller (ii) till professionella investerare som omfattas av artikel 19 (5) i Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 ("Ordern") eller (iii) kapitalstarka enheter (Eng. *high net-worth entities*) enligt artikel 49 (2) (a) till (d) i Ordern, och andra personer till vilka det lagligen kan delges (alla sådana personer benämns gemensamt "relevanta personer"). Detta Prospekt riktar sig endast till relevanta personer och får inte användas eller åberopas av personer som inte är relevanta personer. Alla investeringar eller investeringsaktiviteter som detta Prospekt avser är endast tillgängliga för relevanta personer och kommer endast riktas till relevanta personer.

Erbjudandet och detta Prospekt regleras av svensk rätt. Tvist i anledning av Erbjudandet eller detta Prospekt ska avgöras av svensk domstol exklusivt. Prospektet har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen"). Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen och detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i detta Prospekt. Detta godkännande bör inte heller betraktas som något slags stöd för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet och investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

Viktig information om Nasdaq First North Premier Growth Market

Nasdaq First North Premier Growth Market är en registrerad tillväxtmarknad för små och medelstora företag (Eng. *small and medium-sized enterprises*, SME) i enlighet med Europaparlamentets och Rådets direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument såsom det implementerats i nationell lagstiftning i Danmark, Finland och Sverige, och drivs av en börs inom Nasdaq-koncernen. Bolag på Nasdaq First North Premier Growth Market är inte underställda samma regler som bolag på den reglerade huvudmarknaden. I stället är de underställda ett mindre långtgående regelverk anpassat för små tillväxtbolag. Risker vid en investering i ett bolag på Nasdaq First North Premier Growth Market kan därför vara högre än vid en investering i ett bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad. Alla bolag med aktier som handlas på Nasdaq First North Premier Growth Market har en Certified Adviser som övervakar att reglerna följs. FNCA Sweden AB är Bolagets Certified Adviser. Det är Nasdaq Stockholm AB som godkänner ansökan om upptagande till handel på Nasdaq First North Premier Growth Market.

Stabilisering

I samband med Erbjudandet kan SEB komma att genomföra transaktioner

i syfte att hålla marknadspriset på aktierna på en nivå högre än den som i annat fall kanske hade varit rådande på marknaden. Sådana stabiliserings-transaktioner kan komma att genomföras på Nasdaq First North Premier Growth Market, OTC-marknaden eller på annat sätt, och kan komma att genomföras när som helst under perioden som börjar på första dagen för handel i aktierna på Nasdaq First North Premier Growth Market och avslutas senast 30 kalenderdagar därefter. SEB har dock ingen skyldighet att genomföra någon stabilisering och det finns ingen garanti för att stabilisering kommer att genomföras.

Stabilisering, om påbörjad, kan vidare komma att avbrytas när som helst utan förvarning. Under inga omständigheter kommer transaktioner att genomföras till ett pris som är högre än det pris som fastställts i Erbjudandet. Senast vid slutet av den sjunde handelsdagen efter att stabiliserings-transaktioner utförts ska SEB offentliggöra att stabiliseringsåtgärder har utförts, i enlighet med artikel 5(4) i EU:s marknadsmissbruksförordning 596/2014. Inom en vecka efter stabiliseringsperiodens utgång kommer SEB att offentliggöra huruvida stabilisering utfördes eller inte, det datum då stabiliseringen inleddes, det datum då stabilisering senast genomfördes, samt det prisintervall inom vilket stabiliseringen genomfördes för vart och ett av de datum då stabiliseringstransaktioner genomfördes.

Framåtriktade uttalanden

Detta Prospekt innehåller vissa framåtriktade uttalanden och åsikter. Framåtriktade uttalanden är alla uttalanden som inte hänför sig till historiska fakta och händelser samt sådana uttalanden och åsikter som är hänförliga till framtiden och som exempelvis innehåller uttryck som "anser", "uppskattar", "förväntar", "väntar", "antar", "förutser", "avser", "kan", "kommer", "ska", "bör", "enligt uppskattning", "är av uppfattningen", "får", "planerar", "potentiell", "beräknar", "prognostiserar", "såvitt man känner till" eller liknande uttryck som är ägnade att identifiera ett uttalande som framåtriktat. Detta gäller särskilt uttalanden och åsikter i detta Prospekt som avser framtida finansiella resultat, planer och förväntningar på Bolagets verksamhet och ledning, framtida tillväxt och lönsamhet och allmän ekonomisk och regulatorisk omgivning samt andra omständigheter som påverkar Bolaget.

Framåtriktade uttalanden är baserade på nuvarande uppskattningar och antaganden, vilka har gjorts i enlighet med vad Bolaget känner till. Sådana framåtriktade uttalanden är föremål för risker, osäkerheter och andra faktorer som kan medföra att de faktiska resultaten, inklusive Bolagets kassaflöde, finansiella ställning och resultat, kan komma att avvika väsentligt från de resultat som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs, i uttalandena, eller medföra att de förväntningar som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena inte infrias eller visar sig vara mindre fördelaktiga jämfört med de resultat som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena. Potentiella investerare ska därför inte fästa otillbörlig vikt vid de framåtriktade uttalandena häri, och potentiella investerare uppmanas starkt att läsa Prospektet, inklusive följande avsnitt: "Sammanfattning", "Riskfaktorer", "Verksamhetsbeskrivning" och "Operationell och finansiell översikt", vilka inkluderar mer detaljerade beskrivningar av faktorer som kan ha en inverkan på Bolagets verksamhet och den marknad som Bolaget är verksamt på. Varken Bolaget, Huvudägaren eller SEB lämnar några garantier såvitt avser den framtida riktigheten i de uttalanden som görs häri eller såvitt avser det faktiska inträffandet av förutsedda utvecklingar.

I ljuset av de risker, osäkerheter och antaganden som framåtriktade uttalanden är förenade med, är det möjligt att framtida händelser som nämns i detta Prospekt inte kommer att inträffa. Dessutom kan framåtriktade uppskattningar och prognoser som refereras till i detta Prospekt och vilka härrör från tredje mans undersökningar visa sig vara felaktiga. Faktiska resultat, prestationer eller händelser kan avvika väsentligt från sådana uttalanden.

Efter dagen för detta Prospekt tar varken Bolaget eller SEB något ansvar för att uppdatera något framtidsinriktat uttalande eller för att anpassa dessa uttalanden till faktiska händelser eller utvecklingar, med undantag för vad som följer av tillämplig lagstiftning.

Bransch- och marknadsinformation

Detta Prospekt innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till Fortinovas verksamhet och den marknad som Fortinova är verksamt på. Sådan information är baserad på Bolagets analys av flera olika källor, däribland Statistiska Centralbyrån (SCB), Sveriges Riksbank, Boverket, SEB, Nordea, Newsec, JLL och CBRE.

Information som kommer från tredje part har återgivits korrekt och såvitt Bolaget kan känna till och kan utvärdera av information som offentliggjorts av tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

Viktig information om försäljning av aktier

Observera att besked om tilldelning till allmänheten i Sverige sker genom utskick av avräkningsnota, vilket beräknas ske den 19 november 2020. Institutionella investerare beräknas att omkring den 19 november 2020 erhålla besked om tilldelning i särskild ordning, varefter avräkningsnotor utsänds. Efter det att betalning för tilldelade aktier hanterats av SEB kommer betalda aktier att överföras till av förvärvaren anvisad värdepappersdepå eller anvisat VP-konto. Den tid som erfordras för överföring av betalning samt överföring av betalda aktier till förvärvarna av aktier i Fortinova medför att dessa förvärvare inte kommer att ha förvärvade aktier tillgängliga på anvisad värdepappersdepå eller VP-konto förrän tidigast 23 november 2020. Handel i Fortinovas aktier på Nasdaq First North Premier Growth Market beräknas komma att påbörjas omkring den 19 november 2020. Det förhållandet att aktier inte finns tillgängliga på förvärvarens VP-konto eller värdepappersdepå förrän tidigast 23 november 2020 kan innebära att förvärvaren inte har möjlighet att sälja dessa aktier på marknaden från och med den dag då handeln i aktien påbörjats utan först när aktierna finns tillgängliga på VP-kontot eller värdepappersdepån.

INNEHÅLL

1	Sammanfattning	4
2	Risikfaktorer	10
3	Inbjudan till förvärv av aktier i Fortinova	17
4	Bakgrund och motiv	18
5	VD har ordet	20
6	Villkor och anvisningar	21
7	Marknadsöversikt	26
8	Verksamhetsbeskrivning	38
9	Fortinovas fastighetsbestånd	52
10	Värderingsintyg	58
11	Aktuell intjäningsförmåga	62
12	Utvald historisk finansiell information	64
13	Operationell och finansiell översikt	75
14	Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information	88
15	Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	94
16	Bolagsstyrning	101
17	Aktiekapital och ägarförhållanden	106
18	Bolagsordning	110
19	Legala frågor och kompletterande information	112
20	Skattefrågor i Sverige	117
21	Dokument införlivade genom hänvisning	119
22	Definitionlista	120
23	Historisk finansiell information	121
24	Adresser	151

ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

Prisintervall

40–44 kronor per B-aktie.

Anmälningstid för allmänheten

9–17 november.

Anmälningstid för institutionella investerare

9–18 november.

Offentliggörande av Erbjudandepreis

19 november.

Första handelsdag i Fortinovas B-aktier

19 november.

Likviddag

23 november.

Övrigt

Kortnamn (ticker): FNOVA B.

ISIN-kod: SE0014608915.

LEI-kod: 549300H8ZDTNCZ8PPJ25.

VISSA DEFINITIONER

Ankarinvestera

Fastighets AB Balder, SEB Fonder, ICA-handlarnas Förbund Finans AB, Kastellporten AB (Bygg-Göta), och Andra AP-fonden.

Erbjudandet

Erbjudandet av B-aktier i Fortinova i enlighet med detta Prospekt.

Euroclear Sweden

Euroclear Sweden AB.

Fortinova, Bolaget eller Koncernen

Fortinova Fastigheter AB (publ), den koncern vari Fortinova Fastigheter AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen, beroende på sammanhanget.

Global Coordinator och Bookrunner

SEB.

Huvudägaren

A2F Fastigheter AB.

Nasdaq First North Premier Growth Market

En alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i Nasdaq.

FINANSIELL KALENDER

Årsredovisning för räkenskapsår 2019/20

13 januari 2020.

Ordinarie bolagsstämma 2020

27 januari 2020.

SAMMANFATTNING

INLEDNING OCH VARNINGAR

Inledning och varningar

Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen bör baseras på en bedömning av hela Prospektet från investerarens sida.

Varje beslut om att investera i värdepappren medför risk och en investerare kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet.

Vid talan i domstol angående informationen i Prospektet kan den investerare som är kâränd enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.

Emittenten

Fortinova Fastigheter AB (publ) org.nr 556826-6943
Norrgatan 10, 432 41 Varberg, Sverige.
Telefonnummer: 0340-59 25 50
LEI-kod: 549300H8ZDTNCZ8PPJ25
Kortnamn (ticker): FNOVA B
ISIN-kod: SE0014608915

Behörig myndighet

Finansinspektionen är behörig myndighet och ansvarig för godkännande av Prospektet.
Finansinspektionens besöksadress: Brunnsgratan 3, 111 38 Stockholm.
Finansinspektionens postadress: Box 7821, 103 97 Stockholm.
E-post: finansinspektionen@fi.se
Telefon: 08-408 980 00
Webbplats: fi.se
Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 6 november 2020.

NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN

Vem är emittent av värdepapperen?

Emittentens säte och bolagsform

Emittenten av värdepapperen är Fortinova Fastigheter AB (publ), org.nr 556826-6943. Bolaget har sitt säte i Varbergs kommun. Bolaget är ett publikt svenskt aktiebolag, bildat och inkorporerat i Sverige och i enlighet med svensk rätt. Verksamheten bedrivs i enlighet med svensk rätt. Bolagets associationsform regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI-kod är 549300H8ZDTNCZ8PPJ25.

Emittentens huvudsakliga verksamhet

Fortinovas huvudsakliga verksamhet består av att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter, främst bostadsfastigheter vilka, enligt Fortinovas bedömning, har dokumenterade starka kassaflöden och med en målsättning att generera en positiv avkastning över tid, oberoende av marknadens utveckling. Fortinova har ett geografiskt fokus på tillväxtkommuner i Västra Sverige.

SAMMANFATTNING

Emittentens större aktieägare Per den 31 augusti 2020 utgörs Bolagets största aktieägare av de som framgår nedan

AKTIEÄGARE	ANTAL A-AKTIER	ANTAL B-AKTIER	TOT. ANTAL AKTIER	KAPITAL, %	RÖSTER, %
Ica-Handlarnas Förbund	0	5 500 000	5 500 000	16,6	9,5
A2F Fastigheter AB	2 750 000	1 786 650	4 536 650	13,7	50,6
Efort Invest AB	0	1 732 395	1 732 395	5,2	3,0
Kastellporten AB (Bygg-Göta)	0	1 589 008	1 589 008	4,8	2,7
Per-Ola Berggren	0	1 250 000	1 250 000	3,8	2,2
Ole Salsten gm bolag ¹	0	1 159 272	1 159 272	3,5	2,0
Familjen Bergmann gm bolag ²	0	818 000	818 000	2,5	1,4
EPA Business AB	0	775 341	775 341	2,3	1,3
Forsler Holding AB	0	649 999	649 999	2,0	1,1
Göran Nergården gm bolag ³	0	583 298	583 298	1,8	1,0
Övriga	0	14 541 177	14 541 177	43,8	25,2
TOTALT	2 750 000	30 385 140	33 135 140	100	100

Emittenten kontrolleras direkt av A2F Fastigheter ("**Huvudägaren**"), ett bolag som ägs av Bolagets vice VD och styrelseledamot Anders Valdemarsson och Bolagets VD Anders Johansson.

Viktigaste administrerande direktörer

Bolagets styrelse består av Ole Salsten (styrelseordförande), Fredrik Bergmann, Carl-Johan Carlsson, Anders Valdemarsson och Helena Örnstedt. Bolagets ledning består av Anders Johansson, Anders Valdemarsson, John Wennevid och Ann Marie Derengowski.

Revisor

KPMG AB (Norra Hamngatan 22, 404 39 Göteborg) är Bolagets revisor, med huvudansvarig auktoriserad revisor Henrik Blom.

Finansiell nyckelinformation för emittenten

Sammanfattning av finansiell nyckelinformation

RESULTATRÄKNING

	RÄKENSKAPSÅRET SOM AVSLUTADES 31 AUGUSTI		
Mkr	2020 ¹	2019 ¹	2018 ⁴
Hysesintäkter	135,4	125,3	103,2
Driftsöverskott	76,8	71,0	68,0
Förvaltningsresultat	44,0	39,8	35,2
Årets resultat	86,4	76,5	49,1

¹ Hämtat från Fortinova Fastigheter AB (publ)s reviderade konsoliderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2019 och 2020. Se avsnitt "*Historisk finansiell information*".

⁴ Hämtat från Fortinova Fastigheter AB (publ)s reviderade konsoliderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2018 som ingår i årsredovisningen för detta år.

BALANSRÄKNING

	RÄKENSKAPSÅRET SOM AVSLUTADES 31 AUGUSTI		
Mkr	2020 ¹	2019 ¹	2018 ⁴
Summa tillgångar	2 442,7	1 778,4	1 590,0
Summa eget kapital	1 193,3	706,0	551,8

¹ Hämtat från Fortinova Fastigheter AB (publ)s reviderade konsoliderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2019 och 2020. Se avsnitt "*Historisk finansiell information*".

⁴ Hämtat från Fortinova Fastigheter AB (publ)s reviderade konsoliderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2018 som ingår i årsredovisningen för detta år.

¹ Avser Nordstenen AB i vilket Ole Salstens innehav uppgår till 50 procent och Salstenen AB i vilket Ole Salstens innehav uppgår till 90 procent.

² Avser G.F. Bergmann Förvaltning Aktiebolag i vilket Fredrik Bergmanns innehav uppgår till 100 procent.

³ Avser Väst kust Stugan AB.

Sammanfattning av finansiell nyckelinformation

KASSAFLÖDE

RÅKENSKAPSÅRET SOM AVSLUTADES 31 AUGUSTI			
Mkr	2020 ¹	2019 ¹	2018 ²
Kassaflöde från den löpande verksamheten	30,0	33,5	24,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	(357,5)	(78,9)	(213,7)
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	439,4	47,7	176,5

¹ Hämtat från Fortinova Fastigheter AB (publ):s reviderade konsoliderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2019 och 2020. Se avsnitt "Historisk finansiell information".

² Hämtat från Fortinova Fastigheter AB (publ):s reviderade konsoliderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2018 som ingår i årsredovisningen för detta år.

Anmärkningar i revisionsberättelsen

Inga anmärkningar förekommer i revisionsberättelsen avseende den historiska finansiella informationen som införlivats i Prospektet genom hänvisning.

Specifika nyckelrisker för emittenten

Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten

- Fortinovas lönsamhet är beroende av dess förmåga att bibehålla och öka sina hyresintäkter. Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom bland annat konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättnings- och inkomstutveckling samt förändringar i infrastruktur. Dessa omständigheter kan påverka efterfrågan på Bolagets hyresbostäder, hyresgästernas betalningsförmåga samt möjligheten att kunna ta ut förväntade hyror. Om nämnda risker realiserar kan hela Fortinovas lönsamhet komma att påverkas negativt.
- Koncernen är verksam inom fastighetsbranschen. Fastighetsbranschen i Västra Sverige präglas av betydande konkurrens. Koncernens konkurrenskraft är bland annat beroende av dess förmåga att förvärva intressanta fastigheter, attrahera och behålla hyresgäster samt att förutse förändringar. Konkurrenterna kan ha större finansiella resurser än Koncernen och bättre kapacitet att stå emot nedgångar på marknaden. Om Koncernen inte kan konkurrera framgångsrikt kan det väsentligt påverka hyresnivåer och vakansgrader och Koncernens intäkter skulle kunna minska till följd härav.
- Fortinovas intäkter består i princip uteslutande av hyresintäkter. Fortinovas lönsamhet är beroende av dess förmåga att bibehålla och öka sina hyresintäkter. Den ekonomiska uthyrningsgraden på Fortinovas fastighetsbestånd har en väsentlig inverkan på Fortinovas hyresintäkter och följaktligen också på Fortinovas lönsamhet. Om Fortinovas ekonomiska uthyrningsgrad minskar, kommer Bolagets totala intäkter att minska.
- En stor del av Fortinovas verksamhet består av fastighetsförvärv. Samtliga förvärv som Bolaget gör är förenade med risker kopplade till den förvärvade verksamheten. Det föreligger risk att det skydd som avtalats i förvärvsavtalen inte till fullo täcker eventuella brister hänförliga till de förvärvade bolagen. Om sådana risker avseende genomförda eller framtida förvärv inträffar kan Fortinovas lönsamhet komma att påverkas väsentligen negativt.
- Samtliga fastigheter som Fortinova äger kräver framtida reparationer och underhåll i varierande omfattning. Om Fortinovas behov av underhåll ökar, till exempel på grund av dolda fel eller tekniska skador, kan detta påverka Bolagets hyresintäkter och tillväxtpotentialer.
- Ett antal av Bolagets anställda är nyckelpersoner som verksamheten är direkt beroende av. Det finns risk att någon eller några av Bolagets anställda avslutar sin anställning i Bolaget eller att rekrytering av nya anställda med relevant kunskap och expertis misslyckas, vilket skulle kunna påverka Bolagets fortsatta verksamhet negativt och ha en väsentligt negativ effekt på Bolagets framtidsutsikter.

Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten

- Fortinovas verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling medför miljörisker och Fortinova omfattas av miljöbestämmelser som innebär att krav kan riktas mot Bolaget vid bristande efterlevnad. Bolaget kan komma att åläggas att åtgärda föroreningar, vilket kan medföra betydande kostnader och ha en väsentlig negativ inverkan på Fortinovas förvaltningsresultat.
- Koncernen har räntebärande skulder uppgående till 1 091 Mkr. Det finns en risk att Koncernen i framtiden inte kan erhålla finansiering till gynnsamma villkor, eller överhuvudtaget. Vid ogynnsamma marknadsförutsättningar kan Koncernens finansiella resultat påverkas negativt och detta kan minska finansieringsmöjligheterna för Koncernen.
- Skatt utgör en betydande kostnadspost för Fortinova. Reglerna för redovisning av skatter samt hur dessa ska tillämpas i fastighetsbranschen är komplexa, varför det inte kan uteslutas att Fortinovas tolkning av skattelagstiftning och praxis är felaktig alternativt att gällande rätt ändras. Förändringar i skattelagstiftningen och ny/förändrad praxis vad gäller exempelvis bolagsskatt, mervärdesskatt och fastighetsskatt kan således påverka Fortinovas verksamhet, finansiella ställning och förvaltningsresultat negativt.

NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPERN

Värdepapperens viktigaste egenskaper

Erbjudna värdepapper	B-aktier i Fortinova Fastigheter AB (publ). ISIN-kod: SE0014608915. Värdepappren är denominerade i svenska kronor. Aktiernas kvotvärde är 1 krona.
Antalet emitterade värdepapper	Per dagen för detta Prospekt finns 33 135 140 aktier i Bolaget, fördelat på 2 750 000 aktier av serie A och 30 385 140 aktier av serie B. Erbjudandet avser högst 18 200 001 aktier av serie B.
Rättigheter som sammanhänger med värdepappren	Aktier av serie A berättigar till vardera tio (10) röster medan aktier av serie B berättigar till en (1) röst per aktie. Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädda aktier. Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler vid en kontantemission eller en kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen. Aktierna medför rätt till utdelning för första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter att aktierna tagits upp till handel. Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation eller insolvens utan inbördes prioriteringsordning. Rättigheterna förknippade med aktierna utgivna av Bolaget, inklusive de som framgår av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med vad som framgår av aktiebolagslagen (2005:551).
Inskränkningar i den fria överlåtbarheten	Aktierna i Bolaget är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar.
Utdelning och utdelningspolicy	Fortinova är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag och Bolagets utdelningspolicy är baserad på en ambition att överföra löpande förvaltningsresultat. Vid bedömning av utdelningens storlek ska Bolagets investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur beaktas. Utdelningen ska långsiktigt uppgå till minst 40 procent av förvaltningsresultatet belastat med schablonskatt.

Var kommer värdepapperen att handlas?

Upptagande till handel	Bolagets B-aktie planeras att tas upp till handel på Nasdaq First North Premier Growth Market omkring den 19 november 2020, under förutsättning att sedvanliga krav, däribland spridningskravet, uppfylls.
-------------------------------	--

Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?

Väsentliga riskfaktorer specifika för värdepapperen	<ul style="list-style-type: none"> – Bolagets aktiekurs kan vara volatil eller sjunka, och likviditeten i Bolagets aktie kan vara begränsad. Begränsad likviditet i Bolagets aktie kan medföra problem för enskilda aktieägare att avyttra sina aktier till en för aktieägaren acceptabel kurs, eller överhuvudtaget. – Bolagets befintliga aktieägares försäljning av aktier kan få kursen för aktierna att sjunka. – Bolagets Huvudägare har ett betydande inflytande över Bolaget och kan försena eller förhindra förändringar i kontrollen av Bolaget samt utöva inflytande över Fortinova på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intresse. – Bolagets möjlighet att lämna utdelning till sina aktieägare beror på Bolagets framtida intjäning, finansiella ställning, kassaflöden, behov av rörelsekapital, utgifter för investeringar och andra faktorer, vilket kan medföra att Bolaget inte kommer att ha tillräckligt med utdelningsbara medel för att genomföra utdelningar överhuvudtaget eller i den utsträckning som aktieägarna förväntar sig.
--	--

NYCKELINFORMATION OM ERBJUDANDET AV VÄRDEPAPPER TILL ALLMÄNHETEN

På vilka villkor och enligt vilken tidsplan kan jag investera i detta värdepapper?

Allmänna villkor	<p>Allmänt: Erbjudandet omfattar lägst 16 545 455 och högst 18 200 001 nyemitterade B-aktier, motsvarande cirka 33,3 – 35,5 procent av det totala antalet aktier och cirka 22,2 – 23,9 av det totala antalet röster i Bolaget efter Erbjudandet. Erbjudandet är uppdelat i två delar:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Erbjudandet till allmänheten i Sverige⁴ – Erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och utlandet⁵ <p>Erbjudandepreis: Erbjudandepriiset kommer att fastställas genom en form av anbudsförfarande. Det slutgiltiga priset per aktie i Erbjudandet ("Erbjudandepriiset") kommer att fastställas inom prisintervallet 40 till 44 kronor ("Prisintervallet") av Bolagets styrelse i samråd med SEB. Erbjudandepriiset förväntas offentliggöras genom ett pressmeddelande omkring den 19 november 2020.</p> <p>Tilldelning: Beslut om tilldelning av aktier inom ramen för Erbjudandet fattas av Bolagets styrelse i samråd med SEB, där målet är att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av aktierna bland allmänheten för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med aktierna på Nasdaq First North Premier Growth Market.</p>
-------------------------	---

Förväntad tidsplan

Anmälningsperiod för allmänheten: 9–17 november 2020
Anmälningsperiod för institutionella investerare: 9–18 november 2020
Offentliggörande av Erbjudandepreis: 19 november 2020
Första handelsdag i Bolagets B-aktier: 19 november 2020
Likviddag: 23 november 2020

⁴ Erbjudandet till allmänheten i Sverige består av ett erbjudande om att förvärva högst 20 000 aktier.

⁵ "Institutionella investerare" omfattar privatpersoner och juridiska personer som ansöker om att förvärva fler än 20 000 aktier.

Uppgifter om upptagande till handel

Nasdaq Stockholm kommer att godkänna en ansökan om upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier Growth Market under förutsättning att vissa villkor uppfylls, däribland att Bolaget inkommer med en sådan ansökan och att spridningskravet för dess aktier är uppfyllt. Beräknad första dagen för handel är den 19 november 2020.

Utspädning till följd av erbjudandet

Nyemissionen i samband med Erbjudandet medför, vid full teckning, att antalet aktier i Bolaget ökar med högst 18 200 001 aktier, vilket motsvarar en utspädning om 35 procent av aktierna och 24 procent av rösterna. Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas fullt ut, kommer antalet aktier i Bolaget öka med högst 20 020 001 nyemitterade aktier, vilket motsvarar en utspädning om 38 procent av aktierna och 26 procent av rösterna. Aktiekapitalet i Bolaget uppgår per dagen för Prospektet till 33 135 140 kronor. För det fall Erbjudandet fulltecknas och Övertilldelningsoptionen nyttjas kommer aktiekapitalet i Bolaget att uppgå till 53 155 141 kronor.

Emissionskostnader

Bolagets kostnader hänförliga till upptagandet av B-aktierna till handel på Nasdaq First North Premier Growth Market och Erbjudandet, inklusive betalning till rådgivare och andra uppskattade transaktionskostnader, beräknas sammanlagt uppgå till högst cirka 38 Mkr och bokförs direkt mot eget kapital.

Varför upprättas detta prospekt?

Bakgrund och motiv samt emissionslikvid och syfte

Huvudsyftet med en notering av Fortinovas B-aktie på Nasdaq First North Premier Growth Market är att skapa förutsättningar för en god fortsatt tillväxt. En notering kommer att bredda Fortinovas ägarbas och ge en ökad tillgång till kapitalmarknaden, vilket möjliggör en bredare och mer effektiv kapitalanskaffning.

Erbjudandet omfattar en nyemission av B-aktier som vid full teckning tillför Fortinova en bruttoemissionslikvid om högst cirka 728 Mkr och upp till högst cirka 800 Mkr om Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo. Kostnader relaterade till Erbjudandet väntas uppgå till högst cirka 38 Mkr, vilket innebär en nettoemissionslikvid om högst cirka 690 Mkr och 763 Mkr om Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo. Fortinovas avsikt är att i första hand använda upp till 330 Mkr av nettoemissionslikviden till att finansiera befintliga åtaganden för fastighetsförvärv, och resterande del av nettoemissionslikviden till finansiering av framtida fastighetsförvärv i Västra Sverige. Genom befintliga åtaganden avseende fastighetsförvärv och mot bakgrund av att Bolaget har kortfristig skuldsättning som förfaller till betalning den kommande tolv månadersperioden, har Bolaget per dagen för Prospektet ett rörelsekapitalunderskott. Det är styrelsens bedömning att refinansiering kommer ske av den kortfristiga skuldsättningen, och att emissionslikviden således kommer nyttjas till förvärv.

Intressekonflikter

SEB är Global Coordinator och Bookrunner i samband med Erbjudandet. SEB tillhandahåller finansiell rådgivning och andra tjänster till Bolaget i samband med Erbjudandet.

RISKFaktorER

IDETTA AVSNITT BESKRIVS de riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses väsentliga för Fortinovas verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna hänför sig till Fortinovas verksamhet, bransch och marknader, och omfattar vidare operationella risker, legala risker, regulatoriska risker, skatterisker, finansiella risker samt riskfaktorer hänförliga till värdepapperen. Bedömningen av väsentligheten av varje riskfaktor är baserad på sannolikheten för dess förekomst och den förväntade omfattningen av deras negativa effekter. I enlighet med Prospektförordningen är de riskfaktorer som anges nedan begränsade till sådana risker som är specifika för Bolaget och/eller värdepapperen och väsentliga för att ett välgrundat investeringsbeslut ska kunna fattas.

Redogörelsen nedan är baserad på information som är tillgänglig per dagen för detta Prospekt. De riskfaktorer som för närvarande bedöms som mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning.

Nedanstående risker och osäkerhetsfaktorer kan ha en väsentligt negativ inverkan på Fortinovas verksamhet, finansiella ställning och/eller resultat. De kan även medföra att aktierna i Bolaget minskar i värde, vilket skulle kunna leda till att aktieägare i Bolaget förlorar hela eller delar av sitt investerade kapital.

RISKER RELATERADE TILL BRANSCH OCH MARKNAD

FORTINOVAS VERKSAMHET OCH RESULTAT ÄR FÖRKNIPPAT MED RISKER BETRÄFFANDE KONJUNKTUR

Fortinova förvärvar, utvecklar och förvaltar fastigheter, främst bostadsfastigheter. Fortinova har ett geografiskt fokus på tillväxtkommuner i Västra Sverige. Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer, så som allmän, global eller nationell konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättnings- och inkomstutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, regionalekonomisk utveckling, befolkningstillväxt, inflation och förändrade räntenivåer. Dessa faktorer påverkar i hög grad tillgång och efterfrågan på fastighetsmarknaden och inverkar följaktligen på uthyrningsgrad, hyresnivåer och marknadsvärdet på Fortinovas fastigheter. Om konjunkturen försämras kan värdet på Fortinovas fastighetsbestånd, och hyresintäkterna från fastighetsbeståndet, minska.

Den svenska BNP-tillväxten var relativt dämpad under 2019 och ökade med 1,2 procent (genomsnittstillväxten för den senaste tioårsperioden uppgår till 2,5 procent). BNP-tillväxten under 2019 kan jämföras med en BNP-tillväxt på 2,2 procent för 2018 och 2,4 procent för 2017. Även om Sverige historiskt sett har haft en stark arbetsmarknad och hög sysselsättnings- och aktivitetsgrad finns det inga garantier för att dessa positiva trender kommer att bestå. Sveriges ekonomi kan

också påverkas av omvärlden, vilket skulle kunna resultera i en försämrad ekonomisk situation för Sverige. För Fortinova, som framförallt bedriver sin verksamhet i Västra Sverige, kan även regionala variationer och trender ha betydande inverkan på verksamheten. En lägre eller varierande tillväxt på lokal nivå kan även den påverka uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer. Dessa variationer och trender, samt den finansiella utvecklingen såväl nationellt som globalt, påverkar nivån av utbud och efterfrågan på Fortinovas fastigheter och skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Bolagets och Koncernens förvaltningsresultat och lönsamhet.

KONKURRENSUTSATT BRANSCH

Koncernen är verksam inom fastighetsbranschen, främst i Västra Sverige. Fastighetsbranschen i Västra Sverige präglas av betydande konkurrens, bland annat från allmännyttan, större fastighetsbolag och även privata aktörer och regionala fastighetsägare. Koncernens konkurrenskraft är bland annat beroende av dess förmåga att förvärva intressanta fastigheter i attraktiva lägen, attrahera och behålla hyresgäster, att förutse förändringar och trender i branschen och att snabbt anpassa sig till, till exempel, nuvarande och framtida marknadsbehov. Dessutom konkurrerar Koncernen om hyresgäster, bland annat baserat på fastighetsläge, hyror, storlek, tillgänglighet, kvalitet, hyresgästtillfredsställelse, bekvämlighet och Koncernens renommé. Konkurrenterna till Fortinova kan ha större

RISKFaktorER

finansiella resurser än Koncernen och bättre kapacitet att stå emot nedgångar på marknaden, bättre tillgång till potentiella förvävsobjekt, konkurrera mer effektivt, vara skickligare på att behålla kompetent personal och reagera snabbare på förändringar på de lokala marknaderna. Dessutom kan konkurrenterna ha en högre tolerans för lägre avkastningskrav och mer effektiva teknikplattformar. Vidare kan Koncernen komma att behöva ådra sig ytterligare investeringskostnader för att hålla sina fastigheter konkurrenskraftiga i förhållande till konkurrenters fastigheter. Om Koncernen inte kan konkurrera framgångsrikt kan det väsentligt påverka hyresnivåer och vakansgrader och Koncernens intäkter skulle kunna minska.

GEOGRAFISK PLACERING AV FORTINOVAS FASTIGHETSBESTÅND

Fortinovas fastighetsbestånd består av fastigheter i tillväxtkommuner i Västra Sverige, se avsnitt "Fortinovas fastighetsbestånd". Varberg, Lilla Edet, Uddevala och Göteborg bedömer Bolaget som särskilt viktiga orter, vilka per den 31 augusti 2020 representerade 88 procent av Fortinovas fastighetsbestånd.⁶ Intäkterna från nämnda orter uppgick per den 31 augusti 2020 till 86 procent av Koncernens totala intäkter.

Även om de kommuner där fastighetsbeståndet är beläget bedöms ha god efterfrågan på hyresbostäder och lokaler, påverkas Fortinovas verksamhet av demografiska trender, såsom den växande förekomsten av åldrande befolkningar och en ökad migration från landsbygden till städerna i Sverige. Dessa demografiska trender, särskilt migrationen från mindre orter till större städer, påverkar nivån av utbud och efterfrågan på Fortinovas fastigheter, varför fluktuationer i demografin skulle kunna leda till att Fortinova till exempel tvingas att skriva ned värdet på sina fastigheter, vilket riskerar att medföra en väsentlig negativ inverkan på Fortinovas totala lönsamhet. Fluktuationer i demografin kan även medföra att Fortinovas intäkter, som i princip uteslutande består av hyresintäkter, blir väsentligen lägre än förväntat.

RISKER FÖRKNIPPADE MED COVID-19

I slutet av december 2019 upptäcktes utbrottet av ett nytt coronavirus (senare benämnt Covid-19) i staden Wuhan i Hubei-provinsen i Kina. I slutet av februari 2020 spreds Covid-19 snabbt utanför Kina och den 11 mars 2020 meddelade Världshälsoorganisationen att utbrottet klassades som en pandemi.

Bolaget förvärvar, utvecklar och förvaltar främst bostadsfastigheter och per den 31 augusti 2020 består Bolagets fastighetsvärde till 86 procent av bostäder. Bolagets fastighetsbestånd utgörs således av en begränsad del kommersiella fastigheter, vilket enligt Bolagets bedömning är den del av fastighetsbeståndet som i nuläget påverkas av Covid-19.

Per dagen för detta Prospekt har Bolaget erhållit ett antal förfrågningar om hyresreduceringar, vilka har beviljats i begränsad utsträckning. Per dagen för detta Prospekt uppgår hyresreduceringarna till 242 Tkr

och Bolagets hyresreduceringar har i snitt medgetts under en period om cirka 2 månader. Bolaget har sökt och erhållit kompensation för dessa hyresreduceringar i enlighet med statsstödet för hyresrabatter som utfärdades av regeringen med anledning av Covid-19. Ersättning har maximalt erhållits med upp till 50 procent av den nedsatta fasta hyran, dock maximalt 25 procent av den ursprungliga fasta hyran.

Bolaget kan per dagen för Prospektet inte bedöma huruvida ytterligare hyresreduceringar kommer att beviljas, eftersom frågan om hyresreduceringar har en direkt koppling till utvecklingen av Covid-19. Det föreligger risk att Bolaget i framtiden inte erhåller ytterligare kompensation och att eventuella kommande hyresreduceringar således kan ha en negativ effekt på Bolagets intäkter. Bolaget övervakar och följer utvecklingen av Covid-19 löpande.

RISKER RELATERADE TILL FORTINOVAS VERKSAMHET

RISKER KOPPLADE TILL FORTINOVAS HYRESINTÄKTER

Fortinovas intäkter består i princip uteslutande av hyresintäkter. Fortinovas lönsamhet är beroende av dess förmåga att bibehålla och öka sina hyresintäkter. Fastighetsbranschen, och Fortinovas verksamhet, påverkas som tidigare nämnts i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer, till exempel allmän, global eller nationell konjunkturutveckling, förändringar i inflation och förändrade räntenivåer. Dessa omständigheter kan påverka efterfrågan på Bolagets hyresbostäder, hyresgästernas betalningsförmåga samt möjligheten att kunna ta ut förväntade hyror. Vidare finns risk för att hyresnivåer kan komma att prövas av hyresnämnden, vilket kan medföra att hyresnivåerna kan komma att understiga Fortinovas kalkylerade nivåer. Risk föreligger även att villkoren, läget och andra egenskaper hänförliga till Fortinovas fastighetsbestånd inte motsvarar efterfrågan, vilket kan inverka negativt på Bolagets förmåga att bibehålla och/eller höja hyresnivåerna och den totala hyresintäkten. Om nämnda risker realiserar kan hela Fortinovas lönsamhet komma att påverkas negativt.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för Fortinovas fastighetsbestånd har en väsentlig inverkan på Fortinovas hyresintäkter och följaktligen också på Fortinovas lönsamhet. Den ekonomiska uthyrningsgraden för Fortinovas fastigheter var 99,1 procent per den 31 augusti 2020, 99,0 procent per den 31 augusti 2019 och 98,7 procent per den 31 augusti 2018. Det finns inga garantier för att Fortinova lyckas hålla sin ekonomiska uthyrningsgrad på en motsvarande nivå i framtiden. Om Fortinovas ekonomiska uthyrningsgrad minskar, kommer Bolagets totala intäkter att minska.

En hög hyresgästomsättning kan också leda till ytterligare kostnader för Fortinova på grund av, bland annat, kostnaderna för att administrera och under-teckna nya hyreskontrakt samt kostnaden för mindre reparationer och underhåll som normalt krävs när en hyresgäst flyttar från en lokal eller bostad.

⁶ Baserat på kommun och värde, se avsnitt "Marknadsöversikt - Fortinovas marknad".

FÖRVARVSRELATERADE RISKER

En stor del av Fortinovas verksamhet består av fastighetsförvärv. Fastighetsöverlåtelse sker dels direkt genom fastighetsöverlåtelse, dels indirekt genom bolagsöverlåtelse. Under räkenskapsåret 2019/20 har Bolaget förvärvat 10 stycken fastigheter.

Samtliga förvärv som Bolaget gör är förenade med risker kopplade till den förvärvade verksamheten. Riskerna är bl.a. att hyresförhållanden kan upphöra, bokföringen för den förvärvade verksamheten kan vara bristfällig, och/eller den förvärvade verksamheten kan vara föremål för miljö- eller skattekrav som inte har kunnat förutses. Det föreligger även risk att det skydd som Fortinova har avtalat med säljaren i förvärvsavtal inte till fullo täcker brister som upptäcks efter Fortinovas tillträde. Om sådana risker avseende genomförda eller framtida förvärv blir verklighet kan Fortinovas lönsamhet komma att påverkas väsentligen negativt.

Förvärv av fastighetsbolag kan dessutom exponera Fortinova för ytterligare risker. Dessa risker är i huvudsak förknippade med integration av förvärven, till exempel oförmåga att behålla nyckelpersonal, fusionskostnader, organisationskostnader, oförutsedda kostnader och svårigheter att uppnå de förväntade synergieffekterna av förvärven samt en framgångsrik implementering av Fortinovas strategi efter förvärvet. Då Bolaget löpande förvärvar fastigheter kan dessa risker vara återkommande, och följaktligen kan förvärv medföra betydligt högre kostnader än vad som ursprungligen förväntades. Bolaget utvärderar löpande möjligheter att förvärva fastigheter och fastighetsbolag och är därmed exponerat för risker som oförutsedda ökning av transaktionskostnader eller inställda förvärv.

Utöver riskerna förknippade med de förvärvade fastigheterna i sig, kan vissa förvärv vara mycket komplexa eller svåra att integrera och därmed kräva mycket av ledningens tid och resurser. Skulle dessa risker avseende framtida förvärv bli verklighet kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Fortinovas förvaltningsresultat.

RISK FÖR ÖKADE UNDERHÅLLS- OCH REPARATIONSKOSTNADER OCH SKADOR OCH DEFEKTER PÅ FASTIGHETER

Samtliga fastigheter som Fortinova äger kräver framtida reparationer och underhåll i varierande omfattning, antingen efter att befintliga hyreskontrakt löpt ut eller av annan orsak. Ett regelbundet fastighetsunderhåll är nödvändigt för att upprätthålla marknadsvärdet och hyresnivåerna i Bolagets fastighetsbestånd. Underhålls- och reparationskostnaderna i Fortinova har uppgått till 13,0 Mkr för räkenskapsåret 2017/18, 17,7 Mkr för räkenskapsåret 2018/19 och 20,6 Mkr för räkenskapsåret 2019/20. Omfattningen på nödvändiga underhålls- och reparationsarbeten kan öka, till exempel på grund av ändrade energieffektivitetsregler eller andra krav som ställs på bostadsfastigheter, eller till följd av skador orsakade av hyresgäster eller andra

parter. Vidare kan underhållskostnaderna öka på grund av inflation, vilket ligger utanför Fortinovas kontroll, och Fortinovas reparationskostnader och investeringar i modernisering kan öka mer än Bolaget förväntar sig i dagsläget till följd av dess tillväxtstrategi, förvärv och fastighetsutvecklingsprojekt. Om visst underhållsbehov inte uppmärksammas i tid eller underhållsnivån är otillräcklig kan detta leda till lägre värden på sådana fastigheter och Fortinova kan även behöva sänka hyresnivåerna i sådana bostadsfastigheter.

Att vara verksam i fastighetsbranschen medför också tekniska risker. Med teknisk risk avses de risker som är förknippade med den tekniska driften av fastigheter, såsom risken för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador (exempelvis genom brand eller annan naturkraft, eller av hyresgäster) samt föroreningar. Om det uppstår tekniska problem kan dessa leda till en betydande kostnadsökning för Fortinova.

Ett fastighetsföretags renommé är dessutom särskilt viktigt i förhållande till nya och befintliga hyresgäster. Om Fortinova inte åtgärdar tekniska eller underhållsrelaterade problem kan Fortinovas anseende skadas, vilket i sin tur kan leda till svårigheter att behålla befintliga hyresgäster och attrahera nya hyresgäster. Om Fortinovas renommé skadas eller Fortinovas kostnader ökar på grund av tekniska skador kan detta leda till minskade hyresintäkter och/eller förloade tillväxtpotentialer.

FÖRMÅGAN ATT ATTRAHERA OCH BEHÅLLA NYCKELPERSONER

Per den 31 augusti 2020 hade Fortinova 22 anställda. Ett antal av dessa är nyckelpersoner som Fortinovas verksamhet är direkt beroende av, bland annat genom Anders Johansson som är grundare, verkställande direktör och Huvudägare i Bolaget samt Anders Valdemarsson som är grundare, vice verkställande direktör, styrelseledamot och Huvudägare i Bolaget. I syfte att attrahera, motivera och behålla vissa nyckelpersoner kan Fortinova behöva höja ersättningen till dessa personer, med ökade kostnader som resultat. Det finns en risk att någon eller några av Bolagets anställda avslutar sin anställning i Bolaget och/eller att rekrytering av nya anställda med relevant kunskap och expertis misslyckas, bland annat genom att Bolagets verksamhet huvudsakligen bedrivs från Varberg och således inte från en av Sveriges storstäder. Om någon av riskerna blir verklighet skulle de kunna påverka Bolagets fortsatta verksamhet negativt och ha en väsentligt negativ effekt på Bolagets framtidsutsikter.

LEGALA RISKER

LEGALA OCH POLITISKA RISKER

Fastighetsverksamhet som sådan påverkas i hög utsträckning av lagar, myndighetsföreskrifter och beslut avseende exempelvis miljö, skatt, subventioner och stöd, säkerhet, tillåtna byggmaterial och byggnormer, uthyrning och den reglerade hyressättningen för hyresrätter. Samtliga nämnda lagar och regler har stor

inverkan på Fortinovas verksamhet och kan förändras på ett för Fortinova negativt sätt med relativt kort varsel, utan möjlighet för Fortinova att påverka besluten.

Per dagen för detta Prospekt har särskild vikt lagts vid de nya ränteavdragsreglerna som trädde i kraft 2019 och som för Fortinovas del tillämpades första gången under räkenskapsåret 2019/20, se risken "Risker förknippade med skatt" nedan. Bristande efterlevnad av lagar och regler kan resultera i att Fortinova tvingas betala avgifter, böter eller blir föremål för verkställighetsåtgärder.

Med anledning av Covid-19 övervakar Bolaget kontinuerligt utvecklingen av reglerna avseende statsstöd för hyresrabatter och eventuellt tillkommande regler som kan påverka Fortinovas verksamhet. Det finns också en risk att Bolagets tolkning av tillämpliga lagar och regler inte är korrekt, eller att den vedertagna tolkningen av dessa lagar kan ändras i framtiden, vilket kan leda till att Bolaget ådrar sig ökade kostnader eller riskerar väsentliga böter eller straffavgifter.

EXPONERINGEN FÖR MILJÖRISKER OCH HÄLSO-SÄKERHETS- OCH MILJÖBESTÄMMELSER

Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling är verksamhet av sådan natur där miljö utgör en betydande risk (exempelvis genom ansvar enligt Miljöbalk (1998:808)). Fortinova omfattas således av miljöbestämmelser som innebär att krav kan riktas mot Bolaget vid bristande efterlevnad.

Även om Bolaget utför inspektioner i samband med förvärv av enskilda fastigheter finns det risk att miljöbestämmelserna inte följdes tidigare. Enligt gällande miljölagstiftning har den som bedriver verksamhet som bidragit till förorening av en fastighet ett ansvar för sanering. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta sanering av en fastighet kan den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, hållas ansvarig. Detta innebär att Bolaget, under vissa omständigheter, kan åläggas att återställa en fastighet i ett skick som uppfyller relevant miljölagstiftnings krav. Ett sådant återställande kan omfatta bl.a. sanering av misstänkt eller faktisk förorening i mark, vattenområdet eller grundvatten. Bolagets kostnader för att utreda och vidta åtgärder, som att t.ex. forsla bort eller återställa mark enligt tillämplig miljölagstiftning, kan vara betydande. Sådana ålägganden kan därför påverka Fortinovas resultat, kassaflöde och finansiella ställning väsentligen negativt.

Eventuella framtida ändringar av lagar, bestämmelser och myndighetskrav på miljöområdet kan även de leda till ökade kostnader för Bolaget med avseende på sanering av fastigheter som Bolaget för närvarande äger, eller kan komma att förvärva, i framtiden. Sådana ändringar kan också resultera i ökade kostnader för Fortinova.

Föroreningar som kräver åtgärder kan vidare upptäckas på fastigheter och i byggnader, särskilt vid renoveringsprocesser eller när byggnader uppgraderas för miljöcertifiering. Upptäckten av en förorening

eller restförorening i samband med uthyrning eller försäljning av fastighet kan utlösa anspråk på hyresminskningar, skador eller hyresuppsägningar. Åtgärder för att ta bort sådana föroreningar kan krävas som en del av Bolagets fortlöpande verksamhet och kan, beroende på omfattningen av föroreningen, medföra betydande kostnader och en väsentlig negativ inverkan på Fortinovas förvaltningsresultat.

TVISTER

Koncernen riskerar att involveras i rättsliga eller administrativa förfaranden, vilket kan avse omfattande skadeståndsanspråk eller andra krav på betalningar, inklusive skadeståndsanspråk från kunder eller konkurrenter för brott mot konkurrenslagstiftning. Eftersom en stor del av Bolagets verksamhet består av förvärv av fastigheter eller fastighetsägande företag kan det inte uteslutas att förvärvsprocesserna utmynnar i tvist. Det är svårt att förutse tvister och utgången av tvister eller andra anspråk. Om utgången i eventuella framtida rättsliga och administrativa förfaranden blir ogynnsam för Bolaget, kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och förvaltningsresultat.

FINANSIELLA RISKER

VÄRDET PÅ FORTINOVAS FASTIGHETSBESTÅND KAN KOMMA ATT MINSKA

Per den 31 augusti 2020 uppgick marknadsvärdet på Fortinovas fastigheter till cirka 2 261 Mkr. Fortinovas fastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS.

Fastighetsvärderingarna grundas på värderingar genomförda av Newsec Advice AB. Newsec Advice AB sammanställer värderingsintyget och de underliggande antagandena prövas, på sedvanligt vis, genom slumpmässigt urval. Fastighetsvärderingar bygger dessutom på ett antal antaganden som kan visa sig vara felaktiga. Sådana antaganden inbegriper fastighetsspecifika antaganden om hyresnivåer, uthyrningsgrad och driftskostnader samt marknadsspecifika antaganden om makroekonomisk utveckling, allmänna ekonomiska trender, regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, produktionstakt för nya fastigheter, förändringar i infrastrukturen, inflation och räntenivåer.

Det är möjligt att Fortinovas värderingar inte motsvarar det aktuella värdet på Fortinovas fastigheter eller avspeglar de belopp som fastigheterna kan säljas för. De värderingsmetoder, som för närvarande är vedertagna och har använts för att sammanställa värderingsintyg för Fortinovas fastighetsbestånd, kan i efterhand komma att visa sig olämpliga.

Det kan inte uteslutas att de underliggande antagandena i tidigare eller framtida värderingar av fastigheterna kan visa sig vara felaktiga. Fastighetsmarknaden och fastighetspriserna är utsatta för fluktuationer. Om marknadsvärdet på fastigheterna sjunker kan värdeminskningen inverka väsentligen negativt på Fortinovas lönsamhet och årets resultat.

FORTINOVA ÄR EXPONERAT FÖR RÄNTERISKER HÄNFÖRLIGA TILL BEFINTLIG OCH FRAMTIDA FINANSIERING

Bolagets verksamhet finansieras i första hand av eget kapital och genom lån från kreditinstitut upptagna på den svenska marknaden. Ränterisk är risken att förändringen i ränteläget påverkar Koncernens finansieringskostnad. Utöver storleken på räntebärande skulder påverkas räntekostnader främst av aktuella marknadsräntor, kreditinstitutens marginaler och Bolagets strategi avseende räntebindningstider. Räntemarknaden i Sverige påverkas främst av den förväntade inflationstakten och Riksbankens reporänta.

Bolagets räntebärande skulder uppgick per den 31 augusti 2020 till 1 091 Mkr med en genomsnittlig ränta om 2 procent. Per den 31 augusti 2020 var 51 procent av de långfristiga skulderna räntesäkrade genom derivat i form av nominella ränteswappar. Total andel rörlig ränta av skuldportföljen uppgick per samma datum till 53 procent. Räntekänsligheten vid +/-1 procent ändring av låneräntorna uppgick således per den 31 augusti 2020 till 5,7/-4,3 Mkr. Räntehöjningar kan ha en negativ effekt på Fortinovas möjlighet att finansiera framtida fastighetsförvärv. Om ränteriskerna infaller kan de inverka negativt på Bolagets marknadsvärde och kassaflöden samt medföra fluktuationer i Bolagets resultat.

LIKVIDITET OCH BEHOVET AV FINANSIERING GENOM BELÄNING

Per den 31 augusti 2020 uppgick Koncernens räntebärande skulder till 1 091 Mkr, varav 681 Mkr (motsvarande 62 procent) måste förnyas eller återbetalas inom det närmaste året. 333 Mkr (motsvarande 31 procent) måste förnyas eller återbetalas inom två till tre år, 44 Mkr (motsvarande 4 procent) måste förnyas eller återbetalas inom fyra till fem år samt 33 Mkr (motsvarande 3 procent) måste förnyas eller återbetalas inom sex till tio år. Det finns en risk att Koncernen inte kan erbjuda finansiering på gynnsamma villkor, eller överhuvudtaget, eftersom upplåning i framtiden kan behöva ske till betydligt högre kostnader än idag, långgivare kan välja att inte förlänga Koncernens lån vid förfall eller alternativa kreditfaciliteter eventuellt inte står till Koncernens förfogande. Det går inte att utesluta att Koncernen i framtiden vänder sig till kapitalmarknaden för belåning. Kapitalmarknaden är påverkad av generella marknadsförhållanden och Koncernen är därför exponerad mot de potentiella effekterna som följer av negativa marknadsförhållanden, såsom fluktuationer i räntenivåer och inflation, vilket kan påverka Koncernens möjlighet att få tillgång till kapitalmarknaden.

Koncernens verksamhet har historiskt finansierats med banklån med säkerhet i pant i fastighet, och det är sannolikt att det kapital som krävs för att finansiera framtida förvärv och investeringskostnader i befintliga fastigheter, kommer att erhållas från denna finansieringskälla.

Koncernens möjlighet att erhålla finansiering i framtiden är beroende av dess verksamhet,

framtidsutsikter och marknadssituation. Vid ogynnsamma marknadsförutsättningar kan Koncernens finansiella resultat påverkas negativt och detta kan minska finansieringsmöjligheterna för Koncernen.

RISKER FÖRKNIPPADE MED SKATT

Skatt utgör en betydande kostnadspost för fastighetsbolag, så även för Fortinova. Fortinovas verksamhet bedrivs i enlighet med Fortinovas tolkning av tillämplig lagstiftning och gällande praxis på skatteområdet. Reglerna för redovisning av skatter samt hur dessa ska tillämpas i fastighetsbranschen är komplexa, varför det inte kan uteslutas att Fortinovas tolkning av skattelagstiftning och praxis är felaktig alternativt att gällande rätt ändras. Förändringar i skattelagstiftningen och ny/förändrad praxis vad gäller exempelvis bolagskatt, mervärdesskatt och fastighetsskatt kan således påverka Fortinovas verksamhet, finansiella ställning och förvaltningsresultat negativt.

Fortinova kan bli föremål för skatterevisjoner, vilket skulle kunna resultera i påförda skatter, räntor och/eller avgifter. Fortinova har per tidpunkten för upprättandet av detta Prospekt inga pågående eller aviserade skatterevisjoner. Ärenden med Skatteverket har historiskt sett varit få och inte resulterat i några signifikanta tillkommande belopp att erlägga.

Eftersom Fortinovas verksamhet är kapitalintensiv påverkas den av de nya ränteavdragsreglerna som trädde i kraft 2019. För Fortinovas del tillämpas reglerna först under räkenskapsåret 2019/20. Reglerna innebär en generell begränsning i avdragsrätten för räntekostnader inom bolagssektorn. Reglerna innebär att negativa räntenetton (skillnaden mellan ränteutgifter som ska dras av och ränteinkomster som ska tas upp, om ränteutgifterna överstiger ränteinkomsterna) bara får dras av med högst 30% av skattemässigt EBITDA. Negativa räntenetton som inte kan dras av ett visst år (kvarstående negativt räntenetto), kan dras av ett senare år. Ett avdrag för kvarstående negativt räntenetto måste göras inom sex år, men avdragsrätten upphör vid ägarförändringar. Till följd av dessa regler kan del av Koncernens räntor kan vara ej avdragsgilla, vilket kan komma att öka skattekostnaden för Koncernen. Fortinovas totala räntebärande skuld uppgår per den 31 augusti 2020 till 1 091 Mkr. Bolaget kan inte bedöma eller specificera ränteavdragsreglernas påverkan på Koncernens resultat över tid. Beroende på framtida kapitalstruktur och förvaltningsresultat kan dessa regler påverka Fortinovas resultat negativt.

RISKER RELATERADE TILL AKTIERNA I FORTINOVA

AKTIENS MARKNADSPRIS

Fortinovas aktier har inte tidigare varit föremål för handel på en marknadsplats. Det är därför svårt att förutsäga nivån av handel eller vilket intresse som kommer att visas för Bolagets B-aktier när dessa upptas till handel på Nasdaq First North Premier Growth Market. Det pris som aktierna handlas till och det pris

till vilket investerare kan genomföra sin investering kommer att påverkas av ett stort antal faktorer, varav en del är bolagsspecifika och andra är knutna till aktie-marknaden som helhet.

Aktiekursen kan komma att påverkas negativt till följd av marknadsvolatilitet, av att aktier eventuellt avyttras på marknaden eller till följd av en förväntan om att sådan avyttring kommer att ske eller annars som en konsekvens av, eller i relation till, Erbjudandet. Försäljning av aktier kan även göra det svårt för Bolaget att i framtiden anskaffa kapital genom nyemission av aktier eller andra värdepapper.

Det är inte säkert att ett upptagande till handel på Nasdaq First North Premier Growth Market medför att det kommer att finnas en likvid marknad för B-aktierna. Det finns vidare risk för att priset på aktierna blir volatilt i samband med noteringen och om en aktiv och likvid handel inte utvecklas eller inte förblir hållbar, kan detta komma att medföra svårigheter för aktieägare att avyttra aktierna. Det finns även en risk för att marknadspriset kan skilja sig avsevärt från aktiens pris i Erbjudandet. Begränsad likviditet i Bolagets aktier kan även medföra problem för enskilda aktieägare att sälja större handelsposter. Det finns en risk för att aktier i Fortinova inte kommer att kunna säljas till en för innehavaren acceptabel kurs vid någon tidpunkt.

BEFINTLIGA AKTIEÄGARES FÖRSÄLJNING AV AKTIER KAN FÅ AKTIEKURSEN ATT SJUNKA

Per dagen för Prospektet kontrollerar Huvudägaren i Bolaget 50,6 procent av rösterna. Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas kommer Huvudägaren att kontrollera 38,49 procent av rösterna. Huvudägaren, ICA-handlarnas Förbund Finans AB, aktieägar styrelseledamöter och vissa anställda i Koncernen som äger aktier, däribland Bolagets ledande befattningshavare, har åtagit sig att, med vissa undantag och under en viss period, inte sälja sina aktier eller på annat sätt ingå transaktioner med liknande effekt utan föregående skriftligt medgivande från SEB ("Lock up-period"). Efter Lock up-perioden har de aktieägare som åtagit sig begränsningar i sin möjlighet att sälja aktier i Bolaget möjlighet att fritt sälja aktier i Bolaget. Försäljning av stora mängder av aktier efter utgången av Lock up-perioden, eller uppfattningen om att en sådan försäljning kommer att ske, kan få kursen för aktien att sjunka.

AKTIEÄGARE MED BETYDANDE INFLYTANDE

Huvudägaren har en betydande kontroll över utgången i de ärenden som hänskjuts till Bolagets aktieägare för avgörande, inklusive val av styrelseledamöter, eventuella fusioner, konsolideringar eller försäljningar av samtliga, eller betydande delar, av Bolagets tillgångar. Huvudägaren i Bolaget ägs av en av Bolagets styrelseledamöter tillika Bolagets vice verkställande direktör, Anders Valdemarsson samt av Anders Johansson som genom sin roll som verkställande direktör utgör en del av Bolagets ledning.

Huvudägaren kontrollerar per dagen för Prospektet 50,6 procent av rösterna i Bolaget och har ett

betydande inflytande över Bolagets ledande befattningshavare och Bolagets verksamhet. Huvudägarens intressen kan avvika väsentligt från, eller konkurrera med, Bolagets intressen eller andra aktieägares intressen, och Huvudägaren kan komma att utöva sitt inflytande över Fortinova på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intresse. Exempelvis kan det föreligga en konflikt mellan Huvudägarens intressen å ena sidan och Bolagets eller dess övriga aktieägares intressen å andra sidan när det gäller vinstutdelningsbeslut. Sådana konflikter kan få en väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Såvitt Bolaget känner till finns det en överenskommelse mellan Huvudägaren och en av Bolagets större aktieägare. Överenskommelsen innebär att Huvudägaren har åtagit sig att, fram till det tidigare av (i) att Bolagets aktier tas upp till handel på en handelsplats eller (ii) 12 månader från dagen för överenskommelsen, inte sälja, erbjuda till försäljning, avtala om försäljning, ställa ut option eller liknande arrangemang för försäljning av Huvudägarens aktier. Denna överenskommelse upphör enligt dess villkor omedelbart att gälla i samband med att Bolagets B-aktier noteras på Nasdaq First North Premier Growth Market. Oavsett detta kan Huvudägarens intressen avvika väsentligt från eller konkurrera med Bolagets intressen eller andra aktieägares intressen och större aktieägare eller Huvudägaren kan komma att utöva sitt inflytande över Bolaget på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intresse.

FRAMTIDA EMISSIONER AV AKTIER ELLER ANDRA VÄRDEPAPPER I BOLAGET KAN KOMMA ATT SPÅDA UT AKTIEÄGANDET OCH PÅVERKA PRISET PÅ AKTIERNA

Fortinova har historiskt delvis finansierat sin verksamhet genom nyemissioner av aktier, och kan komma att behöva ytterligare kapital för att finansiera sin verksamhet. Under de senaste tre räkenskapsåren har Bolaget tagit in kapital genom nyemission uppgående till ett nettobelopp om 414 Mkr för räkenskapsåret 2019/20, 89 Mkr för räkenskapsåret 2018/19 och 46 Mkr för räkenskapsåret 2017/18. Bolagets styrelse har på ordinarie bolagsstämma för räkenskapsåret 2018/19 erhållit ett emissionsbemyndigande av ordinarie bolagsstämman, varigenom Styrelsen kan besluta om emissioner utan begränsning vad gäller utspädning, med eller utan avvikelser från befintliga aktieägares företrädesrätt.

Om Bolaget väljer att ta in ytterligare kapital genom riktad nyemission av aktier, kommer icke teckningsberättigade aktieägares andelar att spådas ut samt ekonomiska intresse påverkas negativt. Om Bolaget väljer att ta in ytterligare kapital genom nyemission med företrädesrätt för befintliga aktieägare, kommer aktieägare som väljer att inte utnyttja sina teckningsrätter i en sådan företrädesemission få minskat proportionellt ägande och minskad rösträtt i Fortinova.

**FORTINOVAS MÖJLIGHET ATT LÄMNA
UTDELNING TILL AKTIEÄGARNA**

Bolagets mål är att långsiktigt kunna dela ut minst 40 procent av Fortinovas förvaltningsresultat belastat med schablonskatt.

Historiskt sett har utdelningen i Fortinova uppgått till 13 372 Tkr för räkenskapsåret 2018/19 och 11 180 Tkr för räkenskapsåret 2017/18. Storleken av eventuella framtida utdelningar från Fortinova är dock beroende av ett antal faktorer, såsom Bolagets framtida vinst, finansiella ställning, kassaflöde, behov av rörelsekapital, investeringar och andra faktorer. Det finns en risk att Bolaget kanske inte kommer att ha tillräckligt med utdelningsbara medel för att genomföra utdelningar överhuvudtaget eller i den utsträckning som aktieägarna framgent förväntar sig. Det finns också en risk för att Bolaget och/eller dess större aktieägare av olika anledningar förhindrar eller begränsar framtida utdelningar. För det fall ingen utdelning lämnas kommer en investerares eventuella avkastning att vara beroende av aktiekursens framtida utveckling.

RISKER RELATERADE TILL ERBJUDANDET**ÅTAGANDENA FRÅN ANKARINVESTERARNA ÄR
INTE SÄKERSTÄLLDA**

Ankarinvesterarna har åtagit sig att förvärva aktier i Erbjudandet för motsvarande sammanlagt omkring 435 till 479 Mkr. Ankarinvesterarna kommer sammanlagt att inneha cirka 23,6 till 24,1 procent av rösterna i Bolaget efter Erbjudandets genomförande. Ankarinvesterarnas åtaganden är emellertid inte säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel eller pantsättning eller liknande arrangemang, varför det finns en risk för att Ankarinvesterarnas åtaganden, helt eller delvis, inte kommer att kunna infrias. Ankarinvesterarnas åtaganden är vidare förenade med vissa villkor avseende bland annat att en viss spridning av Bolagets aktier uppnås i samband med Erbjudandet samt att Erbjudandet genomförs inom en viss tid. För det fall något av dessa villkor inte uppfylls finns det en risk för att Ankarinvesterarna inte uppfyller sina åtaganden, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Erbjudandets genomförande.



INBJUDAN TILL FÖRVÄRV AV AKTIER I FORTINOVA

Fortinova Fastigheter AB (publ) har beslutat att genomföra en ägarspridning för att främja Koncernens lönsamma tillväxt och fortsatta utveckling. Bolagets styrelse avser därför att ansöka om notering av Bolagets B-aktier på Nasdaq First North Premier Growth Market. I enlighet med de villkor som anges i Prospektet erbjuds investerare härmed att förvärva högst 18 200 001 aktier i form av nyemitterade B-aktier.

Erbjudandepriiset kommer att fastställas genom en form av anbudsförfarande. Det slutgiltiga priset per aktie i Erbjudandet (**"Erbjudandepriiset"**) kommer att fastställas inom prisintervallet 40 till 44 kronor (**"Prisintervallet"**) av Bolagets styrelse i samråd med SEB. Erbjudandepriiset förväntas offentliggöras genom ett pressmeddelande omkring den 19 november 2020.

Med stöd av bemyndigande från ordinarie bolagsstämman i Bolaget som hölls den 3 december 2019 avser styrelsen i Bolaget att besluta om de slutliga villkoren för nyemissionen av aktier, som förväntas ge Bolaget en likvid om högst cirka 728 Mkr före emissionskostnader⁷, med lägst 16 545 455 och högst 18 200 001 nyemitterade B-aktier, beroende på den teckningskurs som fastställs inom Prisintervallet 40–44 kronor. Baserat på full anslutning i Erbjudandet och ett slutligt Erbjudandepriis motsvarande högsta punkten av Prisintervallet, 44 kronor, kommer Bolagets aktiekapital (efter Erbjudandet) således att uppgå till 49 680 595 kronor fördelat på 49 680 595 aktier.

I syfte att täcka eventuell övertilldelning i Erbjudandet har Bolaget åtagit sig att utfärda en option till SEB, vilken innebär att SEB, senast 30 dagar från och

med första dagen för handel av Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier Growth Market, har rätt att begära att ytterligare högst 1 820 000 B-aktier emitteras, motsvarande 10 procent av det totala antalet aktier i Erbjudandet, till ett pris motsvarande Erbjudandepriiset (**"Övertilldelningsoption"**).

Fastighets AB Balder, SEB Fonder, ICA-handlarnas Förbund Finans AB, Kastellporten AB (dotterbolag inom Bygg-Göta gruppen) och Andra AP-fonden (tillsammans **"Ankarinvesterarna"**) har med förbehåll för vissa villkor, åtagit sig att teckna sammanlagt 10 880 000 B-aktier i Erbjudandet, vilket motsvarar totalt cirka 435–479 miljoner kronor och cirka 54,3–59,8 procent av Erbjudandet förutsatt att Erbjudandet fulltecknas samt att Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet.

Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas, att Övertilldelningsoptionen utnyttjas fullt ut och att det slutliga Erbjudandepriiset som fastställs motsvarar högsta punkten i Prisintervallet, 44 kronor, kommer antalet aktier i Bolaget öka med 20 020 001 nyemitterade aktier från 33 135 140 aktier till 53 155 141 aktier, vilket motsvarar cirka 38 procent av aktierna och cirka 26 procent av rösterna i Bolaget efter Erbjudandet.

Det totala värdet av Erbjudandet uppgår till högst cirka 728 Mkr om det fulltecknas och cirka 800 Mkr om Övertilldelningsoptionen utnyttjas fullt ut.

Varberg, 6 november 2020
Fortinova Fastigheter AB (publ)

⁷ Emissionskostnaderna förväntas uppgå till högst cirka 38 Mkr.

BAKGRUND OCH MOTIV

Fortinova är ett växande fastighetsbolag vars affärsidé sedan starten 2010 har bestått av att förvärva, utveckla och förvalta främst bostadsfastigheter vilka, enligt Fortinovas bedömning, har dokumenterade starka kassaflöden. Bolaget har en målsättning att generera positiv avkastning över tid, oberoende av marknadens utveckling. Fortinova har ett geografiskt fokus på tillväxtkommuner i Västra Sverige som Bolaget bedömer har en god tillväxtprofil och är attraktiva orter att bo, arbeta och leva i. Bolaget är beläget i Varberg och grundades av Fortinovas nuvarande VD Anders Johansson och vice VD Anders Valdemarsson.

Per den 31 augusti 2020 ägde Fortinova förvaltningsfastigheter till ett värde av 2 261 Mkr, varav bostadsfastigheter utgör cirka 86 procent. Resterande del utgörs av samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter. Bolagets geografiska fokus är Västra Sverige, definierat som Västra Götalands län och Hallands län. Per den 31 augusti 2020 var Varberg den ort med störst andel av Fortinovas fastighetsbestånd, sett till förvaltningsfastighetsvärde (39 procent).

Fortinova har som ambition att fortsätta växa utan att ge avkall på lönsamhet och anser sig ha goda förutsättningar för att fortsätta sin expansion inom

samma geografiska område som tidigare med fortsatt fokus på bostadsfastigheter. Bolaget har historiskt fokuserat på en effektiv fastighetsförvaltning i kombination med en förvävsdriven tillväxt. Därutöver skapar Fortinova mervärde genom att utveckla utvalda delar av det befintliga beståndet enligt konceptet Pluslägenhet, samt att bedriva projektutveckling.

Bolagets grundare sätter stor vikt vid lokalt engagemang och relationer, och anser att detta fokus har bidragit till att Fortinova har kunnat identifiera och agera snabbt på förvävsmöjligheter samt bedriva en effektiv fastighetsförvaltning. Målsättningen är att fortsätta växa med en lönsamhet som innebär en avkastning på eget kapital överstigande 10 procent över tid och en nettobelåningsgrad i förhållande till förvaltningsfastighetsvärde inom intervallet 55–65 procent. Se avsnitt "Utvald historisk finansiell information – Definitioner av nyckeltal som inte definieras enligt IFRS" för definition av nettobelåningsgrad och avkastning på eget kapital.

Inför noteringen tog Fortinova under våren 2020 in cirka 419⁸ Mkr från ICA-handlarnas Förbund, SEB:s Private Banking-nätverk, befintliga investerare samt vissa ytterligare investerare. Likviden har använts för

att bland annat finansiera förvärvet av tre bostadsfastigheter i Göteborgs kommun som tillträdades den 31 augusti 2020.

Huvudsyftet med en notering av Fortinovas B-aktie på Nasdaq First North Premier Growth Market är att skapa förutsättningar för en god fortsatt tillväxt. En notering kommer att bredda Fortinovas ägarbas och ge en ökad tillgång till kapitalmarknaden, vilket möjliggör en bredare och mer effektiv kapitalanskaffning. Fortinovas styrelse och ledning ser noteringen som ett naturligt och viktigt steg i Fortinovas utveckling och bedömer att noteringen kommer leda till ökad kännedom om Bolaget och dess verksamhet, och därmed stärka Fortinovas profil.

Erbjudandet omfattar en nyemission av B-aktier som vid full teckning tillför Fortinova en bruttoemissionslikvid om högst cirka 728 Mkr, och upp till cirka 800 Mkr om Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo. Kostnader relaterade till erbjudandet väntas uppgå till högst cirka 38 Mkr, vilket innebär en nettoemissionslikvid om högst cirka 690 Mkr och 763 Mkr om Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo. Fortinovas avsikt är att i första hand använda upp till 330 Mkr av nettoemissionslikviden till att finansiera befintliga

åtaganden för fastighetsförvärv, och resterande del av nettoemissionslikviden till att finansiera framtida fastighetsförvärv i Västra Sverige. Genom befintliga åtaganden avseende fastighetsförvärv och mot bakgrund av att Bolaget har kortfristig skuldsättning som förfaller till betalning den kommande tolv månadersperioden, har Bolaget per dagen för Prospektet ett rörelsekapitalunderskott. Det är styrelsens bedömning att refinansiering kommer ske av den kortfristiga skuldsättningen, och att emissionslikviden således kommer nyttjas till förvärv.

I övrigt hänvisas till redogörelsen i föreliggande Prospekt, vilket har upprättats av styrelsen för Fortinova med anledning av ansökan om notering av Bolagets B-aktier på Nasdaq First North Premier Growth Market samt det i samband därmed lämnade Erbjudandet.

Styrelsen för Fortinova är ansvarig för innehållet i detta Prospekt och enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Prospektet med sakhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

Varberg, 6 november 2020

Fortinova Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

⁸ Innan avdrag för kostnader relaterade till kapitalanskaffningar.

VD HAR ORDET

EN INVESTERING I FORTINOVA är en investering i bostadsfastigheter i tillväxtkommuner i Västra Sverige. Fortinova förvaltar inte bara hus på några av landets mest attraktiva platser att bo, arbeta och leva på – vi förvaltar även våra hyresgästers hem och drömmar. Vi skapar utrymme för våra hyresgäster att växa, så att vi kan växa med dem.

Sedan slutet av 1990-talet har bristen på bostäder ökat i stora delar av Sverige. Bristen på bostäder i Västra Sverige medför en stor mängd hyresgästförfrågningar. Bostadsbristen innebär även att hyresrätter i Västra Sverige utgör en tillgång med en efterfrågan som långt överstiger utbudet. För investerare i hyresbostäder i Västra Sverige medför detta en trygghet, förutsägbarhet och goda utvecklingsmöjligheter.

Sedan starten för tio år sedan har Fortinova byggt upp ett väletablerat nätverk i Västra Sverige. Tack vare detta nätverk kan vi vara lyhörda och identifiera mikrolägen på olika orter som ofta förbises av andra. Genom den successiva uppbyggnaden av våra egna förvaltningsorganisationer ökar vi förståelsen för våra hyresgäster, deras boendemiljöer och den lokala marknaden.

Fortinovas verksamhet bygger på en god förvaltning med nöjda hyresgäster och stabila kassaflöden. En viktig del i detta är att förädla vårt bestånd genom att upgradera äldre lägenheter till nybyggnadsstandard enligt ett koncept som vi kallar Pluslägenhet. Pluslägenhets-konceptet leder till att den tekniska skulden minskar, hyresintäkten ökar och vi får nöjdare

hyresgäster. I slutändan ger Pluslägenhets-konceptet mervärden i alla led.

En annan viktig aspekt av verksamheten är vårt samhällsengagemang genom vilket vi vet vad som efterfrågas utöver boende – till exempel i form av skolor, seniorboenden eller andra samhällsfastigheter.

Att vara en samhällsaktör innebär ett stort ansvar i hur vi som bolag arbetar med hållbarhet. Hållbart företagande innebär att lönsamhet, miljöhänsyn och socialt engagemang förenas och berör alla delar av organisationen, såväl nu som i framtiden. För Fortinovas del betyder detta bland annat att vi effektiviserar värmeanläggningar, minimerar vattenförbrukning samt återvinner och återbrukar material för att minska den negativa inverkan på klimatet och miljön. Vi tar också socialt ansvar genom att stötta idrottsföreningar, kulturevenemang och annan lokal verksamhet. Målsättningen är att Fortinovas närvaro ska vara positiv för alla invånare i kommunen.

Med vårt stora nätverk, vår lokala kunskap och en bas av nära 1 800 lägenheter i tillväxtkommuner i Västra Sverige är möjligheten till fortsatt expansion stor. Möjlighet till tillväxt finns såväl på befintliga orter som i nya tillväxtkommuner i regioner där det råder bostadsbrist. Vi fortsätter ständigt att utveckla vår projektportfölj. Genom noteringen av Bolagets B-aktie på Nasdaq First North Premier Growth Market och den kapitalanskaffning vi gör i samband med noteringen ser vi fram emot att göra det möjligt för fler att vara med oss på den expansiva resan mot vår vision – att vara Västra Sveriges mest framstående fastighetsbolag på bostadsfastighetsmarknaden.

ANDERS JOHANSSON, VD

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

Erbjudandet omfattar lägst 16 545 455 och högst 18 200 001 nyemitterade B-aktier, motsvarande cirka 33,3–35,5 procent av det totala antalet aktier och cirka 22,2–23,9 av det totala antalet röster i Bolaget efter Erbjudandet. Erbjudandet är uppdelat i två delar:

- Erbjudandet till allmänheten i Sverige,⁹ och
- Erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och i utlandet.¹⁰

Utfallet av Erbjudandet förväntas offentliggöras genom ett pressmeddelande som kommer att finnas tillgängligt på Bolagets webbplats (fortinova.se) omkring den 19 november 2020.

ÖVERTILDELNINGSOPTION

För att täcka en eventuell övertilldelning i Erbjudandet, har Bolaget åtagit sig att utfärda en Övertilldelningsoption till SEB vilken innebär att SEB, senast 30 dagar från och med första dagen för handel i Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier Growth Market, har rätt att begära att ytterligare högst 1 820 000 B-aktier emitteras, motsvarande tio procent av totalt antal aktier i Erbjudandet, till ett pris motsvarande Erbjudandepriiset. Övertilldelningsoptionen får utnyttjas i syfte att täcka eventuell övertilldelning i Erbjudandet. Under förutsättning att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo, omfattar Erbjudandet högst 20 020 001 B-aktier, vilket motsvarar högst cirka 38 procent av det totala antalet aktier och högst cirka 26 procent av det totala antalet röster i Bolaget efter Erbjudandet. För ytterligare information om Övertilldelningsoptionen, se avsnitt *"Legala frågor och kompletterande information – Avtal om placering av aktier"*.

FÖRDELNING AV AKTIER

Fördelningen av aktier mellan respektive del av Erbjudandet baseras på efterfrågan. Fördelningen kommer att fastställas av Bolagets styrelse i samråd med SEB.

ANBUDEFÖRFARANDE

För att uppnå en marknadsmässig prissättning av aktierna i Erbjudandet kommer institutionella investerare erbjudas att delta i en form av anbudsförfarande genom att lämna in intresseanmälningar. Anbudsförfrändet inleds den 9 november 2020¹² och pågår fram till den 18 november 2020. Genom detta förfarande fastställs Erbjudandepriiset.

ERBJUDANDEPRISET

Erbjudandepriiset förväntas fastställas inom intervallet 40–44 kronor per aktie. Prisintervallet har fastställts av Bolagets styrelse i samråd med SEB baserat på de diskussioner som föregått de åtaganden som gjorts av Ankarinvesterarna, kontakter med vissa andra institutionella investerare, rådande marknadsklimat samt en jämförelse med marknadspriset för andra jämförbara noterade bolags aktier. Erbjudandepriiset till allmänheten kommer inte att överstiga 44 kronor per aktie. Courtage utgår inte. Det slutliga Erbjudandepriiset kommer att fastställas av Bolagets styrelse i samråd med SEB och förväntas offentliggöras genom ett pressmeddelande omkring den 19 november 2020.

ANMÄLAN

ERBJUDANDET TILL ALLMÄNHETEN I SVERIGE

Anmälan om förvärv av aktier inom Erbjudandet till allmänheten ska ske under perioden 9–17 november 2020¹³ och avse lägst 200 aktier och högst 20 000 aktier¹⁴ i jämna poster om 20 aktier.

ANMÄLAN VIA SEB

Den som anmäler sig för förvärv av aktier hos SEB måste ha en värdepappersdepå eller ett investeringskonto ("ISK") hos SEB. Personer som inte har en värdepappersdepå eller ISK hos SEB måste öppna sådant konto eller sådan depå före anmälan om förvärv av

⁹ Erbjudandet till allmänheten i Sverige består av ett erbjudande om att förvärva högst 20 000 aktier.

¹⁰ "Institutionella investerare" omfattar privatpersoner och juridiska personer som ansöker om att förvärva fler än 20 000 aktier.

¹¹ Informationen på webbplatsen utgör inte en del av Prospektet och inte har granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

¹² Processen för anbudsförfrändet för institutionella investerare kan förkortas eller förlängas till ett datum efter det datum som anges i Prospektet. Offentliggörandet om sådan eventuell förkortning eller förlängning kommer att ske genom pressmeddelande. Om ansökningsperioden förkortas eller förlängs kan meddelandet om utfallet av Erbjudandet, första dagen för handel samt datum för tilldelning och betalning att justeras i enlighet med detta.

¹³ Anmälningsperioden kan förkortas eller förlängas till ett datum efter det datum som anges i Prospektet. Offentliggörandet om en sådan eventuell förkortning eller förlängning kommer att ske genom pressmeddelande. Om ansökningsperioden förkortas eller förlängs kan meddelandet om utfallet av Erbjudandet, första dagen för handel samt datum för tilldelning och betalning att justeras i enlighet med detta.

¹⁴ Den som önskar förvärva fler än 20 000 aktier ska kontakta SEB i enlighet med vad som anges i avsnitt *"Villkor och anvisningar – Anmälan – Erbjudandet till institutionella investerare"* nedan.

aktier. Observera att det kan ta viss tid att öppna värdepappersdepå eller ISK. Vid förvärv av aktier som ska registreras på ett ISK måste betalningen alltid ske med medel som finns tillgängliga på ISK.

Saldot på den värdepappersdepå eller ISK hos SEB som anges ska, för perioden som börjar 23:59 den 17 november 2020 till och med 23:59 den 23 november 2020, motsvara lägsta belopp som anmälan avser, beräknat på det högsta priset i Prisintervallet. Detta innebär att innehavaren förbinder sig till att hålla beloppet tillgängligt på angiven värdepappersdepå eller ISK under den nämnda perioden och att innehavaren är medveten om att ingen tilldelning av aktier kommer att ske om beloppet är otillräckligt under denna period. Observera att beloppet inte kan disponeras under den angivna perioden. Så snart som möjligt efter att tilldelning har ägt rum kommer medlen att vara fritt tillgängliga för de som inte erhåller tilldelning. Medel som inte är tillgängliga kommer att medföra rätt till ränta under den angivna perioden i enlighet med villkoren för den värdepappersdepå eller ISK som anges i anmälan.

För deltagande i Erbjudandet via SEB ska anmälan om förvärv ske via SEBs internetbank med hjälp av Digipass, BankID eller Mobilt BankID (närmare anvisningar finns på SEB:s webbplats, seb.se¹⁵). Anmälan genom SEB:s internetbank ska ha inkommit till SEB senast 23:59 den 17 november 2020.

ANMÄLAN VIA AVANZA

Den som anmäler sig för förvärv av aktier hos Avanza måste ha en värdepappersdepå eller ett ISK hos Avanza. Personer som inte har en värdepappersdepå eller ett ISK hos Avanza måste öppna sådant konto eller sådan depå före anmälan om förvärv av aktier. Att

öppna en värdepappersdepå eller ISK hos Avanza är gratis och tar cirka tre minuter.

Kunder som har värdepappersdepå eller ISK hos Avanza kan anmäla sig för förvärv av aktier via Avanza internetjänst från den 9 november 2020 till och med 23:59 den 17 november 2020. För att inte förlora sin rätt till eventuell tilldelning ska kunder hos Avanza ha tillräckliga likvida medel på depå eller ISK under perioden från 23:59 den 17 november 2020 till och med 23:59 den 23 november 2020. Detta innebär att kontoinnehavaren förbinder sig till att hålla beloppet tillgängligt på angiven depå eller ISK under nämnda period och att innehavaren är medveten om att tilldelning av aktier kan komma att utebli om beloppet under tiden är otillräckligt. Om fler anmälningar görs förbehåller sig Avanza rätten att beakta den först mottagna. Mer information om ansökningsprocessen genom Avanza finns på avanza.se.¹⁶

ERBJUDANDET TILL INSTITUTIONELLA INVESTERARE

Institutionella investerare i Sverige och i utlandet inbjuds att delta i en form av anbudsförfarande som äger rum under perioden 9–18 november 2020. Intresseanmälningar från institutionella investerare i Sverige och från utlandet ska ske till SEB (i enlighet med särskilda instruktioner).

VIKTIG INFORMATION OM LEI OCH NPID

Enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/65/EU av den 15 maj 2014 om marknader för finansiella instrument ("MiFID II") behöver alla investerare en global identifieringskod för att kunna genomföra värdepapperstransaktioner från och med den 3 januari 2018. Dessa krav medför att samtliga juridiska

personer behöver ansöka om registrering av en LEI-kod (Legal Entity Identifier), och alla fysiska personer behöver ta reda på sitt NPID-nummer (Nationellt Personligt ID eller National Client Identifier), för att kunna teckna aktier i Erbjudandet. Observera att det är aktietecknarens juridiska status som avgör om det krävs en LEI-kod eller ett NPID-nummer som behövs samt att SEB kan vara förhindrade att genomföra transaktioner åt personen i fråga om ingen LEI-kod eller NPID-nummer (såsom tillämpligt) tillhandahålls. Juridiska personer som behöver en LEI-kod kan vända sig till någon av de leverantörer som finns på marknaden. Instruktioner gällande det globala LEI-systemet återfinns på gleif.org/en/about-lei/get-an-lei-find-lei-issuing-organizations¹⁷. För fysiska personer som enbart har svenskt medborgarskap består NPID-numret av "SE" följt av personens personnummer. Om personen i fråga har flera eller något annat än svenskt medborgarskap kan NPID-numret vara någon annan typ av nummer.

De som avser att anmäla intresse för teckning av aktier inom ramen för Erbjudandet uppmanas att ansöka om registrering av en LEI-kod (juridiska personer) eller ta reda på sitt NPID-nummer (fysiska personer) snarast då denna information måste anges i anmälan.

TILLDELNING

Beslut om tilldelning av aktier inom ramen för Erbjudandet fattas av Bolagets styrelse i samråd med SEB, där målet är att uppnå en god institutionell ägarbas

¹⁷ Information på webbplatsen utgör inte en del av Prospektet och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

och en bred spridning av aktierna bland allmänheten för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med aktierna på Nasdaq First North Premier Growth Market. Tilldelningen är inte beroende av när anmälan lämnas under anmälningsperioden. Endast en anmälan per person kommer att beaktas.

TILLDELNING TILL ALLMÄNHETEN I SVERIGE

I händelse av överteckning kan tilldelning komma att utebli eller ske med ett lägre antal aktier än vad anmälan avser, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma ske genom ett slumpvist urval. Tilldelning till de personer som erhåller aktier inom ramen för Erbjudandet kommer i första hand att ske så att ett visst antal aktier tilldelas per anmälan. Utöver detta sker tilldelning med en viss, likvärdig del av det överskjutande antalet aktier som anmälan avser och kommer endast att ske i jämna poster om 20 aktier.

Härutöver kan anställda i Bolaget komma att särskilt beaktas vid tilldelning. Tilldelning kan ske till anställda hos SEB, dock utan att dessa prioriteras. I sådana fall sker tilldelning i enlighet med Svenska Fondhandlareföreningens och Finansinspektionens föreskrifter.

TILLDELNING TILL INSTITUTIONELLA INVESTERARE

Beslut om tilldelning av aktier inom ramen för Erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och utomlands ska, som nämns ovan, göras i syfte att uppnå en god och stark institutionell ägarbas. Tilldelning till

¹⁵ Informationen på webbplatsen utgör inte en del av Prospektet och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

¹⁶ Information på webbplatsen utgör inte en del av Prospektet och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.



institutioner som lämnar intresseanmälningar sker helt diskretionärt. Ankarinvesteringarna är emellertid garanterade tilldelning i enlighet med sina respektive åtaganden.

ANSTÄLLDA

Förtur till tilldelning till anställda i Koncernen kommer att avse aktier till ett värde om högst 30 000 SEK (vilket motsvarar högst 680 antal aktier, baserat på högsta punkten av Prisintervallet, 44 kronor) per anställd. Anställda inom Koncernen som önskar förvärva aktier i Erbjudandet ska följa särskilda instruktioner från Bolaget samt ha ett likvidkonto hos Avanza.

INFORMATION OM TILDELNING OCH BETALNING

ERBJUDANDE TILL ALLMÄNHETEN I SVERIGE

Tilldelning förväntas ske omkring den 19 november 2020. Snarast därefter kommer avräkningsnotor att skickas till dem som har erhållit tilldelning inom ramen för Erbjudandet. De som inte tilldelats aktier får inget meddelande.

Besked om tilldelning förväntas bli tillgängligt omkring klockan 09:00 den 19 november 2020 via respektive banks internetjänster.

Likvid för tilldelade aktier kommer att dras från angivet bankkonto, värdepappersdepå eller ISK senast den 23 november 2020. Om tillräckliga medel inte finns på angivet bankkonto, värdepappersdepå eller ISK enligt respektive banks rutiner enligt vad som beskrivs i avsnittet "Anmälan" ovan, eller om full betalning inte erläggs i rätt tid, kan tilldelning utebli eller tilldelade aktier överlåtas och säljas till någon annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse understiga Erbjudandepriiset kan den som initialt erhöll tilldelning av aktier i Erbjudandet få svara för mellanskillnaden.

För ISK hos SEB samt Avanza gäller följande: Om anmälan resulterar i tilldelning kommer SEB samt Avanza att förvärva motsvarande antal aktier i Erbjudandet för vidareförsäljning till ISK-innehavaren för Erbjudandepriiset. ISK-innehavaren kommer att förvärva aktierna från SEB samt Avanza genom användande av likvida medel som hålls tillgängliga på innehavarens ISK.

ERBJUDANDET TILL INSTITUTIONELLA INVESTERARE

Institutionella investerare beräknas erhålla information om tilldelning omkring den 19 november 2020 i särskild ordning, varefter avräkningsnotor skickas ut. Full betalning för tilldelade aktier ska erläggas kontant senast den 23 november 2020 i enlighet med instruktionerna i avräkningsnotan. Notera att om full betalning inte sker i rätt tid kan de tilldelade aktierna komma att överlåtas till någon annan. Skulle priset vid sådan överlåtelse understiga Erbjudandepriiset kan den som initialt erhöll tilldelning av aktier i Erbjudandet få svara för mellanskillnaden.

REGISTRERING OCH REDOVISNING AV TILDELDE AKTIER

Registrering av tilldelade aktier hos Euroclear Sweden beräknas, för såväl institutionella investerare som för allmänheten i Sverige, ske omkring den 23 november 2020, varefter Euroclear Sweden skickar ut en avräkningsnota som anger det antal aktier som har registrerats på mottagarens konto. Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat kommer att meddelas i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

NOTERING PÅ NASDAQ FIRST NORTH PREMIER GROWTH MARKET

Styrelsen för Fortinova har ansökt om notering av Bolagets aktier på Nasdaq First North Premier Growth Market. Nasdaq beslutade den 23 oktober 2020 att godkänna Fortinovas aktier för handel under förutsättning att sedvanliga villkor uppfylls, däribland att spridningskravet för Bolagets aktier uppfylls senast den första dagen för handel i Bolagets aktier. Handeln beräknas påbörjas omkring den 19 november 2020.

STABILISERING

I samband med Erbjudandet får SEB, i den utsträckning det är tillåtet enligt svensk rätt, genomföra transaktioner i syfte att stabilisera, upprätthålla eller på andra sätt stödja marknadspriset för Bolagets aktier, under en period om upp till 30 kalenderdagar från det att handel med Bolagets aktier inleds på Nasdaq First North Premier Growth Market. För ytterligare information om stabilisering, se avsnitt "Legala frågor och kompletterande information – Stabilisering".

OFFENTLIGGÖRANDE AV UTFALLET I ERBJUDANDET

Det slutliga utfallet av Erbjudandet kommer att offentliggöras genom ett pressmeddelande som kommer att finnas tillgängligt på Fortinovas webbplats (fortinova.se) omkring den 19 november 2020.

RÄTT TILL UTDELNING

Aktierna i Erbjudandet medför rätt till utdelning för förvärvare första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter att aktierna har noterats. Beslut om vinstutdelning föreslås av styrelsen och fattas av bolagsstämman. Utbetalning av utdelning ombesörjs av Euroclear Sweden eller, för förvaltarregistrerade aktieinnehav, i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Beträffande avdrag för svensk preliminärskatt, se avsnitt "Skattefrågor i Sverige". Se även avsnitten "Verksamhetsbeskrivning – Finansiella mål" och "Verksamhetsbeskrivning – utdelningspolicy".

VILLKOR FÖR SLUTFÖRANDE AV ERBJUDANDET

Erbjudandet är villkorat av att Placeringsavtalet ingås mellan Bolaget, Huvudägaren och SEB, att vissa villkor i Placeringsavtalet uppfylls och att Placeringsavtalet inte sägs upp. SEB:s åtaganden enligt Placeringsavtalet förmedla köpare till, eller för det fall sådant förmedlande misslyckas själva köpa, aktierna är bland annat villkorat av att vissa force majeure-händelser inte inträffar, att det inte sker någon väsentligt negativ förändring i Bolagets verksamhet samt att vissa andra sedvanliga villkor uppfylls. SEB kan säga upp Placeringsavtalet fram till och med likviddagen, den 23 november 2020, om exempelvis någon väsentlig negativ händelse inträffar eller något annat villkor i Placeringsavtalet inte uppfylls, varvid Erbjudandet skulle avbrytas och varken leverans eller betalning av aktier kommer att ske i enlighet med Erbjudandet. För ytterligare information, se avsnitt "Legala frågor och kompletterande information – Avtal om placering av aktier".

ÖVRIG INFORMATION

INFORMATION TILL INVESTERARNA

SEB betraktar inte den som anmält sig i Erbjudandet ("Förvärvaren") som kund hos banken per automatik. Förvärvaren betraktas som kund för Erbjudandet av SEB om SEB har lämnat råd till Förvärvaren i Erbjudandet eller annars har kontaktat Förvärvaren individuellt angående Erbjudandet eller om Förvärvaren har anmält sig genom SEBs kontor eller internetbank. Följden av att SEB inte betraktar Förvärvaren som kund för Erbjudandet är att reglerna gällande skydd för investerare i lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden inte kommer tillämpas på investeringen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller passandebedömning är tillämpliga på investeringen. Förvärvaren är därmed ensamt ansvarig för att ha tillräcklig erfarenhet och kunskap för att förstå riskerna som är förenade med investeringen.

INFORMATION TILL DISTRIBUTÖRERNA

Med hänvisning till produktstyrningskraven i: (a) MiFID II, (b) artiklarna 9 och 10 i Kommissionens delegerade direktiv (EU) 2017/593 av den 7 april 2016 om komplettering av MiFID II, och (c) kapitel 8 paragraf 13 och 14 i lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden samt kapitel 5 paragraf 5 i Finansinspektionens föreskrifter om värdepappersrörelse, FFFS 2017:2, (tillsammans "Produktstyrningskraven i MiFID II"), och utan ersättningsansvar för skador som kan åvila en "producent" i enlighet med Produktstyrningskraven i MiFID II, har aktierna i Bolaget varit föremål för en process

för produktgodkännande, där målmarknaderna för aktierna i Bolaget är (i) icke-professionella investerare och investerare som uppfyller kraven på en professionell investerare och en valbar motpart, var för sig en "Målmarknad" i enlighet med MiFID II. Oktat Målmarknadsbedömningen ska distributörerna notera att: aktier i Bolaget erbjuder ingen garanterad intäkt eller ett kapitalskydd; och en investering i Bolagets aktier är bara lämplig för en investerare som inte behöver en garanterad intäkt eller kapitalskydd; som (antingen enbart eller ihop med en lämplig finansiell eller annan rådgivare) är förmögen att utvärdera fördelarna och riskerna med en sådan investering och som har tillräckliga ekonomiska medel för att kunna bära sådana förluster som kan uppstå därav. Målmarknadsbedömningen påverkar inte kraven i några avtalsmässiga, juridiska eller regulatoriska försäljningsrestriktioner i samband med Erbjudandet. Målmarknadsbedömningen är inte att anse som (a) en lämplighetsbedömning i enlighet med MiFID II; eller (b) en rekommendation till någon investerare eller grupp investerare att investera i, införskaffa eller vidta några åtgärder avseende aktier i Bolaget. Varje enskild distributör ansvarar för sin egen Målmarknadsbedömning avseende aktier i Bolaget och för att fastställa lämpliga distributionskanaler.

INFORMATION OM HANTERING AV PERSONUPPGIFTER

Den som förvärvar aktier i Erbjudandet kommer att lämna in personuppgifter till SEB. Personuppgifter som lämnas till SEB kommer att behandlas i datasystem i den mån som krävs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundarrangemang. Personuppgifter som har erhållits från andra källor än kunden kan komma att behandlas. Personuppgifter kan också behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka SEB samarbetar. Information rörande behandlingen av personuppgifter lämnas av SEB:s kontor, som också tar emot begäran om rättelser av personuppgifter. Adressuppgifter kan komma att inhämtas från SEB genom en automatisk process som tillhandahålls av Euroclear Sweden.

Avanza behandlar sina kunders personuppgifter i enlighet med vid var tid gällande personuppgiftslagstiftning. Personuppgifter som lämnats till Avanza kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundarrangemang. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka Avanza samarbetar. För mer information, se Avanzas webbplats.

MARKNADSÖVERSIKT

NEDAN FÖLJER EN BESKRIVNING av de marknader där Fortinova är verksamt. Marknadsöversikten behandlar Sveriges ekonomi och svensk fastighetsmarknad såväl som den regionala fastighetsmarknaden där Fortinova verkar i korthet. Om inte annat anges är sådan information baserat på Bolagets analys av flera olika källor. Avsnittet är huvudsakligen baserat på faktauppgifter från Statistiska Centralbyrån (SCB), Sveriges Riksbank, Boverket, SEB, Nordea, Newsec, JLL¹⁶ och CBRE¹⁷. Marknadsinformationen från Newsec, en rådgivare inom fastighetsbranschen för investerare, fastighetsägare och lokalanvändare, har beställts av Fortinova. Fortinova har i Prospektet eftersträvat att korrekt återge informationen från samtliga ovan nämnda källor och anser att dessa externa källor är tillförlitliga, men har emellertid inte självt verifierat informationen. Information som kommer från tredje part har återgivits korrekt och såvitt Bolaget kan känna till och kan utvärdera av information som offentliggjorts av tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

INTRODUKTION

Fortinova är verksamt på den svenska fastighetsmarknaden och påverkas av makro- och mikrofaktorer som styr utvecklingen av ekonomin och fastighetsmarknaden på lokal och nationell nivå.

Den svenska fastighetsmarknaden kännetecknas av en bostadsbrist som har ökat över tid. Utöver detta kännetecknas den svenska marknaden för hyresrätter av historiskt stabila ökande hyror och en hyresreglering. Fortinova anser att kombinationen av dessa ovanstående faktorer skapar förutsättningar för en fortsatt stabil marknad för hyresrätter.

Fastigheter som ett investeringsslag har historiskt sett gett en god avkastning med en lägre volatilitet, relativt andra tillgångsslag i Sverige, vilket gjort att intresset för fastigheter som investering ökat över tid. Det låga ränteläget har skapat ett gynnsamt klimat för investeringar och den svenska fastighetsmarknaden har under de senaste åren kännetecknats av hög aktivitet och transaktionsvolym, samt ett växande genomsnittligt transaktionsvärde.

De orter i Västra Sverige som Fortinova är verksamt i kännetecknas generellt av en högre befolknings-tillväxt än för Sverige som helhet, samt en högre genomsnittlig inkomstnivå i vissa kommuner, drivet av bland annat ett gynnsamt företagsklimat och en hög andel egenföretagare.

Fortinova anser att faktorerna ovan, som redogörs för i detalj i detta avsnitt, skapar goda förutsättningar för en hög och stabil efterfrågan på bostadsfastigheter i de kommuner där Bolaget är verksamt.

SVENSK EKONOMI

UTVECKLING INNAN 2020

Sveriges befolkning har sedan 2000-talets början ökat med drygt 1,4 miljoner invånare till cirka 10,3 miljoner. Landet har en öppen och stabil ekonomi som kännetecknas av bl.a. ett transparent affärsklimat, hög utbildningsnivå, hållbara statsfinanser och hög produktivitet.

Sveriges ekonomi är relativt liten ur ett globalt perspektiv och är starkt beroende av export till omvärlden. Det innebär att utvecklingen av den svenska ekonomin och bostadsmarknaden är starkt beroende av den globala konjunkturen. BNP uppgick till 5 021 Mdkr år 2019 och Sverige var EU:s åttonde största ekonomi 2019.²⁰

Den svenska BNP-tillväxten var relativt dämpad under 2019 och ökade med 1,2 procent (jämfört med genomsnittstillväxten för den senaste tioårsperioden som uppgick till 2,5 procent), och var främst driven av ökad konsumtion bland hushållen och ett positivt exportnetto, medan fasta bruttoinvesteringar och lagerinvesteringar påverkade BNP-utvecklingen negativt.

BNP-tillväxten under 2019 kan jämföras med en BNP-tillväxt på 2,2 procent för 2018 och 2,4 procent 2017.²¹ Den lägre tillväxten under 2019 var inte unik för Sverige utan återspeglar den allmänna utvecklingen i Europa – i Euro-området ökade BNP med 1,2 procent 2019, vilket kan jämföras med en tillväxt på 1,9 procent för 2018. Euro-områdets svaga BNP-tillväxt tyngdes av låg tillväxt i bland annat Tyskland, Frankrike och Italien.²²

Den genomsnittliga arbetslösheten i Sverige har under 2010-2019 uppgått till 7,4 procent och har gradvis sjunkit från 8,6 procent till 6,3 procent under 2010-2018, för att sedan öka till 6,8 procent under 2019. Den ökade arbetslösheten i Sverige under 2019 var delvis hänförlig till en stark befolkningsstillväxt i spåren av fortsatt hög invandring.²³ Som jämförelse uppgick arbetslösheten under 2019 i EU-länderna och USA till 6,5 procent respektive 3,5 procent.

KPIF-inflationen (konsumentprisindex med fast ränta) minskade under 2019 och uppgick till 1,7 procent i december 2019, efter att ha legat i närheten av och tidvis över 2-procentmålet avseende inflation sedan början av 2017. Detta kan jämföras med Riksbankens inflationsmål om 2 procent. Under de senaste åren har inflationstrycket varit lågt, vilket har resulterat i att Riksbanken aktivt bedrivit en expansiv penningpolitik för att stimulera inflationstakten närmare mot målet om 2 procent, vilket i sin tur har lett till en påtaglig försvagning av den svenska kronan under senare år.²⁴

UTVECKLINGEN UNDER 2020 OCH FRAMÖVER

Innan utbrottet av Covid-19 förväntades, enligt SEB Nordic Outlook februari 2020, en fortsatt BNP-tillväxt i Sverige för 2020–2021, marginellt högre arbetslöshet jämfört med 2019 och en oförändrad inflationstakt. Till följd av Covid-19 har de tidigare prognoserna påverkats negativt och ekonomiska bedömningar per dagen för detta Prospekt präglas generellt av stor osäkerhet gällande pandemins varaktighet och dess totala påverkan. Prognoserna som publicerats efter pandemiutbrottet präglas därutöver av ett övervägande negativt sentiment och prognoser om ett brant fall i BNP-tillväxt under 2020.

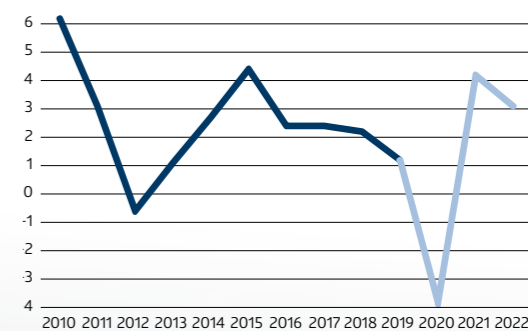
Sveriges BNP minskade med 8,2 procent under andra kvartalet 2020 jämfört med andra kvartalet under det föregående året²⁵, vilket har orsakats bland annat av en stor nedgång i efterfrågan och betydande leveransstörningar. BNP-fallet i Sverige under andra

kvartalet 2020 var dock milt i jämförelse med Euro-området, för vilket BNP minskade med 15,3 procent under motsvarande period.

En orsak till det något mildare fallet i Sverige kan, enligt Sveriges Riksbank, delvis bero på mindre strikta restriktioner relaterade till Covid-19 i Sverige. En ytterligare bidragande orsak enligt Sveriges Riksbank är att Sveriges ekonomi utgörs av en lägre andel särskilt ut-satta branscher, som besöksnäringen, än i till exempel länderna i Sydeuropa.

Efter BNP-fallet under våren 2020 har Sveriges ekonomi återhämtat sig och ett flertal aktörer prognostiserar ett mildare BNP-fall än tidigare. Den uppskattade BNP nedgången uppgår till cirka 3,5–4,5²⁶ procent för 2020. Det uppskattade BNP-fallet är mindre än hälften av den förväntade nedgången för Euro-området om 8,0 procent och en global nedgång på 3,5 procent under 2020.²⁷ För 2021 och 2022 förväntas en BNP-tillväxt mellan 3,6–4,2 respektive 2,0–4,1 procent.²⁸ BNP-tillväxten framöver präglas av stor osäkerhet, med ett flertal osäkerhetsfaktorer utöver Covid-19, såsom handelskonflikten mellan USA och Kina, det spända säkerhetsläget i Mellanöstern och USA:s och Irans relation, samt förhandlingar om framtida relationer mellan EU och Storbritannien.²⁹ I figuren nedan illustreras den historiska BNP-tillväxten mellan 2010–2019 och förväntad BNP-tillväxt mellan 2020–2022.

Figur 1: BNP-tillväxt, % Sverige.



Källa: SCB för historisk data mellan 2010–2019, SEB Nordic Outlook, september 2020 för prognos 2020–2022.

Som en följd av Covid-19 har arbetslösheten i Sverige ökat och antalet arbetslösa uppgick till 502 000 i juli 2020 motsvarande 8,9 procent, vilket är en ökning med 2,0 procentenheter jämfört med samma period föregående år. Bland ungdomar ökade arbetslösheten

21 SCB, 2020.

22 SEB Nordic Outlook, maj 2020 och februari 2020.

23 SCB, 2020.

24 Sveriges Riksbank: Penningpolitisk rapport februari 2020 och SCB, 2020.

25 SCB, 2020.

26 SEB Nordic Outlook, september 2020, Nordea Economic Outlook, september 2020 och Sveriges Riksbank: Penningpolitisk rapport juli 2020.

27 Nordea Economic Outlook, september 2020.

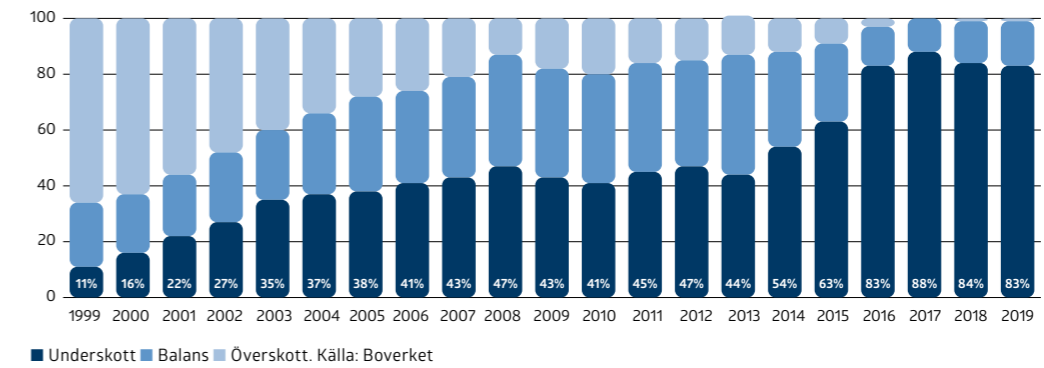
28 SEB Nordic Outlook, september 2020, Nordea Economic Outlook, september 2020 och Sveriges Riksbank: Penningpolitisk rapport juli 2020.

29 SEB Nordic Outlook, september 2020, maj 2020 och februari 2020.

18 JLL Nordic Outlook Spring 2020.
19 CBRE Sweden Real Estate Market Outlook 2020.
20 SCB, 2020.



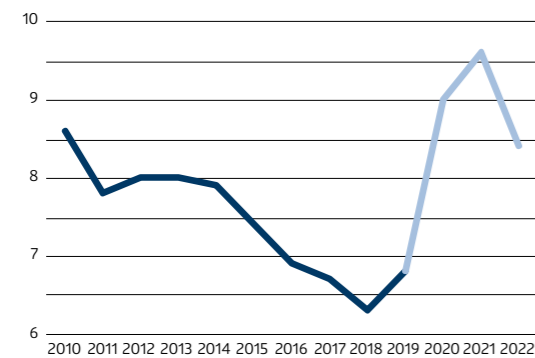
Figur 4: Sveriges kommuners bedömning av bostadsmarknadsläget 1999–2019.



med 7,0 procentenheter till 23,0 procent. Utöver detta har antalet varsel om uppsägning ökat och ett flertal tidsbegränsade anställningar har upphört under våren. Sedan den första mars 2020 har närmare 200 000 personer anmält sig som arbetslösa hos Arbetsförmedlingen och företag har ansökt om korttidspermittent för över 600 000 anställda.

Sveriges Riksbank uppskattar att arbetslösheten kommer att uppgå till 8,7 procent för 2020, 9,2 procent för 2021 och 8,3 procent 2022.³⁰ Sveriges Riksbanks prognos är i linje med SEB Nordic Outlook september 2020, som uppskattar att arbetslösheten kommer stiga till 9,0 procent under 2020 och 9,6 procent under 2021, för att sedan sjunka till 8,4 procent under 2022. Den historiska arbetslösheten mellan 2010–2019 och förväntad arbetslöshet mellan 2020–2022 illustreras i figur 2.

Figur 2: Arbetslöshet, % Sverige.



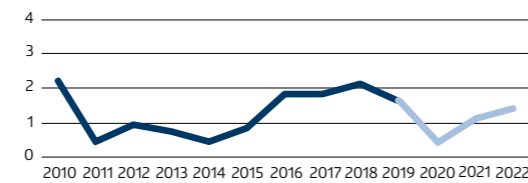
Källa: SCB för historisk data mellan 2010–2019, SEB Nordic Outlook, september 2020 för prognos 2020–2022

Även inflationstakten i Sverige har sjunkit som en konsekvens av prisförändringar kopplade till pandemin. I juli 2020 uppgick inflationstakten enligt KPIF till 0,5 procent, vilket är en nedgång från juni då inflationstakten var 0,7 procent. Nedgången förklaras främst av en lägre konsumtion som följd av Covid-19, samt lägre elpriser.³¹ I Sveriges Riksbanks Penningpolitiska rapport juli 2020 uppskattas KPIF uppgå till 0,4 procent under 2020 för att sedan stiga till 1,4 procent för både 2021

och 2022. Nordea har en likande förväntansbild, där KPIF förväntas sjunka till 0,5 procent under 2020, för att sedan återhämta sig till 1,0 procent i 2022.³²

För att motverka nedgången i ekonomin och inflationen beslutade Sveriges Riksbank om att lämna reporäntan oförändrad på noll procent i juli och signalerade en fortsatt oförändrad ränta till slutet av 2020. Sveriges Riksbank utesluter dock inte att räntan kan sänkas ytterligare framöver, om det bedöms vara en verkningfull åtgärd för att stimulera efterfrågan och stödja inflationsutvecklingen i återhämtningsfasen. Trots att den ekonomiska utvecklingen är osäker är det mycket som tyder på att det kommer behövas penningpolitiska stimulanser i form av låga räntor och en stor mängd likviditet under överskådlig tid. Statsskulderna förväntas stiga och uppgå till 41 procent av BNP under 2020, 43 procent under 2021 och 44 procent under 2022.³³ I figuren nedan illustreras den historiska inflationstakten enligt KPIF mellan 2010–2019 och förväntad inflationstakt mellan 2020–2022.

Figur 3: KPIF, % Sverige.



Källa: SCB för historisk data mellan 2010–2019, SEB Nordic Outlook, september 2020 för prognos 2020–2022.

SVENSKA FASTIGHETSMARKNADEN

UTBUD OCH EFTERFRÅGAN PÅ SVENSKA BOSTÄDER

Under 2019 påbörjades byggandet av 52 500 bostäder, inräknat nettotillskott genom ombyggnad. Det är en minskning med cirka 7 procent jämfört med 2018. 2020 förväntas antalet påbörjade bostäder minska marginellt, då 48 000 bostäder förväntas påbörjas byggas, varav cirka 23 200 förväntas vara hyresrätter, vilket understiger Boverkets bedömning om ett årligt behov av 64 000 påbörjade bostadsbyggen.³⁴

Av alla svenska kommuner uppgav 83 procent att det rådde ett underskott av bostäder 2019. Underskottet har ökat de senaste 20 åren. Endast 11 procent av alla kommuner uppgav att det råder ett underskott av bostäder under 1999. Utvecklingen mellan 1999–2019 illustreras i figur 4. Vanliga orsaker till den höga bostadsbristen är enligt Boverket höga produktionskostnader, svårigheter för privatpersoner att beviljas lån, brist på detaljplan på attraktiv mark samt svårigheter

kommuner som besvarat hur kommunens bostadsmarknadsläge förväntas se ut om tre år har 205 kommuner uppgett att det kommer råda underskott på bostäder. Av dessa har nästan alla angett att det rådde en obalans under 2019, och bedömer att underskottet kommer att kvarstå de kommande tre åren. De tre kommuner som har uppgett att det rådde balans under 2019 bedömer att de kommer finnas ett underskott på bostadsmarknaden om tre år.³⁷

Enligt Boverkets indikatorer i december 2019 var priserna på bostadsrätter i genomsnitt på samma nivå som i slutet av 2017. Innan utbrottet av Covid-19 talade Boverkets prognos för fortsatt stabila priser.³⁸

En stor andel hushåll tror på stigande priser framöver; 52 procent av de tillfrågade hushållen uppgav att de förväntade sig stigande priser under det kommande året, medan 12 procent trodde på fallande priser och 27 procent på oförändrade priser enligt SEB:s Boprisindikator publicerad i augusti 2020. SEB:s Boprisindikator har nästan återhämtat sig till nivån före vårens stora nedgång, med prisförändringar drivna av bland annat den minskande smittspridningen tillsammans med hopp om ekonomisk återhämtning och en långvarig lågräntemiljö.³⁹

Nordea uppskattar att bostadspriserna kommer öka med 6 procent under 2020, där sentimentet stärks av en förbättring på arbetsmarknaden, en återhämtning av den inhemska efterfrågan och det låga ränteläget.⁴⁰

MARKNADEN FÖR HYRESRÄTTER

Hyrorna för hyresrättslägenheter i Sverige är inte marknadsprissatta, utan regleras av bruksvärdessystemet. Hyresregleringen medför att hyresnivån kan understiga hushållens betalningsvilja för motsvarande bostad. På samma sätt kan hyran inte minska även om betalningsförmågan faller. Vid standardhöjande åtgärder som genomförs av hyresvärden kan det finnas utrymme att anpassa aktuell hyra som är närmare marknadens betalningsvilja.

Antalet bostadslägenheter i landet uppgick per den 31 december 2019 till cirka 5 miljoner, med 51



Av alla svenska kommuner uppgav 83 procent att det rådde underskott på bostäder 2019.

för byggherrar att få lån till byggprojekt. Cirka 94 procent av landets invånare bor i kommuner med brist på bostäder. Centralorter redovisar störst underskott på bostäder och är nästan alltid den del av kommuner där efterfrågan är störst i förhållande till utbudet. I storstadsregionerna, Stor-Stockholm, Stor-Göteborg och Stor-Malmö, råder det underskott på bostäder både inom centralorterna som i övriga delar av regionerna.³⁵

En utmaning som ett flertal kommuner lyfter fram är det låga utbudet av bostäder för grupper med låga inkomster eller för de som har en svag ställning på bostadsmarknaden av andra anledningar. Majoriteten av de tillfrågade kommunerna anger att det finns ett stort behov av större lägenheter, och framförallt tre-rumslägenheter. Dock har de målgrupper som behöver stora lägenheter inte alltid tillräcklig betalningsförmåga.³⁶

En fortsatt obalans mellan utbud och efterfrågan på bostäder förväntas även i framtiden. Av de 289

35 Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2019. Stor-Stockholm består av Stockholms läns samtliga 26 kommuner, Stor-Göteborg består av 13 kommuner som ligger nära Göteborgs stad och Stor-Malmö består av 12 kommuner.

36 Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2019.

37 Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2019.

38 Boverkets indikatorer december 2019.

39 SEB Boprisindikator: Fortsatt kraftig återhämtning i boprisförväntningarna som publicerades den 10 augusti 2020.

40 Nordea Economic Outlook, september 2020.

30 SCB, 2020 och Sveriges Riksbank: Penningpolitisk rapport juli 2020.

31 SCB, 2020.

32 Nordea Economic Outlook, september 2020.

33 Sveriges Riksbank: Penningpolitisk rapport juli 2020 och SEB Nordic Outlook september 2020.

34 Boverkets indikatorer september 2020.

procent av dessa belägna i flerbostadshus, 42 procent i småhus, 5 procent i specialbostäder och 2 procent i övriga hus. Hyresrätten är den vanligaste upplåtelseformen i flerbostadshus och utgör 58 procent av beståndet (jämfört med bostadsrätter som utgör 42 procent av beståndet) och är den dominanta upplåtelseformen i 257 av landets 290 kommuner. I tolv kommuner finns endast hyresrätt som upplåtelseform i flerbostadshus och endast 33 kommuner har fler bostadsrätter än hyresrätter, varav 20 kommuner är belägna i Stockholms län. Bland Sveriges största kommuner utifrån befolkning, är hyresrätten den vanligaste upplåtelseformen i sju av tio kommuner.⁴¹ Enligt Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2019 är hyresrätter också den upplåtelse-



Enligt Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2019 är också hyresrätter den upplåtelseform som flest kommuner uppger sig ha behov av.

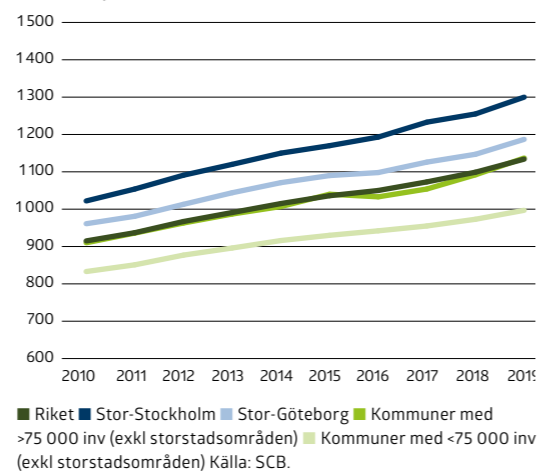
form som flest kommuner uppger sig ha behov av.

På mindre orter är ett vanligt problem att anpassa bostadsbeståndet till de behov som finns, till exempel vad gäller att få fram billiga hyresrätter så att ungdomar kan flytta hemifrån

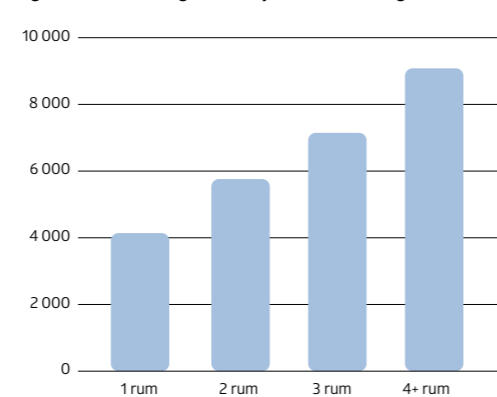
Den svenska marknaden för hyresrätter kännetecknas av stabila ökande hyror. Mellan 2010-2019 har medelårshyran per kvm ökat från 915 till 1 134 kronor för hela riket. Sedan 2010 har hyresökningarna varit relativt jämnt fördelade mellan mindre och större kommuner, vilket illustreras i figur 5.

2019 uppgick den genomsnittliga månadshyran i Sverige för en trerumslägenhet till 7 147 kronor, medan den genomsnittliga hyran för en tvårumslägenhet och enrumslägenhet uppgick till 5 761 respektive 4 140 kronor per månad. Hyresnivån avgörs primärt av fastighetens läge och den allmänna marknadssituationen och varierar mellan olika regioner och är lägst i mindre kommuner – ett hushåll i en kommun med färre än 75 000 invånare betalar i snitt cirka 1 600 kronor mindre i hyra per månad för en trerumslägenhet, jämfört med ett hushåll i Stockholm.⁴² Se figur 7 för hur den genomsnittliga månadshyran för en trerumslägenhet varierar mellan olika regioner i Sverige.

Figur 5: Hyresutveckling på bostäder i Sverige 2010–2019. Medel årshyra per kvm.

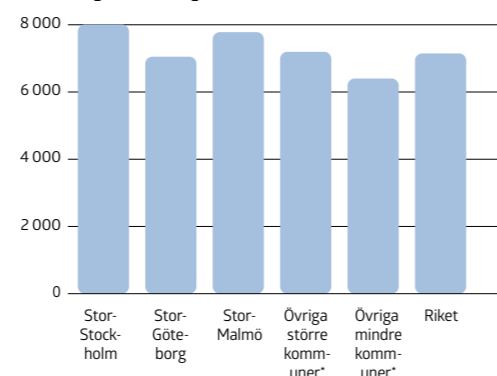


Figur 6: Genomsnittlig månadshyra, kr 2019 Sverige.



Källa: SCB.

Figur 7: Genomsnittlig månadshyra, kr 2019 trerumslägenhet Sverige.

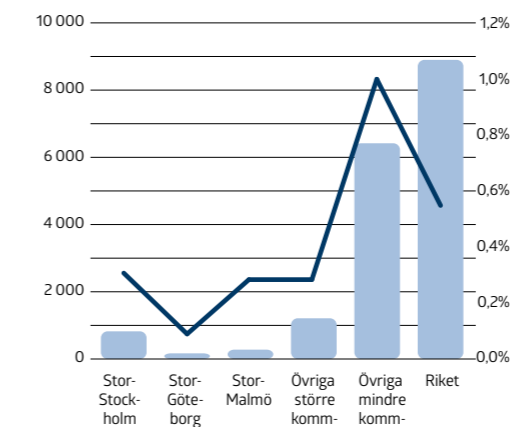


Källa: SCB. *Gränsen mellan större och mindre kommuner går vid 75 000 invånare.

Sedan slutet av 1990-talet har antalet lediga lägenheter för omedelbar uthyrning minskat. Per den 1 september 2019 var cirka 26 000 hyreslägenheter outhyrda i Sverige, av vilka 8 900 var lediga för omedelbar uthyrning, med reparation eller ombyggnad som den vanligaste orsaken till vakans.

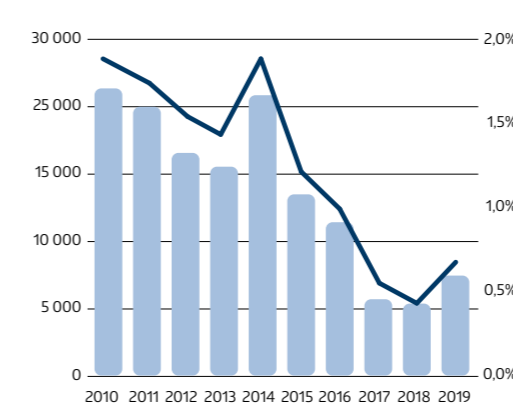
Antalet outhyrda lägenheter och antalet lediga lägenheter har ökat mellan 2017–2019 med cirka 2 500 respektive 7 300 lägenheter. Antalet lediga lägenheter 2019 är dock fortfarande ett av de lägsta sett över tid. Fördelningen av lediga lägenheter varierar mellan olika regioner med 72 procent av lediga lägenheter i kommuner med färre än 75 000 invånare. Motsvarande siffra för Stor-Stockholm, Stor-Göteborg och Stor-Malmö är 14 procent.⁴³ Mindre kommuner har generellt sett högre vakans, vilket illustreras i figur 8.

Figur 8: Antal lägenheter (vänster) lediga för uthyrning 2019 och andel av samtliga hyreslägenheter, % (höger).



Källa: SCB. *Gränsen mellan större och mindre kommuner går vid 75 000 invånare.

Figur 9: Antal lägenheter (vänster) lediga för uthyrning över tid och andel av samtliga hyreslägenheter, % (höger) Sverige.



Källa: SCB.

FASTIGHETER SOM INVESTERING

Den svenska fastighetsmarknaden är den största i Norden. Intresset för fastigheter som investeringsobjekt har varit högt under de senaste åren som kännetecknats av stora transaktionsvolym, där även det låga ränteläget bidragit till en gynnsam miljö för fastighetsinvesteringar i Sverige. Investeringarna har primärt varit fokuserade kring centralt belägna fastigheter i storstäder, vilket i sin tur pressat ner avkastningskraven. Detta har resulterat i att efterfrågan på

fastighetsinvesteringar successivt utökats från att främst omfatta Sveriges tre största städer till att i större utsträckning även omfatta tillväxtkommuner runt om i landet.⁴⁴

Fastigheter har historiskt gett en god avkastning jämfört med andra tillgångsslag i Sverige. Mellan 2000-2019 var exempelvis avkastningen för bostadsfastigheter och samtliga fastighetssegment i Sverige högre än för OMX Stockholm Allshare. Den genomsnittliga årliga avkastningen för bostadsfastigheter och samtliga fastighetssegment uppgick till 10,4 procent respektive 10,2 procent per år, vilket kan jämföras med 4,6 procent för OMX Stockholm Allshare. Även volatiliteten för både bostadsfastigheter och samtliga fastighetssegment var lägre än för OMX Stockholm Allshare. Som jämförelse uppgick den genomsnittliga årliga avkastningen för den 10-åriga svenska statsobligationsräntan till 2,7 procent 2000–2019. På senare år har räntan varit låg och uppgick till 0,04 procent under 2019. Avkastningen och volatiliteten för de olika tillgångarna illustreras i figur 10.

Figur 10: Avkastning och standardavvikelse per tillgångsslag 2000–2019.

TILLGÅNGSSLAG	GENOMSNITTLIG ÅRLIG AVKASTNING 2000–2019	KUMULATIV AVKASTNING 2000–2019	STANDARD- AVVIKELSE, ÅRLIG AVKASTNING
Bostadsfastigheter	10,4%	558%	6,2%
Samtliga fastighetssegment	10,2%	533%	6,2%
OMXS Allshare	4,6%	137%	23,5%
Svensk statsobligation (10 år)	2,7%	66%	1,7%

Källa: Nasdaq, Newsec

Totalavkastningen för bostadsfastigheter består av direktavkastning⁴⁵ och värdeförändringar. Direktavkastningen har minskat de senaste åren till följd av ett lågt ränteläge och högre värderingar. Det nuvarande låga ränteläget skulle kunna medföra fortsatt låg direktavkastning för bostadsfastigheter⁴⁶, som även påverkas av hyresregleringar. Den minskade direktavkastningen tyder på ett stort intresse från investerare. Värdeförändringar av bostadsfastigheter har varit mer volatila än direktavkastningen, särskilt före och under finanskrisen, med årliga värdeförändringar mellan -9,8 och 19,6 procent. Den genomsnittliga årliga värdeförändringen under perioden 2010–2019 uppgick till 5,1 procent. Totalavkastningen mellan 2000–2019 illustreras i figur 11.

Det låga ränteläget har skapat ett gynnsamt klimat för investeringar och den svenska fastighetsmarknaden har under de senaste åren kännetecknats av hög aktivitet och transaktionsvolym, samt ett växande genomsnittligt transaktionsvärde. Under 2019 uppgick transaktionsvolymen för samtliga fastighetssegment till 208,6 Mdkr⁴⁷, vilket överträffade den

41 SCB, 2020.

42 SCB, 2020.

43 JLL Nordic Outlook Spring 2020.

44 JLL Nordic Outlook Spring 2020.

45 Direktavkastning beräknas som driftnettot dividerat med fastighetsvärdet. Newsec definierar direktavkastning som en normaliserad siffra vilket tar hänsyn till ifall hyresnivåerna för en specifik fastighet avviker från marknadsmässiga nivåer, innebärandes att korrigeringar görs på det initiala driftnettot och att det marknadsmässiga driftnettot inte nödvändigtvis är samma som driftnettot för fastigheten vid förvärvstillfället

46 CBRE Sweden Real Estate Market Outlook 2020.

47 Newsec, baserat på transaktioner överstigande 100 Mkr i värde.

tidigare toppnoteringen från 2016, samtidigt som antalet transaktioner minskade till 281, vilket är den lägsta nivån sedan 2013.

Transaktionsvolymen inom bostadsfastighetssegmentet uppgick under 2019 till 66,8 Mdkr fördelat på 89 transaktioner. 2019 kännetecknades av ett högre genomsnittligt transaktionsvärde jämfört med åren 2010–2018; det genomsnittliga transaktionsvärdet för samtliga fastighetssegment och bostadsfastigheter uppgick till 742,4 Mkr respektive 751,0 Mkr. Transaktionsvolymen och genomsnittliga transaktionsvärden för perioden 2010–2019 illustreras i figur 12 medan antal transaktioner för samma period illustreras i figur 13. Transaktionsvolymerna förväntades enligt JLL Nordic Outlook Spring 2020 vara fortsatt höga under 2020, med Covid-19 som den största osäkerhetsfaktorn i prognosen.⁴⁸

Svenska investerare står fortfarande för merparten av fastighetsinvesteringarna i Sverige, även om internationella investerare aptit har ökat de senaste åren till följd av den svaga kronan; under 2019 stod internationella investerare för cirka 40 procent av den totala transaktionsvolymen.⁴⁹ I CBRE:s rapport, publicerad den 29 januari 2020, förväntades fortsatt höga transaktionsvolym under 2020, drivna av ett lågt ränteläge, marknadskonsolidering, fortsatt befolkningstillväxt i Sverige och bibehållet intresse från utländska investerare.⁵⁰

FORTINOVAS MARKNAD

Fortinova är verksamt i Västra Sverige, som inkluderar Västra Götalands län och Hallands län. Bolaget äger bostads-, samhälls- och kommersiella fastigheter i kommunerna Varberg, Lilla Edet, Uddevalla, Göteborg, Kungälv, Falkenberg och Trollhättan.

Fördelningen av Bolagets fastighetsbestånd per 31 augusti 2020, baserat på kommun och värde, är följande: 39 procent i Varberg, 18 procent i Lilla Edet, 16 procent i Uddevalla, 15 procent i Göteborg, 5 procent i Kungälv, 4 procent i Falkenberg och 3 procent i Trollhättan. Befolkningen i kommunerna där Bolaget har sitt fastighetsbestånd uppgår till cirka 903 000 invånare totalt, och den årliga genomsnittliga befolkningstillväxten förväntas uppgå till 1,0 procent under perioden 2019–2025, jämfört med 0,7 procent som förväntas för hela riket.⁵¹

ÖVERBLICK ÖVER FASTIGHETSMARKNADEN I VÄSTRA SVERIGE

Befolkningen i Västra Sverige uppgår till cirka 2,1 miljoner invånare, med Göteborg, Borås, Halmstad, Kungälv och Mölndal som de största kommunerna. Den största åldersgruppen i Västra Sverige är de mellan 25–44 år, som motsvarar 26,7 procent av den totala befolkningen.

Sedan 1970 har Hallands läns folkmängd ökat med 65 procent, vilket är mer än det dubbla jämfört med tillväxten om 27 procent i hela Sverige under samma period. Under 2019 var befolkningsökningen i Hallands län den tredje största procentuella befolkningsökningen i Sverige efter Stockholms län och Uppsala län. Vidare har Hallands län den högsta förvärvsfrekvensen i Sverige.⁵²

Västra Götalands läns folkmängd har sedan 1970 ökat med 26 procent och 2019 var cirka en sjättedel av Sveriges befolkning bosatt i länet. Den starka befolkningsökningen förklaras bland annat av ett ökat födelseöverskott och positivt flyttnetto – flyttningsöverskottet har ökat från 6 000 till 10 500 mellan 2000–2019.⁵³



Sedan 1970 har Hallands- och Västra Götalands läns befolkning ökat med 65 respektive 26 procent. 2019 var cirka en sjättedel av Sveriges befolkning bosatt i Västra Götaland. De kommuner Fortinova är verksamma i präglas av bostadsbrist.

Bostadsbyggandet i Hallands län har under den senaste femtonårsperioden inte varit tillräckligt omfattande för att möta den stora befolkningsökningen. Enligt Länsstyrelsen i länet har det alltför låga bostadsbyggandet varit en viktig faktor i den befintliga bostadsbristen som har en negativ påverkan på ungdomars och nyanländas möjligheter att komma in på bostadsmarknaden.⁵⁴ Västra Götaland påverkas också av en bostadsbrist till följd av ett antal år med en ökande befolkningstillväxt. Länsstyrelsen i Västra Götaland har baserat på befolkningsprognoser uppskattat att ett tillskott om 8 000 bostäder per år är nödvändig för att möta efterfrågan under de kommande tio åren. Antalet kommuner med rapporterad balans på bostadsmarknaden har fortsatt att minska.⁵⁵

Statistik från SCB för 2019 visar att totalt 11 487 bostadslägenheter färdigställdes i Västra Sverige

48 JLL Nordic Outlook Spring 2020.

49 JLL Nordic Outlook Spring 2020.

50 CBRE Sweden Real Estate Market Outlook 2020.

51 Årlig förväntad befolkningstillväxt från SCB för Varberg, Lilla Edet, Uddevalla, Göteborg, Kungälv, Falkenberg och Trollhättan viktat med Fortinovas fastighetsvärde per kommun, per 31 augusti 2020.

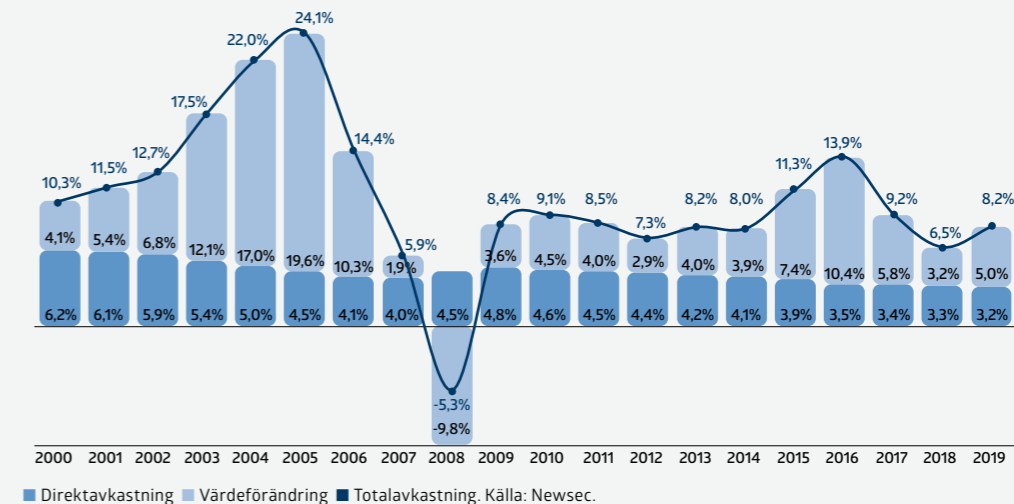
52 Region Halland: Fakta om Halland. regionhalland.se/om-region-halland/statistik-och-analys/.

53 Västra Götalandsregionen: Demografi i Västra Götalandsregionen. vregion.se/ov/data-och-analys/analysportalen/#s=datelfj.

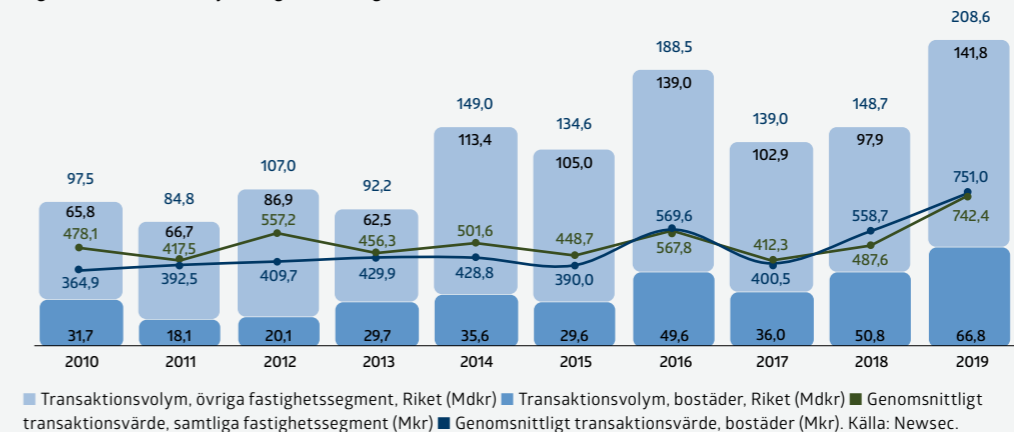
54 Länsstyrelsen Hallands Läns rapport: Bostadsmarknadsanalys Halland 2019.

55 Länsstyrelsen i Västra Götalands läns rapport: Bostadsmarknadsanalys Västra Götalands län 2019.

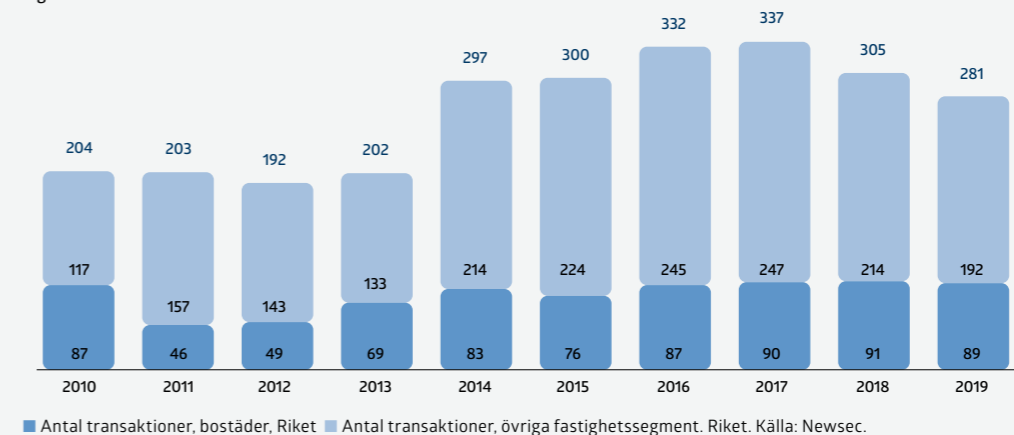
Figur 11: Totalavkastning bostadsfastigheter 2000–2019.



Figur 12: Transaktionsvolym och genomsnittligt transaktionsvärde 2010–2019.



Figur 13: Antal transaktioner 2010–2019.



under året, varav 9 858 i Västra Götalands län och 1 629 i Hallands län. Det är en ökning från 2018, då totalt 7 951 bostadslägenheter färdigställdes, jämfört mot de 55 659 bostadslägenheter som färdigställdes i Sverige 2019. Antalet påbörjade bostadslägenheter i Västra Sverige uppgick till 10 447 lägenheter under 2019, av vilka 9 054 påbörjades i Västra Götalands län och 1 393 i Hallands län. Totalt var antalet påbörjade bostadslägenheter 48 709 i Sverige under 2019.⁵⁶ Trots ökat bostadsbyggande är underskottet på bostäder fortsatt stort.

De kommuner som Fortinova är verksamt i präglas av bostadsbrist. Enligt Bostadsmarknadsenkäten 2019, framtagen av Boverket, uppvisar Varberg, Lilla Edet, Uddevalla, Göteborg, Kungälv och Trollhättan ett underskott på bostäder i kommunen. Enbart Falkenberg uppvisar balans mellan utbud och efterfrågan och ingen av kommunerna där Fortinova äger fastigheter har uppvisat ett överskott av efterfrågan sedan 2002. De kommunala bostadsköerna för dessa kommuner är mellan två och elva år.

Varberg



Antal invånare: 64 601
Befolkningstäthet: 73,3 inv./km²
Genomsnittlig årshyra: 1 001 kr/kvm
Kommunal bostadskö: 11–12 år
Pendeltid till Göteborg: ~45 minuter
Källa: SCB

Varbergs kommun är belägen i Hallands län och har en befolkning på cirka 65 000 invånare. Varberg redovisade under 2018 en 3,6 procent högre medianinkomst jämfört med snittet i Sverige, samtidigt som den genomsnittliga årliga befolkningstillväxten förväntas uppgå till 0,8 procent under perioden 2019–2025. Bolaget bedömer att Varberg har goda förutsättningar till allmänna kommunikationer; med närhet till motorvägen E6/E20, samt goda kommunikationer med pendeltåg och buss eller tåg till andra kommuner inom Västra Sverige, som förväntas utvecklas ytterligare i samband med byggstarten för byggandet av dubbelspår på Väst kustbanan och en tunnel som går igenom Varberg (byggstart den 19 december 2019). Utbyggnaden förväntas även leda till en högre kapacitet på banan och en ökad turtäthet.

56 SCB, 2020.

57 Bedömd kommunal bostadskö av Bolaget efter samtal med Varbergsbostadsaktiebolaget.

58 SCB, 2020. Varbergs Kommun: Varbergstunneln. varberg.se/byggabomiljo/varbergvaxer/varbergstunneln.4.68ad06f4161342fe7df6c490.html.

Varbergs Kommun: Om Västerport. varberg.se/byggabomiljo/varbergvaxer/vasterport/omvasterport.4.d15b63d16105e971a164952.html.
Boverkets bostadsmarknadsenkät 2019, Newsec.

59 Bedömd kommunal bostadskö av Bolaget efter samtal med AB Edethus.

60 SCB, 2020. Boverkets bostadsmarknadsenkät 2019, Newsec.

Utöver utbyggnaden av Väst kustbanan planerar Varbergs kommun att bygga cirka 2 500 lägenheter i Västerport, en ny stadsdel i Varberg. Per januari 2019 rådde det bostadsbrist i Varberg och den bedömda kommunala bostadskön är cirka 11–12 år.⁵⁷ Vakansgraden på bostäder i Varberg har uppgått till 0 procent under samtliga år mellan 2010–2019.

Varbergs största privata arbetsgivare är Södra Skogsägarna Ekonomisk Förening och kommunen är den största offentliga arbetsgivaren.⁵⁸

Lilla Edet



Antal invånare: 14 109
Befolkningstäthet: 44,5 inv./km²
Genomsnittlig årshyra: 1 021 kr/kvm
Kommunal bostadskö: 3 år
Pendeltid Göteborg: ~25 minuter
Källa: SCB

Lilla Edets kommun är belägen i Västra Götalands län och har en befolkning på drygt 14 000 invånare. Den förväntade genomsnittliga årliga befolkningstillväxten uppgår till 1,4 procent under perioden 2019–2025, jämfört med rikets tillväxt om 0,7 procent.

Bolaget bedömer att Lilla Edet har goda förutsättningar till allmänna kommunikationer; med närhet till motorväg E45 och en ny pendelstation som öppnades 2018, vilken bidrog till förbättrade förbindelser till Göteborg och Trollhättan. Per januari 2019 rådde det bostadsbrist i Lilla Edet och den bedömda kommunala bostadskön är cirka 3 år.⁵⁹ 2019 uppgick vakansgraden på bostäder i Lilla Edet till 1,0 procent och har i genomsnitt varit 1,2 procent mellan 2010–2019.

Lilla Edets största privata arbetsgivare är Nytida Solhaga by AB och kommunen är den största offentliga arbetsgivaren.⁶⁰ Även Essity är en stor privat arbetsgivare i kommunen.

Uddevalla



Antal invånare: 56 703
Befolkningstäthet: 88,2 inv./km²
Genomsnittlig årshyra: 1 004 kr/kvm
Kommunal bostadskö: 3 år
Pendeltid Göteborg: ~70 minuter
Källa: SCB

Uddevallas kommun är belägen i Västra Götalands län och har en befolkning på cirka 57 000 invånare. Den förväntade genomsnittliga årliga befolkningstillväxten uppgår till 0,8 procent under perioden 2019–2025, jämfört med rikets tillväxt om 0,7 procent.

Enligt en analys om förbättrade allmänna kommunikationer, utförd av Sveriges Byggindustrier i Uddevalla, Företagarna i Uddevalla och Uddevalla kommun, kommer restiden till Göteborg att minska med 40 procent, till följd av utbyggnaden av Bohusbanan med ett dubbelspår. Per januari 2019 rådde det bostadsbrist i Uddevalla och den bedömda kommunala bostadskön är cirka 3 år.⁶¹

Uddevalla har haft en vakansgrad på bostäder om 0 procent under samtliga år 2010–2019. Uddevallas största privata arbetsgivare är Ikea och kommunen är den största offentliga arbetsgivaren.⁶²

Göteborg



Antal invånare: 579 281
Befolkningstäthet: 1 293,5 inv./km²
Genomsnittlig årshyra: 1 197 kr
Kommunal bostadskö: 7 år
Källa: SCB, Boplats Göteborg

Göteborg som är Sveriges näst största stad sett till antal invånare (579 281 per 31 december 2019) kännetecknas av ett starkt näringsliv med globala och kunskapsintensiva företag som exempelvis Volvo AB, Volvo Cars, SKF och AstraZeneca. Volvo AB och Volvo

61 Bedömd kommunal bostadskö av Bolaget efter samtal med Uddevallahem, Bostadsstiftelsen.

62 SCB, 2020. Boverkets bostadsmarknadsenkät 2019, Newsec, Boplats Göteborg, Uddevalla kommun uddevalla.se/kommun-och-politik/nyheter/nyhetsarkiv/2018-02-09-ny-analys-visar-nytta-med-dubbelspar-pa-bohusbanan.html.

63 SCB, 2020. 100% Fakta & Statistik Om Göteborgsregionens näringsliv 2020/21, Business Region Göteborg. businessregiongoteborg.se/sv/kontext/nu-slappas-fakta-statistik-2019.

64 Stor-Göteborg är en av SCB definierad storstadsregion som inkluderar och omger Göteborg.

65 Bedömd kommunal bostadskö av Bolaget efter samtal med Eksta Bostads AB.

Cars är Sveriges två största privata arbetsgivare och har sina svenska huvudsäten i Göteborg. Den största offentliga arbetsgivaren är Göteborg Stad.

Den genomsnittliga årliga befolkningstillväxten förväntas uppgå till 1 procent under perioden 2019 – 2025, jämfört med den nationella befolkningstillväxten om 0,7 procent. Vidare växte den reala lönesumman i Göteborg med 4 procent under 2019, jämfört med Sverige i helhet där lönesumman växte med 3,1 procent. Tillväxten i lönesumman har varit som störst inom byggbranschen och tjänstesektorn. Under 2019 startades drygt 7 500 nya företag i Göteborgsregionen, vilket motsvarade drygt 11 procent av alla nystartade företag i Sverige.⁶³

Kungälv



Antal invånare: 84 395
Befolkningstäthet: 137,4 inv./km²
Genomsnittlig årshyra: 1 222 kr/kvm
Kommunal bostadskö: 2–4 år
Pendeltid Göteborg: ~20 minuter
Källa: SCB

Kungälv kommun, den nordligaste kommunen i Hallands län och en del av Stor-Göteborg⁶⁴, har en befolkning på drygt 84 000 invånare. Den genomsnittliga årliga befolkningstillväxten förväntas uppgå till 1,2 procent under perioden 2019–2025, jämfört med den nationella befolkningstillväxten om 0,7 procent under samma period.

Kungälv kännetecknas av sin stora andel företag och har idag drygt 10 000 aktiva företag i 592 verksamma branscher. Cirka 9 procent av arbetskraften består av småföretagare. Kommunen redovisade den tredje högsta förvärvsfrekvensen i Sverige mätt som andel av befolkningen, 20–64 år, som förvärvsarbetade någon gång under året. Vidare har Kungälv den åttonde lägsta arbetslösheten i Sverige mätt som andel av den registerbaserade arbetskraften, 16–64 år, som är öppet arbetslösa eller sökande i program med aktivitetsstöd.

Bolaget bedömer att Kungälv har goda förutsättningar till allmänna kommunikationer; med närhet till motorvägen E6/E20 samt pendeltåg och bussförbindelser. Per januari 2019 rådde det bostadsbrist i Kungälv och den bedömda kommunala bostadskön är cirka 2–4 år.⁶⁵ Kungälv har haft en vakansgrad

av bostäder på 0 procent samtliga år mellan 2010–2019.

Veteranpoolen AB är den största privata arbetsgivaren i Kungälv, där även MediQ är en stor privat arbetsgivare, medan Kungälv kommun är den största offentliga arbetsgivaren.⁶⁶

Falkenberg



Antal invånare: 45 367
Befolkningstäthet: 40,3 inv./km²
Genomsnittlig årshyra: 1 105 kr/kvm
Kommunal bostadskö: 4–5 år
Pendeltid Göteborg: ~55 minuter
Källa: SCB, Falkenbergs Bostads AB

Falkenbergs kommun är belägen i Hallands län och har en befolkning på drygt 45 000 invånare och är till ytan den största och till invånarantalet den fjärde största av länets kommuner. Den genomsnittliga årliga befolkningstillväxten förväntas uppgå till 1,1 procent under perioden 2019–2025, jämfört med rikets tillväxt om 0,7 procent. Falkenberg har de senaste åren stigit i rankingen för företagsklimat och var den åttonde högst rankade kommunen i Sverige av 290 kommuner under 2019.

Bolaget bedömer att Falkenberg har goda förutsättningar till allmänna kommunikationer; med närhet till motorvägen E6/ E20 och en pendlingstid till Göteborg om cirka 55 minuter. Per januari 2019 rådde det balans på bostäder i Falkenberg enligt Boverket. Den kommunala bostadskön i Falkenberg är cirka 4–5 år.⁶⁷ Sedan 2012 har Falkenberg uppvisat en vakansgrad av bostäder på 0 procent.

Falkenbergs största privata arbetsgivare är Gekås Ullared AB och kommunen är den största offentliga arbetsgivaren.⁶⁸ Utöver dessa är även Carlsberg en stor arbetsgivare i kommunen.

Trollhättan



Antal invånare: 59 058
Befolkningstäthet: 143,4 inv./km²
Genomsnittlig årshyra: 1 037 kr/kvm
Kommunal bostadskö: 3 år
Pendeltid Göteborg: ~30 minuter
Källa: SCB

Trollhättans kommun, belägen i Västra Götalands län, har en befolkning på drygt 59 000 invånare. Den förväntade genomsnittliga årliga befolkningstillväxten uppgår till 0,5 procent under perioden 2019–2025.

Bolaget bedömer att Trollhättan har goda förutsättningar till allmänna kommunikationer med närhet till motorvägen E45. Per januari 2019 rådde det bostadsbrist i Trollhättan och den kommunala bostadskön är cirka 3 år.⁶⁹ Sedan 2012 har Trollhättan uppvisat en vakansgrad av bostäder på 0 procent.

Trollhättans huvudsakliga arbetsgivare är GKN Aerospace, Vattenfall och Trollhättans kommun, varav GKN Aerospace är den största privata arbetsgivaren och Trollhättans kommun den största offentliga.⁷⁰

66 SCB, 2020, Kungälv kommun: Fakta om näringslivet. [kungalva.se/Naringsliv-och-arbete/0m-Kungalvas-naringsliv/Fakta-om-naringslivet/](https://www.kungalva.se/Naringsliv-och-arbete/0m-Kungalvas-naringsliv/Fakta-om-naringslivet/). Boverkets bostadsmarknadsenkät 2019 och Newsec.

67 Falkenbergs Bostads AB.

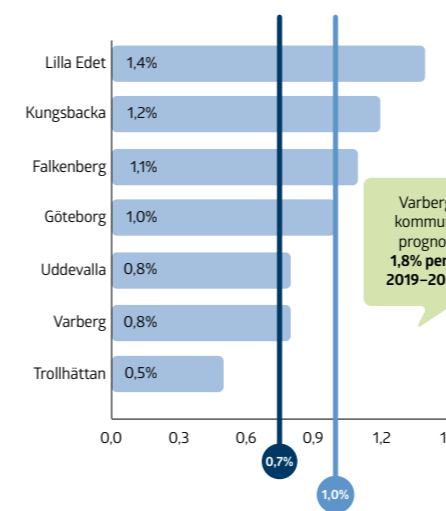
68 SCB, 2020, Svenskt Näringslivs hemsida, Boverkets bostadsmarknadsenkät 2019 och Newsec.

69 Bedömd kommunal bostadskö av Bolaget efter samtal med AB, Eidar, Trollhättans bostadsbolag.

70 SCB, 2020, Boverkets bostadsmarknadsenkät 2019 och Newsec.



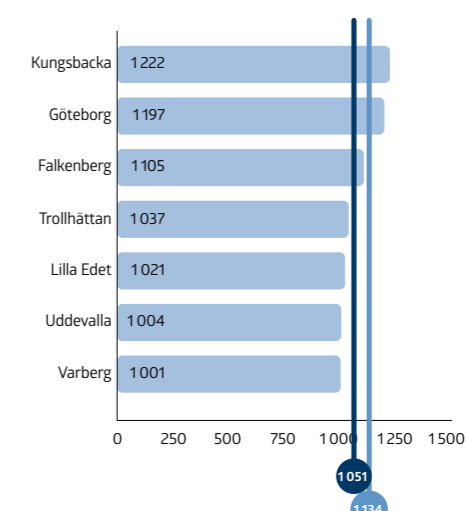
Figur 14: Genomsnittlig årlig befolkningstillväxt!



■ Befolkningstillväxt ('19-'25)
■ Fortinova genomsnitt ('19-'25)
■ Total befolkningstillväxt ('19-'25)
Källa: SCB, Varbergs kommun.

i) Årlig förväntad befolkningstillväxt från SCB för Varberg, Lilla Edet, Uddevalla, Göteborg, Kungälv, Falkenberg och Trollhättan viktat med Fortinovas förvaltningsfastighetsvärde per kommun per 31 augusti 2020. Befolkningstillväxten mellan 2019 – 2025 baseras på data från SCB som räknar utifrån demografiska faktorer medan Varberg kommuns estimat om 1,8 procent baseras på byggnadsplaner.

Figur 15: Genomsnittlig årshyra 2019, Kr per kvm!



■ Genomsnittlig årshyra per kvm
■ Fortinova genomsnitt
■ Riket
Källa: SCB.

i) Genomsnittlig årshyra, Kr per kvm från SCB för Varberg, Lilla Edet, Uddevalla, Göteborg, Kungälv, Falkenberg, och Trollhättan viktat med Fortinovas förvaltningsfastighetsvärde per kommun per 31 augusti 2020. Riket härrör sig till genomsnitt för hyresnivån i Sverige.

I figur 14 illustreras den förväntade genomsnittliga årliga befolkningstillväxten mellan 2019 – 2025 för samtliga av de kommuner som Fortinova är verksamt inom. Lilla Edet uppvisar den högsta förväntade tillväxten medan Trollhättan uppvisar den lägsta. Fortinovas genomsnittliga tillväxt uppgår till 1,0 procent jämfört med 0,7 procent som förväntas för totala tillväxten i Sverige.

I figur 15 illustreras den genomsnittliga årshyran per kvm 2019 för samtliga av de kommuner som Fortinova är verksamt inom. Kungälv uppvisar den högsta årshyran medan Varberg uppvisar den lägsta. Fortinovas genomsnittliga årshyra uppgår till 1 051 kr.

KONKURRENTER

Fortinova är i dag verksamt i Västra Sverige och är en av flera aktörer inom regionens hyresbostadsmarknad, vars bestånd kännetecknas av låg vakans. Bolaget är aktivt på en konkurrensutsatt marknad, som kännetecknas av konkurrensutsatta förvärvsprocesser i alla storleksklasser, där såväl kommunala bostadsbolag som privata aktörer förekommer. Privata aktörer utgörs av bland annat privatpersoner, lokala och regionala fastighetsägare såväl som större börsnoterade bolag.

VERKSAMHETS- BESKRIVNING

INTRODUKTION

Fortinova har sedan starten 2010 fokuserat på att förvärva, utveckla och förvalta främst bostadsfastigheter vilka, enligt Fortinovas bedömning, har dokumenterade starka kassaflöden och en målsättning att generera en positiv avkastning över tid, oberoende av marknadens utveckling. Fortinova har ett geografiskt fokus på tillväxtkommuner i Västra Sverige, som Bolaget avser att fortsätta växa i. Den 31 augusti 2020 bestod Fortinovas fastighetsbestånd av 108 bostadsfastigheter, 12 kommersiella fastigheter, 3 samhällsfastigheter och 1 759 lägenheter. Värdet på Fortinovas förvaltningsfastigheter uppgick till cirka 2,3 Mdkr.



Fortinova har ett geografiskt fokus på tillväxtkommuner i Västra Sverige och Bolagets förvaltningsfastighetsvärde består till 86 procent av bostadsfastigheter.

Grunden till Fortinovas affärsidé bygger på förutsägbarhet, lönsamhet och tillväxt oavsett konjunktur. Fortinova uppnår långsiktig värdetillväxt genom att investera i kommuner som Bolaget anser vara attraktiva platser att bo, arbeta och leva i. Fortinova utvärderar kontinuerligt möjliga förvärv i nuvarande och nya kommuner. Genom en tydligt definierad investeringsfilosofi, en marknadsnära organisation med lokal närvaro och ett brett nätverk i Västra Sverige samt stark förvärvshistorik anser Bolaget sig ha goda förutsättningar att genomföra affärer med begränsad konkurrens och till en attraktiv värdering.

Fastighetsbeståndet består främst av bostadsfastigheter belägna i tillväxtkommuner i Västra Sverige. Den 31 augusti 2020 hade Fortinova fastigheter i Varberg, Lilla Edet, Uddevalla, Göteborg, Kungälv, Falkenberg och Trollhättan. Den 31 augusti 2020 bestod förvaltningsfastigheternas värde till 86 procent av bostadsfastigheter, 11 procent av kommersiella fastigheter (exempelvis handel, kontor, lager och logistik) och resterande 2 procent av samhällsfastigheter med skattefinansierade hyresgäster såsom skolor och förskolor. Koncernens totala uthyrningsbara area uppgår till 146 887 kvm och det totala hyresvärdet uppgår till 164,5 Mdkr med en ekonomisk uthyrningsgrad uppgående till 99 procent. Vakansrisken och hyresrisken bedöms vara låga då samtliga fastigheter är belägna i kommuner som bedöms ha god befolkningstillväxt, varav alla kommuner förutom Falkenberg uppvisar ett underskott av bostäder.

HISTORIK

ÅR	HÄNDELSE
2010	Fortinova grundades den 19 november 2010 av Anders Johansson och Anders Valdemarsson. Samma år förvärvades tre bostadsfastigheter i centrala Varberg.
2012	Förvärv av tre fastigheter i centrala Kungälv med ett fyrtiotal lägenheter och en skolbyggnad.
2013	Under året förvärvade Fortinova sex bostadsfastigheter i Kungälv kommun och tre fastigheter i Varberg. Bolaget tillträdde även ett av de största privata fastighetsbolagen i Varbergs kommun, med drygt 100 lägenheter till ett värde om 43 Mdkr.
2014	Under året genomfördes ett flertal affärer: <ul style="list-style-type: none"> – Tillträde till aktierna i ett fastighetsförvaltande bolag med 43 lägenheter i centrala Kungälv. – Förvärv av 50 procent av en byggrätt i centrala Kungälv (Västra Villastaden) med rätten att uppföra 19 lägenheter. – Förvärv av 32 lägenheter i Varbergs kommun.
2015	Förvärv av ett fastighetsförvaltande bolag med 2 100 kvm bostäder och lokaler i centrala Varberg samt ett fastighetsförvaltande bolag med tre kommersiella fastigheter, med en uthyrningsbar yta om 7 000 kvm. Förvaltningsfastighetsvärdet passerade ett värde om 500 Mdkr.
2016	Fortinova passerade 100 aktieägare och frånträdde två fastighetsförvaltande bolag i Kungälv kommun med en realisationsvinst om 34 Mdkr.
2017	Fortinova genomförde förvärv av fastigheter i Falkenberg och fortsatte sin expansion söderut. Förvaltningsfastighetsvärdet passerade ett värde om 1 Mdkr.
2018	Fortinova fortsatte sin expansion till Lilla Edet och Trollhättan. Förvaltningsfastighetsvärdet passerade ett värde om 1,5 Mdkr.
2019	Förvaltningsfastighetsvärdet passerade ett värde om 1,7 Mdkr och ytterligare förvärv genomfördes i Falkenberg, Trollhättan och Uddevalla. Tre av Bolagets fastigheter i Varberg fick ett positivt planbesked.
2020	Inför noteringen på Nasdaq First North Premier Growth Market tog Fortinova under våren 2020 in cirka 419 Mdkr från ICA-handlarnas Förbund, SEB:s Private Banking-nätverk, befintliga investerare samt vissa ytterligare investerare. Under året genomfördes ett flertal affärer: <ul style="list-style-type: none"> – Förvärv av fastighet i Varberg för 21 Mdkr. – Förvärv av fastigheter i Uddevalla till ett värde av 172 Mdkr. – Förvärv av fastighet i Göteborg, värderad till 316 Mdkr. Den 31 augusti 2020 bestod Fortinovas fastighetsbestånd av 108 bostadsfastigheter, 12 kommersiella fastigheter, 3 samhällsfastigheter och 1 759 lägenheter, med ett förvaltningsfastighetsvärde om cirka 2,3 Mdkr.

VISION, AFFÄRSIDÉ OCH MÅL

VISION

Bolagets vision är att vara Västra Sveriges mest framstående fastighetsbolag på bostadsfastighetsmarknaden.

AFFÄRSIDÉ

Fortinova ska vara ett fastighetsbolag som förvärvar, utvecklar och förvaltar bostadsfastigheter i Västra Sverige med positiva kassaflöden och goda möjligheter till värdetillväxt.

Bolaget investerar i bostadsfastigheter i kommuner med god befolkningstillväxt i Västra Sverige. Fortinova uppnår långsiktig värdetillväxt genom att investera i orter där människor vill bo, arbeta och leva. Bolagets strategi är vidare att bostadsfastigheter över tid ska utgöra 80 procent av portföljens totala förvaltningsfastighetsvärde för att erhålla en hög riskjusterad avkastning.

FINANSIELLA MÅL

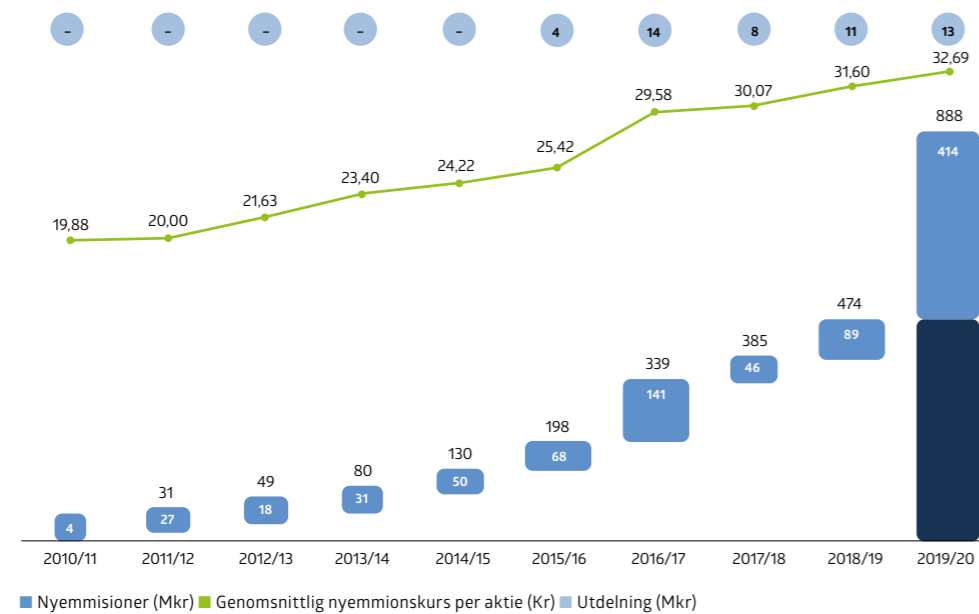
Koncernens målsättning är fortsatt tillväxt med krav på lönsamhet och positiva kassaflöden. De finansiella mål som ska uppfyllas över tid är att:

- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 250 procent;
- Nettobelåningsgraden ska uppgå till 55–65 procent; och
- Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 10 procent.

Se avsnitt "Utvald historisk finansiell information – Definitioner av nyckeltal som inte definieras enligt IFRS" för definition av räntetäckningsgrad, nettobelåningsgrad och avkastning på eget kapital.

Per den 31 augusti 2020 uppgick Koncernens räntetäckningsgrad till 321 procent, nettobelåningsgrad till 41 procent och avkastning på eget kapital uppgick till 9 procent. Nyemissionerna uppgående till ett nettobelopp om cirka 414 Mdkr under räkenskapsåret 2019/20 hade en påverkan på nettobelåningsgraden och avkastningen på

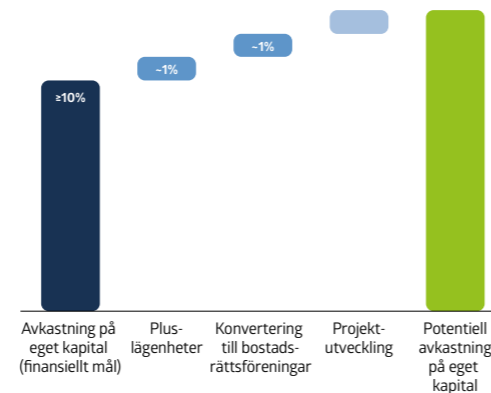


Utdelning och nyemissioner 2010/11 – 2019/20⁷⁴:

eget kapital vilket resulterar i att bolaget inte uppfyller de finansiella målen för dessa mått under räkenskapsåret 2019/20.

Fortinovas affärsplan syftar till att uppnå det nuvarande finansiella målet avseende avkastning på eget kapital med intern fastighetsförvaltning av den nuvarande fastighetsportföljen och användande av likviden från noteringen på Nasdaq First North Premier Growth Market. Bolaget har identifierat följande initiativ med potential att ytterligare förbättra avkastningen på eget kapital:

- **Pluslägenheter:** Bolaget bedömer att cirka 40 procent⁷¹ av bostadsbeståndet har potential att bli konverterade till Pluslägenheter. Konvertering till Pluslägenheter ökar hyresnivåer och fastighetsvärdet – ledningen bedömer att hyran i snitt ökar med cirka 55 procent efter att lägenheten uppgraderats till en Pluslägenhet, samt att uppgraderingen resulterar i en högre efterfrågan och lägre vakansrisk, eftersom renoverade lägenheter är mer eftertraktade av hyresgäster. Se avsnitt "Verksamhetsbeskrivning – Pluslägenheter".
- **Konvertering till bostadsrättsföreningar:** Fortinova har historisk uppnått realisationsvinster på cirka 5–35 Mkr per fastighet.
- **Projektutveckling:** Utöver långsiktig förvaltning äger Fortinova potentiella byggrätter⁷² som efter fastställd detaljplan kan komma att ge en total area om cirka 40 500 kvm BTA. Bolaget bedömer att projektutveckling kan ha en positiv effekt på avkastning på eget kapital, men det har i dagsläget inte kvantifierats i detalj. Se avsnitt "Verksamhetsbeskrivning – Projektutveckling".

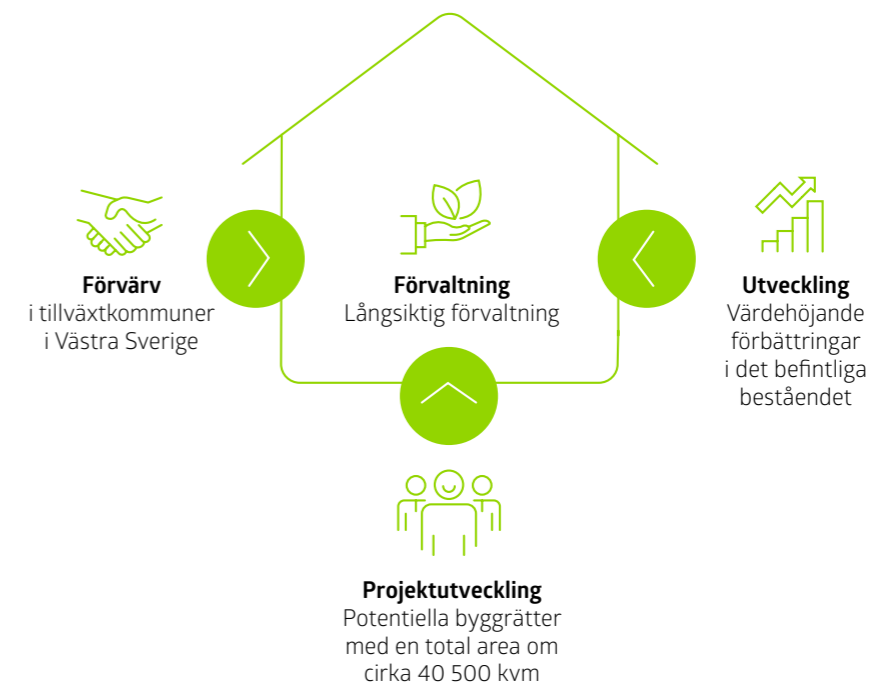
Illustrativ potentiell avkastning på eget kapital⁷³:

UTDELNINGSPOLICY

Fortinova är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag och bolagets utdelningspolicy är baserad på en ambition att överföra löpande förvaltningsresultat. Vid bedömning av utdelningens storlek ska Bolagets investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur beaktas. Utdelningen ska långsiktigt uppgå till minst 40 procent av förvaltningsresultatet belastat med schablonskatt.

HISTORISKA NYEMISSIONER OCH UTDELNINGAR

Bolaget har historiskt varit framgångsrikt i att ta in kapital från befintliga aktieägare och nya investerare. Mellan räkenskapsåren 2010/11 och 2019/20 har Bolaget tagit in cirka 900 Mkr i eget kapital. Under senare år har Fortinova även delat ut kapital till dess aktieägare. Totalt har Bolaget delat ut cirka 52 Mkr sedan räkenskapsår 2015/16.



STRATEGI

Fortinovas strategi är långsiktig förvaltning av bostadsfastigheter genom förvärv, utveckling och fastighetsförvaltning. Fokus ligger på tillgångar vilka, enligt Fortinovas bedömning, har dokumenterade starka kassaflöden med målsättningen att generera en positiv avkastning över tid oberoende av marknadens utveckling. Fortinovas strategi består av följande:

- Långsiktig förvaltning av bostäder genom förvärv, utveckling och egen förvaltning.
- Fortsätta utveckla bostadsfastigheter i växande kommuner i Västra Sverige genom att bibehålla starka relationer till hyresgäster och lokala organisationer.
- Utveckla befintlig fastighetsportfölj genom värdeskapande förbättringar såsom projektutveckling och Pluslägenheter.
- Fortsätta ha hållbarhet som en integrerad del av verksamheten genom Fortinovas tre hörnstenar: ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet.

FÖRVALTNING

Fortinovas förvaltningsorganisation består av 16 heltidsanställda och 4 säsongsarbetare på sommaren som förvaltar de fastigheter som Koncernen förvärvat. Fortinova bedriver långsiktig förvaltning med målet att driva intern förvaltning av samtliga fastigheter. För att bedriva effektiv förvaltning och bibehålla nöjda kunder har Bolaget nära kontakt med befintliga hyresgäster, vilket hjälper Fortinova att identifiera hyresgästernas önskemål.

Fortinova överför fastighetsförvaltningen från externa förvaltare till att driva den i egen regi efter

förvärv och har historiskt sett ofta lyckats uppnå effektivitetsförbättringar i form av ökade intäkter och/eller minskade kostnader. Koncernen arbetar kontinuerligt med att förbättra förvaltningen genom strikt kostnadskontroll och höjda hyresintäkter. Ökade hyresintäkter sker t.ex. genom förbättrad hyreshantling och identifiering av hyresintäkter som debiterats under avtalsnivåer innan Fortinovas tillträde till en förvärvad fastighet. Hyresintäkter som debiterats under avtalsnivåer kan exempelvis vara hyror som inte justerats för årliga hyreshöjningar eller där debiteringen uteblivit i sin helhet för exempelvis parkeringsplatser. För att minska kostnader genomförs kontinuerligt driftsanalyser på fastighetsnivå. Fortinova arbetar med att minska kostnader genom att bland annat optimera energiförbrukning samt se över kostnader för underhåll och taxebundna kostnader⁷⁵. Vidare har Bolaget fortlöpande kontakt med leverantörer för att se över inköp och ramavtal kopplat till drift- och underhållskostnader. Vid större projekt tar Bolaget fram kalkyler och underlag vid hyresgäst Anpassningar eller stamrenoveringar samt samordnar entreprenörer för bland annat inköp och upprättar anbudsfrågan. Vidare effektiveras förvaltningen genom sammanslagning och integration av fastighetsförvaltningssystem och andra digitaliseringsinitiativ.

FÖRVARV

Fortinova arbetar kontinuerligt med att utvärdera förvärv av fastigheter och byggrätter. Bolaget har en tydligt definierad investeringsfilosofi och utför fastighetsförvärv i kommuner inom Västra Sverige med befolkningstillväxt. Vidare ska fastigheterna uppvisa positiva kassaflöden med målsättningen att generera en

⁷¹ Baserad på en analys av beståndet genomförd per den 31 maj 2020.

⁷² Potentiella byggrätter är fastigheter med, av Bolaget bedömd, förvärtningspotential. På samtliga fastigheter utom tre har planprocess inletts och/eller ny detaljplan antagits.

⁷³ Uppskattningen för konvertering till Pluslägenheter är baserad på ett räkneexempel som antar en årlig konvertering av 30 lägenheter med en genomsnittlig storlek på 60 kvm, investeringar om cirka 0,5 Mkr per lägenhet, hyreshöjningar om cirka 500 kr / kvm / år, vilket leder till en ökning av hyresintäkter om cirka 0,9 Mkr första året. Antagen avkastning på 4,5 procent innebär en realiserad värdeökning om 20 Mkr.

⁷⁴ Fortinovas räkenskapsår avser perioden 1 september – 31 augusti. Genomsnittlig nyemissionskurs per aktie är hämtad från Koncernens interna redovisningssystem.

Förvärvsprocess:



Identifiering:
Bolagets ledning och nätverk (aktieägare och övriga relationer)



Värdering och analys:
Sker internt inom bolaget under ledning av Vice VD och ansvariga för fastighetsförvärv



Utvärdering:
Hela Bolagets ledningsgrupp



Beslut:
Styrelsen

positiv avkastning över tid oberoende av marknadens utveckling samt goda möjligheter till värdetillväxt, låg risk för vakans och en stabil hyresmarknad.

Lokal närvaro och ett brett nätverk är nyckelfaktorer för att konstant kunna utvärdera ett tillräckligt antal förvärvskandidater, ha tillgång till affärer som sker utanför publika försäljningsprocesser och uppnå en långsiktig stabil och attraktiv avkastning. Flera av Fortinovas förvärv sker i en bilateral process utan konkurrerande budgivare. Detta uppnås genom att agera i kommuner där Fortinova har ett brett nätverk bestående av t.ex. aktieägare, konsulter och fastighetsmäklare.

Bolaget har en tydlig förvärvsprocess som består av identifiering, värdering och analys, utvärdering och beslut.

■ Värderingen och analysen sker internt inom Bolaget under ledning av Koncernens Vice VD och ansvariga för fastighetsförvärv. Den potentiella förvärvskandidaten utvärderas utifrån hur väl den passar in i Fortinovas strategi och huruvida kriterier för bland annat överskottsgrad, direktavkastning, ekonomisk uthyrningsgrad, utvecklingspotential och fastighetsvärde per kvm uppfylls. Vidare görs en värdering av fastighetsbeståndet.

■ När värderingen och analysen är genomförd görs en utvärdering tillsammans med hela ledningsgruppen. Om förvärvskandidaten anses passa in i Bolagets strategi och uppfylla Bolagets kriterier presenteras den till styrelsen.

■ Styrelsen utvärderar den potentiella affären och tar beslut huruvida Bolaget ska gå vidare i processen med förvärvskandidaten eller inte.

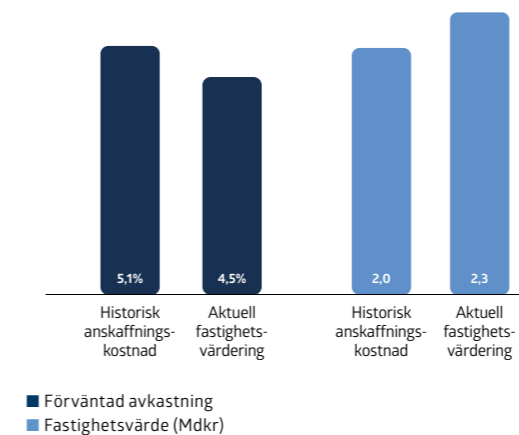
Fortinovas ledning anser sig ha en marknadsnära organisation som möjliggör verkställandet av förvärvsbeslut på förhållandevis kort tid, vilket är en förutsättning för att slutföra förvärv på ett kostnadsmässigt och effektivt sätt. Vidare bedömer ledningen att Bolaget med tiden åstadkommit en stark förvärvshistorik, vilket resulterat i att Bolaget lyckats genomföra förvärv till attraktiva värderingar. Bolaget har historiskt förvärvat till en direktavkastning på 5,1 procent, vilket kan jämföras med en direktavkastning på 4,5 procent på nuvarande värdering (historisk direktavkastning uträknat som nuvarande driftsöverskott i förhållande till historisk anskaffningskostnad och nuvarande direktavkastning som nuvarande driftsöverskott i förhållande till aktuell förvaltningsfastighetsvärdering⁷⁶). Bolaget bedömer att förvärven sker med rimlig finansiell risk. Nettobelåningsgraden uppgick till 58 procent för räkenskapsåret 2017/18, 52 procent för räkenskapsåret 2018/19 och 41 procent för räkenskapsåret 2019/20. Bolaget har sedan räkenskapsåret 2016/17 utfört förvärv till ett anskaffningsvärde om cirka 1,4 Mdkr.



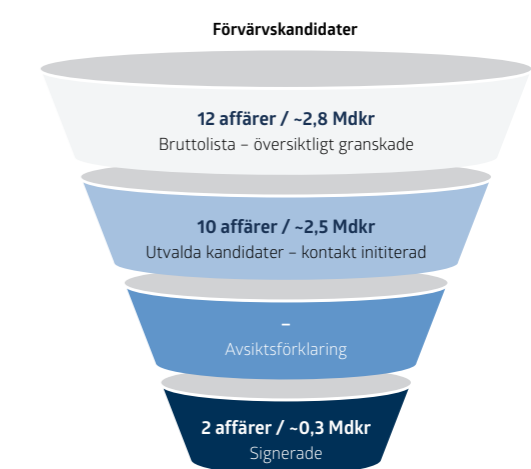
Bolaget har historiskt förvärvat till en direktavkastning om 5,1 procent.

■ Identifiering av förvärv är en kontinuerlig process som primärt sköts av ledningsgruppen med hjälp av Bolagets nätverk. Tack vare Bolagets breda aktieägarstruktur och lokala nätverk anser Fortinovas ledning att Bolaget har tillgång till ett stort antal potentiella förvärvskandidater. Bolagets förvärvsansvariga, ledning och fastighetsförvaltning arbetar nära med varandra för att identifiera potentiella förvärvskandidater. Vanligen utvärderas flera objekt parallellt, vilket ökar sannolikheten för attraktiva förvärv.

⁷⁶ Driftsöverskott per 31 augusti 2020 hämtad från Koncernens intjäningsförmåga. Historisk anskaffningskostnad hämtad från Koncernens interna redovisningssystem.

Anskaffning och aktuell fastighetsvärdering⁷⁷:

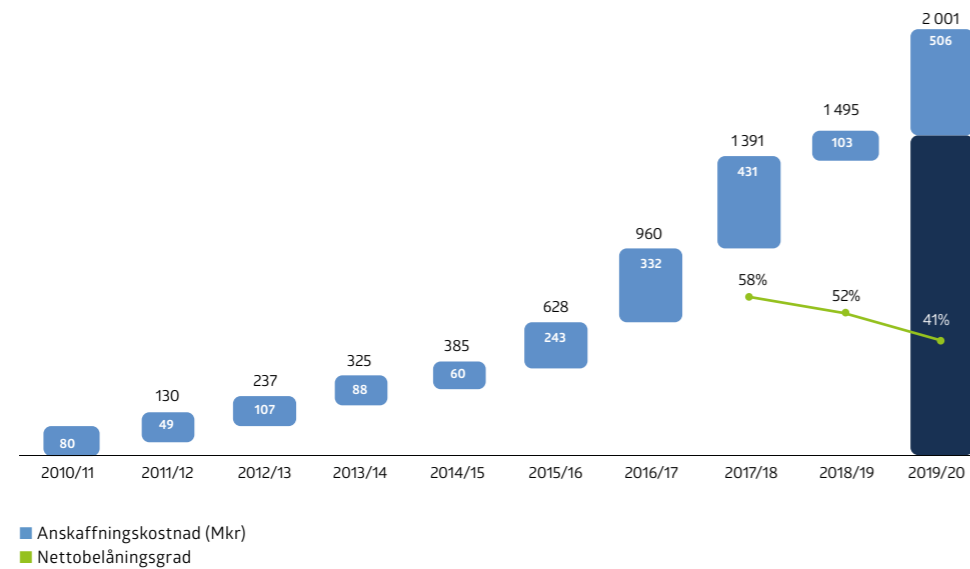
Potentiella förvärvskandidater per dagen för detta Prospekt:



Per dagen för detta Prospekt har Fortinova en bruttolista med 12 förvärvskandidater. Av dessa har Bolaget initierat en kontakt med 10 potentiella förvärvskandidater, som anses passa in i Bolagets strategi och uppfyller Bolagets kriterier. Den genomsnittliga direktavkastningen av de potentiella förvärvskandidaterna i figuren nedan uppgår till cirka 3,75 procent.

⁷⁷ Driftsöverskott per 31 augusti 2020 hämtad från Koncernens intjäningsförmåga. Historisk anskaffningskostnad hämtad från Koncernens interna redovisningssystem.

LÄN	AFFÄR	FASTIGHETSVÄRDE (MKR)	TYP AV FASTIGHET
Västra Götaland	1	>300	Bostadsfastighet
Västra Götaland	2	100–200	Bostadsfastighet
Västra Götaland	3	>300	Bostadsfastighet
Halland	4	-	Bostadsfastighet
Västra Götaland	5	200–300	Bostadsfastighet
Västra Götaland	6	<100	Bostadsfastighet
Västra Götaland	7	>300	Bostadsfastighet
Västra Götaland	8	<100	Bostadsfastighet
Halland	9	200–300	Bostadsfastighet
Halland	10	100–200	Kommersiellt
Halland	11	<100	Bostadsfastighet
Halland	12	<100	Bostadsfastighet
TOTALT		-2.8 MDKR	

Fortinovas förvärv över tid⁷⁸:

Se avsnitt "Utvald historisk finansiell information – Definitioner av nyckeltal som inte definieras enligt IFRS" för definition av nettobelåningsgrad.

Fallstudie över förvärvet av fastighetsbeståndet Hägern i Lilla Edet

I mars 2018 förvärvade Fortinova fastighetsbeståndet Hägern i Lilla Edet i samband med en generationsväxling som Bolaget hade bevakat under en tid. Fastighetsbeståndet uppgick till 33 004 kvm fördelat över 453 lägenheter, med flera kommersiella hyresgäster som exempelvis Lilla Edets kommun. I och med förvärvet stärkte Bolaget sin position i Lilla Edet och i Västra Sverige. Vid förvärvstidpunkten uppgick fastighetsvärdet till 385 Mkr och hyresvärdet till 34,7 Mkr. Per maj 2019 uppgick fastighetsvärdet till 414 Mkr och hyresvärdet till 36,0 Mkr, en ökning om 29 respektive 1,3 Mkr motsvarande 7,5 och 3,7 procent. Det höjda hyresvärdet kan bland annat förklaras av att Bolaget lyckades identifiera hyror som inte tidigare debiterats fullt ut. Förvärvet motiverades av en hög direktavkastning på beståndet, samt ett gynnsamt läge med goda pendlingsmöjligheter som inkluderar 25 minuters tågresa till Göteborg och 15 minuters tågresa till Trollhättan. I den berörda fallstudien skedde inga specifika investeringar utöver fastighetsförvaltande åtgärder.

Fallstudie över förvärvet av fastighetsbeståndet Ljungpiparen i Varberg

Fortinova förvärvade fastighetsbeståndet Ljungpiparen i Varberg i februari 2014. Förvärvet hade ett fastighetsvärde på 58 Mkr och ett hyresvärde på 4,1 Mkr vid förvärvstillfället. Det totala fastighetsbeståndet uppgick till 5 404 kvm fördelat på 72 lägenheter. I maj 2019 uppgick fastighetsvärdet till 64,7 Mkr och hyresvärdet till 4,8 Mkr, en ökning om 6,7 respektive 0,7 Mkr motsvarande 11,6 och 17,1 procent. Bolaget anser att beståndet har ett attraktivt läge i centrum av Varberg och att bostadsrättsföreningar skulle kunna vara potentiella

framtida köpare av fastighetsbeståndet. Vidare bedömer Bolaget att beståndets låga hyresvärde skapade potential för hyreshöjningar vid uppgradering genom Pluslägenhets-konceptet. I den berörda fallstudien skedde inga specifika investeringar utöver fastighetsförvaltande åtgärder.

Fallstudie över förvärvet av fastighetsbeståndet Kalkstenen i Varberg

I november 2010 förvärvade Bolaget fastighetsbeståndet Kalkstenen i Varberg. Fastighetsbeståndet uppgick till 3 346 kvm fördelat över 52 lägenheter. Vid förvärvstidpunkten uppgick fastighetsvärdet till 48 Mkr och hyresvärdet till 3,7 Mkr. Fastighetsvärdet och hyresvärdet uppgick till 81 Mkr respektive 4,7 Mkr per maj 2019, en ökning om 33 respektive 1 Mkr motsvarande 68,8 och 27,0 procent. Bolaget lyckades öka driftöverskottet med över 35 procent från 2,5 Mkr till 3,4 Mkr. Beståndet har ett attraktivt läge i centrum av Varberg och inkluderar en potentiell byggrätt i centrum av Varberg. I beståndet hyr Varbergs kommun 12 lägenheter. Beståndet var byggt med investeringsbidrag, vilket innebar att hyran var bunden under en viss period, men när perioden gick ut fanns det möjlighet till hyreshöjningar. Vidare ser Bolaget att bostadsrättsföreningar skulle kunna vara potentiella framtida köpare av fastighetsbeståndet. I den berörda fallstudien skedde inga specifika investeringar utöver fastighetsförvaltande åtgärder.

Fallstudie över förvärvet av fastighetsbeståndet Tjädern i Kungsbacka

I juni 2014 förvärvade Fortinova fastighetsbeståndet Tjädern som är beläget i Kungsbacka. Vid förvärvstillfället uppgick fastighetsvärdet till 41 Mkr. Förvärvet bestod av 3 079 kvm fördelat över 43 lägenheter och ett antal föreningslokaler. I juni 2016 såldes fastighetsbeståndet till en bostadsrättsförening för ett värde på 73 Mkr. Den realiserade vinsten på det investerade egna kapitalet på cirka 10 Mkr uppgick till cirka 32 Mkr.

⁷⁸ Historisk anskaffningskostnad är hämtad från Koncernens interna redovisningssystem.



Kalkstenen 1, Varberg

Försäljningen till Fortinova var betingad av byggandet av 19 bostadsrätter tillsammans med säljaren. En ytterligare vinst för företagets andel av bostadsrättsbyggrätterna på totalt 6,5 Mkr realiserades i slutet av 2017. Vinsten på 6,5 Mkr kan jämföras med den initiala investeringen på 3,8 Mkr. I den berörda fallstudien skedde inga specifika investeringar utöver fastighetsförvaltande åtgärder.

Fallstudie över förvärvet av fastighetsbeståndet Tolken i Varberg

Fortinova förvärvade fastighetsbeståndet Tolken i centrala Varberg i september 2012 av en butiksägare som hade behållit fastigheten efter försäljningen av sin butik. Beståndet bestod av 3 240 kvm butikslokaler och kontor. Då fastigheten befinner sig på ett av, vad Fortinova anser vara, tre bra lägen för detaljhandel i Varberg, ansåg Fortinovas ledning att ett förvärv av

fastigheten skulle vara intressant. Vid förvärvstillfället låg fastighetsvärdet på 35 Mkr och hyresvärdet på 2,8 Mkr. I maj 2019 låg fastighetsvärdet på 45,6 Mkr och hyresvärdet på 3,2 Mkr, en ökning om 10,6 respektive 0,4 Mkr motsvarande 30,3 och 14,3 procent. Bolaget har lyckats öka driftöverskottet med mera än 10 procent, från 2,4 Mkr till 2,7 Mkr. Beståndet innehöll även potentiella byggrätter för bostadsfastigheter och Bolaget har nu planbesked för cirka 150 lägenheter/bostadsrätter kopplade till Tolken. I den berörda fallstudien skedde inga specifika investeringar utöver fastighetsförvaltande åtgärder.

Fallstudie över förvärvet av fastighetsbeståndet Landsbygd i Varberg

I september 2012 gjorde Bolaget ett förvärv på landsbygden i närheten av Varberg. I förvärvet ingick 8 500 kvm fördelat på 104 lägenheter. I fastighetsbeståndet

ingick även kommersiella hyresgäster, exempelvis ICA Nära. Vid förvärvstillfället uppgick fastighetsvärdet till 41 Mkr och hyresvärdet till 5,4 Mkr. Förvärvet motiverades med att beståndet bedömdes ha en hög avkastning och innehöll attraktiva potentiella byggrätter för bostadsfastigheter på landsbygden i närheten av Varberg (exempelvis i Trönninge och Värö-Backa). I maj 2019, efter att Bolaget sålt två mindre fastigheter, uppgick fastighetsvärdet till 77,7 Mkr och hyresvärdet till 7,3 Mkr, en ökning om 36,7 respektive 1,9 Mkr motsvarande 89,5 och 35,2 procent. De avyttrade fastigheterna bestod totalt av sju lägenheter och en yta på cirka 500 kvm. Fortinova lyckades öka driftsöverskottet med över 45 procent, från 2,8 Mkr till 4,1 Mkr. I den berörda fallstudien skedde inga specifika investeringar utöver fastighetsförvaltande åtgärder.

UTVECKLING AV BEFINTLIGT FASTIGHETSBESTÅND

Till Fortinovas strategi hör utvecklingen av det befintliga fastighetsbeståndet. Bolaget utvärderar kontinuerligt befintliga lägenheter och fastigheter för att identifiera potentiella utvecklingsbehov. Genom utveckling lyckas Bolaget höja värdet på lägenheterna och fastigheterna samt debitera en högre hyra och på så vis öka förvaltningsresultatet. Utöver de ekonomiska fördelarna bibehåller Bolaget befintliga hyresgäster nöjda och attraherar nya hyresgäster. Utvecklingen sker i nära dialog med hyresgäster och förvaltare som har bra insikt i hyresgästernas behov och önskemål. Att aktivt följa upp behov bidrar till en hög uthyrningsgrad och låg risk för Bolaget. Vanliga åtgärder är byte av tak, fönster, reparationer och ommålning.

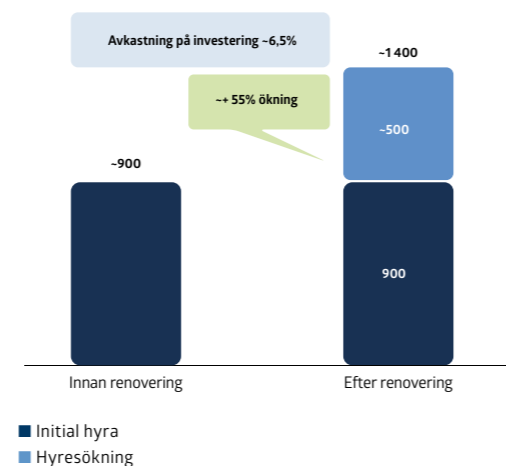
Pluslägenheter

Till utvecklingen av Fortinovas bestånd hör ett koncept som Bolaget kallar för Pluslägenheter, som kortfattat består av att hyresgäster erbjuds möjligheten att uppgradera deras befintliga hyresrätt till en så kallad Pluslägenhet. Uppgraderingen är en anpassning till nybyggnadsstandard, vilken inkluderar modernisering och renovering av bostaden för att skapa en lägenhet som Bolaget anser vara av premiumstandard. Renoveringarna görs oftast i samband med att en hyresgäst flyttar ut, men det är även möjligt för hyresgäster att separat ansöka om en uppgradering till en

Pluslägenhet. Vid en sådan ansökan måste hyresgästen flytta ut i cirka två månader för att renoveringsarbeten ska kunna genomföras. Lägenheterna renoveras till vad Bolaget anser vara en hög standard som kännetecknas av en nordisk design och bekvämligheter såsom nya hushållsapparater, kaklade golv i hallen och fibernät. Renoveringar utförs selektivt genom att identifiera och uppgradera endast funktioner som är under en viss standard – vilket kan leda till att vissa lägenheter totalrenoveras, medan andra bara renoveras i vissa områden eller rum.

Fortinova bedömer att omkring 550 lägenheter (cirka 40 procent av det totala bostadsbeståndet) har potential att bli konverterade till Pluslägenheter, varav cirka 60 procent är belägna i Varberg och Lilla Edet⁷⁹. Renoveringarna ökar hyresnivåer och förvaltningsfastighetsvärdet – Bolaget bedömer att hyran i snitt ökar med cirka 55 procent⁸⁰ efter att lägenheten uppgraderats till en Pluslägenhet, samt att uppgraderingen resulterar i en högre efterfrågan och lägre vakansrisk, eftersom renoverade lägenheter är mer eftertraktade av hyresgäster. Avkastningen, baserad på genomförda konverteringar av 6 lägenheter, är cirka 6,5 procent (ökade årliga hyresintäkter per kvm relativt till renoveringskostnaden per kvm). Per dagen för detta Prospekt är Pluslägenheter fortfarande ett koncept i ett tidigt stadie och Bolaget har i nuläget utfört 6 uppgraderingar.

Påverkan på hyresnivåer efter konvertering till Pluslägenhet (Kr / kvm / år):



⁷⁹ Baserat på en analys av beståndet genomförd per den 31 maj 2020.
⁸⁰ Baserat på 6 stycken genomförda konverteringar.

Processöversikt av Pluslägenhets-konceptet





Tolken 11, Varberg

PROJEKTUTVECKLING

Utöver långsiktig förvaltning äger Fortinova potentiella byggrätter med en total area om cirka 40 500 kvm BTA. Projektutveckling har historiskt inte varit ett stort fokusområde för Fortinova, men över tid har en portfölj som Bolaget bedömer har god potential att färdigställas tillkommit med förvärv. Projekten är i ett tidigt

stadium och per datumet för detta Prospekt har inga beslut kring hur projekten ska färdigställas fattats. Fortinova har flera möjliga vägar för att realisera projekten, där de mest troliga antingen är en försäljning av projekten eller utveckling av projekten tillsammans med en partner.

KOMMUN	FASTIGHET	UPPSKATTAD YTA (KVM) BTA	STATUS
Befintlig detaljplan			
Lilla Edet	Vävaren 10	3 000	Befintlig detaljplan
Positivt planbesked			
Varberg	Tolken 11	14 000	Positivt planbesked
Bollebygd	Flässjum 1:88	4 500	Positivt planbesked
		18 500	
Ytterligare potentiella byggrätter			
Varberg	Munkagård 1:59, 1:83	7 500	Detaljplanering pågår
Varberg	Trönninge 11:6	6 000	Detaljplanering pågår
Varberg	Ljungpiparen 2	2 500	Potentiell förtätning
Varberg	Katten 7	1 500	Potentiell förtätning
Varberg	Ekorren 11	1 500	Detaljplanering pågår
		19 000	
TOTALT		40 500	



Utöver långsiktig förvaltning äger Fortinova potentiella byggrätter med en total area om 40 500 kvm BTA.

Utvalda utvecklingsprojekt: Tolken 11 – Varberg

Tolken 11 är ett utvecklingsprojekt beläget i den östra delen av Varberg. Området är beläget i närheten av två vältrafikerade vägar, för- och gymnasieskolor, samt sjukhus och en idrottsplats och är för närvarande ockuperat av detaljhandelsutrymmen och kontor. Detaljplanen innefattar en halvöppen kvarterstruktur som karakteriseras av uteplatser och planteringar, samt hus som anknyter till villaträdgårdarna i området.

Utvalda utvecklingsprojekt: Trönninge 11:6 – Varberg

Trönninge 11:6 är ett utvecklingsprojekt beläget i södra Trönninge, cirka 5 kilometer norr om Varberg, med goda förbindelser via kollektivtrafik, ett flertal bilvägar samt ett välutbyggt cykelnät. På orten finns bl.a. för- och grundskolor, ålderdomshem och idrottscenter. I dagsläget har fastigheten fyra mindre bostadshus. Detaljplanen avser att öka bostadsbebyggelsen inom fastigheten, samt planlägga en del av det angränsande grönområdet för att säkerställa tillgång till grönområdet framöver.



Trönninge 11:6, Varberg

HÅLLBARHET

Fortinova ska vara en långsiktig och trygg fastighetsägare, som bidrar till samhällsutvecklingen genom att erbjuda sunda och prisvärda bostäder på tillväxtorter i Västra Sverige. Hållbarhet är en viktig och integrerad del av Fortinovas dagliga arbete.

Fortinova drivs med utgångspunkten att hyresrätten som boendeform är viktig för att uppnå en långsiktig ekonomisk och social hållbarhet. Fortinova strävar efter att vara en ansvarsfull fastighetsägare, arbetsgivare, hyresvärd och samhällsaktör, som på olika sätt bidrar till att stärka lokalsamhället på de orter där Fortinova är verksam.

Fortinova ska bedriva en lönsam verksamhet med ekonomisk stabilitet och god utveckling. Fortinovas kvalitetsarbete präglas av ett tydligt kundfokus, eftersom nöjda hyresgäster är grunden för Fortinovas framgång. Tillämpliga lagar och föreskrifter samt internationella normer för mänskliga rättigheter, arbete och miljö ska betraktas som miniminivåer.

Fortinova ska vara en ansvarstagande och engagerad aktör, som driver utvecklingen framåt inom de områden som rör Fortinovas verksamhet. Fortinova ska upprätthålla långsiktiga relationer med företagets intressenter och ha en hög affärsmoral i verksamheten. Fortinova tar avstånd från all form av korruption och förväntar sig att Bolagets leverantörer delar Bolagets värderingar.

Fortinova anser sig ha en platt organisation där varje medarbetare bidrar till bolagets framgångar. Fortinova stävar efter att erbjuda en sund och säker arbetsmiljö där alla kan trivas och utvecklas. Vidare strävar Fortinova efter att vara en attraktiv, inkluderande och jämställd arbetsplats där varje medarbetarens speciella egenskaper tillvaratas. Genom högt ställda krav på förvaltningen bidrar Fortinova också till en ekologiskt hållbar framtid. I händelse av att negativ påverkan på samhälle och/eller miljö inträffar på grund av Fortinovas verksamhet ska Bolaget ta fullt ansvar.

Globala hållbarhetsmål

Vid FN:s toppmöte i september 2015 antog världens stats- och regeringschefer 17 globala hållbarhetsmål inom de tre perspektiven ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet, som länderna ska arbeta efter. Fastighetsbranschen har möjlighet att vara med och påverka många av målen. Fortinova har valt att fokusera på fem mål, där Bolaget tror sig kunna göra störst skillnad för framtiden.

5 Jämställdhet

Fortinova ska vara en trygg arbetsplats där män och kvinnor har samma rättigheter och skyldigheter. Nolltolerans råder mot alla former av diskriminering, trakasserier och annan särbehandling på grund av kön, sexuell läggning, ursprung, religion eller liknande.

6 Rent vatten och sanitet

Fortinova strävar efter en effektiv vattenanvändning i sina fastigheter och arbetar kontinuerligt med att informera hyresgästerna om vikten av att inte hålla ut sådant i avloppen som kan orsaka skada på djur och natur.

8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Fortinova ska bedriva en lönsam verksamhet med ekonomisk stabilitet och god utveckling. Fortinova betraktar tillämpliga lagar och andra föreskrifter samt internationella normer för mänskliga rättigheter, arbete och miljö som miniminivåer. Fortinova tar avstånd från all form av korruption och förväntar sig att Bolagets leverantörer delar Bolagets värderingar.

11 Hållbara städer och samhällen

Fortinova bidrar till att utveckla lokalsamhällena där Bolaget är verksam genom att erbjuda bra, hälsosamma och ändamålsenliga lägenheter och lokaler. I samarbete med kommuner och andra aktörer arbetar Fortinova för att erbjuda källsortering, upplysa om hållbar konsumtion och att skapa trygghet, gemenskap och sammanhållning i Bolagets områden.

15 Ekosystem och biologisk mångfald

Fortinova ska alltid beakta miljöaspekter i samband med inköp och upphandlingar. Inte minst ska arbetet i den dagliga förvaltningen ske med tanke på framtiden, med miljömärkta produkter, effektiv resursanvändning och så lite koldioxidutsläpp som är möjligt, bland annat genom att endast köpa el från förnybara energikällor. Fortinova arbetar aktivt med att även Bolagets viktiga pollinerare ska trivas i Bolagets bostadsområden, genom att plantera med eftertanke och att anlägga ångar.

ORGANISATION

Ledningen anser att Fortinovas organisation är skalbar och väl anpassad för att bedriva en effektiv förvaltning. Bolaget genomför regelbundna månadsvisa förvaltningsmöten där Bolaget går igenom fastigheternas ekonomi, större renoveringar samt övriga förvaltningsfrågor.

Fortinovas huvudkontor är beläget i Varberg och organisationen består per den 31 augusti 2020 av 22 anställda, varav 7 är kvinnor. Ledningsgruppen består av fyra personer: verkställande direktör, vice verkställande direktör och ansvarig för fastighetsförvärv, economichef och ansvarig för investerarrationer samt förvaltningschef.

	2017/18 ⁸¹	2018/19 ⁸²	2019/20 ⁸³
Kvinnor	6	7	7
Män	8	9	15
TOTALT	14	16	22

⁸¹ Mot bakgrund av att Koncernen inte hade några anställda innan omstruktureringen, redovisas Fortinova ABs översikt av anställda i tabellen vad gäller räkenskapsåren 2017/18 och 2018/19. Fortinova AB är sedan omstruktureringen ett helägt dotterbolag till Fortinova Fastigheter AB (publ). Innan omstruktureringen tillhandahöll Fortinova AB tjänster för central administration, fastighetsförvaltning och bolagsadministration, se avsnitt "Operationell och finansiell översikt - Omstrukturering".

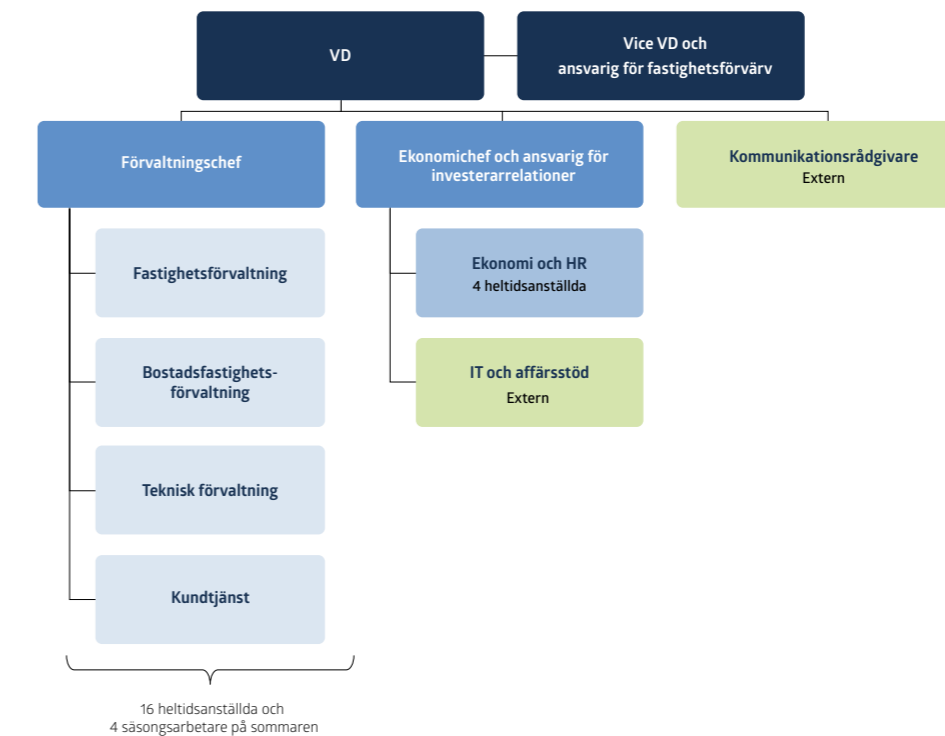
⁸² Ibid.

⁸³ Avser 31 augusti 2020 på Koncernnivå.

Bolagets organisation består av en förvaltningsorganisation och bolagsgemensamma funktioner omfattande ekonomi och HR. Förvaltningsorganisationen består per den 31 augusti 2020 av 16 heltidsanställda och 4 säsongsarbetare på sommaren som förvaltar de fastigheter som Koncernen förvärvat. Förvaltningsorganisationens funktioner består av uthyrning, kundtjänst,

teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Ekonomi och HR består av 4 heltidsanställda. Utöver detta använder Bolaget externa tjänster för IT och affärstöd samt kommunikationsrådgivning. Bolaget avser per dagen för detta Prospekt att rekrytera en till anställd som ska arbeta med förvärv.

Organisationschema:



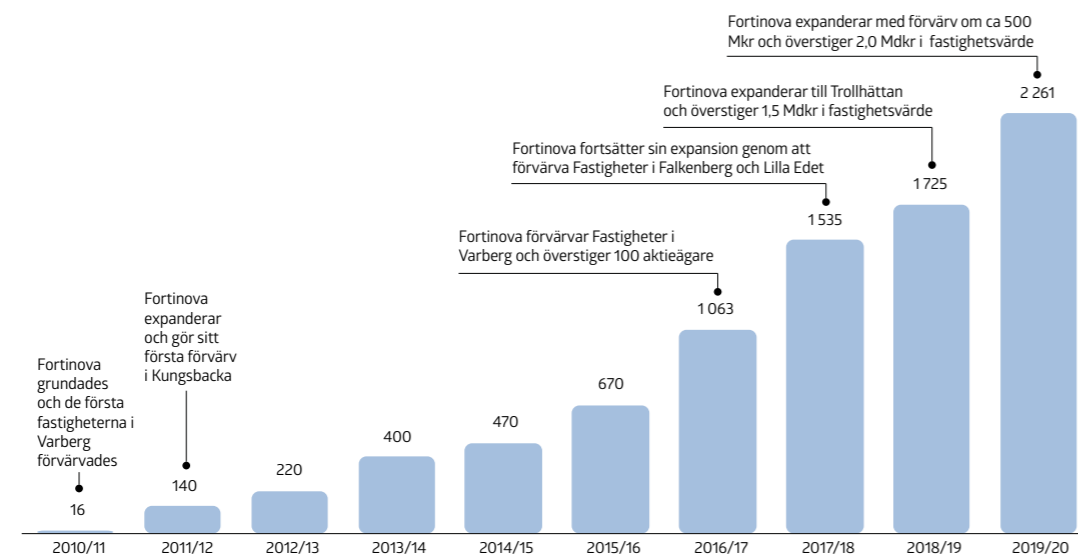
FORTINOVAS FASTIGHETSBESTÅND

INTRODUKTION

Fortinovas fastighetsbestånd utgörs främst av bostadsfastigheter vilka, enligt Fortinovas bedömning, har dokumenterade starka kassaflöden och en målsättning att generera en positiv avkastning över tid, oberoende av marknadens utveckling. Fortinova har ett geografiskt fokus på tillväxtkommuner i Västra Sverige, som Bolaget bedömer har en god tillväxtprofil och är attraktiva orter att arbeta och leva i. En mindre andel av Bolagets fastigheter utgörs av ytor hänförliga till samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter.

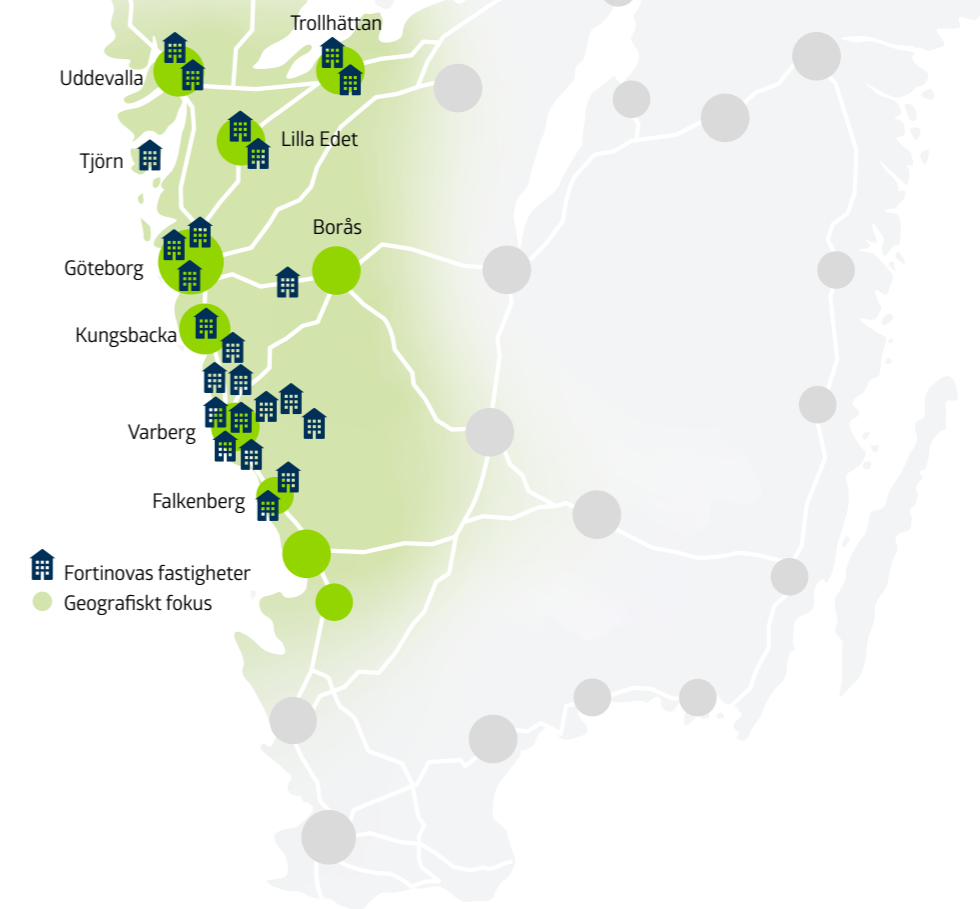
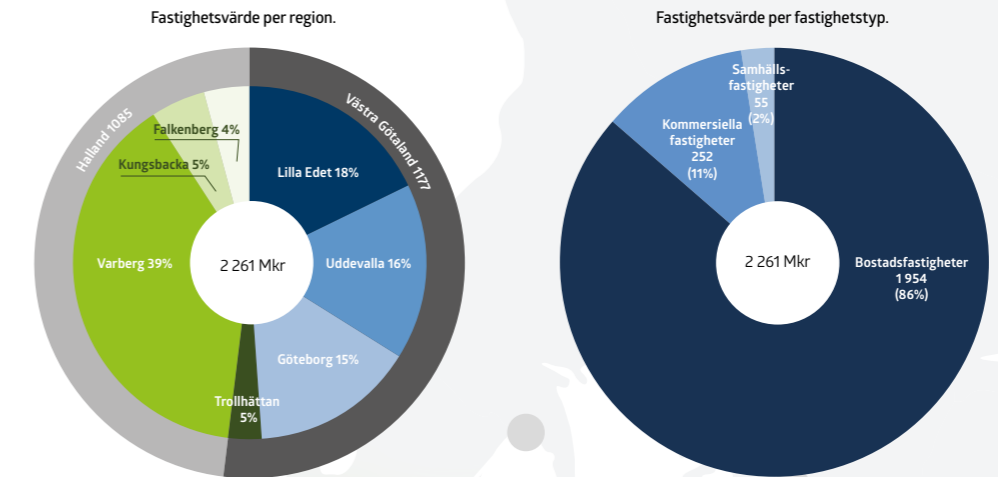
Den 31 augusti 2020 bestod portföljvärdet till 86 procent av bostäder fördelat på 1 759 lägenheter. Restande 13 procent fördelar sig på samhälls- och kommersiella fastigheter. Per 31 augusti 2020 uppgick Fortinovas förvaltningsfastighetsvärde till 2,3 Mdkr med en uthyrningsbar yta om 146 887 kvm. Bolagets totala hyresvärde uppgick till 164,5 Mdkr med en ekonomisk uthyrningsgrad uppgående till 99 procent. Fortinovas ambition är att fortsätta växa inom Västra Sverige.

Fastighetsbeståndets utveckling (värde av förvaltningsfastigheter, Mkr⁸⁴):



84 Hämtat ur Bolagets interna redovisningssystem.

FASTIGHETSDATA PER DEN 31 AUGUSTI 2020	ANTAL FASTIGHETER, ST	FÖRVALTNINGSFASTIGHETS-VÄRDE, MKR
Bostadsfastigheter	108	1 953,5
Kommersiella fastigheter	12	252,4
Samhällsfastigheter	3	55,3
TOTALT	123	2 261,2



UTVALDA FASTIGHETER⁸⁵



Kalkstenen 1-2, Varberg
72,0 Mkr fastighetsvärde
(27 408 kr/kvm)
3,8 Mkr hyresvärde
2 627 kvm
45 lägenheter



Svärdet 3, Falkenberg
34,0 Mkr fastighetsvärde
(18 280 kr/kvm)
2,1 Mkr hyresvärde
1 860 kvm
20 lägenheter



Rödhaken 4-6, Trollhättan
23,2 Mkr fastighetsvärde
(15 633 kr/kvm)
1,8 Mkr hyresvärde
1 484 kvm
30 lägenheter



Hackspetten 3, Trollhättan
44,7 Mkr fastighetsvärde
(14 304 kr/kvm)
3,3 Mkr hyresvärde
3 125 kvm
48 lägenheter



Häger 5, Lilla Edet
51,4 Mkr fastighetsvärde
(16 108 kr/kvm)
4,0 Mkr hyresvärde
3 191 kvm
49 lägenheter



Skärhagen 1-6, Uddevalla
70,3 Mkr fastighetsvärde
(14 594 kr/kvm)
5,3 Mkr hyresvärde
4 817 kvm
84 lägenheter



Svalan 12, Kungälv
51,0 Mkr fastighetsvärde
(26 618 kr/kvm)
3,2 Mkr hyresvärde
1 916 kvm
32 lägenheter



Fullriggaren 1, 4, Uddevalla
76,4 Mkr fastighetsvärde
(17 809 kr/kvm)
4,9 Mkr hyresvärde
4 290 kvm
66 lägenheter



Häger 6, Lilla Edet
39,3 Mkr fastighetsvärde
(20 010 kr/kvm)
3,0 Mkr hyresvärde
1 964 kvm
24 lägenheter



Tolken 11, Varberg
47,6 Mkr fastighetsvärde
(14 691 kr/kvm)
3,1 Mkr hyresvärde
3 240 kvm



Värö-Backa 8:54/8:45, Varberg
54,8 Mkr fastighetsvärde
(22 852 kr/kvm)
3,6 Mkr hyresvärde
2 398 kvm
32 lägenheter



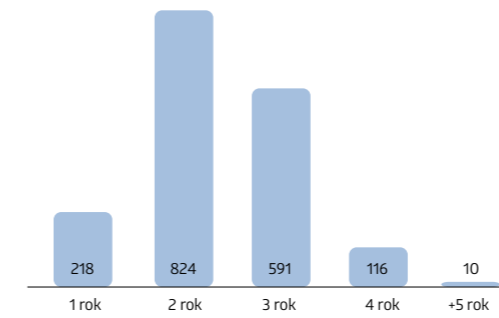
Bergsjön 15:4-15:7, Göteborg
316,0 Mkr fastighetsvärde
(17 991 kr/kvm)
20,4 Mkr hyresvärde
17 564 kvm
262 lägenheter

85 Informationen hämtad från Koncernens interna redovisningssystem per den 31 augusti 2020.

BOSTADSFÄSTIGHETSSTRUKTUR
OCH UTHYRINGSGRAD⁸⁴

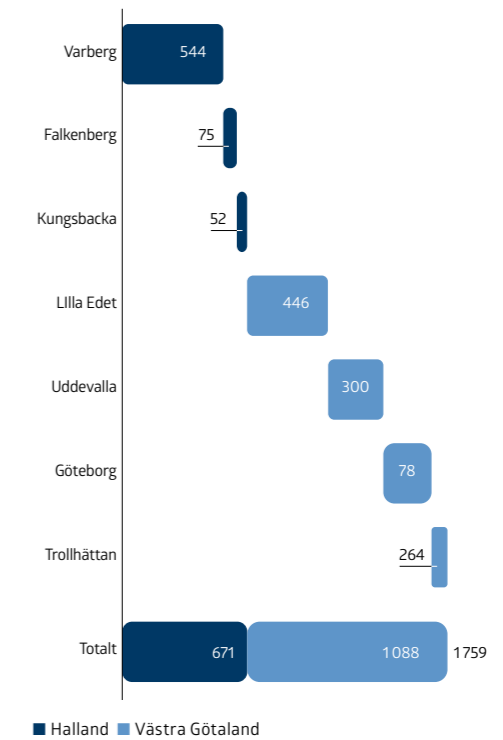
Fortinovas bostadsfastigheter består primärt av två- och tre rumslägenheter belägna i Västra Götaland (Lilla Edet, 446 lägenheter; Uddevalla, 300 lägenheter; Göteborg, 264 lägenheter och Trollhättan, 78 lägenheter) samt Halland (Varberg, 544 lägenheter; Kungälv, 52 lägenheter och Falkenberg, 75 lägenheter).

Lägenhetstyp per storlek.



■ Lägenhetstyp

Antal lägenheter per ort och region.



■ Halland ■ Västra Götaland

FASTIGHETS-DATA PER DEN 31 AUGUSTI 2020	ANTAL, ST		FÖRVALTNINGS-FASTIGHETS-VÄRDE		HYRESVÄRDE	
	Fastigheter ⁱ	Lgh ⁱ	Mkr ⁱ	Kr/kvm ⁱ	Mkr ⁱ	Kr/kvm ⁱ
Lilla Edet	17	446	417,6	12 916,8	37,3	1 153,6
Uddevalla	17	300	351,7	19 075,8	23,0	1 247,7
Göteborg	5	264	339,5	18 121,0	22,2	1 185,7
Trollhättan	4	78	67,9	14 730,8	5,1	1 116,2
VÄSTRA GÖTALAND	43	1 088	1 176,7	15 877,5	87,7	1 182,8
Varberg	49	544	887,6	14 284,1	64,3	1 035,3
Kungälv	9	52	114,4	25 748,4	6,7	1 504,0
Falkenberg	22	75	82,5	13 324,9	5,9	946,3
HALLAND	80	671	1 084,5	14 902,4	76,9	1 056,3
TOTALT	123	1 759	2 261,2	15 394,4	164,5	1 120,1

i) Information hämtad från Koncernens interna operativa system.

Per den 31 augusti 2020 uppgick Bolagets förvaltningsfastighetsvärde för bostadsfastigheter till 1 953,5 Mkr fördelat över 1 759 lägenheter. För räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2020 uppgick hyresintäkterna till 135,4 Mkr och fastighetskostnaderna till 58,6 Mkr, vilket resulterade i ett driftöverskott på 76,8 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 99,1 procent per 31 augusti 2020. Totalt

var 2 lägenheter vakanta den 31 augusti 2020. Under räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2020 uppgick omflyttningshastigheten till 19 procent⁸⁷ bland de bostadsfastigheter som var upptagna i Bolagets balansräkning. Se avsnitt "Utvald historisk finansiell information - Definitioner av nyckeltal som inte definieras enligt IFRS" för definition av antal fastigheter, antal lägenheter, hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad.

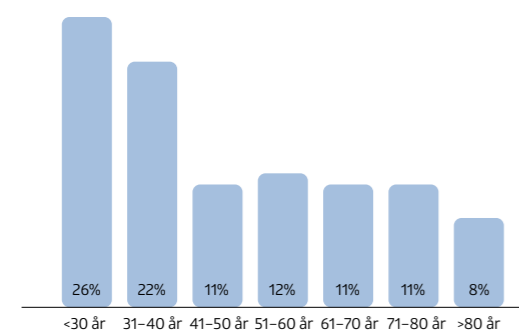
86 Hämtat ur Bolagets interna redovisningssystem.

87 Omflyttningshastigheten om 19 procent exkluderar fastighetsbeståndet i Göteborg som tillträdades i slutet av räkenskapsåret.

HYRESGÄSTSTRUKTUR

Fortinovas hyresgäster är huvudsakligen privatpersoner som hyr bostäder. Fortinovas kommersiella hyresgäster består huvudsakligen av företag som Fortinova anser att kännetecknas av en relativt stabil efterfrågan: samhällstjänster och livsmedelsbutiker som står för cirka 7 respektive 2 procent av Fortinovas totala hyresvärde. Endast cirka 1 procent av Bolagets totala hyresvärde är hänförligt till restauranger. Den 31 augusti 2020 bestod portföljvärdet till 11 procent av kommersiella lokaler. Fortinovas fem största hyresgäster inom segmenten kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter är Lilla Edets kommun, Dagab Inköp & Logistik AB, Rusta AB, Bolist Detaljist AB, och Kungsbacka Kommun Serviceförvaltning. Dessa hyresgäster står för ungefär 8 procent av Bolagets totala hyresvärde. Fortinova har en viktat genomsnittlig kontraktslängd om 2,5 år (viktat mot hyresvärde)⁸⁸. Bolagets hyresgäster i bostadsfastigheter består till största del av personer under 30 år och mellan 31–40 år. Andelen av dessa grupper uppgår till cirka 48 procent av alla hyresgäster. Åldersfördelningen bland hyresgäster i bostadsfastigheter illustreras i figuren nedan.

Åldersfördelning bland hyresgäster i bostadsfastigheter⁸⁹:



■ Andel av hyresgäster

UTVECKLINGSPROJEKT OCH IDENTIFIERADE BYGGRÄTTER

Fortinova arbetar med identifiering av byggrätter och förtätning. Arbetet sker främst på egen mark och inom befintligt fastighetsbestånd där Bolaget bedömer att åtgärderna är värdeskapande. Där det är möjligt och ekonomiskt gynnsamt konverteras även lokaler som

⁸⁸ Hämtat ur Bolagets interna redovisningssystem.
⁸⁹ Hämtat ur Bolagets interna redovisningssystem.

tidigare varit avsedda för andra ändamål än boende till lägenheter. Per den 31 augusti 2020 äger Fortinova potentiella byggrätter med en total area om cirka 40 500 kvm BTA. För tabell över utvecklingsprojekt, se avsnitt "Verksamhetsbeskrivning – Projektutveckling".

UPPGRADERINGAR

Fortinova arbetar även med uppgräderingar av lägenheter i det befintliga fastighetsbeståndet genom Pluslägenhets-konceptet. Uppgraderingar sker i de fall där Bolaget bedömer att åtgärderna är värdeskapande. Per den 31 maj 2020 uppskattade Bolaget att cirka 40 procent av lägenheterna i beståndet var relevanta för en uppgrädering. Pluslägenhets-konceptet är vidare beskrivet i avsnitt "Verksamhetsbeskrivning – Pluslägenheter".

INVERKAN AV COVID-19

Bolaget bedömer, vid tidpunkten för detta Prospekt, att Covid-19 inte haft en väsentlig påverkan på Bolagets intjäning, dagliga verksamhet och förvävsplaner. Effekterna av Covid-19 har hittills varit hanterbara och Bolaget bedömer att de har goda förutsättningar för att fortsatt begränsa effekterna. För att underlätta för hyresgäster med ansträngd likviditet har Fortinova erbjudit dessa hyresgäster hyreslättnader. Den totala resultateffekten under räkenskapsåret 2019/20 understiger 500 Tkr. Bolagets styrelse och bolagsledning övervakar löpande utvecklingen av Covid-19 och följer myndigheternas rekommendationer och arbetar med att värna om medarbetares och hyresgästers hälsa och säkerhet (för ytterligare information se avsnittet "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information – Tendenser"). Fortinova anser sig ha en stabil finansiell ställning, god likviditet och exponering mot bostadsfastigheter med låg vakans i kommuner vilka Fortinova anser har god befolkningstillväxt. Sammantaget anser Bolaget att nämnda faktorer leder till låg risk.



VÄRDERINGSINTYG

NEDANSTÅENDE VÄRDERINGSINTYG avseende Bolagets förvaltningsfastigheter har utfärdats Newsec Advice AB på uppdrag av Bolaget. Newsec Advice AB är ett oberoende sakkunnigt värderingsinstitut och har samtyckt till att värderingsintyget tagits in i Prospektet. Informationen i nedanstående värderingsintyg har återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Det har inte skett några väsentliga förändringar efter det att värderingsintyget utfärdades.

Newsec Advice AB
Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
Fax +46 8 454 40 01
VAT SE 556305-7008



UTLÅTANDE AVSEENDE VÄRDEBEDÖMNING PER

2020-04-17 - 2020-05-28

Av Fortinova AB genom John Wennevid har Newsec Advice AB fått i uppdrag att bedöma marknadsvärdet av totalt 94 värderingsobjekt. Newsec har utfört värdebedömningen med värdetidpunkterna 2020-04-01, 2020-04-17 samt 2020-05-28. Värderingarna har syftat till att bedöma fastigheternas marknadsvärde.

Samtliga fastigheter är belägna i Sverige. Av värderingsobjekten innehas 90 stycken med äganderätt och 4 stycken med tomträtt. Fastigheterna är belägna i följande kommuner; Varberg, Falkenberg, Lilla Edet, Uddevalla, Trollhättan, Kungsbacka, Bollebygd, Göteborg och Tjörn. Fastigheterna innehåller bostäder och kommersiella lokaler såsom kontor, butiker och industri. Därutöver finns byggrätter och annan obebyggd mark för framtida bebyggelse.

Värdering

Samtliga av värderingsobjekten är färdigställda och under förvaltning.

Totalt värde för fastigheterna uppgår till 2 261 240 TSEK.

Besiktning av fastigheterna har skett av Newsec under åren 2017-2020. De besiktigade fastigheterna har ett värde av 1 877 510 TSEK, vilket motsvarar 83 % av det totala värdet av fastigheterna, se bifogad lista. Total uthyrningsbar yta avseende fastigheterna uppgår till 146 887 kvm, varav 111 949 kvm (76%) utgörs av bostäder och 34 938 kvm (24%) utgörs av kommersiella lokaler.

Fastigheterna upplåtna med tomträtt har åsatts ett värde om 333 500 TSEK. Fastigheterna upplåtna med äganderätt har åsatts ett värde om 1 927 740 TSEK.

Värderingarna har utförts i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (senaste versionen). Värdebedömningen förutsätter att de fastigheterna som ej besiktigats har normal standard och är normalt underhållna.

Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards (senaste versionen), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS). Marknadsvärdet definieras som det bedömda priset till vilken en tillgång skulle säljas för vid värdetidpunkten, mellan en villig köpare och villig säljare utan intressegemenskap, där båda agerar välinformerade och utan tvång, samt efter normal marknadsföring.

Värderingarna har utförts av värderare kvalificerade för uppdraget som har agerat som externa värderare. Vi anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningarna.

Värdebedömningarna har huvudsakligen utförts med kassaflödeskalkyler där framtida kassaflöden och restvärden nuvärdesberäknats.



Marknadsvärdet för fastigheterna har per värderingsdatum totalt bedömts till:

2 261 240 000 SEK

(Två Miljarder Tvåhundra Sextioen Miljoner Två Hundra Fyrtio Tusen SEK)

Göteborg / Stockholm 2020-11-02
Newsec Advice AB

Henrik Roderhult, MRICS
Regional Director / Partner

Ulrika Lindmark, MRICS
Head of Valuation & Strategic Advisory,
Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETS VÄRDERARE**



Bilaga 1
Bilaga 2

Fastighetsförteckning
Allmänna villkor för värdeutlåtande

NEWSEC

Fastighetsförteckning

Fastighet	Kommun	Adress	Besikningsdatum
Fläsåsum 1:88	Bollebygd	Göteborgsvägen 17	
Morup 20:21 m.fl	Falkenberg	Kvarnvägen 19 A-B, Noréus Väg 2A-B	
Svärdet 3	Falkenberg	Holgersgatan 23, Sandgatan 13	2017-05-08
Bergsjön 15:4	Göteborg	Keplers gata 16-32	2020-09-29
Bergsjön 15:5	Göteborg	Keplers gata 4-14	2020-09-29
Bergsjön 15:7	Göteborg	Astronomgatan 25-61	2020-09-29
Sävenås 40:38	Göteborg	Lindhultsgatan 23	
Gubbekulla 1:150	Kungsbäcka	Ebbalundsvägen 2A-C	
Kolla 3:38	Kungsbäcka	Gamla Onsalavägen 30	2018-03-01
Kolla 3:4	Kungsbäcka	Gamla Onsalavägen 24	2018-03-01
Onsala Lunden 1:132	Kungsbäcka	Boklundsvägen 12A-B	
Onsala Lunden 1:133	Kungsbäcka	Boklundsvägen 10A-B	
Onsala Lunden 1:134	Kungsbäcka	Boklundsgatan 8A-C	
Onsala Lunden 1:135	Kungsbäcka	Boklundsgatan 6A-C	
Onsala Lunden 1:136	Kungsbäcka	Boklundsvägen 4A-B	
Svalan 12	Kungsbäcka	Tingbergsvägen 1A - 1C	2018-03-01
Hägern 2	Lilla Edet	Emanuel Bagares Gata 2, Storgatan 4	2017-12-04
Hägern 4	Lilla Edet	Käppslängaregatan 2	2017-12-04
Hägern 5	Lilla Edet	Emanuel Bagares Gata 6 - 10	2017-12-04
Hägern 6	Lilla Edet	Käppslängaregatan 2B - 4B	2017-12-04
Klostret 6:113	Lilla Edet	Klostergatan 1A - 1F	2017-12-04
Klostret 6:2	Lilla Edet	Klosteräng 1 - 10	2017-12-04
Klostret 6:3	Lilla Edet	Klosteräng 11 - 20	2017-12-04
Kroken 14:5	Lilla Edet	Formäng 4A - C	2017-12-04
Kroken 15:1	Lilla Edet	S:T Peders Väg 25A - 25E	2017-12-04
Kroken 16:1	Lilla Edet	Formäng 2A - 2D, Långgatan 2	2017-12-04
Ström 1:62	Lilla Edet	Strömsvägen 21-39	2017-12-04
Ström 1:63	Lilla Edet	Strömsvägen 3 - 19	2017-12-04
Ström 2:5	Lilla Edet	Ljungkilevägen 6A - C, 8A - C	2017-12-04
Vävaren 10	Lilla Edet		2017-12-04
Vävaren 3	Lilla Edet	Göteborgsvägen 27, mfl.	2017-12-04
Skår 1:11, 1:82	Tjörn	Syster Ebbas väg 7A-D	
Hackspetten 3	Trollhättan	Kallelegatan 2A, 2B, 4A, 4B, 6A, 6B	
Rödhaken 4, 5, 6	Trollhättan	Tunhemsvägen 63A, Tunhemsvägen 63B	
Fullriggaren 1	Uddevalla	Göteborgsvägen 23A-E, Tjärhovsgatan 11	2017-05-09
Fullriggaren 4	Uddevalla	Göteborgsvägen 23A-D, Parkgatan 14	2017-05-09
Galeasen 2	Uddevalla	Timmermansgatan 10A, B	2017-05-09
Galeasen 3	Uddevalla	Matrosgatan 4, Timmermansgatan 8A, B	
Galeasen 7	Uddevalla	Göteborgsvägen 25B - D, Matrosgatan 2	2017-05-09
Banmästaren 12	Uddevalla	Edingsvägen 4A, B	
Söndagen 1	Uddevalla	Söndagsvägen 2	
Venus 1, 6	Uddevalla	Stjärngatan 4A-E, 6A-C	
Skärhagen 1	Uddevalla	Mellangatan 2, Packhusgatan 23, Tjärhovsgatan 3	2017-05-09
Skärhagen 2	Uddevalla	Mellangatan 4, Packhusgatan 25A, B	
Skärhagen 3	Uddevalla	Mellangatan 6, Packhusgatan 27A, B	
Skärhagen 4	Uddevalla	Mellangatan 8, Packhusgatan 29A, B	
Skärhagen 5	Uddevalla	Mellangatan 10, Packhusgatan 31A, B	
Skärhagen 6	Uddevalla	Mellangatan 12, Packhusgatan 33, Parkgatan 4	2017-05-09

NEWSEC

Fastighet	Kommun	Adress	Besikningsdatum
Almeberg 13	Varberg	Träslövsvägen 9 A - C, 11A - C,	2017-05-08
Cylindern 12	Varberg	Cylindervägen 1, Kardanvägen 9	2017-05-08
Ekorren 11	Varberg	Boråsgatan 5	2017-05-08
Fastarp 2:12	Varberg	Fastarpsvägen 30, Skräddaregatan 1A, B	2017-05-08
Fastarp 2:215	Varberg	Gästgivaregatan 2A-H, Fastarpsvägen 34	2017-05-08
Fastarp 2:95	Varberg	Sannavägen 17A-C	2017-05-08
Fastarp 3:82	Varberg	Långsvägen 3B, Långsvägen 3C	2017-05-08
Flaket 1	Varberg	Kastanjevägen 2, 4, Lindbergsvägen 2C	2017-05-08
Galten 5	Varberg	Eskilsgatan 42	2017-05-08
Gösen 11	Varberg	Almers Väg 7	2017-05-08
Gösen 12	Varberg	Almers Väg 5	2017-05-08
Gösen 4	Varberg	Gerlachs Väg 6	2017-05-08
Haren 3	Varberg	Boråsgatan 12B	2017-05-08
Ilern 14	Varberg	Bergsgatan 10A - 10F, Bergsgatan 8A - 8E	2017-05-08
Kalkstenen 1	Varberg	Kalkstensgatan 4	2017-05-08
Kalkstenen 2	Varberg	Brearedsvägen 79, Kalkstensgatan 6, 8	2017-05-08
Katten 7	Varberg	Engelbrektsgatan 23, Sveagatan 11A, B	2017-05-08
Lagmannen 21	Varberg	Kungsgatan 11 etc.	2018-03-01
Ljungpiparen 2	Varberg	Morkullegatan 11 - 21	2018-03-01
Ljungpiparen 3	Varberg	Morkullegatan 5 - 9, Ringvägen 63	2018-03-01
Ljungpiparen 4	Varberg	Morkullegatan 1, Morkullegatan 3, Ringvägen 65	2018-03-01
Mimer 1	Varberg	Egils Gränd 1 - 39+	2017-05-08
Munkagård 1:197	Varberg	Björkängsvägen 11A, etc	2017-05-08
Munkagård 1:59, 1:83	Varberg	Långsvägen 11	2017-05-08
Rolfstorp 20:40	Varberg	Gästisvägen 1 - 19	2018-03-01
Siken 16	Varberg	Gerlachs Väg 3	2017-05-08
Siken 17	Varberg	Falkenbergsgränd 18-20 m.fl.	2017-05-08
Tolken 11	Varberg	Träslövsvägen 60	2017-05-08
Trädlyckan 41	Varberg	Magasinsgatan 57	2017-05-08
Trönninge 11:6	Varberg	Jonsbergsvägen 3A - 3K	2018-03-01
Tvåckers-Ås 15:1	Varberg	Lerjans Väg 24-42 m.fl.	2017-05-08
Uttern 2	Varberg	Boråsgatan 4A-H	2017-05-08
Vabränna 1:47	Varberg	Johannes Väg 2A-F m.fl.	2018-03-01
Vabränna 10:12	Varberg	Vipvägen 75 - 97	2018-03-01
Vabränna 10:13	Varberg	Vipvägen 43 - 73	2018-03-01
Vabränna 10:14	Varberg	Vipvägen 11 - 41	2018-03-01
Valen 2	Varberg	Birger Svenssons Väg 16B	2017-05-08
Valen 4	Varberg	Birger Svenssons Väg 16A	2017-05-08
Valen 5	Varberg	Birger Svenssons Väg 16C	2017-05-08
Vallinge 3:31	Varberg	Anders Perstorpssvägen 3 - 13	2018-03-01
Värö-Backa 1:30	Varberg	Skogstorpssvägen 2 - 26 etc.	2018-03-01
Värö-Backa 1:31	Varberg	Varbergsvägen 2 - 6	2018-03-01
Värö-Backa 31:3, 3:26	Varberg	Backavägen 2A - C	2018-03-01
Värö-Backa 8:45	Varberg	Tingsvägen 10 - 32 etc.	2018-03-01
Värö-Backa 8:54	Varberg	Östra Brattåsvägen 1A-E, 3A-C, 5A-C	2018-03-01
Värö-Backa 9:21	Varberg	Kullers Väg 1 - 23	2018-03-01

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

BAKGRUND

Detta avsnitt innehåller framåtriktade uttalanden som avspeglar Fortinovas planer, uppskattningar och bedömningar. Bolagets förvaltningsresultat kan komma att skilja sig väsentligt från det som uttrycks i dessa framtidsinriktade uttalanden. Faktorer som kan orsaka eller bidra till sådana skillnader inkluderar, men är inte begränsade till, de antaganden som ligger till grund för dessa uttalanden samt i andra delar av Prospektet inklusive avsnittet "Riskfaktorer". Intjäningsförmågan ska betraktas som en hypotetisk situation, vars syfte är att presentera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbestånd, lånekostnader, kapitalstruktur och organisation vid en framtida tidpunkt. Bolaget har i sin offentliggjorda delårsrapport för perioden 1 juni – 31 augusti 2020 presenterat aktuell intjäningsförmåga, per 1 september 2020, för Bolagets förvaltningsverksamhet i syfte att ge en bild av Fortinovas framtida bedömda intjäningsförmåga. Den aktuella intjäningsförmågan som presenteras i detta avsnitt överensstämmer med den i delårsrapporten för perioden 1 juni – 31 augusti 2020 offentliggjorda aktuella intjäningsförmågan och är jämförbar med Bolagets historiska finansiella information. Informationen om aktuell intjäning har inte granskats av Bolagets revisor.

REDOGÖRELSE FÖR DE VIKTIGASTE ANTAGANDEN SOM LIGGER TILL GRUND FÖR DEN AKTUELLA INTJÄNINGSFÖRMÅGAN

I tabellen presenteras Fortinovas aktuella intjäningsförmåga avseende förvaltningsresultatet på tolv månadersbasis på befintlig portfölj. Det är viktigt att notera

att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en resultatprognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan är därför enbart att betrakta som ett scenario såsom Fortinova bedömer att kassaflödena exklusive amorteringar bör kunna utvecklas för portföljen som den ser ut per rapporteringsdatum och inte för framtida värdehöjande investeringar eller annan fastighetsutveckling. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändringar. Fortinovas resultat påverkas dessutom av värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna. Resultatet påverkas också av skatt. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Hyresintäkterna baseras på kontrakterade intäkter vid periodens utgång. Fastighetskostnaderna speglar de senaste tolv månadernas utfall för fastigheter som ägts under hela perioden. Fastigheter som har förvärvats har räknats upp till årstakt. Centrala administrationskostnader avser kostnader hänförliga till fastighetsförvaltningen och baseras på bedömda kostnader av engångskaraktär. Finansnettot har beräknats utifrån aktuell räntebärande nettoskuld. Ränta på likvida medel erhålls ej och ränta på den räntebärande skulden har beräknats utifrån genomsnittsräntan vid periodens utgång.

VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Den aktuella intjäningsförmågan har upprättats i enlighet med redovisningsprinciper som i allt väsentligt överensstämmer med de redovisningsprinciper som Koncernen tillämpar (IFRS) och som anges i Koncernens reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2019/20.

BEDÖMD INTJÄNINGSFÖRMÅGA FÖRVALTNINGSFASTIGHETER PÅ 12-MÅNADERSBASIS

	1 SEPTEMBER 2020 ⁱ
MKR	
Hyresvärde	164,5
Vakans & rabatter	(1,6)
HYRESINTÄKTER	162,9
Fastighetskostnader	(61,8)
DRIFTSÖVERSKOTT	101,1
Central administration	(11,8)
Övriga externa kostnader	(1,6)
Finansnetto	(21,2)
FÖRVALTNINGSRESULTAT	66,4

ⁱ) Hämtat från Fortinova Fastigheter AB (publ)'s delårsrapport för perioden 1 juni – 31 augusti 2020.



UTVALD HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

NEDANSTÅENDE UTVALD HISTORISK konsoliderad finansiell information är hämtad ifrån och ska läsas tillsammans med Koncernens reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2018, 2019 och 2020.

Koncernens reviderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2018 (som är införlivad i Prospektet genom hänvisning), 2019 och 2020 (som är inkluderade i avsnittet "Historisk finansiell information") har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av IASB såsom de antagits av EU, och har reviderats av Koncernens oberoende revisor KPMG AB.

Prospektet innehåller därutöver vissa nyckeltal, varav vissa är alternativa nyckeltal eller finansiella mått, som inte definieras enligt IFRS. Dessa finansiella nyckeltal har inte granskats eller reviderats av Bolagets revisor. Bolagets uppfattning är att dessa

nyckeltal bedöms vara användbara kompletterande mått på resultatutvecklingen och finansiell ställning. Koncernens nyckeltal som inte definierats enligt IFRS är inte nödvändigtvis jämförbara med liknande mått som presenterats av andra företag och har vissa begränsningar som analysverktyg. De bör därför inte betraktas separat från, eller som substitut för, Bolagets finansiella information som upprättats enligt IFRS. Se avsnitt "Utvald historisk finansiell information – Definitioner av nyckeltal som inte definieras enligt IFRS" för definitioner och användandet av nyckeltal som inte definieras enligt IFRS och avsnittet "Utvald historisk finansiell information – Avstämningstabeller för alternativa nyckeltal" för avstämning av alternativa nyckeltal.

Den finansiella informationen i detta avsnitt ska även läsas tillsammans med avsnitt "Operationell och finansiell översikt" och avsnitt "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information". Avrundningsdifferenser kan förekomma i samtliga tabeller. Förutom vad som anges ovan har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

INFORMATION OM KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Räkenskapsåret som avslutades 31 augusti

Mkr	2020 ⁱ	2019 ⁱ	2018 ⁱⁱ
Hysesintäkter	135,4	125,3	103,2
Fastighetskostnader	(58,6)	(54,3)	(35,2)
Driftsöverskott	76,8	71,0	68,0
Centrala administrationskostnader	(13,0)	(12,2)	(14,9)
<i>Räntenetto</i>			
Finansiella intäkter	0,1	0,1	0,1
Finansiella kostnader	(19,9)	(19,1)	(18,0)
Räntenetto	(19,8)	(19,1)	(17,9)
Förvaltningsresultat	44,0	39,8	35,2
<i>Värdoförändringar</i>			
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	41,8	77,4	24,8
Förvaltningsfastigheter, realiserade	5,9	-	-
Räntederivat, orealiserade	11,5	(18,0)	2,0
Värdoförändringar	59,3	59,4	26,7
Resultat före skatt	103,2	99,2	61,9
Skatt	(16,8)	(22,8)	(12,7)
Årets resultat	86,4	76,5	49,1
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0
Årets totalresultat	86,4	76,5	49,1
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	86,4	76,5	49,1

i) Hämtat från Fortinova Fastigheter AB (publ):s reviderade konsoliderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2019 och 2020. Se avsnitt "Historisk finansiell information".

ii) Hämtat från Fortinova Fastigheter AB (publ):s reviderade konsoliderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2018 som ingår i årsredovisningen för detta år.

INFORMATION OM KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Mkr	Räkenskapsåret som avslutades 31 augusti		
	2020 ⁱ	2019 ⁱ	2018 ⁱⁱ
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 261,2	1 724,6	1 535,2
Leasingavtal, nyttjanderätt	4,6	-	-
Andra långsiktiga fordringar	0,7	0,3	3,1
Summa anläggningstillgångar	2 266,5	1 724,9	1 538,3
Kundfordringar	2,2	1,5	1,3
Övriga fordringar	12,4	0,9	2,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,2	1,6	1,0
Likvida medel	161,4	49,5	47,3
Summa omsättningstillgångar	176,2	53,5	51,7
Summa tillgångar	2 442,7	1 778,4	1 590,0
Eget kapital			
Aktiekapital	31,0	20,4	17,0
Övrigt tillskjutet kapital	856,9	453,3	367,8
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	305,3	232,3	167,0
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</i>	<i>1 193,3</i>	<i>706,0</i>	<i>551,8</i>
Summa eget kapital	1 193,3	706,0	551,8
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	409,5	733,2	925,7
Övriga avsättningar	-	-	0,4
Derivatinstrument	20,3	31,8	13,8
Uppskjuten skatteskuld	94,4	75,8	57,9
Leasingavtal	4,6	-	-
Övriga långfristiga skulder	0,5	0,5	0,5
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>529,3</i>	<i>841,3</i>	<i>998,3</i>
Kortfristiga räntebärande skulder	681,3	205,3	18,7
Leverantörsskulder	18,8	8,9	4,9
Skatteskulder	1,4	2,3	3,3
Övriga skulder	2,2	1,2	1,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16,3	13,5	11,3
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>720,0</i>	<i>231,1</i>	<i>39,9</i>
Summa skulder	1 249,3	1 072,4	1 038,2
Summa eget kapital och skulder	2 442,7	1 778,4	1 590,0

i) Hämtat från Fortinova Fastigheter AB (publ):s reviderade konsoliderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2019 och 2020. Se avsnitt "Historisk finansiell information".

ii) Hämtat från Fortinova Fastigheter AB (publ):s reviderade konsoliderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2018 som ingår i årsredovisningen för detta år.

INFORMATION OM KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYSER I SAMMANDRAG

Mkr	Räkenskapsåret som avslutades 31 augusti		
	2020 ⁱ	2019 ⁱ	2018 ⁱⁱ
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott	76,8	71,0	68,0
Centrala administrationskostnader	(13,0)	(12,2)	(14,9)
Övrig avsättning	-	-	0,4
Finansiella intäkter och kostnader	(19,2)	(18,3)	(18,0)
Betald inkomsskatt	(2,8)	(3,8)	(5,2)
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	41,8	36,7	30,2
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar	1,0	2,1	7,7
Förändring av rörelseskulder	(12,9)	(5,3)	(13,0)
Kassaflöde från den löpande verksamheten	30,0	33,5	24,9
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	(36,9)	(60,2)
Avyttring av förvaltningsfastigheter	1,6	-	-
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	(6,5)	(6,0)	(5,1)
Förvärv av dotterföretag	(369,3)	(38,4)	(160,9)
Avyttring av dotterföretag	16,7	(0,4)	-
Reglering av fordran vid sålt dotterföretag	-	2,8	12,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	(357,5)	(78,9)	(213,7)
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	427,9	88,9	46,1
Utbetald utdelning	(13,4)	(11,2)	(8,5)
Upptagna banklån	52,4	27,8	152,5
Amortering av banklån	(27,5)	(57,8)	(13,5)
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	439,4	47,7	176,5
Årets kassaflöde	111,9	2,3	(12,3)
Likvida medel vid periodens början	49,5	47,3	59,6
Likvida medel vid periodens slut	161,4	49,5	47,3

i) Hämtat från Fortinova Fastigheter AB (publ):s reviderade konsoliderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2019 och 2020. Se avsnitt "Historisk finansiell information".

ii) Hämtat från Fortinova Fastigheter AB (publ):s reviderade konsoliderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2018 som ingår i årsredovisningen för detta år.

UTVALD RÖRELSESEGMENTSINFORMATION

Räkenskapsåret som avslutades 31 augusti

Mkr	Halland			Västra Götaland			Centralt			Totalt		
	2020 ⁱ	2019 ⁱ	2018	2020 ⁱ	2019 ⁱ	2018	2020 ⁱ	2019 ⁱ	2018	2020 ⁱ	2019 ⁱ	2018
Hysesintäkter	78,1	71,6	-	57,3	53,0	-	-	0,7	-	135,4	125,3	-
Fastighetskostnader	(29,5)	(26,1)	-	(29,1)	(28,2)	-	-	-	-	(58,6)	(54,3)	-
Driftsöverskott	48,6	45,5	-	28,2	24,8	-	-	0,7	-	76,8	71,0	-
Central administration	-	-	-	-	-	-	(13,0)	(12,2)	-	(13,0)	(12,2)	-
Räntenetto	-	-	-	-	-	-	(19,8)	(19,0)	-	(19,8)	(19,0)	-
Förvaltningsresultat	48,6	45,5	-	28,2	24,8	-	(32,8)	(30,5)	-	44,0	39,8	-
<i>Värdeförändringar</i>												
Förvaltningsfastigheter	34,3	48,6	-	13,4	28,8	-	-	-	-	47,7	77,4	-
Derivat	-	-	-	-	-	-	11,5	(18,0)	-	11,5	(18,0)	-
Värdeförändringar	34,3	48,6	-	13,4	28,8	-	11,5	(18,0)	-	59,2	59,4	-
Skatt	-	-	-	-	-	-	(16,8)	(22,7)	-	(16,8)	(22,7)	-
Årets resultat	82,9	94,1	-	41,6	53,6	-	(38,1)	(71,2)	-	86,4	76,5	-
Förvaltningsfastighetsvärde	1084,5	1052,9	-	1176,7	671,7	-	-	-	-	2261,2	1724,6	-

i) Hämtat från Fortinova Fastigheter AB (publ):s reviderade konsoliderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2019 och 2020. Se avsnitt "Historisk finansiell information". Motsvarande information saknas för 2018.

NYCKELTAL

Vissa av de utvalda nyckeltal som presenteras nedan är alternativa nyckeltal eller finansiella mått som inte definieras enligt IFRS, vilka inte nödvändigtvis är jämförbara med nyckeltal benämnda på liknande sätt från andra bolags finansiella rapporter. Ledningen använder nyckeltalen (tillsammans med de nyckeltal definierade enligt IFRS som är mest jämförbara) för att utvärdera Koncernens totalresultat, finansiella resultat och värdeskapande. Se avsnitt "Utvald historisk finansiell information – Definitioner av nyckeltal som inte definieras enligt IFRS" för definitioner och motivering till användande av icke-IFRS-baserade nyckeltal och avsnitt "Utvald historisk finansiell information – Avstämningstabeller för alternativa nyckeltal" för härledning av alternativa nyckeltal.

Räkenskapsåret som avslutades 31 augusti

Nyckeltal	2020	2019	2018
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Antal förvaltningsfastigheter vid periodens slut ⁱ	123	115	84
Antal lägenheter vid periodens slut ⁱ	1 759	1 385	1 260
Uthyrningsbar yta vid periodens slut, kvm ⁱ	146 887	122 165	114 416
Areamässig uthyrningsgrad ⁱ	99,3%	98,9%	98,8%
Ekonomisk uthyrningsgrad ^v	99,1%	99,0%	98,7%
Hysesvärde, Mkr ⁱ	164,5	130,8	119,1
Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta ^v	15 394	14 117	13 418
Finansiella nyckeltal			
Avkastning på eget kapital ⁱⁱ	9,1%	12,2%	9,6%
Genomsnittlig ränta ⁱⁱ	2,0%	2,0%	2,3%
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr ^{iv}	1 308,0	813,6	623,5
Nettobelåningsgrad ⁱⁱ	41,1%	51,5%	58,4%
Belåningsgrad ⁱⁱ	48,2%	54,4%	61,5%
Räntebindningstid, år ⁱⁱⁱ	2,5	3,5	2,3
Räntetäckningsgrad ⁱⁱ	321,5%	308,2%	295,6%
Överskottsgrad ⁱⁱ	56,7%	56,7%	65,9%
Förvaltningsmarginal ⁱⁱ	32,5%	31,8%	34,1%
Aktierelaterade nyckeltal, kr per aktie^{vi}			
Eget kapital per aktie	36,01	34,53 ^{vii}	32,41 ^{vii}
Förvaltningsresultat per aktie	1,84	2,08 ^{vii}	2,19 ^{vii}
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie	39,48	39,80 ^{vii}	36,62 ^{vii}
Årets resultat per aktie	3,60	3,99 ^{vii}	3,07 ^{vii}

- i) Nyckeltal hämtade från Koncernens interna operativa system.
ii) Nyckeltal beräknade från Fortinova Fastigheter AB (publ):s reviderade konsoliderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2018, 2019 och 2020. Information som rör räkenskapsåret som avslutades 2018 ingår i årsredovisningen för detta år och information som rör räkenskapsåren som avslutades 2019 och 2020 finns i "Historisk finansiell information".
iii) Nyckeltal hämtade från Koncernens interna redovisningssystem.
iv) Nyckeltal hämtade från Fortinova Fastigheter AB (publ):s reviderade konsoliderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2018, 2019 och 2020. Information som rör räkenskapsåret som avslutades 2018 är hämtad från årsredovisningen för detta år och information som rör räkenskapsåren som avslutades 2019 och 2020 är hämtad från avsnittet "Historisk finansiell information".
v) Delkomponenter hämtade från Koncernens interna operativa system och Fortinova Fastigheter AB (publ):s reviderade konsoliderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2018, 2019 och 2020. Information som rör räkenskapsåret som avslutades 2018 är hämtad från årsredovisningen för detta år och information som rör räkenskapsåren som avslutades 2019 och 2020 är hämtad från avsnittet "Historisk finansiell information".
vi) Information hämtad från Fortinova Fastigheter AB (publ):s reviderade konsoliderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2019 och 2020 förutom nyckeltalen för räkenskapsåret som slutar 31 augusti 2018. Information som rör räkenskapsåren som avslutades 2019 och 2020 finns i "Historisk finansiell information".
vii) Retroaktiv justering av antal aktier har gjorts för förändring av antal aktier som skedde den 22 juni 2020 (en aktiesplit 50:1).



DEFINITIONER AV NYCKELTAL SOM INTE DEFINIERAS ENLIGT IFRS

Detta dokument innehåller flera alternativa nyckeltal eller finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. Fortinova tillämpar de av European Securities and Market Authority (ESMA) utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal. Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering, i Fortinovas fall IFRS. Utgångspunkten för lämnade alternativa nyckeltal är att de används av företagsledningen för att bedöma den finansiella utvecklingen och därmed bedöms ge aktieägarna och andra intressenter värdefull information. Nedanstående tabell redogör för definitionen av Fortinovas nyckeltal.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Nyckeltal	Definition	Syfte
Antal förvaltningsfastigheter	Fastigheter som innehas med äganderätt.	Nyckeltalet visar utvecklingen av fastighetsbeståndet.
Antal lägenheter	Lägenheter som innehas med äganderätt.	Nyckeltalet visar utvecklingen av fastighetsbeståndet.
Areamässig uthyrningsgrad	Kontrakterad area vid periodens utgång i förhållande till total uthyrningsbar area vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar hur stor del av beståndet som är uthyrt.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterade hyror i förhållande till hyresvärdet, vid periodens utgång. Används för att belysa Fortinova effektivitet i användningen av förvaltningsfastigheterna.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden i koncernens fastigheter samt ett effektivitetsmått för uthyrningen.
Hyresvärde	Periodens hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor på årsbasis.	Hyresvärde används för att visa Koncernens intäktspotential.
Uthyrningsbar yta	Total area som är möjlig att hyra ut.	Nyckeltalet visar på den totala area i Fortinovas fastighetsbestånd som är möjlig att hyra ut.
Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	Redovisat förvaltningsfastighetsvärde enligt balansräkningen vid periodens utgång, fördelat på uthyrningsbar yta.	Nyckeltalet visar på fastighetsbeståndets värdeutveckling.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Nyckeltal	Definition	Syfte
Avkastning på eget kapital	Resultat för rullande tolv månaders resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.	Nyckeltalet belyser koncernens förmåga att generera avkastning på ägarnas kapital.
Genomsnittlig ränta	Genomsnittlig kontrakterad ränta för samtliga krediter i skuldportföljen inklusive räntederivat.	Nyckeltalet visar Koncernens ränterisk relaterad till räntebärande skulder.
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	Redovisat eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat samt uppskjuten skatt i sin helhet.	Nyckeltalet visar nettotillgångarnas verkliga värde ur ett långsiktigt perspektiv. Tillgångar och skulder i balansräkningen som inte bedöms utfalla, såsom verkligt värde på derivat och uppskjutna skatter är exkluderade.

Nettobelåningsgrad	Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, i procent av förvaltningsfastigheternas verkliga värde vid periodens slut.	Nyckeltalet belyser Koncernens finansiella risk.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder i procent av förvaltningsfastigheternas verkliga värde vid periodens slut.	Nyckeltalet belyser Koncernens finansiella risk.
Räntebindningstid	Per balansdagen viktad återstående räntebindningstid för räntebärande skulder och derivat.	Nyckeltalet visar ränterisken för Fortinovas räntebärande skulder.
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat efter återläggning av finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.	Nyckeltalet åskådliggör finansiell risk.
Överskottsgrad	Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.	Nyckeltalet visar hur stor andel av intjäningen som Fortinova får behålla och är ett effektivitetsmått som är jämförbar över tid men också mellan fastighetsbolag.
Förvaltningsmarginal	Förvaltningsresultat i procent av hyresintäkter.	Nyckeltalet visar hur stor andel av intjäningen som Fortinova får behålla efter centrala administrationskostnader och räntenetto och är ett effektivitetsmått som är jämförbar över tid men också mellan fastighetsbolag.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Nyckeltal	Definition	Syfte
Eget kapital per aktie	Eget kapital hänförligt till aktieägarna i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.	Nyckeltalet visar Fortinovas egna kapital per aktie.
Förvaltningsresultat per aktie	Förvaltningsresultat i relation till vägt antal genomsnittliga utestående stamaktier under perioden. ¹	Nyckeltalet visar utvecklingen av förvaltningsresultatet med hänsyn till utestående aktier.
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie	Substansvärde (EPRA NAV) i relation till antal aktier vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar nettotillgångarnas verkliga värde i ett långsiktigt perspektiv. Tillgångar och skulder i balansräkningen som inte bedöms utfalla, såsom verkligt värde på derivat och uppskjutna skatter är exkluderade. Nyckeltalet är ett etablerat mått på koncernens substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser med EPRA NAV.
Årets resultat per aktie	Årets resultat i relation till vägt antal genomsnittliga utestående stamaktier under perioden. ¹	Nyckeltalet visar utvecklingen av årets resultat med hänsyn till utestående aktier.

i) Genomsnittliga utestående stamaktier under perioden definierat som genomsnittet av ingående och utgående kvartalsbalanser under perioden.

AVSTÄMNINGSTABELLER FÖR ALTERNATIVA NYCKELTAL

I juni 2020 genomfördes en aktiesplit där varje aktie delades upp i 50 aktier (split 50:1). Totalt antal aktier efter aktiespliten uppgick till 23 618 000 aktier. Antal aktier vid räkenskapsårets utgång den 31 augusti 2020 uppgick till 33 135 140 aktier.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Fastighetsrelaterade nyckeltal	Räkenskapsåret som avslutades 31 augusti		
	2020	2019	2018
Fastighetsbeståndetⁱ			
Antal förvaltningsfastigheter vid periodens slut	123	115	84
Antal lägenheter vid periodens slut	1 759	1 385	1 260
Uthyrningsbar yta vid periodens slut, kvm	146 887	122 165	114 416
Areamässig uthyrningsgradⁱ			
A Uthyrd yta vid periodens slut, kvm	145 800	120 859	113 051
B Icke uthyrd yta vid periodens slut, kvm	1 087	1 306	1 365
A / (A + B) Areamässig uthyrningsgrad	99,3%	98,9%	98,8%
Hysesvärde, Mkrⁱ			
A Kontraktvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	163,1	129,5	117,5
B Vakansvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	1,4	1,3	1,6
A + B Hysesvärde, Mkr	164,5	130,8	119,1
Ekonomisk uthyrningsgrad			
A Kontraktvärde på årsbasis vid periodens slut, Mkr	163,1	129,5	117,5
B Periodens hyresvärde, Mkr ⁱ	164,5	130,8	119,1
A / (A + B) Ekonomisk uthyrningsgrad	99,1%	99,0%	98,7%
Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	2020	2019 ⁱ	2018 ⁱ
A Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr ⁱⁱ	2 261,2	1 724,6	1 535,2
B Uthyrningsbar yta vid periodens slut, kvm ⁱ	146 887	122 165	114 416
A / B Verkligt förvaltningsfastighetsvärde, kr per kvm uthyrningsbar yta	15 394	14 117	13 418

i) Information hämtad från Koncernens interna operativa system.

ii) Information hämtad från Fortinova Fastigheter AB (publ):s reviderade konsoliderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2018, 2019 och 2020. Information som rör räkenskapsåret som avslutades 2018 ingår i årsredovisningen för detta år och information som rör räkenskapsåren som avslutades 2019 och 2020 finns i "Historisk finansiell information".

FINANSIELLA NYCKELTAL

Finansiella nyckeltal	Räkenskapsåret som avslutades 31 augusti		
	2020	2019	2018
Avkastning på eget kapitalⁱ			
A Årets resultat, Mkr	86,4	76,5	49,1
B Eget kapital vid periodens början, Mkr	706,0	551,8	468,9
C Eget kapital vid periodens slut, Mkr	1 193,3	706,0	551,8
A / ((B + C) / 2) Avkastning på eget kapital	9,1%	12,2%	9,6%
Räntebärande skulder, vid periodens slut, Mkrⁱ			
A Långfristiga räntebärande skulder, Mkr	409,5	733,2	925,7
B Kortfristiga räntebärande skulder, Mkr	681,3	205,3	18,7
A + B Räntebärande skulder, Mkr	1 090,8	938,5	944,5
Genomsnittlig räntaⁱ			
A Finansiella kostnader, Mkr	19,9	19,1	18,0
B Räntebärande skulder vid periodens början, Mkr	938,5	944,5	603,4
C Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	1 090,8	938,5	944,5
A / ((B + C) / 2) Genomsnittlig ränta	2,0%	2,0%	2,3%
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkrⁱ			
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	1 193,3	706,0	551,8
B Derivatinstrument vid periodens slut, Mkr	20,3	31,8	13,8
C Uppskjuten skatteskuld vid periodens slut, Mkr	94,4	75,8	57,9
A + B + C Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), Mkr	1 308,0	813,6	623,5
Nettobelåningsgradⁱ			
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	1 090,8	938,5	944,5
B Likvida medel vid periodens slut, Mkr	161,4	49,5	47,3
C Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	2 261,2	1 724,6	1 535,2
(A - B) / C Nettobelåningsgrad	41,1%	51,5%	58,4%
Belåningsgradⁱ			
A Räntebärande skulder vid periodens slut, Mkr	1 090,8	938,5	944,5
B Förvaltningsfastighetsvärde vid periodens slut, Mkr	2 261,2	1 724,6	1 535,2
A / B Belåningsgrad	48,2%	54,4%	61,5%
Räntebindningstid, år ⁱⁱ	2,5	3,5	2,3
Räntetäckningsgradⁱ			
Periodens förvaltningsresultat, Mkr	44,0	39,8	35,2
Periodens finansiella kostnader, Mkr	(19,9)	(19,1)	(17,8)
(A - B) / (-B) Räntetäckningsgrad	321,5%	308,2%	295,6%
Överskottsgradⁱ			
A Periodens driftsöverskott, Mkr	76,8	71,0	68,0
B Periodens hyresintäkter, Mkr	135,4	125,3	103,2
A / B Överskottsgrad, procent	56,7%	56,7%	65,9%
Förvaltningsmarginalⁱ			
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	44,0	39,8	35,2
B Periodens hyresintäkter, Mkr	135,4	125,3	103,2
A / B Förvaltningsmarginal, procent	32,5%	31,8%	34,1%

i) Information hämtad från Fortinova Fastigheter AB (publ):s reviderade konsoliderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2018, 2019 och 2020. Information som rör räkenskapsåret som avslutades 2018 ingår i årsredovisningen för detta år och information som rör räkenskapsåren som avslutades 2019 och 2020 finns i "Historisk finansiell information".

ii) Information hämtad från Koncernens interna redovisningssystem.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Räkenskapsåret som avslutades 31 augusti

Aktierelaterade nyckeltal	2020 ⁱ	2019 ⁱ	2018 ⁱⁱ
Eget kapital per aktie, kr per aktie			
A Eget kapital vid periodens slut, Mkr	1 193,3	706,0	551,8
B Utestående antal aktier vid periodens slut ⁱⁱⁱ	33 135 140	20 445 600	17 026 100
A / B Eget kapital per aktie, kr per aktie	36,01	34,53	32,41
Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie			
A Periodens förvaltningsresultat, Mkr	44,0	39,8	35,2
B Genomsnittligt antal aktier under perioden ⁱⁱⁱ	23 985 858	19 171 900	16 024 770
A / B Förvaltningsresultat per aktie, kr per aktie	1,84	2,08	2,19
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr per aktie			
A Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) vid periodens slut, Mkr	1 308,0	813,6	623,5
B Utestående antal aktier vid periodens slut ⁱⁱⁱ	33 135 140	20 445 600	17 026 100
A / B Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, kr per aktie	39,48	39,80	36,62
Årets resultat per aktie, kr per aktie			
A Årets resultat, Mkr	86,4	76,5	49,1
B Genomsnittligt antal aktier under perioden ⁱⁱⁱ	23 985 858	19 171 900	16 024 770
A / B Årets resultat per aktie, kr per aktie	3,60	3,99	3,07

i) Hämtat från Fortinova Fastigheter AB (publ):s reviderade konsoliderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2019 och 2020. Se avsnittet "Historisk finansiell information".

ii) Hämtat från Fortinova Fastigheter AB (publ):s reviderade konsoliderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2018 som ingår i årsredovisningen för detta år.

iii) Historiskt antal aktier justerade för en aktiesplit 50:1 som godkändes på extra bolagsstämman den 22:a juni 2020.

OPERATIONELL OCH FINANSIELL ÖVERSIKT

OM INGET ANNAT ANGES härrör nedanstående utvalda historiska konsoliderade finansiella information från Koncernens reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2018, 2019 och 2020. Koncernens reviderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2018 (som är införlivad i Prospektet genom hänvisning), 2019 och 2020 (som är inkluderade i avsnittet "Historisk finansiell information") har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av IASB såsom de antagits av EU, och har reviderats av Koncernens oberoende revisor KPMG AB. Avsnittet bör läsas tillsammans med avsnitten "Utvald historisk finansiell information", "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information" samt Koncernens konsoliderade finansiella rapporter inklusive noter. Nedanstående genomgång innehåller framåtriktad information som är föremål för olika risker och osäkerhetsfaktorer. Bolagets faktiska resultat kan komma att avvika väsentligt från vad som förutsägs i den framåtriktade informationen till följd av många olika faktorer, inklusive men inte begränsat till vad som anges i detta Prospekt, inklusive de som anges i avsnittet "Riskfaktorer" och på annan plats i detta Prospekt.

ÖVERSIKT

Fortinova är ett växande fastighetsbolag vars affärsidé sedan starten 2010 har bestått av att förvärva, utveckla och förvalta främst bostadsfastigheter vilka, enligt Fortinovas bedömning, har dokumenterade starka kassaflöden och en målsättning att generera en positiv avkastning över tid, oberoende av marknadens utveckling. Fortinova har ett geografiskt fokus på tillväxtkommuner i Västra Sverige, som Bolaget bedömer har en god tillväxtprofil och är attraktiva orter att bo, arbeta och leva i.

Bostadsfastigheter utgjorde 86 procent av Fortinovas förvaltningsfastighetsvärde per den 31 augusti 2020. Beståndet utgörs även av samhällsfastigheter som inkluderar skattefinansierade hyresgäster såsom skolor och förskolor, samt kommersiella fastigheter som innefattar fastigheter med kommersiell verksamhet – exempelvis matvarubutiker, detaljhandel, restauranger, kontor och liknande verksamheter.

Koncernen arbetar kontinuerligt med att skapa avkastning till sina aktieägare genom förvärv av fastigheter som anses ha en attraktiv finansiell profil, effektiv förvaltning av dessa fastigheter, förädling av lägenheter genom Pluslägenhets-konceptet och projektutveckling (se avsnitt "Verksamhetsbeskrivning – Strategi" för ytterligare information). Effektivisering av förvaltningen sker genom åtgärder som beror på både intäkter och kostnader, som exempelvis:

- Identifiering av uteblivna hyresintäkter till följd av exempelvis felaktig indexering och/eller fakturering innan Fortinovas tillträde till fastigheterna.
- Ökad kostnadseffektivitet av fastighetsförvaltningen i samband med att förvaltningen överförs till att drivas i egen regi efter tillträde till förvärvade fastigheter.
- Kontinuerligt arbete med digitalisering, som exempelvis integrering av olika förvaltnings- och rapporteringssystem.

VIKTIGA FAKTORER SOM PÅVERKAR FORTINOVAS RESULTAT OCH FINANSIELLA STÄLLNING

Till faktorer som påverkar Fortinovas intjäningsförmåga, finansiella ställning och kassaflöde hör:

- Makroekonomiska faktorer, den regionalekonomiska utvecklingen och förändringar i räntenivåer
- Hyresnivåer och uthyrningsgrad
- Fastighetskostnader
- Central administration
- Värdeskapande transaktioner och övriga värdeförändringar av fastigheter
- Värdeskapande investeringar
- Förmåga att attrahera, behålla och utveckla medarbetare
- Finansiering, räntenettots utveckling och värdeförändringar av räntederivat
- Myndighetsbeslut och skatt



MAKROEKONOMISKA FAKTORER, DEN REGIONAL- EKONOMISKA UTVECKLINGEN OCH FÖRÄNDRINGAR I RÄNTENIVÅER

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom ekonomisk tillväxt, befolkningstillväxt, inflation och sysselsättning på såväl nationell som regional nivå, som sammantaget ger en indikation om den rådande ekonomiska situationen. Konjunkturläget och den ekonomiska tillväxten påverkar sysselsättningsgraden och hushållens inkomstutveckling, som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknader och kan därför påverka vakansgrad och hyresnivåer. Även inflationsförväntningar påverkar utvecklingen av både Fortinovas fastighetskostnader och räntenivån och har därmed en påverkan på räntenettet, som är en betydande kostnadspost för Koncernen. Den makroekonomiska utvecklingen och förändringar i räntenivåer kan påverka tillgången på och villkoren för lånefinansieringen. Räntekostnaden för räntebärande skulder är en betydande kostnadspost för Fortinova. På längre sikt får förändringar i räntenivån en väsentlig påverkan på Fortinovas resultat och kassaflöde.

Värdet på Fortinovas förvaltningsfastigheter påverkas av avkastningskravet på fastigheter i allmänhet som i sin tur påverkas av bland annat den nationella och regionala ekonomiska utvecklingen, förändringen i räntenivå och inflation, marknadsaktörers intresse för fastighetsinvesteringar, kapitaltillgång och alternativavkastning. Historiskt sett har värdeförändringar av bostadsfastigheter varit mindre volatila än för andra typer av fastigheter (se avsnitt "Marknadsöversikt – Fastigheter som investering").



HYRESNIVÅER OCH UTHYRNINGSGRAD

Uthyrningsgrad och hyresnivåer påverkas generellt av den allmänna konjunkturutvecklingen, förändringar i infrastruktur och lokaltrafik, befolkningstillväxt, sysselsättning och befolkningsstruktur. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker eller ökar, påverkas

Fortinovas resultat negativt, respektive positivt.

I tillägg till generella faktorer påverkas Fortinovas hyresutveckling av förvärv och avyttringar av fastigheter, genomförda förädlingar genom Pluslägenhetskonceptet, färdigställda projekt och årliga hyresförhandlingar.

FASTIGHETSKOSTNADER

Driftkostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Variationer i priser på dessa tjänster, exempelvis som följd av onormalt väder och förbrukning påverkar Fortinovas resultat. Utgifter för underhåll omfattar åtgärder som primärt genomförs i syfte att långsiktigt bibehålla byggnadens ursprungliga standard och kostnadsförs som underhåll i den utsträckning de utgör reparationer och utbyten av mindre delar. Andra tillkommande utgifter av underhållskaraktär aktiveras i samband med att utgiften uppkommer.

Fortinova har ur ett historiskt perspektiv lyckats sänka fastighetskostnaderna i många fall för de fastigheter Koncernen förvaltar, då den förvaltning som Fortinova driver generellt är mer kostnadseffektiv. Ledningen förväntar sig att fortsatt kunna sänka fastighetskostnaderna för de fastigheter Bolaget förvaltar över tid.

CENTRAL ADMINISTRATION

Till central administration hör kostnader på koncernövergripande nivå som inte direkt är hänförliga till fastighetsförvaltning, såsom kostnader för koncernledning, centrala stödfunktioner, affärsutveckling och finans. Fortinovas ledningsgrupp anser att Koncernen kommer kunna fortsätta att expandera verksamheten utan att öka kostnaderna för central administration i motsvarande takt.

VÄRDESKAPANDE TRANSAKTIONER OCH ÖVRIGA VÄRDEFÖRÄNDRINGAR AV FASTIGHETER

Fortinovas fastighetsbestånd är koncentrerat till tillväxtkommuner i Västra Sverige och fastigheternas värde påverkas av flera faktorer som både är utom och inom Fortinovas kontroll.

Flertalet av dessa faktorer ligger utom Koncernens kontroll, såsom exempelvis den nationella och regionala ekonomiska utvecklingen, förändringar i räntenivå och inflation, marknadsaktörers intresse för fastighetsinvesteringar, kapitaltillgång och alternativavkastning från andra tillgångsslag – som samtliga påverkar avkastningskravet på fastighetsinvesteringar och därmed värdet på Fortinovas fastighetsbestånd. Utöver detta så påverkar aktiviteten på den svenska fastighetsmarknaden utbudet av potentiella förvärv samt den gällande prisnivån, som har en inverkan på Koncernens möjligheter till värdeskapande.

Faktorer som är inom Fortinovas kontroll och som har en värdepåverkan är exempelvis ytterligare hyresintäkter vid förvärv (såsom odebiterade parkeringsplatser, missade hyreshöjningar och liknande) effektiv förvaltning som resulterar i ett ökat driftsöverskott

och/eller minskning av risken i den löpande förvaltningen, förädling av fastighetsbeståndet (primärt genom Pluslägenhetskonceptet), till- och ombyggnationer varvid ökningen av förvaltningsfastighetsvärdet efter förädlingen överstiger investeringens storlek och att identifiera och genomföra värdeskapande fastighetsförvärv och avyttringar. Fortinova fokuserar primärt på fastighetsförvärv som efterliknar det befintliga beståndet, och där ledningens förmåga att identifiera och genomföra fastighetsförvärv är central för Koncernens framtida resultatutveckling.

VÄRDESKAPANDE INVESTERINGAR

En viktig del av Fortinovas verksamhet är värdeskapandet i det befintliga fastighetsbeståndet i form av renoveringar, om- och tillbyggnationer, samt uppgraderingar genom Pluslägenhetskonceptet. Dessa investeringar syftar till att leda till ökade intäkter och har en påverkan på Koncernens finansiella resultat och i förlängningen Koncernens förmåga att uppnå de uppsatta finansiella målen. Dessa investeringar innebär i vissa fall inkomstbortfall, exempelvis när lägenheter saknar en hyresgäst under tiden en renovering pågår. Skulle sådana åtgärder drabbas av förseningar, eller om Fortinova inte lyckas avtala om en hyreshöjning till följd av dessa investeringar, kommer Koncernens finansiella resultat påverkas negativt.



FÖRMÅGA ATT ATTRAHERA, BEHÅLLA OCH UTVECKLA MEDARBETARE

Fortinova anser att talangfulla medarbetare har varit och även fortsättningsvis kommer vara avgörande för Koncernens tillväxt och framgångar. Därmed förväntas förmågan att attrahera, utveckla och behålla kompetens vara mycket viktig för att Koncernen ska kunna fortsätta leverera starka finansiella resultat, som beror på såväl nyckelpersoner inom ledningen som på organisationen i sin helhet. Den framtida förmågan att attrahera nya medarbetare kommer att vara beroende av en fortsatt effektiv rekryteringsprocess, en rekryteringspool med relevanta kvalifikationer, samt Fortinovas förmåga att erbjuda attraktiva anställningsvillkor och bibehålla syn på Koncernen som en attraktiv arbetsplats.

FINANSIERING, RÄNTENETTETS UTVECKLING OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR AV RÄNTEDERIVAT

Fortinova anser att fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med en väl avvägd fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. Räntekostnader för räntebärande skulder är en betydande kostnad för Koncernen som påverkas av förändringen i marknadsräntan. Storleken och takten av dessa förändringar beror i huvudsak på vald kapital- och räntebindningstid och den räntebärande skuldens storlek. Som en del i hanteringen av Fortinovas ränterisk använder sig Koncernen av räntederivat, i form av nominella ränteswappar. Räntederivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar i resultaträkningen. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde som inte är kassaflödespåverkande, såvida derivaten inte löses i förtid.

MYNDIGHETSBESLUT OCH SKATT

Fortinovas verksamhet är i hög utsträckning beroende av myndighetsbeslut avseende t.ex., fastighets- skatt, byggregler och reglering av hyressättningen för bostäder, samt detaljplaner och bygglov. Förändring av fastighetsskatt eller kommunala avgifter har också en påverkan på Fortinovas utveckling. Den reglerade hyressättningen för bostäder, det s.k. bruksvärdesystemet, begränsar Koncernens intjäningsförmåga. Förenklat innebär systemet att hyresvärdar är begränsade av att inte kunna ta ut högre hyror än de som har bestämts i kollektiva förhandlingar för bostäder med motsvarande läge och standard. Förändrade skatteregler påverkar också Fortinova. Den 1 januari 2019 trädde nya bolagsskatteregler i kraft som i stora drag innebär att avdrag medges med negativt räntenetto om maximalt 30 procent av skattepliktigt EBITDA. I samband med att reglerna trädde i kraft sänktes bolagsskatten från 22,0 till 21,4 procent och från och med 2021 sänktes skattesatsen ytterligare till 20,6 procent. Eftersom Fortinovas räkenskapsår 2018/19 påbörjades innan ändringen trädde i kraft, har den tidigare skattesatsen beaktats i beräkningen av aktuell inkomstskatt, dock har uppskjuten skatt beräknats utifrån den framtida skattesatsen. Från och med räkenskapsåret 2019/20 kommer Koncernen påverkas av den lägre skattesatsen och det kommer medföra effekter på Koncernens uppskjutna skatteskulder och fordringar. Fortinova kommer att omfattas av de nya ränteavdragsbegränsningarna, som kan få en negativ inverkan på Fortinovas verksamhet, beroende på bland annat den framtida utvecklingen av kapitalstruktur och rörelseresultat.

OMSTRUKTURERING

Den 1 januari 2020 genomfördes en omstrukturering av Koncernen i syfte att förenkla bolagsstrukturen inför en notering. Koncernens VD och vice-VD ägde tidigare samtliga aktier i Fortinova AB. Fortinova AB ägde i sin tur aktier motsvarande cirka 14,7 procent av kapitalet och 57,5 procent av rösterna i Fortinova



Ljungpiparen 3, Varberg

Fastigheter AB (publ). Mellan Fortinova Fastigheter AB (publ) och Fortinova AB förelåg ett förvaltningsavtal enligt vilket Fortinova AB var berättigad till (i) ett transaktionsarvode om 2 procent av åsatt fastighetsvärde av de fastigheter som Fortinova Fastigheter AB (publ) direkt eller indirekt, förvärvade, (ii) en årlig avgift för central administration om 0,4 procent baserat på det historiska anskaffningsvärdet på befintligt fastighetsbestånd, och (iii) löpande ersättning för nettokostnaden avseende bl.a. bolagsadministration, fastighetsadministration, teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Fortinova Fastigheter AB (publ) hade innan omstruktureringen således inga anställda. För ytterligare information om förvaltningsavtalet, se avsnitt "Legala frågor och kompletterande information - Förvaltning".

Genom omstruktureringen förvärvades Fortinova AB av Fortinova Fastigheter AB (publ). Omstruktureringen innebar att totalt antal aktier i Koncernen ökade med 21 433 aktier och att eget kapital minskade med 3,0 Mkr.

Omstruktureringen har haft följande påverkan på Koncernens resultat före skatt:

- Transaktionsarvodet som tidigare rapporterades i förvaltningsfastigheternas anskaffningsvärde och som har påverkat orealiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter i resultaträkningen negativt är avskaffat. Transaktionsarvodet uppgick till 8,5 Mkr under 2017/18, 2,2 Mkr under 2018/19 och 0,1 Mkr under 2019/20⁹⁰.
- Avgiften för central administration som tidigare rapporterades som en kostnad i administrationskostnader är avskaffad. Kostnaden för central administration var 5,7 Mkr under 2017/18, 7,0 Mkr under 2018/19 och 2,5 Mkr under 2019/20⁹¹.
- Personalkostnader redovisas numera av Koncernen. Under perioden januari till augusti 2020 innebar omstruktureringen att det tillkom personalkostnader om 2,1 Mkr⁹².

Nettoeffekten är positiv för Koncernens resultat.

⁹⁰ Hämtat ur Koncernens interna redovisningssystem.
⁹¹ Hämtat ur Koncernens interna redovisningssystem.
⁹² Hämtat ur Koncernens interna redovisningssystem.

JÄMFÖRELSE MELLAN RÄKENSKAPSÅRET 2019/20 OCH 2018/19

Fastighetsrelaterade nyckeltal	Räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2020	Räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2019	Förändring mellan räkenskapsåren 2019/20 och 2018/19	% Förändring mellan räkenskapsåren 2019/20 och 2018/19
Förvaltningsfastighetsvärde, Mkr ⁱ	2 261,2	1 724,6	536,6	31%
Hyresvärde, Mkr ⁱⁱ	164,5	130,8	33,8	26%
Antal förvaltningsfastigheter vid periodens slut ⁱⁱ	123	115	8	7%
Antal lägenheter vid periodens slut ⁱⁱ	1 759	1 385	374	27%
Uthyrningsbar yta vid periodens slut, kvm ⁱⁱ	146 887	122 165	24 722,0	20%
Marknadsvärde kr per kvm ⁱⁱ	15 394	14 117	1 277,5	9%

Resultaträkning, Mkr	Räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2020 ⁱ	Räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2019 ⁱ	Förändring mellan räkenskapsåren 2019/20 och 2018/19	% Förändring mellan räkenskapsåren 2019/20 och 2018/19
Hyresintäkter	135,4	125,3	10,1	8%
Fastighetskostnader	(58,6)	(54,3)	(4,3)	8%
Driftsöverskott	76,8	71,0	5,8	8%
Centrala administrationskostnader	(13,0)	(12,2)	(0,9)	7%
Räntenetto	(19,8)	(19,1)	(0,7)	4%
Förvaltningsresultat	44,0	39,8	4,2	10%
<i>Värdeförändringar</i>				
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	41,8	77,4	(35,6)	(46%)
Förvaltningsfastigheter, realiserade	5,9	-	5,9	i.r.
Räntederivat, orealiserade	11,5	(18,0)	29,5	(164%)
Värdeförändringar	59,3	59,4	(0,1)	(0%)
Skatt	(16,8)	(22,8)	5,9	(26%)
Årets resultat	86,4	76,5	10,0	13%

Balansräkning, Mkr	Räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2020 ⁱ	Räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2019 ⁱ	Förändring mellan räkenskapsåren 2019/20 och 2018/19	% Förändring mellan räkenskapsåren 2019/20 och 2018/19
Eget kapital	1 193,3	706,0	487,2	69%
Räntebärande skulder	1 090,8	938,5	152,3	16%

- i) Information hämtad från Fortinova Fastigheter AB (publ):s reviderade konsoliderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2020, 2019. Information som rör räkenskapsåret som avslutades 2018 ingår i årsredovisningen för detta år och information som rör räkenskapsåren som avslutades 2019 finns i "Historisk finansiell information".
- ii) Information hämtad från Koncernens interna operativa system.

FASTIGHETSBESTÅND

Det sammanlagda värdet av förvaltningsfastighetsbeståndet ökade med 536,6 Mkr, motsvarande 31 procent, från 1 724,6 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2019 till 2 261,2 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2020. Värdeökningen var främst hänförlig till förvärv av 10 fastigheter till ett värde om 509,3 Mkr och värdeförändringar om 41,8 Mkr. Två fastigheter har avyttrats under räkenskapsåret med ett redovisat värde om 28,0 Mkr.

Antal lägenheter ökade med 374 motsvarande 27 procent, från 1 385 under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2019 till 1 759 under räkenskapsåret

som avslutades 31 augusti 2020. Den uthyrningsbara ytan ökade med 24 722 kvm, motsvarande 20 procent, från 122 165 kvm till 146 887 kvm under samma period. Den ekonomiska uthyrningsgraden förblev oförändrad på 99 procent.

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade med 10,1 Mkr, motsvarande 8 procent, från 125,3 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2019 till 135,4 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2020. Förändringen var primärt driven av fastighetsförvärv och årliga hyresförhandlingar i det befintliga beståndet.

FASTIGHETSKOSTNADER OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

	Räkenskapsåret som avslutades 31 augusti		Förändring mellan räkenskapsåren 2019/20 och 2018/19	% Förändring mellan räkenskapsåren 2019/20 och 2018/19
Fastighetskostnader, Mkr	2020 ⁱ	2019 ⁱ		
Driftkostnader	(21,9)	(21,5)	(0,4)	2%
Underhållskostnader	(20,6)	(17,7)	(2,9)	16%
Fastighetsskatt	(3,4)	(3,0)	(0,4)	15%
Fastighetsskötsel	(6,2)	(5,8)	(0,3)	6%
Övriga fastighetskostnader	(1,6)	(2,2)	0,6	(27%)
Hyres- och fastighetsadministration	(4,9)	(4,0)	(0,9)	21%
Fastighetskostnader	(58,6)	(54,3)	(4,3)	8%

i) Information hämtad från Fortinova Fastigheter AB (publ):s reviderade konsoliderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2020, 2019. Information som rör räkenskapsåret som avslutades 2018 ingår i årsredovisningen för detta år och information som rör räkenskapsåren som avslutades 2019 finns i "Historisk finansiell information".

Fastighetskostnaderna ökade med 4,3 Mkr, motsvarande 8 procent, från 54,3 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2019 till 58,6 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2020. Förändringen var primärt driven av fastighetsförvärv, samt en högre andel av bostadsfastigheter som präglas av en högre kostnadsbas och underhållsbehov än samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter, vilket reflekteras främst i driftkostnader. Ökningen i underhållskostnader är hänförlig till förvärv av fastigheter med extern fastighetsförvaltning som vanligtvis är mindre kostnadseffektiv än den som Fortinova driver i egen regi, vilket även gäller för kostnaden för fastighetsskötsel (kostnadsposten hänförlig till delade ytor som tvättstugor och utemiljö). Koncernen har som ambition att över tid avsluta kontrakt gällande fastighetsförvaltning med externa parter och driva förvaltningen i egen regi, vilket Bolagets ledning anser bör resultera i högre kostnadseffektivitet.

Hyres- och fastighetsadministrationskostnader består av bland annat administrativa

personalkostnader, IT-kostnader och liknande poster rapporterades tidigare som administrationskostnader. Utvecklingen i hyres- och fastighetsadministrationskostnader är primärt driven av fastighetsförvärv.

Driftsöverskottet ökade med 5,8 Mkr, motsvarande 8 procent, från 71,0 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2019 till 76,8 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2020, drivet av ovan nämnda faktorer.

Centrala administrationskostnaderna ökade med 0,9 Mkr, motsvarande 7 procent, från 12,2 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2019 till 13,0 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2020. Ökningen var primärt driven av fastighetsförvärv.

RÄNTENETTO, FÖRVALTNINGSRESULTAT OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Räntenettet ökade med 0,7 Mkr, motsvarande 4 procent, från 19,1 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2019 till 19,8 Mkr under räkenskapsåret

som avslutades 31 augusti 2020. Förändringen var primärt hänförlig till ökade räntekostnader relaterade till banklån.

Förvaltningsresultatet ökade med 4,2 Mkr, motsvarande 10 procent, från 39,8 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2019 till 44,0 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2020, drivet av ovan nämnda faktorer.

Värdeförändringarna minskade med 0,1 Mkr, motsvarande 0 procent, från 59,4 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2019 till 59,3 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2020. Minskningen var hänförlig till orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter som minskade med 35,6 Mkr, motsvarande 46 procent, från 77,4 Mkr till 41,8 Mkr under räkenskapsåret och var delvis

motverkade av realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter som ökade med 5,9 Mkr samt orealiserade värdeförändringen i räntederivat under räkenskapsåret som ökade med 29,5 Mkr från en negativ värdeförändring om 18,0 Mkr till en positiv värdeförändring om 11,5 Mkr under räkenskapsåret.

Den positiva orealiserade värdeförändringen i förvaltningsfastigheter är hänförlig till ett större fastighetsbestånd drivet av förvärv, samt uppvärderingar av det befintliga beståndet drivet av ett förbättrat driftsresultat för befintligt bestånd samt ett positivt marknadsklimat.

Värdeförändringarna i räntederivaten är inte kassaflödespåverkande och kommer lösas upp under derivatens löptid, givet att dessa inte avyttras innan förfall.

SKATT

	Räkenskapsåret som avslutades 31 augusti		Förändring mellan räkenskapsåren 2019/20 och 2018/19	% Förändring mellan räkenskapsåren 2019/20 och 2018/19
Skatt, Mkr	2020 ⁱ	2019 ⁱ		
Aktuell skatt	(4,0)	(4,9)	0,9	(18%)
Uppskjuten skatt avseende:				
Temporära skillnader på förvaltningsfastigheter	(10,4)	(21,6)	11,2	(52%)
Obeskattade reserver	-	-	(0,0)	i.r.
Temporära skillnader på derivatinstrument	(2,4)	3,7	(6,1)	(165%)
Skatt	(16,8)	(22,8)	(6,0)	(26%)
Gällande skattesats	21,4%	22,0%	-	-

i) Information hämtad från Fortinova Fastigheter AB (publ):s reviderade konsoliderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2020, 2019. Information som rör räkenskapsåret som avslutades 2018 ingår i årsredovisningen för detta år och information som rör räkenskapsåren som avslutades 2019 finns i "Historisk finansiell information".

Skattekostnaderna minskade med 6,0 Mkr, motsvarande 26 procent, från 22,8 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2019 till 16,8 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2020. Minskningen var främst hänförlig till temporära skillnader på förvaltningsfastigheter till följd av de förändringar i värde och fastighetsförvärv som gjordes under räkenskapsåret.

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat ökade med 10,0 Mkr, motsvarande 13 procent, från 76,5 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2019 till 86,4 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2020, drivet av ovan nämnda faktorer.

KASSAFLÖDE

Mkr	Räkenskapsåret som avslutades 31 augusti		Förändring mellan räkenskapsåren 2019/20 och 2018/19	% Förändring mellan räkenskapsåren 2019/20 och 2018/19
	2020 ⁱ	2019 ⁱ		
Kassaflöde från den löpande verksamheten	30,0	33,5	(3,5)	(10%)
Kassaflöde från investeringsverksamheten	(357,5)	(78,9)	(278,6)	353%
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	439,4	47,7	391,7	821%
Ökning (+) / minskning (-) av likvida medel	111,8	2,3	109,5	4 812%
Likvida medel vid periodens början	49,5	47,3	2,3	5%
Likvida medel vid periodens slut	161,4	49,5	111,9	226%

i) Information hämtad från Fortinova Fastigheter AB (publ):s reviderade konsoliderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2020, 2019. Information som rör räkenskapsåret som avslutades 2018 ingår i årsredovisningen för detta år och information som rör räkenskapsåren som avslutades 2019 finns i "Historisk finansiell information".

Likvida medel ökade med 111,9 Mkr, motsvarande 226 procent, från 49,5 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2019 till 161,4 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2020.

Kassaflödet från den löpande verksamheten minskade med 3,5 Mkr, motsvarande 10 procent, från 33,5 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2019 till 30,0 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2020. Förändringen var i första hand driven av förändring av rörelseskulder (minskning med 7,6 Mkr, från (5,3) Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2019 till (12,9) Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2020).

Kassaflödet som användes i investeringsverksamheten uppgick till 357,5 Mkr, motsvarande en ökning om 353 procent, från 78,9 Mkr under räkenskapsåret

som avslutades 31 augusti 2019 till 357,5 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2020. Ökningen var främst driven av ökade förvärv av dotterföretag som ökade med 330,9 Mkr, från 38,4 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2019 till 369,3 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2020.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 439,4 Mkr, motsvarande en ökning om 821 procent, från 47,7 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2019. Ökningen om 391,7 Mkr var främst driven av nyemissioner om 427,9 Mkr och en ökning av upptagna banklån med 24,6 Mkr, under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2020. Utbetalad utdelning uppgick till 13,4 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2020.

JÄMFÖRELSE MELLAN RÄKENSKAPSÅRET 2018/19 OCH 2017/18

Fastighetsrelaterade nyckeltal	Räkenskapsåret som avslutades 31 augusti		Förändring mellan räkenskapsåren 2018/19 och 2017/18	% Förändring mellan räkenskapsåren 2018/19 och 2017/18
	2019	2018		
Förvaltningsfastighetsvärde, Mkr ⁱ	1 724,6	1 535,2	189,4	12%
Hyresvärde, Mkr ⁱⁱ	130,8	119,1	11,6	10%
Antal förvaltningsfastigheter vid periodens slut ⁱⁱ	115	84	31	37%
Antal lägenheter vid periodens slut ⁱⁱ	1 385	1 260	125	10%
Uthyrningsbar yta vid periodens slut, kvm ⁱⁱ	122 165	114 416	7 749,0	7%
Marknadsvärde kr per kvm ⁱⁱ	14 117	13 418	699,2	5%

Resultaträkning, Mkr	Räkenskapsåret som avslutades 31 augusti		Förändring mellan räkenskapsåren 2018/19 och 2017/18	% Förändring mellan räkenskapsåren 2018/19 och 2017/18
	2019 ⁱ	2018 ⁱ		
Hyresintäkter	125,3	103,2	22,2	21%
Fastighetskostnader	(54,3)	(35,2)	(19,1)	54%
Driftsöverskott	71,0	68,0	3,0	4%
Centrala administrationskostnader	(12,2)	(14,9)	2,8	(18%)
Räntenetto	(19,1)	(17,9)	(1,1)	6%
Förvaltningsresultat	39,8	35,2	4,6	13%
<i>Värdeförändringar</i>				
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	77,4	24,8	52,7	213%
Förvaltningsfastigheter, realiserade	-	-	-	-
Räntederivat, orealiserade	(18,0)	2,0	(20,0)	i.r.
Värdeförändringar	59,4	26,7	32,7	123%
Skatt	(22,8)	(12,7)	(10,0)	79%
Årets resultat	76,5	49,1	27,4	56%

Balansräkning, Mkr	Räkenskapsåret som avslutades 31 augusti		Förändring mellan räkenskapsåren 2018/19 och 2017/18	% Förändring mellan räkenskapsåren 2018/19 och 2017/18
	2019 ⁱ	2018 ⁱ		
Eget kapital	706,0	551,8	154,2	28%
Räntebärande skulder	938,5	944,5	(6,0)	(1%)

i) Information hämtad från Fortinova Fastigheter AB (publ):s reviderade konsoliderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2018, 2019. Information som rör räkenskapsåret som avslutades 2018 ingår i årsredovisningen för detta år och information som rör räkenskapsåren som avslutades 2019 finns i "Historisk finansiell information".

ii) Information hämtad från Koncernens interna operativa system.

FASTIGHETSBESTÅND

Det sammanlagda värdet av förvaltningsfastighetsbeståndet ökade med 189,4 Mkr, motsvarande 12 procent, från 1 535,2 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2018 till 1 724,6 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2019. Värdeökningen var främst hänförlig till förvärv av 27 fastigheter till ett värde om 102,6 Mkr och värdeförändringar om 77,4 Mkr. Inga fastigheter har avyttrats under räkenskapsåret.

Antal lägenheter ökade med 125, motsvarande 10 procent, från 1 260 under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2018 till 1 385 under räkenskapsåret

som avslutades 31 augusti 2019. Den uthyrningsbara ytan ökade med 7 749 kvm, motsvarande 7 procent, från 114 416 kvm till 122 165 kvm under samma period. Den ekonomiska uthyrningsgraden förblev oförändrad på 99 procent.

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna ökade med 22,2 Mkr, motsvarande 21 procent, från 103,2 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2018 till 125,3 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2019. Förändringen var primärt driven av fastighetsförvärv och årliga hyresförhandlingar i det befintliga beståndet.

FASTIGHETSKOSTNADER OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Fastighetskostnader, Mkr	Räkenskapsåret som avslutades 31 augusti		Förändring mellan räkenskapsåren 2018/19 och 2017/18	% Förändring mellan räkenskapsåren 2018/19 och 2017/18
	2019 ⁱ	2018 ⁱ		
Driftkostnader	(21,5)	(14,7)	(6,9)	47%
Underhållskostnader	(17,7)	(13,0)	(4,7)	36%
Fastighetsskatt	(3,0)	(2,5)	(0,5)	18%
Fastighetsskötsel	(5,8)	(3,7)	(2,1)	56%
Övriga fastighetskostnader	(2,2)	(1,3)	(1,0)	78%
Hyses- och fastighetsadministration	(4,0)	-	i.r.	i.r.
Fastighetskostnader	(54,3)	(35,2)	(19,1)	54%

i) Information hämtad från Fortinova Fastigheter AB (publ):s reviderade konsoliderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2018, 2019. Information som rör räkenskapsåret som avslutades 2018 ingår i årsredovisningen för detta år och information som rör räkenskapsåren som avslutades 2019 finns i "Historisk finansiell information".

Fastighetskostnaderna ökade med 19,1 Mkr, motsvarande 54 procent, från 35,2 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2018 till 54,3 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2019. Förändringen var primärt driven av fastighetsförvärv, samt en högre andel av bostadsfastigheter som präglas av en högre kostnadsbas och underhållsbehov än samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter, vilket reflekteras främst i driftkostnader. Ökningen i underhållskostnader är hänförlig till förvärv av fastigheter med extern fastighetsförvaltning som vanligtvis är mindre kostnadseffektiv än den som Fortinova driver i egen regi, vilket även gäller för kostnaden för fastighetsskötsel (kostnadsposten hänförlig till delade ytor som tvättstugor och utemiljö). Koncernen har som ambition att över tid avsluta kontrakt gällande fastighetsförvaltning med externa parter och driva förvaltningen i egen regi, vilket Bolagets ledning anser bör resultera i högre kostnadseffektivitet.

Ökningen i hyres- och fastighetsadministrationskostnader är driven av omklassificeringar. Dessa kostnader bestående av bland annat administrativa personalkostnader, IT-kostnader och liknande poster rapporterades tidigare som administrationskostnader. Utvecklingen i hyres- och fastighetsadministration är primärt drivet av fastighetsförvärv.

Driftsöverskottet ökade med 3,0 Mkr, motsvarande 4 procent, från 68,0 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2018 till 71,0 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2019, drivet av ovan nämnda faktorer.

Centrala administrationskostnaderna minskade med 2,8 Mkr, motsvarande 18 procent, från 14,9 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2018 till 12,2 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2019. Minskningen var primärt driven av omklassificeringar av kostnader som nu redovisas som fastighetskostnader.

RÄNTENETTO, FÖRVALTNINGSRESULTAT OCH VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Räntenetto ökade med 1,1 Mkr, motsvarande 6 procent, från 17,9 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2018 till 19,1 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2019. Förändringen var primärt hänförlig till ökade räntekostnader relaterade till banklån.

Förvaltningsresultatet ökade med 4,6 Mkr, motsvarande 13 procent, från 35,2 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2018 till 39,8 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2019, drivet av ovan nämnda faktorer.

Värdeförändringarna ökade med 32,7 Mkr, motsvarande 123 procent, från 26,7 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2018 till 59,4 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2019. Ökningen var hänförlig till realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter som ökade med 52,7 Mkr, motsvarande 213 procent, från 24,8 Mkr till 77,4

Mkr under räkenskapsåret och var delvis motverkade av realiserade värdeförändringar i räntederivat under räkenskapsåret som minskade med 20,0 Mkr från en positiv värdeförändring om 2,0 Mkr till en negativ värdeförändring om 18,0 Mkr under räkenskapsåret.

Den positiva realiserade värdeförändringen i förvaltningsfastigheter är hänförlig till ett större fastighetsbestånd drivet av förvärv, samt uppvärderingar av det befintliga beståndet drivet av ett förbättrat driftresultat för befintligt bestånd samt ett positivt marknadsklimat.

Den negativa realiserade värdeförändringen i räntederivat beror på att räntenivån har varit relativt stabil i förhållande till räntederivatens kontrakterade nivå, längre tid till förfall och ett ökat underliggande nominellt belopp. Värdeförändringarna i räntederivatet är inte kassaflödespåverkande och kommer lösas upp under derivatens löptid, givet att dessa inte avyttras innan förfall.

SKATT

Skatt, Mkr	Räkenskapsåret som avslutades 31 augusti		Förändring mellan räkenskapsåren 2018/19 och 2017/18	% Förändring mellan räkenskapsåren 2018/19 och 2017/18
	2019 ⁱ	2018 ⁱ		
Aktuell skatt	(4,9)	(4,0)	(0,8)	21%
Uppskjuten skatt avseende:				
Temporära skillnader på förvaltningsfastigheter	(21,6)	(8,4)	(13,2)	156%
Obeskattade reserver	0,0	0,1	(0,1)	(76%)
Temporära skillnader på derivatinstrument	3,7	(0,4)	4,1	i.r.
Skatt	(22,8)	(12,7)	(10,0)	79%
Gällande skattesats	22,0%	22,0%	-	-

i) Information hämtad från Fortinova Fastigheter AB (publ):s reviderade konsoliderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2018, 2019. Information som rör räkenskapsåret som avslutades 2018 ingår i årsredovisningen för detta år och information som rör räkenskapsåren som avslutades 2019 finns i "Historisk finansiell information".

Skattekostnaderna ökade med 10,0 Mkr, motsvarande 79 procent, från 12,7 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2018 till 22,8 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2019. Ökningen var främst hänförlig till temporära skillnader på förvaltningsfastigheter till följd av de förändringar i värde och fastighetsförvärv som gjordes under räkenskapsåret, som var delvis motverkade av temporära skillnader på derivatinstrument till följd av dess värdeminskning.

Ökningen i aktuell skatt var driven av ökningen i förvaltningsresultatet.

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat ökade med 27,4 Mkr, motsvarande 56 procent, från 49,1 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2018 till 76,5 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2019, drivet av ovan nämnda faktorer.

KASSAFLÖDE

Mkr	Räkenskapsåret som avslutades 31 augusti		Förändring mellan räkenskapsåren 2018/19 och 2017/18	% Förändring mellan räkenskapsåren 2018/19 och 2017/18
	2019 ⁱ	2018 ⁱ		
Kassaflöde från den löpande verksamheten	33,5	24,9	8,6	34%
Kassaflöde från investeringsverksamheten	(78,9)	(213,7)	134,9	(63%)
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	47,7	176,5	(128,8)	(73%)
Ökning (+) / minskning (-) av likvida medel	2,3	(12,3)	14,6	(119%)
Likvida medel vid periodens början	47,3	59,6	(12,3)	(21%)
Likvida medel vid periodens slut	49,5	47,3	2,3	5%

i) Information hämtad från Fortinova Fastigheter AB (publ):s reviderade konsoliderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2018, 2019. Information som rör räkenskapsåret som avslutades 2018 ingår i årsredovisningen för detta år och information som rör räkenskapsåren som avslutades 2019 finns i "Historisk finansiell information".

Likvida medel ökade med 2,3 Mkr, motsvarande 5 procent, från 47,3 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2018 till 49,5 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti.

Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade med 8,6 Mkr, motsvarande 34 procent, från 24,9 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2018 till 33,5 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2019. Förändringen var i första hand driven av ett ökat driftsöverskott (ökning med 3,0 Mkr, motsvarande 4 procent, från 68,0 Mkr under föregående räkenskapsår som avslutades 31 augusti 2018 till 71,0 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2019) som ett resultat av ett ökat fastighetsbestånd, men även påverkat av lägre centrala administrationskostnader (ökning med 2,8 Mkr, motsvarande 18 procent, från 14,9 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2018 till 12,2 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2019).

Kassaflödet som användes i investeringsverk-

samheten uppgick till 78,9 Mkr, motsvarande en minskning om 63 procent, från 213,7 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2018. Minskningen om 134,9 Mkr, motsvarande 63 procent, var främst driven av minskade förvärv av fastigheter och dotterföretag som minskade med 145,9 Mkr, från 221,1 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2018 till 75,3 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2019.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 47,7 Mkr, motsvarande en minskning om 73 procent, från 176,5 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2018. Minskningen om 128,8 Mkr var främst driven av en minskad nyupptagning av banklån som minskade med 124,7 Mkr, motsvarande 82 procent, från 152,5 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2018 till 27,8 Mkr under räkenskapsåret som avslutades 31 augusti 2019. Utöver detta genomfördes en nyemission om 88,9 Mkr, samt en utdelning om 11,2 Mkr.

KÄNSLIGHETSANALYS

Fortinovas resultat påverkas av ett antal faktorer. I tabellen nedan framgår en teoretisk förvaltningsresultateffekt med utgångspunkt i Fortinovas aktuella intjäningsförmåga per den 31 augusti 2020, givet en förändring utifrån fyra parametrar. Varje variabel

i tabellen har behandlats var för sig och under förutsättning att övriga variabler förblir oförändrade. Känslighetsanalysen bör läsas tillsammans med information om aktuell intjäningsförmåga i avsnitt "Aktuell intjäningsförmåga".

	Förändring +/-	Värdet förändring förvaltningsfastigheter (Mkr)
Bedömd marknadshyra ⁹³	+/- 1 procent	+5,71/-5,70
Bedömd vakansnivå	+/- 1 procentenheter	-21,85/+19,64
Bedömd drift och underhåll	+/- 1 procent	-11,73/+12,09
Direktavkastningskrav	+/- 0,1 procentenheter	-32,99/+34,64

Fortinova redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Det medför att framförallt resultat, men även finansiell ställning, kan påverkas positivt och negativt över tid. I tabellen nedan framgår den teoretiska värdeförändringen vid ökning respektive minskning av förvaltningsfastighetsvärdet utifrån förvaltningsfastighetsvärdet per den 31 augusti 2020 och dess effekter på belåningsgrad vid samma tidpunkt.

Förvaltningsfastigheter	-20%	-10%	0%	10%	20%
Värdet förändring, mkr	1 808 992	2 035 116	2 261 240	2 487 364	2 713 488
Belåningsgrad, %	60%	54%	48%	44%	40%



⁹³ Koncernens intäkter består främst av intäkter från bostadshyresrätter. Därav sker analys av bedömd marknadshyra enbart på kommersiella intäkter.

KAPITALISERING, SKULDSÄTTNING OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

EGET KAPITAL OCH SKULDSÄTTNING

Nedanstående tabeller redovisar Koncernens kapitalisering och skuldsättning per den 31 augusti 2020. Den information som presenteras i nedanstående avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet "Operationell och finansiell översikt" och, Koncernens finansiella rapporter för 2018/19 och 2019/20, med tillhörande noter, som återfinns i detta Prospekt, samt årsredovisningen för räkenskapsåret 2017/18 som har införlivats i Prospektet. Fortinova hade per den 31 augusti 2020 fastighetsinteckningar och företagsinteckningar om 1 217 Mkr. Under oktober 2020 refinansierades lån om 208 Mkr, där majoriteten av lånen skulle förfalla i december 2020. Dessa lån har efter refinansieringen en vägd genomsnittlig löptid om cirka 3 år.

KAPITALISERING

Mkr	31 augusti 2020	Justeringar ^{vii}	Justerat för nyemission av aktier i samband med Erbjudandet
Kortfristiga skulder (inklusive kortfristig del av långfristiga räntebärande skulder)ⁱ			
Mot borgen	-	-	-
Mot säkerhet	681,3	-	681,3
Utan garanti/borgen eller annan säkerhet	-	-	-
Summa kortfristiga räntebärande skulder	681,3	-	681,3
Långfristiga räntebärande skulderⁱⁱ			
Mot borgen	-	-	-
Mot säkerhet	409,5	-	409,5
Blancokrediter	-	-	-
Summa långfristiga räntebärande skulder	409,5	-	409,5
Eget kapitalⁱⁱⁱ			
Aktiekapital ^{iv}	31,0	16,6	47,6
Övrigt tillskjutet kapital ^v	856,9	673,8	1 530,7
Balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat ^{vi}	305,3	-	305,3
Summa eget kapital	1 193,3	690,4	1 883,7

- i) Motsvarar "Kortfristiga räntebärande skulder", som visat i Fortinova Fastigheter AB (publ):s reviderade konsoliderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2020.
- ii) Motsvarar "Långfristiga räntebärande skulder", som visat i Fortinova Fastigheter AB (publ):s reviderade konsoliderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2020.
- iii) Motsvarar "Summa eget kapital", som visat i Fortinova Fastigheter AB (publ):s reviderade konsoliderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2020.
- iv) Motsvarar "Aktiekapital", som visat i Fortinova Fastigheter AB (publ):s reviderade konsoliderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2020.
- v) Motsvarar "Övrigt tillskjutet kapital", som visat i Fortinova Fastigheter AB (publ):s reviderade konsoliderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2020. Posten "Övrigt tillskjutet kapital" inkluderar per den 31 augusti 2020 2,1 Mkr från den genomförda riktade emissionen. Beloppet överfördes till posten "Aktiekapital" i samband med registreringen av aktierna den 1 september 2020.
- vi) Motsvarar "Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat", som visat i Fortinova Fastigheter AB (publ):s reviderade konsoliderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2020.
- vii) Baserat på fullt godtagande av Erbjudandet och ett slutgiltigt Erbjudandepreis motsvarande högsta punkten av Prisintervallet 44 kronor och en nettolikvid om cirka 690 Mkr.

NETTOSKULDSÄTTNING

Mkr	31 augusti 2020	Justeringar ⁱⁱ	Justerat för nyemission av aktier i samband med Erbjudandet
A Kassa	161,4	690,4	851,8
B Andra likvida medel	-	-	-
C Lätt realiserbara värdepapper	-	-	-
D Likviditet (A + B + C)	161,4	690,4	851,8
E Kortfristiga finansiella fordringar ⁱ	-	-	-
F Kortfristiga bankskulder	681,3	-	681,3
G Kortfristig andel av långfristiga skulder	-	-	-
H Andra kortfristiga finansiella skulder	-	-	-
I Summa kortfristiga skulder (F + G + H)	681,3	-	681,3
J Netto kortfristig skuldsättning (I - E - D)	519,9	(690,4)	(170,5)
K Långfristiga bankskulder	409,5	-	409,5
L Emitterade obligationer	-	-	-
M Andra långfristiga skulder	-	-	-
N Långfristig skuldsättning (K + L + M)	409,5	-	409,5
O Nettoskuldsättning (J + N)	929,4	(690,4)	239,0

- i) Motsvarar kortfristiga lån som utgör en del av "Övriga fordringar", som visat i Fortinova Fastigheter AB (publ):s reviderade konsoliderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2020.
- ii) Baserat på fullt godtagande av Erbjudandet och ett slutgiltigt Erbjudandepreis motsvarande högsta punkten av Prisintervallet 44 kronor och en nettolikvid om cirka 690 Mkr.

INDIREKT SKULDSÄTTNING OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Den 31 augusti 2020 hade Fortinova inga eventalförpliktelser och det finns därutöver inte någon indirekt skuldsättning i Koncernen.

FINANSIERING

Koncernen är huvudsakligen finansierad med eget kapital och banklån. Fortinovas upplåning sker i bank med pantbrev som säkerhet. Lånen är hänförliga till lån som upptagits vid förvärv och refinansiering av den befintliga portföljen. Koncernen hade per den 31 augusti 2020 bankkulder om 1 090,8 Mkr och summan av uttagna pantbrev i Fortinovas fastighetsbestånd uppgick till 1 216,8 Mkr. Nettobelåningsgraden, räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel, uppgick till 41 procent den 31 augusti 2020. Likvida medel uppgick till 161,4 Mkr per 31 augusti 2020.

Under oktober 2020 refinansierades lån om 208 Mkr, där majoriteten av lånen skulle förfalla i december 2020. Dessa lån har efter refinansieringen en vägd genomsnittlig löptid om cirka 3 år.

Den genomsnittliga räntebindningstiden per den 31 augusti 2020, inklusive i effekter av ingångna derivatavtal, uppgick till 2,5 år. Den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick till 1,2 år.⁹⁴ Förfallostrukturen av låneavtalen framgår av tabellen nedan.

⁹⁴ Hämtat ur Bolagets interna redovisningssystem.

Ränte- och kreditförfallostruktur den 31 augusti 2020

Förfallostruktur År, förfall	Kapitalförfall		Ränteförfall inkl. räntesäkring		Utgående snittränta
	Volym (Mkr)	Andel (%)	Volym (Mkr)	Andel (%)	%
<1 år	681,2	62	575,8	53	2,2
2–3 år	333,0	31	126,0	12	1,6
4–5 år	43,5	4	158,0	14	1,3
6–7 år	-	-	150,5	14	1,2
8–9 år	33,1	3	80,5	7	1,2
>10 år	-	-	-	-	-
Summa	1 090,8	100	1 090,8	100	1,8

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Fortinovas materiella anläggningstillgångar uppgick den 31 augusti 2020 till 2 266,5 Mkr, varav 2 261,2 Mkr utgjordes av förvaltningsfastigheter. De materiella anläggningstillgångarna belastades den 31 augusti 2020 av ställda säkerheter uppgående till 1 216,8 Mkr.

Kassaflöde

Mkr	Räkenskapsåret som avslutades 31 augusti		
	2020 ⁱ	2019 ⁱ	2018 ⁱⁱ
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	(36,9)	(60,2)
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	(6,5)	(6,0)	(5,1)
Förvärv av dotterföretag	(369,3)	(38,4)	(160,9)
Totalt	(375,8)	(81,3)	(226,2)

i) Hämtat från Fortinova Fastigheter AB (publ):s reviderade konsoliderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 augusti 2019 och 2020. Se avsnitt "Historisk finansiell information".

ii) Hämtat från Fortinova Fastigheter AB (publ):s reviderade konsoliderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2018 som ingår i årsredovisningen för detta år.



PÅGÅENDE OCH BESLUTADE INVESTERINGAR

Fortinova har inga väsentliga åtaganden att utföra reparationer och underhåll annat än vad som följer av god fastighetsförvaltning. Bolaget har ingått avtal om förvärv av bostadsfastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om ca 330 Mkr. Majoriteten av de förvärvade bostadsfastigheterna kommer att tillträdas i slutet av räkenskapsåret 2020/21. Förvärven tillför under 2021 cirka 15 Mkr i hyresvärde fördelat på 170 lägenheter. Utöver det finns per dagen för detta Prospekt inte några planer eller beslut om ytterligare förvärv av fastigheter.

RÖRELSEKAPITALUTLÅTANDE

Styrelsen bedömer att det befintliga rörelsekapitalet, före genomförandet av Erbjudandet, inte är tillräckligt för Fortinovas aktuella behov under den kommande tolv månadersperioden. Bolaget bedömer att rörelsekapitalbehovet (dvs. rörelsekapitalunderskottet) för kommande tolv månader uppgår till cirka 630 Mkr. Rörelsekapitalbehov avser i denna bemärkelse likvida medel som krävs för att Bolaget ska kunna fullgöra sina betalningsförpliktelser i den takt de förfaller till betalning. Utan beaktande av likvid från Erbjudandet bedöms rörelsekapitalet räcka till mars 2021.

Om Erbjudandet fulltecknas kommer Bolaget att tillföras cirka 690 Mkr efter avdrag för emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till högst cirka 38 Mkr.

Av ovan nämnda rörelsekapitalbehov om 630 Mkr avser cirka 330 Mkr befintliga åtaganden för fastighetsförvärv. Rörelsekapitalbehovet, som tar hänsyn till befintlig kassa och Bolagets kassaflödesprognos för kommande tolv månader, innehåller även betalningsförpliktelser avseende banklån som förfaller till betalning under kommande tolv månadersperiod och således behöver refinansieras. Det är styrelsens uppfattning att detta förhållande är enligt förväntan, att förfallostrukturen för Koncernens banklån är normal för ett bolag med den verksamheten som Fortinova bedriver och att det är normalt att refinansiering sker löpande. Fortinova har en stark tilltro till att refinansiering av banklånen kommer att vara möjlig att genomföra och att Erbjudandet därmed kommer att kunna användas till fullo för dels befintliga åtaganden för fastighetsförvärv, dels framtida fastighetsförvärv i Västra Sverige.

För det fall Erbjudandet inte genomförs eller inte fulltecknas, kommer Bolaget att behöva söka alternativa finansieringsmöjligheter i form av exempelvis nya banklån, företrädesemission, riktad nyemission eller långsiktig lånefinansiering från befintliga eller nya aktieägare.

FINANSIELL RISKHANTERING

Koncernens finanspolicy framställs årligen och anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Fortinova ska bedrivas, hur de olika riskerna ska begränsas och vilka risker Koncernen kan ta. Fortinova strävar efter att ha en stabil och hållbar kapitalstruktur som möjliggör fortsatt lönsam tillväxt. Vald kapitalstruktur har betydelse för ägarnas förväntade

avkastning och riskeponering. En högre belåningsgrad ökar finansieringskostnaderna och påverkar den generella avdragsrätten avseende räntekostnader med ökat skattetryck till följd. Fortinovas ambition är att driva verksamheten med låg operationell samt finansiell risk. Det övergripande målet för Fortinovas finansverksamhet är att säkerställa en långsiktigt stabil kapitalstruktur som säkerställer lång- och kortfristiga finansierings- och likviditetsbehov, samt att uppnå bästa möjliga avkastning genom ett räntenetto inom givna riskramar. Därför är det av vikt att definiera finansiella risker, sätta dessa i relation till övriga affärsrisker, bedöma riskerna, samt säkerställa en ändamålsenlig hantering som stödjer de övergripande verksamhetsmålen.

Fortinovas övergripande finansiella riskbegränsning är att nettobelåningsgraden inte varaktigt under eller överstiger spannet på 55–65 procent. Fortinova anser att det är viktigt med ett positivt kassaflöde i verksamheten för att uppnå Koncernens långsiktiga målsättningar – varpå Bolaget har som mål att räntetäckningsgraden varaktigt inte ska understiga 250 procent. Per den 31 augusti 2020 uppgick Koncernens nettobelåningsgrad till 41 procent (52) och räntetäckningsgraden till 321 (308) procent.

Ränterisk definieras som risken att förändringen i ränteläget påverkar Koncernens finansieringskostnad och är hänförlig till utvecklingen av aktuella marknadsräntenivåer. I syfte att begränsa ränterisken ingås regelmässigt derivatavtal i form av ränteswappar. För att begränsa svängningar i räntenetto ska Koncernen ha en mix av räntebindingstider i lån och derivat, samt säkerställa att den genomsnittliga räntebindingstiden befinner sig i intervallet 1–10 år och att maximalt 40 procent får finna sig i intervallet 0–1 år, där Bolagets ledning har en ambition att räntebindingstiden ska uppgå till minst 3 år. Den volymvägda genomsnittliga räntebindingstiden uppgick till 2,5 år (3,5) och den räntesäkrade delen av skulderna uppgick till 51 procent (59) per den 31 augusti 2020.

Koncernens finansieringsrisk består primärt av eget kapital och räntebärande skulder från banker. I syfte att begränsa refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansieringen av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, strävar Fortinova efter en lång genomsnittlig återstående löptid på räntebärande skulder. För att säkerställa en erforderlig kreditbindningstid för förfallostruktur ska Koncernen även eftersträva en jämn förfallostruktur för lånen och att den totala låneskulden ska ha en genomsnittlig kreditbindningstid (volymviktad genomsnittlig återstående löptid) som på sikt överstiger 3 år. Den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick till 1,2 år (1,9 år) per den 31 augusti 2020.

Fortinova har ett positivt kassaflöde från verksamheten och ett begränsat finansieringsbehov av den befintliga verksamheten och fastighetsbeståndet, utöver refinansieringsbehov som är sedvanlig inom fastighetsbranschen. Därutöver finns ett finansieringsbehov för den planerade tillväxten som innefattar fastighetsförvärv.

TENDENSER

Fortinova bedömer att intresset för fastighetsinvesteringar, och bostadsfastigheter i synnerhet, är stort, vilket illustreras av en fortsatt likvid transaktionsmarknad med höga transaktionsvolymerna under de senaste åren. Fortinova ser en fortsatt stor efterfrågan på bostadsfastigheter i Västra Sverige med en stabil låg vakansgrad. Fortinova bedömer att den globala makroekonomiska bilden är mer osäker, särskilt med beaktande av utbrottet av Covid-19, och Koncernen kan inte bortse från risken för ogynnsamma externa effekter som ligger bortom Fortinovas kontroll. Utbrottet av Covid-19 har påverkat Fortinovas dagliga verksamhet, men mot bakgrund av att Fortinova främst fokuserar på bostadsfastigheter med relativt låga hyresnivåer har Bolaget hittills påverkats i relativt begränsad omfattning. Marknadsräntorna befinner sig på låga nivåer och det finns risk för att dessa successivt börjar stiga, vilket kan leda till ökade finansieringskostnader för fastighetsbolag och andra

fastighetsinvestorer och därmed leda till högre avkastningskrav och fallande fastighetsvärden. Fastighetspriserna är historiskt höga, vilket kan medföra risk för motreaktion med fallande fastighetsvärden som följd. Fortinovas ledning anser dock att Bolaget är välpositionerat vid eventuella ogynnsamma externa faktorer, eftersom (i) efterfrågan på bostäder i Västra Sverige är god, och (ii) de relativt låga hyresnivåerna för Fortinovas bostäder kommer vara eftertraktade av hyresgäster vid en konjunkturedgång.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER DEN 31 AUGUSTI 2020

Under oktober 2020 refinansierades lån om 208 Mkr, där majoriteten av lånen skulle förfalla i december 2020. Dessa lån har efter refinansieringen en vägd genomsnittlig löptid om cirka 3 år. Utöver ovanstående har det inte skett några betydande förändringar av Koncernens finansiella ställning, resultat eller ställning på marknaden efter den 31 augusti 2020.



STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR

STYRELSE

Bolagets styrelse består av fem ordinarie ledamöter, inklusive styrelseordföranden, utan suppleanter, vilka valts för tiden intill slutet av nästa ordinarie bolagsstämma. Tabellen nedan visar ledamöterna i styrelsen, när de först valdes in i styrelsen och om de är oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen och/eller de större aktieägarna.

NAMN	BEFATTNING	LEDAMOT SEDAN	BOLAGET OCH BOLAGSLEDNINGEN	STÖRRE AKTIEÄGARE
Ole Salsten	Styrelseordförande	2016	Ja	Ja
Fredrik Bergmann	Styrelseledamot	2011	Ja	Ja
Anders Valdemarsson	Styrelseledamot	2011	Nej	Nej
Helena Örnstedt*	Styrelseledamot	2019	Ja	Ja
Carl-Johan Carlsson*	Styrelseledamot	2019	Ja	Ja

* Helena Örnstedt respektive Carl-Johan Carlsson var styrelsesuppleanter i Bolaget mellan ordinarie bolagsstämma för räkenskapsåret 2017/18 och fram till dess att de tillträdde som styrelseledamöter.



Ole Salsten

Född 1962. Styrelseordförande sedan 2016.

Utbildning: Godkänd revisor, SSV Norrköping.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i Pamica AB, Salstenen AB (ordförande fram till april 2018), Salstenen 1 AB (ordförande fram till mars 2017), Nordstenen AB, Nordstenen Majorna 344:3 AB (ordförande fram till april 2018), Absortech Group AB, Absortech International AB, Magine Holding AB, Norra Orust Vatten & Avlopp AB, Älvsåker Bredband AB, Fastigheten Kungsbacka 2:24 AB, In Unda AB, Sappa Holding AB, Utbildia AB och Fjordkongen AS.

Styrelsesuppleant i Orust Marina AB, AB Orust Marina Yatch Club O.M.Y.C., Orust Marina Exploatering AB, Magine AB och Magine Sweden AB.

Revisor i Älvsåkers VA Ekonomisk förening.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseledamot i Boro Väst Stretered 1:106 AB (ordförande fram till april 2018) Styrelseledamot i Aktiebolaget Sappa och Källeredgården 1:22 AB.

Styrelsesuppleant i Slutplattan VAJLO 105704 M AB, Slutplattan VAJLO 105706 AB och Lerjan Fastighets AB.

Aktieäggande i Bolaget: 1 159 272 B-aktier, genom bolag⁹⁵.



Fredrik Bergmann

Född 1970. Styrelseledamot sedan 2011.

Utbildning: IHM Business School, Marknadsekonomi. Diverse marknadskurser.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i FB Holding AB, Gunred Holding AB, Kidda AB, Hede Padelcenter AB och DoPadel Sverige AB. Styrelsesuppleant i G.F Bergmann Förvaltning Aktiebolag och Green Effort Aktiebolag.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseordförande Slutplattan VAJLO 105704 M AB, Slutplattan VAJLO 105706 AB, Lerjan Fastighets AB, RS3T Development AB, Termino C 4509 AB och Almeberg 13 Fastighetsförvaltning AB.

Styrelseledamot i G.F Bergmann Invest AB och Termino C 4511 AB.

Aktieäggande i Bolaget: 818 000 B-aktier, genom bolag⁹⁶.

⁹⁵ Avser Nordstenen AB i vilket Ole Salstens innehav uppgår till 50 procent och Salstenen AB i vilket Ole Salstens innehav uppgår till 90 procent.
⁹⁶ Avser G.F. Bergmann Förvaltning Aktiebolag i vilket Fredrik Bergmanns innehav uppgår till 100 procent.





Anders Valdemarsson

Född 1977. Styrelseledamot sedan 2011. Vice verkställande direktör sedan 2016.

Utbildning: Civilekonom och ingenjör. Filosofie magisterexamen med inriktning mot industriell ekonomi vid Internationella Handelshögskolan i Jönköping. Technologie kandidatexamen med huvudämnet datateknik vid Ingenjörshögskolan i Jönköping samt Napier University, Edinburgh.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande i A2F Fastigheter AB, Centrumhuset i Åsa AB och Stråvalla Exploatering AB. Styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Vasagatan 60, AFV Fastigheter AB och Åsa Stationsväg 2 Exploaterings AB. Styrelsesuppleant i Kasematten Fastighets Aktieföretag, Allhem AB, Kurtinen Fastighets AB. Extern firmateknare i KB Fortinova Fastigheter i Uddevalla och Kommanditibolaget VARBERGSVALEN.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseordförande i Fortinova AB. Styrelseledamot och styrelsesuppleant i Slutplattan VAJLO 105704 M AB samt i Slutplattan VAJLO 105706 AB. Styrelseledamot i Lerjan Fastighets AB, Skogsallén Fastighetsprojektering AB och Almeberg 13 Fastighetsförvaltning AB. Styrelsesuppleant i Slutplattan VAJLO 105704 M AB, Tulvit Fastigheter AB, Tulvit Fastigheter 1 AB, Pabloq Fastighets AB, Varbergsekorren AB, Sunnavind Varberg AB, Barbetten Fastighets AB, Ronaldos Fastighets AB, Anbloq Fastighets AB, Slutplattan SOPTI 107049 AB, Hyresfastigheter i Veddige AB, Slutplattan VALJO 105704 D AB, Slutplattan PENZO 102322 AB, Slutplattan PLASI 102325 AB och Onsala Lunden Fastigheter AB.

Aktieäggande i Bolaget: 2 750 000 A-aktier och 1 786 650 B-aktier, genom bolag⁹⁷.

⁹⁷ Avser A2F Fastigheter AB (Huvudägaren) i vilket Anders Valdemarssons innehav uppgår till 50 procent.



Helena Örnstedt

Född 1970. Styrelseledamot sedan 2019.

Utbildning: Företagsekonomikurser vid Handelshögskolan i Halmstad. Kurser i redovisning och skatt hos FAR utbildningar. Ledarskapskurser bl.a. via Paul J Meyer, LMI.

Övriga nuvarande befattningar: CFO i AMM Holding AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): -

Aktieäggande i Bolaget: 6 016 B-aktier.



Carl-Johan Carlsson

Född 1974. Styrelseledamot sedan 2019.

Utbildning: Jur. kand. vid Lunds universitet och Universität Heidelberg. Studier vid Civilekonomprogrammet vid Handelshögskolan i Stockholm.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande i Sönerna Carlsson Family Office AB. Styrelseledamot och verkställande direktör i Skogsallén Holding AB. Styrelseledamot i Carlsson Rådgivning i Göteborg AB och Carapax Marine Group AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseordförande i Skogsallén Fastighetsprojektering AB.

Aktieäggande i Bolaget: 35 832 B-aktier, genom bolag⁹⁸.

⁹⁸ Avser Sönerna Carlsson Family Office AB i vilket Carl-Johan Carlssons innehav uppgår till 50 procent.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

**Anders Johansson**

Född 1979. Verkställande direktör sedan 2016.

Utbildning: Bachelor of Finance samt Bachelor of Accountancy vid University of Illinois, Urbana-Champaign.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande i Kasematten Fastighets Aktiebolag, Kurtinen Fastighets AB.

Styrelseledamot i A2F Fastigheter AB, KAEJ Fastigheter AB, KAEJ Fastigheter 2 AB, Fortinova Kommersiella 4 AB, Allhem AB, Centrumhuset i Åsa AB och Åsa Stationsväg 2 Exploaterings AB.

Styrelsesuppleant i Kjell Johansson Management AB och Stråvalla Exploatering AB.

Extern firmatecknare i Kommanditbolaget VARBERGSVALEN.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseordförande i Barbetten Fastighets AB och Slutplattan SOPTI 107049 AB.

Styrelseledamot i Slutplattan VALJO 105704 M AB, Slutplattan VALJO 105706 AB, Slutplattan VAJLO 105704 D AB, Slutplattan PENZO 102322 AB, Slutplattan PLASI 102325 AB, Tulvit Fastigheter AB, Tulvit Fastigheter 1 AB, Pabloq Fastighets AB, Varbergsekorren AB, Lerjan Fastighets AB, Sunnavind Varberg AB, Rolandos Fastighets AB, Skogsallén Fastighetsprojektering AB, Anbloq Fastighets AB, Almeberg 13 Fastighetsförvaltning AB, Hyresfastigheter i Veddige AB och Onsala Lunden Fastigheter AB. Styrelsesuppleant i Praktik Ewa Måre Aktiebolag, SjukgymnastHuset i Varberg Aktiebolag, Mili Service Aktiebolag, Varbergs Byggkonsult Aktiebolag, Charlotte Hallberg AB, Creacon MW Byggt teknik AB, NUCLAB Leif Johansson AB, Kjell Johansson Förvaltning AB, Stenkusten AB, Personaltjänst i Väst AB, Bertil Gunnesson Management AB, Gotship Logistics AB och River & Castle Enterprise AB.

Aktieäggande i Bolaget: 2 750 000 A-aktier och 1 786 650 B-aktier, genom bolag⁹⁹.

**Anders Valdemarsson**

Styrelseledamot Anders Valdemarsson är även vice verkställande direktör i Bolaget sedan 2016. För uppgifter, se ovan i avsnittet "Styrelse".

⁹⁹ Avser A2F Fastigheter AB (Huvudägaren) i vilket Anders Johanssons innehav uppgår till 50 %.

**John Wennevid**

Född 1984. Ekonomichef sedan 2016.

Utbildning: Kandidatexamen i redovisning samt magisterprogram i ekonomi och beskattning vid Karlstad universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i WhyJohn AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Huvudansvarig revisor i Rang Industri Aktiebolag, Shopping4net Beautystore AB, Tresviri AB, Adwisely Aktiebolag, Milleteknik Aktiebolag, Brödverket AB, J E Sångberg & Partners AB, Milleteknik Holding AB, Aktiebolaget Fastighetsportföljen, Baked in Europe AB, Milleteknik Utveckling AB, Solid Beans AB, Milleteknik Mobil AB och Bygget AB.

Revisorssuppleant i Trävaruaktiebolaget G A Persson, Kilas Fastighets Aktiebolag, Förvaltnings Aktiebolaget G A Persson och Aktiebolaget Sedes.

Aktieäggande i Bolaget: 19 822 aktier, genom bolag¹⁰⁰.

**Ann Marie Derengowski**

Född 1971. Förvaltningschef sedan 2019.

Utbildning: Handel- och kontorslinje vid Peder Skrivares skola i Varberg. Ekonomisk komplettering genom kommunal vuxenutbildning. Juridisk översikt kurs vid Högskolan i Trollhättan/Uddevalla. Fortsättningskurs bokslut genom Visma AB.

Övriga nuvarande befattningar: -

Tidigare befattningar (senaste fem åren): -

Aktieäggande i Bolaget: -

¹⁰⁰ Avser WhyJohn AB i vilket John Wennevids innehav uppgår till 100 procent.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Det föreligger inga familjeband mellan några styrelseledamöter eller ledande befattningshavare. Det föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan, å ena sidan, styrelseledamöternas eller de ledande befattningshavarnas förpliktelser gentemot Bolaget eller dess dotterbolag och, å andra sidan, deras privata intressen och/eller andra åtaganden.

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har dömts i bedrägerirelaterade mål under de senaste fem åren.

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har under de senaste fem åren i egenskap av styrelseledamot eller ledande befattningshavare, representerat ett bolag som varit föremål för företagsrekonstruktion, försatts i konkurs eller likviderats.

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har under de senaste fem åren varit föremål för anklagelse och/eller sanktion av i lag eller förordning bemyndigande myndigheter, däribland godkända yrkessammanslutningar.

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har under de senaste fem åren förbjudits av domstol att ingå som medlem av ett bolags förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

Det finns inga särskilda överenskommelser om ersättning för styrelseledamot eller ledande befattningshavare efter det att uppdraget eller anställningen avslutats. Bolaget har inga avsatta eller upplupna belopp för pensioner eller liknande förmåner efter styrelseledamots eller ledande befattningshavares avträdande av tjänst eller uppdrag.

Alla styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress, Norrgatan 10, 432 41 Varberg, Sverige.

REVISOR

KPMG AB, Norra Hamngatan 22, 404 39 Göteborg, är Bolagets revisor sedan ordinarie bolagsstämma den 10 december 2014 och omvaldes på ordinarie bolagsstämma den 3 december 2019 för perioden intill slutet av nästa ordinarie bolagsstämma. Henrik Blom är huvudansvarig revisor. Henrik Blom, född 1985, är auktoriserad revisor och medlem i FAR, branschorganisationen för revisorer i Sverige.

Fram till och med ordinarie bolagsstämma den 10 december 2014 var Ulf Halvarsson (Celinder Revison AB, Storgatan 33, 331 31 Värnamo) Bolagets revisor. Ulf Halvarsson var, under tiden för uppdraget, auktoriserad revisor och medlem i FAR, branschorganisationen för revisorer i Sverige. Bytet av revisor från Ulf Halvarsson till KPMG AB förleddes av Bolagets utökade behov av kvalificerade revisionstjänster.

BOLAGSSTYRNING

BOLAGSSTYRNING

Fortinova är ett svenskt publikt aktiebolag. Fortinovas bolagsstyrning har före noteringen på Nasdaq First North Premier Growth Market styrts av svensk lag samt interna regler och föreskrifter. När Bolagets B-aktier har noterats på Nasdaq First North Premier Growth Market kommer Bolaget också att följa Nasdaq First North Premier Growth Markets regelverk¹⁰¹ och tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Koden syftar till att utge vägledande regler för god bolagsstyrning och kompletterar lagstiftningen på ett antal områden genom att Koden ställer högre krav än övriga regelverk. Enligt principen "följ eller förklara" är det dock möjligt för bolag att avvika från Koden och välja andra lösningar som bedöms svara bättre mot omständigheterna i det enskilda fallet, förutsatt att bolaget i fråga öppet redovisar varje sådan avvikelse, beskriver den lösning som valts i stället samt anger skälen för detta.

Bolaget kommer att tillämpa Koden från det att Bolagets B-aktier noteras på Nasdaq First North Premier Growth Market. Eventuella avvikelser från Koden kommer att redovisas i Bolagets bolagsstyrningsrapport, som kommer att upprättas för första gången för räkenskapsåret 2020/21. I den första bolagsstyrningsrapporten behöver Bolaget emellertid inte förklara avvikelse till följd av bristande uppfyllelse av regler vars tillämpning inte aktualiserar under den tidsperiod som bolagsstyrningsrapporten omfattar. Bolaget förväntar sig för närvarande inte att rapportera någon avvikelse från Koden i bolagsstyrningsrapporten.

BOLAGSSTÄMMA

Enligt aktiebolagslagen (2005:551) är bolagsstämman Bolagets högsta beslutsfattande organ. På bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, till exempel fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av Bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelsen och revisorerna.

Ordinarie bolagsstämma måste hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver ordinarie bolagsstämman kan det kallas till extra bolagsstämma. Enligt Fortinovas bolagsordning sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar. Att kallelse har skett ska annonseras i Dagens Industri.

RÄTT ATT DELTA I BOLAGSTÄMMA

Aktieägare som vill delta i förhandlingarna på bolagsstämma ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden förda aktieboken sex bankdagar före stämman, dels anmäla sig hos Bolaget för deltagande i bolagsstämman senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Aktieägare kan närvara vid bolagsstämmor personligen eller genom ombud och kan även biträdas av högst två personer. Om en aktieägare vill ha med sig biträden vid bolagsstämman ska antalet biträden (högst två) anges i anmälan. Vanligtvis är det möjligt för aktieägare att anmäla sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka närmare anges i kallelsen till stämman. Aktieägare är berättigade att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar.

INITIATIV FRÅN AKTIEÄGARNA

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste skicka en skriftlig begäran härom till styrelsen. Begäran ska normalt vara styrelsen tillhanda senast sju veckor före bolagsstämman.

VALBEREDNING

Bolag som följer Koden ska ha en valberedning. Enligt Koden ska bolagsstämman utse valberedningens ledamöter eller ange hur ledamöterna ska utses. Valberedningen ska enligt Koden bestå av minst tre ledamöter, varav en ska utses till ordförande. Majoriteten av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Minst en ledamot i valberedningen ska därutöver vara oberoende i förhållande till den röstmässigt största ägaren eller den grupp av aktieägare som samverkar om Bolagets förvaltning.

Valberedningens uppdrag är att bereda och upprätta förslag till val av styrelseledamöter, styrelsens ordförande, ordförande vid stämman samt revisorer. Valberedningen ska därtill föreslå arvode till styrelseledamöter och revisorer.

Bolaget har inrättat en valberedning samt upprättat principer för valberedningen, vilka huvudsakligen redogörs för nedan.

Vid ordinarie bolagsstämma som hölls den 3 december 2019 beslutades att valberedningen ska bestå av fyra ledamöter, varav en ska utgöras av styrelsens ordförande. Övriga ledamöter ska utses av de per den sista bankdagen i maj tre största aktieägarna i Bolaget.

För det fall någon av de tre största aktieägarna skulle avstå från att utse en ledamot i valberedningen

¹⁰¹ Nasdaq First North Growth Market – Rulebook 1 September 2019.

ska rätten övergå till den aktieägare som, efter dessa tre aktieägare, har det största aktieägandet i Bolaget.

Valberedningen ska inom sig välja ordförande. Styrelsens ordförande eller annan styrelseledamot ska inte vara valberedningens ordförande.

Om en ägarförändring äger rum bland de största aktieägarna och en aktieägare som inte tidigare haft rätt att utse en ledamot i valberedningen därigenom blir en större aktieägare än någon eller några av de som utsett en ledamot i valberedningen, ska valberedningen, om den nye storägaren framställer önskemål om att få utse en ledamot i valberedningen, besluta att den ledamot i valberedningen som representerar den efter förändringen minsta aktieägaren ska entledigas och ersättas av den ledamot som den nye storägaren utser.

En aktieägare som har utsett en ledamot i valberedningen har rätt att entlediga ledamoten och utse en ny ledamot. Om sådant byte sker ska aktieägaren utan dröjsmål anmäla detta till valberedningens ordförande (eller, om det är valberedningens ordförande som ska bytas ut, till styrelsens ordförande).

Om en ledamot som representerar en aktieägare i valberedningen frånträder sitt uppdrag i förtid ska valberedningen utan dröjsmål uppmana den aktieägare som utsett ledamoten att utse en ny ledamot. För det fall en ny ledamot inte utses av aktieägaren, ska rätten att utse en ledamot i valberedningen övergå till den aktieägare som, efter de tre största aktieägarna, har det största aktieägandet i Bolaget.

Valberedningens mandattid löper intill dess att en ny valberedning har utsetts. Valberedningen ska utföra vad som åligger valberedningen enligt Koden.

STYRELSEN

Styrelsen är Bolagets högsta beslutsfattande organ efter bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för Bolagets förvaltning och organisation, vilket innebär att styrelsen är ansvarig för att, bland annat, fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål, fortlöpande utvärdera Bolagets resultat och finansiella ställning samt utvärdera den operativa ledningen. Styrelsen ansvarar också för att säkerställa att årsredovisningen och delårsrapporter upprättas i rätt tid. Dessutom utser styrelsen Bolagets verkställande direktör.

Styrelseledamöterna väljs normalt av ordinarie bolagsstämma för tiden intill slutet av nästa ordinarie bolagsstämma. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen, till den del den väljs av bolagsstämman, bestå av minst fem ledamöter och högst sju ledamöter utan suppleanter.

Enligt Koden ska styrelsens ordförande väljas av ordinarie bolagsstämma och ha ett särskilt ansvar för ledningen av styrelsens arbete och för att styrelsens arbete är välorganiserat och genomförs på ett effektivt sätt.

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner och fördelningen av

arbete mellan styrelseledamöterna och verkställande direktör. I samband med det konstituerande styrelsemötet fastställer styrelsen även instruktionen för verkställande direktör innefattande finansiell rapportering.

Styrelsen sammanträder enligt ett årligen fastställt schema. Utöver dessa styrelsemöten kan ytterligare styrelsemöten sammankallas för att hantera frågor som av olika skäl bedöms inte kan eller bör hän skjutas till ett ordinarie styrelsemöte. Utöver styrelsemötena har styrelseordföranden och verkställande direktören en fortlöpande dialog rörande ledningen av Bolaget.

För närvarande består Bolagets styrelse av fem ordinarie ledamöter som valts av bolagsstämman, vilka presenteras i avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor".

REVISIONSUTSKOTT

Bolaget har ett revisionsutskott, av Bolaget benämnt "Risk- regel- och revisionsutskott". Utskottet består av Helena Örnstedt, Carl-Johan Carlsson och Ole Salsten. Revisionsutskottets uppgifter framgår av dess arbetsordning som fastställs årligen. Revisionsutskottet ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka Bolagets finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i Bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering, hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, övervaka hanteringen av närståendetransaktioner, granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller Bolaget andra tjänster än revisionstjänster, samt biträda vid förberedelse av upphandling av revisorstjänster samt i samband med bolagsstämmans beslut om revisorsval.

ERSÄTTNINGSAUTSKOTT

Bolagets ersättningsutskott består av styrelsen för Bolaget. Ersättningsutskottet ska bereda förslag avseende ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för Bolagets ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet har också i uppdrag att följa och utvärdera Bolagets pågående och under året avslutade program för rörliga ersättning till ledande befattningshavare samt tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som bolagsstämman enligt lag ska besluta om samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Den verkställande direktören är underordnad styrelsen och ansvarar för Bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören anges i arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för verkställande direktör. Verkställande direktören ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsemötena.

Enligt instruktionerna för finansiell rapportering är den verkställande direktören ansvarig för finansiell rapportering i Bolaget och ska följaktligen säkerställa att styrelsen erhåller tillräckligt med information för att styrelsen fortlöpande ska kunna utvärdera Bolagets finansiella ställning.

Den verkställande direktören ska hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av Bolagets verksamhet, omsättningens utveckling, Bolagets resultat och ekonomiska ställning, likviditets- och kreditläge, viktigare affärshändelser samt varje annan händelse, omständighet eller förhållande som kan antas vara av väsentlig betydelse för Bolagets aktieägare.

Verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare presenteras i avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor".

ARVODE TILL STYRELSEN UNDER RÅKENSKAPSÅRET 2019/20

Tabellen nedan visar en översikt över ersättning till styrelsen för räkenskapsåret 2019/20

STYRELSEN	STYRELSE-ARVODE	LÖN/ KONSULT-ARVODE	RÖRLIG ERSÄTTNING	PENSIONS- KOSTNAD	ÖVRIGA FÖRMÅNER	SUMMA
Ole Salsten, st.ordf	100 000	-	-	-	-	100 000
Fredrik Bergmann	50 000	-	-	-	-	50 000
Anders Valdemarsson	-	-	-	-	-	-
Carl-Johan Carlsson	50 000	78 300	-	-	-	128 300
Helena Örnstedt	50 000	-	-	-	-	50 000
TOTALT	250 000	78 300				328 300

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

I enlighet med Koden ska ett noterat bolag årligen, på ordinarie bolagsstämma, fastställa riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och ledande befattningshavare. Bolagets nästkommande ordinarie bolagsstämma kommer att infalla efter planerad första dag för handel av Bolagets B-aktier på Nasdaq First North Premier Growth Market och följaktligen har Bolaget att anta sådana riktlinjer på sådan bolagsstämma.

NUVARANDE ANSTÄLLNINGSAVTALE FÖR VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Den verkställande direktören Anders Johansson, ekonomichefen John Wennevid och förvaltningschefen Ann Marie Derengowski är per den 1 november 2020 anställda av Fortinova Fastigheter AB (publ). Övriga

ERSÄTTNING TILL STYRELSELEDAMÖTER, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

ERSÄTTNING TILL STYRELSELEDAMÖTER

Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av bolagsstämman. Vid ordinarie bolagsstämma den 3 december 2019 beslutades att arvode ska utgå till styrelsens ordförande med 100 000 kronor och till övriga ledamöter som inte är anställda i Bolaget med 50 000 kronor vardera. Styrelsens ledamöter har inte rätt till några förmåner efter att deras uppdrag som styrelseledamöter har upphört.

ledande befattningshavare och annan personal är anställda av Fortinova AB, org. nr 556773-8132, ett helägt dotterbolag till Fortinova Fastigheter AB (publ) sedan den 1 januari 2020, se avsnitt "Operationell och finansiell översikt – Omstrukturering". Beslut om nuvarande ersättningsnivåer och övriga anställningsvillkor för den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare har fattats av styrelsen.

Innan omstruktureringen hade Koncernen inga anställda. Ledningstjänster har inkluderats i den av Fortinova Fastigheter AB (publ) erlagda avgiften till Fortinova AB, se avsnitt "Operationell och finansiell översikt – Omstrukturering". För ytterligare information om förvaltningsavtalet, se avsnitt "Legala frågor och kompletterande information – Förvaltning".

Tabellen nedan utvisar den ersättning som har erlagts till Koncernens ledande befattningshavare för räkenskapsåret som avslutades den 31 augusti 2020. Rörlig ersättning utgår inte.

NAMN	GRUNDLÖN	PENSIONS- KOSTNADER	ÖVRIGA FÖRMÅNER	SUMMA
Anders Johansson, verkställande direktör	882 972	173 385	103 016	1 159 373
Övriga ledande befattningshavare (tre personer)	2 114 370	305 697	35 848	2 455 915
TOTALT	2 997 342	479 081	138 864	3 615 287



Den verkställande direktören, Anders Johansson, har rätt till pensionsavsättningar motsvarande 25 procent av sin fasta månadslön. Detsamma gäller den vice verkställande direktören, Anders Valdemarsson. Anders Johansson och Anders Valdemarsson har vidare rätt till tjänstegrupplivförsäkring, trygghetsförsäkring vid arbetsskada, reseförsäkring, sjukvårdsförsäkring, hemstädning, tjänstebil samt övriga förmåner i enlighet med Bolagets vid var tid gällande policy.

Övriga ledande befattningshavare har rätt till pensionsförmåner i enlighet med Bolagets vid var tid gällande policy, innebärande att de har rätt till pensionsavsättningar motsvarande 4,5 procent på löneandelar upp till 7,5 inkomstbasbelopp och 30 procent på löneandelar över 7,5 inkomstbasbelopp. De har vidare rätt till försäkrings- och övriga förmåner i enlighet med Bolagets vid var tid gällande policy.

För den verkställande direktören och den vice verkställande direktören gäller en uppsägningstid om sex (6) månader, oberoende av om anställningen sägs upp av Bolaget eller den anställde. För övriga ledande befattningshavare gäller en uppsägningstid om tre (3)

månader, oberoende av om anställningen sägs upp av Bolaget eller den anställde. Bolaget har dock, i förekommande fall, iakttagit den längre uppsägningstid som följer av lagen (1982:80) om anställningsskydd. Varken den verkställande direktören eller någon annan ledande befattningshavare har rätt till avgångsvederlag.

INCITAMENTSPROGRAM

Det saknas för närvarande incitamentsprogram i Bolaget.

INTERN KONTROLL

Ramverket för intern kontroll regleras av aktiebolagslagen och årsredovisningslagen samt Koden – som innehåller krav på att information om de viktigaste inslagen i Bolagets system för intern kontroll och riskhantering i samband med den finansiella rapporteringen varje år ska ingå i bolagsstyrningsrapporten.

Intern kontroll är en process vilken verkställs av styrelsen, revisionsutskottet, den verkställande

direktören, de ledande befattningshavarna och andra anställda och som är avsedd att på ett rimligt sätt säkerställa att Bolagets mål uppnås med hänsyn till verkningsfull och effektiv verksamhet, tillförlitlig rapportering och att tillämpliga lagar och regler efterföljs. Intern kontroll vid finansiell rapportering är en integrerad del av den övergripande interna kontrollen. Som exempel kan nämnas kontrollaktiviteter såsom fördelning av funktioner, avstämningar, godkännanden, skydd av tillgångar och övervakning av informationssystem. Den interna kontrollen över finansiell rapportering är avsedd att skapa en rimlig försäkran om tillförlitligheten i extern finansiell rapportering och att extern finansiell rapportering upprättas i enlighet med lag, tillämplig redovisningssed och andra krav för noterade bolag.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen och ska tillse att Bolaget har formulerade rutiner som säkerställer att fastlagda principer för finansiell rapportering och intern kontroll efterlevs. Detta verkställs formellt genom ett antal skriftliga policys och styrdokument som reglerar den finansiella rapporteringen samt en skriftlig arbetsordning som definierar styrelsens ansvar och hur ansvaret fördelas mellan styrelseledamöterna, styrelseutskottet och verkställande direktören. Styrelsen har därtill tagit fram en särskild attestordning och en ekonomihandbok som innehåller principer, riktlinjer och processbeskrivningar för redovisning och finansiell rapportering. Styrelsen övervakar kontinuerligt Bolagets finansiella ställning, effektiviteten i Bolagets interna kontroll och riskhantering. Styrelsen har även rutiner för att hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen samt att granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet. Ansvaret för det löpande arbetet med den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen har delegerats till revisionsutskottet. Revisionsutskottet rapporterar löpande till styrelsen i enlighet med den fastlagda instruktionen och instruktionen för finansiell rapportering.

Revisionsutskottet är ansvarigt för kvaliteten, övervakningen och kontrollen över Fortinovas interna

kontroll och riskhantering, särskilt avseende frågor om regelefterlevnad och finansiell rapportering. För mer information avseende revisionsutskottets uppgifter, vänligen se avsnitt "Bolagsstyrning – Revisionsutskott".

Bolaget har informations- och kommunikationsvägar som syftar till att främja riktigheten av den finansiella rapporteringen och möjliggöra rapportering och återkoppling från verksamheten till styrelse och ledning, exempelvis genom styrande dokument och instruktioner, som samtliga gjorts tillgängliga och är kända för berörda medarbetare. Styrelsen har också antagit en informationspolicy som reglerar Bolagets informationsgivning. Genom den enhetliga strategin för den externa kommunikationen minskas risken för felinformation, rykten och missförstånd.

Efterlevnad och effektiviteten i de interna kontrollerna följs upp löpande. Revisionsutskottet ser till att styrelsen löpande erhåller rapportering om utveckling av Bolagets verksamhet, däribland utvecklingen av Bolagets resultat och ställning samt information om viktiga händelser. Revisionsutskottet avrapporterar också dessa frågor vid varje styrelsemöte. Bolagets efterlevnad av tillämpliga policys och styrdokument är föremål för årlig utvärdering. Resultaten av dessa utvärderingar sammanställs av revisionsutskottet och avrapporteras till styrelsen.

REVISION

Revisorn ska granska Bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till ordinarie bolagsstämma. Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget ha lägst en och högst två auktoriserade revisorer med eller utan revisorssuppleanter. Bolagets revisor är KPMG AB, med Henrik Blom som huvudansvarig revisor. Bolagets revisor presenteras närmare i avsnitt "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor".

Under räkenskapsåret 2018/19 uppgick den totala ersättningen till Bolagets revisor till cirka 471 000 kronor.

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

ALLMÄN INFORMATION

Enligt Bolagets bolagsordning får aktiekapitalet inte understiga 23 500 000 kronor och inte överstiga 94 000 000 kronor, och antalet aktier får inte understiga 23 500 000 och inte överstiga 94 000 000 aktier. Per den 31 augusti 2020 uppgår aktiekapitalet i Bolaget till 33 135 140 kronor fördelat på totalt 33 135 140 stycken aktier, varav 2 750 000 aktier av serie A och 30 385 140 aktier av serie B. Varje aktie har ett kvotvärde om 1 krona.¹⁰²

Aktierna i Bolaget utges i två serier, serie A och serie B. Aktierna är utfärdade i enlighet med svensk rätt och är denominerade i svenska kronor. Aktierna är fullt betalda och fritt överlåtbara.

VISSA RÄTTIGHETER FÖRENADE MED AKTIERNA

Aktierna i Fortinova har utgivits i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) och de rättigheter som är förenade med aktier som är emitterade av Bolaget, inklusive de rättigheter som följer av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i denna lag.

RÖSTRÄTT

Aktier av serie A berättigar till vardera tio (10) röster medan aktier av serie B berättigar till en (1) röst per aktie. Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädda aktier.

FÖRETRÄDESRÄTT TILL NYA AKTIER M.M.

Aktieägare har normalt företrädesrätt till teckning av nya aktier, teckningsoptioner och konvertibler i enlighet med aktiebolagslagen, såvida inte bolagsstämman eller styrelsen med stöd av bolagsstämmans bemyndigande beslutar om avvikelser från aktieägarens företrädesrätt.

RÄTT TILL UTDELNING OCH BEHÅLLNING VID LIKVIDATION

Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation eller insolvens utan inbördes prioriteringsordning.

Beslut om vinstutdelning beslutas av bolagsstämman och utbetalning ombesörjs av Euroclear Sweden.

Utdelning får endast ske med ett sådant belopp att det efter utdelningen finns full täckning för Bolagets bundna egna kapital och endast om utdelningen framstår som försvarlig med hänsyn till (i) de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt (ii) Bolagets och Koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt (den så kallade försiktighetsregeln). Som huvudregel får aktieägarna inte besluta om utdelning av ett större belopp än styrelsen föreslagit eller godkänt.

Rätt till utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen för utdelningen är registrerad som innehavare av aktier i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. Om aktieägare ej kan nås för mottagande av utdelning kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget och begränsas endast genom allmänna regler för preskription. Vid preskription tillfaller hela beloppet Bolaget.

Det finns inga restriktioner avseende rätten till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige och Bolaget tillämpar inte några restriktioner eller särskilda förfaranden vad avser kontant utdelning till dessa aktieägare. Med undantag för eventuella begränsningar som följer av bank- och clearingsystem sker utbetalning på samma sätt som för aktieägare bosatta i Sverige. Aktieägare som inte har skattemässig hemvist i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt, se även avsnitt *"Skattefrågor i Sverige"*.

INFORMATION OM UPPKÖPSERBUDANDEN OCH INLÖSEN AV MINORITETSAKTIER

Förutsatt att Bolagets aktier tas upp till handel på Nasdaq First North Premier Growth Market, kommer Bolagets aktier att omfattas av de regler om offentliga uppköpserbjudanden som utfärdats av Kollegiet för svensk bolagsstyrning (Takeover-regler för vissa handelsplattformar, 2018-04-01).

Ett offentligt uppköpserbjudande kan gälla alla eller en del av aktierna i ett bolag, och kan antingen vara frivilligt eller obligatoriskt (s.k. budplikt). Budplikt uppstår när en aktieägare, ensam eller tillsammans med närstående, uppnår ett innehav som representerar minst tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i ett bolag.

Ett bolag får endast efter beslut av bolagsstämman vidta åtgärder som är ägnade att försämma förutsättningarna för ett erbjudandes lämnande eller

genomförande, om styrelsen eller verkställande direktören i bolaget har grundad anledning att anta att ett sådant erbjudande är nära förestående, eller om ett sådant erbjudande har lämnats.

Vid ett offentligt uppköpserbjudande ska en aktieägare under acceptfristen ta ställning till erbjudandet. En aktieägare har rätt att antingen acceptera eller förkasta erbjudandet. En aktieägare som har accepterat ett offentligt uppköpserbjudande är som utgångspunkt bunden av sin accept. En aktieägare kan dock under vissa förutsättningar återkalla sin accept, till exempel om lämnad accept har varit villkorad av uppfyllandet av vissa villkor. Om en aktieägare väljer att förkasta, eller inte besvarar, ett offentligt uppköpserbjudande kan aktieägarens aktier bli föremål för tvångsinlösen för det fall den som lämnat erbjudandet uppnår ett innehav som representerar mer än nio tiondelar av aktierna i aktiebolaget genom erbjudandet.

Tvångsinlösen innebär att en majoritetsaktieägare som innehar mer än nio tiondelar av aktierna i ett bolag, oavsett aktiernas röstvärde, har en lagstadgad rättighet att lösa in återstående aktier som inte redan innehas av majoritetsaktieägaren. På motsvarande sätt har den vars aktier kan lösas in rätt att få sina aktier inlösta av majoritetsaktieägaren. Priset på aktier som inlöses genom tvångsinlösen kan fastställas på två sätt. Om majoritetsaktieägaren har lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till andra aktieägare vilket accepterats av ägare till minst nio tiondelar av aktierna, ska lösenbeloppet motsvara det erbjudna vederlaget för aktierna, om inte särskilda skäl motiverar annat. I övriga fall ska lösenbeloppet för aktierna

motsvara det pris som kan påräknas vid en försäljning av aktierna under normala förhållanden. Denna process för bestämmande av skälig ersättning för aktier som inlöses genom tvångsinlösen utgör en del i det aktiebolagsrättsliga minoritetsskyddet, vilket har till syfte att skapa en rättvis behandling av samtliga aktieägare. Eventuella tvister om inlösen ska prövas av skiljemän.

Aktierna i Bolaget är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Bolagets aktier har inte varit föremål för offentligt uppköpserbjudande under innevarande eller föregående räkenskapsår.

UTDELNINGSPOLICY

Fortinova är ett kassaflödesorienterat fastighetsbolag och Bolagets utdelningspolicy är baserad på en ambition att överföra löpande förvaltningsresultat. Vid bedömning av utdelningens storlek ska Bolagets investeringsalternativ, finansiella ställning och kapitalstruktur beaktas. Utdelningen ska långsiktigt uppgå till minst 40 procent av förvaltningsresultatet belastat med schablonskatt.

CENTRAL VÄRDEPAPPERSFÖRVARING

Aktierna i Bolaget är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm. Inga aktiebrev är utfärdade för Bolagets aktier.



¹⁰² Aktiens kvotvärde beräknas genom att dela Bolagets aktiekapital om 33 135 140 kronor med antal utestående aktier (33 135 140 aktier).

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Nedanstående tabell visar den historiska utvecklingen för Bolagets aktiekapital under tiden för den historiska finansiella informationen i Prospektet.

Tidpunkt	Händelse	Kurs	ANTAL AKTIER						AKTIEKAPITAL		Kvotvärde (SEK)
			Förändring antal A-aktier	Förändring antal B-aktier	Förändring antal C-aktier	Antal A-aktier efter transaktionen	Antal B-aktier efter transaktionen	Antal C-aktier efter transaktionen	Förändring	Totalt	
2017-12-06	Nyemission	A-aktie: 50 SEK/aktie B-aktie: 1500 SEK/aktie	3 438	8 300	-	40 000	255 397	15 660	586 900	15 552 850	50
2018-04-18	Nyemission	A-aktie: 50 SEK/aktie B-aktie: 1505 SEK/aktie	7 500	21 965	-	47 500	277 362	15 660	1 473 250	17 026 100	50
2018-11-14	Nyemission	A-aktie: 50 SEK/aktie B-aktie: 1535 SEK/aktie	12 500	26 400	-	60 000	303 762	15 660	1 945 000	18 971 100	50
2019-04-23	Nyemission	1 620 SEK/aktie	-	29 490	-	60 000	333 252	15 660	1 474 500	20 445 600	50
2019-11-12	Nyemission	1 827 SEK/aktie	-	7 677	-	60 000	340 929	15 660	383 850	20 829 450	50
2019-12-04	Omvändning av C-aktier till B-aktier	-	-	15 660	-15 660	60 000	356 589	-	-	-	-
2020-01-03	Minskning av aktiekapital ¹⁰³	-	-60 000	-	-	0	356 589	-	-3 000 000	17 829 450	-
2020-01-07	Nyemission	1 827 SEK/aktie	49 650	31 783	-	49 650	388 372	-	4 071 650	21 901 100	50
2020-04-28	Nyemission	1 850 SEK/aktie	-	34 338	-	49 650	422 710	-	1 716 900	23 618 000	50
2020-06-22	Split 50:1	N/A	2 432 850	20 712 790	-	2 482 500	21 135 500	-	-	23 618 000	1
2020-07-03	Nyemission	37,34 SEK/aktie	-	5 500 000	-	2 482 500	26 635 500	-	5 500 000	29 118 000	1
2020-07-14	Nyemission	37,34 SEK/aktie	-	1 874 665	-	2 482 500	28 510 165	-	1 874 665	30 992 665	1
2020-08-24	Nyemission	37,34 SEK/aktie	267 500	400 000	-	2 750 000	28 910 165	-	667 500	31 660 165	1
2020-08-26	Nyemission	37,34 SEK/aktie	-	1 474 975	-	2 750 000	30 385 140	-	1 474 975	33 135 140	1

KONVERTIBLER, TECKNINGSOPTIONER, ETC

Vid noteringen av Bolagets B-aktier på Nasdaq First North Premier Growth Market kommer det inte finnas några utestående teckningsoptioner, konvertibler eller andra aktierrelaterade finansiella instrument i Bolaget.

EMISSIONSBEMYNDIGANDE

Vid ordinarie bolagsstämma den 3 december 2019 beslutade stämman att bemyndiga styrelsen att, längst intill tiden för nästa ordinarie bolagsstämma, vid ett eller flera

tillfällen och med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, besluta om nyemission av aktier och/eller konvertibler och/eller teckningsoptioner. Emission ska kunna genomföras som kontantemission och/eller apport- eller kvittningsemission eller med andra villkor. Emission som avviker från aktieägarnas företrädesrätt får endast ske på marknadsmässiga villkor. Styrelsen äger rätt att bestämma övriga villkor för emissioner. Syftet med bemyndigandet och skälet till avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att möjliggöra för Bolaget att helt eller delvis finansiera fastighetsinvesteringar och/eller förvärv av fastighetsrörelse genom att emittera aktier som likvid

¹⁰³ Minskning av aktiekapital med 3 Mkr genom indragning av 60 000 A-aktier. Minskningen skedde som ett led i den omstrukturering som skedde i Bolaget och som finns beskriven i avsnitt "Operationell och finansiell översikt - Omstrukturering."

i samband med avtal om förvärv alternativt att anskaffa kapital till sådana investeringar och/eller förvärv.

ÄGARSTRUKTUR

Tabellen nedan beskriver Bolagets ägarstruktur per den 31 augusti 2020. Per dagen för Prospektet kontrolleras Fortinova direkt av Huvudägaren (A2F

Fastigheter), ett bolag som ägs av Bolagets vice VD och styrelseledamot Anders Valdemarsson och Bolagets VD Anders Johansson. Huvudägarens innehav uppgick, per den 31 augusti 2020, till 13,7 procent av Bolagets kapital och 50,6 procent av rösterna i Bolaget. För uppgift om styrelseledamöters och ledande befattningshavares aktieinnehav i Bolaget, se avsnitt "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor".

AKTIEÄGARE	ANTAL A-AKTIER	ANTAL B-AKTIER	TOTALT ANTAL AKTIER	KAPITAL, %	RÖSTER, %
Ica-Handlarnas Förbund	0	5 500 000	5 500 000	16,6	9,5
A2F Fastigheter AB	2 750 000	1 786 650	4 536 650	13,7	50,6
Efort Invest AB	0	1 732 395	1 732 395	5,2	3,0
Kastellporten AB (Bygg-Göta)	0	1 589 008	1 589 008	4,8	2,7
Per-Ola Berggren	0	1 250 000	1 250 000	3,8	2,2
Ole Salsten gm bolag ¹⁰⁴	0	1 159 272	1 159 272	3,5	2,0
Familjen Bergmann gm bolag ¹⁰⁵	0	818 000	818 000	2,5	1,4
EPA Business AB	0	775 341	775 341	2,3	1,3
Forsler Holding AB	0	649 999	649 999	2,0	1,1
Göran Nergården gm bolag ¹⁰⁶	0	583 298	583 298	1,8	1,0
Övriga	0	14 541 177	14 541 177	43,8	25,2
TOTALT	2 750 000	30 385 140	33 135 140	100	100

ÅTAGANDE ATT AVSTÅ FRÅN ATT SÄLJA AKTIER

Huvudägaren, styrelsen och ledningen har ingått åtaganden om att inte sälja, pantsätta eller i övrigt disponera över sina aktier i Bolaget under en viss period, s.k. "lock up". Detta åtagande omfattar en period om 360 dagar efter första dag för handel. ICA-handlarnas Förbund Finans AB har ingått ett motsvarande lock up-åtagande som omfattar en period om 180 dagar efter första dag för handel. Lock up-åtagandena gäller inte vid exempelvis indragning av aktier i Bolaget, överlåtelse till närstående (om sådan närstående åtar sig motsvarande lock up-åtagande) eller i samband med publikt erbjudande som lämnas avseende aktierna i Bolaget. Medgivande av undantag från gjorda lock up-åtaganden kan ges av SEB diskretionärt från fall till fall. Anledningen till begäran om undantag från lock up-åtagandet kan vara av såväl personlig som affärsmässig karaktär.

AKTIEÄGARAVTAL

Såvitt Bolagets styrelse känner till finns det en överenskommelse mellan Huvudägaren och en av Bolagets större aktieägare. Överenskommelsen innebär att Huvudägaren har åtagit sig att, fram till det tidigare av (i) att Bolagets aktier tas upp till handel på en handelsplats eller (ii) 12 månader från dagen för överenskommelsen, inte sälja, erbjuda till försäljning, avtala om försäljning, ställa ut option eller liknande arrangemang för försäljning av Huvudägarens aktier. Denna

överenskommelse upphör enligt dess villkor omedelbart att gälla i samband med att Bolagets B-aktier noteras på Nasdaq First North Premier Growth Market. I övrigt känner Bolagets styrelse inte till några aktieägaravtal mellan Bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Bolagets styrelse känner inte heller till några avtal eller motsvarande överenskommelser som kan leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

UTSPÄDNING VID ERBJUDANDET OCH ÖVERTILDELNINGSOPTIONEN

Det slutgiltiga priset per aktie i Erbjudandet kommer att fastställas inom prisintervallet 40 till 44 kronor, i jämförelse med Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie om 39,48 kronor per 31 augusti 2020. Se avsnitt "Utvald historisk finansiell information - Definitioner av nyckeltal som inte definieras enligt IFRS" för definition av Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie.

För det fall Erbjudandet fulltecknas kommer utspädningen i Bolaget att uppgå till högst cirka 35 procent av aktierna och 24 procent av rösterna. Vid nyttjande av Övertilldelningsoptionen kommer utspädningen i Bolaget att uppgå till högst cirka 38 procent av aktierna och 26 procent av rösterna. Aktiekapitalet i Bolaget uppgår per dagen för Prospektet till 33 135 140 kronor. För det fall Erbjudandet fulltecknas och Övertilldelningsoptionen nyttjas kommer aktiekapitalet i Bolaget att uppgå till 53 155 141 kronor.

¹⁰⁴ Avser Nordstena AB i vilket Ole Salstens innehav uppgår till 50 procent och Salstena AB i vilket Ole Salstens innehav uppgår till 90 procent.

¹⁰⁵ Avser G.F. Bergmann Förvaltning Aktiebolag i vilket Fredrik Bergmanns innehav uppgår till 100 procent.

¹⁰⁶ Avser VästKustStugan AB.

BOLAGSORDNING

Bolagsordning för Fortinova Fastigheter AB (publ) (org. nr. 556826-6943). Antagen på extra bolagsstämma den 22 juni 2020.

§ 1 FÖRETAGSNAMN

Bolagets företagsnamn är Fortinova Fastigheter AB (publ). Bolaget är publikt.

§ 2 STYRELSENS SÄTE

Styrelsen ska ha sitt säte i Varbergs kommun.

§ 3 VERKSAMHET

Bolaget ska äga och förvalta lös och fast egendom samt idka därmed förenlig verksamhet.

§ 4 AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet ska utgöra lägst 23 500 000 kronor och högst 94 000 000 kronor.

§ 5 ANTAL AKTIER

Antal aktier ska vara lägst 23 500 000 stycken och högst 94 000 000 stycken.

§ 6 AKTIESLAG

Aktierna ska utges i två serier, A och B.

Aktier av varje aktieslag ska kunna ges ut till ett antal motsvarande bolagets hela aktiekapital.

Aktier av serie A berättigar vardera tio (10) röster. Aktie av serie B berättigar till en (1) röst per aktie.

Beslutat bolaget att genom en kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av serie A och serie B, ska ägare av aktier av serie A och serie B ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknats med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte de sålunda erbjudna aktierna räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Beslutat bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier av endast serie A eller serie B, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är av serie A eller serie B, ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Om bolaget beslutar att ge ut teckningsoptioner eller konvertibler genom kontantemission eller kvittningsemission, har aktieägarna företrädesrätt

att teckna teckningsoptioner, som om emissionen gäller de de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

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

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission ska nya aktier emitteras av varje aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som finns sedan tidigare. Därvid ska gamla aktier av visst aktieslag medföra rätt till nya aktier av samma aktieslag. Vad nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring i bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

§ 7 STYRELSE OCH REVISORER

Styrelsen ska bestå av lägst fem (5) och högst sju (7) styrelseledamöter. Styrelsen väljs årligen på samma årsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

För granskning av bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses en (1) eller två (2) revisorer med eller utan revisorssuppleanter. Bolagets revisor ska vara auktoriserad.

§ 8 KALLELSE

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar. Att kallelse skett ska annonseras i Dagens Industri.

Kallelse till ordinarie bolagsstämma eller extra bolagsstämma där ändring av bolagsordningen ska behandlas ska ske tidigast sex (6) och senast fyra (4) veckor före stämman.

Kallelse till annan extra bolagsstämma ska ske tidigast sex (6) och senast två (2) veckor före stämman.

En aktieägare får delta i bolagsstämma endast om aktieägaren anmäler detta till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, middagsafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

Om en aktieägare vill ha med sig biträden vid bolagsstämman ska antalet biträden (högst två) anges i anmälan.

§ 9 ÅRSSTÄMMA

Årsstämma ska hållas årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämma ska följande ärenden förekomma.

1. Val av ordförande för stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Godkännande av dagordning.
4. Val av en eller två justeringsmän.
5. Prövning av om stämman blivit behörigen samman kallad.
6. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt i förekommande fall koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse.
7. Beslut:
 - a) Om fastställande av resultaträkning och balansräkning, samt i förekommande fall koncernresultaträkning och koncernbalansräkning.
 - b) Om disposition beträffande bolagets vinst eller förlust enligt fastställd balansräkningen.
 - c) Om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör.
8. Fastställande av styrelse- och revisorsarvodena.
9. Val av styrelse och revisorer när så ska ske.

10. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§ 10 RÄKENSKAPSÅR

Bolagets räkenskapsår är den 1 september till och med den 31 augusti.

§ 11 OMVANDLINGSFÖRBEHÅLL

Aktier av serie A ska kunna omvandlas till aktier av serie B. Framställning om omvandling ska göras skriftligen hos bolagets styrelse. Därvid ska anges hur många aktier som önskas omvandlade och, om omvandlingen inte avser ägarens hela innehav av serie A, vilka av dessa aktier omvandlingen avser. Omvandlingen ska anmälas för registrering utan dröjsmål och är verkställd när registrering har skett samt antecknats i aktieboken. För det fall aktiebrev har givits ut ska utbyte av dessa därefter snarast ske.

§ 12 AVSTÄMNINGSFÖRBEHÅLL

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



LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

LEGAL KONCERNSTRUKTUR

Bolagets företagsnamn är Fortinova Fastigheter AB (publ) och Bolagets LEI-kod är 549300H8ZDT-NCZ8PPJ25. Bolagets organisationsnummer är 556826-6943 och styrelsen har sitt säte i Varbergs kommun. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag.

anslutet till Euroclear Sweden, och dess associationsform regleras av aktiebolagslagen. Bolagets adress är c/o Fortinova AB, Norrgatan 10, 432 41 Varberg. Bolaget bildades den 18 november 2010 och registrerades av Bolagsverket den 19 november 2010.

Bolagets koncernstruktur framgår nedan.

BOLAG	ORG.NR.
Fortinova Fastigheter AB (publ)	556826-6943
100% Fortinova AB	556773-8132
100% Fortinova Bostäder 1 AB	556664-7565
100% Fortinova Bostäder 2 AB	556648-2344
100% Fortinova Bostäder 3 AB	556888-2541
100% Fortinova Bostäder 4 AB	556508-4828
100% Fortinova Bostäder 6 AB	556688-3087
100% KB Fortinova Fastigheter i Tvååker	916552-5149
100% Fortinova Bostäder 7 AB	556546-9870
100% KB Buster	969651-5528
100% Fortinova Kommersiella 1 AB	556899-0948
100% Kommanditbolaget Varbergsvälen	916852-3117
100% Fortinova Kommersiella 2 AB	556916-5987
100% Fortinova Kommersiella 4 AB	556945-9703
100% Fortinova Bostäder 8 AB	556951-8268
100% Fortinova Bostäder 9 AB	556835-5688
100% Fortinova Bostäder 13 AB	559023-7581
100% Fortinova Bostäder 14 AB	556749-0817
100% Fortinova Bostäder 15 AB	556885-7477
100% Fortinova Bostäder 17 AB	559036-1431
100% Fortinova Bostäder 20 AB	556969-8524
100% Fortinova Bostäder 22 AB	559084-6209
100% Fortinova Bostäder 101 AB	559100-1770
100% Fortinova Bostäder 110 AB	559099-4611
100% Fortinova Bostäder 111 AB	559065-0247
100% Fortinova Bostäder 112 AB	559080-6112
100% Fortinova Bostäder 113 AB	556672-2079

100% KB Fortinova Fastigheter i Uddevalla	916843-8803
100% Fortinova Bostäder 31 AB	556286-2408
100% Fortinova Bostäder 30 AB	556350-3977
100% Fortinova Bostäder 34 AB	559251-7444
100% Kepler AB	556539-7659
100% KB Fortinova Fastigheter i Göteborg	916446-7798
100% Fortinova Bostäder 35 AB	559267-0367
100% Fortinova Bostäder 36 AB	559267-0409
100% Fortinova Bostäder 104 AB	559149-2706
100% Fortinova Bostäder 32 AB	556915-3181
100% Badhuset Holding i Lilla Edet AB	559147-3607
100% KB Badhuset Fastighetsbolag	916894-9569
100% Strömmen Holding i Lilla Edet AB	559147-3573
100% Kommanditbolaget Fortinova Fastigheter i Lilla Edet	916568-0175
100% Fortinova Bostäder 105 AB	559149-4132
100% Fortinova Bostäder 106 AB	559149-2714

BOLAGETS VERKSAMHET

Enligt Fortinovas bolagsordning ska Bolaget äga och förvalta lös och fast egendom samt idka därmed förenlig verksamhet.

VÄSENTLIGA AVTAL

Utöver vad som framgår nedan, har Bolaget inte ingått något avtal av större betydelse under de senaste två åren. Inget enskilt avtal i de kategorier som beskrivs nedan anses i sig självt vara väsentligt, däremot anses Bolagets hyresavtal respektive förvärsavtal samt finansieringsavtal per kategori vara väsentliga som helhet. Det finns inte heller, utöver vad som framgår nedan, något avtal inom Bolaget som innehåller någon rättighet eller förpliktelse som är av väsentlig betydelse för Bolaget per dagen för detta Prospekt.

HYRESAVTAL

Bolagets verksamhet består av att äga, förvalta och utveckla lokal- och bostadsfastigheter i Västra Sverige. Bolaget hyr ut drygt 1 800 bostadshyresrätter. Bolaget är inte beroende av några enskilda bostadshyresavtal – emellertid är Bolaget beroende av bostadshyresavtalen i sin helhet. Vid uthyrning används ett standardhyresavtal som mall innehållandes sedvanliga villkor. Bolaget följer löpande upp och villkorsförhandlar samtliga hyresavtal i enlighet med jordabalkens (1970:994) krav.

Bolaget hyr ut drygt 100 lokalhyresrätter. Hyresintäkterna från de tio största lokalhyresavtalen utgör ungefär hälften av de totala hyresintäkterna från Koncernens lokalhyresrätter. Bolaget använder sig inte av någon standardavtalsmall för lokalhyresavtal men utgår vanligtvis från Fastighetsägarnas mall avseende hyreskontrakt för lokal. Hyresavtalen ingås normalt för en period om minst tre år.

För en närmare genomgång av riskerna kopplade till hyresavtalen, se avsnitt "Riskfaktorer".

FÖRVÄRSAVTAL

Under den period som den historiska finansiella informationen i Prospektet omfattar har Koncernen förvärvat ett flertal fastigheter. Förvärven har skett dels direkt genom förvärv av fastigheter men främst indirekt genom förvärv av aktier i fastighetsägande bolag. Bland annat följande bolag har förvärvats: Tulvit Fastigheter AB, Nimo Fastigheter AB, Rolandos Fastighets AB, Banmästaren 12 AB, Söndagen i Uddevalla AB, Friberg Fastigheter i Uddevalla AB, Kynningsrud Karlstad 2 AB, Alserio Holding AB, Allhem AB, Kepler AB, KB Bandyspelaren nr 151 och Marmor 4 i Varberg AB. De direkta och indirekta förvärven omfattar under räkenskapsåret 2019/20 ett tiotal fastigheter.

Inga av förvärsavtalen är enskilt väsentliga för Bolaget – däremot är förvärsavtalen i sin helhet väsentliga för Fortinovas verksamhet. I förvärsavtalen har sedvanliga garantier och ansvarsbegränsningar lämnats. Historiskt har inga väsentliga garantianspråk gjorts gällande gentemot Koncernen och Koncernen har inte kännedom om några pågående eller kommande garantianspråk eller andra väsentliga förpliktelser riktade mot Koncernen. För en närmare genomgång av riskerna kopplade till ovan förvärv, se avsnitt "Riskfaktorer".

FINANSIERINGSAVTAL

Fortinova har genom Koncernens olika dotterbolag ingått bl.a. låne- och kreditavtal för att finansiera framför allt Koncernens fastighetsförvärv. Låne- och kreditavtal har uteslutande ingåtts med svenska banker och kreditgivare och har ingåtts på för branschen sedvanliga villkor. Säkerheter har normalt lämnats i form av pant i fastighet. Inga av finansieringsavtalen är enskilt väsentliga för Bolaget – finansieringsavtalen i sin helhet är dock väsentliga för Fortinovas verksamhet.

IMMATERIELLA RÄTTIGHETER

Bolaget har inga väsentliga immateriella rättigheter. Bolagets registrerade företagsnamn är Fortinova Fastigheter AB och Bolaget marknadsför sig under varumärket Fortinova med tillhörande logotyp. Bolaget har en hemsida och äger domänen fortinova.se.

TVISTER

Bolaget är inte, och har inte under de senaste tolv månaderna varit, involverat i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana som Bolaget är medvetet om kan uppkomma), vilka nyligen har haft eller skulle kunna ha betydande inverkan på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. Bolaget och dess styrelse känner inte heller till att något sådant myndighetsförfarande, rättsligt förfarande eller skiljeförfarande skulle kunna uppkomma.

FÖRSÄKRING

Enligt Bolagets styrelse innehar Fortinova för branschen sedvanliga försäkringar, vilka av ledningen bedöms ge ett fullgott försäkringsskydd för den verksamhet som Bolaget bedriver per dagen för detta Prospekt. Per dagen för Prospektet föreligger enligt Bolaget inget försäkringskrav av väsentlig betydelse för Fortinova.

AVTAL OM PLACERING AV AKTIER

Bolaget, Huvudägaren och SEB avser att ingå ett Placeringsavtal avseende Erbjudandet. Enligt Placeringsavtalet, som avses att ingås omkring den 18 november 2020, åtar sig Bolaget att emittera de B-aktier som ingår i Erbjudandet som ska allokeras till allmänheten och de investerare som förmedlats av SEB. Bolaget åtar sig vidare att, på begäran av SEB, utfärda ytterligare B-aktier genom en riktad emission, Övertilldelningsoptionen. Priset för B-aktierna i Övertilldelningsoptionen

ska motsvara Erbjudandepriiset. Övertilldelningsoptionen kan utnyttjas för att täcka eventuell övertilldelning i anslutning till Erbjudandet. De B-aktier som kan ges ut i samband med Övertilldelningsoptionen kan även, på begäran av SEB, komma att användas för stabiliseringsåtgärder. Huvudägaren åtar sig att låna ut B-aktier inom ramen för Övertilldelningsoptionen fram till dess att Bolaget har beslutat att utfärda motsvarande antal, varefter SEB har åtagit sig att lämna tillbaka utlånade aktier till Huvudägaren.

Bolaget lämnar sedvanliga garantier och utfästelser till SEB genom Placeringsavtalet, i huvudsak avseende riktigheten av Prospektet och Erbjudandet samt avsaknaden av legala eller andra restriktioner som förhindrar Bolaget att ingå Placeringsavtalet eller genomföra Erbjudandet. Om garantierna och utfästelserna inte är riktiga eller uppfyllda vid tidpunkten för Erbjudandet, kan inte leverans och betalning av aktier enligt Erbjudandet genomföras. Uppsägning av Placeringsavtalet, med följd att Erbjudandet inte kan genomföras, kan bli aktuellt om väsentligt negativa händelser inträffar på marknaden. Enligt Placeringsavtalet åtar sig även Bolaget att under vissa förutsättningar hålla SEB skadeslöst mot anspråk. Enligt Placeringsavtalet åtar sig Bolaget vidare, gentemot SEB, att från första dag för handel och under de 180 efterföljande dagarna inte, utan SEB:s samtycke, (i) emittera, erbjuda, pantsätta, sälja, åta sig att sälja eller annars överföra eller avyttra, direkt eller indirekt, några aktier i Bolaget eller några andra värdepapper som kan konverteras till eller är möjliga att utnyttja eller byta till sådana aktier, eller (ii) köpa eller sälja option eller annat instrument eller ingå swap-avtal eller andra arrangemang som helt eller delvis överläter den ekonomiska risken förknippad med ägandet av aktie i Bolaget till annan. Detta åtagande är föremål för undantag genom att Bolaget exempelvis kan fatta beslut om incitamentsprogram för anställda, emission av aktier inom ramen för Erbjudandet och Övertilldelningsoptionen samt emissioner som syftar till att förvärva aktier eller tillgångar i eller från ett annat bolag.



STABILISERING

SEB kan komma att utföra transaktioner i samband med noteringen av Bolagets B-aktier på Nasdaq First North Premier Growth Market som kan resultera i att aktiekursen bibehålls på en högre nivå än vad som annars skulle vara fallet. Sådana stabiliseringsåtgärder har till syfte att stödja aktiekursen och kan vidtas från och med den första dagen för handel i B-aktierna på Nasdaq First North Premier Growth Market och 30 kalenderdagar därefter. Stabiliseringsåtgärderna kan leda till att marknadspriset på aktierna uppnår en nivå som inte är långsiktigt hållbar och som överstiger det pris som annars skulle råda på marknaden. Möjligheten att genomföra stabiliseringsåtgärder medför inte någon garanti för att det faktiskt kommer vidtas sådana åtgärder och om sådana åtgärder vidtas kan de avbrytas när som under processen. Marknaden kommer att informeras om genomförda stabiliseringsåtgärder och utfallet av sådana.

ANKARINVESTERARE

Ankarinvesterarna har lämnat åtaganden gentemot Bolaget att teckna B-aktier i Erbjudandet motsvarande högst 479 Mkr, dvs. högst cirka 60 procent av det totala Erbjudandet. Åtagandena är villkorade av att Erbjudandet fulltecknas, att respektive Ankarinvesterare erhåller full tilldelning motsvarande sitt respektive åtagande, att Erbjudandepriiset inte överstiger 44 kronor, att första dagen för handel i Bolagets aktier är den 19 november 2020 och att Nasdaq:s villkor för Bolagets notering på Nasdaq First North Premier Growth Market uppfylls. Ankarinvesterarna erhåller ingen ersättning för sina åtaganden.

Ankarinvesterarnas åtaganden är inte säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang, varför det finns en risk för att Ankarinvesterarnas åtaganden, helt eller delvis, inte kommer att kunna infrias. För ytterligare risker förknippade med Ankarinvesterarna, se avsnitt "Riskfaktorer".

Nedan tabell utvisar Ankarinvesterarnas teckningsåtaganden.

NAMN	BEFINTLIGT INNEHAV	TECKNINGS-ÅTAGANDE MKR	TECKNINGS-ÅTAGANDE I ANTAL B-AKTIER ¹⁰⁷	ANDEL I PROCENT AV DET TOTALA ERBJUDANDET ¹⁰⁸	ANDEL AKTIER I PROCENT EFTER ERBJUDANDET ¹⁰⁹	ANDEL RÖSTER I PROCENT EFTER ERBJUDANDET ¹¹⁰
Fastighets AB Balder	0	200–220	5 000 000	24,98–27,47	9,41–9,74	6,42–6,57
SEB Fonder	0	91–100	2 280 000	11,39–12,53	4,29–4,44	2,93–3,00
ICA-handlarnas Förbund Finans AB	5 500 000 B-aktier	80–88	2 000 000	9,99–10,99	14,11–14,61	9,63–9,86
Kastellporten AB (Bygg-Göta)	1 589 008 B-aktier	40–44	1 000 000	5,00–5,49	4,87–5,04	3,32–3,40
Andra AP-Fonden	0	24–26	600 000	3,00–3,30	1,13–1,17	0,77–0,79
TOTALT	7 089 008 B-aktier	435–479	10 880 000	54,35–59,78	33,80–35,00	23,07–23,62

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Bolaget har som närstående till Bolaget identifierat företagsledningen i Bolaget, styrelsen i Bolaget samt Bolagets dotterföretag. Samtliga transaktioner med närstående har, enligt Bolaget, skett på marknadsmässiga villkor.

LOKALHYRA

Bolaget har som hyresgäst ett lokalhyresavtal med Kasematten Fastighets AB avseende lokalhyra för Bolagets huvudkontor. Kasematten Fastighets AB är ett bolag som ligger utanför Koncernen och ägs av Huvudägaren, vilken i sin tur ägs av Fortinovas styrelseledamot Anders Valdemarsson och verkställande direktör Anders Johansson. Den totala ersättningen som Bolaget har

utgett till Kasematten Fastighets AB har uppgått till 331 672 kronor för räkenskapsåret 2017/18, 376 073 kronor för räkenskapsåret 2018/19 och 393 285 kronor för räkenskapsåret 2019/20.

FÖRVALTNING

Förvaltningen av samtliga fastigheter i Fortinovas fastighetsbestånd sköts huvudsakligen av Fortinova AB, ett helägt dotterbolag till Fortinova Fastigheter AB (publ) sedan årsskiftet 2019. För ytterligare information, se avsnitt "Operationell och finansiell översikt – Omstrukturering". Den totala ersättningen som Koncernen har utgett till Fortinova AB har uppgått till 21 671 Tkr för räkenskapsåret 2017/18, 18 190 Tkr kronor för räkenskapsåret 2018/19 och 19 321 Tkr för räkenskapsåret 2019/20.

¹⁰⁷ Andelen är uträknad baserat på att Erbjudandet fulltecknas och att Övertilldelningsoptionen nyttjas och att priset per aktie i Erbjudandet blir 44 kronor.

¹⁰⁸ Andelen är uträknad baserat på att Erbjudandet fulltecknas och att Övertilldelningsoptionen nyttjas.

¹⁰⁹ Andelen är uträknad baserat på att Erbjudandet fulltecknas och att Övertilldelningsoptionen nyttjas.

¹¹⁰ Andelen är uträknad baserat på att Erbjudandet fulltecknas och att Övertilldelningsoptionen nyttjas.

Fortinova AB utför förvaltning av fastigheter ägda av Kasematten Fastighets AB vilket, som ovan nämnts, är ett bolag som ligger utanför koncernen och ägs av till Bolaget närstående. Den totala intäkten som Fortinova AB har erhållit av Kasematten Fastighets AB och dess dotterbolag har uppgått till 198 073 kronor för räkenskapsåret 2017/18, 208 475 kronor för räkenskapsåret 2018/19 och 182 250 kronor för räkenskapsåret 2019/20.

Fortinova AB utför även tjänster avseende administration för A2F Fastigheter AB, ett bolag ägt av till Bolaget närstående. Avtalet ingicks den 1 januari 2020. A2F Fastigheter AB erlägger en ersättning för tjänsterna om 450 kronor exkl. moms per arbetad timme. Fortinova AB har inte utfört något arbete under avtalet vad avser räkenskapsåret 2019/20.

KONSULTAVTAL

Den 1 maj 2020 tecknade Bolaget ett avtal med ett bolag närstående till styrelseledamoten Carl-Johan Carlsson, avseende arbete utöver Carl-Johan Carlssons arbete som styrelseledamot i Bolaget, främst avseende strategiarbete inför Bolagets notering på Nasdaq First North Premier Growth Market. Konsultavtalet löper tillsvidare och Fortinova erlägger en ersättning för uppdraget om 1 800 kronor exkl. moms per arbetad timme. Den totala ersättningen som Bolaget har utgett till Carl-Johan Carlssons bolag för nämnda tjänster har uppgått 78 300 kronor för räkenskapsåret 2019/20.

RÅDGIVARES INTRESSEN

SEB tillhandahåller finansiell rådgivning och andra tjänster till Bolaget i egenskap av Global Coordinator och Bookrunner. Den totala ersättningen till SEB är delvis beroende av utfallet i Erbjudandet. SEB har tillhandahållit och kan även i framtiden komma att tillhandahålla olika bank-, finansiella-, investerings-, kommersiella och andra tjänster för vilka SEB erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning.

Advokatfirman Vinge KB har agerat legal rådgivare i samband med Erbjudandet och kan komma att tillhandahålla ytterligare legal rådgivning till Bolaget.

CERTIFIED ADVISER

Alla bolag som ska noteras på Nasdaq First North Premier Growth Market måste anlita en Certified Adviser, vilken ska handleda bolaget och övervaka bolagets informationsgivning och efterlevnad av tillämpligt

regelverk. FNCA Sweden AB är certified adviser till Bolaget. FNCA Sweden AB äger inga aktier i Bolaget.

KOSTNADER FÖR ERBJUDANDET

Fortinovas kostnader hänförliga till Erbjudandet beräknas uppgå till högst cirka 38 Mkr. Sådana kostnader är framför allt hänförliga till kostnader för ersättning till Global Coordinator och Bookrunner, revisorer, legala rådgivare, tryckning av Prospektet, kostnader relaterade till presentationer av bolagsledningen etc. Bolaget kommer även att ersätta SEB, i egenskap av Global Coordinator och Bookrunner, för de externa kostnader som har ådragits SEB för arbete i samband med Erbjudandet.

PROSPEKTETS GODKÄNNANDE

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt Prospektförordningen. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt i så måtto att det uppfyller det krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen och detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i detta Prospekt. Detta godkännande bör inte heller betraktas som något slags stöd 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.

HANDLINGAR SOM HÅLLS TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION

Kopior av följande handlingar kan under Prospektets giltighetstid granskas på Bolagets kontor (Norrgatan 10, 432 41 Varberg) under ordinarie kontorstid:

- Bolagets bolagsordning och registreringsbevis;
- Bolagets årsredovisningar för räkenskapsåren 2017/18 och 2018/19 (inklusive revisionsberättelser);
- Bolagets bokslutskommuniké för perioden 1 september 2019 – 31 augusti 2020;
- Prospektet.

Handlingarna ovan finns även tillgängliga i elektronisk form på Bolagets webbplats fortinova.se. Utöver de handlingar som införlivats i Prospektet genom hänvisning, se avsnitt "Dokument införlivade genom hänvisning", utgör ingen information på Bolagets webbplats en del av Prospektet.

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

NEDAN FÖLJER EN SAMMANFATTNING av vissa svenska skattekonsekvenser som kan uppstå till följd av köp av aktier i Fortinova, framförallt för fysiska personer eller aktiebolag som är obegränsat skatteskyldiga i Sverige. Denna beskrivning utgör inte någon uttömmande redogörelse för alla skattekonsekvenser som kan uppkomma i detta avseende. Exempelvis omfattar sammanfattningen inte aktier som innehas av handelsbolag eller som innehas som lagertillgångar i näringsverksamhet. Vidare omfattar sammanfattningen inte de särskilda regler för skattefri kapitalvinst och skattefri utdelning (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) i bolagssektorn som kan bli tillämpliga om aktier anses vara näringsbetingade andelar. Inte heller omfattas de särskilda regler som kan bli tillämpliga på innehav i bolag som är eller tidigare varit så kallade fåmansföretag. Sammanfattningen omfattar inte heller aktier som förvaras på ett så kallat investeringssparkonto och som omfattas av särskilda regler och som schablonbeskattas. Det ska även noteras att särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skattskyldiga, exempelvis investmentföretag och försäkringsföretag.

Beskattnings av varje enskild aktieägare beror på dennes specifika omständigheter. Varje aktieägare bör därför konsultera en skatterådgivare för att få information om vilka konsekvenser som kan uppstå i dess individuella situation, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

BESKATTNING AV FYSISKA PERSONER VID UTDELNING

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas utdelning på marknadsnoterade aktier i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. För de som är bosatta i Sverige innehålls normalt preliminärskatt avseende utdelning med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls av Euroclear eller, när det gäller förvaltarregistrerade aktier, av den svenska förvaltaren.

KAPITALVINSTBESKATTNING FÖR FYSISKA PERSONER

När marknadsnoterade aktier, vilket aktierna i Fortinova avses bli, säljs eller på annat sätt avyttras kan en skattepliktig kapitalvinst eller en avdragsgill kapitalförlust uppstå. Kapitalvinster beskattas i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. Kapitalvinsten eller kapitalförlusten beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet för alla aktier av samma slag och sort beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. För marknadsnoterade aktier får

omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier är fullt ut avdragsgilla mot skattepliktig kapitalvinst på noterade och onoterade aktier samt mot andra marknadsnoterade delägarätter som realiserats under samma beskattningsår. Detta gäller dock inte andelar i värdepappersfonder eller specialfonder som endast innehåller svenska fordringsrätter ("räntefonder"). Kapitalförlust som inte kan kvittas enligt ovan får dras av med upp till 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital, medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt fastighets- och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och 21 procent av resterande del. Ett sådant underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

BESKATTNING AV AKTIEBOLAG VID UTDELNING OCH KAPITALVINST

För ett aktiebolag beskattas alla inkomster, inklusive skattepliktig kapitalvinst och utdelning, i inkomstslaget näringsverksamhet med för närvarande 21,4 procent. Kapitalvinster och kapitalförluster beräknas på samma sätt som beskrivits ovan avseende fysiska personer. Avdragsgilla kapitalförluster på aktier får endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på andra värdepapper som beskattas på samma sätt som aktier. En sådan kapitalförlust kan även, om vissa villkor är

uppfylla, kvittas mot kapitalvinster i bolag inom samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen. En kapitalförlust som inte kan utnyttjas ett visst år får sparas och kvittas mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden.

KARAKTÄRSBYTE

ANDELAR ÄGDA AV JURIDISK PERSON

I bolagssektorn gäller särskilda regler när näringsbetingade andelar upphör att vara näringsbetingade p.g.a. marknadsnotering, s.k. karaktärsbyte. De noterade andelarna anses då vara anskaffade för marknadsvärdet när noteringen skett. Hela värdeökningen fram till noteringen omfattas således av skattefrihet. Det saknas närmare bestämmelser om hur marknadsvärdet ska bestämmas vid karaktärsbyte, det torde dock som regel vara lämpligast att värderingen sker utifrån emissionskursen vid noteringen.

ANDELAR ÄGDA AV FYSISK PERSON

För fysiska personer beskattas onoterade andelar (som inte utgör kvalificerade andelar i fåmansföretag) med 25 procent. Noterade andelar beskattas med 30 procent.

För fysiska personer saknas motsvarande särreglering som för bolag. Det innebär att när ett andelsinnehav övergår från att vara onoterat till marknadsnoterat så kommer kapitalvinster och utdelning därefter att beskattas med 30 procent. Noteringen i sig medför dock inte några omedelbara beskattningskonsekvenser. Särskilda regler gäller om andelarna i bolaget som marknadsnoteras utgör kvalificerade andelar i ett fåmansföretaget för ägaren.

AKTIEÄGARE SOM INTE ÄR SKATTSKYLDIGA I SVERIGE

SKATT PÅ UTDELNING

Vid utdelning till aktieägare som inte är skattskyldiga i Sverige uttas normalt svensk kupongskatt, för vilken skattesatsen är 30 procent. Skattesatsen är i allmänhet reducerad för aktieägare bosatta i jurisdiktioner med vilka Sverige har ingått skatteavtal. Majoriteten av Sveriges skatteavtal möjliggör skattereduktion av den svenska kupongskatten till skattesatsen bestämd i det aktuella skatteavtalet, under förutsättning att Euroclear eller förvaltaren till den som har rätt till sådan utdelning har tillgång till nödvändig information. I Sverige verkställs avdraget för kupongskatt normalt av Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren. I de fall 30 procent kupongskatt innehållits vid utbetalning till en aktieägare som har rätt att beskattas enligt en lägre skattesats eller för mycket kupongskatt annars innehållits, kan återbetalning begäras hos Skatteverket före utgången av det femte kalenderåret efter utdelningen.

KAPITALVINSTBESKATTNING

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och vars aktieinnehav inte är hänförligt till ett fast driftställe i Sverige kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier. Aktieägare kan emellertid bli föremål för beskattning i sin hemviststat. Enligt en särskild regel kan dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk beskattning vid försäljning av aktier om de vid något tillfälle under avyttringsåret eller något av de tio föregående kalenderåren har varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av denna regel kan dock begränsas av skatteavtal mellan Sverige och andra länder.

DOKUMENT INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Fortinovas årsredovisning för 2017/18 införlivas genom hänvisning och utgör en del av Prospektet. Följande delar av årsredovisningen införlivas:

- Koncernens förändringar i eget kapital (s. 10);
- Koncernens resultaträkning (s. 8);
- Koncernens balansräkning (s. 9);
- Koncernens kassaflödesanalys (s. 11);
- noterna (s. 16–42); och
- revisionsberättelsen (s. 43–44, bilaga 1).

Årsredovisningen har reviderats av KPMG AB med auktoriserade revisorn Henrik Blom som huvudansvarig revisor. Revisionsberättelsen innehåller inga anmärkningar. Årsredovisningen finns tillgänglig under Prospektets giltighetstid på Fortinovas webbplats, fortinova.se



DEFINITIONSLISTA

Ankarinvesteringarna	Fastighets AB Balder, SEB Fonder, ICA-handlarnas Förbund Finans AB, Kastellporten AB (Bygg-Göta) och Andra AP-fonden.
BTA	Avser bruttoarea.
Erbjudandepriiset	Det slutliga erbjudandepriis som förväntas bestämmas inom prisintervallet 40–44 kronor.
Erbjudandet	Erbjudandet av B-aktier i Fortinova i enlighet med detta Prospekt.
Euroclear Sweden	Euroclear Sweden AB.
Fortinova, Bolaget eller Koncernen	Fortinova Fastigheter AB (publ), Koncernen inom vilken Fortinova Fastigheter AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen, beroende på sammanhanget.
Global Coordinator och Bookrunner	SEB.
Huvudägaren	A2F Fastigheter AB.
Koden	Svensk kod för bolagsstyrning.
Kr	Svenska kronor.
Kvm	Kvadratmeter.
Mkr	Miljoner svenska kronor.
Nasdaq First North Premier Growth Market	En alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i Nasdaq.
Placeringsavtal	Avtalet om placering av aktier som beskrivs i avsnitt "Legala frågor och kompletterande information – Avtal om placering av aktier".
Prisintervall	Avser det slutliga priset per aktie i Erbjudandet som kommer att fastställas inom intervallet 40–44 kronor.
Prospektet	Avser detta prospekt.
SEB	Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ).
Tkr	Tusen svenska kronor.
USD	Amerikanska dollar.
Västra Sverige	Avser området inom vilket Fortinova är verksam i per dagen för detta Prospekt och innefattar regionerna Västra Götaland och Halland.
Övertilldelningsoption	Avser den option som Bolaget lämnar till SEB motsvarande en utökning av Erbjudandet uppgående till ytterligare 1 820 000 B-aktier eller för användning vid eventuella stabiliseringsåtgärder.

HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

HISTORISK FINANSIELL INFORMATION FÖR RÅKENSKAPSÅREN 2018/19 OCH 2019/20

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

Mkr	Not	2019-09-01– 2020-08-31	2018-09-01– 2019-08-31
Hysesintäkter	8, 9, 10	135,4	125,3
Fastighetskostnader	11, 12	-58,6	- 54,3
Driftsöverskott		76,8	71,0
Centrala administrationskostnader	12, 13	-13,0	-12,2
<i>Räntenetto</i>			
Finansiella intäkter	14	0,1	0,1
Finansiella kostnader	15	-19,9	-19,1
Räntenetto		-19,8	-19,0
Förvaltningsresultat		44,0	39,8
<i>Värdeförändringar</i>			
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	17	41,8	77,4
Förvaltningsfastigheter, realiserade		5,9	-
Räntederivat, orealiserade	24	11,5	-18,0
Värdeförändringar		59,2	59,4
Resultat före skatt		103,2	99,2
Skatt	16	-16,8	-22,7
Årets resultat		86,4	76,5
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		86,4	76,5

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Koncernen har inget övrigt totalresultat att rapportera. Totalresultatet sammanfaller således med årets resultat enligt resultaträkningen.

Mkr	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Årets resultat enligt resultaträkningen	86,4	76,5
Totalresultat	86,4	76,5
Data per aktie*		
<i>(Inga utspädningseffekter förekommer)</i>		
Genomsnittligt antal aktier, tusental	23 986	19 172
Förvaltningsresultat före skatt, kr	1,8	2,1
Årets resultat efter skatt, kr	3,6	4,0

*Jämförande år är omräknad pga. genomförd split 50:1 i juni 2020, se mer under Not 24.

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

Mkr	Not	2020-08-31	2019-08-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17	2 261,2	1 724,6
Leasingavtal, nyttjanderätt		4,6	-
Andra långfristiga fordringar		0,7	0,3
Summa anläggningstillgångar		2 266,5	1 724,9
Kundfordringar	19	2,2	1,5
Övriga fordringar	20	12,4	0,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0,2	1,6
Likvida medel	21	161,4	49,5
Summa omsättningstillgångar		176,2	53,5
Summa tillgångar		2 442,7	1 778,4
Eget kapital			
Aktiekapital	22	31,0	20,4
Övrigt tillskjutet kapital		857,0	453,3
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		305,3	232,3
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</i>		<i>1 193,3</i>	<i>706,0</i>
Summa eget kapital		1 193,3	706,0
Skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	23, 30	409,5	733,2
Derivatinstrument	24, 30	20,3	31,8
Uppskjuten skatteskuld	18	94,4	75,8
Leasingskuld		4,6	-
Övriga långfristiga skulder		0,5	0,5
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>529,3</i>	<i>841,3</i>
Kortfristiga räntebärande skulder	23, 30	681,3	205,3
Leverantörsskulder		18,8	8,9
Skatteskulder	16	1,4	2,3
Övriga skulder		2,2	1,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	16,3	13,4
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>720,0</i>	<i>231,1</i>
Summa skulder		1 249,3	1 072,4
Summa eget kapital och skulder		2 442,7	1 778,4

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Summa eget kapital
2018-09-01 – 2019-08-31 (Mkr)					
Ingående eget kapital 2018-09-01	17,0	367,8	167,0	551,8	551,8
Nyemission	3,4	85,5	-	88,9	88,9
Utdelning	-	-	-11,2	-11,2	-11,2
Årets resultat / Årets totalresultat	-	-	76,5	76,5	76,5
Utgående eget kapital 2019-08-31	20,4	453,3	232,3	706,0	706,0

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Eget kapital änförligt till moderbolagets ägare	Summa eget kapital
2019-09-01 – 2020-08-31 (Mkr)					
Ingående eget kapital 2019-09-01	20,4	453,3	232,3	706,0	706,0
Nyemission	10,6	339,3	-	349,9	349,9
Ej registrerad nyemission	-	80,0	-	80,0	80,0
Utgifter i samband med kapitalanskaffning	-	-15,6	-	-15,6	-15,6
Lämnade utdelningar	-	-	-13,4	-13,4	-13,4
Årets resultat / Årets totalresultat	-	-	86,4	86,4	86,4
Utgående eget kapital 2020-08-31	31,0	857,0	305,3	1 193,3	1 193,3

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

Mkr	Not	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		76,8	71,0
Centrala administrationskostnader		-13,0	-12,2
Finansiella intäkter och kostnader		-19,2	-18,3
Betald inkomstskatt		-2,8	-3,8
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital		41,8	36,7
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		1,0	2,1
Förändring av rörelseskulder		-12,8	-5,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten		30,0	33,5
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-	-36,9
Avyttring av förvaltningsfastigheter		1,6	-
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer		-6,5	-6,0
Förvärv av dotterföretag	28	-369,3	-38,4
Avyttring av dotterföretag		16,7	-0,4
Reglering av fordran vid sålt dotterföretag		-	2,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-357,5	-78,9
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		427,9	88,9
Utbetald utdelning		-13,4	-11,2
Upptagna banklån		52,4	27,8
Amortering av banklån		-27,5	-57,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	25	439,4	47,7
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		49,5	47,2
Likvida medel vid årets slut	21	161,4	49,5

NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

Allmän information

Fortinova Fastigheter AB (publ), org.nr. 556826-6943, är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Varberg. Bolaget är moderbolag i koncernen Fortinova Fastigheter. Styrelsen har den 5 november 2020 godkänt denna koncernredovisning för offentliggörande.

Not 1 Överensstämmelse med normgivning och lag

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Nya IFRS som ännu inte börjats tillämpas

De nya standarder och tolkningar som gäller from 1 januari 2020 har inte förtidstillämpats. De bedöms inte heller få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapport.

Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller ändrade IFRS

Nedan beskrivs vilka ändrade redovisningsprinciper som koncernen tillämpar från och med 1 september 2019. Övriga ändringar av IFRS med tillämpning från och med 1 september 2019 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 Leasing ersätter existerande IFRS relaterade till redovisning av leasingavtal, såsom IAS 17 Leasingavtal och IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal.

IFRS 16 påverkar främst leasetagare och den centrala effekten är att alla leasingavtal som tidigare redovisats som operationella leasingavtal ska redovisas på ett sätt som liknar nuvarande redovisning av finansiella leasingavtal. Det innebär att även för operationella leasingavtal behöver tillgång och skuld redovisas, med tillhörande redovisning av kostnader för avskrivningar och ränta – till skillnad mot tidigare då leasingavgifterna periodiserades linjärt som leasingkostnad. Undantag för redovisning som nyttjanderättstillgång och leasingkund finns för leasingkontrakt av mindre värde samt kontrakt som har en löptid på högst 12 månader.

Standarden trädde i kraft den 1 januari 2019. IFRS 16 har påverkat koncernen genom att nyttjanderättstillgång respektive leasingkund avseende tomträttsavtal redovisas med 4,6 Mkr. I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälden som finansiell kostnad med 0,1 Mkr. Då koncernen ej föregående år var leasetagare till några väsentliga operationella leasingavtal har jämförelseåret inte räknats om.

Not 2 Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffnings-

värden förutom förvaltningsfastigheter och derivatinstrument som är värderade till verkligt värde.

Not 3 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste miljontal (Mkr).

Not 4 Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter beskrivs närmare i not 7.

Not 5 Väsentliga redovisningsprinciper

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, med de undantag som närmare beskrivs, tillämpats i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har vidare konsekvent tillämpats av koncernens företag.

Konsolideringsprinciper och rörelseförvärv

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från Fortinova Fastigheter AB (publ). Bestämmande inflytande föreligger om Fortinova Fastigheter AB (publ) har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigade aktier samt om verkligt inflytande föreligger.

Förvärv av fastigheter genomförs ofta i form av bolagsförvärv. När ett sådant förvärv görs övervägs om förvärvet avser ett rörelseförvärv. Ett bolagsförvärv är ett rörelseförvärv om förvärvet förutom fastigheten även avser andra resurser och processer. När bolagsförvärvet inte bedöms vara ett rörelseförvärv redovisas det som ett förvärv av tillgångar och skulder och anskaffningsvärdet fördelas på tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden. Den initialt fråndragna uppskjutna skatten påverkar inte värderingen vid efterföljande bokslut.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Transaktionsutgifter som uppkommer redovisas och inkluderas i anskaffningsvärdet vid tillgångsförvärv.

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Intäkter

Hyresintäkter (operationella leasingavtal)

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i årets resultat baserat på villkoren i hyresavtalen. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över hyresavtalens löptid.

Intäkt från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas då väsentliga risker och förmåner övergått till köparen, normalt på kontrakts- eller tillträdesdagen. Vid bedömning av intäktredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på investerade medel samt vinst vid värdeförändring på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet.

Ränteintäkter på finansiella instrument redovisas enligt effektivräntemetoden.

Leasing

När ett avtal ingås bedömer Koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Vid leasingavtalets början eller vid omprövning av ett leasingavtal som innehåller flera komponenter – leasing och icke-leasingkomponenter – fördelar Koncernen ersättningen enligt avtalet till varje komponent baserat på det fristående priset. För leasing av byggnader och mark där Koncernen är leasetagare har Koncernen emellertid valt att inte skilja på icke-leasingkomponenter och redovisar leasing- och icke-leasingkomponenter som erlaggs med fasta belopp som en enda leasingkomponent.

Leasingavtal där Koncernen är leasetagare

Koncernen redovisar en nyttjanderättstillgång och en

leasingkund vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leasingkundens initiala värde med tillägg för leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet plus eventuella direkta utgifter. Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt från inledningsdatumet till det tidigare av slutet av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperiodens slut, vilket i normalfallet för Koncernen är leasingperiodens slut. I de mer sällsynta fall då anskaffningsvärdet för nyttjanderätten återspeglar att Koncernen kommer att utnyttja en option att köpa den underliggande tillgången skrivs tillgången av till nyttjandeperiodens slut.

Leasingkundens – som delas upp i långfristig och kortfristig del – värderas initialt till nuvärdet av återstående leasingavgifter under den bedömda leasingperioden. Leasingperioden utgörs av den ej uppsägbara perioden med tillägg för ytterligare perioder i avtalet om det vid inledningsdatumet bedöms som rimligt säkert att dessa kommer att nyttjas.

Leasingavgifterna diskonteras i normalfallet med Koncernens marginella upplåningsränta, vilken utöver koncernens/företagets kreditrisk återspeglar respektive avtals leasingperiod, valuta och kvalitet på underliggande tillgång som tänkt säkerhet. I de fall leasingavtalets implicita ränta lätt kan fastställas används dock den räntan, vilket är fallet för delar av Koncernens leasar av fordon. Leasingkundens omfattar nuvärdet av fasta avgifter under bedömd leasingperiod. Skuldens värde ökas med räntekostnaden för respektive period och reduceras med leasingbetalningarna. Räntekostnaden beräknas som skuldens värde gånger diskonteringsräntan.

Leasingkundens för Koncernens lokaler med hyra som indexuppräknas beräknas på den hyra som gäller vid respektive rapportperiods slut. Vid denna tidpunkt justeras skulden med motsvarande justering av nyttjanderättstillgångens redovisade värde. På motsvarande sätt justeras skuldens och tillgångens värde i samband med att ombedömning sker utav leasingperioden. Detta sker i samband med att sista uppsägningdatumet inom tidigare bedömd leasingperiod för lokalhyresavtal har passerats alternativt då betydelsefulla händelser inträffar eller omständigheterna på ett betydande sätt förändras på ett sätt som är inom Koncernens kontroll och påverkar den gällande bedömningen av leasingperioden.

Koncernen presenterar nyttjanderättstillgångar, som inte uppfyller definitionen för förvaltningsfastigheter, och leasingkund som egna poster i rapporten över finansiell ställning.

För leasingavtal som har en leasingperiod på 12 månader eller mindre eller med en underliggande tillgång av lågt värde, understigande 50 tkr, redovisas inte någon nyttjanderättstillgång och leasingkund. Leasingavgifter för dessa leasingavtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Ersättning till anställda

Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro,

sjukvård och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar koncernen avgifter till offentligt eller privat administrerade pensionsförsäkringar på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma koncernen tillgodo.

Låneutgifter

Finansiella kostnader består av räntekostnader på lån och förlust vid värdeförändring på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet. Räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Låneutgifter som är hänförliga till uppförandet av så kallade kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den kvalificerade tillgångens anskaffningsvärde. En kvalificerad tillgång är en tillgång som med nödvändighet tar en betydande tid i anspråk att färdigställa. I första hand aktiveras låneutgifter som uppkommit på lån som är specifika för den kvalificerade tillgången. I andra hand aktiveras låneutgifter som uppkommit på generella lån, som inte är specifika för någon annan kvalificerad tillgång. Aktivering av låneutgifter är för koncernen främst aktuellt vid större ny-, till- eller ombyggnader av förvaltningsfastigheter.

Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet

I denna kategori redovisas derivat med positiva/negativa värden. Förändringar i verkligt värde redovisas i årets resultat.

Leasingavtal avseende jämförelseår

Kostnader avseende operationella leasingavtal redovisas i årets resultat linjärt över leasingperioden. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas i årets resultat som en minskning av leasingavgifterna linjärt över leasingavtalets löptid. Variabla avgifter kostnadsförs i de perioder de uppkommer.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och av uppskjuten skatt.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill och inte heller för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och som vid

tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i koncernföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baseras sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, lånefordringar samt kundfordringar. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, låneskulder och derivat.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när koncernen blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när koncernen presterat och en avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om faktura ännu inte har skickats. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller koncernen förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger en avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Klassificering och värdering

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom avseende de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultatet, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen bland annat utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

Till vilken kategori koncernens finansiella tillgångar och skulder hänförs framgår av not 29.

Likvida medel

Likvida medel består av tillgodohavanden hos banker.

Lånefordringar och hyres-/kundfordringar

Lånefordringar och hyres-/kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Kundfordran redovisas till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar.

Finansiella skulder

Lån samt övriga finansiella skulder, till exempel leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde. Långfristiga skulder utgörs i allt väsentligt av belopp som per rapportperiodens slut har en ovillkorad rätt att välja att betala längre bort i tiden än tolv månader efter rapportperiodens slut. Har inte en sådan rätt per rapportperiodens slut – eller innehas skuld för handel eller förväntas skuld regleras inom den normala verksamhetscykeln – redovisas skuldbeloppet som kortfristigt skuld.

Derivatinstrument

Koncernen använder räntederivat för att hantera sin ränterisk. Derivatet redovisas initialt till anskaffningsvärde och omvärderas därefter till verkligt värde. Säkringsredovisning används inte.

Verkliga värden för derivatinstrument är baserade på värderingar från extern part som ställt ut instrumentet. värdeförändringar på derivat redovisas i posten Räntederivat under Värdeförändringar i resultaträkningen och räntekuponen redovisas i posten Finansiella kostnader under Räntenettet i resultaträkningen.

Rörelsesegmentsrapportering

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Se not 8 för ytterligare beskrivning av indelningen och presentationen av rörelsesegment.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Även fastigheter under uppförande som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt

hänförliga utgifter.

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som skulle erhållas i en transaktion vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har möjlighet och ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Hyresintäkter redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

En tillkommande utgift läggs till anskaffningsvärdet om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav. Även i de fall en ny komponent tillskapats läggs utgiften till anskaffningsvärdet. Reparationer kostnadsförs löpande.

Nedskrivningar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av andra tillgångar än finansiella tillgångar vilka redovisas enligt IAS 39, förvaltningsfastigheter redovisade till verkligt värde enligt IAS 40 och uppskjutna skattefordringar redovisade enligt IAS 12. För undantagna tillgångar enligt ovan bedöms det redovisade värdet enligt respektive standard.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning.

Företaget klassificerar kundfordringar som osäkra efter en individuell bedömning. Fordringarnas nedskrivningsbehov fastställs utifrån historiska erfarenheter av kundförluster på liknande fordringar. Kundfordringar med nedskrivningsbehov redovisas till nuvärdet av förväntade framtida kassaflöden. Fordringar med kort löptid diskonteras dock inte.

Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning av tillgångar som ingår i IAS 36 tillämpningsområde reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats,

med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ing- en nedskrivning gjorts.

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om de tidigare skälen till nedskrivningar inte längre föreligger och att full betalning från kunden förväntas erhållas.

Utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder osäkerhet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Klassificering med mera

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Not 6 Uppgifter om moderbolaget

Fortinova Fastigheter AB (publ) är ett svensktregistrerat privat publikt aktiebolag med säte i Varberg, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Norrgatan 10, 432 41 Varberg, Sverige.

Koncernredovisningen för år 2019/2020 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans

benämnda Koncernen.

Not 7 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen har diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende Koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar, samt tillämpningen av dessa principer och uppskattningar.

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

De källor till osäkerheter i uppskattningar som anges nedan avser sådana som innebär en signifikant risk för att tillgångars eller skulders värde kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under det kommande räkenskapsåret.

Värdering av tillgång eller skuld till verkligt värde

När verkligt värde för en tillgång eller skuld ska fastställas använder Koncernen observerbara data i så stor utsträckning som möjligt. Verkliga värden kategoriseras i olika nivåer i en verkligt värdehierarki baserat på vilka indata som används i värderingstekniken enligt följande:

Nivå 1: Enligt priser noterade på en aktiv marknad för identiska tillgångar eller skulder.

Nivå 2: Utifrån direkt eller indirekt observerbar marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1.

Nivå 3: Utifrån indata som inte är observerbara på marknaden.

Ytterligare information om antaganden som gjorts vid värdering till verkligt värde framgår av följande noter:

■ Not 17 Förvaltningsfastigheter (hamnar i Nivå 3)

■ Not 24 Derivatinstrument (hamnar i Nivå 2)

Värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde

Värderingen baseras, såsom anges i not 17, på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och ett riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är som sådana osäkra.

Värdering av derivatinstrument till verkligt värde

Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning av derivatinstrument, de hamnar därmed i kategorin innehav för handel. Derivatinstrument värderas löpande till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. De verkliga värdena på dessa räntederivat den 31 augusti 2020 uppskattades av respektive institut som värderar derivat.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt på underskottsavdrag tas enbart upp som tillgång i Koncernen då det bedöms att underskottet kommer att kunna nyttjas mot framtida överskott.

Not 8 Rörelsesegmentsrapportering

IFRS 8 har ett företagsledningsperspektiv vilket innebär att den information som lämnas i finansiella rapporter styrs av vad högste verkställande beslutsfattaren följer upp avseende segmenten utifrån strategi, målsättningar och affärsplan. Koncernens verksamhet organiseras, styrs och rapporteras per geografiskt område. Rörelsesegment konsolideras enligt samma

principer som koncernen i dess helhet. Intäkter och fastighetskostnader som redovisas för respektive rörelsesegment är faktiska kostnader. Motsvarande gäller de tillgångar som redovisas i noten för segment. Kostnader såsom central administration, finansnetto och värdeförändring i derivat samt skatt allokteras till central bolagsfunktion.

Segmenteringsrapport, Mkr	Halland		Västra Götaland		Centralt		Totalt	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
Hysesintäkter	78,1	71,6	57,3	53,0	0,0	0,7	135,4	125,3
Fastighetskostnader	-29,5	-26,1	-29,1	-28,2	0,0	0,0	-58,6	-54,3
Driftsöverskott	48,6	45,5	28,2	24,8	0,0	0,7	76,8	71,0
<i>Driftsöverskott, %</i>	<i>62%</i>	<i>63%</i>	<i>49%</i>	<i>47%</i>			<i>57%</i>	<i>57%</i>
Central administration					-13,0	-12,2	-13,0	-12,2
Finansnetto					-19,8	-19,0	-19,8	-19,0
Förvaltningsresultat	48,6	45,5	28,2	24,8	-32,8	-30,5	44,0	39,8
<i>Förvaltningsmarginal, %</i>							<i>33%</i>	<i>32%</i>
Värdeförändring, fastighet	34,3	48,6	13,4	28,8			47,7	77,4
Värdeförändring, derivat					11,5	-18,0	11,5	-18,0
Skatt					-16,8	-22,7	-16,8	-22,7
Periodens resultat	82,9	94,1	41,6	53,6	-38,1	-71,2	86,4	76,5
Förvaltningsfastigheter	1 084,5	1 052,9	1 176,7	671,7			2 261,2	1 724,6

Not 9 Hysesintäkter

Mkr	Koncernen	
	2019-09-01–2020-08-31	2018-09-01–2019-08-31
Hysesintäkter	132,9	123,9
<i>varav hänförligt till bostäder</i>	101,6	93,6
Serviceintäkter	1,2	0,7
Övriga intäkter	1,3	0,7
Summa	135,4	125,3

Riskspridning, kreditrisk:

Fortinova har stor riskspridning i kontraktportföljen. I all fastighetsverksamhet finns risk för avflyttning och omflyttning, vilket kan ge kostnader för vakanser och påverka intäkterna. Bostäderna återfinns på tillväxtorter i Västra Sverige med hög efterfrågan på boende,

vilket är positivt ur riskhänseende. Såväl det enskilt största kontraktet som den enskilt största hyresgästen svarar för ca 2 procent (2) av koncernens totala hyresvärde, vilket innebär att Fortinovas exponering mot enskild hyresgästs kreditrisk är mycket låg.

Not 10 Leasingavtal

Hyreskontrakt hänförliga till Koncernens förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Intäkterna innefattar det verkliga värdet av vad som kommer att erhållas i koncernens löpande verksamhet. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom fakturerad fastighetsskatt, kabel-tv och värmekostnad. Hyresintäkterna nettoredovisas med avdrag för rabatter. Hyresintäkter och rabatter periodiseras i enlighet med hyresavtal och redovisas i den period som uthyrningen avser. Förskottsbetalade hyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Koncernen som leasegivare:

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmå-

ner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Koncernens förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. Merparten av Koncernens fastigheter består av bostäder, cirka 81 procent av den totala arean utgörs av bostäder. Bostadskontrakten har en uppsägningstid om 3 månader vilket gör att hyresintäkterna till största del består av korta avtal. Bland lokalkontrakten har merparten en kontraktstid upp till 3 år, endast en mindre andel av lokalkontrakten har längre kontraktstid.

Nedan presenteras en löptidsanalys av leasingavgifter, vilket visar de odiskonterade leasingavgifterna som ska mottas efter balansdagen:

Löptidsanalys av leasingavgifter (Mkr)	Koncernen	
	2020-08-31	2019-08-31
Inom ett år	63,1	54,8
Mellan ett och två år	23,3	23,3
Mellan två och tre år	15,6	13,3
Mellan tre och fyra år	9,5	7,1
Mellan fyra och fem år	2,2	3,6
Senare än fem år	1,7	2,7
Summa odiskonterade leasingavgifter	115,4	104,8

Not 11 Fastighetskostnader

Mkr	Koncernen	
	2019-09-01–2020-08-31	2018-09-01–2019-08-31
Driftkostnader	-21,9	-21,6
Underhållskostnader	-20,6	-17,7
Fastighetsskatt	-3,4	-3,0
Fastighetsskötsel	-6,2	-5,8
Övriga fastighetskostnader	-1,6	-2,2
Hyres- och fastighetsadministration	-4,9	-4,0
Fastighetskostnader	-58,6	-54,3

Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte har genererat hyresintäkter för perioden existerar inte.

Not 12 Anställda och personalkostnader

Mkr	Koncernen	
	2019-09-01–2020-08-31	2018-09-01–2019-08-31
Löner, arvoden och förmåner		
Styrelse och ledande befattningshavare	-3,4	-0,3
Övriga anställda	-5,3	-
	-8,7	-0,3
Sociala kostnader	-2,6	-0,1
Pensionskostnader	-0,8	-

Mkr	Koncernen			
	2019-09-01–2020-08-31		2018-09-01–2019-08-31	
	Löner, arvoden och förmåner	Pensionskostnader	Löner, arvoden och förmåner	Pensionskostnader
Styrelseordförande				
<i>Ole Salsten</i>	-0,1	-	-0,1	-
Övriga styrelseledamöter				
<i>Fredrik Bergmann</i>	-0,1	-	-0,1	-
<i>Helena Örnstedt</i>	-0,1	-	-	-
<i>Carl-Johan Carlsson</i>	-0,1	-	-	-
<i>Lars Johansson</i>	0	-	-0,1	-
<i>Christian Riddarbo</i>	0	-	-0,1	-
<i>Anders Valdemarsson</i>	0	-	-	-
Verkställande direktör				
<i>Anders Johansson</i>	-0,9	-0,2	-	-
Vice Verkställande direktör				
<i>Anders Valdemarsson</i>	-0,8	-0,2	-	-
Övriga ledande befattningshavare	-1,3	-0,1	-	-
Övriga anställda	-5,3	-0,3	-	-
Summa	-8,7	-0,8	-0,4	-

Medelantalet anställda (Sverige)	Koncernen	
	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Män	13	-
Kvinnor	6	-
Summa	19	-
Könsfördelning i företagsledningen		
Styrelsen		
Män	4	5
Kvinnor	1	-
Summa	5	5
Övriga ledande befattningshavare		
Män	3	1
Kvinnor	1	-
Summa	4	1

Koncernen innehar personalkostnader från och med den 1 januari 2020 efter omstruktureringen, för mer information se Not 31 Närstående. En styrelseledamot innehar även posten som vice verkställande direktör i koncernen. Samtliga ledande befattningshavare är per rapporteringsdatum anställda i Fortinova AB.

Not 13 Revision

Mkr	Koncernen	
	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	-0,5	-0,4
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-0,3	-0,1
Revisionskostnader	-0,8	-0,5

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Revisionsuppdraget inkluderar även övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 14 Finansiella intäkter

Mkr	Koncernen	
	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Ränteintäkter, övriga	0,1	0,1
Finansiella intäkter/Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0,1	0,1
<i>varav erhållen ränta</i>	<i>0,1</i>	<i>0,1</i>
Varav:		
Ränteintäkter för finansiella fordringar som inte värderats till verkligt värde via resultatet	0,1	0,1

Not 15 Finansiella kostnader

Mkr	Koncernen	
	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Räntekostnader, banklån	-14,2	-12,4
Räntekostnader, derivat	-5,6	-6,7
Leasing/tomträttsavgäld	-0,1	-
Finansiella kostnader	-19,9	-19,1
<i>varav betald ränta</i>	<i>-19,3</i>	<i>-18,4</i>
Varav:		
Ränteintäkter för finansiella fordringar som inte värderats till verkligt värde via resultatet	-19,9	-19,1

Derivatinstrument värderas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas under rubriken Värdeförändringar – Räntederivat i resultaträkningen.

Not 16 Skatt

Mkr	Koncernen	
	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Aktuell skatt	-4,0	-4,9
Uppskjuten skatt avseende:		
Temporära skillnader på förvaltningsfastigheter	-10,4	-21,5
Obeskattade reserver	-	-
Temporära skillnader på derivatinstrument	-2,4	3,7
Skatt	-16,8	-22,7

Skattesats

Aktuell skatt	21,4%	22,0%
---------------	-------	-------

Avstämning av effektiv skatt (Mkr)	Koncernen	
	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Resultat före skatt	103,2	99,2
Skatt enligt gällande skattesats	-22,1	-21,8
Skatteeffekten av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-1,4	-
Ej skattepliktiga intäkter	2,8	-
Avdragsgill kostnad, ej redovisad i resultatet	3,4	-
Underskott	0,4	-0,4
Hänförligt till föregående år	0,1	-0,5
Skatt	-16,8	-22,7

Not 17 Förvaltningsfastigheter

Mkr	Koncernen	
	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Verkligt värde vid årets början	1 724,6	1 535,2
Anskaffningsvärde förvaltningsfastigheter, tillgångsförvärv	509,3	66,6
Fastighetsförvärv	-	36,9
Fastighetsförsäljning	-28,0	-
Investeringar i fastigheterna (tillkommande utgifter)	13,5	8,5
Värdeförändringar redovisade i resultatet	41,8	77,4
Verkligt värde vid årets slut	2 261,2	1 724,6

Värdeförändringar hänförliga till fastigheter som innehas vid årets slut uppgår till 268,6 Mkr (226,7).

Uppgifter om förvaltningsfastigheter per segment redovisas i Not 8 Rörelsesegmentsrapportering.

Verkligt värde av förvaltningsfastigheterna har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategorierna av fastigheter som värderats. De oberoende värderarna bedömer det verkliga värdet av koncernens portfölj av förvaltningsfastigheter en gång per år, normalt i samband med avlämnandet av årsredovisning.

Kassaflödesanalysen bygger på en nuvärdesberäkning av driftnettona under en bestämd kalkylperiod och nuvärdesberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut. Restvärdet beräknas genom att ett normaliserat driftnetto året efter kalkylperiodens slut divideras med ett bedömt avkastningskrav. Kalkylräntan för diskontering av driftnetton och restvärde motsvarar marknadens krav på total avkastning och kan sägas bestå av en riskfri realränta, en kompensation för inflationsförväntningar samt en kompensation för fastighetsrelaterad risk som varierar med exempelvis läge, fastighetstyp, etc. Till grund för kassaflödeskalkylen läggs specifika förutsättningar och antaganden. Fastställande av verkliga värden stöds av faktiska transaktioner på marknaden. Nedan presenteras översiktligt de antaganden som använts i värderingarna:

Hyresinbetalningar

Hyresutvecklingen bedöms följa inflation med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i kontrakten under dess löptider. Då kontrakten löper ut sker en bedömning om kontrakten anses bli förlängt till rådande marknadsnivå samt att risken bedöms huruvida objektet kan bli vakant. Vakanser bedöms utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till bedömd marknadsmässig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar. Avseende

hyresinbetalningar har följande antaganden använts:

- Bostäder: Inflation 2,0 procent under år innevarande år, därefter 2,0 procent årligen
- Bostäder: Årlig hyresutveckling för bostäder 100 procent av KPI
- Lokaler: Årlig hyresutveckling för lokaler under kontraktperioden enligt villkor i respektive Hyresavtal, därefter anpassning till marknadsmässiga nivåer.

Drifts- och underhållsutbetalningar

Vid bedömning av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls- och prognosmaterial samt beräknade normaliserade kostnader använts. I posten ingår drift- och taxebundna kostnader, löpande och periodiskt underhåll samt fastighetsskatt. Avseende drifts- och underhållsutbetalningar har följande antaganden använts:

- Intäkter anges exklusive moms, kostnader anges exklusive moms för de lokaler där det bedrivs momspliktig verksamhet och inklusive moms för övriga lokaler och bostäder
- Årlig ökning av drift/underhåll 100 procent av KPI
- Periodiserat underhåll utifrån respektive fastighetsförutsättningar och beskaffenhet

Direktavkastning

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. Observeras skall att prognoser avseende betalningsströmmar och värderingsobjektets långsiktiga värdeförändringar endast ingår som en del i värdebedömningen och inte till någon del kan tas som en utfästelse om framtida utfall. I tabell redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor:

	Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden, %	Vägt direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %	Medelvärde av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %
Halland	4,8–9,1	2,8–7,0	4,5
<i>Bostadsfastigheter</i>	4,8–7,6	2,8–5,5	4,1
<i>Kommersiella fastigheter</i>	6,3–9,1	4,2–7,0	6,1
Västra Götaland	5,7–10,1	3,8–8,0	4,7
<i>Bostadsfastigheter</i>	5,7–7,7	3,8–5,6	4,5
<i>Kommersiella fastigheter</i>	7,8–10,1	5,8–8,0	7,0

Osäkerhetsintervall och känslighetsanalys

En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas då den säljs. Fastighetsvärderingar är beräkningar gjorda enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden. Det värdeintervall som anges vid fastighetsvärderingar och som oftast i en fungerande marknad ligger inom +/- 5-10 procent ska ses som mått på den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en

mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För Fortinovas del innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent ett värdeintervall om 2 148,2 – 2 374,3 Mkr motsvarande +/- 113 Mkr.

Vid förändrade antaganden för nedanstående parametrar skulle det bedömda verkliga värdet, redovisas på aggregerad nivå, förändras på följande sätt (Mkr):

Bedömd marknadshyra*	+/- 1 procent	+5,7/-5,70
Långsiktig vakansnivå	+/- 1 procentenheter	-21,85/+19,64
Bedömt drift och underhåll	+/- 1 procent	-11,73/+12,09
Direktavkastningskrav	+/- 0,1 procentenheter	-32,99/+34,64

* Koncernens intäkter består främst av intäkter från bostadshyresrätter. Därav sker analys av bedömd marknadshyra på enbart kommersiella intäkter.

Förvaltningsfastigheterna består av 123 hyresfastigheter som hyrs ut till externa hyresgäster. Hyreskontrakt avseende bostäder upprättas normalt med tre månaders uppsägningstid. Hyreskontrakt avseende kommersiella ytor upprättas initialt på en hyrestid som normalt omfattar 3-5 år. Före avtalstidens utgång

sker omförhandling med hyresgästen med avseende på hyresnivå och övriga villkor i avtalet, om avtalet inte är uppsagt till upphörande. Samtliga förvaltningsfastigheter har genererat hyresintäkter under räkenskapsåret.

Not 18 Uppskjuten skattefordran/Uppskjuten skatteskuld

Mkr	Koncernen	
	2020-08-31	2019-08-31
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på		
förvaltningsfastigheter	0,1	0,2
derivatinstrument	4,4	6,8
skattemässiga underskott	0,6	0,4
Uppskjuten skattefordran	5,1	7,4
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på		
förvaltningsfastigheter	-99,5	-82,6
obeskattade reserver	0	-0,6
Uppskjuten skatteskuld	-99,5	-83,2
Vid årets utgång i balansräkningen	-94,4	-75,8

Not 19 Kundfordringar**Koncernen**

Kundfordringar är upptagna till anskaffningsvärde med avdrag för befarade kundförluster om 0,7 Mkr (0,7).

Not 20 Övriga fordringar

Mkr	Koncernen	
	2020-08-31	2019-08-31
Erhållet saldo skattekonto	1,2	0,5
Erlagd handpenning, fastighetsförvärv	10,3	-
Övriga fordringar	0,9	0,4
Övriga fordringar	12,4	0,9

Not 21 Likvida medel/Kassa och bank

Kassa och bank i Koncernen och Moderbolaget avser banktillgodohavanden.

Not 22 Eget kapital**Fördelning aktieslag**

Aktieslag	Antal	Andel	Röster/aktie	Röster totalt	Röstandel
A	2 750 000	8,3	10	27 500 000	47,5
B	30 385 140	91,7	1	30 385 140	52,5
Summa	33 135 140	100,0		57 885 140	100,00

Aktiekapital

Händelse	Tidpunkt	Förändring antal akter	Totalt antal aktier	Kvotvärde per aktie, kr	Totalt aktiekapital, kr
Nybildning	2010-11-19	500	500	50	50 000
Nyemission	2011-04-08	4 500	5 000	50	250 000
Nyemission	2011-09-15	8 650	13 650	50	682 500
Nyemission	2012-03-02	18 350	32 000	50	1 600 000
Nyemission	2012-06-02	600	32 600	50	1 630 000
Nyemission	2013-03-21	17 870	50 470	50	2 523 500
Nyemission	2013-09-13	2 700	53 170	50	2 658 500
Nyemission	2014-02-21	14 590	67 760	50	3 388 000
Nyemission	2014-08-15	347	68 107	50	3 909 400
Apportemission	2014-08-15	10 428	78 535	50	3 926 750
Nyemission	2014-09-24	400	78 935	50	3 946 750
Nyemission	2015-01-14	17 760	96 695	50	4 834 750
Nyemission	2015-03-11	2 700	99 395	50	4 969 750
Nyemission	2015-03-19	2 000	101 395	50	5 069 750
Apportemission	2015-03-31	18 245	119 640	50	5 982 000
Nyemission	2015-04-23	1 900	121 540	50	6 077 000
Nyemission	2015-11-28	50 229	171 769	50	8 588 450
Nyemission	2015-12-01	2 000	173 769	50	8 688 450
Nyemission	2016-08-23	4 350	178 119	50	8 905 950
Nyemission	2016-11-24	81 700	259 819	50	12 990 950
Nyemission	2017-07-05	39 500	299 319	50	14 965 950

Nyemission	2017-12-06	11 738	311 057	50	15 552 850
Nyemission	2018-04-18	29 465	340 522	50	17 026 100
Nyemission	2018-11-14	38 900	379 422	50	18 971 100
Nyemission	2019-04-23	29 490	408 912	50	20 445 600
Nyemission	2019-11-12	7 677	416 589	50	20 829 450
Återlösen	2020-01-01	-60 000	356 589	50	17 829 450
Nyemission	2020-01-07	81 433	438 022	50	21 901 100
Nyemission	2020-04-28	34 338	472 360	50	23 618 000
Split 50:1	2020-06-22	23 145 640	23 618 000	1	23 618 000
Nyemission	2020-07-03	5 500 000	29 118 000	1	29 118 000
Nyemission	2020-07-14	1 874 665	30 992 665	1	30 992 665
Nyemission*	2020-08-17	667 500	31 660 165	1	31 660 165
Nyemission*	2020-08-17	1 474 975	33 135 140	1	33 135 140

*Nyemissionen är under registrering per rapporteringsdatum. Nyemissionen är registrerad av Bolagsverket den 1 september 2020.

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som är tillskjutet av ägarna.

Utdelning

Utdelning har under räkenskapsåret skett med 13,4 Mkr (11,2).

Substansvärde

Substansvärde kan beräknas på lång och kort sikt. Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) utgår från balansräkningen med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Fortinovas fall redovisad derivatskuld och uppskjuten skatteskuld.

Det innebär att eget kapital enligt balansräkningen ska tillföras ytterligare 20,3 Mkr respektive 94,4 Mkr. Nuvarande redovisningsregler anger att uppskjuten skatteskuld ska redovisas till nominell skattesats medan den verkliga skatten är betydligt lägre p g a möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt och tidsfaktorn.

Vid fastighetsvärdering används oftast ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 procent för att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I Fortinovas fall innebär +/- 5 procent i förändrat fastighetsvärde ett osäkerhetsintervall i långsiktigt substansvärde om +/- 113,1 Mkr.

Substansvärde	2020-08-31	2019-08-31
Eget kapital enligt balansräkning	1 193,3	706,0
Återföring uppskjuten skatt	94,4	75,8
Återföring derivat	20,3	31,8
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)	1 308,0	813,6
Osäkerhetsintervall fastighetsvärdering +/- 5 %	+/- 113,1	+/- 86,2
Utestående antal aktier, tusental*	33 135	20 445
Långsiktigt substansvärde per aktie*	39,5	39,8
Eget kapital per aktie*	36,0	34,5

*jämförande år är omräknad pga genomförd split 50:1 juni 2020.

Not 23 Räntebärande skulder

I det följande framgår information om Koncernens och moderbolagets avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder. För mer information om Koncernens och moderbolagets exponering för ränterisk hänvisas till not 24.

Mkr	Koncernen	
	2020-08-31	2019-08-31
Banklån	409,5	733,2
Finansieringskostnader	-	-
<i>Banklån netto</i>	<i>409,5</i>	<i>733,2</i>
<i>Summa långfristiga räntebärande skulder</i>	<i>409,5</i>	<i>733,2</i>
Banklån	681,3	205,3
<i>Summa kortfristiga räntebärande skulder</i>	<i>681,3</i>	<i>205,3</i>
Räntebärande skulder	1 090,8	938,5

Villkor och återbetalningstider

Villkor avseende Koncernens banklån och övriga lån framgår av tabell nedan. Säkerheter för banklånen är ställda med ett belopp om 1 216,8 Mkr (1 024,5) genom pantbrev i Koncernens förvaltningsfastigheter.

Kortfristiga räntebärande skulder avser förfall eller ändrade villkor inom 12 månader efter räkenskapsårets utgång.

Förfallostruktur	Redovisat värde (Mkr)	Utgående snittränta	
		Ränteförfall inkl räntesäkring	%
År, förfall	Kapitalförfall	%	%
< 1 år	681,2	62	2,2
2–3 år	333,0	31	1,6
4–5 år	43,5	4	1,3
6–7 år	-	-	1,2
8–9 år	33,1	3	1,2
> 10 år	-	-	-
Summa	1 090,8	100	1,8

Not 24 Derivatinstrument

Koncernen använder räntederivat för att uppnå önskad räntebindningsstruktur, vilket innebär att det över tiden uppstår värdeförändringar i räntederivatportföljen. Värdeförändringarna uppkommer främst till följd av förändrade marknadsräntor. I balansräkningen redovisas verkligt värde som långfristiga skulder eftersom beloppet inte kommer att regleras i kontanter.

Mkr	Koncernen	
	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början	-31,8	-13,8
Förfall	-	0,7
Inköp	-	-11,4
Värdeförändringar	11,5	-7,3
Derivatinstrument	-20,3	-31,8

Följande tabell redovisar räntederivatportföljens nominella belopp netto, marknadsvärde per bokslutsdagen samt genomsnittlig effektiv ränta. Räntederivatinstrument med optionsinslag har förfallomässigt fördelats i det segment derivatet som längst kan göras gällande och i samma segment som före antagen ränteförändring.

Räntederivat (Mkr)	Nominellt belopp	Redovisat belopp	Framtida likviditetsflöde, netto	Genomsnittlig ränta, %
Typ/slutdatum				
Swap (rörlig -> fast)				
2021-08-31	41,3	-0,6	-5,4	2,2
2022-08-31	76,5	-1,6	-4,5	1,2
2023-08-31	49,5	-2,1	-3,7	1,7
2024-08-31	90,0	-1,3	-2,9	0,6
2025-08-31+	299,0	-14,7	-5,7	1,0
Summa/medel	556,3	-20,3	-22,2	1,1
Swap (fast -> rörlig)				
-	-	-	-	-
Summa tillgångar	-	-	-	-
Totalt	556,3	-20,3	-22,2	1,1

Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Derivatinstrument värderas löpande till verkligt värde enligt nivå 2. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen under värdeförändringar.

Not 25 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen 2020-08-31 (Mkr)	Räntebärande skulder	Eget kapital	Summa finansiering
Vid årets början	938,5	706,0	1 644,5
Kassaflöde	11,0	414,5	425,5
<i>Icke kassaflödespåverkande</i>			
Övrigt totalresultat	-	86,4	86,4
Utgifter, kapitalanskaffning	-	-13,6	-13,6
Förvärv av dotterbolag	141,3	-	141,3
Vid årets slut	1 090,8	1 193,3	2 284,1

Koncernen 2019-08-31 (Mkr)	Räntebärande skulder	Eget kapital	Summa finansiering
Vid årets början	944,4	551,8	1 496,2
Kassaflöde	-30,0	77,7	47,7
<i>Icke kassaflödespåverkande</i>			
Övrigt totalresultat	-	76,5	76,5
Förvärv av dotterbolag	24,1	-	24,1
Vid årets slut	938,5	706,0	1 644,5

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	Koncernen	
	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda hyresintäkter	11,9	10,8
Upplupna räntekostnader, derivat och lån	1,1	1,8
Övriga upplupna kostnader	3,3	0,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16,3	13,4

Not 27 Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och eventaltillgångar

Mkr	Koncernen	
	2020-08-31	2019-08-31
<i>I form av ställda säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	1 216,8	1 024,5
Ställda säkerheter	1 216,8	1 024,5

Mkr	Koncernen	
	2020-08-31	2019-08-31
Borgensåtaganden	-	-
Eventalförpliktelser	-	-

Samtliga borgensåtaganden inom koncernen är under räkenskapsåret avslutade.

Not 28 Förvärv av dotterföretag

Mkr	Koncernen	
	2020-08-31	2019-08-31
<i>Förvärvade tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	148,9	28,8
Rörelsefordringar	3,1	0,2
Likvida medel	22,5	1,0
Summa tillgångar	174,5	30,0
<i>Förvärvat eget kapital</i>		
Förvärvat eget kapital	19,7	1,6
Långfristiga avsättningar	-	-
Räntebärande skulder	141,3	24,1
Kortfristiga rörelseskulder	13,5	4,3
Summa avsättningar och skulder	174,5	30,0
<i>Påverkan på likvida medel</i>		
Köpeskilling	378,3	39,4
- varav utbetald	378,3	39,4
Avgår: Likvida medel i de förvärvade verksamheterna	-22,5	-1
Tillkommer: reglering av interna skulder	3,3	-
Påverkan på likvida medel	359,1	38,4

Påverkan på likvida medel i kassaflödesanalysen redovisas till 369,3 Mkr. Skillnaden om 10,2 Mkr avser utbetald handpenning avseende tillträden av fastighetsägande bolag under 2021.

Not 29 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde samt kategoriindelning

Koncernen 2020-08-31 (Mkr)	Låne- och kund- fordringar	Övriga skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde	Nivå
<i>Finansiella tillgångar</i>					
Andra långfristiga fordringar	0,7	-	0,7	0,7	
Kundfordringar	2,2	-	2,2	2,2	
Övriga fordringar	12,4	-	12,4	12,4	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,2	-	0,2	0,2	
Likvida medel	161,4	-	161,4	161,4	
Summa	176,9	-	176,9	176,9	

<i>Finansiella tillgångar</i>					
Långfristiga räntebärande skulder	-	409,5			
Derivatinstrument	-	20,3			2
Leasingskuld	-	4,6			
Kortfristiga räntebärande skulder	-	681,3			
Leverantörsskulder	-	18,8			
Skatteskulder	-	1,4			
Övriga skulder	-	2,3			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	16,3			
Summa	-	1154,5			

Koncernen 2019-08-31 (Mkr)	Låne- och kund- fordringar	Övriga skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde	Nivå
<i>Finansiella tillgångar</i>					
Andra långfristiga fordringar	0,3	-	0,3	0,3	
Kundfordringar	1,5	-	1,5	1,5	
Övriga fordringar	0,9	-	0,9	0,9	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1,6	-	1,6	1,6	
Likvida medel	49,5	-	49,5	49,5	
Summa	53,8	-	53,8	53,8	

<i>Finansiella tillgångar</i>					
Långfristiga räntebärande skulder	-	733,2	733,2	733,2	
Derivatinstrument	-	31,8	31,8	31,8	2
Kortfristiga räntebärande skulder	-	205,3	205,3	205,3	
Leverantörsskulder	-	8,9	8,9	8,9	
Skatteskulder	-	2,3	2,3	2,3	
Övriga skulder	-	1,2	1,2	1,2	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	13,4	13,4	13,4	
Summa	-	996,1	996,1	996,1	

Följande sammanfattar de metoder och antaganden som främst använts för att fastställa verkligt värde på de finansiella instrument som redovisas i tabellen ovan.

Långfristiga fordringar

Verkligt värde på långfristiga fordringar anses motsvara det redovisade värdet.

Långfristiga räntebärande skulder

Verkligt värde av räntebärande skulder med en rörlig ränta uppskattas motsvara redovisat värde. Samtliga koncernens räntebärande skulder löper med rörlig ränta.

Kortfristiga fordringar och skulder

För kundfordringar och leverantörsskulder med en kvarvarande livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde. Kundfordringar och leverantörsskulder med en livslängd överstigande sex månader diskonteras i samband med att verkligt värde fastställs. Verkligt värde för övriga kortfristiga skulder och fordringar anses motsvara redovisat värde.

Derivatinstrument

Verkliga värden baseras på framtida diskonterade kassaflöden. Värderingarna är utförda av extern part.

Not 30 Kapitalhantering och finansiella risker**Kapitalhantering**

Koncernen finansieras huvudsakligen genom eget kapital och banklån. Hanteringen av kapital berör bankfinansieringen.

Koncernen har en målsättning om att generera tillväxt med krav på lönsamhet och positiva kassaflöden. De finansiella mål som ska uppfyllas över tid är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 250 procent, nettobelåningsgraden ska över tid uppgå till 55–65 procent och avkastning på eget kapital ska över tid uppgå till minst 10 procent. Individuella investeringar kan ha en belåning upp till maximalt 75 procent av fastighetsvärdet.

Styrelsen är ytterst ansvarig för Koncernens kapitalhantering. Koncernens verksamhet innebär investeringar i enskilda fastigheter eller i portföljer av fastigheter. Inför varje förvärv upprättas en affärsplan för investeringen som inkluderar finansiering och prognoser för de finansiella nyckeltalen med hänsyn till hur de uppfyller intern och externa krav. Inför varje investering eller avyttring analyseras även hur denna påverkar Koncernens totala kapitalstruktur och finansiella nyckeltal. Kapitalhanteringen styrs och följs upp löpande genom årliga uppdateringar av planer, budgetar samt kvartalsvisa utfallsrapporter.

Koncernen innehar per 31 augusti 2020 en räntetäckningsgrad om 321 procent (308), en nettobelåningsgrad som uppgick till 41 (52) procent samt avkastning på eget kapital om 9 procent (12). Avkastning på eget kapital påverkas negativt med 2 procentenheter av genomförda nyemissioner under räkenskapsårets sista kvartal. Styrelsen bedömer att koncernen över tid uppfyller de finansiella målsättningarna.

Finansiella risker

Koncernen är exponerad för ett antal finansiella risker inkluderande kreditrisk, ränterisk, likviditetsrisk, marknadsrisk och koncentrationsrisk.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken för att en motpart inte kan uppfylla sina avtalsenliga förpliktelser och därigenom förlorar en förlust för Koncernen.

Kreditrisken avseende Koncernens banktillgohavanden begränsas genom att endast använda

reglerade nationella banker. Koncernens likvida medel står på bankkonto hos Varbergs Sparbank, Falkenbergs Sparbank, Tjörns Sparbank, Swedbank, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Danske Bank A/S Sverige filial och Handelsbanken. Kreditrisken avseende övriga motparter på vilka Koncernen har fordringar hanteras genom kreditbedömningar före investeringar genomförs och hyres- och andra avtal tecknas. Vid räkenskapsårets utgång fanns förfallna fordringar inom kommersiella avtal om ett värde av 0,7 Mkr (-). När så bedöms vara lämpligt och möjligt bevakas motparternas finansiella ställning löpande.

Ränterisk

Förändring av marknadsränta och kreditmarginal påverkar finansnettot. Hur snabbt och med hur mycket förändringar i dessa båda komponenter påverkar beror på vald bindningstid. För att begränsa en omedelbar påverkan av förändring i marknadsräntorna har Fortinova valt att arbeta med både kort och lång räntebindning. Av samma orsak har Fortinova valt att teckna kreditavtal med olika löptid. Dock kommer förändringar i både marknadsräntor och kreditmarginaler alltid över tid att få genomslag i finansnettot. Räntetäckningsgraden är det finansiella mått som beskriver ett bolags risknivå och motståndskraft för förändringar i räntenettet. Fortinova har en målsättning om en räntetäckningsgrad om minst 250 procent. För 2019/2020 uppgick räntetäckningsgraden till 321 procent (308). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick den 31 augusti 2020 till 2,5 år (3,5) och den genomsnittliga räntan för året 2 procent (2,0). Marginaler och avgifter på kreditavtal är fastställda med en genomsnittlig löptid om 1,2 år (1,9). Kassaflödesmässig resultateffekt nästkommande 12 månader vid en ränteförändring om +/- 1% redogörs för nedan. För vidare läsning om koncernens räntesäkringar, se not 24.

Räntekänslighet

Känslighetsanalysen nedan baseras på Koncernens exponering för förändringar i marknadsräntenivåer och utvisar effekten på Koncernens räntekostnader till följd av sådana förändringar. Genomslaget på räntekostnader vid en ränteuppgång/- nedgång på 100 punkter givet de räntebärande skulder samt derivatinstrument som finns på balansdagen:

Koncernen 2020-08-31 (Mkr)	Förändring av marknadsränta	Förändring av finans- netto 2020/2021
Räntebärande skulder och derivat	+/- 1%	+5,6 / - 4,3

Den låga marknadsräntenivån i kombination med koncernens tecknade swap-avtal gör att förändringen vid sänkt marknadsränta påverkar räntekostnaden i lägre grad än om räntan går upp i motsvarande mån. Känslighetsanalysen grundar sig på ett räntescenario som företagsledningen anser rimligt möjligt under de kommande 12 månaderna samt att alla andra faktorer förblir oförändrade.

Refinansieringsrisk

Finansieringsrisk motsvaras av att svårigheter kan föreligga att erhålla finansiering för verksamheten vid en given tidpunkt. Fortinova arbetar aktivt för att nå en låg finansieringsrisk i förhållande till prissättning på marknaden. Det vill säga bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar. Styrelsen fastställer löpande

nivån för kapitalbindning i låneportföljen. Koncernen har ett långsiktigt samarbete med de stora svenska affärsbankerna. Målet är att ha finansiering från flertalet av de stora affärsbankerna och en låneportfölj med spridda förfall och en relevant löptid i förhållande till prissättning. Refinansieringsrisken ska begränsas genom att koncernen alltid ska ha god framförhållning vid refinansieringsomförhandlingar. För koncernens relationer och förfallostruktur hänvisas till not 23 respektive not 24.

Likviditetsrisk

Koncernen hanterar sin likviditets- och kapitalanskaffningsrisk genom att löpande göra likviditetsprognoser och tillse att det finns tillgång till tillräckligt med likvida medel i Koncernen för kommande betalningar. Likviditetshandling innefattar att inneha tillräckligt med likvida medel, att ha tillgång till kreditlöften och kundernas förmåga att betala sina skulder inom överenskommen tid.

Den huvudsakliga likviditetsrisken avser Koncernens externa låneavtal och möjligheten att fullgöra åtagandena i dessa. För att reducera likviditetsrisken använder Koncernen finansiella instrument som omvandlar rörlig ränta till fast ränta och därigenom ger större förutsägbarhet i framtida kassaflöden. Per balansdagen utgör 0 procent (0) av de externa lånen fasträntelån och 51 procent (59) är säkrade via ränteswappar, se not 24.

Fastighetsmarknaden är en illikvid marknad vilket innebär att Koncernens möjligheter att snabbt sälja fastigheter är begränsad. Om ett behov att snabbt avyttra fastigheter uppstår kan det leda till att ett lägre pris än marknadsvärdet erhålls.

Följande tabell utvisar Koncernens likviditetsanalys för sina finansiella skulder. Tabellen är upprättad baserad på ej diskonterade kassaflöden, nuvarande amorteringsplan samt att samtliga lån refinansieras vid förfall.

Koncernen 2020-08-31 (Mkr)	Redovisat belopp	Nominellt belopp	< 1 mån	1–3 mån	3 mån	1–5 år
Räntebärande skulder	1 090,8	1 090,8	37,2	-	644,1	409,5
Leasingskulder	4,6	4,6	0,1	0,1	0,4	2,6
Skatteskulder	1,4	1,4	-	-	-	1,4
Leverantörsskulder	18,8	18,8	18,8	-	-	-
Övriga skulder	2,3	2,3	-	2,3	-	-
Interimsskulder	16,3	16,3	15,2	1,1	-	-
Summa	1 134,2	1 134,2	71,3	3,5	644,5	413,5
2019-08-31 (Mkr)	Redovisat belopp	Nominellt belopp	< 1 mån	1–3 mån	3 mån	1–5 år
Räntebärande skulder	938,5	938,5	37,7	-	167,6	699,5
Skatteskulder	2,3	2,3	-	-	-	2,3
Leverantörsskulder	8,9	8,9	8,9	-	-	-
Övriga skulder	1,2	1,2	-	1,2	-	-
Interimsskulder	13,4	13,4	13,3	0,1	-	-
Summa	964,3	964,3	59,9	1,3	167,6	701,8

Marknadsrisk**Risk relaterad till fastighetsinvesteringar**

Investeringar i fastigheter är utsatta för olika typer av risk. De huvudsakliga faktorer som påverkar värdet på en fastighet är följande:

- förändringar i den allmänna ekonomiska utvecklingen,
- lokala marknadsförhållanden såsom överutbud eller minskad efterfrågan,
- förändringar i hyresgästernas kreditvärdighet,
- konkurrens från andra fastigheter/fastighetsägare och
- förändringar i lagar och regler, till exempel avseende detaljplaner, miljö och skatter.

Förändringar i ovanstående faktorer kan påverka värdet på Koncernens tillgångar och därmed även Koncernens resultat.

Koncentrationsrisk

Alla fastigheter är belägna i Västra Sverige och Koncernen är därigenom exponerad mot förändringar i den svenska ekonomin. Koncernens hyresvärde fördelar sig på 80 procent bostad, 10 procent samhällsfinansierad verksamhet och livsmedel, 9 procent på kommersiell yta (kontor, butik, logistik etc) samt 1 procent mot restaurang. Koncernens största hyresgäst står vid årsskiftet för 2 (2) procent av hyresintäkterna.

Not 31 Närstående

I januari 2020 genomfördes en omstrukturering av Koncernen i syfte att förenkla bolagsstrukturen inför en notering. Koncernens VD respektive vice-VD ägde tidigare samtliga aktier i Fortinova AB. Fortinova AB ägde i sin tur aktier motsvarande cirka 14,7 procent av kapitalet och 57,5 procent av rösterna i Fortinova Fastigheter AB (publ). Mellan Fortinova Fastigheter AB (publ) och Fortinova AB förelåg ett förvaltningsavtal enligt vilket Fortinova AB var berättigad till (i) ett transaktionsarvode om 2 procent av åsatt fastighetsvärde av de fastigheter som Fortinova Fastigheter AB (publ), direkt eller indirekt, förvärvade, (ii) en årlig avgift för central administration om 0,4 procent baserat på det historiska anskaffningsvärdet på befintliga fastighetsbestånd, och (iii) löpande ersättning för nettokostnaden avseende bl.a. bolagsadministration, fastighetsadministration, teknisk förvaltning och fastighetskötsel. Fortinova Fastigheter AB (publ) hade innan omstruktureringen således inga anställda.

Genom omstruktureringen förvärvades Fortinova AB av Fortinova Fastigheter AB (publ). Omstruktureringen innebar att totalt antal aktier i Koncernen ökade med 21 433 aktier (före split utförd juni 2020) och att eget kapital minskade med 3,0 Mkr. Omstruktureringen har inneburit följande påverkan på Koncernens resultat före skatt:

Koncernen 2020-08-31 Närstående relation (Mkr)	Arvodes- intäkter (+)/ kostnader (-)	Ränte- intäkter (+)/ kostnader (-)	Fordran på närstående per 31 augusti	Skuld till närstående per 31 augusti
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-7,2	-	-	-
Koncernen 2019-08-31 Närstående relation (Mkr)	Arvodes- intäkter (+)/ kostnader (-)	Ränte- intäkter (+)/ kostnader (-)	Fordran på närstående per 31 augusti	Skuld till närstående per 31 augusti
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-21,6	-	-	-2,6

Not 32 Händelser av väsentlig betydelse efter räkenskapsårets slut

Under oktober 2020 refinansierades lånen om 208 Mkr, där majoriteten av lånen skulle förfalla i december 2020. Dessa lånen har efter refinansieringen en vägd genomsnittlig löptid om cirka 3 år. Utöver ovanstående

Transaktionsarvodet som tidigare rapporterades i förvaltningsfastigheternas anskaffningsvärde och som har påverkat orealiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter i resultaträkningen negativt är avskaffat. Transaktionsarvodet uppgick till 8,5 Mkr under 2017/18, 2,2 Mkr under 2018/19 och 0,1 Mkr under 2019/20.

Avgiften för central administration som tidigare rapporterades som en kostnad i administrationskostnader är avskaffad. Kostnaden för central administration var 5,7 Mkr under 2017/18, 7,0 Mkr under 2018/19 och 2,5 Mkr under 2019/20.

Under perioden januari till augusti 2020 medförde omstruktureringen att bolaget redovisar personalkostnader enligt Not 12 Anställda och personalkostnader.

Bolagets styrelse erhåller arvode i enlighet med årsstämmans beslut. Inga löner eller andra ersättningar utgår. Styrelseledamot Anders Valdemarsson och den verkställande direktören Anders Johansson är per rapportperiodens slut anställda i Fortinova AB. Anders Valdemarsson och Anders Johansson ägare vardera 50 % av A2F Fastigheter AB vars innehav i Bolaget uppgår till 2 750 000 A-aktier och 1 786 650 B-aktier. Sammanställning över närståendetransaktioner:

REVISORS RAPPORT AVSEENDE FINANSIELLA RAPPORTER ÖVER HISTORISK FINANSIELL INFORMATION¹¹¹**Rapport från oberoende revisor**

Till styrelsen i Fortinova Fastigheter AB (publ), org.nr 556826-6943

Rapport om koncernredovisningen*Uttalanden*

Vi har utfört en revision av koncernredovisningen för Fortinova Fastigheter AB (publ) för den period om två räkenskapsår som slutar den 31 augusti 2020. Bolagets koncernredovisning ingår på sidorna 121–148 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 samt 31 augusti 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för vart och ett av de två räkenskapsår som slutar den 31 augusti 2020 enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av koncernens förmåga att fortsätta

verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

■ identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

¹¹¹ Revisors rapport avseende finansiella rapporter över historisk finansiell information är upprättad i enlighet med RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt.



- skaffar vi oss en förståelse av den del av koncernens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Göteborg den 6 november 2020
KPMG AB


Henrik Blom
Auktoriserad revisor

ADRESSER

BOLAGET

Fortinova Fastigheter AB (publ)
NORRGATAN 10
432 41 Varberg
Sverige
Telefonnummer: 0340-59 25 50
fortinova.se

GLOBAL COORDINATOR OCH BOOKRUNNER

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)
KUNGSTRÄDGÅRDSGATAN 8
111 47 Stockholm
Sverige

RETAIL MANAGER

Avanza Bank AB (publ)
REGERINGSGATAN 103
111 39 Stockholm
Sverige

REVISOR

KPMG AB
NORRA HAMNGATAN 22
404 39 Göteborg
Sverige

LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET

Advokatfirman Vinge KB
NORDSTADSTORGET 6
Box 11025
404 21 Göteborg
Sverige

LEGAL RÅDGIVARE TILL GLOBAL COORDINATOR OCH BOOKRUNNER

Advokatfirman Hammarskiöld & Co AB
SKEPPSBRON 42
Box 2278
103 17 Stockholm
Sverige

Fortinova ■

Fortinova Fastigheter AB (publ)
NORRGATAN 10
432 41 Varberg
Sverige
Telefonnummer: 0340-59 25 50
fortinova.se