

Inbjudan till teckning av B-aktier i Acrinova AB (publ)

NOTERA ATT TECKNINGSRÄTTERNA FÖRVÄNTAS HA ETT EKONOMISKT VÄRDE

För att inte värdet av teckningsrätterna ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- Utnyttja de erhållna teckningsrätterna och teckna nya aktier senast den 25 maj 2021, eller enligt instruktioner från respektive förvaltare; eller
- Sälja de erhållna teckningsrätterna som inte har utnyttjats senast den 20 maj 2021.

Notera att aktieägare med förvaltarregistrerade innehav tecknar nya aktier genom respektive förvaltare.

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

PROSPEKTET GODKÄNDES AV FINANSINSPEKTIONEN DEN 7 MAJ 2021

Giltighetsperioden för Prospektet löper ut den 7 maj 2022. 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.

SOLE COORDINATOR OCH BOOKRUNNER

INNEHÅLL

Dokument införlivade genom hänvisning	4
Sammanfattning	5
Ansvariga personer, information från tredje part och godkännande av behörig myndighet	12
Motiv för erbjudandet	15
Strategi, resultat och företagsklimat	16
Rörelsekapitalförklaring	30
Riskfaktorer	31
Villkor för värdepapperen	39
Villkor och anvisningar	42
Så här gör du	49
Styrelse och ledande befattningshavare	51
Finansiell information och nyckeltal	55
Legala frågor, ägarförhållanden och kompletterande information	61
Tillgängliga dokument.....	64
Adresser	65

VISSA DEFINITIONER

Avanza	Avanza Bank AB (publ).
Acrinova, Bolaget eller Koncernen	Acrinova AB (publ), den koncern vari Acrinova AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen, beroende på sammanhanget.
Euroclear Sweden	Euroclear Sweden AB.
Företrädesemissionen	Företrädesemissionen i enlighet med Prospektet.
Nasdaq First North Premier	Den multilaterala handelsplattformen Nasdaq First North Premier Growth Market som drivs av Nasdaq Stockholm AB.
Prospektet	Detta prospekt.
SEK	Svensk krona.
Sole Coordinator och Bookrunner	Avanza.

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport för perioden januari – juni 2021, Q2	12 augusti 2021
Delårsrapport för perioden januari – september 2021, Q3	11 november 2021
Delårsrapport för perioden januari – december 2021, bokslutskommuniké	28 februari 2022

Dokument införlivade genom hänvisning

Acrinovas finansiella rapporter för räkenskapsåren 2020 och 2019 samt för perioden januari – mars 2021 införlivas genom hänvisning och utgör följaktligen en del av Prospektet samt ska läsas som en del härav, där hänvisning görs enligt följande:

- **Acrinovas årsredovisning 2020:** resultat per affärsområde (s. 20), koncernens rapport över totalresultat (s. 24), koncernens rapport över finansiell ställning (s. 25–26), koncernens rapport över förändringar i eget kapital (s. 27), koncernens rapport över kassaflöden (s. 28), noter (s. 36–49) samt revisionsberättelse (s. 52–53).
- **Acrinovas årsredovisning 2019:** resultat per affärsområde (s. 7), koncernens rapport över totalresultat (s. 11), koncernens rapport över finansiell ställning (s. 12–13), koncernens rapport över förändringar i eget kapital (s. 14), koncernens rapport över kassaflöden (s. 15), noter (s. 21–42) samt revisionsberättelse (s. 45–46).
- **Acrinovas delårsrapport januari – mars 2021:** resultat per affärsområde (s. 20), koncernens rapport över totalresultat (s. 25), koncernens rapport över finansiell ställning (s. 26–27), koncernens rapport över förändringar i eget kapital (s. 28), koncernens rapport över kassaflöden (s. 29) samt redovisnings- och värderingsprinciper (s. 33).
- **Värderingsintygen avseende Bolagets fastighetsbestånd**, vilka beskrivs och definieras i avsnittet *”Ansvariga personer, information från tredje part och godkännande av behörig myndighet – Information från tredje part”*.

Acrinovas årsredovisningar för 2020 och 2019 har reviderats av Bolagets revisor. Annan information i Prospektet har inte reviderats av revisor om inte så uttryckligen anges. De delar i respektive finansiell rapport som det ej hänvisas till innehåller information som återfinns i andra delar av Prospektet eller som inte bedöms relevant för investerare i samband med Företrädesemissionen. Dokumentet som införlivas genom hänvisning finns tillgängliga under Prospektets giltighetstid på Acrinovas webbplats, <https://www.acrinova.se/Rapporter> och <https://www.acrinova.se/Emission-2021>. Utöver den information som införlivas i Prospektet genom hänvisning ingår inte information på Acrinovas webbplats eller på någon annan angiven webbplats i Prospektet och har inte granskats eller godkänts av den behöriga myndigheten.

Sammanfattning

INLEDNING	
Värdepapperens namn och ISIN	Erbjudandet omfattar B-aktier i Acrinova AB (publ). Aktierna har ISIN-kod SE0015660030.
Namn och kontaktuppgifter för emittenten	Acrinova AB (publ) org.nr 556984-0910 Krusegränd 42 B, 212 25 Malmö, Sverige Telefonnummer: +46(0)10-206 90 10 LEI-kod: 54930064FHDVK3N8U251
Namn och kontaktuppgifter för behörig myndighet som godkänt Prospektet	Finansinspektionen är behörig myndighet och ansvarig för godkännande av Prospektet. Finansinspektionens besöksadress: Brunnsgatan 3, 111 38 Stockholm. Finansinspektionens postadress: Box 7821, 103 97 Stockholm. E-post: finansinspektionen@fi.se . Telefon: 08-408 980 00. Finansinspektionens hemsida: www.fi.se .
Datum för godkännande	Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 7 maj 2021.
Varningar	Denna sammanfattning bör läsas som en introduktion till EU-tillväxtprospektet. Alla beslut om att investera i värdepapperen bör grundas på att investeraren studerar hela Prospektet. Investeraren kan förlora hela eller delar av sitt investerade kapital. Om ett yrkande relaterat till informationen i ett EU-tillväxtprospekt görs i domstol kan den investerare som är kärende enligt nationell lagstiftning i medlemsstaterna bli tvungen att betala kostnaden för att översätta EU-tillväxtprospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar omfattar enbart de personer som har presenterat sammanfattningen, inklusive översättningar av denna, men enbart om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller inkonsekvent jämfört med de andra delarna av EU-tillväxtprospektet eller om den tillsammans med andra delar av EU-tillväxtprospektet inte ger den nyckelinformation som investerare behöver vid beslut om huruvida de ska investera i de berörda värdepapperen.
NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN	
Information om emittenten	<p>Emittenten av värdepappren är Acrinova AB (publ) org.nr 556984-0910. Bolaget har sitt säte i Skåne län, Malmö 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 styrs av aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets verkställande direktör är Ulf Wallén.</p> <p>Acrinova är ett fastighetsbolag med huvudkontor i Malmö och med ett fokus mot kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Per den 31 mars 2021 äger Bolaget ett fastighetsbestånd i södra Sverige om 31 fastigheter till ett totalt marknadsvärde om cirka 954 MSEK. Bolagets intäkter kommer främst från hyresintäkter, men Bolaget skapar även mervärde genom värdeskapande förbättringar, projektutveckling och nyproduktion av fastigheter. Genom Bolagets olika affärsråden Acrinova Fastigheter, Acrinova Projekt samt Acrinova Förvaltning tar Bolaget ett helhetsansvar som ägare, förvaltare och fastighetsutvecklare.</p> <p>Acrinova avser att vara långsiktiga ägare av sina fastigheter i syfte att skapa ett starkt kassaflöde i Bolaget. Även om Acrinova är ett ungt bolag finns det en lång samlad erfarenhet från fastighetsbranschen i både styrelse, ledning och en organisation med gedigen lokal expertis. Genom engagerade medarbetare med kompetens att hitta lämpliga investeringsobjekt och med förmåga och nytänkande utvecklar Acrinova fastigheterna till att nå sin fulla potential och kan agera framgångsrikt på en fastighetsmarknad i ständig förändring.</p> <p>Acrinova förvaltar sitt fastighetsbestånd med egen personal och med sitt koncept för Närförvaltning. Närförvaltning utgår från ett lokalt perspektiv och bygger på den kunskap och insikt om fastigheterna som byggs upp genom de egna medarbetarna. Kontinuitet och dialog skapar en stark förankring i det lokala nätverket och en förståelse för varje ort och delmarknad. På så sätt skapas närhet till kunderna, hög tillgänglighet och snabba beslutsvägar. Närförvaltningen skapar tillväxtförutsättningar för Acrinova och ger en kännedom och ett kontaktnät i regionen som ger Acrinova fördelar vid identifiering av nya och potentiella förvävsobjekt.</p> <p>Nedan återges en sammanfattning av Bolagets ägarstruktur per den 31 mars 2021 med därefter för styrelsen kända förändringar. Såvitt Bolaget känner till kontrolleras inte Bolaget direkt eller indirekt av någon enskild person. Det finns såvitt Bolaget känner till inget direkt eller indirekt ägande som kan leda till förändrad kontroll av Bolaget.</p>

	Aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Aktier (%)	Röster (%)
	Svedulf Fastighets AB	3 830 191	3 830 191	18,6	18,6
	Malmöhus Invest AB	3 700 094	3 700 094	17,9	17,9
Finansiell nyckelinformation om emittenten	Utvalda resultaträkningsposter				
	(TSEK)	Räkenskapsåret		Januari-mars	
		<i>Reviderad</i>		<i>Ej reviderad</i>	
		2020	2019	2021	2020
	Intäkter	109 451	94 074	28 772	26 648
	Rörelseresultat	78 847	64 808	20 114	19 049
	Periodens resultat	42 740	40 993	22 170	7 651
	Periodens resultat per aktie, SEK¹	1,1	1,3	0,5	0,2
	Utvalda balansräkningsposter				
	(TSEK)	Räkenskapsåret		Januari-mars	
		<i>Reviderad</i>		<i>Ej reviderad</i>	
		2020	2019	2021	2020
	Totala tillgångar	1 014 473	813 305	1 138 223	919 936
	Eget kapital	476 238	400 326	498 409	443 576
	Utvalda kassaflödesposter				
	(TSEK)	Räkenskapsåret		Januari-mars	
		<i>Reviderad</i>		<i>Ej reviderad</i>	
		2020	2019	2021	2020
	Kassaflöde från den löpande verksamheten	33 984	10 566	32 020	28 728
	Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 186 832	- 186 084	-79 327	- 66 551
	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	142 894	211 979	69 684	86 053
Periodens kassaflöde	-9 953	36 461	22 376	48 230	
Utvalda nyckeltal definierade av IFRS					
(TSEK)	Räkenskapsåret		Januari-mars		
	<i>Reviderad</i>		<i>Ej reviderad</i>		
	2020	2019	2021	2020	
Nettoomsättning, TSEK	109 451	94 074	28 772	26 648	
Likvida medel, TSEK	47 187	57 140	69 563	88 000	
Alternativa nyckeltal					
(TSEK)	Räkenskapsåret		1 januari – 31 mars		
	<i>Reviderad</i>		<i>Ej reviderad</i>		
	2020	2019	2021	2020	
Hysesintäkter, TSEK	55 798	36 507	14 691	12 590	

¹ Antalet aktier har justerats för den fondemission som registrerades hos bolagsverket den 2 mars 2021

	Rörelseresultat, TSEK	78 847	64 808	20 114	19 049
	Förvaltningsresultat, TSEK	17 236	13 234	3 804	4 022
	Periodens resultat, TSEK	42 740	40 993	22 170	7 651
	Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,9	2,2	2,5
	Belåningsgrad fastigheter, %	53,4	53,4	55,7	52,2
	Soliditet, %	46,9	49,2	43,8	48,2
		<i>Ej reviderad</i>		<i>Ej reviderad</i>	
	Periodens resultat per aktie, SEK ²	1,1	1,3	0,5	0,2
	Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK ³	12,4	11,4	12,9	11,6
	Eget kapital per aktie, SEK ⁴	11,5	10,8	12,1	10,9
	Hysesvärde	73 033	62 509	75 274	68 752
	Uthyrningsgrad, ekonomisk, %	86,9	84,0	86,8	85,4
	Uthyrningsgrad, yta, %	81,2	78,0	81,4	80,5
	LTV (Loan To Value), %	53,4	53,4	55,7	52,2
Huvudsakliga risker som är specifika för emittenten	<p>Koncernens rörelseresultat och lönsamhet påverkas av makroekonomiska förutsättningar och förändringar i dessa kan leda till en lägre uthyrningsgrad, högre räntor och lägre hyresnivåer</p> <p>Bolagets verksamhet påverkas av såväl makroekonomiska faktorer som utvecklingen på de lokala fastighetsmarknaderna. Dessa makroekonomiska faktorer innefattar, men är inte begränsade till, allmän, global eller nationell konjunkturutveckling, bruttonationalprodukt (BNP), tillväxt, inflation, befolkningstillväxt, sysselsättningsgrad, produktionstakt för nya bostäder och lokaler samt förändrade räntenivåer. Förändringar i de makroekonomiska förutsättningarna på den svenska fastighetsmarknaden kan få en negativ effekt på Bolagets hyresintäkter, marknadsvärdet på Bolagets fastighetsbestånd, belåningsgrad och verksamhet.</p> <p>Bolagets hyresintäkter kan minska eller helt utebli till följd av Bolagets hyresgäster inte uppfyller sina förpliktelser</p> <p>Det finns en risk att Bolaget inte lyckas täcka kostnader eller kapitalbehov till följd av förändringar i hyresintäktsflödet. Om hyresgäster inte betalar sina hyror i tid, eller överhuvudtaget, eller på annat sätt inte fullgör sina förpliktelser i enlighet med gällande hyresavtal kan detta leda till minskade eller helt uteblivna hyresintäkter.</p> <p>Bolagets verksamhet är exponerat mot risker relaterade till förvärv, integration och andra transaktionsrelaterade risker</p> <p>Koncernens strategi inbegriper tillväxt genom direkta fastighetsförvärv. Förvärven exponerar Koncernen mot ett flertal risker, däribland i förhållande till den förvärvade fastigheten såväl som förvärvsprocessen. Vid en hög efterfrågan på de objekt som Acrinova önskar förvärva kan antalet fastigheter som finns till försäljning vara begränsat i de regioner Bolaget önskar öka sina marknadsandelar eller endast tillgängliga för Acrinova till ofördelaktiga villkor. Vid genomförda fastighetsförvärv utgörs riskerna även av bland annat framtida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden samt tekniska brister. Utöver ovan angivna risker relaterade till förvärv av fastigheter eller fastighetsägande bolag föreligger risker associerade med Acrinovas möjligheter att avyttra delar av sitt fastighetsbestånd på fördelaktiga villkor.</p> <p>Bolaget är exponerat mot risker relaterade till ökade drifts- och underhållskostnader</p> <p>I Bolagets hyresavtal regleras betalningsansvaret för drifts- och underhållskostnader och i en minoritet av hyresavtalen anges att Bolaget ansvarar för dess drift och underhåll. I den mån kostnadshöjningar inte går att kompensera genom reglering i hyreskontrakt, hyreshöjningar eller genom en ökning av serviceavgifterna i de avtal Bolaget är ansvarig för den tekniska förvaltningen, kan Bolagets driftskostnader relativt intäkter öka. Alla åtgärder i syfte att upprätthålla eller åtgärda fastigheters standard leder till underhålls- och investeringsutgifter som eventuellt inte kan kompenseras fullt ut i hyresavtal eller genom justering av hyra.</p>				

² Antalet aktier har justerats för den fondemission som registrerades hos Bolagsverket den 2 mars 2021.

³ Antalet aktier har justerats för den fondemission som registrerades hos Bolagsverket den 2 mars 2021.

⁴ Antalet aktier har justerats för den fondemission som registrerades hos Bolagsverket den 2 mars 2021.

Bolaget är exponerat mot risker relaterade till dess förmåga att attrahera, motivera och behålla kvalificerad personal och ledande befattningshavare

Acrinovas nyckelpersoner har omfattande kompetens och erfarenhet inom Bolagets verksamhetsområde. I det fall en eller flera nyckelpersoner väljer att avsluta sin anställning i Bolaget finns risk att detta medför negativa konsekvenser för Bolagets verksamhet och resultat. I syfte att attrahera, motivera och behålla vissa nyckelpersoner kan Koncernen därför behöva höja ersättningen till befintliga anställda, med ökade kostnader som resultat.

Acrinova är verksamt på en konkurrensutsatt marknad och kan misslyckas med att konkurrera på ett framgångsrikt sätt

Koncernens konkurrenskraft är bland annat beroende av dess förmåga att förvärva intressanta fastigheter i attraktiva lägen, attrahera och behålla hyresgäster, förutse förändringar och trender i branschen och snabbt anpassa sig till, till exempel, nuvarande och framtida marknadsbehov. Om Koncernen inte kan konkurrera framgångsrikt kan det väsentligt påverka hyresnivåer och uthyrningsgraden och Koncernens intäkter skulle kunna minska.

Acrinova är exponerat mot risker relaterade till fastighetsutveckling, däribland risken för att processen tar längre tid än beräknat vilket kan ge upphov till ökade utvecklingskostnader

Möjligheten att genomföra ekonomiskt lönsamma utvecklingsprojekt är beroende av ett antal faktorer, såsom Bolagets förmåga att anlita extern specialistkompetens, däribland konsulter som är specialiserade inom projektering, byggledning och detaljplaneringsprocesser. Vidare finns det risker i form av bland annat felbedömningar i efterfrågan på marknaden som kan leda till outhyrda lokaler och ökade projektkostnader. Därutöver kan större ombyggnationer och renoveringar försenas och/eller bli dyrare än vad som initialt förutsågs. Vidare kan utvecklingen av en ny produkt ta längre tid än beräknat och det finns risk att detsamma leder till ökade utvecklingskostnader.

Bolagets försäkringskydd kan vara otillräckligt vid eventuell ansvarsskyldighet eller andra förluster

Acrinova har en företagsförsäkring som bland annat omfattar egendoms- och avbrottskador, rättsskydd och produktansvar såväl som allmänt ansvar. För det fall Acrinova skulle drabbas av förluster relaterade till skador på Bolagets fastigheter eller andra förluster som kan uppkomma inom ramen för Bolagets verksamhet finns det en risk att Acrinovas försäkringskydd är otillräckligt för att täcka sådana förluster.

Bolaget är beroende av välfungerande IT-system för att undvika avbrott eller fel i kritiska system som skulle kunna resultera i störningar i verksamheten och andra viktiga affärsprocesser

Acrinovas förmåga att effektivt styra verksamheten och upprätthålla en god intern kontroll är beroende av välfungerande IT-system. Avbrott eller fel i kritiska system skulle kunna leda till störningar i verksamheten och viktiga affärsprocesser. Acrinovas verksamhet omfattas av dataskyddslagstiftning, och eventuella avbrott eller fel i IT-systemen skulle således kunna påverka Acrinovas behandling av personuppgifter. Det finns en risk att de åtgärder som vidtagits av Acrinova för att följa dessa processer och rutiner kan visa sig vara otillräckliga, och att det kan förekomma obehörigt utlämnande eller felaktig behandling av personuppgifter.

Acrinova kan misslyckas med att följa tillämplig lagstiftning och riskerar att bli indragen i rättsliga och administrativa förfaranden

Koncernen måste efterleva kraven i ett antal koder, lagar och regleringar, inklusive detaljplanereglering, byggnadsstandarder, säkerhetsföreskrifter med mera. Koncernen riskerar även att involveras i rättsliga eller administrativa förfaranden inom ramen för den löpande verksamheten och riskerar därvid att även bli föremål för anspråk avseende avtalsfrågor, produktansvar och påstådda fel vid leveransen av Bolagets tjänster, vilket kan avse omfattande skadeståndsanspråk eller andra krav på betalningar, inklusive skadeståndsanspråk från kunder eller konkurrenter för brott mot konkurrenslagstiftning.

Skatterelaterade risker

Bolaget bedriver, genom ett antal dotterbolag, verksamhet i Sverige. Hanteringen av skatterättsliga frågor inom Koncernen baseras på tolkningar av gällande, relevant, skattelagstiftning och andra skatteföreskrifter samt ställningstaganden från Skatteverket. Vidare inhämtar Koncernen regelbundet råd från oberoende skatteexperter i dessa frågor. Bolaget och dess dotterföretag är från tid till annan föremål för skatterevisioner och granskningar. Det finns en risk att skatterevisioner eller granskningar resulterar i att tillkommande skatter påförs.

Bolaget är exponerat mot risker relaterade till finansieringen av dess verksamhet

Koncernens verksamhet har historiskt finansierats med banklån och det är sannolikt att även från denna finansieringskälla det kapital som krävs för att finansiera framtida förvärv och investeringskostnader kommer att erhållas. Koncernens möjlighet att erhålla finansiering i framtiden är beroende av dess verksamhet, framtidsutsikter och marknadssituation. Om Acrinova eller andra bolag i Koncernen bryter mot ett eller flera finansiella eller andra åtaganden

	i ett låneavtal skulle det kunna leda till att lånet förfaller till omedelbar betalning eller att kreditinstitutet tar säkerheter i anspråk. Uppsägning av ett eller flera lån upptagna av Bolaget eller andra bolag i Koncernen, eller ianspråktagandet av ställda säkerheter, skulle kunna få en väsentligt negativ påverkan på Bolagets likviditet.
NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPERN	
Information om värdepapperen, rättigheter förenade med värdepapperen och utdelningspolicy	<p>Acrinova AB (publ) har två aktieslag, A-aktier och B-aktier. Aktierna är denominerade i SEK. Per dagen för Prospektet finns 20 647 535 A-aktier och 20 647 535 B-aktier utestående i Bolaget. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda. Varje aktie har ett kvotvärde om cirka 0,33 SEK. Värdepapperen som erbjuds, B-aktier i Bolaget, berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma. Varje A-aktie berättigar innehavaren till tio (10) röster på bolagsstämma medan varje B-aktie berättigar innehavaren till en (1) röst på bolagsstämma. Varje aktieägare är berättigad att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget. Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler vid en kontantemission eller en kvittningsemission har aktieägarna företrädesrätt enligt vad som framgår av bolagsordningen.</p> <p>De nya B-aktierna medför rätt till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att aktierna har blivit införda i den av Euroclear Sweden förda aktieboken och Företrädesemissionen har registrerats hos Bolagsverket. 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). Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämma. Samtliga aktieägare som är registrerade i den av Euroclear Sweden förda aktieboken på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är berättigade till utdelning. Bolaget har ingen utdelningspolicy som har antagits av styrelsen. Bolaget avser att dela ut pengar varje år men de finns inga garantier för att utdelning kommer att föreslås eller beslutas under något enskilt år. Utdelningen ska inte hämma Bolaget tillväxt utan kommer baseras på Acrinovas resultat, kassaflöde samt de investeringsmöjligheter Bolaget ser i marknaden.</p>
Plats för handel med värdepapperen	Bolagets A- och B-aktier är upptagna till handel på den multilaterala handelsplattformen Nasdaq First North Premier. Efter att Bolagsverket har registrerat de nya B-aktierna kommer även dessa att noteras på Nasdaq First North Premier.
Garantier som värdepapperen omfattas av	Ej tillämplig. Värdepapperen omfattas inte av garantier.
Huvudsakliga risker som är specifika för värdepapperen	<p>Det finns en risk att kursen på aktierna kan vara volatil och kursutvecklingen är beroende av en rad osäkra faktorer Acrinovas aktie är noterad på Nasdaq First North Premier. Aktiekursens utveckling är beroende av en rad faktorer, varav en del är bolagsspecifika medan andra är knutna till aktiemarknaden som helhet. Sedan utbrottet av COVID-19 har aktiemarknaden varit volatil och aktiekurser för flera bolag, inklusive Acrinova, har varit föremål för svängningar. Det finns en risk att kursen på Acrinovas aktie kommer att följa den allmänna marknadsvolatiliteten, oaktat Acrinovas resultat och prestation, och minska i värde i betydande mån.</p> <p>Det finns en risk att handeln i teckningsrätter och BTA kan komma att vara begränsad Den som på avstämningsdagen var registrerad som aktieägare i Acrinova erhåller teckningsrätter i relation till sitt befintliga aktieinnehav. Både teckningsrätter och betalda tecknade aktier ("BTA") som, efter erlagd betalning, bokas in på VP-konto tillhörande dem som tecknat nya aktier kommer att vara föremål för tidsbegränsad handel på Nasdaq First North Premier. Handeln i dessa instrument kan vara begränsad, vilket kan medföra problem för enskilda innehavare att avyttra sina teckningsrätter och/eller BTA och därigenom innebära att innehavaren inte kan kompensera sig för den ekonomiska utspädningseffekt som Företrädesemissionen innebär.</p> <p>Aktieägare som inte deltar i Företrädesemissionen drabbas av utspädning Väljer aktieägare att inte utnyttja eller sälja sina teckningsrätter i Företrädesemissionen i enlighet med det förfarande som beskrivs i detta Prospekt kommer teckningsrätterna att förfalla och bli värdelösa utan rätt till ersättning för innehavaren. Följaktligen kommer sådana aktieägares proportionella ägande och rösträtt i Acrinova att minska.</p>
NYCKELINFORMATION OM ERBJUDANDET AV VÄRDEPAPPER TILL ALLMÄNHETEN	
Villkor och tidplan för att investera i värdepapperen	<p>Företrädesrätt och teckningsrätter De som på avstämningsdagen den 7 maj 2021 är registrerade som aktieägare i Acrinova erhåller en (1) teckningsrätt för varje innehavd aktie i Acrinova, oavsett aktieslag. Teckningsrätterna berättigar innehavaren att med företrädesrätt teckna nya B-aktier i Företrädesemissionen, där sju (7) teckningsrätter ger rätt till teckning av två (2) nya B-aktier i Acrinova.</p>

	<p>Teckningskurs De nya aktierna emitteras till en teckningskurs om 11 SEK per ny aktie. Courtage utgår ej.</p> <p>Avstämningsdag Avstämningsdag hos Euroclear Sweden för fastställande av vilka som är berättigade att erhålla teckningsrätter i Företrädesemissionen är den 7 maj 2021. Aktierna i Acrinova handlas exklusivt rätt till att erhålla teckningsrätter från och med den 6 maj 2021 och sista dag för handel i aktien inklusive rätt att erhålla teckningsrätter var således den 5 maj 2021.</p> <p>Tilldelning Om inte samtliga B-aktier tecknas med stöd av teckningsrätter (primär företrädesrätt) ska styrelsen besluta om tilldelning av resterande andel aktier inom ramen för Erbjudandet. Tilldelning ska ske enligt följande (gäller inte sådana aktieägare som är bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. i första hand till de som tecknat nya aktier med stöd av teckningsrätter och som anmält att de önskar teckna ytterligare nya B-aktier (subsidiär företrädesrätt). För det fall att tilldelning inte kan ske fullt ut ska tilldelning ske pro rata i förhållande till det antal nya aktier som sådana personer har tecknat i Företrädesemissionen med stöd av teckningsrätter; 2. tilldelning kommer i andra hand ske till övriga personer som tecknat nya aktier utan stöd av teckningsrätter. För det fall att tilldelning inte kan ske fullt ut ska tilldelning ske med syftet att primärt erhålla så många nya aktieägare som möjligt; 3. i den mån tilldelning av aktier inte kan ske enligt ovan, ska tilldelning ske genom lottning. I teckningsrätten innefattas både den primära och subsidiära företrädesrätten. Vid försäljning av teckningsrätt övergår såväl den primära som den subsidiära företrädesrätten till den nya innehavaren av teckningsrätten. Ingen tilldelning kommer att ske av poster understigande 500 aktier. <p>Förväntad tidplan Avstämningsdag för deltagande i Företrädesemissionen: 7 maj 2021 Teckningsperiod: 11 – 25 maj 2021 Handel i teckningsrätter: 11 – 20 maj 2021 Handel i BTA: 11 maj – 3 juni 2021 Upptagande till handel på Nasdaq First North Premier: Efter att Bolagsverket har registrerat de nya B-aktierna kommer dessa att tas upp till handel på Nasdaq First North Premier.</p> <p>Utspädning Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen kommer att få sin ägarandel utspädd med upp till 22,2 procent av kapitalet och 4,9 procent av rösterna genom att högst 11 798 591 nya aktier av serie B emitteras (motsvarande en ökning av antalet aktier om högst 22,2 procent).</p> <p>Kostnader Emissionskostnaderna beräknas uppgå till cirka 5,4 MSEK.</p>
Motiv och användning av emissionslikvid	<p>Acrinova är ett fastighetsbolag med huvudkontor i Malmö och med fokus på fastigheter i Södra Sverige, främst i Öresundsregionen. Genom ett strategiskt fokus på fastigheter med hög utvecklingspotential skapar Acrinova långsiktigt hållbara värden, för såväl samhällen som aktieägare. Sedan starten har Bolaget byggt upp en portfölj med ett fastighetsvärde som per den 31 mars 2021 uppgår till cirka 954 MSEK med en omsättning om cirka 115 MSEK.</p> <p>Acrinova offentliggjorde den 19 april att Bolaget ska genomföra ett förvärv av fyra fastigheter lokaliserade i Lund, Helsingborg och Örskälljunga (Skåneporten). Förvärvet är Acrinovas största affär hittills och köpeskillingen uppgår till 197 MSEK. De förvärvade fastigheterna kommer tillföra långsiktigt stabila intäkter till affärsområdet Acrinova Fastigheter samt cirka 10 000 kvadratmeter outnyttjad mark med byggrättspotential i Örskälljunga som ytterligare växer affärsområdet Acrinova projekt. Acrinova ser stor potential i den förvärvade marken som utgör en bra tillgång för att utveckla Bolagets projektportfölj.</p> <p>Acrinova har som målsättning att vid utgången av 2021 inneha ett fastighetsbestånd till ett värde om minst 1,5 miljarder SEK. Som en del av arbetet att uppnå detta mål har Acrinovas styrelse beslutat att genomföra Företrädesemissionen, som förväntas tillföra Bolaget cirka 130 MSEK före emissionskostnader om cirka 5,4 MSEK. Nettolikviden från Företrädesemissionen om cirka 124,6 MSEK är tänkt att användas för att finansiera den fortsatta tillväxtstrategin och kommer därmed enbart användas till förvärv av fastigheter. Delar av emissionen kommer användas för att finansiera den kontanta delen av det förvärv av fyra fastigheter som offentliggjordes den 19 april. Befintliga aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen kommer att vara föremål för en utspädningseffekt om cirka 22,2 procent av aktierna och cirka 4,9 procent av rösterna i Bolaget, men har möjlighet att ekonomiskt kompensera sig för denna utspädning genom att sälja sina teckningsrätter.</p>

	<p>Avanza agerar Sole Coordinator och Bookrunner till Bolaget i samband med Företrädesemissionen samt agerar emissionsinstitut i Företrädesemissionen. Avanza erhåller en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster i samband med Företrädesemissionen. Därutöver har Avanza inga ekonomiska eller andra intressen i Företrädesemissionen. Därtill har Avanza tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, tjänster inom ramen för den ordinarie verksamheten och i samband med andra transaktioner åt Acrinova för vilka de erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning. Advokatfirman Vinge KB har agerat legal rådgivare till Acrinova i samband med Företrädesemissionen. Dessa kan komma att tillhandahålla ytterligare legal rådgivning till</p> <p>Bolaget. Ett antal aktieägare och nyckelpersoner i Bolaget har åtagit sig att teckna aktier i Företrädesemissionen motsvarande sina respektive pro rata-andelar. Utöver nämnda parterns intresse av att Företrädesemissionen kan genomföras framgångsrikt, bedöms det inte föreligga några ekonomiska eller andra intressen eller några intressekonflikter mellan parterna som i enlighet med ovanstående har ekonomiska eller andra intressen i Företrädesemissionen.</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ansvariga personer, information från tredje part och godkännande av behörig myndighet

Ansvariga personer

Styrelsen för Acrinova är ansvarig för innehållet i Prospektet. Enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats. Styrelsen presenteras närmare i avsnittet *"Styrelse och ledande befattningshavare"*.

Upprättande och registrering av Prospektet

Detta Prospekt har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129. 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. Prospektet har upprättats som en del av ett EU-tillväxtprospekt i enlighet med artikel 15 i förordning (EU) 2017/1129.

Rådgivare

Avanza agerar Sole Coordinator och Bookrunner till Acrinova i samband med Företrädesemissionen. Advokatfirman Vinge KB är legal rådgivare till Acrinova i samband med Företrädesemissionen. Dessa har biträtt Bolaget i upprättandet av Prospektet. Då samtliga uppgifter i Prospektet härrör från Bolaget, friskriver sig Avanza och Advokatfirman Vinge KB från allt ansvar i förhållande till befintliga och blivande aktieägare i Acrinova och avseende andra direkta eller indirekta ekonomiska konsekvenser till följd av investerings- eller andra beslut som helt eller delvis grundas på uppgifter i Prospektet. Avanza är även emissionsinstitut i Företrädesemissionen.

Intressen och intressekonflikter

Avanza agerar Sole Coordinator och Bookrunner till Bolaget i samband med Företrädesemissionen samt agerar emissionsinstitut i Företrädesemissionen. Avanza erhåller en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster i samband med Företrädesemissionen. Därutöver har Avanza inga ekonomiska eller andra intressen i Företrädesemissionen. Därtill har Avanza tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, tjänster inom ramen för den ordinarie verksamheten och i samband med andra transaktioner åt Acrinova för vilka de erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning.

Advokatfirman Vinge KB har agerat legal rådgivare till Acrinova i samband med Företrädesemissionen. Dessa kan komma att tillhandahålla ytterligare legal rådgivning till Bolaget.

Ett antal aktieägare och nyckelpersoner i Bolaget har åtagit sig att teckna aktier i Företrädesemissionen motsvarande sina respektive pro rata-andelar.

Utöver nämnda parter intresse av att Företrädesemissionen kan genomföras framgångsrikt, bedöms det inte föreligga några ekonomiska eller andra intressen eller några intressekonflikter mellan parterna som i enlighet med ovanstående har ekonomiska eller andra intressen i Företrädesemissionen.

Information från tredje part

Prospektet innehåller information från tredje part. Bolaget bekräftar att information från tredje part har återgetts korrekt och att såvitt Bolaget känner till, och kan utröna av information som har offentliggjorts av tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Värderingsintygen avseende Bolagets fastighetsbestånd, vilka har införlivats i Prospektet genom hänvisning och finns tillgängliga på Acrinovas hemsida www.acrinova.se ("**Värderingsintygen**"), har utfärdats på Bolagets begäran av de oberoende sakkunniga värderarna Newsec Advice AB, org.nr 556305-7008, Kungsportsavenyen 33, 411 36 Göteborg och Widehov Konsult AB, org.nr 556468-6169, Igelkottsvägen 9, 246 52 Löddeköpinge under juni 2020 samt perioden augusti - november 2020 med värderingstidpunkt den 2020-06-31, 2020-08-31, 2020-09-04, 2020-11-25, 2020-12-07 respektive 2021-01-19. Värderingsintygen omfattar hela Bolagets fastighetsportfölj per den 31 mars 2021 och anger att fastigheternas sammanlagda marknadsvärde är 822 400 TSEK. Mellanskillnaden med det bokförda värdet av fastigheterna per 31 mars 2021 om 131 667 TSEK utgörs av nedlagda kostnader i projekt. De oberoende värderarna har inte något väsentligt intresse i Bolaget och har godkänt att Värderingsintygen infogas i Prospektet. Efter att värderingsintygen utfärdats har inga materiella förändringar ägt rum.

Källförteckning

- Arbetsförmedlingen, januari 2021
<https://arbetsformedlingen.se/om-oss/press/pressmeddelanden?id=94DED7B8BAE3D07B> (hämtad 11 mars 2021)
- Europeiska Centralbanken, mars 2021
<https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2021/html/ecb.mp210311~35ba71f535.en.html> (hämtad 18 mars 2021)
- Federal Reserve, Monetary Policy Report, mars 2021
<https://www.federalreserve.gov/monetarypolicy/files/fomcprojtabl20210317.pdf> (hämtad 18 mars 2021)
- Folkhälsomyndigheten, februari 2021
<https://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2021/02/forlangd-tid-for-uppdrag-till-myndigheterna-for-att-fler-ska-arbeta-hemma/> (hämtad 11 mars 2021)
- International Monetary Fund, IMF, World Economic outlook, januari 2021
<https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2021/01/26/2021-world-economic-outlook-update> (hämtad 11 mars 2021)
- Newsec, Tredje starkaste fastighetsåret någonsin, januari 2021
<https://www.realtid.se/2020-tredje-starkaste-fastighetsaret-nagonsin> (hämtad 11 mars 2021)
- Riksbanken penningpolitisk rapport, februari 2021
<https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ppr/svenska/2021/210210/penningpolitisk-rapport-februari-2021.pdf> (hämtad 18 mars 2021)
- SCB, Befolkningsfranskrivning, januari 2021
<https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/befolkningsprognos-for-sverige/> (hämtad 11 mars 2021)
- SCB, Befolkningsstatistik, januari 2021
<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningens-sammansattning/befolkningsstatistik/> (hämtad 11 mars 2021)
- SCB, BNP, augusti 2020
<https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/samhallets-ekonomi/bnp-i-sverige/> samt hämtad statistik från SCB (hämtad 11 mars 2021)

- SCB, BNP-indikator kalenderkorrigerad, volymförändring från motsvarande kvartal föregående år, februari 2021
<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/nationalrakenskaper/nationalrakenskaper/nationalrakenskaper-kvartals-och-arsberakningar/> (hämtad 11 mars 2021)
- SCB, KPIF, mars 2021
<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumtion/konsumentprisindex/konsumentprisindex-kpi/pong/tabell-och-diagram/konsumentprisindex-med-fast-ranta-kpif-och-kpif-xe/kpif-12-manadersforandring/> (hämtad 18 mars 2021)
- SCB statistik över inflation, januari 2021
<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/priser-och-konsumtion/konsumentprisindex/konsumentprisindex-kpi/pong/tabell-och-diagram/konsumentprisindex-kpi/inflation-i-sverige/> (hämtad 11 mars 2021)
- Skåneregionen, Öresundsintegration, januari 2020
<https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/befolkningsprognos-for-sverige/> (hämtad 11 mars 2021)
- SVEFA, 2020 ytterligare ett rekordår tack vare en stark slutspurt, januari 2021
<https://www.svefa.se/kunskap/analys-transaktionsaret-2020/> (hämtad 11 mars 2021)
- SVEFA, Svensk Fastighetsmarknad 2020, oktober 2020
<https://www.svefa.se/kunskap/infor-sv-fastighetsmarknad-2020/> (hämtad 11 mars 2021)
- Swedbank Economic Outlook, januari 2020
<https://internetbank.swedbank.se/ConditionsEarchive/download?bankid=1111&id=WEBDOC-PRODE48094252> (hämtad 11 mars 2021)
- Swedbank Economic Outlook, januari 2021
<https://internetbank.swedbank.se/ConditionsEarchive/download?bankid=1111&id=WEBDOC-PRODE72140689> (hämtad 11 mars 2021)
- United States Trade Representative, december 2019
<https://ustr.gov/about-us/policy-offices/press-office/press-releases/2019/december/united-states-and-china-reach>, (hämtad 11 mars 2021)
- World Health Organization, mars 2020
<https://www.who.int/director-general/speeches/detail/who-director-general-s-opening-remarks-at-the-media-briefing-on-covid-19---11-march-2020>, (hämtad 11 mars 2021)
- Öresundsinstitutet, Öresundsregionen har 4,1 miljoner invånare, februari 2021
<https://www.oresundsinstitutet.org/fakta-oresundsregionen-har-41-miljoner-invanare/> (hämtad 11 mars 2021)

Motiv för erbjudandet

Acrinova är ett fastighetsbolag med huvudkontor i Malmö och med fokus på fastigheter i Södra Sverige, främst i Öresundsregionen. Genom ett strategiskt fokus på fastigheter med hög utvecklingspotential skapar Acrinova långsiktigt hållbara värden, för såväl samhällen som aktieägare. Sedan starten har grundarna stöttat Bolaget finansiellt genom att ständigt investera kapital som tillåtit Acrinova att bygga upp en portfölj med ett fastighetsvärde som per den 31 mars 2021 uppgick till cirka 954 MSEK med en omsättning om cirka 115 MSEK. Efter kvartalets utgång har Acrinova offentliggjort Bolagets största förvärv hittills. Förvärvet avser fyra fastigheter i Skåne som kommer tillföra långsiktigt stabila intäkter till affärsområdet Acrinova Fastigheter samt cirka 10 000 kvadratmeter outnyttjad mark med byggrättspotential. Acrinova ser stor potential i den förvärvade marken som utgör en bra tillgång för att utveckla Bolagets projektportfölj.

Acrinova har som målsättning att vid utgången av 2021 inneha ett fastighetsbestånd till ett värde om minst 1,5 miljarder SEK. Som en del av arbetet att uppnå detta mål har Acrinovas styrelse beslutat att genomföra Företrädesemissionen, som förväntas tillföra Bolaget cirka 130 MSEK före emissionskostnader om cirka 5,4 MSEK. Nettolikviden från Företrädesemissionen om cirka 124,6 MSEK är tänkt att användas för att finansiera den fortsatta tillväxtstrategin och kommer därmed enbart användas till förvärv av fastigheter. Delar av emissionslikviden kommer användas för att finansiera den kontanta delen av det förvärv av fyra fastigheter som offentliggjordes den 19 april. Befintliga aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen kommer att vara föremål för en utspädningseffekt om cirka 22,2 procent av aktierna och cirka 4,9 procent av rösterna i Bolaget, men har möjlighet att ekonomiskt kompensera sig för denna utspädning genom att sälja sina teckningsrätter.

Inför Erbjudandet har ett antal större aktieägare i Bolaget, samt samtliga personer i Bolagets styrelse och ledningsgrupp, ingått teckningsförbindelser att teckna sin pro-rata andel i Företrädes-emissionen. Tillsammans utgör teckningsförbindelserna cirka 83 MSEK, vilket motsvarar cirka 64 procent av Företrädesemissionen. För mer information om erhållna teckningsförbindelser, se avsnittet *"Villkor och anvisningar – Teckningsförbindelser"*.

Malmö, 7 maj 2021
Acrinova AB (publ)
Styrelsen

Strategi, resultat och företagsklimat

Prospektet innehåller viss marknads- och branschinformation som kommer från tredje part, bland annat statistik och information från branschpublikationer samt annan offentlig tillgänglig information. Även om informationen har återgivits korrekt och Bolaget anser att källorna är tillförlitliga har Bolaget inte oberoende verifierat informationen, varför dess riktighet och fullständighet inte kan garanteras. Information som anskaffats från tredje part har återgetts korrekt och såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av denna tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

Marknadsöversikt

Nedan följer en beskrivning av de marknader där Acrinova är verksam. Marknadsöversikten behandlar världsekonomin, Sveriges ekonomi, demografi och svensk fastighetsmarknad i sin helhet såväl som den regionala fastighetsmarknaden där Acrinova verkar.

Makroekonomiska utsikter

Global ekonomi

Världsekonomin mattades av under 2019 på grund av osäkerheter. Den ökade osäkerheten kring världsekonomin framtida utveckling uppstod till följd av bland annat politisk turbulens och stora globala risker. Under året påverkade flera stora händelser världsekonomin negativt, inte minst en upptrappad handelskonflikt mellan Kina och USA, osäkerhet kring Brexit samt inhemska oroligheter i Kina och Hongkong.⁵

Efter 2019 års svaga ekonomiska utveckling inleddes 2020 med goda tillväxtutsikter då USA och Kina enades om ett preliminärt handelsavtal.⁶ Den positiva utsiktsskildern skulle dock visa sig bli kortvarig, då rapporter om den globala spridningen av Covid-19-viruset skapade stor osäkerhet. När sedan Världshälsoorganisationen, WHO, den 11 mars klassificerade Covid-19-virusets utbrott som en global pandemi blev osäkerheten kring världsekonomin framtida utveckling mycket osäker.⁷

Den globala spridningen av Covid-19-viruset har haft stora konsekvenser på ekonomin globalt. Initialt fallande börser, nedgående utveckling av besöksnäringen, varsel och permitteringar är exempel på virusets effekter mot hela världsekonomin. De makroekonomiska effekterna av viruset är svåra att kvantifiera. BNP-tillväxten mattades av kraftigt under 2020 till följd av lägre utvecklingstakt i samhället, begränsad tillverkningsindustri och minskad import. IMF presenterade i sin prognos i januari 2021 en preliminär global BNP-nedgång om -3,5 procent⁸ under 2020, vilket kan jämföras med tidigare prognos i april som indikerade en nedgång om -3,0 procent. Anledningen är att spridningen av Covid-19 har haft en större inverkan på den globala ekonomin än förväntat och att återhämtningen beräknas bli mer volatil än tidigare förutspått. Under 2021 beräknas den globala tillväxten gradvis återhämta sig, med en BNP-tillväxt som prognostiseras uppgå till 5,5 procent.⁹

Euroområdet har erfarit stora ekonomiska konsekvenser av Covid-19-virusets spridning. De negativa ekonomiska konsekvenserna har varit resultatet av de kostnader som uppstår på grund av nedstängda ekonomier och redan svaga utgångspositioner. I ett kortsiktigt perspektiv väntas arbetsmarknaderna i Europa drabbas mindre än i USA vilket delvis beror på trögheter på arbetsmarknaden, men även på grund av olika möjligheter att minska antalet arbetstimmar i stället för antalet anställda.

⁵ Swedbank Economic Outlook, januari 2020

⁶ United States Trade Representative, december 2019

⁷ World Health Organization, mars 2020

⁸ International Monetary Fund, IMF, World Economic outlook, januari 2021

⁹ International Monetary Fund, IMF, World Economic outlook, januari 2021

I mars 2021 kommunicerade den amerikanska centralbanken, Fed, att räntan lämnas oförändrad i intervallet 0,00-0,25 procent och indikerade samtidigt oförändrade räntenivåer fram till 2022.¹⁰ Även Europeiska Centralbanken, ECB, meddelade i mars 2021 att de lämnar styrräntan oförändrad på 0,00 procent tills inflationen närmar sig målet om nära 2,00 procent.¹¹ Indikationerna från de globala centralbankerna är att ränteläget fortsatt kommer vara lågt under kommande år.

Smittläget är fortfarande allvarligt och runt om i världen råder fortsatt strikta rekommendationer och restriktioner, vilket fortsatt hämmar den ekonomiska utvecklingen. Det råder dock en optimism kring en god återhämtning under året då vaccinering har påbörjats, vilket på sikt bedöms minska den snabba spridningen av Covid-19-viruset som noterats. Den amerikanska kongressen beslutade om ett andra krispaket samtidigt som den ny tillträdde administrationen arbetar för att sätta flera åtgärder och EU-länderna förväntas fortsätta ha en expansiv finanspolitik.¹² Ett etablerat lågränteläge och en globalt expansiv finanspolitik gynnar världsekonomin som prognostiseras se en återhämtning under året.

Svensk ekonomi

Den svenska konjunkturen dämpades under 2019 efter flera år av hög tillväxt. Globala oroligheter minskar investeringsviljan och därmed varuexporten både globalt och i Sverige. Den svenska BNP-tillväxten avtog under året och uppgick under 2019 till 1,4 procent, vilket kan jämföras med 2,3 procent under 2018 samt 2,4 procent under 2017.¹³

Covid-19-viruset har under det gångna året medfört negativa ekonomiska konsekvenser i Sverige, även om landet inte vidtagit lika kraftiga nedstängningsåtgärder som andra länder globalt. Med pressade marginaler och en ökad osäkerhet kring framtiden noterades initialt en nedgång i investeringar för såväl privatpersoner som företag, samtidigt som restriktioner har medfört ändrade beteende- och investeringsmönster.

Det råder stor osäkerhet om hur den ekonomiska situationen kommer att påverkas framöver. De tidigare samlade prognoserna för konjunkturutvecklingen under 2020 och de närmsta kommande åren har förändrats i samband med spridningen av Covid-19-viruset. Virusets minskat efterfrågan för såväl import som export och har en inhemsk påverkan med exempelvis produktionsstopp och minskat resande vilket har haft, och kommer att ha, en påverkan på svensk ekonomi både under 2020 och 2021. Många företag har drabbats kraftigt av de restriktioner som införts för att minska spridningen av viruset, där enskilda branscher och geografiska lägen är särskilt drabbade. Bland annat har turism- och reseindustrin drabbats hårt av de reserestriktioner som införts samt till följd av att fler personer håller sig hemma i större utsträckning.

Folkhälsomyndigheten uppmanar fortsatt den svenska befolkningen att bedriva arbete på distans.¹⁴ Arbetslöshet, varsel, permittering och även konkurser har ökat kraftigt under det gångna året vilket har varit direkta resultat av pandemins ekonomiska effekter. Samtidigt visade flera branscher och sektorer goda resultat under året vilket påvisar att viruset inte slår hårt mot alla branscher.¹⁵

Sveriges inflation (KPIF) uppgick under 2019 till 1,7 procent och var därmed strax under Riksbankens inflationsmål om 2,0 procent.¹⁶ I samband med att inflationen under flera års tid varit nära Riksbankens inflationsmål beslutade Riksbanken i december 2019 att höja reporäntan med 25 punkter till 0,00 procent. Trots en nedgång i den svenska ekonomin där inflationen för året inte förväntas uppnå inflationsmålet beslutade Riksbanken i februari 2021 att lämna reporäntan oförändrad på 0,00 procent och indikerar oförändrade räntenivåer de kommande åren.¹⁷ Antalet varsel och permitteringar har ökat i spåren av pandemin, dock ökade arbetslösheten för helåret mindre än tidigare befarat. Vid slutet av 2020 uppgick arbetslösheten i Sverige till cirka 8,8 procent, vilket kan jämföras med cirka 7,4 procent i början av året, vilket

¹⁰ Federal Reserve, Monetary Policy Report, mars 2021

¹¹ Europeiska Centralbanken, mars 2021

¹² Swedbank Economic Outlook, januari 2021

¹³ SCB, BNP, augusti 2020

¹⁴ Folkhälsomyndigheten, februari 2021

¹⁵ Arbetsförmedlingen, januari 2021

¹⁶ SCB KPIF, januari 2021

¹⁷ Riksbanken penningpolitisk rapport, februari 2021

påverkar Sveriges konsumtion negativt.¹⁸ Sveriges tillväxt har visat bättre siffror än flera andra länder globalt. Under första kvartalet 2020 var Sverige ett av få länder som visade en positiv BNP-tillväxt om 0,5 procent. Motsvarande siffra för andra kvartalet uppgick till -8,2 procent vilket främst drevs av fallande export och avtagande hushållskonsumtion. För tredje kvartalet uppstod viss återhämtning då BNP-tillväxten uppgick till -3,5 procent.¹⁹ Sammantaget uppgick Sveriges BNP-tillväxt till -3,4 procent under 2020 och en återhämtning bedöms påbörjas under innevarande år.

Tabellen nedan presenterar nyckelinformation rörande den svenska ekonomin samt prognoser för framtida utveckling.

Basscenario februari 2021

Makroekonomisk prognos	2016	2017	2018	2019	2020	2021 E	2022 E
BNP-tillväxt, % (Årlig förändring)	3,30	2,40	2,30	1,40	-3,10	2,90	3,90
Inflation (KPIF), %	1,40	2,00	2,10	1,70	0,50	1,50	1,30
Sysselsättning, % (Årlig förändring)	1,50	2,30	1,80	0,70	-1,30	-0,40	1,20
Styrränta (Reporänta)	-0,50	-0,50	-0,25	0,00	0,00	0,00	0,00

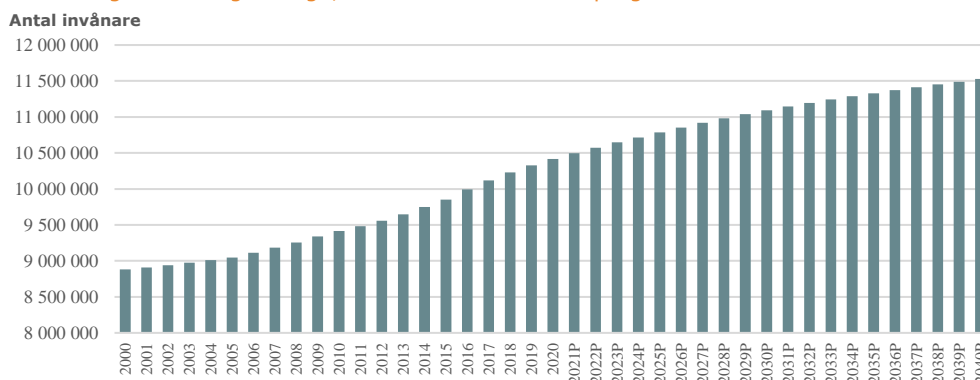
Källor: SCB och Riksbanken

Demografiska utsikter

Befolkningsmängden i Sverige har ökat kraftigt de senaste åren och Sverige prognostiseras ha en fortsatt hög befolkningstillväxt kommande år. Sedan år 2000 har den svenska befolkningen ökat med cirka 1,5 miljoner invånare, motsvarande en befolkningstillväxt om cirka 17 procent. Befolkningstillväxten har huvudsakligen skett via immigration, men är även ett resultat av ett positivt födelsenetto där födelsetalen överstiger dödsfrekvensen. Under helåret 2020 ökade befolkningen med cirka 0,8 procent, vilket är den lägsta befolkningsökningen sedan 2005. Den låga folkökningen beror på en kraftigt avtagande invandring och en ökning av dödsfall under Covid-19-pandemin. Även antalet födda minskade marginellt under 2020, vilket resulterade i ett lägre födelsenetto än tidigare år.²⁰

I början av 2017 överskred den svenska befolkningen 10 miljoner invånare och befolkningen i Sverige prognostiseras överstiga 11 miljoner invånare år 2029, varefter befolkningstillväxten fortsatt förväntas stiga kraftigt.²¹

Befolkningsutveckling Sverige, utfall 2000-2020 samt prognos 2021-2040



Källa: SCB, februari 2021

¹⁸ Arbetsförmedlingen, januari 2021

¹⁹ SCB, BNP-indikator kalenderkorrigerad, volymförändring från motsvarande kvartal föregående år, februari 2021

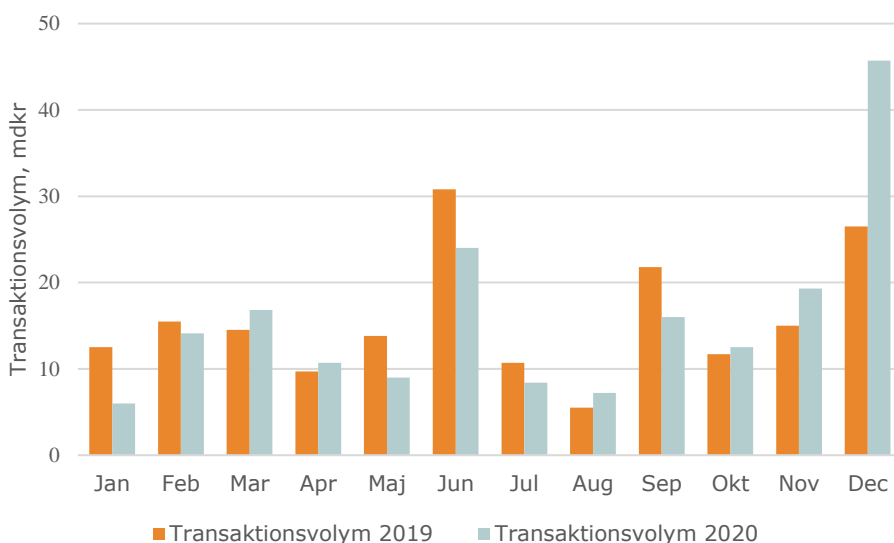
²⁰ SCB, Befolkningsstatistik, januari 2021

²¹ SCB, Befolkningsframskrivning, januari 2021

Den svenska fastighetsmarknaden

Den svenska fastighetsmarknaden är en av världens mest likvida och förväntas ha en fortsatt hög transaktionsintensitet kommande år. Det internationella intresset för den svenska fastighetsmarknaden är fortsatt stort vilket delvis är ett resultat av Sveriges låga styrränta och en stabil politisk miljö. Efter 2019 års historiskt höga transaktionsvolym inledde transaktionsmarknaden rekordstarkt i början av 2020. Med ett starkt avslut på året lyckades den preliminära transaktionsvolymen för 2020 landa på 194 Mdkr, vilket kan jämföras med året innan då transaktionsvolymen uppgick till 189 Mdkr.²² Trots ett dämpat ekonomiskt klimat råder fortsatt hög transaktionsvolym på den svenska fastighetsmarknaden där transaktionsmarknaden fortsatt är kvar på historiskt höga nivåer.

Med en fortsatt likvid fastighetsmarknad och en fortsatt lågräntemiljö där fastigheter är ett attraktivt investeringsalternativ jämfört med andra placeringar sker en ökad allokering till fastigheter som investeringslag. Under 2020 stod internationellt kapital för cirka 27 procent²³ av den totala transaktionsvolymen, vilket är en hög nivå ur ett historiskt perspektiv. Exempelvis har det amerikanska riskkapitalbolaget Blackstone genomfört flera stora portföljtransaktioner på den svenska fastighetsmarknaden under 2020. Trots en dämpad ekonomisk tillväxt tros det attraktiva investeringsklimatet i form av låga räntor och låg inflation skapa en fortsatt hög investeringstakt på den svenska fastighetsmarknaden.²⁴



Källa: Svefa (affärer > 10 mkr exkl. förvärv av majoritetsposter i börsnoterade bolag)

Öresundsregionen

Öresundsregionen består av Skåne på den svenska sidan av Öresund samt Själland, Lolland, Falster; Mön och Bornholm på den danska sidan. Öresundsregionen är Nordens största och mest tätbefolkade storstadsområde med över fyra miljoner människor, varav cirka två tredjedelar bor på den danska sidan och resterande tredjedel bor på den svenska sidan av Öresund.²⁵ Öresundsregionen har vuxit med över 320 000 invånare på 10 år, och vid årsskiftet 2020/2021 bodde det närmare 4,1 miljoner personer i regionen. Befolkningen i Öresundsregionen ökade med cirka 22 000 invånare under 2020, vilket motsvarar en ökning med 0,5 procent.²⁶

²² SVEFA, 2020 ytterligare ett rekordår tack vare en stark slutspurt

²³ Newsec, Tredje starkaste fastighetsåret någonsin, januari 2021

²⁴ SVEFA, 2020 ytterligare ett rekordår tack vare en stark slutspurt

²⁵ Skåne-regionen, Öresundsintegration, januari 2020

²⁶ Öresundsinstitutet, Öresundsregionen har 4,1 miljoner invånare, februari 2021

Starkast har befolkningstillväxten varit i Skåne, där befolkningen ökade med 0,8 procent under 2020. Under den senaste tioårsperioden är Köpenhamn och Malmö de kommuner som haft den starkaste befolkningstillväxten i regionen, följt av Staffanstorps, Burlövs, Helsingborgs och Lommans som alla vuxit med mer än 15 procent sedan 2011. Greater Copenhagen-regionen (avser Öresundsregionen och Region Halland), som också har en stark befolkningstillväxt, innefattar totalt 4,4 miljoner invånare.²⁷

Demografi i Öresundsregionen

Under en lång tid har såväl Region Hovedstaden (Köpenhamnsregionen) såväl som Region Skåne vuxit snabbare än respektive riksgenomsnitt och denna utveckling förväntas fortsätta under de närmaste tio åren. Enligt de befolkningsprognoser som Danmarks Statistik och Statistiska Centralbyrån årligen presenterar kommer befolkningstillväxten i regionen att fortsätta i samma takt som visats upp sedan Öresundsbron öppnades. Under år 2028 förväntas Öresundsregionen ha över 4,3 miljoner invånare.

I jämförelse med andra större städer i Sverige och Danmark har Köpenhamn och Malmö vuxit väldigt starkt under de senaste tio åren. Befolkningen i städerna förväntas fortsatt att öka och Malmö närmar sig platsen som Skandinaviens femte största stad. Vid årsskiftet 2020/2021 hade Region Skåne totalt 1 389 336 invånare. Enligt Skånes befolkningsprognos förväntas Skånes befolkning öka till 1 486 000 invånare år 2028.

De kommuner i Öresundsregionen som hade starkast befolkningstillväxt under förra året befinner sig Svedala, Staffanstorps och Båstads i Skånes län samt Höje Taastrup utanför Köpenhamn som alla vuxit med cirka 2 procent under 2020. Enbart sju av regionens 79 kommuner har haft en minskad befolkning under det senaste decenniet. Simrishamn är den enda svenska kommunen där befolkningen minskat sedan 2011, medan Kalundborg, Albertslund, Vordingborg, Guldborgsund samt Lolland och Bornholm är de danska kommuner där befolkningen minskat.²⁸

Utveckling och transaktionsaktivitet på regionens fastighetsmarknad²⁹

Malmö

Öresundsbron och de förbättrade kommunikationerna mellan Danmark och Sverige har förändrat Malmö som stad och fått stor betydelse för fastighetsmarknaden. För 20 år sedan fanns varken bostäder eller verksamheter i delar av vad som i dag utgör Malmös A-läge. Utbyggnaden av bostäder i Malmö under senare år har till stor del skett inom exploateringsområdena i de södra och västra delarna av staden. Områden som Hyllie, Elinelund, Limhamns Sjöstad och delar av Västra Hamnen är nu tydligt etablerade på Malmös bostadsmarknad. Det finns ett stort intresse för nyproduktion i hela Malmö, inte bara i havsnära lägen. Staden har dock också en vilja att bevara och komplettera miljöer och inte enbart möjliggöra nya utvecklingsområden.

Transaktionsmarknaden var avvaktande under 2020. Intresset är fortsatt stort för bostadsinvesteringar, men utbudet har varit begränsat. En av de större affärerna var Triansons förvärv av tre bostadsfastigheter i centrala Malmö och en fastighet i Arlövs. Säljare var Svensk Handel Pensionskassa. Fastigheterna omfattar 19 700 kvadratmeter fördelat på drygt 210 lägenheter med tillhörande kommersiella lokaler. Köpeskillingen uppgick till 400 mkr, motsvarande ca 20 300 kr/kvm. Transaktionsaktiviteten i Malmö avseende kommersiella fastigheter var låg under 2020. En noterbar transaktion är Castellums förvärv av kontorsfastigheten Von Conow 57 i centrala Malmö av SBB. Fastigheten har bytt ägare ett antal gånger sedan 2008 då AP Fastigheter förvärvade Vasakronan. Befintlig hyresgäst är statliga Domstolsverket som dock ska flytta till Nyhamnen i slutet av 2022, till ett projekt som även det uppförs av Castellum.

²⁷ Öresundsinstitutet, Öresundsregionen har 4,1 miljoner invånare, februari 2021

²⁸ Öresundsinstitutet, Öresundsregionen har 4,1 miljoner invånare, februari 2021.

²⁹ Svefa, Svensk Fastighetsmarknad 2020, oktober 2020.

Lund

Fastighetsmarknaden i Lund har stått väl emot konsekvenserna av corona-pandemin. Ett diversifierat näringsliv, med stort fokus på forskning och utveckling – och en nära koppling till universitet och universitetssjukhus – gör att Lund står väl rustat i lågkonjunktur. Nyproduktionen på bostadsmarknaden ligger på en historiskt hög nivå. Något svagare marknadsförutsättningar kan noteras för kommersiella fastigheter, särskilt projekt med konkurrens från nya etableringar vid spårvägsstationerna.

Lund har en stark ställning som ett ledande centrum för forskning, utveckling och utbildning, något som också sätter stor prägel på fastighetsmarknaden. Etablerade forsknings- och företagsparker som Ideon Science Park, Medicon Village, och Science Village Scandinavia, har en positiv effekt för näringslivet, inte bara i Lund utan även i Öresundsregionen i stort. I Lund finns ett starkt nyföretagande och flera internationellt etablerade aktörer inom näringslivet med fokus på forskning och utveckling har etablerat sig i staden.

Direktavkastningskraven på bostadsmarknaden i Lund har under flera år uppvisat en stadigvarande positiv trend. Transaktionsaktiviteten under 2020 har varit fortsatt låg. Den låga transaktionsaktiviteten var dock inte en följd av corona-relaterad osäkerhet, utan berodde snarare på att det sällan kommer ut fastigheter på marknaden. De stora aktörerna har ett långsiktigt perspektiv och innehar bestånd med fastigheter som sällan, eller aldrig, kommer ut på marknaden. Det kommersiella fastighetsbeståndet i Lund är koncentrerat till relativt få aktörer, något som medför en viss inlåsnings effekt som begränsar hyresgästernas alternativ vid omflyttning och gör det svårt för nya aktörer att ta sig in på marknaden. Under 2020 noterades inga representativa försäljningar av kommersiella fastigheter, men marknaden bedöms stå väl emot rådande lågkonjunktur.

Helsingborg

Helsingborgs befolkningsutveckling är fortsatt mycket god och nyproduktion av bostäder sker inom i princip samtliga delmarknader. Förutom stadsförnyelseprojektet H+ i stadens västra delar kommer en stor del av utbyggnaden framöver ske i Östra Ramlösa, ett nytt utvecklingsområde i stadens östra delar. Bostadsmarknaden bedöms stå stark, men den lågkonjunktur som corona-pandemin medfört sätter press på näringslivet. Arbetslösheten har ökat och botten bedöms inte vara nådd.

Transaktionsaktiviteten avseende bostadsfastigheter i Helsingborg har under de senaste åren varit god med sjunkande direktavkastningskrav inom samtliga delmarknader, men den positiva trenden bedöms nu ha planat ut. Under 2020 noterades en minskad transaktionsaktivitet, något som emellertid främst bedöms vara ett resultat av få villiga säljare snarare än av ett minskat investeringsintresse. Trots lågkonjunktur bedöms efterfrågan för 2021 vara fortsatt stark. På sikt kommer vi dock sannolikt att se långsamt stigande direktavkastningskrav om svensk ekonomi går in i en fas med svagare tillväxt och stigande räntor. Helsingborg har ett strategiskt logistikläge, något som också visar sig i näringslivet vars stora branscher utgörs av handel och transport/magasiner. Lager- och logistiketableringarna i anslutning till E4/E6/E20 ökar kontinuerligt och en positiv följd av den svaga svenska kronan har varit att danska bolag valt att förlägga sin logistik i Sverige, och då särskilt i Helsingborg. Den växande e-handeln och långa triple net-avtal medför ett stort investeringsintresse för logistikfastigheter, som är ett av de segment som stått väl emot i den lågkonjunktur som corona-pandemin medfört. Helsingborgs stora logistikkluster väntas bidra till att stärka inte bara Helsingborg, utan hela regionens näringsliv framöver.

Konkurrenter

Inom fastighetsbranschen är konkurrenter ofta desamma som samarbetspartners, genom exempelvis branschorganisationer i området där Acrinova deltar. Inom dessa organisationer hjälper bolagen varandra bland annat att fylla vakanser eller göra fastighetstransaktioner som kan passa bättre i ett annat bolag eller organisation. Bolagen är dock ofta konkurrenter inom exempelvis budgivning. Exempel på konkurrerande bolag är K-fastigheter, Wihlborgs, Castellum, SPL (Swedish Logistic Property) och Brinova.

Verksamhetsbeskrivning

Historik

Acrinova bildades under hösten 2014, med målsättning att bygga, förvärva, utveckla och förvalta fastigheter. Från början hade Bolaget ett fokus på den nisch inom fastighetsmarknaden som utgörs av logistikfastigheter specialanpassade för e-handelsbranschen. Acrinovas första förvärv var fastighetsbolaget Vissol AB. För att underlätta fastighetsförvärv, men också för att få tillgång till kapital från aktiemarknaden, valde styrelsen att i början av 2015 notera Bolaget på Spotlight Stock Market (dåvarande AktieTorget), där Bolagets aktie handlades till och med december 2019 då Acrinova tog steget till Nasdaq First North. Bolaget genomförde bytet av marknadsplats som ett naturligt steg på sin tillväxtresa. Sedan bolagsbildningen har fokus expanderats från att vara ett nischat fastighetsbolag mot e-handelsbranschen, till att både förvärva, producera och förvalta ett stort antal olika fastigheter, med fokus på kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Sedan dess har Acrinova successivt växt och expanderat såväl sitt eget fastighetsbestånd som sin portfölj av förvaltade fastigheter.

Verksamhet

Acrinova är ett fastighetsbolag med huvudkontor i Malmö och med ett fokus mot kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Per den 31 mars 2021 äger Bolaget ett fastighetsbestånd i södra Sverige om 31 fastigheter till ett totalt marknadsvärde om cirka 954 MSEK. Bolagets intäkter kommer främst från hyresintäkter, men Bolaget skapar även mervärde genom värdeskapande förbättringar, projektutveckling och nyproduktion av fastigheter. Genom Bolagets olika affärsområden Acrinova Fastigheter, Acrinova Projekt samt Acrinova Förvaltning tar Bolaget ett helhetsansvar som ägare, förvaltare och fastighetsutvecklare.

Acrinova avser att vara långsiktiga ägare av sina fastigheter i syfte att skapa ett starkt kassaflöde i Bolaget. Även om Acrinova är ett ungt bolag finns det en lång samlad erfarenhet från fastighetsbranschen i både styrelse, ledning och en organisation med gedigen lokal expertis. Genom engagerade medarbetare med kompetens att hitta lämpliga investeringsobjekt och med förmåga och nytänkande utvecklar Acrinova fastigheterna till att nå sin fulla potential och kan agera framgångsrikt på en fastighetsmarknad i ständig förändring.

Acrinova förvaltar sitt fastighetsbestånd med egen personal och med sitt koncept för närförvaltning. Närförvaltning utgår från ett lokalt perspektiv och bygger på den kunskap och insikt om fastigheterna som byggs upp genom de egna medarbetarna. Kontinuitet och dialog skapar en stark förankring i det lokala nätverket och en förståelse för varje ort och delmarknad. På så sätt skapas närhet till kunderna, hög tillgänglighet och snabba beslutsvägar. Närförvaltningen skapar tillväxtförutsättningar för Acrinova och ger en kännedom och ett kontaktnät i regionen som ger Acrinova fördelar vid identifiering av nya och potentiella förvärvsobjekt.

Vision

Acrinova ska utvecklas till den främsta värdebyggaren inom utvalda delar av fastighetsmarknaden i södra Sverige och den attraktiva tillväxtmarknaden "Greater Copenhagen". Med kompetens och lokal närvaro, med strategisk inriktning på fastigheter med hög potential och med en grön profil och inriktning på hållbarhet ska Acrinova vara det självklara valet för hyresgäster, partners och investerare.

Bolagets Nollvision är en integrerad och naturlig del av affärsmodellen och ambitionen är att nya fastigheter byggs för att vara självförsörjande på energi med hjälp av förnybara energikällor. Acrinova arbetar också löpande för att energianpassa befintliga fastigheter så långt som möjligt, för att minska deras klimatavtryck.

Affärsidé

Acrinova ska äga, förvalta, utveckla och producera fastigheter med hög utvecklingspotential för att skapa långsiktigt hållbar avkastning till sina aktieägare. Genom att ta ett aktivt helhetsansvar, vara långsiktiga och med gedigen kompetens ska Acrinova bidra till utvecklingen av de orter där verksamhet bedrivs.

Målsättningar

Bolaget befinner sig i substantiell tillväxt och har under den senaste tiden meddelat ett antal planerade fastighetsförvärv som enligt styrelsen kommer bidra med ytterligare tillväxt. Med anledning av pågående expansion och utveckling har styrelsen fastslagit ett antal finansiella och operationella målsättningar för kommande år.

Finansiella mål

- Acrinova har idag ett fastighetsvärde om cirka 954 MSEK. Målsättningen avseende fastighetsvärde är att det vid utgången av 2021 ska uppgå till minst 1,5 miljarder SEK, för att därefter öka till cirka 4 miljarder SEK vid utgången av 2025.

Operationella mål

- Fastigheternas energiförbrukning - Senast 2025 ska samtliga fastigheter vara inventerade avseende energiprestanda.
- Byggnadernas miljöpåverkan - Samtliga nybyggnadsprojekt ska vara registrerade på nivå "Silver" enligt Sweden Green Building Council system för miljöcertifiering. Detta innebär en tydlig markering om att Acrinova är engagerad i miljöfrågor och tänker på personal som ska verka i lokalerna. Bland annat måste solskydd, ljudmiljö och ventilation vara bättre än grundkraven. Nyproducerade fastigheter skall ha en nollvision för energianvändning, dvs. att den producerar lika mycket grön energi som den förbrukar, vilket är möjligt genom energisnåla installationer som t.ex. bergvärme och solceller.
- Transporters miljöpåverkan - Senast 2025 ska företags- och tjänstebilar drivas med biobaserade drivmedel eller vara eldrivna, laddhybrider, alternativt en kombination av dessa.

Strategi

Acrinovas målsättning är att generera hållbar och attraktiv värdetillväxt och avkastning till sina aktieägare.

Acrinova är verksamt på den svenska sidan av Öresunds-regionen, som är en del av den dynamiska "Greater Copenhagen". Med över 4 miljoner invånare är Greater Copenhagen Nordens mest tätbefolkade region och även den största arbetsmarknaden. Här genereras mer än 25 procent av Sveriges och Danmarks gemensamma BNP. I denna gränsöverskridande region finns också ett flertal universitet och högskolor vilket ger företag tillgång till kvalificerad arbetskraft. Acrinova bedömer att denna tillväxtregion ger utmärkta förutsättningar för långsiktigt hållbara fastighetsinvesteringar.

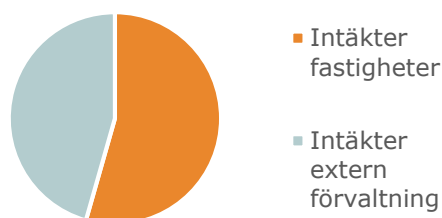
Acrinova har en strategisk inriktning som innebär att Bolaget identifierar, utvecklar och förvaltar fastigheter med hög potential och som ibland har förbisetts av andra aktörer. Förmågan att identifiera objekt med potential, i kombination med god marknadskännedom, är faktorer som bidrar positivt till värdeutvecklingen. Fastigheterna i beståndet har en sammansättning, ett hyresgästbestånd och en geografisk exponering som ger en god motståndskraft mot att påverkas av oväntade eller plötsliga svängningar i samhällsekonomin.

I syfte att erbjuda attraktiv avkastning kan Acrinova komma att sälja fastigheter vars värde har nått sin fulla potential eller fastigheter som inte längre bedöms vara kärninnehav.

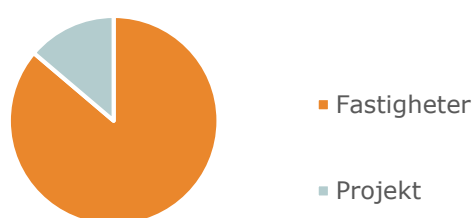
Affärsområden

Acrinova består av tre affärsområden, Fastighet, Projekt samt Förvaltning, som alla har utvecklats väl de senaste åren. I takt med att affärsområdet Fastighet, ägande av fastigheter, växt det senaste året har Bolaget valt att satsa ytterligare på att öka fastighetsbeståndet, tillsammans med ytterligare förvärv av projektfastigheter med god värdepotential inom affärsområdet Projekt. Genom att fokusera på att förvärva fastigheter med förädlingspotential, med exempelvis vakansgrader som Bolaget bedömer som möjliga att förbättra, kan Acrinova förvärva fastigheter till ett lägre pris och en högre direktavkastning. Det är genom den lokala förankringen och kännedomen i Öresundsregionen som Acrinova snabbt och effektivt kan fylla vakanser och öka fastighetsvärdet och hyresintäkterna. Av Bolagets omsättning mellan den 1 januari 2021 – 31 mars 2021 utgjordes 54,4 procent av hyresintäkter och 45,6 procent av intäkter från extern förvaltning. Den 26 april 2021 meddelade Acrinova att Bolaget avyttrat bolagen VVS-Huset AB samt Acrinova Fastighetsservice AB till det nybildade bolaget Startplattan 990059 AB u.n.t. Öresunds Fastighetsservice AB ("**Öresunds Fastighetsservice**"). Acrinova kommer efter transaktionen att äga Öresunds Fastighetsservice till 45 procent. Acrinova har därmed fortsatt kontroll över verksamheten samt dess utveckling. Avyttringen genomfördes för att renodla verksamheten och ytterligare öka sitt fokus mot affärsområdet Acrinova Fastighet.

Intäkter

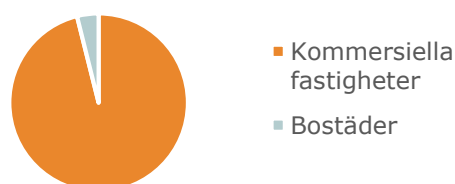
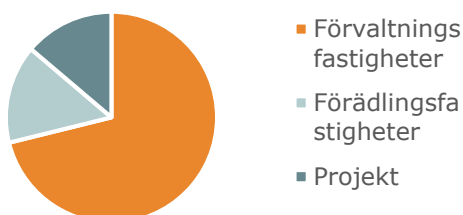


Värde på fastigheter samt projekt



Acrinova Fastighet

Acrinova äger i dagsläget 31 fastigheter i södra Sverige. Bolaget fokuserar på att förvärva olika typer av kommersiella fastigheter såsom kontor, lager och logistik i Öresundsregionen. Även då fokus ligger mot kommersiella fastigheter kan samhälls- och bostadsfastigheter komma att förvärfvas av Acrinova när möjligheter uppstår att genomföra förvärv till attraktiva villkor. Genom sin lokalkännedom kan Acrinova förvärva fastigheter inom bostads- eller samhällssegmenten med exempelvis vakanser för att med sin erfarenhet fylla dessa och öka värdet på fastigheten. För Acrinova är det viktigt att Bolaget förvaltar sina egna fastigheter. Bolaget är en långsiktig ägare av fastigheter men kan komma att sälja fastigheter i syfte att finansiera fastighetsförvärv som, av Bolaget, bedöms ha högre avkastningspotential. Per den 31 mars 2021 uppgick Acrinovas uthyrningsbara yta till drygt 110 000 kvadratmeter och fastighetsvärdet uppgick till cirka 954 MSEK.



Acrinova Projekt

Acrinova arbetar med alla typer av fastighetsutveckling, från mindre hyresgästanpassningar till genomgripande utvecklingsprojekt och nyproduktion. Ambitionen är att vara en självklar partner inom stads- och fastighetsutveckling på Bolagets hemmamarknader. Acrinovas projektportfölj består för närvarande av fem (5) projekt. Med en stark tro på hållbarhet har Bolaget antagit en nollvision. Nollvisionen innebär bland annat att Bolaget avser att göra samtliga av sina nyproducerade fastigheter självförsörjande på energi med hjälp av förnybara energikällor. Det innebär även att Bolaget utvecklar sina befintliga fastigheter med nya hållbara energilösningar i den utsträckning det är möjligt.

PÅGÅENDE PROJEKTFASTIGHETER

FASTIGHET	Typ av byggnad	Uthyrningsbar yta vid färdigställande	Projektfas	Planerat färdigställande	Uppskattat värde vid färdigställande**
Trelleborg Euron 1	Samhällsfastighet - Förskola	1 745	Produktion	April 2021	89 000 000
Trelleborg Euron 2	Hyreshus	4 282	Produktion	April 2022	160 000 000
Åstorp Hästhoven 6	Hyreshus	3 826	Bygglöv	2022/2023	122 000 000
Trelleborg Trucken	Logistikfastighet	3 500	Projektering	2022/2023	--
Staffanstorp Hjärup 4:6*	Hyreshus	30 000	Detaljplanändring	--	--
SUMMA		20 853			371 000 000

* Ersätter förädlingsfastighet vid produktionsstart. Avvaktar detaljplansändring.

** Projektfastigheterna är endast upptagna till nedlagd produktionskostnad inkl mark i redovisningen. Undantaget är Euron 1 och Euron 2 där övervärdet avräknas proportionerligt efterhand som byggnationen fortgår då det finns färdigt hyresavtal.

Acrinova Förvaltning

Som fastighetsförvaltare är Acrinova totalleverantör inom ekonomisk och teknisk förvaltning. Förvaltningen sker genom två dotterbolag. Acrinova är helägare av dotterbolaget Acrinova Förvaltning AB som hanterar administrativ och ekonomisk förvaltning medan den tekniska förvaltningen sker genom intressebolaget Öresunds Fastighetsservice som ägs till 45 procent av Acrinova. Med cirka 40 medarbetare i dotterbolagen täcker Bolaget in stora delar av södra Sverige och förvaltar fastigheter från Trelleborg i söder upp till Jönköping i norr. Acrinova är verksam inom en lång rad tjänster relaterade till skötsel av fastigheter inom området fastighetsservice. Dessa inkluderar allt ifrån lägenhetsbesiktningar, diverse mindre reparationer och VVS till ekonomisk förvaltning. Genom sitt helägda dotterbolag förvaltar Acrinova exempelvis cirka 17 fastigheter åt andra fastighetsägare. För förvaltningstjänsterna erhåller Acrinova ersättning enligt en betalningsmodell som är sedvanlig för branschen, det vill säga kvartalsvis betalning.

Hållbarhet

Acrinova arbetar för att skapa långsiktigt hållbara värden i Bolaget och i samhället. År 2020 blev Bolaget ISO-certifierat med fokus på miljöledningsarbete. Bolaget tar ansvar för att dess fastigheter optimeras för så låg miljöpåverkan som möjligt. Därför har ett nollvisionsmål införts, som innebär att Acrinova arbetar för att Bolagets fastigheter ska vara klimatneutrala och bidra till ett mer hållbart samhälle.

Hästhoven i Åstorp

Hästhoven är ett nytt punkthus på Åstorps kanske bästa läge. Precis i början på Storgatan med utsikt över staden och omgivningarna, sträcker sig denna byggnad mot skyarna och förvandlar en öde tomt till något finare. Hästhoven byggs enligt "Sweden Green Councils" Miljöbyggnad kategori Silver som innebär miljövänliga materialval och ett miljöfokus under byggnationen, vilket ger låg energiförbrukning för driften av fastigheten. Byggstart under 2021.

Nollenergihus i Trelleborg

Under 2020 påbörjades projekt Euron 1 och Euron 2. Först ut under våren var byggnationen av en förskola och under hösten påbörjades byggnationen av en bostadsfastighet. De båda fastigheterna byggs som nollenergihus. Genom energisnål konstruktion, solceller och bergvärme produceras lika mycket energi som fastigheterna förbrukar.

Bostadsfastigheten med 80 lägenheter och förskolan med plats för 160 barn uppförs som Miljöbyggnad Silver enligt certifieringssystemet Sweden Green Building Council.



Ombyggnation i Malmö

Under 2020 förvärvades den kommersiella fastigheten Kamaxeln 5. Fastigheten är byggd enligt Acrinovas miljömålsättning om att i största möjliga utsträckning bygga och förvalta miljö- och energineutrala fastigheter. Sedan förvärvet har Kamaxeln utrustats med solceller på taket och en värmepumplösning för att nå Acrinovas höga miljömålvision. Uppvärmningen av lokalerna kommer således att vara helt fossilfri och ske med egenproducerad el.



Förteckning över Acrinovas fastighetsbestånd

Förvaltningsfastigheter		Förädlingsfastigheter	
FASTIGHET	Yta, kvm	FASTIGHET	Yta, kvm
Burlöv Sunnanå 11:2	2 528	Landskrona Förrådet 12	15 840
Helsingborg Carnot 10	2 275	Staffanstorp Hjärup 4:6	3 750
Helsingborg Kavalleristen 11	2 126	Staffanstorp Borggård 1:372	7 150
Helsingborg Olympiaden 15	8 215	Malmö Kamaxeln 5	1 802
Karlskrona Västra Nätraby 6:17	3 000	Övriga projekt	0
Klippan Klippan 3:379	830	SUMMA	28 542
Landskrona Lamellen 1	4 927		
Landskrona Björnen 3	5 443		
Landskrona Förgasaren 1	6 384		
Landskrona Bulten 6	2 804		
Landskrona Stenen 9	3 545		
Landskrona Vevstaken 2	3 340		
Malmö Utklippan 3	1 171		
Malmö Topplocket 4	1 711		
Staffanstorp Borggård 1:385	4 684		
Staffanstorp Borggård 1:482	3 117		
Staffanstorp Borggård 1:549	1 657		
Trelleborg Trävaran 3	1 875		
Trelleborg Valfisken Större 24	264		
Trelleborg Verkstaden 10	3 982		
Trelleborg Snickeriet 4	6 326		
Trelleborg Orion 7	11 557		
Ängelholm Ankan 12	552		
SUMMA	82 312		

Förvärv av fyra fastigheter i Skåne

Den 19 april offentliggjorde Acrinova att Bolaget ingått avtal om att förvärva fyra fastigheter belägna i Lund, Helsingborg och Örkelljunga. Förvärvet är Acrinovas största affär hittills och köpeskillingen uppgår till 197 MSEK. Genom förvärvet fortsätter Acrinova att växa sin fastighetsportfölj med stabila hyresintäkter samtidigt som Acrinova erhåller cirka 10 000 kvadratmeter outnyttjad mark med byggrättspotential. Acrinova ser stor potential i den förvärvade marken som utgör en bra tillgång för att utveckla Bolagets projektportfölj.

I Lund har Acrinova förvärvat fastigheterna Markören 7 och Företaget 6. Fastigheterna är fullt uthyrda till 11 hyresgäster som tillsammans hyr 3 410 kvadratmeter. Det årliga hyresvärdet på fastigheterna beräknas uppgå till 8,7 MSEK. Fastigheten Markören 7 ligger strategiskt placerad intill Norra Ringen i Lund. Fastigheten hyrs ut till 10 hyresgäster som till stor del utgörs av restaurangaktörer som Burger King och ChopChop. I fastigheten bedriver även Lindab sin verksamhet med butik och lager. Fastigheten Företaget 6 är uthyrd till KFC och ligger i direkt

anslutning till köpcentret Nova Lund som sedan länge är den centrala handelsplatsen i Lunds kommun. Fastigheten uppfördes 2018 och hyresavtalet med KFC sträcker sig till 2038.

I Helsingborg har fastigheten Pukslagaren Västra 4 förvärvats. Fastigheten utgör 1 596 kvadratmeter och ligger väl belägen med City Gross som granne. Fullt uthyrd beräknas de årliga hyresintäkterna uppgå till 3,7 MSEK men det finns i dagsläget en vakans om 500 kvadratmeter där det pågår ett bygglovsärende. Idag hyrs fastigheten ut till Arken Zoo och Hööks Hästsport som totalt hyr 1 096 kvadratmeter av fastigheten.

Förvärvet i Örkelljunga avser fastigheten Östra Spång 6:7, även kallad Skåneporten. Fastigheten är till större delen ett arrende med befintliga hyresgäster och pågående projekt. Skåneporten är ett handelsområde som strategiskt har placerats i en korsning mellan E4:an och riksväg 24. Fastigheten har idag ett årligt hyresvärde om 1 MSEK och hyrs ut till McDonald's och Circle K. Med förvärvet av Östra Spång 6:7 medföljer även 10 000 kvadratmeter outnyttjad byggrätt på ett tomtareal om drygt 78 000 kvadratmeter. På marken kan vidareutveckling av området göras och på sikt kan området utvecklas till ett omfattande handelsområde på ett redan etablerat kommersiellt läge i norra Skåne.

Legal koncernstruktur

Bolagets företagsnamn, tillika kommersiella beteckning, är Acrinova AB (publ). Acrinovas organisationsnummer är 556984-0910 och styrelsen har sitt säte i Skåne län, Malmö kommun. Bolaget bildades i Sverige den 3 september 2014 och registrerades vid Bolagsverket den 24 september 2014. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag som regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Acrinovas LEI-kod är 54930064FHDVK3N8U251. Acrinovas aktie är sedan den 9 december 2019 noterad på Nasdaq First North Premier. Vid extra bolagsstämma den 1 mars 2021 beslutade stämman att införa två nya aktieslag, en serie A-aktier samt en serie B-aktier. Aktien handlas på Nasdaq First North Premier under kortnamnen ACRI A respektive ACRI B. Adressen till Acrinovas hemsida är www.acrinova.se. Informationen på hemsidan utgör inte en del av detta Prospekt såvida denna information inte införlivas i Prospektet genom hänvisningar.

Per datumet för prospektet är Bolaget moderbolag till 37 direkt eller indirekt ägda dotterbolag i Sverige, med undantag för Fastighets AB Trävaran 12, Öresunds Fastighetservice med dotterbolag samt Fastighets AB Lennart B Eriksson som ägs till 50, 45 respektive 34 procent av Acrinova. Då Koncernbolaget inte bedriver någon verksamhet utan all verksamhet bedrivs i dotterbolagen är moderbolaget beroende av dotterbolagen. Koncernstrukturen framgår av tabellen nedan.

BOLAG	ANDEL (%)
ACRINOVA AB (publ) org. nr 556984-0910	100
Acrinova Borggård 1:482 AB org. nr 556199-8120	100
Acrinova Hjärup AB org. nr 556481-7699	100
Acrinova Förrådet 12 AB org. nr 556490-5650	100
Acrinova Carnot 10 AB org. nr 556604-9556	100
Acrinova Utklippan 3 AB org. nr 556660-0044	100
Acrinova Trävaran 3 AB org. nr 556786-3625	100
Acrinova Förvaltning AB org. nr 556806-3381	100
Acrinova Administration AB org. nr 556800-9566	100
Acrinova Projekt AB org. nr 556879-7863	100
Acrinova Fastighets AB org. nr 559027-5862	100

	Acrinova Förgasaren 1 AB org. nr 556227-3705	100
	Acrinova Stenen 9 AB org. nr 556754-8895	100
	Acrinova Trucken 2 AB org. nr 556818-6828	100
	Acrinova Euron 2 Bostads AB org. nr 559027-5862	100
	Acrinova Klippan AB org. nr 559028-8378	100
	Acrinova Björnen 3 AB org. nr 559030-1924	100
	Acrinova Ankan Tolv AB org. nr 559034-9956	100
	Acrinova Karlskrona AB org. nr 559058-0352	100
	Acrinova Lamellen 1 AB org. nr 559080-1568	100
	Acrinova Vevstaken 2 AB org. nr 559081-1435	100
	Acrinova Kavalleristen 11 AB org. nr 559168-1126	100
	Acrinova Fastighetsbolag 3 AB org. nr 559247-3739	100
	Acrinova Citadellstaden AB org. nr 559247-3721	100
	Acrinova Rännarbanan 12 AB org. nr 559106-0396	100
	Acrinova Borggård 1:385 AB org. nr 559153-0935	100
	Acrinova Borggård 1:549 AB org. nr 559153-3616	100
	Acrinova Borggård 1:372 AB org. nr 559153-8466	100
	Acrinova AB Snickeriet 4 org. nr 559177-8658	100
	Acrinova Staffanstorps Brågarps AB org. nr 559194-8137	100
	Acrinova Södra Gränstorp AB org. nr 559196-1551	100
	Acrinova Topplocket 4 AB org. nr 556720-6338	100
	Acrinova Trelleborg Verkstaden 10 AB org. nr 556765-4982	100
	Acrinova Orion 7 AB org. nr 556853-1593	100
	Acrinova Hästhoven 6 AB org. nr 559134-6027	100
	Acrinova Sunnanå AB org. nr 559038-7121	100
	Acrinova Kamaxeln 5 AB org. nr 559259-1901	100
	Startplattan 171526 AB u.n.t. Acrinova Landskrona Karlslund AB org. nr 559306-0253	100
	Fastighets AB Trävaran 12 org. nr 559065-7853	50
	Startplattan 990059 AB u.n.t. Öresunds Fastighetsservice AB org. nr 559311-6881	45
	VVS-Huset Malmö AB org. nr 556083-8236	45
	Acrinova Fastighetsservice AB org. nr 556879-7889	45
	Fastighets AB Lennart B Eriksson org. nr 556069-1577	34

Rörelsekapitalförklaring

Acrinovas styrelse bedömer att Bolagets tillgängliga rörelsekapital är tillräckligt för dess nuvarande behov under den kommande tolv månaders perioden. I detta sammanhang menas med rörelsekapital Koncernens förmåga att få tillgång till kapital för att uppfylla sina betalningsförpliktelser i takt med att de förfaller.



Risikfaktorer

I detta avsnitt beskrivs de riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses väsentliga för Acrinovas verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna hänför sig till Acrinovas verksamhet, bransch och marknader, och omfattar vidare verksamhetsrisker, legala risker, finansiella risker och risker relaterade till aktierna och Företrädesemissionen. Bedömningen av väsentligheten av varje riskfaktor är baserad på sannolikheten för dess förekomst och den förväntade omfattningen av dess negativa effekter. I enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen") är de riskfaktorer som anges nedan begränsade till sådana risker som är specifika för Acrinova och/eller värdepapperen och väsentliga för att fatta ett välgrundat investeringsbeslut.

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

Risker relaterade till Acrinova och dess verksamhet

Koncernens rörelseresultat och lönsamhet påverkas av makroekonomiska förutsättningar och förändringar i dessa kan leda till en lägre uthyrningsgrad, högre räntor och lägre hyresnivåer

Bolagets befintliga fastighetsbestånd per den 31 mars 2021 omfattar 31 fastigheter i 9 av Sveriges kommuner, varvid samtliga är belägna i Öresundsregionen som består av hela Skåne på den svenska sidan av Öresund och Själland, Lolland och Falster. Bolagets verksamhet påverkas därmed av såväl makroekonomiska faktorer som utvecklingen på de lokala fastighetsmarknaderna. Dessa makroekonomiska faktorer innefattar, men är inte begränsade till, allmän, global eller nationell konjunkturutveckling, bruttonationalprodukt (BNP), tillväxt, inflation, befolkningstillväxt, sysselsättningsgrad, produktionstakt för nya bostäder och lokaler samt förändrade räntenivåer. Förändringar i efterfrågan kan leda till en minskad uthyrningsgrad, men även till lägre hyresnivåer vilket bland annat skulle komma att få en negativ effekt på Bolagets hyresintäkter och marknadsvärdet på Bolagets fastighetsbestånd.

En annan makroekonomisk faktor är den vid var tid gällande räntepolitiken, eftersom Bolagets verksamhet är finansierat av eget kapital och skulder. Förändringar i räntenivåer och ränteavdrag, samt kreditgivarnas kredit- och räntemarginaler, eller ökade krav och regelverk på kredit- och kapitalmarknaden, kan få en väsentlig inverkan på Bolagets resultat, kassaflöde och framtida tillväxt. Det är möjligt och sannolikt att räntenivåerna på den svenska fastighetsmarknaden kommer att höjas i framtiden. En ökning av räntenivåerna kan ha en negativ effekt på marknadsvärdet av Koncernens fastighetsbestånd och Koncernen skulle därmed kunna tvingas skriva ned det redovisade värdet av fastighetsbeståndet. En sådan nedskrivning av det redovisade värdet skulle medföra en ökad belåningsgrad. Vidare kan räntehöjningar generellt leda till minskad efterfrågan på fastigheter och ha en negativ effekt på potentiella köparens möjlighet att finansiera fastighetsförvärv. Givet samma låneskuld och samma räntebindningstider som rådde per den 31 december 2020, skulle en ökning av räntan på Bolagets samtliga utestående lån, utan beaktande av Bolagets befintliga räntesäkringsarrangemang, med 1 procentenhet ha ökat Acrinovas räntekostnad med cirka +/- 4,64 MSEK på årsbasis.

Bolaget är även utsatt för förändringar i de makroekonomiska faktorerna demografi och infrastruktur. I många områden innebär en allt högre betalningsvilja för bostäder och kontorsarbetsplatser ett tydligt omvandlingstryck mot bostäder eller kontor. Investeringar och förändringar i infrastruktur påverkar samtidigt olika områdens relativa marknadsposition och bidrar till att förändra efterfrågan på både bostäder, kontor och lager/industri. Om Bolaget inte lyckas möta efterfrågan på lokaler i strategiska lägen skulle det kunna få en negativ effekt på Bolagets verksamhet och nettoomsättning, som per den 31 mars 2021 uppgick till 28 772 TSEK.

Bolagets hyresintäkter kan minska eller helt utebli till följd av Bolagets hyresgäster inte uppfyller sina förpliktelser

Per den 31 mars 2021 omfattade Acrinovas fastighetsportfölj 31 fastigheter vilka under första kvartalet 2021 genererade 14,7 MSEK i hyresintäkter. Acrinova förvaltar även externt ägda fastigheter där Bolaget tillhandahåller både ekonomisk och teknisk förvaltning. Hyres- och serviceintäkterna ska tillsammans täcka Bolagets drift- och underhållskostnader samt kapital- och administrationskostnader. Den 31 mars 2021 utgjorde varvid 51 procent av Bolagets totala intäkter hyresintäkter. Det finns emellertid en risk att Bolaget inte lyckas täcka sådana kostnader eller kapitalbehov till följd av förändringar i hyresintäktsflödet. Om hyresgäster inte betalar sina hyror i tid, eller överhuvudtaget, eller på annat sätt inte fullgör sina förpliktelser i enlighet med gällande hyresavtal kan detta leda till minskade eller helt uteblivna hyresintäkter. Vidare är det av stor betydelse för Bolaget att hyresnivåerna anses skäliga sett i relation till de marknadsrådande hyrorna för att undvika återbetalningsskyldighet till hyresgäster och eventuell negativ publicitet som en prövning i hyresnämnden skulle kunna ge upphov till.

Risken för fluktuationer i uthyrningsgrad ökar med förekomsten av fler enskilt stora hyresgäster. Acrinovas tio största hyresgäster motsvarade cirka 49 procent av de totalt avtalade hyresintäkterna per den 31 mars 2021. Det finns en risk att Bolagets större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när dessa löper ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och en lägre uthyrningsgrad, som per den 31 mars 2021 uppgick till 86,8 procent (ekonomisk uthyrningsgrad). Om hyresgästen i Bolagets största hyresavtal till exempel inte förnyar sitt hyresavtal och en vakans i sådan lokal därigenom uppstår skulle Bolagets hyresintäkter, baserat på Bolagets aktuella intjäningsförmåga per den 31 mars 2021, minska med cirka 6,3 MSEK per år.

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

Koncernens strategi inbegriper tillväxt genom direkta fastighetsförvärv. Förvärven exponerar Koncernen mot ett flertal risker, däribland i förhållande till den förvärvade fastigheten såväl som förvärvsprocessen. För att fastighetsförvärv ska kunna genomföras krävs att lämpliga investeringsobjekt finns tillgängliga på villkor som Bolaget bedömer är fördelaktiga. Vid en hög efterfrågan på de objekt som Acrinova önskar förvärva kan antalet fastigheter som finns till försäljning vara begränsat i de regioner Bolaget önskar öka sina marknadsandelar eller endast tillgängliga för Acrinova till ofördelaktiga villkor. Därtill kan konkurrenter ha större finansiella resurser, lägre kapitalkostnader och/eller lägre avkastningskrav jämfört med Acrinova, vilket resulterar i att Bolaget är oförmöget att förvärva fastigheten. Vidare gör Acrinova under själva förvärvsprocessen ett antal antaganden och ställningstaganden baserat på den undersökning av fastigheterna som ska förvärvas samt annan information som är tillgänglig vid förvärvstidpunkten, inklusive antaganden om framtida hyresintäkter och rörelsekostnader. Dessa antaganden och ställningstaganden involverar risker och osäkerhetsfaktorer som kan leda till att de visar sig vara felaktiga och att Koncernen därför inte kan uppnå alla förväntade fördelar med förvärvet.

Vid genomförda fastighetsförvärv utgörs riskerna även av bland annat risker kopplade till framtida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden samt tekniska brister.

I Koncernens förvärvsavtal lämnar säljaren normalt tidsbestämda garantier för fastigheten och det förvärvade bolaget. Det finns en risk för att dessa garantier inte helt eller i tillräckligt hög grad täcker alla brister som kan uppkomma. Vidare föreligger risk för att en garanti från säljarens sida inte kan verkställas på grund av att säljaren är på obestånd. Förvärv av bolag som äger fastigheter kan dessutom exponera Koncernen för risker förknippade med integration av förvärven däribland fusionskostnader, organisationskostnader, oförutsedda kostnader och svårigheter att uppnå de förväntade synergieffekterna av förvärven. Skulle dessa risker avseende framtida förvärv förverkligas kan detta över tid och aggregerat få en väsentligt negativ inverkan på Koncernens rörelseresultat.

Utöver ovan angivna risker relaterade till förvärv av fastigheter eller fastighetsägande bolag föreligger risker associerade med Acrinovas möjligheter att avyttra delar av sitt fastighetsbestånd på fördelaktiga villkor. När Koncernen säljer fastigheter eller fastighetsägande

bolag föreligger risk för att köparen ställer garantikrav på Koncernen avseende eventuell skada som kan uppkomma. Koncernens verksamhet omfattar avyttringar av fastigheter för att frigöra kapital och det finns risker förenade med detta ägande, givet karaktären på Koncernens bestånd och potentiella svårigheter att hitta intresserade köpare. Var och en av ovanstående faktorer kan leda till att fastigheter avyttras till ett avsevärt lägre pris än förväntat, vilket över tid och aggregerat kan få en väsentlig negativ påverkan på Koncernens finansiella ställning och rörelseresultat.

Bolaget är exponerat mot risker relaterade till ökade drifts- och underhållskostnader

I Bolagets hyresavtal regleras betalningsansvaret för drifts- och underhållskostnader och i en minoritet av hyresavtalen anges att Bolaget ansvarar för dess drift och underhåll. I samtliga fastigheter som Acrinova äger ansvarar Bolaget för den ekonomiska och tekniska förvaltningen för vilka kostnaderna dras av mot Bolagets serviceintäkter. Drifts- och underhållskostnader avser till exempel kostnaden för vatten, el, renhållning, värme samt kostnader som syftar till att långsiktigt bevara byggnadens standard. En majoritet av dessa kostnader är föremål för säsongsfluktuationer där exempelvis kostnaderna för el och värme tenderar att öka under vinterhalvåret. Flera av dessa varor och tjänster kan även endast köpas från enstaka aktörer, där alternativa leverantörer, vid eventuella kostnadshöjningar, kanske inte finns att tillgå eller är oförmögna att tillhandahålla samma varor eller tjänster.

I den mån kostnadshöjningar inte går att kompensera genom reglering i hyreskontrakt, hyreshöjningar eller genom en ökning av serviceavgifterna i de avtal Bolaget är ansvarig för den tekniska förvaltningen, kan Bolagets driftskostnader relativt intäkter öka. Alla åtgärder i syfte att upprätthålla eller åtgärda fastigheters standard leder till underhålls- och investeringsutgifter som eventuellt inte kan kompenseras fullt ut i hyresavtal eller genom justering av hyra. En sådan utveckling kan över tid och aggregerat få en negativ påverkan på Koncernens resultat, som per den 31 mars 2021 uppgick till 22 170 TSEK.

Bolaget är exponerat mot risker relaterade till dess förmåga att attrahera, motivera och behålla kvalificerad personal och ledande befattningshavare

Att kunna attrahera, motivera och behålla kvalificerad personal och ledande befattningshavare är viktigt för Koncernens framgång, framtida verksamhet och affärsplan. I det fall en eller flera nyckelpersoner väljer att avsluta sin anställning i Bolaget finns risk att detta medför negativa konsekvenser för Bolagets verksamhet och resultat. Acrinova skulle till exempel kunna behöva rekrytera ny personal för att ersätta nyckelpersoner, vilket skulle kunna bli en kostsam process såväl tidsmässigt som monetärt. Det finns även risk att Bolaget inte kan ersätta befintlig personal som ett resultat av den rådande hårda konkurrensen på arbetsmarknaden. I syfte att attrahera, motivera och behålla vissa nyckelpersoner kan Koncernen därför behöva höja ersättningen till befintliga anställda, med ökade kostnader som resultat.

Det är heller inte möjligt att till fullo skydda sig mot obehörig spridning av information, vilket medför risk för att konkurrenter får del av och kan dra nytta av den know-how som utvecklats av Acrinova till skada för Bolaget. Det finns risk att Acrinova konkurrenter genom att nyttja sådan informations-spridning vidareutvecklar sina produkter och att Acrinova därmed får ökad konkurrens vilket skulle kunna medföra negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Acrinova är verksamt på en konkurrensutsatt marknad och kan misslyckas med att konkurrera på ett framgångsrikt sätt

Koncernen är verksam inom fastighetsbranschen, vilken präglas av betydande konkurrens, bland annat från fastighetsbolag som K-fastigheter, Wihlborgs, Klöver, Vasakronan, Trianon, och Castellum m.fl. Koncernens konkurrenskraft är bland annat beroende av dess förmåga att förvärva intressanta fastigheter i attraktiva lägen, attrahera och behålla hyresgäster, förutse förändringar och trender i branschen och snabbt anpassa sig till, till exempel, nuvarande och framtida marknadsbehov. Dessutom konkurrerar Koncernen om hyresgäster, bland annat

genom fastighetsläge, hyror, storlek, tillgänglighet, kvalitet, hyresgästtillfredsställelse, bekvämlighet och Koncernens renommé.

En del av Bolagets konkurrenter och potentiella framtida konkurrenter är företag med stora ekonomiska resurser, vilket medför att de kan ha en bättre kapacitet att stå emot nedgångar på marknaden och därmed ha bättre tillgång till potentiella förvävsobjekt. Dessutom kan konkurrenter ha en högre tolerans för lägre avkastningskrav. 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 uthyrningsgraden, som per den 31 mars 2021 uppgick till 86,8 procent (ekonomisk uthyrningsgrad), och Koncernens intäkter skulle kunna minska.

Acrinova är exponerat mot risker relaterade till fastighetsutveckling, däribland risken för att processen tar längre tid än beräknat vilket kan ge upphov till ökade utvecklingskostnader

Under räkenskapsåret 2020 uppgick investeringar i befintliga fastigheter till 78 MSEK. Möjligheten att genomföra ekonomiskt lönsamma utvecklingsprojekt är beroende av ett antal faktorer, såsom Bolagets förmåga att anlita extern specialistkompetens, däribland konsulter som är specialiserade inom projektering, byggledning och detaljplaneringsprocesser. Vidare är goda kommunrelationer viktiga i samband med de olika detaljplaneprocesser som Bolaget driver. Bolagets projektverksamhet går även ut på att identifiera lämpliga geografiska områden för utvecklingsprojekt. I arbetet med att identifiera lämpliga geografiska områden kan Acrinova komma att ta del av information från tredje man avseende detaljplaneprocesser och framtida markanvändning, vilken Acrinova använder till grund för investerings- och projektbeslut. Sådan information kan visa sig vara felaktig och kommuner eller beslutsfattare kan komma att avvika från sådan information, vilket i förlängningen kan innebära att Acrinova genomför projekt på ogynnsamma geografiska platser.

Vidare finns det risker i form av bland annat felbedömningar i efterfrågan på marknaden som kan leda till outhyrda lokaler och ökade projektkostnader. Därutöver kan större ombyggnationer och renoveringar försenas och/eller bli dyrare än vad som initialt förutsågs. Vidare kan utvecklingen av en ny produkt ta längre tid än beräknat och det finns risk att detsamma leder till ökade utvecklingskostnader. Förseningar vid renoveringar eller ombyggnationer kan även medföra att hyresgästerna eventuellt inte kan utnyttja lokalerna helt eller delvis från den förväntade tidpunkten, vilket skulle kunna resultera i ökade kostnader och/eller minskade intäkter. I den utsträckning Bolaget inte erhåller kompensation för sådana ökade kostnader eller intäktsbortfall skulle det kunna ha en väsentligt negativ inverkan på Koncernens rörelseresultat.

Bolagets försäkringsskydd kan vara otillräckligt vid eventuell ansvarsskyldighet eller andra förluster

Acrinova har en företagsförsäkring som bland annat omfattar egendoms- och avbrottskadorna, rättsskydd och produktansvar såväl som allmänt ansvar. Acrinovas primära försäkringsgivare är Gjensidige. För det fall Acrinova skulle drabbas av förluster relaterade till skador på Bolagets fastigheter eller andra förluster som kan uppkomma inom ramen för Bolagets verksamhet finns det en risk att Acrinovas försäkringsskydd är otillräckligt för att täcka sådana förluster.

Bolaget kan komma att ådra sig betydande förluster eller skador på sina tillgångar eller sin verksamhet som inte kan kompenseras fullt ut, eller över huvud taget, för det fall någon sådan risk realiserar. Om en oförsäkrad skada skulle uppstå, eller om en skada överstiger försäkringsskyddet, kan Acrinova komma att förlora hela eller delar av det kapital som investerats i den drabbade fastigheten samt framtida intäkter från fastigheten. Bolaget kan dessutom bli ansvarigt för att reparera skador som orsakats av oförsäkrade risker. Bolaget kan även bli ansvarigt för skulder och andra ekonomiska förpliktelser avseende skadade byggnader. Oförsäkrade förluster, eller förluster som överstiger försäkringsskyddet, kan komma att ha en negativ inverkan på Acrinovas finansiella ställning.

Bolaget är beroende av välfungerande IT-system för att undvika avbrott eller fel i kritiska system som skulle kunna resultera i störningar i verksamheten och andra viktiga affärsprocesser

Acrinovas förmåga att effektivt styra verksamheten och upprätthålla en god intern kontroll är beroende av välfungerande IT-system. Avbrott eller fel i kritiska system skulle kunna leda till störningar i verksamheten och viktiga affärsprocesser. Bolaget förlitar sig på IT-system i den dagliga verksamheten, däribland Vitec hyra som Koncernen använder för hyresavisering och fakturering. Det är av stor vikt att IT-leverantörerna kan upprätthålla och uppdatera Koncernens befintliga IT-system och att Koncernen har effektiva brandväggar och antivirusprogram. Eventuella avbrott eller fel i kritiska IT-system som används av Koncernen, bland annat sådana som orsakas av sabotage, datavirus överförda genom phishing eller på annat sätt, handhavandefel, programvarufel, datorfel eller avslutade IT-avtal, skulle kunna påverka Bolagets verksamhet, inklusive Bolagets förmåga att utfärda fakturor till hyresgäster, registrera betalningar samt påverka resultatrapporteringen, och därmed kunna påverka Acrinovas rörelseresultat negativt.

Acrinovas verksamhet omfattas av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 av den 27 april 2016 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter och om upphävande av direktiv 95/46/EG ("**GDPR**"), och eventuella avbrott eller fel i IT-systemen skulle således kunna påverka Acrinovas behandling av personuppgifter. Det finns en risk att de åtgärder som vidtagits av Acrinova för att följa dessa processer och rutiner kan visa sig vara otillräckliga, och att det kan förekomma obehörigt utlämnande eller felaktig behandling av personuppgifter. Detta skulle kunna resultera i böter eller skadeståndskrav från enskilda personer samt förelägganden från tillsynsmyndigheter om att rätta till misstaget. Underlåtenhet att följa GDPR kan resultera i höga sanktionsavgifter maximalt uppgående till 20 miljoner euro eller fyra procent av Bolagets totala årsomsättning, beroende på vilket belopp som är högst. För de något mindre allvarliga överträdelserna gäller ett maxbelopp på 10 miljoner euro eller 2 procent av den totala årsomsättningen. Bristande efterlevnad av dataskyddslagstiftningen skulle kunna leda till omfattande böter och därmed kunna påverka Acrinovas finansiella ställning och anseende negativt.

Legala risker

Acrinova kan misslyckas med att följa tillämplig lagstiftning och riskerar att bli indragen i rättsliga och administrativa förfaranden

Koncernen måste efterleva kraven i ett antal koder, lagar och regleringar, inklusive detaljplanereglering, byggnadsstandarder, säkerhetsföreskrifter med mera. Koncernens verksamhet regleras bland annat av GDPR, miljöbalken (1998:808) och plan- och bygglagen (2010:900). Nya lagar och bestämmelser, eller en förändring avseende tillämpningen av nuvarande lagar och bestämmelser som Koncernen måste beakta i sin verksamhet, eller som påverkar hyresgästernas verksamhet, kan komma att ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning, rörelseresultat och framtidsutsikter.

Det finns också en risk att Koncernens tolkning av tillämpliga lagar och regler inte är korrekt, eller att den vedertagna tolkningen av dessa lagar kan ändras i framtiden, vilket kan leda till att Koncernen ådrar sig ökade kostnader eller riskerar väsentliga böter eller straffavgifter. Koncernen riskerar även att involveras i rättsliga eller administrativa förfaranden inom ramen för den löpande verksamheten och riskerar därvid att även bli föremål för anspråk avseende avtalsfrågor, produktansvar och påstådda fel vid leveransen av Bolagets tjänster, vilket kan avse omfattande skadeståndsanspråk eller andra krav på betalningar, inklusive skadeståndsanspråk från kunder eller konkurrenter för brott mot konkurrenslagstiftning. Exempelvis meddelade Blekinge tingsrätt den 17 mars 2020 Blekinge tingsrätt dom i en rättslig process mellan Acrinova och Region Blekinge rörande en lagerfastighet utanför Karlskrona som Acrinova uppfört på uppdrag av Landstinget Blekinge. Hyresavtalet mellan parterna ogiltigförklarades i efterhand av Högsta förvaltningsdomstolen som menade att Landstinget inte gjort sin upphandling korrekt enligt lagen om offentlig upphandling, varefter Bolaget lämnade in

en stämningsansökan till Blekinge tingsrätt. Parterna träffade förlikning i tvisten under tingsrättens behandling av målet, varvid tingsrätten stadfäste förlikningen som parterna träffade och förpliktigade Region Blekinge att utbetala 4 000 000 kronor till Acrinova, exklusive rättegångskostnader vilka för Bolagets del uppgick till cirka 200 000 kronor. Det finns inneboende svårigheter med att förutse utgången av rättsliga, regulatoriska och andra negativa utgångar eller anspråk och om utgången i eventuella framtida rättsliga och administrativa förfaranden blir ogynnsam för Koncernen, kan detta ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens finansiella ställning och rörelseresultat.

Skatterelaterade risker

Bolaget bedriver, genom ett antal dotterbolag, verksamhet i Sverige. För beskattningsåret 2020 uppgick Koncernens skattekostnad till 3,9 MSEK i inkomstskatt. Hanteringen av skatterättsliga frågor inom Koncernen baseras på tolkningar av gällande, relevant, skattelagstiftning och andra skatteföreskrifter samt ställningstaganden från Skatteverket. Vidare inhämtar Koncernen regelbundet råd från oberoende skatteexperter i dessa frågor. Bolaget och dess dotterföretag är från tid till annan föremål för skatterevisioner och granskningar. Det finns en risk att skatterevisioner eller granskningar resulterar i att tillkommande skatter påförs, exempelvis med hänsyn till tidigare genomförda förvärv, koncerninterna transaktioner, avdrag för ränteutgifter samt avdrag för ingående mervärdesskatt.

Den 30 mars 2017 presenterade regeringen ett lagförslag (SOU 2017:27) som, om det antas, sannolikt kommer att påverka framtida beskattning av fastighetsinvesteringar. Förslaget, som nu bereds av regeringen, avser förändringar av nuvarande inkomstskatt samt stämpelskatt och skatt på kapitalvinster. Om lagförslaget skulle genomföras i dess nuvarande form kan detta leda till skatt som ska betalas på samtliga Koncernens framtida avyttringar av fastighetsägande företag.

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

Finansiella risker

Bolaget är exponerat mot risker relaterade till finansieringen av dess verksamhet

Koncernens verksamhet har historiskt finansierats med banklån och det är sannolikt att även från denna finansieringskälla det kapital som krävs för att finansiera framtida förvärv och investeringskostnader kommer att erhållas. Per den 31 mars 2021 löpte 77 procent av Bolagets banklån med rörlig ränta, och resterande 23 procent löpte med fast ränta. Sammanlagt uppgick Koncernens räntebärande skulder till 531 MSEK. Kapitalbindningsstrukturen för de räntebärande skulderna uppgick till ett totalt nominellt belopp om 531 MSEK, varav 270 MSEK (motsvarande 51 procent) måste förnyas eller återbetalas inom det närmaste året, 85 MSEK (motsvarande 16 procent) måste förnyas eller återbetalas inom ett till två år samt 176 MSEK (motsvarande 33 procent) måste förnyas eller återbetalas inom tre till fem år.

Acrinova är beroende av tillgänglig likviditet för att kunna uppfylla sina betalningsförpliktelser avseende bland annat genomförande av investeringar, betalning av räntor, löpande kostnader i verksamheten och amorteringar. Koncernens möjlighet att erhålla finansiering i framtiden är beroende av dess verksamhet, framtidsutsikter och marknadssituation. Vid ogynnsamma marknadsförutsättningar kan Koncernens finansiella resultat påverkas negativt och detta kan minska Koncernens finansieringsmöjligheter. Dessutom innehåller vissa av Koncernens kreditavtal finansiella åtaganden, vilka i ogynnsamma marknadslägen kan ha särskilt negativa konsekvenser för Koncernen, däribland följande:

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

Om Acrinova eller andra bolag i Koncernen bryter mot ett eller flera finansiella eller andra åtaganden i ett låneavtal skulle det kunna leda till att lånet förfaller till omedelbar betalning eller att kreditinstitutet tar säkerheter i anspråk. Uppsägning av ett eller flera lån upptagna av Bolaget eller andra bolag i Koncernen, eller ianspråktagandet av ställda säkerheter, skulle kunna få en väsentligt negativ påverkan på Bolagets likviditet.

Risker relaterade till aktierna och Företrädesemissionen

Det finns en risk att kursen på aktierna kan vara volatil och kursutvecklingen är beroende av en rad osäkra faktorer

Eftersom en investering i aktier kan sjunka i värde finns det en risk att en investerare inte får tillbaka investerat kapital. Acrinovas aktie är noterad på Nasdaq First North Premier. Under perioden 1 april 2020 – 31 mars 2021 har Acrinovas dagliga genomsnittliga volymvägda aktiekurs för A-aktien³⁰ uppgått till som lägst 8,04 SEK och som högst 15,54 SEK.³¹ Följaktligen kan aktiekursen vara volatil. Aktiekursens utveckling är beroende av en rad faktorer, varav en del är bolagsspecifika medan andra är knutna till aktiemarknaden som helhet. Aktiekursen kan till exempel påverkas av utbud och efterfrågan, variationer i faktiska eller förväntade resultat, oförmåga att nå analytikernas resultatförväntningar, misslyckande med att uppnå finansiella och operativa mål, förändringar i allmänna ekonomiska förhållanden, förändringar av regulatoriska förhållanden och andra faktorer.

Sedan utbrottet av Covid-19 har aktiemarknaden varit mycket volatil och aktiekurser för flera bolag, inklusive Acrinova, har varit föremål för svängningar. Det finns en risk att kursen på Acrinovas aktie kommer att följa den allmänna marknadsvolatiliteten, oaktat Acrinovas resultat och prestation, och minska i värde i betydande mån. Kursen för Acrinovas aktie påverkas även i vissa fall av konkurrenters aktiviteter och ställning på marknaden. Det finns en risk att det inte vid var tidpunkt kommer att föreligga en aktiv och likvid marknad för handel i Acrinovas aktier, vilket skulle påverka investerares möjligheter att få tillbaka investerat kapital. Detta utgör en betydande risk för enskilda investerare.

Det finns en risk att handeln i teckningsrätter och BTA kan komma att vara begränsad

Den som på avstämningsdagen var registrerad som aktieägare i Acrinova erhåller teckningsrätter i relation till sitt befintliga aktieinnehav. Teckningsrätterna förväntas ha ett ekonomiskt värde som endast kan komma innehavaren till del om denna antingen utnyttjar dem för teckning av nya aktier senast den 25 maj 2021 eller säljer dem senast den 20 maj 2021.

Den 26 maj 2021 kommer, utan avisering, utnyttjade teckningsrätter att bokas bort från innehavarens VP-konto, varvid innehavaren helt går miste om det förväntade ekonomiska värdet för teckningsrätterna. Både teckningsrätter och betalda tecknade aktier ("BTA") som, efter erlagd betalning, bokas in på VP-konto tillhörande dem som tecknat nya aktier kommer att

³⁰ Före den aktiesplit som genomfördes den 17 mars 2021 benämndes A-aktien stamaktie.

³¹ Justerat för den aktiesplit som genomfördes den 17 mars 2021.

vara föremål för tidsbegränsad handel på Nasdaq First North Premier. Handeln i dessa instrument kan vara begränsad, vilket kan medföra problem för enskilda innehavare att avyttra sina teckningsrätter och/eller BTA och därigenom innebära att innehavaren inte kan kompensera sig för den ekonomiska utspädningseffekt som Företrädesemissionen innebär (se avsnittet "*Risikfaktorer – Risker relaterade till aktierna och Företrädesemissionen – Aktieägare som inte deltar i Företrädesemissionen drabbas av utspädning*" nedan). Investerares riskerar därmed att inte kunna realisera värdet av sina BTA. Sådana förhållanden skulle utgöra en betydande risk för enskilda investerare. En begränsad likviditet kan också förstärka fluktuationerna i marknadspriset för teckningsrätter och/eller BTA. Prisen för dessa instrument riskerar därmed att vara inkorrekt eller missvisande.

Aktieägare som inte deltar i Företrädesemissionen drabbas av utspädning

Väljer aktieägare att inte utnyttja eller sälja sina teckningsrätter i Företrädesemissionen i enlighet med det förfarande som beskrivs i detta Prospekt kommer teckningsrätterna att förfalla och bli värdelösa utan rätt till ersättning för innehavaren. Följaktligen kommer sådana aktieägares proportionella ägande och rösträtt i Acrinova att minska.

Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen kommer att få sin ägarandel utspädd med upp till 22,2 procent av kapitalet och 4,9 procent av rösterna genom att högst 11 798 591 nya aktier emitteras, vilket sådana aktieägare inte kompenseras för. Deras relativa andel av Acrinovas egna kapital kommer också att minska. Om en aktieägare väljer att sälja sina outnyttjade teckningsrätter eller om dessa teckningsrätter säljs på aktieägarens vägnar finns det en risk att den ersättning aktieägaren erhåller för teckningsrätterna på marknaden inte motsvarar den ekonomiska utspädningen i aktieägarens ägande i Acrinova efter att Företrädesemissionen slutförts.

Ej säkerställda teckningsförbindelser

Vissa av Bolagets aktieägare (se avsnittet "*Villkor och anvisningar – Teckningsförbindelser*"), som ägde cirka 64 procent av antalet aktier och röster i Acrinova per den 21 april 2021, har åtagit sig att teckna nya aktier motsvarande sin pro-rata andel av Företrädesemissionen i Bolaget, det vill säga nya aktier motsvarande sitt aktieinnehav i Bolaget, totalt cirka 64 procent av antalet aktier i Företrädesemissionen ("**Teckningsförbindelserna**").

Teckningsförbindelserna är inte säkerställda. Följaktligen finns det en risk att en eller flera berörda parter helt eller delvis inte kommer att uppfylla sina respektive åtaganden. Uppfylls inte ovannämnda Teckningsförbindelser skulle det inverka negativt på Acrinovas möjligheter att med framgång genomföra Företrädesemissionen.

Villkor för värdepapperen

Allmän information

Aktierna i Acrinova har emitterats i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551). Rättigheter som är förenade med aktier emitterade av Bolaget, inklusive de rättigheter som följer av Bolagets bolagsordning, kan endast justeras i enlighet med förfaranden som anges i nämnda lag. Aktierna i Bolaget är denominerade i SEK och Bolaget har utfärdat två aktieslag, A- och B-aktier. ISIN-kod för A-aktien är SE0015660014 och ISIN-kod för B-aktien är SE0015660030.

Varje A-aktie berättigar till tio (10) röster på Acrinovas bolagsstämma medan varje B-aktie berättigar till en (1) röst på Acrinovas bolagsstämma. Varje röstberättigad aktieägare får vid bolagsstämma rösta för fulla antalet av denna ägda och företrädde aktier. Aktieägare har företrädesrätt till teckning av nya aktier, teckningsoptioner och konvertibla skuldebrev enligt vad som framgår av bolagsordningen, såvida inte bolagsstämman eller styrelsen med stöd av bolagsstämmans bemyndigande beslutar om avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt.

Varje aktie ger lika rätt till andel av Bolagets tillgångar och vinst. Vid en eventuell likvidation av Bolaget har aktieägare rätt till andel av överskott i förhållande till det antal aktier som aktieägaren innehar. Inga inskränkningar föreligger i rätten att fritt överlåta värdepapperen. Bolagsordningen innehåller inga särskilda bestämmelser om inlösen eller konvertering.

Företrädesemissionen

Prospektet avser teckning av B-aktier med företrädesrätt för befintliga aktieägare i Acrinova. De erbjudna aktierna är av samma slag, fritt överlåtbara och emitteras i enlighet med svensk lagstiftning. B-aktiens ISIN-kod är SE0015660030 och valutan för Företrädesemissionen är SEK. Teckningstiden för Företrädesemissionen är den 11 maj 2021 till och med den 25 maj 2021. Företrädesemissionen kommer, vid fullteckning, medföra att det totala antalet aktier i Acrinova ökar från 41 295 070 aktier, varav 20 647 535 A-aktier och 20 647 535 B-aktier, till högst 53 093 661 aktier, varav 20 647 535 A-aktier och 32 446 126 B-aktier.

Beslut på extra bolagsstämma

Vid extra bolagsstämman den 6 maj 2021 beslutades att godkänna styrelsens beslut den 19 april 2021 om att öka Bolagets aktiekapital genom en nyemission av B-aktier med företrädesrätt för Bolagets aktieägare. Beslutet om nyemission innebär att Bolagets aktiekapital ökas med högst cirka 3 932 863,57 SEK genom utgivande av högst 11 798 591 nya B-aktier, motsvarande totalt cirka 130 MSEK.

Vissa rättigheter förenade med aktierna som erbjuds

Rättigheterna förenade med aktier emitterade av Bolaget, inklusive de som följer av bolagsordningen, kan endast ändras enligt de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551).

Rösträtt m.m.

Bolaget kan ge ut aktier av två aktieslag, A-aktier och B-aktier. En A-aktie berättigar innehavaren till tio (10) röster på bolagsstämma. En B-aktie berättigar innehavaren till en (1) röst på bolagsstämma. Varje aktieägare är berättigad att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.

Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya A-aktier och B-aktier, ska ägare till A-aktier och B-aktier äga 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 sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut endast A-aktier eller endast B-aktier ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är A-aktier eller B-aktier, äga företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde 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.

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 skall gamla aktier av visst aktieslag medföra rätt till nya aktier av samma aktieslag i förhållande till sin andel i aktiekapitalet.

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.

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. Samtliga aktieägare som är registrerade i den av Euroclear Sweden förda aktieboken på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är berättigade till utdelning. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna genom Euroclear Sweden som ett kontant belopp per aktie, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear Sweden, kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet och sådan fordran är föremål för en tioårig preskriptionstid. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Bolaget tillämpar inte några restriktioner eller särskilda förfaranden vad avser kontant utdelning till aktieägare bosatta utanför Sverige. Med undantag för vissa begränsningar som följer av bank- eller clearingsystem sker utbetalning på samma sätt som för aktieägare bosatta i Sverige. Skattelagstiftningen i såväl Sverige som aktieägarens hemland kan påverka intäkterna från eventuell utdelning som utbetalas.

Information om uppköpserbudanden och inlösen av minoritetsaktier

I lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbudanden på aktiemarknaden finns grundläggande bestämmelser om offentliga uppköpserbudanden avseende aktier i bolag vilkas aktier är upptagna till handel på reglerad marknad i Sverige. I lagen finns också bestämmelser om budplikt och försvarsåtgärder. Vidare ska, enligt lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, en börs ha regler om offentliga uppköpserbudanden som avser aktier som är upptagna till handel på en reglerad marknad som börsen driver. Kollegiet för svensk bolagsstyrning, som verkar för god sed på den svenska aktiemarknaden, rekommenderar att i allt väsentligt motsvarande regler ska tillämpas med avseende på bolag vilkas aktier handlas på multilaterala handelsplattformar, så som Nasdaq First North Premier.

Tillämpligt regelverk för Acrinova är Takeover-regler för vissa handelsplattformar utgivna av Kollegiet för svensk bolagsstyrning den 1 december 2020. Ett uppköpserbudande kan gälla samtliga eller en del av aktierna, antingen vara frivilligt genom ett offentligt uppköpserbudande

eller obligatoriskt genom budplikt, vilket sker då en enskild aktieägare, ensam eller tillsammans med närstående, innehar minst 30 procent av rösterna i ett bolag. Ett offentligt uppköpserbjudande kan ske kontant, genom ett aktieerbjudande där nya aktier erbjuds i det uppköpande bolaget eller genom en kombination av de båda. Erbjudandet kan vara villkorat eller ovillkorat. Alla aktieägare har möjlighet att välja mellan att acceptera erbjudandet eller tacka nej. I det fall budgivaren uppnår 90 procent av rösterna har denne rätt att påkalla tvångsinlösen av sådana aktier för vilka aktieägarna tidigare tackat nej till erbjudandet.

Tvångsinlösen kan även påkallas av minoritetsaktieägare då en aktieägare innehar mer än 90 procent av rösterna. Denna process är en del i minoritetsskyddet, vilket syftar till att skapa en rättvis behandling av alla aktieägare, stora som små, där aktieägare som tvingas göra sig av med sina aktier ska få en skälig ersättning.

Acrinovas aktier är inte föremål för erbjudande som har lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Det har inte förekommit något offentligt uppköpserbjudande beträffande Acrinovas aktier under det innevarande eller föregående räkenskapsåret.

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. ISIN-koden för Bolagets A-aktie är SE0015660014 och ISIN-kod för Bolagets B-aktier är SE0015660030.

Viktig information om beskattning

Skattelagstiftningen i investerarens hemland och i Sverige kan påverka de eventuella intäkter som erhålls från aktier i Acrinova.

Beskattningen av eventuell utdelning, liksom kapitalvinstbeskattning och regler om kapitalförluster vid avyttring av värdepapper, beror på varje enskild aktieägars specifika situation. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skatteskyldiga och vissa typer av investeringsformer. Varje innehavare av aktier och teckningsrätter bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska skatteregler och skatteavtal.

Villkor och anvisningar

Företrädesrätt och teckningsrätter

Erbjudandet omfattar högst 11 798 591 nya B-aktier. De som på avstämningsdagen den 7 maj 2021 är registrerade som aktieägare i Acrinova har företrädesrätt att teckna nya B-aktier i Erbjudandet. De som på avstämningsdagen är registrerade som aktieägare i Acrinova erhåller en (1) teckningsrätt av serie B för varje, på avstämningsdagen, innehavd A-aktie samt en (1) teckningsrätt av serie B för varje, på avstämningsdagen, innehavd B-aktie. Sju (7) teckningsrätter av serie B berättigar till teckning av två (2) nya B-aktier.

Aktieägare som väljer att inte delta i Erbjudandet kan komma att få sin ägarandel utspädd med 11 798 591 nya B-aktier, motsvarande cirka 22,2 procent av aktiekapitalet och 4,9 procent av rösterna, men har möjlighet att kompensera sig ekonomiskt för utspädningseffekten genom att sälja sina teckningsrätter.

Anmälan kan även göras för att teckna aktier som inte tecknats med stöd av teckningsrätter, ytterligare information om teckning utan företräde finns under avsnittet *”Teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter”*.

Teckningskurs och prissättning

Aktierna i Erbjudandet emitteras till en teckningskurs om 11 SEK per aktie. Courtaget utgår inte.

Avstämningsdag

Avstämningsdagen hos Euroclear för fastställande av vilka som har rätt att erhålla teckningsrätter av serie B i Erbjudandet är den 7 maj 2021. Sista dag för handel med aktier i Acrinova inklusive rätt till deltagande i Erbjudandet var den 5 maj 2021. Aktierna i Acrinova handlas exklusive rätt till deltagande i Erbjudandet från och med den 6 maj 2021.

Teckningsperiod

Teckning av nya B-aktier i Erbjudandet ska ske under perioden från och med den 11 maj 2021 till och med den 25 maj 2021. Styrelsen för Acrinova har rätt att förlänga teckningsperioden - i förekommande fall - kommer det att meddelas genom pressmeddelande snarast möjligt efter att ett sådant beslut fattats, dock senast den 25 maj 2021. Pressmeddelandet kommer finnas tillgängligt på Bolagets hemsida www.acrinova.se samt hos Cision.

Emissionsredovisning

Direktregistrerade aktieägare

Förtryckt emissionsredovisning med vidhängande inbetalningsavi skickas till direktregistrerade aktieägare och företrädare för aktieägare som på avstämningsdagen är registrerade i den av Euroclear för Acrinovas räkning förda aktieboken, dock med undantag för sådana aktieägare som är bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner. Av emissionsredovisningen framgår bland annat antalet erhållna teckningsrätter och totalt antal nya aktier som kan tecknas. VP-avi avseende registrering av teckningsrätter på VP-konto kommer inte att skickas ut. Aktieägare som är upptagna i den i anslutning till aktieboken förda särskilda förteckning över panthavare och förmyndare erhåller inte någon emissionsredovisning utan meddelas separat.

Förvaltarregistrerade aktieägare

Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare erhåller ingen emissionsredovisning. Teckning av och betalning för nya aktier som tecknas med såväl primär som subsidiär företrädesrätt ska istället ske genom respektive förvaltare och i enlighet med instruktioner från respektive förvaltare.

Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner

Tilldelning av teckningsrätter och utgivande av nya aktier till personer som är bosatta utanför Sverige kan påverkas av värdepapperslagstiftningen i sådana länder, för mer information se avsnittet "Viktig information". Med anledning härav kommer, med vissa eventuella undantag, aktieägare som har sina befintliga aktier direktregistrerade på VP-konton med registrerade adresser i bland annat Australien, Kanada, Japan, Singapore eller USA inte erhålla några teckningsrätter eller tillåtas teckna nya aktier. De teckningsrätter som annars skulle ha levererats till dessa aktieägare kommer att säljas och försäljningslikviden, med avdrag för kostnader, kommer att utbetalas till sådana aktieägare. Belopp understigande 100 SEK kommer inte att utbetalas.

Handel med teckningsrätter

Handel med teckningsrätter av serie B kommer att äga rum på Nasdaq First North Premier under perioden från och med den 11 maj 2021 till och med den 20 maj 2021 under beteckningen ACRI TR B. Avanza och övriga värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd står till tjänst med förmedling av köp och försäljning av teckningsrätter. Vid övergång av teckningsrätt övergår såväl den primära som den subsidiära teckningsrätten till den nya innehavaren av teckningsrätten. ISIN-koden för teckningsrätterna av serie B är SE0015960703.

Teckning av aktier med stöd av teckningsrätter

Teckning av B-aktier med stöd av teckningsrätter (primär företrädesrätt) ska ske under teckningsperioden som pågår mellan den 11 maj 2021 till och med den 25 maj 2021. Efter teckningsperiodens utgång blir utnyttjade teckningsrätter ogiltiga och saknar därmed värde. Efter den 25 maj 2021 kommer, utan avisering från Euroclear, utnyttjade teckningsrätter att bokas bort från innehavarens konto. För att värdet av teckningsrätterna inte ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- utnyttja teckningsrätterna för att teckna nyemitterade aktier senast den 25 maj 2021;
- eller sälja de teckningsrätter som inte ska utnyttjas senast den 20 maj 2021.

Direktregistrerade aktieägare

Teckning av B-aktier med stöd av teckningsrätter sker genom samtidig kontant betalning och anmälan, vilket kan göras antingen genom användande av den förtryckta inbetalningsavin eller en särskild anmälningsedel enligt något av följande alternativ:

- om samtliga teckningsrätter enligt emissionsredovisningen från Euroclear avses utnyttjas ska den förtryckta vidhängande inbetalningsavin användas. Inga tillägg eller ändringar får göras på avin;
- om teckningsrätter har köpts, sålts eller överförts från annat VP-konto, eller av annan anledning ett annat antal teckningsrätter än det som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen avses utnyttjas för teckning av aktier ska anmälningssedeln användas. Samtidigt som den ifyllda anmälningssedeln skickas in till Avanza på adressen nedan, ska betalning ske för de tecknade aktierna, som stöds med företrädesrätt, i enlighet med instruktion angiven på anmälningssedeln. Anmälningsedel kan antingen beställas från Avanza under kontorstid, telefonnummer 08-562 250 00, e-mail: corpemissioner@avanza.se eller återfinns på Bolagets samt Avanzas hemsida. Anmälan ska skickas till Avanza Bank AB, att: Corpemissioner, Box 1399, 111 93 Stockholm. Anmälan ska vara Avanza Corpemissioner tillhanda senast klockan 15:00 den 25 maj 2021.

Aktieägare med aktier på investeringssparkonto ("ISK") eller Kapitalförsäkring

Investerare med aktieinnehav i Acrinova via ISK eller kapitalförsäkring hos Avanza behöver teckna aktier med företrädesrätt digitalt via Avanzas hemsida, www.avanza.se, eller kontakta Avanza på telefonnummer 08-562 250 00, alternativt corpemissioner@avanza.se. Investerare med aktier på ISK eller kapitalförsäkringskonto hos annan bank än Avanza behöver kontakta sin bank för teckning av aktier med företrädesrätt.

Direktregistrerade aktieägare ej bosatta i Sverige berättigade att teckna aktier med stöd av teckningsrätter

Direktregistrerade aktieägare som inte är bosatta i Sverige men är berättigade att teckna B-aktier med stöd av teckningsrätter (det vill säga inte är föremål för de restriktioner som beskrivs i avsnittet Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner) och som inte kan använda den förtryckta inbetalningsavin kan betala i svenska kronor genom bank i utlandet i enlighet med instruktionerna nedan:

Avanza Bank AB
Corpemissioner/Acrinova
SE 111 93 Stockholm, Sverige
IBAN: SE565000000055651069828
Bankkontonummer: 5565-10 698 28
SWIFT/BIC: ESSESESSXXX

Vid betalning måste tecknarens namn, adress, kontonummer och referensen från emissionsredovisningen anges. Sista betalningsdag är den 25 maj 2021. Om teckning avser ett annat antal aktier än vad som framgår av emissionsredovisningen ska istället anmälningssedel användas, vilken kan beställas från Avanza under kontorstid på telefonnummer 08-562 250 00, alternativt corpemissioner@avanza.se eller återfinns på Bolagets samt Avanzas hemsida. Betalningen ska ske enligt ovan angiven instruktion, dock ska referensen från anmälningssedeln anges. Anmälningssedel ska vara Avanza Corpemissioner tillhanda på adressen ovan senast klockan 15:00 den 25 maj 2021.

Förvaltarregistrerade aktieägares teckning

Innehavare av depå hos förvaltare som önskar teckna aktier med stöd av teckningsrätter måste anmäla sig för teckning i enlighet med instruktion från sin eller sina förvaltare.

Betald tecknad aktie ("BTA")

Efter erlagd betalning och teckning kommer Euroclear att sända ut en avi som bekräftelse på att BTA bokats in på tecknarens konto. De nytecknade aktierna kommer att bokföras som BTA till dess att de nya aktierna har registrerats hos Bolagsverket och BTA av serie B har bokats om till vanliga B-aktier. Registrering hos Bolagsverket av de nya B-aktierna förväntas ske omkring den 2 juni 2021. Leverans av de nya B-aktierna förväntas ske omkring den 9 juni 2021. Någon avi utsändes inte i samband med denna ombokning. Handel med BTA av serie B beräknas ske på Nasdaq First North Premier under perioden från och med den 11 maj 2021 till och med omkring den 3 juni 2021. Avanza och övriga värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd står till tjänst med förmedling av köp och försäljning av BTA av serie B. ISIN-koden för BTA av serie B är SE0015960711.

Teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter

Teckning av B-aktier kan även göras utan stöd av teckningsrätter.

Digital teckning hos Avanza utan stöd av teckningsrätter

Samtliga investerare med ett konto hos Avanza kan välja att digitalt teckna B-aktier i Erbjudandet utan stöd av teckningsrätter.

Direktregistrerade aktieägare och övriga

Anmälan om teckning av B-aktier utan stöd av teckningsrätter ska göras på avsedd anmälningssedel benämnd Teckning utan stöd av teckningsrätter. Det är tillåtet att ge in fler än en anmälningssedel, varvid dock endast den senaste daterade anmälningssedeln kommer att beaktas. Anmälningssedlar kan erhållas via beställning från Avanza under kontorstid på telefonnummer: 08-562 250 00, alternativt corpemissioner@avanza.se, eller återfinns på Bolagets och Avanzas hemsida. Anmälningssedeln ska skickas till Avanza Bank AB, att: Corpemissioner, Box 1399, 111 93 Stockholm. Anmälan ska vara Avanza Corpemissioner tillhanda senast klockan 15:00 den 25 maj 2021.

Teckna aktier via investeringssparkonto ("ISK") eller kapitalförsäkring

Teckning av aktier till ISK eller kapitalförsäkringskonto är möjligt via Avanzas hemsida, www.avanza.se. Vid teckning via ISK eller kapitalförsäkringskonto på annan bank än Avanza behöver den bankens rutiner följas, kontakta den aktuella banken för mer information.

Förvaltarregistrerade aktieägare

Anmälan om teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter ska ske till respektive förvaltare och i enlighet med instruktioner från denne, eller om innehavet är registrerat hos flera förvaltare, från envar av dessa.

Viktig information vid teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter (subsidiär teckningsrätt samt utan företräde)

Krav på NID nummer för fysiska personer

Nationellt ID eller National Client Identifier ("**NID-nummer**") är en global identifieringskod för privatpersoner. Enligt MiFID II/MiFIR har alla fysiska personer från och med den 3 januari 2018 ett NID-nummer och detta nummer behöver anges för att kunna göra en värdepapperstransaktion. Om sådant nummer inte anges kan Avanza vara förhindrad att utföra transaktionen åt den fysiska personen i fråga. Om du har enbart svenskt medborgarskap består ditt NID nummer av beteckningen "SE" följt av ditt personnummer. Har du flera eller något annat än svenskt medborgarskap kan ditt NID-nummer vara något annat typ av nummer. För mer information om hur NID-nummer erhålls, kontakta din bank. Tänk på att ta reda på ditt NID-nummer i god tid då numret behöver anges på anmälningssedeln.

Krav på LEI-kod för juridiska personer

Legal Entity Identifier ("**LEI**") är en global identifieringskod för juridiska personer. Enligt MiFID II/MiFIR behöver juridiska personer från och med den 3 januari 2018 ha en LEI-kod för att kunna göra en värdepapperstransaktion. Om sådan kod inte finns får Avanza inte utföra transaktionen åt den juridiska personen i fråga.

Tilldelning av aktier utan stöd av teckningsrätter

Om inte samtliga B-aktier tecknas med stöd av teckningsrätter (primär företrädesrätt) ska styrelsen besluta om tilldelning av resterande andel aktier inom ramen för Erbjudandet. Tilldelning ska ske enligt följande (gäller inte sådana aktieägare som är bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner):

1. i första hand till de som tecknat nya aktier med stöd av teckningsrätter och som anmält att de önskar teckna ytterligare nya B-aktier (subsidiär företrädesrätt). För det fall att tilldelning inte kan ske fullt ut ska tilldelning ske pro rata i förhållande till det antal nya aktier som sådana personer har tecknat i Företrädesemissionen med stöd av teckningsrätter;
2. tilldelning kommer i andra hand ske till övriga personer som tecknat nya aktier utan stöd av teckningsrätter. För det fall att tilldelning inte kan ske fullt ut ska tilldelning ske med syftet att primärt erhålla så många nya aktieägare som möjligt;
3. i den mån tilldelning av aktier inte kan ske enligt ovan, ska tilldelning ske genom lottning. I teckningsrätten innefattas både den primära och subsidiära företrädesrätten. Vid försäljning av teckningsrätt övergår såväl den primära som den subsidiära företrädesrätten till den nya innehavaren av teckningsrätten. Ingen tilldelning kommer att ske av poster understigande 500 aktier.

Som bekräftelse på tilldelning av aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter översänds avräkningsnota till direktregistrerade aktieägare och övriga med VP-konto. Tecknade och tilldelade nya aktier ska betalas kontant i enlighet med instruktioner på avräkningsnotan, dock senast två (2) bankdagar från utskick av avräkningsnotan.

Förvaltarregistrerade aktieägare erhåller besked om tilldelning i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Inget meddelande kommer att skickas till dem som inte tilldelats aktier i Erbjudandet. Anmälan av teckning av aktier är bindande. Om betalning inte görs i tid, kommer aktierna att överföras till annan. För de fall försäljningspriset är lägre än emissionskursen är den som först tilldelades aktierna betalningsskyldig för hela mellanskillnaden.

De nya aktierna kommer att levereras efter att registrering skett hos Bolagsverket, vilket beräknas ske omkring den 2 juni 2021. Leverans beräknas därmed ske omkring den 9 juni 2021. Som bekräftelse på att nya aktier bokförts på VP-kontot översänds en VP-avi till direktregistrerade aktieägare eller förvaltare.

Rätt till utdelning

De nyemitterade B-aktierna berättigar till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att de nya aktierna har införts i Bolagets aktiebok.

Offentliggörande av utfallet i Företrädesemissionen

Slutgiltigt utfall i Erbjudandet förväntas offentliggöras omkring den 27 maj 2021 genom pressmeddelande. Pressmeddelandet kommer finnas tillgängligt på Bolagets hemsida www.acrinova.se samt hos Cision.

Handel med nya aktier

Acrinovas B-aktier är upptagna till handel på den multilaterala handelsplattformen Nasdaq First North Premier. Efter att Bolagsverket har registrerat de nyemitterade aktierna från Erbjudandet kommer även de B-aktier som ges ut i Erbjudandet att handlas på Nasdaq First North Premier. Sådan handel beräknas inledas omkring den 9 juni 2021.

Oåterkallelig teckning

Teckning av aktier, vare sig om detta sker genom utnyttjade av teckningsrätter eller inte, är oåterkallelig och tecknaren får inte återkalla eller förändra teckningen av de nya aktierna, såtillvida inte annat följer av detta Prospekt eller av tillämplig lag.

Övrig information

Bolaget äger inte rätt att avbryta Företrädesemissionen. Bolaget äger inte heller rätt att tillfälligt dra in Erbjudandet. För det fall att ett för stort belopp betalats in av en tecknare för de nya aktierna kommer Avanza att ombesörja att överskjutande belopp återbetalas. Avanza kommer i sådant fall att ta kontakt med tecknaren för uppgift om ett bankkonto som Avanza kan återbetala beloppet till. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp. En teckning av nya aktier, med eller utan stöd av teckningsrätter, är oåterkallelig och tecknaren kan inte upphäva eller modifiera en teckning av nya aktier.

Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningssedlar kan komma att lämnas utan beaktande. Om teckningslikviden inbetalas för sent, är otillräcklig eller betalas på felaktigt sätt kan anmälan om teckning komma att lämnas utan beaktande eller teckning komma att ske med ett lägre belopp. Betald likvid som inte tagits i anspråk kommer i så fall att återbetalas.

Information om behandling av personuppgifter

Den som tecknar aktier i Företrädesemissionen kommer att lämna personuppgifter till Avanza. Personuppgifter som lämnas till Avanza kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera engagemang i Avanza. 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 och organisationer med vilka Avanza samarbetar. Information om behandling av personuppgifter lämnas av Avanzas kontor, vilka också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter. Adressuppgifter kan komma att inhämtas av Avanza genom en automatisk datakörning hos Euroclear.

Teckningsförbindelser

Acrinova har erhållit teckningsförbindelser från ett antal befintliga aktieägare motsvarande respektive aktieägars pro-rata andel i Företrädesemissionen. Tillsammans utgör teckningsförbindelserna cirka 83 MSEK, vilket motsvarar cirka 64 procent av Företrädesemissionen.

Nedan följer en förteckning över samtliga teckningsförbindelser.

Tecknare	Antal B-aktier	Belopp (SEK)	Andel av Erbjudandet (%)
Alf Svedulf	2 171 428	23 885 708	18,40%
Malmöhus Invest AB	2 114 339	23 257 729	17,92%
Ateneum	579 428	6 373 708	4,91%
Falvir AB	573 571	6 309 281	4,86%
Olavia AB	541 318	5 954 498	4,59%
Oxhögens Fastigheter AB	350 766	3 858 426	2,97%
Fredrik Grevelius	269 806	2 967 866	2,29%
Ulf Wallén	255 713	2 812 843	2,17%
Börje Andersson	229 670	2 526 370	1,95%
Amor Invest AB	107 603	1 183 633	0,91%
Kamrata Invest AB	62 112	683 232	0,53%
Tombländ Invest AB	43 542	478 962	0,37%
Måns Broberg Fastighetskonsult AB	35 646	392 106	0,30%
Johan Brantmark Konsult AB	35 292	388 212	0,30%
Joakim Stenberg	26 436	290 796	0,22%
Lars Rosvall	22 857	251 427	0,19%

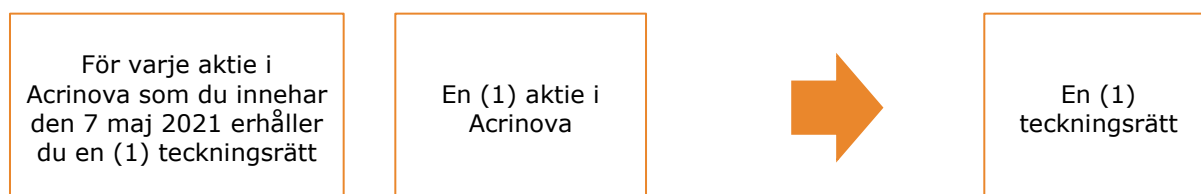
Berit Rosvall	22 857	251 427	0,19%
Måns Ola Månsson	22 680	249 480	0,19%
Msk Construction AB	18 940	208 340	0,16%
Claes Capital Consulting AB	18 633	204 963	0,16%
Idama Consulting AB	12 000	132 000	0,10%
Ampelia AB	11 428	125 708	0,10%
Olavia Förvaltning AB	7 073	77 803	0,06%
Ylwa Karlgren	6 411	70 521	0,05%
Jeppstar AB	5 142	56 562	0,04%
Starcastle i Oxie AB	5 142	56 562	0,04%
Weronica Greberg	3 828	42 108	0,03%
Thomas Fröslev	428	4 708	0,00%
Joakim Ewetz	105	1 155	0,00%
Totalt	7 554 194	83 096 134	64,03%

Så här gör du

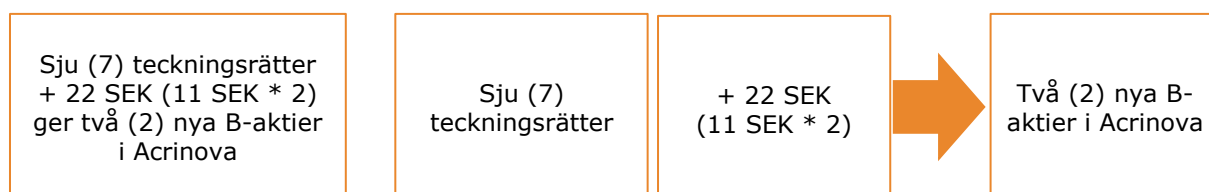
Villkor	För varje befintlig aktie, oavsett aktieslag, i Acrinova får du en (1) teckningsrätt av serie B. Sju (7) teckningsrätter av serie B ger rätt att teckna två (2) nya B-aktier i Acrinova.
Teckningskurs	11 SEK per aktie.
Avstämningsdag för deltagande i Företrädesemissionen	7 maj 2021.
Teckningsperiod	11 – 25 maj 2021.
Handel med teckningsrätter	11 – 20 maj 2021.

Teckning av nya aktier med stöd av teckningsrätter

1. Du tilldelas teckningsrätter



2. Så här utnyttjar du teckningsrätter



3. Är du direktregistrerad aktieägare eller har du aktierna hos förvaltare?

Du har VP-konto (dvs. är direktregistrerad) och bor i Sverige	Om du utnyttjar samtliga teckningsrätter, använd den utsända förtryckta bankgiroavin från Euroclear Sweden. Om du köpt, sålt eller överfört teckningsrätter till/från ditt VP-konto, ska en särskild anmälningssedel användas. Sådan anmälningssedel kan erhållas via Avanza. Den förtryckta bankgiroavin ska inte användas.
Du har VP-konto (dvs. är direktregistrerad) och bor utomlands	Se avsnittet <i>"Villkor och anvisningar – Direktregistrerade aktieägare ej bosatta i Sverige berättigade att teckna aktier med stöd av teckningsrätter"</i> .
Du har depå, kapitalförsäkring eller investeringssparkonto (dvs. har en förvaltare)	Om du har dina aktier i Acrinova i en eller flera depåer hos bank eller värdepappersinstitut får du din information från din/dina förvaltare om antal teckningsrätter. Följ de instruktioner du får från din/dina förvaltare.

Teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter (av aktieägare och andra)

Du har VP-konto	Använd anmälningssedeln för teckning utan stöd av teckningsrätter som kan erhållas på Bolagets webbplats: www.acrinova.se samt Avanzas webbplats: www.avanza.se .
Du har depå, kapitalförsäkring eller investeringssparkonto	Teckning och betalning ska ske genom respektive förvaltare. Följ de instruktioner du får från din/dina förvaltare.
Du är kund hos Avanza	Teckning via depå, investeringssparkonto och kapitalförsäkring via Avanza sker digitalt via www.avanza.se .

Notera att vissa förvaltare kan ha kortare anmälningstid. Kontrollera instruktionerna från respektive förvaltare.

Styrelse och ledande befattningshavare

Styrelse

Acrinovas styrelse består av fyra ordinarie ledamöter, inklusive styrelseordföranden. Ledamöterna är valda för tiden intill slutet av årsstämman 2022. Tabellen nedan visar ledamöterna i styrelsen, när de först valdes in i styrelsen och huruvida de är oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen och/eller större aktieägare.

Namn	Befattning	Ledamot sedan	Oberoende i förhållande till	
			Bolaget och bolagsledningen	Större aktieägare
Mats Nilstoft	Styrelseordförande	2018	Ja	Nej
Ylwa Karlgren	Styrelseledamot	2017	Ja	Ja
Joakim Stenberg	Styrelseledamot	2019	Ja	Ja
Claes Olsson	Styrelseledamot	2020	Ja	Ja

MATS NILSTOFT

Född 1960. Styrelseordförande sedan 2018.

Utbildning:	Civilekonom, Lunds universitet.
Erfarenhet:	Mats har tidigare varit styrelseledamot för Dagon AB (publ) och Midway Holding AB (publ.)
Övriga uppdrag:	Mats är delägare i Malmöhus Invest AB (med 1/3 av aktierna i detta bolag), som i sin tur innehar 3 700 094 aktier i Acrinova.
Innehav i Bolaget:	Inga aktier.

YLWA KARLGREN

Född 1956. Styrelseledamot sedan 2017.

Utbildning:	Civilekonom, Uppsala universitet.
Erfarenhet:	Ylwa har över 30 års erfarenhet från ledande befattningspositioner och internationella arbetsmiljöer inom finansbranschen, venture capital och fastighetssektorn. Ylwa har tidigare varit styrelseledamot i VPS Holding ASA och Markedskraft ASA.
Övriga uppdrag:	Styrelseordförande i Ferroamp Elektronik AB och NXT Mobile Group AB. Styrelseledamot i Outset Strategies AB, Great Homes Sweden AB, Boneo AB, Ecoclimate Group AB och Stockholm Business Angels Start II AB.
Innehav i Bolaget:	11 220 A-aktier och 11 220 B-aktier, varav 7 020 A-aktier och 7 020 B-aktier via det helägda bolaget Outset Strategies AB.

JOAKIM STENBERG

Född 1973. Styrelseledamot sedan 2019.

Utbildning:	Magisterexamen i finansiering från Stockholms universitet.
Erfarenhet:	Joakim har haft positioner såsom VD, affärsutvecklare, produktutvecklare och säljare inom finansbranschen och varit verksam såväl i Sverige som internationellt. Joakim är en av grundarna till Nordic Cross Asset Management AB.
Övriga uppdrag:	Styrelseledamot PiezoMotor Uppsala AB och Pure IT Group AB. Verksam i Nordic Cross Asset Management AB.
Innehav i Bolaget:	46 263 A-aktier och 46 263 B-aktier.

CLAES OLSSON

Född 1956. Styrelseledamot sedan 2020.

Utbildning:	Civilekonom, auktoriserad revisor.
Erfarenhet:	Claes har arbetat inom ett antal branscher som revisor och därefter varit fastighetscontroller på koncernnivå i PEAB AB. Har sedan 1992 ägt och drivit ett konsult- och fastighetsbolag, samt även som delägare i olika rörelsedrivande- och fastighetsbolag.
Övriga uppdrag:	Styrelseordförande i Pålssons Fastigheter i Landskrona AB, Bjärefågel i Torekow AB samt Decauville AB, moderbolag i LP Måleri koncernen. Styrelseledamot i Thevinyl AB.
Innehav i Bolaget:	32 609 A-aktier och 32 609 B-aktier via Claes Capital Consulting AB.

Ledande befattningshavare

ULF WALLÉN

Född 1969. VD sedan 2016.

Utbildning:	-
Erfarenhet:	Ulf Wallén har varit verksam inom olika befattningar i fastighetsbranschen sedan 1989. Han har bland annat under åren 1995 – 2014 varit VD och delägare för fastighetsbolaget Paulssons Fastigheter, och i denna roll ansvarat för ett fastighetsbestånd värt cirka 2 miljarder SEK. Han har även varit styrelseordförande för Norama Projektutveckling AB.
Övriga uppdrag:	Ulf Wallén är ledamot i lokalstyrelsen för Handelsbanken Lund och i Fastighetsägarna Syd, Lundadistriktet.
Innehav i Bolaget:	447 498 A-aktier och 447 498 B-aktier, varav 444 688 A-aktier och 444 688 B-aktier via det helägda bolaget Wallén i Lund AB samt 20 000 teckningsoptioner.

WERONICA GREBERG

Född 1978. CFO sedan 2020.

Utbildning:	Magisterexamen i ekonomi från Lunds universitet.
Erfarenhet:	Weronica har arbetat i fastighetsbranschen under 11 år. Hon har varit CFO på PoG Woody Bygghandel AB och innehaft olika chefspositioner på MKB Fastighets AB.
Övriga uppdrag:	-
Innehav i Bolaget:	6 700 A-aktier och 6 700 B-aktier.

CECILIA LARSSON

Född 1967. Fastighetschef sedan 2020.

Utbildning:	Revisorsexamen.
Erfarenhet:	Cecilia Larsson har arbetat i fastighetsbranschen sedan 1996. Cecilia har lång erfarenhet från ledande befattningar som fastighetschef och regionchef på Wahlborgs Fastigheter AB. Cecilia har även en bakgrund som fotbollsspelare i damallsvenskan samt ledare för MFF:s damlag.
Övriga uppdrag:	-
Innehav i Bolaget:	Inga A-aktier eller B-aktier samt 30 000 teckningsoptioner.

JOAKIM EWETZ

Född 1960. Marknadsansvarig sedan år 2016

Utbildning:	-
Erfarenhet:	Joakim Ewetz har varit verksam i fastighetsbranschen sedan 1996. Med huvudinriktning på sälj och marknadsföring har Joakim arbetat med handelsplatser i både Sverige och övriga Norden. Joakim har arbetat med köpcentra som Burlöv Center, Nova Lund, Fisketorvet och Jumbo samt Eurostopanläggningar i Sverige.
Övriga uppdrag:	Joakim Ewetz är styrelseordförande i Explainer AB.
Innehav i Bolaget:	185 A-aktier och 185 B-aktier samt 30 000 teckningsoptioner.

Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare

Det förekommer inga familjeband mellan några styrelseledamöter eller ledande befattningshavare.

Med undantag för vad som anges nedan i avsnittet "*Legala frågor, ägarförhållanden och kompletterande information – Transaktioner med närstående*", samt att ett flertal styrelsemedlemmar och ledande befattningshavare har ekonomiska intressen i Acrinova genom aktieinnehav, föreligger det inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot Bolagets och deras

privata intressen och/eller andra åtaganden. Det har inte träffats någon särskild överenskommelse mellan större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter enligt vilken någon styrelseledamot eller ledande befattningshavare har valts in i nuvarande befattning.

Under de senaste fem åren har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) bundits vid och/eller utfärdats påföljder för ett brott av reglerings- eller tillsynsmyndigheter (inbegripet erkända yrkessammanslutningar) eller (iii) förbjudits av domstol att ingå som medlem av en emittents förvaltnings-, lednings eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

Alla styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress, Krusegränd 42 B, 212 25 Malmö, Sverige.

Ersättningar och förmåner

I nedanstående tabell redovisas ersättningar och övriga förmåner utbetalade till ledande befattningshavare under räkenskapsåret 2020. Under räkenskapsåret 2020 har ett sammanlagt belopp om 671 TSEK avsatts för pensioner och förmåner som kommer att utbetalas efter avslutande av tjänst.

Till Bolagets verkställande direktör utgår en fast månadslön om 125 TSEK. Verkställande direktören har vidare rätt till pensionsavsättningar motsvarande i snitt 14 procent av bruttomånadslönen. Under räkenskapsåret 2020 utbetalades ersättningar till den verkställande direktören med ett belopp om 1 896 TSEK. För den verkställande direktören gäller en uppsägningstid om 6 månader. Under uppsägningstiden har den verkställande direktören rätt till lön och förmåner enligt anställningsavtal.

2020 (TSEK)	Befattning	Ersättningar ⁽¹⁾	Bonus	Natura-förmåner ⁽²⁾	Pensionskostnader	Summa
Ulf Wallén	VD	1 537	48	94	217	1 896
Övriga ledande befattningshavare	Ledningsgruppsmedlem	2 979	47	209	454	3 689

(1) Angivet belopp är inklusive semesterersättning.

(2) Bensin och sjukvårdsförsäkring.

Utbetalt arvode under räkenskapsåret 2020 för styrelsearbete uppgår till totalt 434 TSEK. Det totala redovisade beloppet för ersättningar och andra förmåner till styrelsen uppgick under 2020 till 434 TSEK. Inga naturaförmåner, lön eller bonus har utgått för styrelsearbete.

2020 (TSEK)	Befattning	Ersättningar	Pensionskostnader	Summa
Mats Nilstoft	Styrelseordförande	140	0	140
Ylwa Karlgren	Styrelseledamot	93	0	93
Joakim Stenberg	Styrelseledamot	93	0	93
Claes Olsson	Styrelseledamot	47	0	47
Johan Widström	Styrelseledamot ⁽¹⁾	62	0	62

(1) Styrelseledamot till och med den 25 november 2019.

För information om teckningsoptioner, se avsnittet "Legala frågor, ägarförhållanden och kompletterande information – Teckningsoptionsprogram".

Finansiell information och nyckeltal

Informationen i detta avsnitt ska läsas tillsammans med Acrinovas reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2020 och 2019 inklusive tillhörande noter och revisionsberättelser, samt Acrinovas oreviderade finansiella rapport för perioden januari – mars 2021, vilka införlivas i Prospektet genom hänvisning. Annan information i Prospektet har inte reviderats av revisor om inte så uttryckligen anges. Årsredovisningarna för räkenskapsåren 2020 och 2019 har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) som antagits av EU, tolkningar av dessa (IFRIC) samt årsredovisningslagen (1995:1554). Rapporten för perioden januari – mars 2021 har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt årsredovisningslagen (1995:1554). Räkenskapsåret sträcker sig från och med den 1 januari till och med den 31 december.

Hänvisning till ovan nämnda rapporter görs enligt följande:

- **Acrinovas årsredovisning 2020:** resultat per affärsområde (s. 20), koncernens rapport över totalresultat (s. 24), koncernens rapport över finansiell ställning (s. 25–26), koncernens rapport över förändringar i eget kapital (s. 27), koncernens rapport över kassaflöden (s. 28), noter (s. 36–49) samt revisionsberättelse (s. 52–53). Acrinovas årsredovisning 2020 finns tillgänglig på följande länk: <https://mb.cision.com/Public/12091/3318044/a587ce903131e14b.pdf>.
- **Acrinovas årsredovisning 2019:** resultat per affärsområde (s. 7), koncernens rapport över totalresultat (s. 11), koncernens rapport över finansiell ställning (s. 12–13), koncernens rapport över förändringar i eget kapital (s. 14), koncernens rapport över kassaflöden (s. 15), noter (s. 21–42) samt revisionsberättelse (s. 45–46). Acrinovas årsredovisning 2019 finns tillgänglig på följande länk: <https://mb.cision.com/Public/12091/3079184/b424e768558635f7.pdf>.
- **Acrinovas delårsrapport januari – mars 2021:** resultat per affärsområde (s. 20), koncernens rapport över totalresultat (s. 25), koncernens rapport över finansiell ställning (s. 26–27), koncernens rapport över förändringar i eget kapital (s. 28), koncernens rapport över kassaflöden (s. 29) samt redovisnings- och värderingsprinciper (s. 33). Acrinovas delårsrapport januari – mars 2021 finns tillgänglig på följande länk: <https://mb.cision.com/Public/12091/3337799/8ec19d0909d4d0d0.pdf>.

Nyckeltal

Nedan presenterade nyckeltal har inte reviderats av Bolagets revisor om ej annat anges. Därutöver är vissa nyckeltal som presenteras nedan alternativa nyckeltal som inte definierats enligt IFRS. Acrinova bedömer att dessa nyckeltal ger en bättre förståelse för Bolagets ekonomiska trender. Dessa finansiella nyckeltal ska inte betraktas enskilt eller som ett alternativ till prestationsnyckeltal som har framtagits i enlighet med IFRS. Dessutom bör sådana nyckeltal, såsom Acrinova har definierat dem, inte jämföras med andra nyckeltal med liknande namn som används av andra bolag. Detta beror på att ovan nämnda nyckeltal inte alltid definieras på samma sätt och andra bolag kan räkna fram dem på ett annat sätt än Acrinova.

Utvalda nyckeltal definierade av IFRS

	Räkenskapsåret		1 januari – 31 mars	
	Reviderad		Ej reviderad	
	2020	2019	2021	2020
Nettoomsättning, TSEK	109 451	94 074	28 772	26 648
Likvida medel, TSEK	47 187	57 140	69 563	88 000

Alternativa nyckeltal

	Räkenskapsåret		1 januari – 31 mars	
	Reviderad		Ej reviderad	
	2020	2019	2021	2020
Hyresintäkter, TSEK	55 798	36 507	14 691	12 590
Rörelseresultat, TSEK	78 847	64 808	20 114	19 049
Förvaltningsresultat, TSEK	17 236	13 234	3 804	4 022
Periodens resultat, TSEK	42 740	40 993	22 170	7 651
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,9	2,2	2,5
Belåningsgrad fastigheter, %	53,4	53,4	55,7	52,2
Soliditet, %	46,9	49,2	43,8	48,2
	<i>Ej reviderad</i>		<i>Ej reviderad</i>	
Periodens resultat per aktie, SEK³²	1,1	1,3	0,5	0,2
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK³³	12,4	11,4	12,9	11,6
Eget kapital per aktie, SEK³⁴	11,5	10,8	12,1	10,9
Hyresvärde	73 033	62 509	75 274	68 752
Uthyrningsgrad, ekonomisk, %	86,9	84,0	86,8	85,4
Uthyrningsgrad, yta, %	81,2	78,0	81,4	80,5
LTV (Loan To Value), %	53,4	53,4	55,7	52,2

Definitioner av nyckeltal

Nedan följer definitioner av vissa nyckeltal, varav vissa är alternativa nyckeltal som inte är definierade av IFRS, samt en förklaring till varje nyckeltal. Nedan angivna nyckeltal bedöms vara relevanta för den typ av verksamhet Acrinova bedriver och bidrar till en ökad förståelse för Bolagets räkenskaper.

Nyckeltal	Definition	Motivering för användande
Hyresintäkter, TSEK	Utdebiterad hyra, plus utdebiterade tillägg såsom värme, el, fastighetsskatt mm.	Mått som visar Bolagets hyresintäkter.
Rörelseresultat, TSEK	Periodens rörelseresultat.	Mått som visar Bolagets resultat efter rörelsekostnader.
Förvaltningsresultat, TSEK	Periodens resultat efter finansiella poster.	Mått som visar Bolagets resultat efter rörelsekostnader och finansiella kostnader.
Periodens resultat, TSEK	Periodens resultat efter skatt.	Mått som visar Bolagets resultat efter skatt.
Förvaltningsresultat, TSEK	Förvaltningsresultat är ett specifikt resultatmått som är praxis i fastighetsbranschen och används för att underlätta jämförbarheten inom	Mått som visar resultatet från Acrinovas operationella verksamheten.

³² Antalet aktier har justerats för den aktiesplit som registrerades hos Bolagsverket den 2 mars 2021.

³³ Antalet aktier har justerats för den aktiesplit som registrerades hos Bolagsverket den 2 mars 2021.

³⁴ Antalet aktier har justerats för den aktiesplit som registrerades hos Bolagsverket den 2 mars 2021.

Nyckeltal	Definition	Motivering för användande
	branschen. Beräknas som summan av driftnetto, försäljnings- och administrationskostnader samt finansnetto.	
Periodens resultat per aktie, SEK	Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier underperioden.	Mått som visar aktieägarens andel av Bolagets resultat
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK	Långsiktigt substansvärde. Eget kapital med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld, i förhållande till antalet aktier vid periodens slut.	Mått som visar aktieägarens andel av Bolagets långsiktiga substansvärde.
Soliditet, %	Eget kapital i förhållande till balansomslutning.	Mått som visar räntekänslighet och finansiella stabilitet.
Räntetäckningsgrad, ggr	Rörelseresultatet minus centrala administrationskostnader plus finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader.	Mått som visar Bolagets förmåga att löpande täcka sina räntekostnader.
Eget kapital per aktie, SEK	Eget kapital i förhållande till antal aktier vid periodens slut.	Mått som visar aktieägarens andel av Bolagets egna kapital.
Hyresvärde	Utdebiterad hyra på årsbasis, plus utdebiterade tillägg såsom värme, el, fastighetsskatt mm.	Mått som visar Bolagets hyresvärde.
Uthyrningsgrad, ekonomisk, %	Hyresintäkter i förhållande till hyresvärdet.	Mått som visar hur stor andel av Bolagets fastigheter som är uthyrd.
Uthyrningsgrad, yta, %	Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.	Mått som visar hur stor andel av Bolagets fastigheter som är uthyrd.
Belåningsgrad fastigheter, %	Räntebärande skulder i procent av verkligt värde vid periodens utgång.	Nyckeltalet visar hur högt/lågt fastighetsbeståndet är belånat.
LTV (Loan To Value), %	Räntebärande skulder i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.	Branschspecifikt mått som visar hur stor andel av det verkliga värdet på fastigheterna som är belånade.

Avstämning alternativa nyckeltal

Periodens resultat per aktie

Tabellen nedan visar beräkningen av måttet Periodens resultat per aktie.

(TSEK)	Räkenskapsåret		1 januari – 31 mars	
	2020	2019	2021	2020
Periodens resultat	42 740	40 993	22 170	7 651
(-/-) Genomsnittligt antal aktier under perioden, st ³⁵	39 262 882	32 646 174	41 295 070	39 028 716
Periodens resultat per aktie, SEK	1,1	1,3	0,5	0,2

Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie, SEK

Tabellen nedan visar beräkningen av måttet Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV) per aktie.

(TSEK)	Räkenskapsåret		1 januari – 31 mars	
	2020	2019	2021	2020
Eget kapital	476 238	400 326	498 409	443 576 000
(+) Uppskjuten skatteskuld	32 887	25 565	33 548	27 593 000
(+) Derivat	2 074	-1 740	-416	1 320 000
(-/-) Antal aktier vid periodens slut, st ³⁶	41 295 070	37 230 700	41 295 070	40 826 736
EPRA NAV per aktie, SEK	12,4	11,4	12,9	11,6

Räntetäckningsgrad

Tabellen nedan visar beräkningen av måttet resultat före Räntetäckningsgrad.

(TSEK)	Räkenskapsåret		1 januari – 31 mars	
	2020	2019	2021	2020
Rörelseresultat	78 847	64 808	20 114	19 049
(-) Centrala administrationskostnader	50 644	45 205	13 202	12 490
(+) Finansiella intäkter	350	476	70	119
(-/-) Finansiella kostnader	11 316	6 845	3 177	2 656
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,9	2,2	2,5

Eget kapital per aktie

Tabellen nedan visar beräkningen av måttet Eget kapital per aktie.

(TSEK)	Räkenskapsåret		1 januari – 31 mars	
	2020	2019	2021	2020
Eget kapital	476 238	400 326	498 409	443 576
(-/-) Antal aktier vid periodens slut, st ³⁷	41 295 070	37 230 700	41 295 070	40 826 736
Eget kapital per aktie, SEK	11,5	10,8	12,1	10,9

³⁵ Antalet aktier har justerats för den fondemission som registrerades hos Bolagsverket den 2 mars 2021.

³⁶ Antalet aktier har justerats för den fondemission som registrerades hos Bolagsverket den 2 mars 2021.

³⁷ Antalet aktier har justerats för den fondemission som registrerades hos Bolagsverket den 2 mars 2021.

Uthyrningsgrad, ekonomisk

Tabellen nedan visar beräkningen av måttet uthyrningsgrad, ekonomisk.

(TSEK)	Räkenskapsåret		1 januari – 31 mars	
	2020	2019	2021	2020
Hysesintäkter ³⁸	63 472	52 515	65 374	58 744
(-/-) Hyresvärdet	73 033	62 509	75 274	68 752
Uthyrningsgrad, ekonomisk, %	86,9%	84,0%	86,8%	85,4%

Uthyrningsgrad, yta

Tabellen nedan visar beräkningen av måttet uthyrningsgrad, yta.

(TSEK)	Räkenskapsåret		1 januari – 31 mars	
	2020	2019	2021	2020
Uthyrd yta	87 932	72 768	90 234	84 431
(-/-) Uthyrbar yta	108 327	93 272	110 854	104 829
Uthyrningsgrad, yta, %	81,2%	78,0%	81,4%	80,5%

Belåningsgrad fastigheter

Tabellen nedan visar beräkningen av måttet belåningsgrad fastigheter.

(TSEK)	Räkenskapsåret		1 januari – 31 mars	
	2020	2019	2021	2020
Räntebärande skulder	461 785	349 069	531 442	380 665
(-/-) Fastigheternas verkliga värde	864 036	653 515	954 067	728 676
Belåningsgrad fastigheter, %	53,4%	53,4%	55,7%	52,2%

LTV (Loan To Value)

Tabellen nedan visar beräkningen av måttet LTV (Loan To Value).

(TSEK)	Räkenskapsåret		1 januari – 31 mars	
	2020	2019	2021	2020
Räntebärande skulder	461 785	349 069	531 442	380 665
(-/-) Fastigheternas verkliga värde	864 036	653 515	954 067	728 676
LTV (Loan To Value), %	53,4%	53,4%	55,7%	52,2%

Soliditet

Tabellen nedan visar beräkningen av måttet soliditet.

(TSEK)	Räkenskapsåret		1 januari – 31 mars	
	2020	2019	2021	2020
Eget kapital	476 328	400 326	498 409	443 576
(-/-) Tillgångar	1 014 473	813 305	1 138 223	919 936
Soliditet, %	46,9%	49,2%	43,8%	48,2%

³⁸ Hysesintäkter under den kommande tolv månadersperioden för de fastigheter Acrinova har uthyrda.

Utdelningspolicy

Bolaget har ingen utdelningspolicy som har antagits av styrelsen. Bolaget avser att dela ut pengar varje år men det finns inga garantier för att utdelning kommer att föreslås eller beslutas under något enskilt år. Utdelningen ska inte hämma Bolaget tillväxt utan kommer baseras på Acrinovas resultat, kassaflöde samt de investeringsmöjligheter Bolaget ser i marknaden.

Lämnade utdelningar för perioden 1 januari 2019 till och med den 31 mars 2021

Räkenskapsår	Utdelning per aktie, SEK	Utdelning totalt, SEK
2019	2,10	10 099 079
2020	0,40	7 959 339

Betydande förändringar av Bolagets finansiella ställning efter den 31 mars 2021

Den 19 april 2021 offentliggjorde Acrinova att Bolaget ingått avtal om att genomföra sin största affär hittills genom förvärv av fastigheter i Lund, Helsingborg och Örkelljunga (Skåneporten). Förvärvet innefattar fastigheterna Markören 7 och Företaget 6 i Lund, Pukslagaren Västra 4 i Helsingborg samt Östra Spång 6:7 i Örkelljunga, mer känd som Skåneporten Tillträde till fastigheterna beräknas ske senast den 11 juni 2021. Totalt fastighetsvärde, och köpeskilling, uppgår till cirka 197 MSEK. Köpeskillingen ska erläggas genom en kontant del om cirka 179 MSEK samt genom en kvittningsemission till säljarna om 18 MSEK motsvarande 1 500 000 B-aktier i Acrinova.

Den 19 april 2021 offentliggjorde Acrinova att styrelsen beslutat om Företrädesemissionen, villkorat av extra bolagsstämmans godkännande den 6 maj 2021.

Den 26 april 2021 offentliggjorde Acrinova att Bolaget ingått avtal om att avyttra 55 procent av dotterbolagen VVS-Huset i Malmö AB och Acrinova Fastighetsservice AB som tillsammans bedriver Acrinovas tekniska förvaltning. Bolagen kommer efter avyttringen att vara dotterbolag till det nystartade Öresunds Fastighetsservice vari Acrinova och Fredrik Svensson genom helägt bolag kommer vara Öresunds Fastighetsservices största ägare med 45 procent av aktierna vardera. Försäljningssumman erläggs i form av en revers om cirka 13,2 MSEK, vilket motsvarar Acrinovas bokförda värde på verksamheterna.

Utöver vad som anges ovan har inga betydande förändringar av Acrinovas finansiella ställning inträffat sedan den 31 mars 2021.

Legala frågor, ägarförhållanden och kompletterande information

Ägarstruktur

Per den 31 mars 2021 hade Acrinova 1 939 aktieägare. Nedan återges en sammanfattning av Bolagets ägarstruktur per den 31 mars 2021 med därefter för styrelsen kända förändringar. Såvitt Bolaget känner till kontrolleras inte Bolaget direkt eller indirekt av någon enskild person. Såvitt Bolagets styrelse känner till finns inga 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 eller missbrukas och Bolaget har löpande dialog med sina aktieägare för att säkerställa att kontrollen inte missbrukas.

Aktieägare	Aktier			Röster	
	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Procent antal A-aktier och B-aktier	Antal	Procent
Svedulf Fastighets AB	3 830 191	3 830 191	18,6	42 132 101	18,6
Malmöhus Invest AB	3 700 094	3 700 094	17,9	40 701 034	17,9

Källa: Euroclear Sweden.

Antal aktier och aktiekapital

Enligt Bolagets bolagsordning får aktiekapitalet inte understiga 6 600 000 SEK och inte överstiga 26 400 000 SEK, och antalet aktier får inte understiga 19 800 000 och inte överstiga 79 200 000. Per den 1 januari 2020 uppgick Bolagets aktiekapital till 6 205 116 SEK fördelat på 18 615 347 aktier, innebärande ett kvotvärde om cirka 0,33 SEK. Per den 31 december 2020 uppgick Bolagets registrerade aktiekapital till 6 882 512 SEK, fördelat på 20 647 535 aktier. Per den 31 mars 2021 uppgick Bolagets registrerade aktiekapital till 13 756 022,986152 SEK fördelat på 20 647 535 A-aktier och 20 647 535 B-aktier, envar med ett kvotvärde om cirka 0,33 SEK.

Aktierna är denominerade i SEK. Samtliga aktier har emitterats enligt aktiebolagslagen (2005:551) och är fullt inbetalda. Det föreligger inga begränsningar i aktiernas överlåtbarhet.

Teckningsoptionsprogram

Per den 31 mars 2021 finns det 200 000 utestående teckningsoptioner i Acrinova. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en ny aktie i Acrinova till en kurs om 27,63 kronor, motsvarande 150 procent av den genomsnittliga volymviktade kursen under perioden 10 juni 2019 till och med 21 juni 2019, dock ej under aktiens kvotvärde. Teckningsoptionerna kan nyttjas från och med den 24 oktober 2022 till och med den 14 november 2022.

Optionerna har emitterats utan företrädesrätt för Bolagets aktieägare, till de personer och enligt den fördelning som anges i tabellen nedan. Skälen för avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är en önskan om att få ett optionsprogram infört ägnat för tilldelning till anställda och nyckelpersoner samt framtida anställda i Bolaget varmed befintlig personal kan erbjudas möjlighet att ta del av en värdetillväxt i Bolagets aktie. Detta förväntas leda till att intresset för Bolagets utveckling – liksom Bolagets aktiekursutveckling – förstärks och att fortsatt

företagslojalitet bibehålls under de kommande åren stimuleras. Notera att utav de 200 000 optionerna innehas 128 000 optioner av personer enligt tabell nedan per dagen för Prospektet. Resterande 72 000 optioner har tecknats av Bolaget för möjlighet till tilldelning till framtida nyanställda.

Förnamn	Efternamn/Bolag	Antal teckningsoptioner
	Wallén i Lund AB / Ulf Wallén (VD)	20 000
Sandra	Voltaire	5 000
Helena	Nilsson	5 000
Maria	Strindberg*	5 000
Helen	Lindahl	5 000
	Pocama AB / Peter Olsson (CFO)	10 000
Joakim	Ewetz	30 000
Åsa	Ekholm	5 000
Jenny	Petersson	5 000
Lars	Sonesson	5 000
Cecilia	Larsson	5 000
Magnus	Ronner*	2 000
Jan	Savolainen	1 000
	Sune Invest AB / Per Lewin*	10 000
Per	Johansson	5 000
Fredrik	Liljewall	5 000
Måns	Broberg	5 000
	Acrinova AB (publ)	72 000
Totalt		200 000

*Ej längre verksam i Bolaget.

Utöver ovanstående utestående optionsprogram finns per dagen för detta Prospekt inga ytterligare optionsprogram eller andra incitamentsprogram.

Väsentliga avtal

Acrinova har inte ingått några väsentliga avtal utom ramen för den normala verksamheten inom ett år från Prospektets offentliggörande.

Finansiering

Acrinova kommer att fortsätta förvärva fastigheter i enlighet med Bolagets tillväxtstrategi och avser finansiera förvärven genom befintligt rörelsekapital, bankfinansiering samt genom likviden från Företrädesemissionen. Acrinova kan även komma att besluta om ytterligare emissioner i syfte att finansiera den expansiva tillväxtstrategi Bolaget antagit.

Transaktioner med närstående

Inga närståendetransaktioner som enskilt eller tillsammans är väsentliga för Acrinova har ägt rum efter den 31 mars 2021 fram till dagen för Prospektet.

Intressen och intressekonflikter

Med undantag för vad som angivits ovan i avsnittet "*Transaktioner med närstående*", samt att ett flertal styrelsemedlemmar och ledande befattningshavare har ekonomiska intressen i Acrinova genom aktieinnehav, föreligger inte några intressekonflikter mellan de skyldigheter som styrelsemedlemmarna eller de ledande befattningshavarna har gentemot Bolaget och deras privata intressen och/eller andra uppdrag.

Myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Acrinova har inte varit part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt emittentens kännedom riskerar att inledas) under de senaste tolv månaderna, som nyligen haft eller som bedöms skulle kunna få betydande effekter på Acrinovas finansiella ställning eller lönsamhet.

Tillgängliga dokument

Acrinovas bolagsordning, registreringsbevis och Värderingsintygen finns tillgängliga i elektronisk form på Acrinovas hemsida under hela Prospektets giltighetstid, www.acrinova.se.



Adresser

BOLAGET

Acrinova AB (publ)

Krusegränd 42 B
212 25 Malmö
Telefonnummer: +46(0)10-206 90 10
www.acrinova.se

SOLE COORDINATOR OCH BOOKRUNNER

Avanza Bank AB (publ)

Regeringsgatan 103
111 39 Stockholm

REVISOR

Grant Thornton Sweden AB

Sveavägen 20
103 94 Stockholm

CERTIFIED ADVISER

Svensk Kapitalmarknadsgranskning AB

Fähusgatan 5
603 72 Norrköping

LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET

Advokatfirman Vinge KB

Smålandsgatan 20
111 46 Stockholm





Krusegränd 42B, 212 25 Malmö | 010-206 90 10 | www.acrinova.se