



Information till dig som är preferensaktieägare i Aros Bostadsutveckling AB (publ) med anledning av det föreslagna utbyteserbjudandet av preferensaktier

**DNB** Markets

Denna informationsbroschyr är en introduktion till det föreslagna inlösenerbjudandet till innehavare av preferensaktier ("**Befintliga Preferensaktier**") med möjlighet till efterföljande teckning av nya preferensaktier ("**Nya Preferensaktier**") i Aros Bostadsutveckling AB ("**Aros Bostad**" eller "**Bolaget**"). Denna information utgör annonsering och är inte ett prospekt enligt betydelsen av dessa begrepp i förordning (EU) 2017/1129 ("**Prospektförordningen**"). Bolaget avser att ansöka om godkännande av ett prospekt ("**Prospektet**") hos Finansinspektionen. Prospektet kommer att publiceras på Bolagets hemsida när och om Prospektet godkänns och registreras av Finansinspektionen. Finansinspektionens godkännande får i förekommande fall inte uppfattas som ett godkännande av inlösenerbjudandet eller de aktier som är föremål för eller relaterar till detsamma. Prospektet kommer att innehålla en beskrivning av risker kopplade till en investering i Bolaget. Inget investeringsbeslut avseende erbjudandet som avses häri ska fattas av potentiella investerare innan Prospektet har granskats i dess helhet. Mottagare av denna informationsbroschyr bör även ta del av informationen i avsnittet "*Viktig information*" i slutet av detta dokument.

## Bakgrund och motiv

Aros Bostad genomförde i december 2017 Bolagets första emission av preferensaktier, som i november 2018 följdes upp med en spridningsemission och notering av de Befintliga Preferensaktierna på Nasdaq First North. I september 2019 blev Första AP-fonden ny storägare i Bolaget genom en nyemission av stamaktier motsvarande cirka 150 MSEK. Nyemissionen av stamaktier till Första AP-fonden var ett led i Aros Bostads fortsatta ambition att skapa förutsättningar för att ytterligare expandera Bolagets byggrättsportfölj genom värdeskapande förvärv, samtidigt som ägarbasen förstärktes med en välrenommerad institutionell ägare.

Mot denna bakgrund har styrelsen för Bolaget beslutat att föreslå att den extra bolagsstämman i Aros Bostad omkring den 23 november 2020 beslutar om (i) ett erbjudande till innehavare av Befintliga Preferensaktier om frivillig inlösen av Befintliga Preferensaktier med återbetalning genom inlösenfordran samt efterföljande teckning av Nya Preferensaktier i Bolaget med betalning genom kvittning av inlösenfordran ("**Utbyteserbjudandet**"), samt (ii) en nyemission av Nya Preferensaktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt om cirka 100 MSEK (den "**Riktade Emissionen**"), varvid upp till cirka 48 MSEK av den Riktade Emissionen kommer att motsvara den del av Utbyteserbjudandet som inte tecknas av befintliga preferensaktieägare.

Preferensaktieägare som accepterar Utbyteserbjudandet erhåller per inlöst Befintlig Preferensaktie en Ny Preferensaktie motsvarande 102 SEK per Befintlig Preferensaktie. Styrelsen i Aros Bostad har för avsikt att, så snart som möjligt efter den 1 juni 2021, i enlighet med bolagsordningens bestämmelser, till nominellt belopp, lösa in de Befintliga Preferensaktier som inte löses in i samband med Utbyteserbjudandet. De Befintliga Preferensaktierna har berättigat till en årlig preferensutdelning om 8,50 SEK per preferensaktie, medan de Nya Preferensaktierna kommer att medföra rätt till en årlig preferensutdelning om 7,50 SEK per Ny Preferensaktie.

Preferensaktieägare representerande cirka 90,4 procent av Befintliga Preferensaktier har åtagit sig att lösa in sina befintliga preferensaktier och teckna sin pro rata-andel av Nya Preferensaktier i Utbyteserbjudandet. Garantiåtaganden har lämnats av vissa befintliga preferensaktieägare, innefattande M2 Asset Management, Merlinum, PEG Capital Partners, Penser Yield, PriorNilsson Yield samt av grundarna till Bolaget<sup>1</sup> ("**Grundarna**") och av Bolagets VD och vice VD, att på motsvarande villkor som den Riktade Emissionen teckna den del av Utbyteserbjudandet som inte omfattas av teckningsåtaganden till ett belopp om upp till cirka 48 MSEK. Utbyteserbjudandet är således fullt garanterat.

Befintliga aktieägare i Bolaget, vilkas innehav motsvarar cirka 96,2 procent av aktiekapitalet och cirka 95,7 procent av rösterna i Bolaget, däribland Första AP-fonden, har åtagit sig att på extra bolagsstämman den 23 november 2020 rösta i enlighet med styrelsens förslag till beslut gällande Utbyteserbjudandet och den Riktade Emissionen.

---

<sup>1</sup> Samir Taha, Per Rutegård och Johan Gustavsson

## Villkor och anvisningar i korthet

Utbyteserbjudandet är frivilligt och omfattar samtliga preferensaktier i Bolaget.

Aros Bostad erbjuder 51 Nya Preferensaktier för 50 Befintliga Preferensaktier i Bolaget som löses in, motsvarande en inlösenlikvid om 102 SEK per Befintlig Preferensaktie (att jämföras med nominellt värde om 100 SEK) och en teckningskurs för de Nya Preferensaktierna till nominellt värde om 100 SEK. I de fall en preferensaktieägars antal Befintliga Preferensaktier ej är jämnt delbart med 50 kommer värdet (baserat på nominellt värde om 100 SEK) av överblivande fraktion att betalas ut kontant inom 30 dagar från registrering av de Nya Preferensaktierna hos Bolagsverket.

<b>Preferensaktie</b>	<b>Befintlig Preferensaktie</b>	<b>Ny Preferensaktie</b>
<b>Nominellt värde</b>	100 SEK per	100 SEK
<b>Utdelning</b>	Årlig utdelning om 8,50 SEK, med kvartalsvisa utdelningar om 2,12 SEK respektive 2,13 SEK med sista utdelning 1 juni 2021. Vid utebliven utdelning räknas inestående belopp upp med en årlig räntesats om 10 procent.	Årlig utdelning om 7,50 SEK, med kvartalsvisa utdelningar om 1,88 SEK respektive 1,87 SEK med första utbetalning från 6 september 2021 (avstämningsdag 1 september 2021). Vid utebliven utdelning räknas inestående belopp upp med en årlig räntesats om 10 procent.
<b>Rösträtt</b>	Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst.	Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst.
<b>Inlösen</b>	På Bolagets begäran. Innan 19 december 2020: 115 SEK Från och med 19 december 2020: 100 SEK	På Bolagets begäran. Fram till tredje årsdagen: 120 SEK Från och med tredje årsdagen: 100 SEK
<b>Utdelning under övergångsperiod mellan Befintlig och ny Preferens-aktie</b>	Utbetalning av vid årsstämman 2020 beslutad utdelning på inlösta Befintliga Preferensaktier och Befintliga Preferensaktier som inte löses in i Utbyteserbjudandet kommer att ske den 4 mars 2021 (2,13 SEK) samt den 4 juni 2021 (2,12 SEK).	Utbetalning av vid årsstämman 2020 beslutad utdelning på inlösta Befintliga Preferensaktier och Befintliga Preferensaktier som inte löses in i Utbyteserbjudandet kommer att ske den 4 mars 2021 (2,13 SEK) samt den 4 juni 2021 (2,12 SEK). Första utdelning avseende den Nya Preferensaktien sker i september 2021.
<b>Utebliven utdelning för deltagare i den Riktade Emissionen</b>	N/A	Preferensaktieägare som åtar sig att teckna Nya Preferensaktier i den Riktade Emissionen erbjuds att teckna nya preferensaktier till en teckningskurs om SEK 96,25 per Ny Preferensaktie. Teckningskursen har justerats ned från SEK 100 per preferensaktie för att kompensera för uteblivna utdelningar under de två första kvartalen vilka uppgår till totalt 3,75 SEK (1,88 +1,87).
<b>Handelsplats</b>	Nasdaq First North Growth Market	Nasdaq First North Growth Market

Utöver villkoren i tabellen ovan har den Nya Preferensaktien samma huvudsakliga villkor som den Befintliga Preferensaktien, innefattande avstämningsdagar för kvartalsvis utdelning.

### **Utbetalning av preferensutdelning på Befintliga Preferensaktier och Nya Preferensaktier**

Första utbetalningen av preferensutdelning på Nya Preferensaktier sker den 6 september 2021 (1,88 SEK), förutsatt att årsstämman 2021 beslutar om utdelning.

Utbetalning av vid årsstämman 2020 beslutad utdelning på inlösta preferensaktier och Befintliga Preferensaktier som inte löses in i Utbyteserbjudandet kommer att ske den 4 mars 2021 (2,13 SEK) samt den 4 juni 2021 (2,12 SEK).

Befintliga Preferensaktier som löses in i Utbyteserbjudandet kommer att apportreserveras i Euroclear-systemet vid anmälan om inlösen bland annat i syfte att administrera betalning av beslutad utdelning på Befintliga Preferensaktier i enlighet med årsstämans beslut av den 15 juni 2020. Ingen motsvarande reservering kommer att göras för Befintliga Preferensaktier som inte löses in i Utbyteserbjudandet.

	<u>Utdelning Befintlig Preferensaktie</u>	<u>Utdelning Ny Preferensaktie</u>
4 december 2020	Utbetalning av utdelning (2,12 SEK) till aktieägare som äger Befintlig Preferensaktie på avstämningsdagen den 1 december 2020	Ingen utdelning
4 mars 2021	Utbetalning av utdelning (2,13 SEK) till aktieägare som äger Befintlig Preferensaktie på avstämningsdagen den 1 mars 2020 eller som deltagit i Utbyteserbjudandet	Ingen utdelning
4 juni 2021	Utbetalning av utdelning (2,12 SEK) till aktieägare som äger Befintlig Preferensaktie på avstämningsdagen den 1 juni 2020 eller som deltagit i Utbyteserbjudandet	Ingen utdelning
6 september 2021	Ingen utdelning	Utbetalning av utdelning (1,88 SEK) till aktieägare som äger Ny Preferensaktie på avstämningsdagen den 1 september 2020

### **Anmälningstid**

Anmälningstiden för deltagande i Utbyteserbjudandet beräknas löpa från och med den 25 november 2020 till och med den 9 december 2020. Styrelsen för Bolaget förbehåller sig rätten att förlänga anmälningstiden.

### **Offentliggörande av utfall i Utbyteserbjudandet**

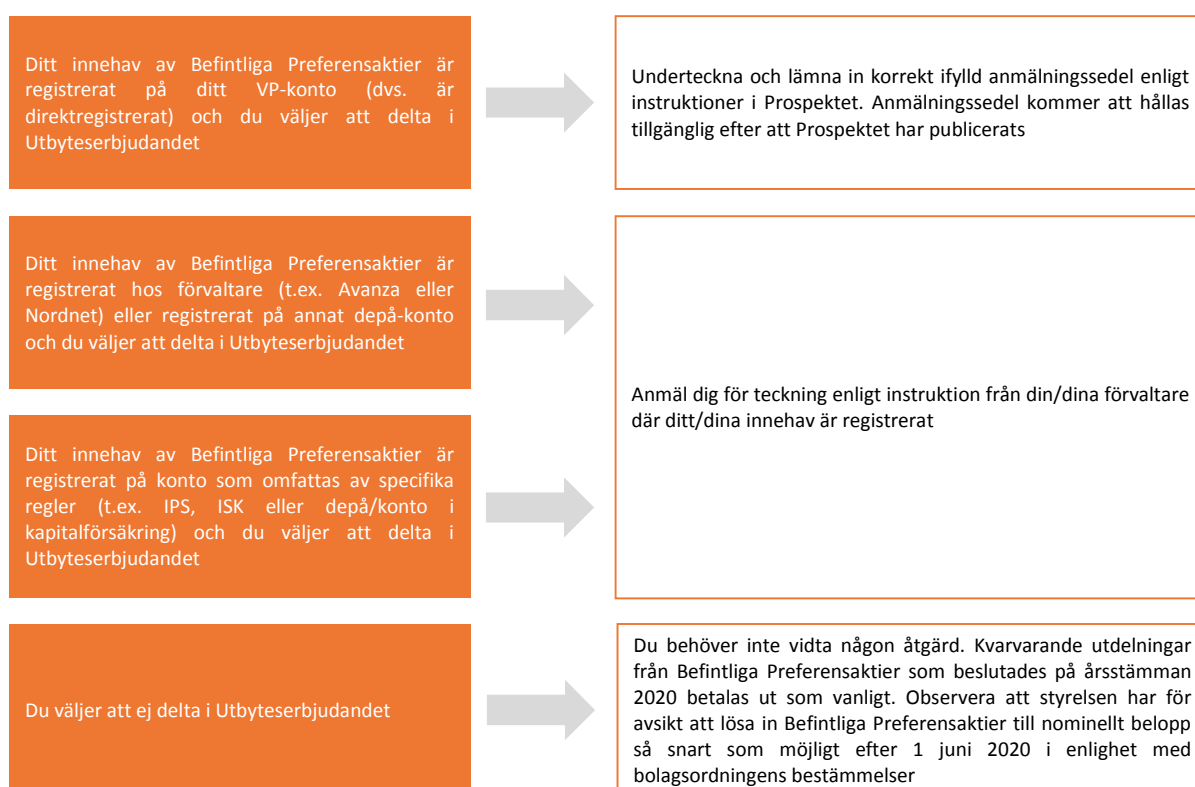
Utfallet i Utbyteserbjudandet avses att offentliggöras omkring den 11 december 2020 genom ett pressmeddelande från Bolaget. Pressmeddelandet kommer att vara tillgängligt på Bolagets hemsida, [www.rosbostad.se](http://www.rosbostad.se).

## Preliminär tidplan för utbyteserbjudandet

Nedanstående tidsplan är preliminär och kan komma att ändras.

23 november 2020	Extra bolagsstämma
24 november 2020	Offentliggörande av Prospektet
24 november 2020	Avstämningsdag för deltagande i Utbyteserbjudandet
25 november 2020 – 9 december 2020	Anmälningssedel för deltagande i Utbyteserbjudandet
11 december 2020	Offentliggörande av utfall i Utbyteserbjudandet
18 december 2020	Datum för bestämmande av apportreservering
30 december 2020	Första dag för handel i de Nya Preferensaktierna
4 mars 2021	Utbetalning av preferensutdelning (2,13 SEK) till aktieägare som äger Befintlig Preferensaktie på avstämningsdagen den 1 mars 2021 eller som deltagit i Utbyteserbjudandet
4 juni 2021	Utbetalning av utdelning (2,12 SEK) till aktieägare som äger Befintlig Preferensaktie på avstämningsdagen den 1 juni 2021 eller som deltagit i Utbyteserbjudandet. Befintlig Preferensaktie löses in till nominellt belopp om 100 SEK.
6 september 2021	Utbetalning av utdelning (1,88 SEK) till aktieägare som äger Ny Preferensaktie på avstämningsdagen den 1 september 2021

## Så här gör du



## För ytterligare information

För fullständig information om Utbyteserbjudandet hänvisas till Prospektet som beräknas publiceras på Bolagets och DNBs respektive hemsida den, eller omkring den, 24 november 2020 ([www.arosbostad.se](http://www.arosbostad.se) och [www.dnb.se/emission](http://www.dnb.se/emission)).

## Viktig information

*Informationen i denna informationsbroschyr ("Informationsbroschyren") utgör inte ett erbjudande att förvärva, teckna eller på annat sätt handla med aktier, teckningsrätter eller andra värdepapper i Aros Bostadsutveckling. Inbjudan att teckna aktier i Aros Bostadsutveckling sker enbart genom det Prospekt som Bolaget avser att offentliggöra vid senare tillfälle.*

*Denna Informationsbroschyr utgör annonsering och är inte ett prospekt enligt betydelsen av dessa begrepp i förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen") och har inte blivit godkänt av någon regulatorisk myndighet i någon jurisdiktion. Inget prospekt kommer att upprättas i samband med den Riktade Nyemissionen. Bolaget avser dock att upprätta och offentliggöra ett EU-tillväxtprospekt avseende Utbyteserbjudandet som omnämns i denna Informationsbroschyr. Prospektet kommer att granskas och godkännas av Finansinspektionen som är behörig myndighet och offentliggöras och hållas tillgänglig på Bolagets hemsida därefter.*

*Publicering, offentliggörande eller distribution av denna Informationsbroschyr kan i vissa jurisdiktioner vara föremål för restriktioner enligt lag och personer i de jurisdiktioner där denna Informationsbroschyr har offentliggjorts eller distribuerats bör informera sig om och följa sådana legala restriktioner. Mottagaren av denna Informationsbroschyr ansvarar för att använda denna Informationsbroschyr och informationen häri i enlighet med tillämpliga regler i respektive jurisdiktion. Informationsbroschyren utgör inte ett erbjudande om, eller inbjudan att, förvärva eller teckna några värdepapper i Aros Bostad i någon jurisdiktion, varken från Aros Bostad eller från någon annan.*

*Denna Informationsbroschyr varken identifierar eller utger sig för att identifiera risker (direkta eller indirekta) som kan vara hänförliga till en investering i Bolaget. Informationen i denna Informationsbroschyr är endast till för att beskriva bakgrunden till den Utbyteserbjudandet och gör inget anspråk på att vara fullständigt eller uttömmande. Ingen försäkran ska lämnas med anledning av informationen i denna Informationsbroschyr avseende dess noggrannhet eller fullständighet. DNB Markets, en del av DNB Bank ASA, filial Sverige ("DNB"), agerar för Aros Bostad i samband med Utbyteserbjudandet och inte för någon annans räkning. DNB är inte ansvarig gentemot någon annan för att tillhandahålla det skydd som tillhandahålls deras kunder eller för att ge råd i samband med Utbyteserbjudandet eller avseende något annat som omnämns häri.*

*Denna Informationsbroschyr utgör inte ett erbjudande om eller inbjudan avseende att förvärva eller teckna värdepapper i USA. Värdepapperna som omnämns häri får inte säljas i USA utan registrering, eller utan tillämpning av ett undantag från registrering, enligt den vid var tid gällande U.S. Securities Act från 1933 ("Securities Act") och får inte erbjudas eller säljas i USA utan att de registreras, omfattas av ett undantag från, eller i en transaktion som inte omfattas av registreringskraven enligt Securities Act. Det finns ingen avsikt att registrera några värdepapper som omnämns häri i USA eller att lämna ett offentligt erbjudande avseende sådana värdepapper i USA. Informationen i denna Informationsbroschyr får inte offentliggöras, publiceras, kopieras, reproduceras eller distribueras, direkt eller indirekt, helt eller delvis, i eller till Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika, USA eller någon annan jurisdiktion där sådant offentliggörande, publicering eller distribution av denna information skulle stå i strid med gällande regler eller där en sådan åtgärd är föremål för legala restriktioner eller skulle kräva ytterligare registrering eller andra åtgärder än vad som följer av svensk rätt. Åtgärder i strid med denna anvisning kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.*

*I Storbritannien distribueras och riktas detta dokument, och annat material avseende värdepapperen som omnämns häri, endast till, och en investering eller investeringsaktivitet som är hänförlig till detta dokument är endast tillgänglig för och kommer endast att kunna utnyttjas av, "kvalificerade investerare" som är (i) personer som har professionell erfarenhet av verksamhet som rör investeringar och som faller inom definitionen av "professionella investerare" i artikel 19(5) i den brittiska Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 ("Ordern"); eller (ii) personer med hög nettoförmögenhet som avses i artikel 49(2)(a)-(d) i Ordern (alla sådana personer benämns gemensamt "relevanta personer"). En investering eller en investeringsåtgärd som detta meddelande avser är i Storbritannien enbart tillgänglig för relevanta personer och kommer endast att genomföras med relevanta personer. Personer som inte är relevanta personer ska inte vidta några åtgärder baserat på denna Informationsbroschyr och inte heller agera eller förlita sig på det.*

### **Framåtriktade uttalanden**

*Denna Informationsbroschyr innehåller framåtriktade uttalanden som avser Bolagets avsikter, bedömningar eller förväntningar avseende Bolagets framtida resultat, finansiella ställning, likviditet, utveckling, utsikter, förväntad tillväxt, strategier och möjligheter samt de marknader inom vilka Bolaget är verksamt. Framåtriktade uttalanden är uttalanden som*

inte avser historiska fakta och kan identifieras av att de innehåller uttryck som "anser", "förväntar", "förutser", "avser", "uppskattar", "kommer", "kan", "förutsätter", "bör" "skulle kunna" och, i varje fall, negationer därav, eller liknande uttryck. De framåtriktade uttalandena i denna Informationsbroschyr är baserade på olika antaganden, vilka i flera fall baseras på ytterligare antaganden. Även om Bolaget anser att de antaganden som reflekteras i dessa framåtriktade uttalanden är rimliga, kan det inte garanteras att de kommer att infalla eller att de är korrekta. Då dessa antaganden baseras på antaganden eller uppskattningar och är föremål för risker och osäkerheter kan det faktiska resultatet eller utfallet, av många olika anledningar, komma att avvika väsentligt från vad som framgår av de framåtriktade uttalandena. Sådana risker, osäkerheter, eventualiteter och andra väsentliga faktorer kan medföra att den faktiska händelseutvecklingen avviker väsentligt från de förväntningar som uttryckligen eller underförstått anges i denna Informationsbroschyr genom de framåtriktade uttalandena. Bolaget garanterar inte att de antaganden som ligger till grund för de framåtriktade uttalandena i denna Informationsbroschyr är korrekta och varje läsare av Informationsbroschyren bör inte opåkallat förlita sig på de framåtriktade uttalandena i denna Informationsbroschyr. Den information, de uppfattningar och framåtriktade uttalanden som uttryckligen eller underförstått framgår här i lämnas endast per dagen för denna Informationsbroschyr och kan komma att förändras. Varken Bolaget eller någon annan åtar sig att se över, uppdatera, bekräfta eller offentligt meddela någon revidering av något framåtriktat uttalande för att återspegla händelser som inträffar eller omständigheter som förekommer avseende innehållet i denna Informationsbroschyr, såtillvida det inte krävs enligt lag eller Nasdaq First North Growth Market regelverk för emittenter.