Inbjudan till förvärv av stamaktier av serie D i Akelius Residential Property AB (publ)



28 rue Hermel, 18éme arrondissement, Paris

Nasdaq First North Growth Market är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i Nasdaq-koncernen. Bolag på Nasdaq First North Growth Market är inte föremål för samma regler som ställs på bolag som är noterade på den reglerade huvudmarknaden. De är istället föremål för mindre omfattande regler och regleringar som är anpassade för mindre tillväxtbolag. En investering i ett bolag som handlas på Nasdaq First North Growth Market kan därför vara mer riskfylld än en investering i ett börsnoterat bolag. Samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market har en Certified Adviser som övervakar att regelverket efterlevs. Det är börsen (Nasdaq Stockholm AB) som godkänner ansökan om upptagande till handel.

Global Coordinator

Deutsche Bank

Global Coordinator

Swedbank

Retail Distributor och Certified Adviser

AVANZA

VIKTIG INFORMATION

Information till investerare
Detta prospekt ("**Prospekte**t") har upprättats med anledning av erbjudandet till allmänheten i Sverige och till institutionella investerare i Sverige och utlandet i samband med upptagandet till handel av stamaktier av serie D i Akelius Residential Property AB (publ) ("**Aktierna**") på Nasdaq First North Growth Market ("**Erbjudandet**"). Med "**Akelius**", "**Bolaget**", "**Emittenten**" eller "**Koncernen**" avses i detta Prospekt, beroende på sammanhanget, Akelius Residential Property AB (publ) eller den koncern i vilken Akelius Residential Property AB (publ) är moderbolag. Deutsche Bank Aktiengesellschaft ("**Deutsche Bank**") och Swedbank AB (publ) ("**Swedbank**") är "**Global Coordinators**" i samband med Erbjudandet. Se vidare under "*Definitioner och förkortningar*" på följande sida för fler definierade termer i Prospektet.

Detta Prospekt har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt bestämmelserna i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("**Prospektförordningen**"). Godkännande av Finansinspektionen bör inte betraktas som något slags stöd för Bolaget eller för kvaliteten på Aktierna. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen.

Distribution av detta Prospekt och deltagande i Erbjudandet är i vissa jurisdiktioner föremål för restriktioner enligt lag och andra regler. Ingen åtgärd har vidtagits och åtgärder kommer inte att vidtas för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i någon annan jurisdiktion än Sverige. Erbjudandet riktar sig i synnerhet inte till personer med hemvist i USA, Australien, Hongkong, Kanada, Nya Zeeland, Japan, Schweiz eller Sydafrika eller någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Prospektet och andra handlingar avseende Erbjudandet får följaktligen inte distribueras i eller till nämnda länder respektive något annat land eller någon annan jurisdiktion där sådan distribution eller Erbjudandet kräver sådana åtgärder eller annars strider mot tillämpliga regler. Förvärv av aktier i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltigt. Åtgärder i strid med ovanstående begränsningar kan dessutom utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. Personer som mottar exemplar av Prospektet är av Bolaget och Global Coordinators ålagda att informera sig om, och följa, sådana restriktioner. Vare sig Bolaget, Bolagets huvudägare eller någon av Global Coordinators tar något juridiskt ansvar för några överträdelser av sådana restriktioner, oavsett om sådana överträdelser begås av en potentiell investerare eller någon annan. Varken Bolaget eller Global Coordinators har godkänt, eller kommer att godkänna, erbjudande av aktier genom någon finansiell mellanhand, annat än erbjudanden från Global Coordinators, vilket utgör den slutliga placeringen av aktier som avses i Prospektet.

En investering i värdepapper är förenad med vissa risker (se avsnittet "*Riskfaktorer*"). När investerare fattar ett investeringsbeslut bör de göra sin egen bedömning huruvida det är lämpligt att investera i Aktierna. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Under Erbjudandets anmälningsperiod är ingen person behörig att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i detta Prospekt. Om så ändå sker ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Akelius eller Global Coordinators och ingen av dem ansvarar för sådan information eller sådana uttalanden. Varken offentliggörandet eller distribution av detta Prospekt, eller några transaktioner som genomförs med anledning av Erbjudandet, ska anses innebära att informationen i detta Prospekt är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt än per dagen för dess offentliggörande eller att det inte förekommit någon ändring i Akelius verksamhet efter nämnda dag. Om det sker väsentliga förändringar av informationen i Prospektet kommer sådana förändringar endast att offentliggöras enligt bestämmelserna om tillägg till prospekt i Prospektförordningen.

Global Coordinators åtar sig inget ansvar och lämnar ingen utfästelse eller garanti, varken uttryckligen eller underförstådd, avseende innehållet i detta Prospekt, inklusive dess riktighet, fullständighet eller verifiering eller för något annat uttalande eller kommande uttalanden av Bolaget eller Global Coordinators, eller å deras vägnar, i relation till Akelius, Aktierna eller Erbjudandet. Inget i detta Prospekt är, eller ska förlitas på som, ett löfte eller en utfästelse i detta avseende, varken avseende det förflutna eller framtiden. I enlighet härmed frånsäger sig Global Coordinators i den mån det är tillåtet enligt lag allt ansvar som de annars skulle ha vad avser detta Prospekt eller något sådant uttalande som avses ovan.

Prospektet finns tillgängligt på Akelius hemsida, www.akelius.com, Swedbanks hemsida, www.swedbank.se/prospekt och Avanzas hemsida, www.avanza.se, och kommer att finnas tillgängligt på Finansinspektionens hemsida, www.fi.se (informationen på webbplatserna ingår inte i Prospektet). Övrig information på Bolagets hemsida är inte införlivad i detta Prospekt och utgör inte en del av detta Prospekt såvida denna information inte införlivas i prospektet genom hänvisningar.

Aktierna har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt *United States Securities Act* från 1933 i dess nuvarande lydelse ("***Securities Act***") eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas, säljas eller på annat sätt överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA, förutom enligt ett tillämpligt undantag från, eller genom en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i *Securities Act* och i enlighet med värdepapperslagstiftningen i relevant delstat eller annan jurisdiktion i USA. Aktierna erbjuds utanför USA i enlighet med *Regulation S* i *Securities Act*. Det kommer inte att genomföras något erbjudande till allmänheten i USA. Aktierna har varken godkänts eller underkänts av amerikanska *Securities and Exchange Commission*, någon delstatlig värdepappersmyndighet eller annan myndighet i USA. Inte heller har någon sådan myndighet bedömt eller uttalat sig om riktigheten eller tillförlitligheten av detta Prospekt. Att påstå motsatsen kan utgöra en brottslig handling i USA. Inom det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet ("**EES**") lämnas inget erbjudande till allmänheten av aktier i andra jurisdiktioner än Sverige. I andra medlemsländer i EES i vilka Prospektförordningen gäller, direkt eller genom implementering, kan ett sådant erbjudande endast lämnas i enlighet med undantag i Prospektförordningen.

Erbjudandet och Prospektet regleras av svensk rätt. Tvist i anledning av Erbjudandet eller Prospektet ska avgöras av svensk domstol varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

Framåtriktad information
Prospektet kan innehålla viss framåtriktad information som återspeglar Akelius aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avser", "bedömer", "förväntar", "kan", "planerar", "uppskattar", "beräknar" och andra uttryck som innebär indikationer eller bedömningar avseende framtida utveckling eller trender, och som inte hänför sig till historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information. Varken Akelius eller Global Coordinators lämnar några utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktad information till följd av ny information, framtida händelser eller liknande omständigheter annat än vad som följer av tillämplig lagstiftning.

Presentation av finansiell information
Om inte annat uttryckligen framgår i detta Prospekt har Bolagets revisor inte granskat eller reviderat den finansiella informationen eller annan information i Prospektet. Finansiell information som rör Bolaget och som inte är en del av den information som har reviderats eller granskats av Bolagets revisor i enlighet med vad som anges häri, har inhämtats från Bolagets interna bokförings- eller rapporteringssystem. Viss finansiell och annan information som presenteras i Prospektet har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner i Prospektet exakt med angiven totalsumma.

Innehållsförteckning

Sammanfattning 2
Riskfaktorer 6
Inbjudan till förvärv av stamaktier av serie D 15
Bakgrund och motiv 17
Aktierna och Erbjudandet i korthet 18
Villkor och anvisningar 19
Marknadsöversikt 25
Verksamhetsbeskrivning 49
Fastighetsbestånd 65
Utvald finansiell information 89
Kommentarer till den finansiella utvecklingen 98
Kapitalisering och annan finansiell information 107
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor 113
Bolagsstyrning 117
Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden 118
Bolagsordning 123
Legala frågor och kompletterande information 132
Definitioner och förkortningar 136
Adresser 137

Bilagor

Bilaga 1 – Fastighetsförteckning

Bilaga 2 – Värderingsrapporter

Erbjudandet i sammandrag

Antal Aktier i Erbjudandet

Upp till 110 000 000 Aktier erbjuds till förvärv i Erbjudandet. Bolaget har förbehållit sig rätten att utöka Erbjudandet med upp till 110 000 000 Aktier.

Prisintervall

1,75–1,85 euro per aktie.

Information om Aktierna

Kortnamn	AKEL D
ISIN-kod	SE0013110186

Preliminär tidplan

Anmälningsperiod (Erbjudandet till allmänheten i Sverige)	19 september–2 oktober 2019
Anmälningsperiod (det institutionella Erbjudandet)	19 september–3 oktober 2019
Besked om tilldelning	4 oktober 2019
Första dag för handel på Nasdaq First North Growth Market	4 oktober 2019
Likviddag	8 oktober 2019

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–september 2019	21 oktober 2019
Bokslutskommuniké 2019	3 februari 2020
Årsredovisning 2019	13 mars 2020

Sammanfattning

INTRODUKTION OCH VARNINGAR

Genom detta prospekt (”**Prospektet**”) erbjuder Akelius Residential Property AB (publ) (”**Bolaget**” eller ”**Akelius**”) allmänheten i Sverige samt institutionella investerare i Sverige och internationellt att förvärva dess stamaktier av serie D med ISIN SE0013110186 (”**Aktierna**”). Bolagets organisationsnummer är 556156-0383 och dess LEI-beteckning är 213800REBFN6T3PU8L97. Akelius adress är Svärdvägen 3A, Box 104, 182 12 Danderyd, Sverige med telefonnummer 08-566 130 00.

Detta Prospekt har godkänts av Finansinspektionen den 18 september 2019. Finansinspektionens adress är Brunnsgatan 3, Box 7821, 103 97 Stockholm, Sverige och Finansinspektionens telefonnummer är 08-408 980 00.

Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i Aktierna bör baseras på en bedömning av hela Prospektet från investerarens sida. Investerare i Aktierna kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet.

Den som väcker talan vid domstol med anledning av Prospektet kan bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds.

Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram denna sammanfattning, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i Aktierna.

NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN

Vem är emittent av värdepappren?

Bolagsform etc.	Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag med LEI-beteckning 213800REBFN6T3PU8L97. Dess verksamhet bedrivs enligt svensk rätt. Bolaget bildades och har sin hemvist i Sverige.
Huvudsaklig verksamhet	Akelius är ett svenskt fastighetsföretag med huvudfokus på bostäder i attraktiva och efterfrågade lägen i växande storstäder. Bolaget äger fastigheter i Sverige, Tyskland, Danmark, Kanada, England, Frankrike och USA.
Större aktieägare innan Erbjudandet	Stiftelsen Akelius Foundation (genom Akelius Apartments Ltd, Cypern), med cirka 84,52 procent av aktierna och cirka 84,95 procent av rösterna i Bolaget. Stiftelsen Hugo Research Foundation (genom Xange Holding Ltd, Cypern), med cirka 9,94 procent av aktierna och cirka 9,99 procent av rösterna i Bolaget. Stiftelsen Grandfather Roger Foundation (genom Giannis Beta Ltd, Cypern), med cirka 4,97 procent av aktierna och 5,00 procent av rösterna i Bolaget.
Direktörer i centralförvaltningen	Pål Ahlsén, verkställande direktör och koncernchef, Lars Lindfors, vice verkställande direktör, samt Leiv Synnes, CFO.
Revisor	Ernst & Young Aktiebolag, med huvudansvarig revisor Ingemar Rindstig. Kontorsadressen till Ernst & Young Aktiebolag är Jakobsbergsgatan 24, 111 44 Stockholm och telefonnummer är 08-520 590 00.

Finansiell nyckelinformation för Emittenten

Historisk finansiell nyckelinformation

Resultaträkning

	meur		*mkr*		*meur*	
	2018 helår	2017 helår	2017 helår	2016 helår	2019 jan–jun	2018 jan–jun
Totala intäkter	482	469	4 122	4 109	253	233
Rörelseresultat	779	1 106	10 655	14 809	361	488
Nettoresultat	**507**	**806**	**7 768**	**10 362**	**233**	**328**
Resultat per aktie	0,15	0,25	2,43	3,37	0,13	0,10

Balansräkning

	meur		*mkr*		*meur*	
	2018 31 dec	2017 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2019 30 jun	2018 30 jun
Summa tillgångar	**12 516**	**10 749**	**105 871**	**88 438**	**12 353**	**11 345**
Summa eget kapital	**5 370**	**4 901**	**48 270**	**40 937**	**5 548**	**5 125**
Finansiell nettoskuld	**5 506**	**4 733**	**46 601**	**37 958**	**4 936**	**4 583**

Kassaflöde

	meur		*mkr*		*meur*	
	2018 helår	2017 helår	2017 helår	2016 helår	2019 jan–jun	2018 jan–jun
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**109**	**111**	**1 072**	**864**	**28**	**42**
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 241**	**-909**	**-8 753**	**695**	**572**	**-378**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**1 129**	**799**	**7 700**	**-1 658**	**-603**	**342**

Specifika nyckelrisker för Emittenten

Risker

Värdeförändringsrisk

Värdet på Koncernens fastigheter per 30 juni 2019 uppgick till 12 199 miljoner euro enligt Bolagets interna värdering införlivad i delårsrapporten för perioden januari–juni 2019. Enligt värderingar som har utförts av externa värderingsfirmor under 31 december 2018–1 augusti 2019 (olika fastigheter har värderats vid olika tillfällen) uppgick värdet på Koncernens fastigheter vid respektive värderingstillfälle till totalt 11 592 miljoner euro (vissa värderingsbelopp har omräknats till euro från andra valutor genom användning av de växlingskurser som framgår av omräkningstabellen i bilaga 2 ”*Värderingsrapporter*”). Risken bedöms vara hög att faktorer kan inträffa som påverkar värdet på Koncernens fastigheter negativt. Mot bakgrund av att Koncernens balansräkning till övervägande del utgörs av fastigheter och att flera negativa konsekvenser kan uppstå vid en negativ värdeutveckling, kan det få en hög väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning om risken inträffar.

Ränterisk

Per 30 juni 2019 uppgick Koncernens lån, exklusive Koncernens 60-åriga efterställda hybridlån, till 4 951 miljoner euro med en genomsnittlig räntenivå om 2,58 procent och en genomsnittlig räntebindningstid om 4,6 år. Koncernens sammanlagda räntekostnader för skulder, inklusive Koncernens 60-åriga efterställda hybridlån, uppgick under 2018 till 143 miljoner euro och är en av Koncernens största kostnadsposter. Risken bedöms som hög att höjningar av räntenivån kan inträffa som ökar Koncernens räntekostnader. Det kan få en hög väsentligt negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning om risken inträffar.

Driftkostnader m.m.

Risken att Koncernens driftkostnader och övriga kostnader hänförliga till Koncernens fastigheter skulle höjas bedöms vara hög. Om Koncernen inte kan kompenseras för sådana höjda kostnader genom hyreshöjningar, reglering i hyresavtal eller omförhandling av hyresavtal, kan det få en låg väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning om risken inträffar.

Skatterisker

Skatt utgör en betydande kostnadspost för Koncernen. Risken att förändringar i skattelagstiftning eller i praxis som exempelvis innebär förändrade möjligheter för Koncernen att göra skattemässiga avskrivningar eller att utnyttja underskottsavdrag bedöms vara hög. Mot bakgrund av att Koncernen är beroende av lagar och regler på skatteområdet i en rad länder och att förändringar kan påverka Koncernens skattebelastning negativt, kan det få en hög väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning om risken inträffar.

Finansieringsrisk

Koncernen är beroende av extern finansiering bland annat för dess likviditet, för att refinansiera dess skulder när de förfaller och för fastighetsutveckling. Om finansiering inte kan erhållas på acceptabla villkor finns det en hög risk att såväl förvärv som utvecklingsprojekt skjuts på framtiden. Försenade uppgraderingar av fastigheter påverkar i sin tur utvecklingsprojektens nuvärde och därmed fastighetsvärdet negativt. Risken att Koncernen inte skulle kunna erhålla finansiering eller inte kunna förlänga, utöka eller refinansiera dess utestående finansiering eller bara kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor bedöms vara låg. Mot bakgrund av Koncernens beroende av extern finansiering kan det däremot få en hög väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning om risken inträffar.

	Förändring i hyreslagstiftning och regler Koncernens verksamhet består av att äga och förvalta huvudsakligen bostadsfastigheter. En negativ utveckling i hyreslagstiftningen i ett eller flera länder eller regioner där Koncernen är verksam kan leda till lägre hyresintäkter, eller hyresnivåer som inte ökar till förväntade nivåer, vilket kan få en negativ effekt på Koncernens fastighetsvärden. Per 31 december 2018 hade Koncernen en stor andel av sitt fastighetsbestånd i Tyskland och Sverige (61 procent av den totala fastighetsporföljens värde enligt Koncernens beräkningar) och Koncernen är därför särskilt exponerad mot hyreslagstiftningen i dessa länder. Risken att förändringar i hyreslagstiftning inträffar som leder till lägre hyresintäkter än förväntat och därmed sänkta fastighetsvärden bedöms vara medelstor. Mot bakgrund av Koncernens verksamhetsinriktning och dess stora fastighetsbestånd, kan det få en medelstor väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning om risken inträffar.
NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPREN	
Värdepapprens viktigaste egenskaper	
Värdepapper som erbjuds	Upp till 110 000 000 Aktier i Akelius Residential Property AB (publ) (ISIN: SE0013110186). Bolaget har förbehållit sig rätten att utöka Erbjudandet med upp till 110 000 000 Aktier beroende på efterfrågan i Erbjudandet (''**Utökningsoptionen**'').
Denominering	Aktierna är denominerade i euro.
Totalt antal aktier i Emittenten	Bolagets registrerade aktiekapital uppgår till 187 440 947,29 euro, fördelat på 3 210 644 746 aktier med ett kvotvärde om cirka 0,06 euro per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda.
Rättigheter som sammanhänger med värdepappren	Bolagets preferensaktier har företrädesrätt framför Bolagets stamaktier av serie A och serie D (”**Stamaktierna**”) såvitt avser vinstutdelning. Efter att utdelning på preferensaktier har lämnats i sin helhet får bolagsstämma besluta om vinstutdelning på Stamaktierna. Om utdelning beslutas på Stamaktierna, har stamaktierna av serie D årligen rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A, dock högst 0,10 euro per stamaktie av serie D och år (”**Utdelningsbegränsningen**”). Utbetalning av vinstutdelning på Aktierna sker kvartalsvis. Avstämningsdag för vinstutdelning ska vara den 5 februari, den 5 maj, den 5 augusti och den 5 november. För det fall sådan dag inte är en bankdag, ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av vinstutdelning på Aktierna ska ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen. Om ingen vinstutdelning lämnats på Aktierna, eller om endast vinstutdelning understigande Utdelningsbegränsningen har lämnats, ska Utdelningsbegränsningen höjas med ett belopp motsvarande skillnaden mellan Utdelningsbegränsningen och utbetalt belopp (”**Bristbeloppet**”) till det att Bristbeloppet har erlagts. Vid Bolagets upplösning ska preferensaktier medföra företrädesrätt framför Stamaktierna att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie motsvarande 125 procent av det belopp i kronor som har betalats för varje preferensaktie vid den första emissionen av preferensaktier (”**Initial Teckningskurs**”) jämte (i) eventuellt innestående belopp på grund av tidigare utdelade betalningar avseende preferensaktierna uppräknat med årlig ränta jämte (ii) eventuell upplupen del av Preferensutdelning, innan utskiftning sker till ägare av Stamaktier. Preferensaktier medför i övrigt inte någon rätt till skiftesandel. Utskiftning av återstående tillgångar skall göras *pro rata* mellan Stamaktierna, dock att den rätt stamaktie av serie D har till sådan utskiftning är begränsad till det volymvägda genomsnittliga belopp som har betalats för varje stamaktie av serie D vid förvärv av sådan aktie. Aktierna medför i övrigt inte någon rätt till skiftesandel.
Utdelningspolicy	*Åtagande om beständig finansiell motståndskraft* Akelius ska verka för kontinuerlig utdelning på preferensaktier och stamaktier. Det ska uppnås genom en försiktig finansiering och ett diversifierat bestånd av bostadsfastigheter med förmåga att generera ökande hyresintäkter. *Nettoutdelningspolicy* Nettoutdelningspolicyn syftar till att ge stabil och uthållig utdelning och samtidigt bibehålla en nivå för eget kapital som behövs för finansiell stabilitet. Utdelning i en finansiell kris ska mötas av en lika stor emission av eget kapital.
Var kommer värdepappren att handlas?	

Upptagande till handel	Akelius avser att ansöka om upptagande till handel av Aktierna på Nasdaq First North Growth Market och ansökan förväntas godkännas under förutsättning att spridningskravet uppfylls. Nasdaq First North Growth Market är en så kallad MTF-plattform och inte en reglerad marknad.
Vilka nyckelrisker är specifika för värdepappren?	
Risker	*Volatil aktiekurs m.m.* Det finns en risk att Aktierna från tid till annan är föremål för betydande fluktuationer avseende pris och volym som inte behöver vara relaterade till Koncernens verksamhet eller framtidsutsikter. Betydande fluktuationer i aktiekursen för Aktierna kan även uppstå till följd av en förändrad uppfattning på aktiemarknaden. Risken att betydande fluktuationer i aktiekursen för Aktierna inträffar bedöms vara medelstor. Om risken inträffar kan det resultera i att kursen för Aktierna faller till en nivå som understiger priset på Aktierna i Erbjudandet och att investerare gör en förlust vid avyttring av Aktierna.
NYCKELINFORMATION OM ERBJUDANDET AV VÄRDEPAPPER TILL ALLMÄNHETEN	
På vilka villkor och enligt vilken tidsplan kan jag investera i detta värdepapper?	
Emissionsbelopp och emissionskostnader	Beroende på slutpriset, som fastställs genom ett anbudsförfarande, kommer Erbjudandet att tillföra Akelius högst cirka 203,5 miljoner euro och lägst cirka 192,5 miljoner euro. Om Utökningsoptionen nyttjas till fullo kommer sammanlagt högst cirka 407,0 miljoner euro att tillföras Akelius och lägst cirka 385,0 miljoner euro. Från emissionsbeloppet kommer avdrag göras för emissionskostnader som beräknas uppgå till högst cirka 6,6 miljoner euro och lägst cirka 4,3 miljoner euro.
Erbjudandets former och villkor	Erbjudandet omfattar upp till 110 000 000 aktier av serie D. Erbjudandet riktar sig till allmänheten i Sverige och institutionella investerare i Sverige och internationellt. Bolaget har förbehållit sig rätten att utöka Erbjudandet, med upp till 110 000 000 Aktier beroende på efterfrågan i Erbjudandet. **Prisintervall** – Priset per aktie i Erbjudandet kommer att fastställas inom Prisintervallet 1,75–1,85 euro. **Anmälningsperiod** – Anmälningsperioden är mellan den 19 september–2 oktober 2019 för allmänheten i Sverige och mellan den 19 september–3 oktober 2019 för institutionella investerare. **Anmälan** – För allmänheten i Sverige kan anmälan göras på särskild anmälningssedel som kan erhållas från Swedbanks hemsida www.swedbank.se/prospekt eller Akelius hemsida www.akelius.com (informationen på webbplatserna ingår inte i Prospektet, med undantag för den information som införlivas genom hänvisning). Anmälan kan även göras via den särskilt upprättade anmälningssedeln och lämnas till: Swedbank AB (publ), Emissioner C85, 105 34 Stockholm. Kunder i Swedbank och Avanza kan anmäla sig via respektive banks internetbank. Anmälan för institutionella investerare i Sverige och internationellt ska ske till Deutsche Bank eller Swedbank i enlighet med särskilda instruktioner. **Tilldelning** – Tilldelning av Aktier kommer att ske på basis av efterfrågan och kommer att beslutas av styrelsen för Akelius i samråd med Deutsche Bank och Swedbank, varvid målet är att ytterligare stärka Akelius institutionella ägarbas och en bred spridning av Aktierna bland allmänheten.
Utspädningseffekt	Om Erbjudandet fulltecknas och befintliga aktieägare inte deltar i Erbjudandet, kommer utspädningseffekten för befintliga aktieägare att vara cirka 3,31 procent avseende andel av aktiekapitalet och cirka 0,34 procent av samtliga röster i Bolaget. Om Erbjudandet fulltecknas, Utökningsoptionen nyttjas till fullo och befintliga aktieägare inte deltar i Erbjudandet, kommer utspädningseffekten för befintliga aktieägare att vara cirka 6,41 procent avseende andel av aktiekapitalet och cirka 0,68 procent av samtliga röster i Bolaget.
Varför upprättas detta Prospekt?	
Motiv och användning av emissionslikviden	Nettobeloppet som Bolaget erhåller från Erbjudandet planeras att användas för att återbetala kapital som av ratingbolag helt eller delvis klassas som skuld. Detta kommer att främja anskaffning av kapital och tillväxt genom företags- och fastighetsförvärv.

Riskfaktorer

Nedan beskrivs ett antal risker, dels specifika och väsentliga risker avseende Bolagets och Koncernens verksamhet, dels specifika och väsentliga risker avseende Aktien och Erbjudandet. Gemensamt för riskerna är att de kan få en väsentlig negativ effekt för Bolaget, Koncernen och eventuella investerare om de skulle inträffa.

Riskfaktorerna i detta avsnitt är uppdelade under följande kategorier:

”Riskfaktorer som är specifika och väsentliga för Bolaget och Koncernen” med underkategorierna:

- *”Risker relaterade till Bolagets och Koncernens finansiella ställning”,*
- *”Risker relaterade till branschen och marknaden” och*
- *”Legala och regulatoriska risker” samt*

”Riskfaktorer som är specifika och väsentliga för Aktien och Erbjudandet”

När en riskfaktor är relevant i fler än en kategori, presenteras riskfaktorn enbart under den kategori som anses vara den mest relevanta för den aktuella riskfaktorn. Den mest väsentliga riskfaktorn under respektive kategori presenteras först. Övriga riskfaktorer är inte rangordnade efter väsentlighet eller sannolikhet för att risken ska inträffa. Väsentligheten bedöms huvudsakligen utifrån två kriterier, (i) sannolikheten att risken inträffar och (ii) omfattningen av den negativa effekten som riskens inträffande kan ha för Bolaget, Koncernen och eventuella investerare. För att på ett tydligt och konkret sätt förmedla bedömningen av riskens väsentlighet utifrån de två kriterierna, beskrivs riskfaktorerna med kvantitativ information och/eller en kvalitativ skala med beteckningarna låg, medelstor och hög.

Risker relaterade till Bolagets och Koncernens finansiella ställning

Värdeförändringsrisk

Koncernens fastigheter redovisas i dess balansräkning till verkligt värde, baserat på Bolagets interna kalkyl, och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Verkligt värde bestäms i första hand baserat på det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av tillgång genom en transaktion mellan marknadsaktörer under normala förhållanden. Per 30 juni 2019 bestod Koncernens fastighetsportfölj av 47 436 lägenheter. Enligt Bolagets interna värdering uppgick fastighetsbeståndets sammanlagda värde till 12 199 miljoner euro. Enligt värderingar som har utförts av externa värderingsfirmor under 31 december 2018–1 augusti 2019 (olika fastigheter har värderats vid olika tillfällen) uppgick värdet på Koncernens fastigheter vid respektive värderingstidpunkt till totalt 11 592 miljoner euro (vissa värderingsbelopp har omräknats till euro från andra valutor genom användning av de växlingskurser som framgår av omräkningstabellen i bilaga 2 ”*Värderingsrapporter*”). Såväl Bolagets interna värdering som värderingar framtagna av externa värderingsfirmor baseras bland annat på ett antal antaganden. Det finns därmed en risk att värderingarna har baserats på antaganden som helt eller delvis inte stämmer, vilket kan ge en felaktig bild av värdet på Koncernens fastighetsportfölj och därmed även av Koncernens finansiella ställning.

Värdet på Koncernens fastigheter påverkas vidare av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika faktorer som hyresnivå och driftkostnader (se ”*Driftkostnader m.m.*” nedan), dels marknadsspecifika som utbud och efterfrågan på bostadsfastigheter samt direktavkastningskrav, kalkylräntor och räntenivå i jämförbara transaktioner på de fastighetsmarknader där Koncernen är verksam (se ”*Ränterisk*” nedan). Därutöver påverkas värdet på Koncernens fastigheter också av om det finns en möjlighet att få avsättning för Koncernens fastigheter genom försäljning. Stora minskningar i fastighetsvärdet kan försämra Koncernens kreditbetyg och möjligheter att erhålla finansiering (se ”*Finansieringsrisk*” nedan) samt Koncernens utrymme att investera i nya fastigheter och fastighetsutvecklingsprojekt, som är en del av Koncernens löpande verksamhet.

Risken bedöms vara hög att såväl fastighetsspecifika som marknadsspecifika faktorer kan inträffa som påverkar värdet på Koncernens fastigheter negativt. Mot bakgrund av att Koncernens balansräkning till övervägande del utgörs av fastigheter och att flera negativa följdkonsekvenser kan uppstå vid en negativ värdeutveckling, kan det få en hög väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning om risken inträffar.

Ränterisk

Per 30 juni 2019 uppgick Koncernens belåningsgrad till 40 procent. Lån, exklusive Koncernens 60-åriga efterställda hybridlån, uppgick till 4 951 miljoner euro med en genomsnittlig räntenivå om 2,58 procent och

en genomsnittlig räntebindningstid om 4,6 år. Koncernens sammanlagda räntekostnader för skulder, inklusive det 60-åriga efterställda hybridlånet, uppgick under 2018 till 143 miljoner euro och är en av Koncernens största kostnadsposter.

Koncernens räntenivåer påverkas av den underliggande marknadsräntan samt kreditmarginalerna på relevant lånebelopp. Räntor har historiskt ändrats på grund av, och kommer sannolikt i framtiden att påverkas av, flertalet olika faktorer. Sådana faktorer omfattar såväl makroekonomiska faktorer, som inflationsförväntningar, hushållens finansiella kapacitet och självförtroende samt valutapolitik (se "*Finansieringsrisk*" nedan), som faktorer kopplade till Koncernens verksamhet och bransch, som efterfrågan på hyresfastigheter. Eftersom en del av Koncernens lån löper med rörlig ränta kan ränteförändringar leda till ökade räntekostnader för Koncernen.

Risken bedöms som hög att höjningar av räntenivån kan inträffa som ökar Koncernens räntekostnader och negativt påverkar värdet på Koncernens fastigheter (se "*Värdeförändringsrisk*" ovan). Mot bakgrund av Koncernens belåningsgrad och att räntekostnader är en av Koncernens största kostnadsposter, kan det på kort sikt få en hög väsentlig negativ effekt på Koncernens resultat och finansiella ställning och på lång sikt även få en hög väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet om risken inträffar.

Finansieringsrisk

Koncernen är beroende av extern finansiering bland annat för dess likviditet, för att refinansiera dess skulder när de förfaller, för fastighetsförvärv och för fastighetsutveckling. Koncernens lån, exklusive det 60-åriga efterställda hybridlånet, uppgick per 30 juni 2019 till 4 951 miljoner euro. Om finansiering inte kan erhållas på acceptabla villkor finns det en hög risk att såväl förvärv som utvecklingsprojekt skjuts på framtiden. Försenade uppgraderingar av fastigheter påverkar i sin tur utvecklingsprojekts nuvärde och därmed fastighetsvärdet negativt (se "*Värdeförändringsrisk*" ovan).

Som en del av Koncernens strategi att söka finansiering på kapitalmarknaden på goda villkor har Bolaget sökt och erhållit det långsiktiga kreditbetyget BBB (stable outlook) från kreditvärderingsinstitutet S&P Global Ratings Limited ("**Standard & Poor's**"). Om Standard & Poor's sänker Koncernens kreditbetyg eller om andra kreditvärderingsinstitut ger Bolaget eller dess utestående skuldinstrument låga kreditbetyg, är risken hög att Koncernen erhåller finansiering på sämre villkor, framförallt i form av högre ränta (se "*Ränterisk*" ovan).

Koncernens möjlighet att erhålla finansiering påverkas inte bara av Koncernens finansiella ställning utan kan även påverkas av makroekonomiska faktorer. Störningar på kapitalmarknaden och räntemarknaden kan exempelvis påverka Koncernens möjlighet att erhålla finansiering negativt (se "*Ränterisk*" ovan och "*Makroekonomiska faktorer*" nedan).

Risken att Koncernen inte skulle kunna erhålla finansiering eller inte kunna förlänga, utöka eller refinansiera dess utestående finansiering eller bara kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor bedöms vara låg. Mot bakgrund av Koncernens beroende av extern finansiering kan det däremot på kort sikt få en hög väsentlig negativ effekt på Koncernens resultat och finansiella ställning och på lång sikt även få en hög väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet om risken inträffar.

Makroekonomiska faktorer

Akelius huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta fastigheter, vilket är en branch som i stor utsträckning påverkas av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutveckling, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt och andra demografiska trender, inflation, räntenivåer, tillgång till finansiering och andra faktorer utanför Koncernens kontroll. Mot bakgrund av Koncernens lånevolym som per 30 juni 2019 uppgick till 4 951 miljoner euro, är Koncernen särskilt exponerad mot faktorer som höjer kostnaderna för att låna kapital som generellt höjda räntenivåer (se "*Ränterisk*" ovan) och ökade riskpremier från långivare.

Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden, lönenivåer samt hushållens finansiella kapacitet och självförtroende, vilka är väsentliga faktorer för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och därmed påverkar Koncernens vakansgrader och hyresnivåer. Mot bakgrund av att Koncernens fastighetsbestånd huvudsakligen består av bostadsfastigheter, är Koncernens likviditet till stor del beroende av intäkter från dess hyresfastigheter och sjunkande hyresintäkter och ökade uthyrningsvakanser kan leda till sjunkande fastighetspriser på marknaden generellt (se "*Värdeförändringsrisk*" ovan).

Risken bedöms som låg att flera makroekonomiska faktorer inträffar som kan få en hög väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Däremot bedöms risken vara hög att någon makroekonomisk faktor kan inträffa. Den negativa effekten av sådana risker beror på vilken specifik makroekonomisk faktor som aktualiseras och i vilken omfattning. Exempelvis kan förhöjda marknadsräntor

(se ”*Ränterisk*” ovan) eller försämrad tillgång till finansiering (se ”*Finansieringsrisk*” ovan) få en hög väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning, medan förändringar i infrastruktur eller befolkningsstruktur kan få en låg väsentlig negativ effekt för Koncernen.

Finansiella åtaganden

Koncernens finansiering sker från bank-, kapital- och privatmarknaden. Totalt har Koncernen per 30 juni 2019 lån från banker i sju länder, nio utestående obligationslån och ett företagscertifikatprogram samt en utestående hybridobligation. Koncernen har ställt säkerheter och lämnat garantier för vissa av lånen. Alla låneavtal med undantag för hybridlånet löper med finansiella åtaganden (så kallade kovenanter), vilka bland annat innefattar bestämmelser kring räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I händelse av ett åsidosättande av sådana kovenanter är Koncernen förhindrad att utföra utbetalningar på Aktierna.

Risken bedöms som låg att Koncernen skulle bryta mot något eller några av dess åtaganden i låneavtalen. Om risken däremot inträffar kan det leda till att lånet eller lånen sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter, bestående av bland annat pant över Koncernens fastigheter, ianspråktas av långivare, vilket kan få en hög väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Likviditetsrisk

Koncernens förmåga att infria dess betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten är till stor del beroende av dess möjligheter att vid behov och på goda villkor erhålla lånefinansiering samt, i andra hand, sälja fastigheter. Koncernens möjligheter att ta lån och genomföra fastighetsförsäljningar är i sin tur sammankopplade med andra risker som beskrivs i detta avsnitt, i synnerhet ”*Finansieringsrisk*” och ”*Värdeförändringsrisk*”.

Per 30 juni 2019 uppgick Koncernens kortfristiga skulder till 721 miljoner euro. Vid en försämring av Koncernens möjligheter att vid behov erhålla betalningsmedel finns det en risk att kortsiktig finansiering endast erhålls på sämre villkor. Detta skulle kunna innebära att Koncernens kostnader för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt.

Risken att Koncernen inte skulle ha förmågan att infria en betalningsförpliktelse vid förfallotidpunkten bedöms vara medelstor. Mot bakgrund av Koncernens behov av att erhålla kortfristig finansiering på godtagbara villkor, kan det få en hög väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning om risken inträffar.

Valutarisk

Koncernen investerar till stor del i fastigheter i andra valutor än euro, som är Koncernens redovisningsvaluta. Vid förändringar i valutakurser mot euro kan värdet på Koncernens tillgångar försämras. Om sådana försämringar sker i länder där euro inte är den officiella valutan, kan det påverka värdet på Koncernens tillgångar i sådana länder negativt, vilket i sin tur kan försämra Koncernens egna kapital och i förlängningen försämra Bolagets möjlighet att lämna utdelning till dess aktieägare.

Risken bedöms som låg att förändringar i valutakurser skulle inträffa som försämrar värdet på Koncernens tillgångar i sådan grad att Koncernen får finansiella problem eller svårigheter att lämna utdelning. Mot bakgrund av att Koncernens balansräkning till övervägande del utgörs av tillgångar i länder utanför eurozonen och i länder som inte har en officiell valuta kopplad till euro, kan det dock få en hög väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning och därmed Bolagets möjlighet att lämna utdelning om risken inträffar.

Under 2018 var 61 procent av intäkterna och 37 procent av kostnaderna denominerade i andra valutor än euro, exempelvis svenska kronor, US dollar och kanadensiska dollar. Tillgångar och skulder denominerade i lokala valutor omvandlas till euro baserat på valutakurser gällande på respektive balansdag och intäkter och utgifter denominerade i lokala valutor omvandlas baserat på en genomsnittlig valutakurs under den relevanta perioden. Förändringar i valutakursen för euro i förhållande till dessa lokala valutor påverkar beloppen som dessa poster tas upp till i Koncernens konsoliderade finansiella rapporter även om värdet är oförändrat i den lokala valutan. Sannolikheten för valutakurs-förändringar bedöms som hög. Påverkan på Koncer-nens resultat och finansiella ställning om risken inträffar bedöms inte som väsentlig men sådana valutakursförändringar bedöms kunna få en hög väsentlig negativ effekt på marknadspriset på Aktien.

Risker relaterade till branschen och marknaden

Driftkostnader m.m.

Koncernens driftkostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme, liksom andra kostnader som fastighetsskatt (se ”*Skatterisker*” nedan) och tomträttsavgälder. På de flesta marknader som Koncernen är verksam kan flera av de varor och tjänster som driftkostnaderna avser endast köpas från en aktör. Koncernen har därmed begränsad kontroll över dessa kostnader.

På bland annat den svenska marknaden tillämpas så kallad varmhyra, innebärandes att kostnader för värme, vatten och i vissa fall el är inräknade i beloppet som betalas av hyrestagaren. På vissa marknader där Koncernen är verksam, särskilt i Sverige och Tyskland (se ”*Förändring i hyreslagstiftning och regler*” nedan), är hyresnivåerna (inklusive taxebundna kostnader) begränsade av hyresreglering.

Risken att Koncernens driftkostnader och övriga kostnader hänförliga till Koncernens fastigheter skulle höjas bedöms vara hög. Om risken inträffar och Koncernen inte kan kompenseras för sådana höjda kostnader genom hyreshöjningar, reglering i hyresavtal eller omförhandling av hyresavtal, kan det på kort sikt få en låg väsentlig negativ effekt på Koncernens resultat och finansiella ställning och på lång sikt även få en väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet.

Projektrisker

Under 2018 investerade Koncernen 349 miljoner euro i förvaltningsfastigheter, varav 142 miljoner euro avsåg uppgradering av lägenheter, 77 miljoner euro avsåg uppgradering av gemensamma utrymmen, 100 miljoner euro avsåg effektiviseringsprojekt och 29 miljoner euro avsåg fastighetsunderhåll. Koncernen har per 30 juni 2019 uppgraderat 45,9 procent av dess lägenheter. Genom att uppgradera fastigheter och, i vissa fall, enskilda lägenheter, kan hyran höjas. Fastighetsvärderingar baseras delvis på uppskattade hyresnivåer. Värdet på Koncernens fastigheter och dess hyresnivåer kan därmed påverkas negativt om Koncernen inte kan genomföra fastighetsutvecklingsprojekt till följd av exempelvis bristande finansiering eller regulatoriska hinder (se ”*Finansieringsrisk*” ovan och ”*Förändring i övriga lagar och regler*” nedan).

Vidare behöver Koncernen erhålla nödvändiga myndighetsbeslut och tillstånd för att kunna genomföra fastighetsutvecklingsprojekt. I Berlin ligger exempelvis ungefär hälften av Koncernens cirka 14 000 lägenheter i socialt skyddade områden där det krävs särskilda tillstånd för att genomföra uppgraderingar. Utökade regulatoriska krav har lett till högre administrativ börda för Koncernen och uppgraderingar som inte har kunnat genomföras med lika hög standard som annars. Det är sannolikt att antalet socialt skyddade områden i Berlin kommer att öka, från nuvarande 57 områden till i vart fall över 80 områden, och därmed omfatta en större andel av Koncernens fastigheter i Berlin.

Förändringar i tillstånd, planer, föreskrifter eller lagstiftning kan även leda till att fastighetsutvecklingsprojekt försenas (vilket resulterar i förlorad hyresintäkt), fördyras eller inte alls kan genomföras. Sådana förändringar kan till exempel innebära att fastigheter och lägenheter inte får uppgraderas eller utvecklas på det sätt som Koncernen har planerat (se ”*Förändring i övriga lagar och regler*” nedan).

Vidare krävs för att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt med ekonomisk lönsamhet bland annat att Koncernen kan bibehålla och rekrytera nödvändig kompetens inom bland annat bygg, projektering, design, arkitektur och försäljning samt upphandla entreprenader för projektens genomförande på för Koncernen acceptabla villkor.

Risken bedöms vara medelstor att Koncernen inte skulle kunna genomföra fastighetsutvecklingsprojekt till följd av bristande finansiering, regulatoriska hinder eller förseningar eller hinder relaterade till myndighetsbeslut och tillstånd eller kompetens och arbetskraft för att genomföra projekten. Mot bakgrund av att Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta fastigheter, kan det få en låg väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning om risken inträffar.

Försäkringsrisk

Det är svårt att erhålla försäkringsskydd för fastigheter som gäller fullt ut vid olika typer av katastrofer, exempelvis terroristattacker, naturkatastrofer och krig. Andra faktorer kan också påverka möjligheten att få full försäkringsersättning om försäkrade fastigheter skadas, som exempelvis inflation, skatt, förändringar i byggreglering och miljöhänsyn. Koncernens fastigheter är belägna i några av världens större och viktigaste städer där det tidigare förekommit terroristattacker såväl som naturkatastrofer. Koncernens byggnader i dessa städer är ofta äldre, exklusiva i sitt slag samt skyddade av antikvarisk byggnadsklassning och olika former av kulturmärkningar. Om någon av dessa byggnader skulle förstöras är det inte säkert att den kan uppföras i samma utförande och till samma värde som tidigare. Det finns en risk för att Koncernens försäkringsskydd är otillräckligt för att ersätta eventuellt förstörda fastigheter om någon av dessa omständigheter skulle inträffa. Sannolikheten för att en katastrof som nämns ovan skulle inträffa bedöms som låg. Beaktat att Koncernens fastighetsportfölj är spridd i flera olika städer och att det är osannolikt att en katastrof skulle inträffa i alla städer samtidigt bedöms risken om den inträffar få en låg väsentlig påverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Kontrollägarskifte

För närvarande har Bolaget stamaktier av serie A och preferensaktier utgivna. Innan genomförandet av Erbjudandet innehar Akelius Foundation (genom Akelius Apartments Ltd) cirka 84,52 procent av aktierna och cirka 84,95 procent av rösterna i Bolaget, innehavet består i stamaktier av serie A och

preferensaktier. Resterande stamaktier av serie A innehas av Hugo Research Foundation (genom Xange Holding Ltd), med cirka 9,94 procent av aktierna och cirka 9,99 procent av rösterna i Bolaget och Grandfather Roger Foundation (genom Giannis Beta Ltd) med cirka 4,97 procent av aktierna och cirka 5,00 procent rösterna i Bolaget. Resterande ägarandelar innehas av cirka 18 600 preferensaktieägare med sammanlagt cirka 0,57 procent av aktierna och cirka 0,06 procent av rösterna. Även efter genomförandet av Erbjudandet kommer huvudägaren ha möjlighet att utöva ett betydande inflytande över Bolaget och en väsentlig kontroll över frågor som Bolagets aktieägare röstar om.

Om Bolagets huvudägare skulle minska dess aktieinnehav – oavsett orsak – kan detta komma att medföra att kontrollen över Bolaget övergår till någon annan nuvarande eller tillkommande aktieägare. Sannolikheten för att risken inträffar bedöms vara låg. Ett sådant eventuellt kontrollägarskifte kan påverka omvärldens syn på Bolaget, innefattande bland annat förändrad kreditvärdighet, och kan eventuellt utlösa avtalsvillkor som medför att för Bolaget viktiga avtal sägs upp eller måste omförhandlas, vilket kan få en låg väsentligt negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Legala och regulatoriska risker

Skatterisker

Skatt utgör en betydande kostnadspost för Koncernen. Exempelvis beskattas Koncernens vinster i de länder där Koncernen är verksam. Koncernen påverkas därför av vid var tid gällande skatteregler i sju olika länder.

Även om Koncernens verksamhet bedrivs i enlighet med Koncernens tolkning av tillämpliga lagar och regler på skatteområdet, och i enlighet med råd från skatterådgivare, kan Koncernens tolkning vara felaktig och sådana regler kan ändras med eventuell retroaktiv verkan. Vidare kan framtida förändringar i tillämpliga lagar och regler påverka förutsättningarna för Koncernens verksamhet. Därutöver kan skattesatser förändras i framtiden och andra regelförändringar kan ske som påverkar förutsättningarna för Koncernens fastighetsägande, fastighetstransaktioner eller verksamhet i övrigt.

Förändringar i skatter, som bolags- och fastighetsskatt, eller andra offentliga pålagor i de länder där Koncernen är verksam kan påverka förutsättningarna för Koncernens verksamhet negativt, inklusive möjligheten att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt. Det finns en hög risk att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker i de statliga och kommunala systemen som påverkar Koncernens fastighetsägande.

Den 1 januari 2019 trädde nya skatteregler avseende bland annat ränteavdragsbegränsningar för företagssektorn i kraft i Sverige. Reglerna baseras på EU:s direktiv 2016/1164 om fastställande av regler mot skatteflyktsmetoder som direkt inverkar på den inre marknadens funktion och innebär en generell begränsning av ränteavdrag i bolagssektorn. Enligt reglerna ska ett bolags negativa räntenetto, dvs. mellanskillnaden mellan bolagets skattepliktiga ränteinkomster och avdragsgilla ränteutgifter, endast vara avdragsgillt upp till 30 procent av bolagets skattemässiga EBITDA (dvs. rörelseresultat före räntor, skatt, nedskrivningar och avskrivningar). Koncernen hade per 30 juni 2019 lån, exklusive efterställt hybridlån, om 4 951 miljoner euro med en genomsnittlig räntenivå om 2,58 procent. Reglerna innebär att Koncernens slutliga skattemässiga avdrag hänförliga till ränta kan minska på grund av det minskade avdragsutrymme som reglerna medför, vilket ger lägre vinst efter skatt.

Risken att förändringar i skattelagstiftning eller i praxis som exempelvis innebär förändrade möjligheter för Koncernen att göra skattemässiga avskrivningar eller att utnyttja underskottsavdrag bedöms vara hög. Mot bakgrund av att Koncernen är beroende av lagar och regler på skatteområdet i en rad länder och att förändringar kan påverka Koncernens skattebelastning negativt, kan det få en hög väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning om risken inträffar.

Förändring i hyreslagstiftning och regler

Koncernens verksamhet består av att äga och förvalta huvudsakligen bostadsfastigheter. En negativ utveckling i hyreslagstiftningen i ett eller flera länder eller regioner där Koncernen är verksam kan leda till lägre hyresintäkter, eller hyresnivåer som inte ökar till förväntade nivåer, vilket kan få en negativ effekt på Koncernens fastighetsvärden. Detta bland annat då fastighetsvärderingarna inkluderar ett antagande om att hyran kan höjas över tid (se ”*Värdeförändringsrisk*” ovan).

I Tyskland och Sverige, där Koncernen per 31 december 2018 ägde fastigheter till ett värde motsvarande 61 procent av den totala fastighetsportföljens värde (enligt Koncernens beräkningar), är hyreslagstiftningen mer restriktiv såvitt avser bland annat hyreshöjningar i förhållande till övriga länder där Koncernen äger fastigheter. På grund av det stora fastighetsbeståndet i dessa länder är Koncernen särskilt exponerad mot ytterligare ändringar av hyreslagstiftningen i restriktiv riktning i Tyskland och Sverige, och i Tyskland både på nationell nivå och

delstatsnivå. I Berlin, där Koncernen per 31 december 2018 ägde fastigheter som motsvarade 23 procent av den totala fastighetsportföljens värde, har senaten antagit ett lagförslag enligt vilket hyror i vissa fall inte ska få höjas alls under en femårsperiod från 2020. Lagen träder sannolikt ikraft under 2020. Därutöver planerar senaten per dagen för detta Prospekt att införa ett hyrestak i Berlin med nivåer som är lägre än nuvarande hyrestak och som enligt mediabevakning i Tyskland kan komma att innebära hyressänkningar för befintliga hyresgäster samt lägre hyror för nya hyresgäster. Det finns en risk att planerna resulterar i ett antaget lagförslag som begränsar hyran för Akelius fastigheter i Berlin till 8 euro per kvm per månad beroende på lägenhetens ålder och nylig renovering. Eftersom Akelius medelhyra i Berlin var 8,30 euro per kvm per månad vid utgången av juni 2019, skulle ett antaget lagförslag baserat på Senatens planer väsentligt påverka Akelius hyresintäkter i Berlin.

Risken att förändringar i hyreslagstiftning inträffar som leder till lägre hyresintäkter än förväntat och därmed sänkta fastighetsvärden bedöms vara medelstor. Mot bakgrund av Koncernens verksamhetsinriktning och dess stora fastighetsbestånd, kan sådana regulatoriska förändringar få en medelstor väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Förändring i övriga lagar och regler

Koncernens verksamhet består av att äga och förvalta huvudsakligen bostadsfastigheter, vilket innebär att Koncernens verksamhet regleras och påverkas av ett stort antal olika lagar och regelverk, såväl som olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk, både på politisk- och tjänstemannanivå. Som ett led i Akelius fastighetsförvaltning uppgraderar Koncernens fastigheter. De regelverk som påverkar Koncernens verksamhet utgörs därmed bland annat av plan- och bygglagen och motsvarande utländska regelverk, byggnormer, säkerhetsföreskrifter, regler kring tillåtna byggmaterial, antikvarisk byggnadsklassning och olika former av kulturmärkningar. Om sådana regelverk skulle ändras kan det medföra ökade kostnader för Koncernen och begränsa möjligheterna att utveckla dess fastigheter på önskvärt sätt.

För att Koncernens fastigheter ska kunna användas och utvecklas som avsett (exempelvis genom uppgraderingar) kan vidare olika tillstånd och beslut krävas, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar, vilka ges ut och beviljas av kommuner och myndigheter, och som beslutas både på politisk- och tjänstemannanivå. Det finns en risk att Koncernen i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att använda och utveckla dess fastigheter på ett önskvärt sätt. Vidare kan beslut överklagas och därmed väsentligen fördröjas. Dessutom kan beslutspraxis och den politiska viljan eller inriktningen i framtiden förändras på ett för Koncernen negativt sätt.

Risken att förändringar i lagar och regler inträffar som medför ökade kostnader för Koncernen och begränsar möjligheterna att använda och utveckla dess fastigheter på önskvärt sätt bedöms vara medelstor. Mot bakgrund av den bedömda exponeringen för Koncernen mot sådana förändringar i lagar och regler, kan det få en låg väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning om risken inträffar.

Tvister relaterade till fastighetstransaktioner

Under perioden från och med den 1 januari 2018 till och med den 30 juni 2019 förvärvade Koncernen 149 fastigheter och avyttrade 94 fastigheter. Koncernen har en strategi att förvärva noga utvalda fastigheter, snarare än att köpa stora fastighetsportföljer vid enstaka tillfällen. Vid en jämförelse med andra fastighetsbolag genomför Koncernen många fastighetstransaktioner. Till följd av Koncernens höga aktivitet på fastighetsmarknaden i flera jurisdiktioner, finns det en risk för att Koncernen kan komma att bli inblandad i tvister eller bli föremål för anspråk hänförliga till fastighetstransaktioner. Sådana tvister och anspråk kan vara tidskrävande, störa den dagliga verksamheten i Koncernen och resultera i krav på betydande belopp samt medföra betydande rättegångskostnader för Koncernen. Sannolikheten för att risken inträffar bedöms vara medelstor. Mot bakgrund av att stora kostnader kan uppstå om Koncernen förlorar en eller flera tvister avseende fastighetstransaktioner, kan det få en medelstor väsentlig negativ effekt på Koncernens resultat och finansiella ställning om risken inträffar.

Risker relaterade till EU:s allmänna dataskydds-förordning

Koncernen lagrar personuppgifter och annan konfidentiell information om dess nuvarande och historiska cirka 85 000 hyresgäster i sju länder och är därmed skyldig att följa dataskydds- och integritetslagstiftning där Koncernen bedriver dess verksamhet. Koncernen utvecklar och underhåller delvis dess IT-lösningar internt och har som strategi att göra det i större utsträckning framöver. Koncernen kan därför inte förlita sig på tredje part vad avser personuppgiftshantering.

EU:s allmänna dataskyddsförordning (EU) 2016/679 (”**GDPR**”) om regler och föreskrifter för personuppgiftsbehandling och andra dataskydds- och integritetsregler i de länder där Koncernen är verksam begränsar Koncernens möjlighet att samla in och behandla personuppgifter relaterade till bland annat dess hyresgäster och anställda.

Tillämpningen av GDPR och dess implementering i olika nationella lagstiftningar är föremål för tolkning och under utveckling. Det finns en risk att dessa lagar tolkas och tillämpas på ett sätt som inte är i linje med Koncernens nuvarande dataskyddsrutiner. Koncernen är därför föremål för risken att personuppgifter används felaktigt, förloras eller lämnas ut eller behandlas i strid med gällande regler om dataskydd och integritet av Koncernen eller av tredje part (på uppdrag av koncernen). Sannolikheten för att risken inträffar bedöms vara låg.

Sanktioner enligt GDPR kan vara omfattande. Om Koncernen behandlar personuppgifter i strid med GDPR riskerar Koncernen att åläggas sanktionsavgifter uppgående till maximalt det högre beloppet av (i) fyra procent av koncernens globala årsomsättning, och (ii) 20 miljoner euro. Under räkenskapsåret 2018 hade Koncernen en global årsomsättning om 482 miljoner euro.

Riskfaktorer som är specifika och väsentliga för Aktien och Erbjudandet

Volatil aktiekurs m.m.

Det finns en risk att Aktierna från tid till annan är föremål för betydande fluktuationer avseende pris och volym som inte behöver vara relaterade till Koncernens verksamhet eller framtidsutsikter. Betydande fluktuationer i aktiekursen för Aktierna kan även uppstå till följd av en förändrad uppfattning på aktiemarknaden avseende Koncernen, Aktierna och deras begränsade direktavkastning, effekter av kovenanter i Koncernens låneavtal som förhindrar utbetalning av utdelningar och olika omständigheter och händelser, såsom ändringar i tillämpliga lagar och andra regler som påverkar Koncernens verksamhet, resultat och utveckling. Exempelvis kan aktiemarknaden anse att de genomförda, föreslagna och planerade förändringarna av hyreslagstiftningen i Tyskland som innebär inskränkningar i bland annat hyreshöjningar kan påverka Koncernens verksamhet, resultat och utveckling i sådan negativ omfattning att betydande fluktuationer i aktiekursen för Aktierna uppstår (se ”*Förändring i hyreslagstiftning och regler*” och ”*Förändring i övriga lagar och regler*”).

Därutöver kan Koncernens resultat och framtidsutsikter komma att vara lägre än förväntningarna från aktiemarknader, analytiker eller investerare.

Risken att betydande fluktuationer i aktiekursen för Aktierna inträffar bedöms vara medelstor. Om risken inträffar kan det resultera i att kursen för Aktierna faller till en nivå som understiger priset på Aktierna i Erbjudandet och att investerare gör en förlust vid avyttring av Aktierna.

Ägare med betydande inflytande

För närvarande har Bolaget stamaktier av serie A och preferensaktier utgivna. Innan genomförandet av Erbjudandet innehar Akelius Foundation (genom Akelius Apartments Ltd) cirka 84,52 procent av aktierna och cirka 84,95 procent av rösterna i Bolaget, innehavet består i stamaktier av serie A och preferensaktier. Resterande stamaktier av serie A innehas av Hugo Research Foundation (genom Xange Holding Ltd), med cirka 9,94 procent av aktierna och cirka 9,99 procent av rösterna i Bolaget och Grandfather Roger Foundation (genom Giannis Beta Ltd) med cirka 4,97 procent av aktierna och cirka 5,00 procent rösterna i Bolaget. Resterande ägarandelar innehas av cirka 18 600 preferensaktieägare med sammanlagt cirka 0,57 procent av aktierna och cirka 0,06 procent av rösterna. Även efter genomförandet av Erbjudandet kommer huvudägaren ha möjlighet att utöva ett betydande inflytande över Bolaget och en väsentlig kontroll över frågor som Bolagets aktieägare röstar om, inklusive bland annat utdelning på Aktierna, godkännande av resultat- och balansräkning, val och avsättande av styrelseledamöter, kapitalökningar, minskningar av aktiekapitalet och ändringar av Bolagets bolagsordning. Detta innebär att andra aktieägares möjlighet att utöva inflytande i Bolaget genom deras rösträtt kan vara begränsad. Det finns en risk som bedöms vara låg att huvudägaren kommer att utöva sin rösträtt på ett sätt som inte är förenligt med vad som är bäst för minoritetsaktieägarna.

Även efter genomförandet av Erbjudandet kommer innehavarna av stamaktier av Serie A tillsammans kontrollera över 90 procent av aktierna. En innehavare av över 90 procent av aktierna i ett svenskt aktiebolag har rätt att av övriga aktieägare tvångsinlösa återstående aktier till pris och villkor enligt aktiebolagslagen (2005:551). Om innehavarna av stamaktier av serie A lägger ihop delar av sina innehav så att en aktieägare (direkt och/eller indirekt genom dotterbolag) äger över 90 procent av aktierna i Bolaget kan de tvångsinlösa övriga aktieägares aktier (dvs. inklusive preferensaktier och stamaktier av serie D). Sannolikheten för att tvångsinlösen i framtiden kommer att begäras är svår att bedöma eftersom aktieägarna styr över den frågan, men risken bedöms av Bolaget som låg.

Bolagets förmåga att lämna utdelning är beroende av flera faktorer

Bolaget får endast lämna utdelning om det finns utdelningsbara medel. Storleken på Bolagets utdelning måste framstå som försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av eget kapital och Bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt för ett visst räkenskapsår. Därutöver har Bolagets

preferensaktier förtur till utdelning i förhållande till Stamaktierna. Det finns därmed en risk som bedöms vara låg att Bolagets utdelningsbara medel inte kommer att finnas tillgängliga under ett enskilt eller flera räkenskapsår, vilket kan få en hög väsentlig negativ effekt på investerares direktavkastning.

Utdelningsbegränsningen kan påverka aktiekursen negativt

Om utdelning beslutas på Stamaktierna, har Aktierna sammanlagt årligen rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A, dock högst 0,10 euro per Aktie och år. Utdelningsbegränsning kan medföra att Aktierna uppfattas som en räntebärande produkt. Även om Bolaget gör utbetalningar upp till utdelningsbegränsningen, vilket det inte finns någon rättslig skyldighet att göra och det inte heller finns någon överenskommen eller underförstådd avkastning på Aktierna, kan utdelningsbegränsningen uppfattas som en nominell ränta. En innehavare av ett instrument med bunden ränta är exponerad mot risken att priset på ett sådant instrument sjunker som en följd av förändringar i marknadsräntan. Till skillnad från utdelningsbegränsningen som är fast, förändras den nuvarande räntan på kapitalmarknaden (marknadsräntan) typiskt sett dagligen. Eftersom marknadsräntan förändras justeras priset på ett instrument med bunden ränta i motsatt riktning. Om marknadsräntan exempelvis ökar kommer priset på ett instrument med bunden ränta typiskt sett att sjunka tills avkastningen är på nivåer som motsvarar marknadsräntan. Skulle marknadsräntan istället sjunka kommer priset på instrument med bunden ränta typiskt sett att öka tills avkastningen är på nivåer som motsvarar marknadsräntan. Även om Aktierna inte har någon bunden ränta finns det en risk som bedöms vara låg att förändringar i marknadsräntan uppstår som kan få en väsentlig negativ effekt på Aktiernas marknadspris. Mot bakgrund av att förändrat marknadspris kan resultera i förluster för aktieägare om de säljer sina Aktier, kan risken få en väsentlig negativ effekt för aktieägarna om den inträffar.

Utdelningsbegränsning i lånevillkor

Villkoren för vissa av Bolagets obligationslån innehåller vinstutdelningsbegränsningar såtillvida att Bolaget inte får lämna någon utdelning om inte vissa finansiella villkor (kovenanter) är uppfyllda (se ”*Finansiella åtaganden*” ovan). Om sådana finansiella villkor inte är uppfyllda förutsätter en aktieutdelning att Bolaget erhåller godkännande från långivaren eller, i förekommande fall, obligationsinnehavarnas agent. Det finns följaktligen en risk som bedöms vara låg att aktieutdelning inte kan ske på grund av att de finansiella villkoren inte är uppfyllda och att Bolaget inte erhåller erforderligt godkännande från långivaren, obligationsinnehavarna eller agenten.

Valutakursrisk m.m. för innehavare av Aktierna

Aktierna kommer efter notering att handlas i euro på Nasdaq First North Growth Market. Bolagets egna kapital redovisas i euro och Aktiernas eventuella utdelning kommer att betalas i euro, förutsatt att euro kan tas emot på aktieägarens avkastningskonto. Investerare med en annan referensvaluta än euro kan drabbas av nedgångar i värdet av euro i förhållande till aktuell referensvaluta. Dessutom kan investerare med en annan referensvaluta än euro drabbas av ytterligare transaktionskostnader vid konvertering av euro till en annan valuta.

Risken bedöms som låg att värdet på euro minskar i förhållande till investerares referensvaluta i en omfattning som får en hög väsentlig negativ effekt för investerares aktieinnehav och eventuella utdelning. Däremot bedöms risken vara hög att värdeminskning på euro i förhållande till investerares referensvaluta inträffar som får en låg negativ effekt för investerare. Den negativa effekten av att risken inträffar beror således på i vilken omfattning värdeminskningen på euro sker i förhållandet till referensvalutan.

Framtida emissioner kan påverka Aktiernas värde negativt och leda till utspädning

Koncernen är beroende av extern finansiering bland annat för dess likviditet, för att refinansiera dess skulder när de förfaller, för fastighetsförvärv och för fastighetsutveckling (se ”*Finansieringsrisk*” ovan). Bolaget kan i framtiden söka finansiering på kapitalmarknaden genom emission av ytterligare aktier eller andra värdepapper. En sådan emission av aktier kan påverka priset på Aktierna negativt och leda till en utspädning av ekonomiska rättigheter och rösträtt om emissionen genomförs utan företrädesrätt för de befintliga aktieägarna. Under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas och att Utökningsoptionen nyttjas till fullo kommer exempelvis Erbjudandet att innebära en utspädning om maximalt cirka 6,41 procent av aktierna och 0,68 procent av rösterna i Bolaget för befintliga aktieägare som inte väljer att delta i Erbjudandet. Bolaget kan vid eventuella framtida emissioner välja att använda en transaktionsstruktur som medför en utspädning som väsentligt överstiger utspädningseffekten i Erbjudandet. Följaktligen finns en risk som bedöms vara medelstor att framtida emissioner kan sänka priset på Aktierna och/eller späda ut investerares aktieinnehav i Bolaget.



Kollwitzstraße 75, Prenzlauer Berg, Berlin

Inbjudan till förvärv av stamaktier av serie D

Akelius styrelse avser att besluta om att genomföra en nyemission av Aktierna med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma i Akelius och att ansöka om upptagande till handel av Aktierna på Nasdaq First North Growth Market. Ansökan förväntas godkännas under förutsättning att spridningskravet uppfylls.

Erbjudandet omfattar upp till 110 000 000 Aktier och slutpriset i Erbjudandet kommer att fastställas genom ett anbudsförfarande och beslutas av styrelsen för Akelius i samråd med Global Coordinators inom intervallet 1,75–1,85 euro per Aktie (”**Prisintervallet**”). Under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas och beroende på slutpriset i Erbjudandet, som fastställs genom ett anbudsförfarande, tillförs Akelius högst cirka 203 500 000 euro och lägst cirka 192 500 000 euro före emissionskostnader[1].

Bolaget förbehåller sig rätten att utöka Erbjudandet med upp till 110 000 000 Aktier beroende på efterfrågan i Erbjudandet (”**Utökningsoptionen**”). Förutsatt att Utökningsoptionen utnyttjas till fullo och att Erbjudandet fulltecknas tillförs Akelius totalt högst cirka 407 000 000 euro och lägst cirka 385 000 000 euro före emissionskostnader.

Erbjudandepriset kommer att fastställas av Bolagets styrelse baserat på en bedömning av marknadens krav på avkastning och efter rekommendation av Global Coordinators baserat på diskussioner med särskilda institutionella investerare, en jämförelse med marknadspriset på andra jämförbara listade bolag, en analys av tidigare transaktioner för bolag inom samma bransch, utvecklingsfas och storlek, rådande marknadsläge samt uppskattningar om Bolagets affärsmöjligheter och vinstutsikter. Erbjudandet riktas till allmänheten i Sverige och institutionella investerare i Sverige och utomlands.

Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas och att Utökningsoptionen utnyttjas till fullo kommer antalet aktier i Bolaget att öka med 220 000 000 Aktier till 3 430 644 746 aktier och aktiekapitalet att öka från cirka 187 440 947 euro till cirka 200 284 788 euro, vilket motsvarar en utspädning om cirka 6,41 procent av aktiekapitalet och cirka 0,68 procent av rösterna.

Härmed inbjuds investerare att förvärva Aktierna i enlighet med villkoren i Prospektet.

Stockholm den 18 september 2019

Akelius Residential Property AB (publ)
Styrelsen

[1] Akelius uppskattar att emissionskostnaderna med anledning av Erbjudandet kommer att uppgå till högst cirka 6,6 miljoner euro och lägst cirka 4,3 miljoner euro. Efter avdrag av emissionskostnader kommer Bolaget att tillföras ett belopp om högst cirka 199,2 miljoner euro och lägst cirka 188,2 miljoner euro eller högst cirka 400,4 miljoner euro och lägst cirka 378,4 miljoner euro om Utökningsoptionen utnyttjas till fullo.



Holländische Reihe 2-4, Altona, Hamburg

Bakgrund och motiv

Akelius är ett svenskt bostadsfastighetsbolag. Verksamheten startade 1994 och sedan dess har Bolaget vuxit till att omfatta 47 436 lägenheter per 30 juni 2019 till ett totalt fastighetsvärde om cirka 12,2 miljarder euro. Bolaget äger fastigheter i Berlin, Hamburg, München, Stockholm, Malmö, New York, Boston, Washington D.C., Toronto, Montreal, London, Paris och Köpenhamn och hade per 30 juni 2019 1 403 anställda. Per 30 juni 2019 var Berlin och Stockholm Bolagets största marknader och motsvarade 24 procent respektive 13 procent av det totala fastighetsvärdet. Bolagets huvudfokus är att förvalta bostadsfastigheter i växande storstäder i attraktiva och efterfrågade lägen.

Allt fler hyresgäster efterfrågar hyresrätter med samma standard som nyproducerade bostadsrätter. Bolaget möter denna starka efterfrågan med uppgradering av lägenheter, fasader, entréer och trapphus till en högre kvalitet samt med ökad servicenivå genom Bolagets egna koncept *Better Living*. Per 30 juni 2019 hade Akelius 21 772 uppgraderade lägenheter.

Sedan starten 1994 har Bolaget återinvesterat vinstmedel i verksamheten och på så sätt erhållit en snabb tillväxt. För att fortsätta ha en snabb tillväxttakt letar Bolaget normalt efter kompletterande förvärv i storstäder med stark tillväxt och låg risk.

Mot bakgrund av ovanstående och Bolagets ambition att nå en rating om BBB+ eller bättre, avser Akelius styrelse att besluta om en nyemission av Aktierna. Under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas och beroende på slutpriset i Erbjudandet, som fastställs genom ett anbudsförfarande, uppgår nyemissionen till totalt högst cirka 203,5 miljoner euro och lägst cirka 192,5 miljoner euro eller totalt högst cirka 407,0 miljoner euro och lägst cirka 385,0 miljoner euro om Utökningsoptionen utnyttjas till fullo. Nettobeloppet som Bolaget erhåller från Erbjudandet uppgår till högst cirka 199,2 miljoner euro och lägst cirka 188,2 miljoner euro eller totalt högst cirka 400,4 miljoner euro och lägst cirka 378,4 miljoner euro om Utökningsoptionen utnyttjas till fullo. Nettobeloppet planeras att användas för att återbetala kapital som av ratingbolag helt eller delvis klassas som skuld. Detta kommer att främja anskaffning av kapital och tillväxt genom företags- och fastighetsförvärv.

I övrigt hänvisas till innehållet i föreliggande Prospekt, vilket har upprättats av styrelsen för Akelius med anledning Erbjudandet i samband med upptagandet till handel av Aktierna på Nasdaq First North Growth Market.

Styrelsen för Akelius är ansvarig för innehållet i detta Prospekt. Härmed försäkras att styrelsen har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i detta Prospekt, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm den 18 september 2019

Akelius Residential Property AB (publ)
Styrelsen

Aktierna och Erbjudandet i korthet

Villkor i sammandrag för Aktierna och Erbjudandet

Prisintervall:	Priset per aktie i Erbjudandet kommer att fastställas inom Prisintervallet 1,75–1,85 euro per aktie.
Utdelning:	Bolagets preferensaktier har företrädesrätt framför Bolagets Stamaktier (”**Stamaktierna**”) såvitt avser vinstutdelning. Efter att utdelning på preferensaktier har lämnats i sin helhet får bolagsstämma besluta om vinstutdelning på Stamaktierna. Om utdelning beslutas på Stamaktierna, har stamaktierna av serie D årligen rätt till sammanlagt fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A, dock högst 0,10 euro per stamaktie av serie D och år (”**Utdelningsbegränsningen**”). Stamaktie av serie D som emitteras i den första emissionen av Aktierna ska äga rätt till utdelning från den första årsstämma som hålls efter att sådana aktier registrerats hos Bolagsverket. Utbetalning av vinstutdelning på Aktierna sker kvartalsvis. Avstämningsdag för vinstutdelning ska vara den 5 februari, den 5 maj, den 5 augusti och den 5 november. För det fall sådan dag inte är en bankdag, ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av vinstutdelning på Aktierna ska ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen. Om ingen vinstutdelning lämnats på Aktierna, eller om endast vinstutdelning understigande Utdelningsbegränsningen har lämnats, ska Utdelningsbegränsningen höjas med ett belopp motsvarande skillnaden mellan Utdelningsbegränsningen och utbetalt belopp (”**Bristbeloppet**”) till det att Bristbeloppet har erlagts.
Rösträtt:	Varje aktie av serie D berättigar till en tiondels (1/10) röst.
Bolagets upplösning:	Vid Bolagets upplösning ska preferensaktier medföra företrädesrätt framför Stamaktier att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie motsvarande 125 procent av det belopp i kronor som har betalats för varje preferensaktie vid den första emissionen av preferensaktier (”**Initial Teckningskurs**”) jämte (i) eventuellt innestående belopp på grund av tidigare utdelade betalningar avseende preferensaktierna uppräknat med årlig ränta jämte (ii) eventuell upplupen del av Preferensutdelning, innan utskiftning sker till ägare av Stamaktier. Preferensaktier medför i övrigt inte någon rätt till skiftesandel. Utskiftning av återstående tillgångar skall göras *pro rata* mellan Stamaktierna, dock att den rätt stamaktie av serie D har till sådan utskiftning är begränsad till det volymvägda genomsnittliga belopp som har betalats för varje stamaktie av serie D vid förvärv av sådan aktie. Aktierna medför i övrigt inte någon rätt till skiftesandel.
Notering:	Aktierna kommer att tas upp till handel på Nasdaq First North Growth Market.
Övrigt:	Villkoren för Aktierna regleras i Akelius bolagsordning.



Katarina Bangata 75, Stockholm (fastighet: Stockholm Vitbetan 29)

Villkor och anvisningar

Erbjudandet

Erbjudandet omfattar upp till 110 000 000 Aktier och är uppdelat i två delar:

- Erbjudandet till allmänheten i Sverige[2].
- Erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och i utlandet[3].

Utfallet av Erbjudandet förväntas offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 4 oktober 2019.

Utökningsoption

Bolaget har förbehållit sig rätten att utöka Erbjudandet med upp till 110 000 000 Aktier beroende på efterfrågan i Erbjudandet.

Fördelning av Aktierna

Fördelning av Aktierna till respektive del av Erbjudandet kommer att ske med beaktande av efterfrågan. Fördelningen kommer att beslutas av styrelsen för Akelius i samråd med Global Coordinators.

Anbudsförfarande

För att uppnå en marknadsmässig prissättning av Aktierna i Erbjudandet, kommer institutionella investerare ges möjlighet att delta i ett anbudsförfarande (så kallad book-building) genom att lämna in intresseanmälningar.

Anbudsförfarandet inleds den 19 september 2019 och pågår till och med den 3 oktober 2019. Priset per Aktie i Erbjudandet kommer att fastställas baserat på en orderbok som sammanställs i anbudsförfarandet. Anbudsförfarandet för institutionella investerare kan komma att avbrytas tidigare än det datum som anges i Prospektet. Meddelande om sådant avbrytande kommer att lämnas genom pressmeddelande.

Erbjudandepris

Priset i Erbjudandet kommer att fastställas av styrelsen för Akelius i samråd med Global Coordinators inom intervallet 1,75–1,85 euro per Aktie i Bolaget och förväntas att offentliggöras omkring den 4 oktober 2019 genom pressmeddelande. Courtage utgår ej. Prisintervallet är detsamma för både institutionella investerare och allmänheten och är baserat på ett antal faktorer. Dessa faktorer inkluderar diskussioner med särskilda institutionella investerare som genomförts under en period för marknadssondering innan offentliggörande av Erbjudandet, en jämförelse med marknadspriset på andra jämförbara listade bolag, en analys av tidigare transaktioner för bolag inom samma bransch, utvecklingsfas och storlek, rådande marknadsläge samt uppskattningar om Bolagets affärsmöjligheter och vinstutsikter.

Anmälan

Erbjudande till allmänheten i Sverige

Anmälan om förvärv av Aktierna inom ramen för Erbjudandet till allmänheten ska ske under perioden 19 september till och med den 2 oktober 2019. Styrelsen förbehåller sig rätten att förlänga anmälningsperioden. Sådan eventuell förlängning kommer att offentliggöras före anmälningsperiodens utgång.

Anmälan från allmänheten om förvärv av Aktierna ska avse lägst 300 Aktier och högst 54 000 Aktier, i jämna poster om 50 Aktier.[4] Anmälan från allmänheten i Sverige kan göras till Swedbank eller Avanza. Observera att anmälan är bindande. Endast en anmälan per person får göras och endast den anmälan som sist kommit Swedbank och Avanza tillhanda beaktas. Anmälningar aggregeras därmed inte.

Anmälan via Swedbank

Den som anmäler sig för förvärv (”**Förvärvaren**”) måste ha en värdepappersdepå eller ett investeringssparkonto (”**Värdepappersförvaret**”) och likvidkonto hos Swedbank eller sparbank. Likvidkontot (i svenska kronor) som anges för betalning måste disponeras av den som anmäler sig för förvärv av Aktier. Om du inte har ett värdepapperförvar eller likvidkonto i Swedbank eller sparbank kan du öppna ett sådant via www.swedbank.se/privat/kunderbjudanden/ (informationen på webbplatsen ingår inte i Prospektet) med hjälp av ditt Bank-ID.

Likvida medel i svenska kronor för betalning av tilldelade Aktier ska finnas disponibelt på likvidkontot

[2] Till allmänheten räknas fysiska- och juridiska personer som anmäler sig för förvärv av högst 54 000 Aktier.
[3] Till institutionella investerare räknas fysiska- och juridiska personer som anmäler sig för förvärv av fler än 54 000 Aktier.
[4] Den som anmäler sig för förvärv av fler än 54 000 Aktier ska kontakta Swedbank i enlighet med vad som anges under avsnittet ”*Anmälan – Erbjudandet till institutionella investerare*”.

hos Swedbank eller sparbank senast på likviddagen den 8 oktober 2019 klockan 01:00. Likvid kan komma att reserveras och debiteras tidigare från likvidkontot om tillräckligt med oreserverade medel finns tillgängligt, dock inte tidigare än den 4 oktober 2019. Betalning av tilldelade Aktier kommer att genomföras i svenska kronor från likvidkontot.

Eftersom erbjudandepriset kommer att fastställas i euro och betalning av emissionslikviden till Bolaget ska erläggas i euro, kommer Swedbank, efter styrelsens beslut om tilldelning, att genomföra en valutaväxling euro/svenska kronor motsvarande det belopp i euro som tilldelats anmälningar från allmänheten inkomna till Swedbank i Erbjudandet. Vid reservering och debitering av likvida medel i svenska kronor från likvidkontot kommer Swedbank att tillämpa den genomsnittliga valutakurs euro/svenska kronor betald av Swedbank vid genomförandet av ovan beskrivna valutaväxling (utan några tillkommande avgifter). Genomsnittskursen kommer att avrundas uppåt till två decimaler, varvid exempelvis 0,002 kronor avrundas till 0,01 kronor. Valutaväxlingen kommer att genomföras i enlighet med FX Global Code. Genomsnittskursen kommer att anges på den avräkningsnota som beräknas utsändas omkring den 4 oktober 2019.

I det fall Förvärvaren önskar kunna handla med sina Aktier första handelsdagen ska likvida medel i svenska kronor för betalning av tilldelade Aktier finnas disponibelt på likvidkontot hos Swedbank eller sparbank senast på tilldelningsdagen den 4 oktober 2019 klockan 01:00. En reservering av likvid i svenska kronor på Förvärvarens likvidkonto kommer att göras och Förvärvarens tilldelade Aktier blir tillgängliga för handel. På likviddagen kommer den reserverade likviden i svenska kronor att debiteras likvidkontot. Detta för att möjliggöra att tilldelade Aktier finns tillgängliga på Förvärvarens Värdepappersförvar den 8 oktober 2019.

Som kund i Swedbank eller sparbank kan anmälan ske via Internetbanken, mobilbanken, kundcenter privat/företag, rådgivare, personlig mäklare alternativt besök hos valfritt Swedbank- eller sparbankskontor.

Anmälningssedeln finns tillgänglig på Akelius hemsida www.akelius.com samt Swedbanks hemsida för prospekt www.swedbank.se/prospekt (informationen på webbplatserna ingår inte i Prospektet, med undantag för den information som införlivas genom hänvisning enligt avsnitt ”*Handlingar införlivade genom hänvisning*”).

Anmälan kan också göras via den särskilt upprättade anmälningssedeln och lämnas till något av Swedbanks eller sparbankers kontor i Sverige för registrering, alternativt skickas till:

Swedbank AB (publ)
Emissioner C85
105 34 Stockholm

För sent inkommen anmälan liksom ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Inga ändringar eller tillägg får göras i förtryckt text.

Anmälan måste ha inkommit till Swedbank senast klockan 17:00 den 2 oktober 2019. Observera att vissa bankkontor stänger före klockan 17:00.

Anmälan via Avanza

Den som är depåkund hos Avanza kan även anmäla sig via Avanzas internettjänst. Anvisningar om detta kan erhållas på www.avanza.se. Om du inte har ett värdepapperförvar hos Avanza kan du öppna ett sådant via www.avanza.se/bli-kund (informationen på webbplatsen ingår inte i Prospektet) med hjälp av ditt Bank-ID. Anmälan via Avanzas internettjänst kan göras från och med den 19 september 2019 till och med klockan 17:00 den 2 oktober 2019. Likvida medel för betalning av tilldelade Aktier ska finnas disponibelt på depån under perioden från och med klockan 17:00 den 2 oktober till och med likviddagen den 8 oktober 2019

Krav på NID-nummer för fysiska personer

Nationellt ID eller National Client Identifier (NID-nummer) är en global identifieringskod för privatpersoner. Enligt Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2014/65 (”**MiFID II**”) 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 Swedbank vara förhindrad att utföra transaktionen åt den fysiska personen i fråga. Om du enbart har 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 någon annan typ av nummer. För mer information om hur NID-nummer erhålls, kontakta ditt bankkontor. 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 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 Swedbank inte utföra transaktionen åt den juridiska personen i fråga. Förvärvare som behöver skaffa en LEI-kod för att kunna förvärva Aktier i

Bolaget kan vända sig till någon av de leverantörer som finns på marknaden. Tänk på att ansöka om registrering av en LEI-kod i god tid då koden behöver anges på anmälningssedeln. Via denna länk hittar du godkända institutioner för det globala LEI-systemet: www.gleif.org/en/aboutlei/how-to-get-an-lei-find-lei-issuing-organizations (informationen på webbplatsen ingår inte i Prospektet). Mer information om LEI-kraven finns bland annat på Swedbanks hemsida www.swedbank.se/privat/spara-och-placera/mifid/lei och Finansinspektionens hemsida www.fi.se (informationen på webbplatserna ingår inte i Prospektet).

Erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och utlandet

Anmälan om förvärv av Aktier inom ramen för Erbjudandet till institutionella investerare ska ske under perioden 19 september till och med den 3 oktober 2019. Anmälan från institutionella investerare i Sverige och utlandet ska ske till Global Coordinators (i enlighet med särskilda instruktioner).

Anmälan måste vara Global Coordinators tillhanda senast klockan 17:00 den 3 oktober 2019. Styrelsen förbehåller sig rätten att förkorta eller förlänga anmälningsperioden. Sådan förkortning eller förlängning kommer att offentliggöras före anmälningsperiodens utgång.

Tilldelning

Beslut om tilldelning av Aktier fattas av styrelsen för Akelius efter samråd med Global Coordinators, varvid målet kommer att vara att uppnå en stark institutionell ägarbas och en bred spridning av Aktierna bland allmänheten, för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med Aktierna på Nasdaq First North Growth Market.

Erbjudandet till allmänheten i Sverige

Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningsperioden anmälan inges. I händelse av överteckning kan tilldelning komma att ske med ett lägre antal Aktier än anmälan avser, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval eller helt utebli. Tilldelning till dem som erhåller Aktier kommer i första hand ske så att ett visst antal Aktier tilldelas per anmälan. Detta antal kan vara lägre än det lägsta antal som en anmälan enligt villkoren måste uppgå till. Eventuell tilldelning härutöver sker med viss, för alla lika, procentuell andel av det överskjutande antal Aktier som anmälan avser och kommer endast att ske i jämna poster om 50 Aktier. Oaktat vad som framgår av ovan kan affärspartners, anställda och andra närstående till Akelius samt kunder i Swedbank och sparbanker komma att särskilt beaktas vid tilldelning. Tilldelning kan ske till anställda i Global Coordinators, dock utan att dessa prioriteras. Tilldelningen sker i sådant fall i enlighet med Svenska Fondhandlareföreningens regler och Finansinspektionens föreskrifter.

Erbjudandet till institutionella investerare

Vid beslut om tilldelning av Aktier inom ramen för Erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och internationellt kommer som ovan nämnts att eftersträvas att Akelius får en stark institutionell ägarbas. Fördelning bland de institutioner som lämnat intresseanmälan sker helt diskretionärt.

Besked om tilldelning och betalning

Erbjudandet till allmänheten i Sverige

Allmänhetens anmälningar inkomna till Swedbank

Tilldelning beräknas ske omkring den 4 oktober 2019. Snarast därefter kommer avräkningsnota att sändas ut till dem som erhållit tilldelning. Den som inte tilldelats Aktier får inget meddelande.

Likvida medel i svenska kronor för betalning av tilldelade Aktier ska finnas disponibelt på likvidkontot hos Swedbank eller sparbank senast på likviddagen den 8 oktober 2019 klockan 01:00. Likvid kan komma att reserveras och debiteras tidigare från likvidkontot om tillräckligt med oreserverade medel finns tillgängligt, dock inte tidigare än den 4 oktober 2019. I det fall Förvärvaren önskar kunna handla med sina Aktier första handelsdagen ska likvida medel i svenska kronor för betalning av tilldelade Aktier finnas disponibelt på likvidkontot hos Swedbank eller sparbank senast på tilldelningsdagen den 4 oktober 2019 klockan 01:00. En reservering av likvid i svenska kronor på Förvärvarens likvidkonto kommer att göras och Förvärvarens tilldelade Aktier blir tillgängliga för handel. På likviddagen kommer den reserverade likviden i svenska kronor att debiteras kontot. Detta för att möjliggöra att tilldelade Aktier finns tillgängliga på Förvärvarens Värdepappersförvar den 8 oktober 2019.

Anmälningar inkomna till Avanza

För att inte riskera att förlora rätten till eventuell tilldelning ska likvida medel för betalning av tilldelade Aktier finnas disponibelt på kontot hos Avanza från och med den 2 oktober 2019 klockan 17:00 till och med likviddagen den 8 oktober 2019. De som anmält sig via Avanzas internettjänst erhåller besked om tilldelning av Aktier mot samtidig debitering av likvid på angiven depå, vilket beräknas ske den 4 oktober 2019. Förvärvarens tilldelade Aktier blir tillgängliga för handel per första handelsdagen den 4 oktober 2019.

Erbjudandet till institutionella investerare

Institutionella investerare beräknas omkring den 4 oktober 2019 i särskild ordning erhålla besked om tilldelning, varefter avräkningsnotor utsänds. Full betalning för tilldelade Aktier ska erläggas kontant senast den 8 oktober 2019.

Bristande och felaktig betalning

Observera att om full betalning inte görs i rätt tid, kan tilldelade Aktier komma att tilldelas annan eller säljas. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse understiga erbjudandepriset kan den som erhöll tilldelning av Aktier få svara för mellanskillnaden.Vid felaktigt inbetalt belopp kommer det överskjutande beloppet att återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp.

Registrering och redovisning av tilldelade och betalda Aktier

Registrering hos Euroclear av tilldelade och betalda Aktier beräknas för såväl allmänheten som för institutionella investerare ske omkring den 8 oktober 2019, varefter Euroclear sänder ut en VP-avi som utvisar det antal Aktier som har registrerats på mottagarens VP-konto eller servicekonto. Avisering till aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat sker i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

Offentliggörande av utfallet av Erbjudandet

Utfallet av Erbjudandet beräknas offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 4 oktober 2019. Samtliga pressmeddelanden med anledning av Erbjudandet kommer att finnas tillgängliga på Akelius hemsida www.akelius.com (informationen på webbplatsen ingår inte i Prospektet, med undantag för den information som införlivas genom hänvisning enligt avsnitt ”*Handlingar införlivade genom hänvisning*”).

Ansökan om notering på Nasdaq First North Growth Market

Bolagets styrelse avser att ansöka om upptagande till handel av Aktierna denominerade i euro på Nasdaq First North Growth Market. Ansökan förväntas godkännas under förutsättning att spridningskravet uppfylls och första handelsdagen beräknas bli den 4 oktober 2019. Efter det att betalning för tilldelade Aktier inom ramen för Erbjudandet hanterats av Swedbank, kommer betalda Aktier att överföras till av Förvärvaren anvisat Värdepappersförvar. Den tid som erfordras för överföring av betalda Aktier till sådan Förvärvare kan medföra att denne inte kommer att ha sådana Aktier tillgängliga på anvisat Värdepappersförvar förrän omkring den 9 oktober 2019. Det förhållandet att Aktier inte finns tillgängliga förrän omkring den 9 oktober 2019 kan innebära att Förvärvaren inte har möjlighet att sälja dessa Aktier på den första handelsdagen, utan först när stamaktierna av serie D finns tillgängliga på anvisat Värdepappersförvar. Detta gäller dock inte om Värdepappersförvaret som angivits i anmälan är registrerat hos Swedbank eller sparbanker, se vidare under avsnittet ”*Besked om tilldelning och betalning*”.

Handel i Aktier

Handeln kommer att påbörjas före villkoren för Erbjudandets fullföljande uppfyllts, se vidare under rubriken ”*Villkor för Erbjudandets fullföljande*”. Handeln kommer att vara villkorad av att villkoren uppfylls och Erbjudandet kan därmed komma att inte fullföljas förrän detta har skett. Om Erbjudandet inte fullföljs, ska eventuella levererande Aktier återlämnas och eventuella betalningar återgå.

Registrering av nyemissionen hos Bolagsverket

Styrelsen i Akelius avser att, med stöd av bemyndigande lämnat vid extra bolagsstämma i Bolaget den 2 september 2019, besluta om nyemission av det antal Aktier som har anmälts till förvärv i samband med Erbjudandet enligt Prospektet. Nyemissionen beräknas registreras hos Bolagsverket omkring 4 oktober 2019. Aktierna kommer av emissionstekniska skäl att tecknas av Swedbank. De Aktier som omfattas av Erbjudandet kommer därvid att emitteras till en kurs om cirka 0,06 euro per Aktie (aktiens kvotvärde) varefter Swedbank kommer att lämna ett ovillkorat aktieägartillskott motsvarande resten av erbjudandepriset (med avdrag för vissa transaktionskostnader). Förvärvsberättigade som förvärvar Aktier har därmed accepterat att erlagt erbjudandepris tillförs Bolaget i dessa två delar. Villkoren ställs för att säkerställa att Aktier kan levereras till förvärvsberättigade i enlighet med tidplanen för Erbjudandet.

Utspädningseffekt efter Erbjudandet

Om Erbjudandet fulltecknas kommer aktiekapitalet öka med 6 421 920 euro, antalet aktier öka med 110 000 000 aktier och antalet röster öka med 11 000 000 röster. Aktiekapitalet kommer således att uppgå till 193 862 867 euro fördelat på totalt 3 320 644 746 aktier och 3 204 692 701 röster, varav 18 835 606 är preferensaktier (motsvarande 1 883 560 röster), 3 191 809 140 är stamaktier av serie A (motsvarande 3 191 809 140 röster) och 110 000 000 är Aktier (motsvarande 11 000 000 röster). Efter Erbjudandet kommer kvotvärdet att vara cirka 0,06 euro. Om befintliga aktieägare inte deltar i Erbjudandet, innebär ovan en utspädningseffekt för befintliga aktieägare om cirka 3,31 procent avseende andel av aktiekapitalet och cirka 0,34 procent av samtliga röster i Bolaget.

Om Erbjudandet fulltecknas och Utökningsoptionen nyttjas till fullo kommer aktiekapitalet öka med 12 843 840 euro, antalet aktier öka med 220 000 000 Aktier och antalet röster öka med 22 000 000 röster. Aktiekapitalet kommer således att uppgå till 200 284 788 euro fördelat på totalt 3 430 644 746 aktier och 3 215 692 701 röster, varav 18 835 606 är preferensaktier (motsvarande 1 883 560 röster), 3 191 809 140 är stamaktier av serie A (motsvarande 3 191 809 140 röster) och 220 000 000 är Aktier (motsvarande 22 000 000 röster). Efter Erbjudandet kommer kvotvärdet att vara cirka 0,06 euro. Om befintliga aktieägare inte deltar i Erbjudandet, innebär ovan en utspädningseffekt för befintliga aktieägare om cirka 6,41 procent avseende andel av aktiekapitalet och 0,68 procent av samtliga röster i Bolaget.

Nettotillgångsvärdet per aktie den 30 juni 2019 var cirka 3,8 euro före Erbjudandet. Om Erbjudandet fulltecknas kommer nettotillgångsvärdet att uppgå till cirka 3,7 euro per aktie, förutsatt ett slutligt pris i Erbjudandet motsvarande mittpunkten i Prisintervallet. Om Erbjudandet fulltecknas och Utökningsoptionen nyttjas till fullo kommer nettotillgångsvärdet att uppgå till cirka 3,6 euro per aktie, förutsatt ett slutligt pris i Erbjudandet motsvarande mittpunkten i Prisintervallet.

Rätt till utdelning och rösträtt

Stamaktierna av serie D medför rätt till utdelning i euro från årsstämma 2020. Eventuell utdelning betalas ut efter beslut av bolagsstämma. Betalning av utdelning ombesörjs av Euroclear eller, för förvaltarregistrerade innehav, i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillfaller den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen var registrerad som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. Se även under avsnittet ”*Aktiekapital och ägarförhållanden*”.

Varje stamaktie av serie D berättigar till en tiondels (1/10) röst.

Villkor för Erbjudandets fullföljande

Erbjudandet är villkorat av (i) att Akelius och Global Coordinators träffar avtal om placering av stamaktierna av serie D omkring den 4 oktober 2019 (”**Placeringsavtalet**”), (ii) att vissa villkor i Placeringsavtalet uppfylls, (iii) att Placeringsavtalet inte sägs upp, samt (iv) att intresset för Erbjudandet enligt Global Coordinators bedömning är tillräckligt stort så att en ändamålsenlig handel i Aktien ska kunna uppnås. Se vidare under avsnittet ”*Legala frågor och kompletterande information*”. Om Erbjudandet återkallas kommer detta att offentliggöras via pressmeddelande senast på morgonen den 4 oktober 2019 och inkomna anmälningar kommer att bortses från samt eventuell inbetald likvid kommer att återbetalas.

Prospekt och anmälningssedel

Prospekt och anmälningssedel kan erhållas från Akelius och Swedbank. Prospekt och anmälningssedel finns även tillgängliga på Akelius hemsida www.akelius.com, Swedbanks hemsida för prospekt www.swedbank.se/prospekt och Avanzas hemsida www.avanza.se. Prospektet finns även tillgängligt på Finansinspektionens hemsida www.fi.se (informationen på webbplatserna ingår inte i Prospektet, med undantag för den information som införlivas genom hänvisning enligt avsnitt ”*Handlingar införlivade genom hänvisning*”).

Information om behandling av personuppgifter

Den som förvärvar Aktier i Erbjudandet kommer att lämna personuppgifter till Swedbank eller Avanza. Personuppgifter som lämnats till Swedbank eller Avanza kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundarrangemang i Swedbank eller 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 eller organisationer med vilka Swedbank samarbetar. Information om behandling av personuppgifter kan inhämtas på Swedbanks hemsida eller genom att kontakta kundcenter eller kontor för Swedbank, relevant sparbank eller Avanza. Adressinformation kan komma att inhämtas av Swedbank genom en automatisk datakörning hos Euroclear Sweden.

Övrig information

Att Swedbank är finansiell rådgivare och emissionsinstitut i samband med Erbjudandet innebär inte i sig att Förvärvaren anses vara kund i banken. Förvärvaren betraktas som kund hos Swedbank endast om Förvärvaren har erhållit råd från Swedbank om investeringen eller annars har blivit direkt kontaktad av Swedbank angående investeringen, eller om Förvärvaren redan är kund hos Swedbank. Följden av att Förvärvaren inte anses som kund är att reglerna om skydd för investerare i lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på investeringen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske. Förvärvaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med investeringen.



Beckstraße, Sternschanze, Hamburg

Marknadsöversikt

De uppgifter avseende marknadstillväxt, marknadsstorlek samt Akelius marknadsposition i förhållande till konkurrenterna som anges i Prospektet är Akelius samlade bedömning och är baserade på såväl interna som externa källor. De källor Akelius baserat sin bedömning på anges löpande i informationen. Därutöver har Akelius gjort ett flertal antaganden i Prospektet avseende sin bransch och konkurrensposition inom branschen. Dessa antaganden är baserade på Bolagets erfarenhet och egna undersökningar avseende marknadsförhållandena. Akelius kan inte garantera att något av dessa antaganden är riktiga eller att de på ett korrekt sätt reflekterar dess marknadsposition inom branschen och ingen av Bolagets interna undersökningar eller information har blivit verifierade av oberoende källor, som kan ha uppskattningar eller åsikter avseende branschrelaterad information som skiljer sig från Bolagets. Marknads- och verksamhetsinformation kan innehålla uppskattningar vad avser framtida marknadsutveckling och annan framåtriktad information. Framåtriktad information innebär ingen garanti avseende framtida resultat eller utveckling, och faktiskt utfall kan avvika väsentligt från de uttalanden som görs i den framåtriktade informationen.

Information som kommer från tredje part har återgivits korrekt och såvitt Bolaget kan känna till och förvissa sig om, genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje part, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Inledning

Akelius är ett svenskt företag med fokus på bostäder i attraktiva och efterfrågade lägen i växande storstäder. Per 30 juni 2019 ägde Akelius 47 436 lägenheter och är ett av Europas största noterade bostadsbolag. Lägenheterna finns i New York, Boston, Washington D.C., Toronto, Montreal, Paris, London, Berlin, Hamburg, München, Köpenhamn, Stockholm och Malmö, vilka tillhör de marknader som Akelius bedömer ha bäst förutsättningar för långsiktig tillväxt.

Den fortsatta urbaniseringen i världen medför att det främst är i storstadsregioner som befolkningstillväxten sker. Befolkningstillväxten har en stor betydelse för efterfrågan på bostäder. Det är i regioner med högre ekonomisk tillväxt som de flesta arbetstillfällena skapas och där befolkningstillväxten är som störst. Större regioner har även oftast mer utvecklade ekonomier med företag inom ett stort antal branscher och ett större utbud av kultur, handel och utbildning.

Nedan följer en översiktlig beskrivning över de marknader och fastighetssegment vilka Akelius är verksamma inom. Bolagets huvudmarknader är Tyskland och Sverige som per 30 juni 2019 motsvarade 37 procent respektive 21 procent av den totala fastighetsportföljens värde (enligt Koncerns beräkningar).

Tyskland

Allmänt

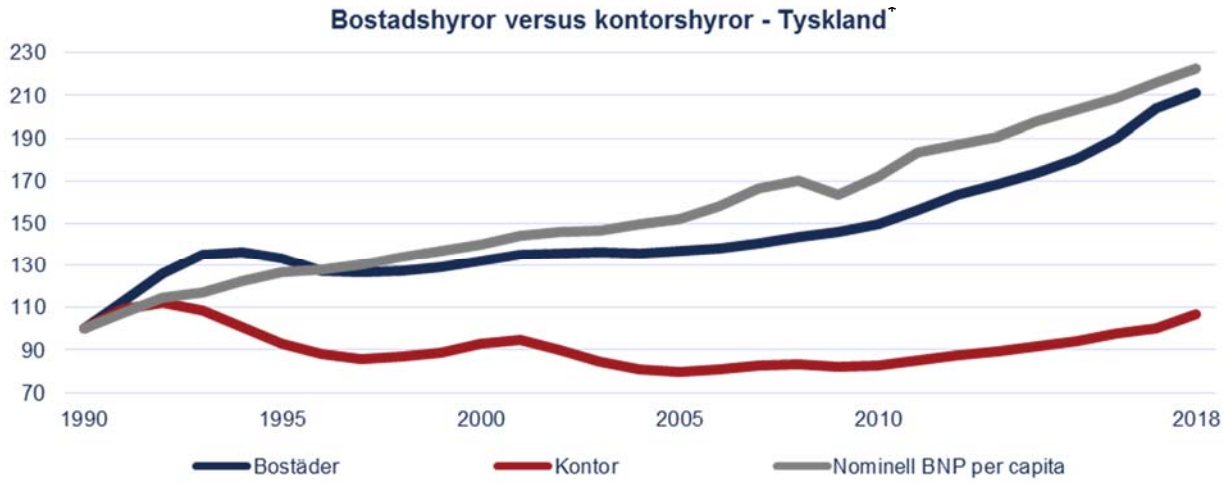
Tyskland är det folkrikaste landet i EU med cirka 83 miljoner invånare i slutet av 2018.[5] Utöver en stor befolkning är Tyskland Europas största ekonomi sett till nominell BNP och den fjärde största ekonomin i världen.[6]

Bostadsbristen i Tyskland är stor i växande städer och gapet mellan utbud och efterfrågan förväntas vara fortsatt stort under de närmsta åren. Om efterfrågan på bostäder sedan 2009 aggregeras med nybyggda bostäder, beräknas underskottet av bostäder i landet uppgå till cirka 1 miljon bostäder, framförallt i storstäderna. Den starka efterfrågan på bostäder beror främst på en hög befolkningstillväxt i storstadsregionerna samt en stark arbetsmarknad. Till följd av detta förväntas både priser och hyror för bostäder fortsätta öka. Hyrorna för nybyggda samt befintliga bostäder fortsatte öka under 2018 men med en något långsammare takt än 2017. Även om detta kan ses som en motverkning av den starka ökningen under tidigare år kan även de diskussioner som förts kring striktare hyresregleringar ha haft en effekt.[7]

[5] Destatis, Statistisches Bundesamt.
[6] Världsbanken, Gross domestic product 2018.
[7] Deutsche Bank, Germany property and metropolis market outlook 2019 (mars 2019).

Fakta	Tyskland
Folkmängd (2018)	83 019 200
Global ranking, BNP	4 av 205
BNP-tillväxt 2018, procent	1,4
BNP-tillväxt 2019E, procent	0,5
BNP-tillväxt 2020E, procent	1,5
Arbetslöshet 2018, procent	3,3

Källor: Världsbanken och Europeiska kommissionen.



*) Med Tyskland avses landet som helhet. Syftet med grafen är att visa den historiska aggregerade utvecklingen för bostadshyror i förhållande till kontorshyror för hela landet.

Källor: Riwis Immobilien Markt Daten (Bulwiengesa) och Världsbanken.

Konjunkturutveckling

BNP-utveckling

BNP-tillväxten i Tyskland uppgick till 1,4 procent under helåret 2018. Enligt Destatis minskade dock BNP med 0,1 procent under andra kvartalet 2019 i jämförelse med första kvartalet, då tillväxten uppgick till 0,4 procent. Nedgången berodde främst på en minskad utländsk efterfrågan tillsammans med en intensifiering av nedgången inom industrin. En bidragande orsak var datumet för Brexit, som initialt var planerat till mars 2019, vilket ledde till större lageruppbyggnader i Storbritannien under första kvartalet 2019. Exporten till Storbritannien var till följd av detta särskilt svag under andra kvartalet 2019. Vidare förutspår den tyska centralbanken, Bundesbank, att den tyska ekonomin kommer vara fortsatt avmattad under tredje kvartalet 2019 främst till följd av fortsatta utmaningar inom industrin.[8]

Arbetsmarknad

Den tyska arbetsmarknaden är stark med en arbetslöshet om 3,0 procent under juli 2019, vilket är en minskning jämfört med juli 2018 då arbetslösheten uppgick till 3,4 procent. Brist på arbetskraft förväntas leda till högre löner och lönetillväxten förväntas bibehållas de närmsta åren. Med måttlig inflation bör denna utveckling ytterligare förbättra disponibla inkomster och därigenom stödja konsumtionstillväxten.[9] Mot bakgrund av detta uppskattar Europeiska kommissionen att arbetslösheten kommer minska något under 2019 och 2020, med en uppskattad arbetslöshet om 3,1 procent respektive 2,7 procent.[10]

[8] Destatis, Statistisches Bundesamt och Deutsche Bundesbank, Monthly Report August 2019.
[9] Eurostat och Europeiska kommissionen, European Economic Forecast May 2019.
[10] Eurostat och Europeiska kommissionen, European Economic Forecast May 2019.

Inflation och räntor
Enligt den tyska centralbanken, Bundesbank, förväntas inflationen försvagas under 2019 till 1,4 procent från 1,9 procent under 2018 till följd av sänkta energipriser. Övriga varor och tjänster prognostiseras däremot att öka i pris som ett resultat av stigande importpriser och fortsatt lönetryck. Inflationen exklusive energi och livsmedel förväntas följaktligen öka från 1,3 procent 2018 till 1,7 procent 2021 enligt Bundesbanks prognoser.[11]

Europeiska Centralbanken (ECB) ansvarar för att, tillsammans med de nationella centralbankerna i de medlemsstater som har euron som valuta, föra unionens monetära politik med huvudmålet att upprätthålla prisstabilitet. Inriktningen på penningpolitiken kan naturligtvis variera mellan olika länder, men generellt kan man säga att ECBs främsta syfte är att skapa goda förutsättningar för ekonomisk tillväxt, däribland genom att upprätthålla en låg och stabil inflation.[12]

Under ECBs senaste penningpolitiska möte den 6 juni 2019 beslutade man om att lämna styrräntan oförändrad på 0,0 procent. ECB meddelade även att räntan förväntas förbli oförändrad åtminstone under första halvåret 2020 och så länge som det anses nödvändigt för att säkerställa en fortsatt hållbar inflation nära målet på 2 procent på medellång sikt.[13]

Hyresmarknad
Hyrestillväxten för Akelius i Tyskland har i genomsnitt ökat med 5,7 procent per år under 2016–2018. Parterna i ett nytt hyresavtal kan i allmänhet fritt avtala om hyran. I städer med ett starkt efterfrågeöverskott, som i Berlin, är nyuthyrningshyran (hyran när en ny hyresgäst flyttar in) begränsad till det högsta av den tidigare hyran (hyran när en befintlig hyresgäst flyttar ut) och tio procent över hyrestabellen publicerad av värderingsstyrelsen i Berlin. Hyresbegränsningen gäller inte lägenheter som moderniserats eller renoverats substantiellt. I hyreskontrakt som Akelius tecknat sedan 2012 används indexering av hyra i linje med konsumentprisindex. I kontrakt utan indexering justeras hyran genom jämförelse med den så kallade Hyresspegeln - Mietspiegel. Sådan hyresjustering får inte överstiga 15 procent över en treårsperiod. Utöver detta är det tillåtet att höja hyran för ett befintligt hyreskontrakt med åtta procent av byggnadens uppgraderingskostnad. Dock beslutade senaten i Berlin den 18 juni 2019 om hyreshöjningsstopp i fem år. Lagen införs sannolikt under 2020 (se även ”*Förändring i hyreslagstiftning och regler*” under ”*Riskfaktorer*”).[14] Därutöver planerar senaten per dagen för detta Prospekt att införa ett hyrestak i Berlin med nivåer som är lägre än nuvarande hyrestak och som enligt mediabevakning i Tyskland kan komma att innebära hyressänkningar för befintliga hyresgäster samt lägre hyror för nya hyresgäster. Det finns en risk att planerna resulterar i ett antaget lagförslag som maximerar hyran för Akelius fastigheter i Berlin till 8 euro per kvm per månad beroende på lägenhetens ålder och nylig renovering. Akelius medelhyra var i Berlin 8,30 euro per kvm per månad vid utgången av juni 2019. Om lagstiftningen genomförs och på de nivåer som framgår av mediabevakningen, skulle det innebära cirka 22 miljoner euro i sänkta hyror per år för Akelius i Berlin.[15]

Berlin
Berlin är med cirka 3,6 miljoner invånare i slutet av 2018 Tysklands största stad, med många möjligheter för unga, högutbildade yrkespersoner. Berlin är också en av de snabbast växande städerna i Europa, med en genomsnittlig befolkningstillväxt på cirka 1,3 procent de senaste fem åren.[16] Hyrorna i Berlin utvecklas snabbt, men hyresnivån har fortfarande en bit upp till andra världsmetropoler. Många områden i Berlin genomgår en social statushöjning och fastigheternas kvalitet förbättras fortlöpande.[17] Berlins fastighetsmarknad är likvid, allt från internationella aktörer till hyresgästerna själva vill förvärva lägenheter.[18]

---

[11] Deutsche Bundesbank, Monthly Report June 2019.
[12] Europeiska centralbanken.
[13] Europeiska centralbanken, pressmeddelande den 6 juni 2019.
[14] Berliner Mieterverein och Bürgerliches Gesetzbuch.
[15] Senate Administration for Urban Development.
[16] Amt für Statistik, Berlin-Brandenburg och Destatis, Statistisches Bundesamt.
[17] BerlinHyp och CBRE, Housing Market Berlin 2018 (Q1 2018). [*När marknadsdata och kommentarer härrör från CBRE:s marknadsundersökningsrapporter ska det noteras att även om CBRE har inhämtat information från trovärdiga källor och inte betvivlar dess riktighet har inte CBRE verifierat sådan information och lämnar inga garantier eller utfästelser avseende detta, utan riktigheten och fullständigheten måste självständigt bekräftas.*]
[18] Deutsche Bank, The German Housing Market 2018.

Fakta	Berlin	Tyskland
Folkmängd (2018)	3 644 826	83 019 200
Årlig befolkningsökning, 2008–2018, procent	0,6	0,1
Årlig befolkningsökning, 2013–2018, procent	1,3	0,6
Årlig befolkningsökning, 2015–2018, procent	1,2	0,3

Källor: Amt für Statistik, Berlin-Brandenburg och Destatis, Statistiches Bundesamt.

Hamburg

Hamburg är med sina 1,8 miljoner invånare i slutet av 2018 Tysklands näst största stad och har de senaste fem åren haft en genomsnittlig befolkningstillväxt på cirka 1,1 procent.[19] I Hamburg finns Tysklands största hamn.[20] Sekel av internationell handel har gjort staden till en av de rikaste regionerna i Europa. Stora parker är utspridda över staden. Mitt i staden finns sjön Alster som tillsammans med kanaler och floden Elbe ger närhet till vatten. Hamburg växer, ett tecken på det är Hafen City. Där har delar av hamnen omvandlats till stadskvarter anpassade för boende, arbete, kultur och fritid.[21] Under 2018 sålde Akelius 47 lägenheter med ett genomsnittligt försäljningspris på 5 517 euro per kvm och en bruttovinst på över 37 procent.[22]

Fakta	Hamburg	Tyskland
Folkmängd (2018)	1 841 179	83 019 200
Årlig befolkningsökning, 2008–2018, procent	0,4	0,1
Årlig befolkningsökning, 2013–2018, procent	1,1	0,6
Årlig befolkningsökning, 2015–2018, procent	1,0	0,3

Källor: Statstikamt Nord och Destatis, Statistisches Bundesamt.

München

München är Tysklands tredje största stad med cirka 1,5 miljoner invånare i slutet av 2018 och har de senaste fem åren haft en befolkningstillväxt på cirka 0,8 procent.[23] München är en turistmagnet och lockar turister på grund av sina många barockkyrkor och historiska sevärdheter samt stadens kända Oktoberfest, världens största ölfestival samt en av de största folkfesterna i Europa.[24] Staden har gott om grönområden och parker, däribland den berömda Englisher Garten, en av Europas största stadsparker. Här finns ett flertal kända industrier som BMW och Siemens.[25]

Fakta	München	Tyskland
Folkmängd (2018)	1 466 464	83 019 200
Årlig befolkningsökning, 2008–2018, procent	1,0	0,1
Årlig befolkningsökning, 2013–2018, procent	0,8	0,6
Årlig befolkningsökning, 2015–2018, procent	0,4	0,3

Källor: Bayrisches Landesamt für Statistik och Destatis, Statistiches Bundesamt.

[19] Statstikamt Nord och Destatis, Statistisches Bundesamt.
[20] Hamburg Port Authority.
[21] Stadt Hamburg, Fact and figures, Important information about HafenCity, 2018.
[22] Akelius årsredovisning 2018.
[23] Bayrisches Landesamt für Statistik.
[24] Stadt München, Das Münchner Oktoberfest.
[25] BMW AG, Siemens AG, årsredovisningar 2018.



Lettestraße 5, Prenzlauer Berg, Berlin



Hans-Albers-Platz 3, Mitte, Hamburg

Sverige

Allmänt

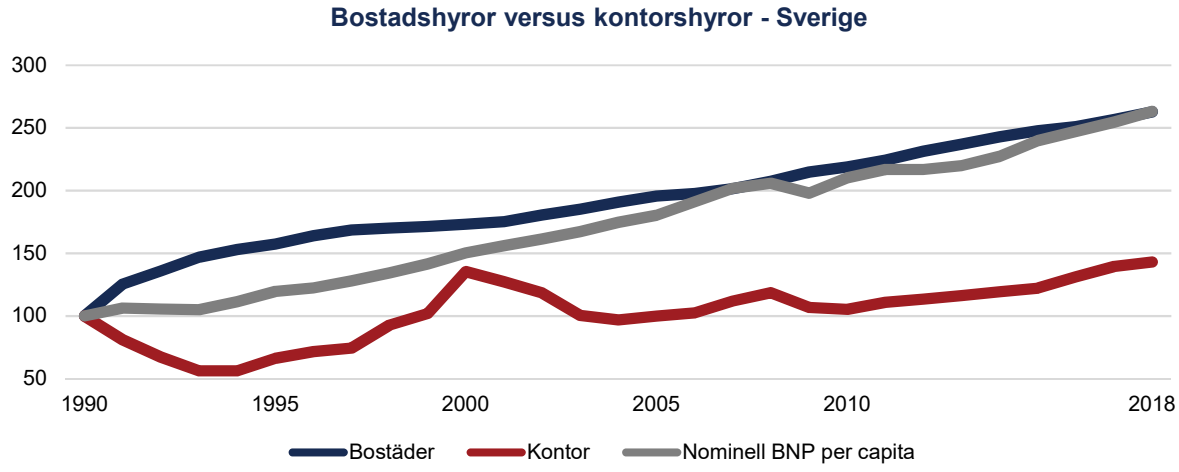
Sverige är det folkrikaste landet i Norden med cirka 10,2 miljoner invånare i slutet av 2018.[26] Sverige är även Nordens största ekonomi och den 22 största i världen.[27]

Bristen på bostäder är stor i det flesta av Sveriges kommuner, men framförallt i de dynamiska storstadsregionerna. I och med det latenta behov som uppstått sedan 2012 genom ett för lågt byggande i förhållande till befolkningsutvecklingen bedömer Boverket att 93 000 bostäder per år behöver tillkomma till och med 2020. Under 2018 färdigställdes 58 400 bostäder. Trots att det inte under något enskilt år har byggts så många bostäder under 2000-talet så var det således nästan 35 000 bostäder färre än behovsuppskattningen. För 2019 uppskattar Boverket att antalet färdigställda lägenheter kommer uppgå till ungefär samma antal som under 2018 medan det förväntas minska något år 2020.[28]

Under perioden 2018–2025 uppskattas behovet av nya bostäder vara i genomsnitt 66 900 per år. En sådan byggtakt skulle endast överträffas av de fem år inför, och inklusive, miljonprogramsåren.[29]

Fakta	**Sverige**
Folkmängd (2018)	10 230 185
Global ranking, BNP	22 av 205
BNP-tillväxt 2018, procent	2,3
BNP-tillväxt 2019E, procent	1,4
BNP-tillväxt 2020E, procent	1,6
Arbetslöshet 2018, procent	6,4

Källor: Världsbanken, Europeiska kommissionen och Statistiska centralbyrån.



Källor: Statistiska centralbyrån, Cushman & Wakefield, Boverket och Världsbanken.

Konjunkturutveckling

BNP-utveckling

BNP-tillväxten i Sverige uppgick till 2,3 procent under helåret 2018. Dock förväntas BNP-tillväxten minska något för helåret 2019 till 1,4 procent drivet av en svagare inhemsk efterfråga. Med en antagen expansion av privat konsumtion och investeringar, förväntas dock BNP-tillväxten öka till 1,6 procent för helåret 2020.[30]

[26] Statistiska centralbyrån.
[27] Världsbanken, Gross domestic product 2018.
[28] Boverket.
[29] Statistiska centralbyrån.
[30] Europeiska kommissionen, European Economic Forecast May 2019.

Arbetsmarknad
Arbetslösheten för 2018 uppgick till 6,4 procent, vilket är en minskning jämfört med 2017 då arbetslösheten uppgick till 6,8 procent. Arbetsförmedlingen bedömer dock att arbetslösheten kommer öka något under 2019 och 2020 till 6,5 procent respektive 6,7 procent.[31] Detta på grund av att den totala arbetskraften bedöms öka under prognosperioden i kombination med ett svagare konjunkturläge och färre subventionerade jobb.[32]

Inflation och räntor
Aktiviteten i svensk ekonomi är hög och inflationen är nära målet på 2 procent. Den starka konjunkturen i Sverige talar för en inflation vid Riksbankens inflationsmål även framöver men den senaste tidens utfall tyder på att inflationstrycket är något svagare än väntat. Detta föranledde Riksbanken att i juli 2019 lämna reporäntan oförändrad på -0,25 procent och de bedömer även att räntan kommer ligga kvar på denna nivå en något längre tid än vad som bedömdes i februari 2019.[33]

Hyresmarknad
Hyrorna i Sverige förhandlas mellan hyresvärden och Hyresgästföreningen i enlighet med Bruksvärdessystemet. Om en överenskommelse mellan hyresvärden och Hyresgästföreningen inte uppnåtts, kan hyresvärden sluta avtal direkt med hyresgästen. Hyresnivån kan emellertid ifrågasättas av hyresgästen och hänskjutas av denne till Hyresnämnden där hyresnivån kan bestämmas i enlighet med Bruksvärdessystemet. Systemet innebär att hyresnivån bör stå i proportion till standard och läge av fastigheten och kan endast ökas med en nivå som ligger i linje med jämförbara bostäder. Regleringen har medfört liten skillnad i hyra mellan städer och inom städer och att hyresnivåer understiger marknadshyran i städer som Stockholm. Hyresnivåer under marknadshyran leder till lägre bostadsbyggande och bidrar därmed till bostadsbristen, som är störst i växande storstäder. Som fastighetsägare resulterar detta i låg risk för vakans och sjunkande hyresnivåer.[34]

Stockholm
Stockholms län har haft en stark utveckling både ekonomiskt och befolkningsmässigt och cirka en fjärdedel av landets befolkning, 2,3 miljoner människor, bor i länet. Under de senaste fem åren har befolkningen i Stockholms län ökat i genomsnitt med 1,6 procent per år vilket har drivit efterfrågan på bostäder.[35] Stockholm förväntas fortsätta växa snabbt de kommande åren främst på grund av en naturlig befolkningstillväxt och ett positivt flyttnetto från utlandet.[36] Stockholm har en diversifierad och modern ekonomi med stabil tillväxt av teknikföretag. Många internationella företag har valt att förlägga sin verksamhet här som bas för Norden.[37]

Hyrorna för bostäder i Sverige är reglerade och avståndet till marknadshyra är som störst i Stockholm. Situationen på Stockholms hyresmarknad präglas av en stor brist på hyreslägenheter och den förväntas att bli värre till följd av den höga nettoinflyttningen och det minskade beståndet av hyresfastigheter på grund av konvertering till bostadsrätter. Trots de senaste årens rekordstora byggande i Stockholm är antalet hyresrätter i dag bara drygt hälften så stort som i början av 1970-talet, då det nuvarande hyressättningssystemet infördes. Andelen hyresrätter i bostadsbeståndet har därmed minskat kraftigt. I dag är det fler lägenheter som upplåts med bostadsrätt än med hyresrätt i såväl Stockholms stad som län.[38]

Antal personer som stod i bostadskö i Stockholm uppgick vid slutet av 2018 till 635 730 personer motsvarande en ökning med 39 559 personer, eller 7 procent under året. Den genomsnittliga kötiden var 10,3 år. Det är samma genomsnittliga kötid som under 2017. Att kötiden inte växte under 2018 är ett trendbrott.[39]

[31] Arbetsförmedlingen, Arbetsmarknadsutsikterna våren 2019.
[32] Europeiska kommissionen, European Economic Forecast May 2019.
[33] Riksbanken, Penningpolitisk rapport, juli 2019.
[34] 12 kap. Jordabalken (1970:994) och Boverket, Det svenska hyressättningssystemet, 2014.
[35] Länsstyrelsen Stockholm, Stockholm 2019 – Full fart framåt!.
[36] Stockholms län, Demografisk rapport 2017, Befolkningsprognos 2017-26/50.
[37] Öresundsinstitutet och Stockholm Business Region, Global companies with offices in the Nordic region, 2015.
[38] Fastighetsägarna, Hyresmarknaden i sex storstäder.
[39] Bostadsförmedlingen, Statistik för bostadskön 2018.

Fakta	Stockholm	Sverige
Folkmängd (2018)	2 344 124	10 230 185
Årlig befolkningsökning, 2008–2018, procent	1,7	1,0
Årlig befolkningsökning, 2013–2018, procent	1,6	1,2
Årlig befolkningsökning, 2015–2018, procent	1,7	1,3

Källa: Statistiska centralbyrån

Malmö

Malmö är Sveriges tredje största kommun med cirka 339 000 invånare i slutet av 2018. Befolkningstillväxten i Malmö har i genomsnitt uppgått till drygt 1,6 procent de senaste fem åren.[40] Öresundsbron som invigdes år 2000 och Malmö universitet som grundades 1998 är exempel på satsningar som bidragit till ekonomisk tillväxt i Öresundsregionen. Öresundsbron har länkat samman Malmö, Sveriges tredje största stad med Köpenhamn, Danmarks största stad. Sammanlänkningen har skapat en region med fyra miljoner invånare per 2018.[41] Malmö har höga födelsetal, inflyttning från andra delar av Sverige och tar emot många flyktingar. Det gör att befolkningstillväxten är hög och påverkar efterfrågan på bostäder positivt.[42]

Fakta	Malmö	Sverige
Folkmängd (2018)	339 313	10 230 185
Årlig befolkningsökning, 2008–2018, procent	1,7	1,0
Årlig befolkningsökning, 2013–2018, procent	1,6	1,2
Årlig befolkningsökning, 2015–2018, procent	1,7	1,3

Källa: Statistiska centralbyrån

[40] Statistiska centralbyrån, Folkmängden efter region, civilstånd, ålder och kön. År 1968 – 2018.
[41] Öresundsinstitutet.
[42] Statistiska centralbyrån, Befolkningsstatistik.



Götgatan 93, Södermalm, Stockholm (fastighet: Stockholm Monumentet 29)

USA

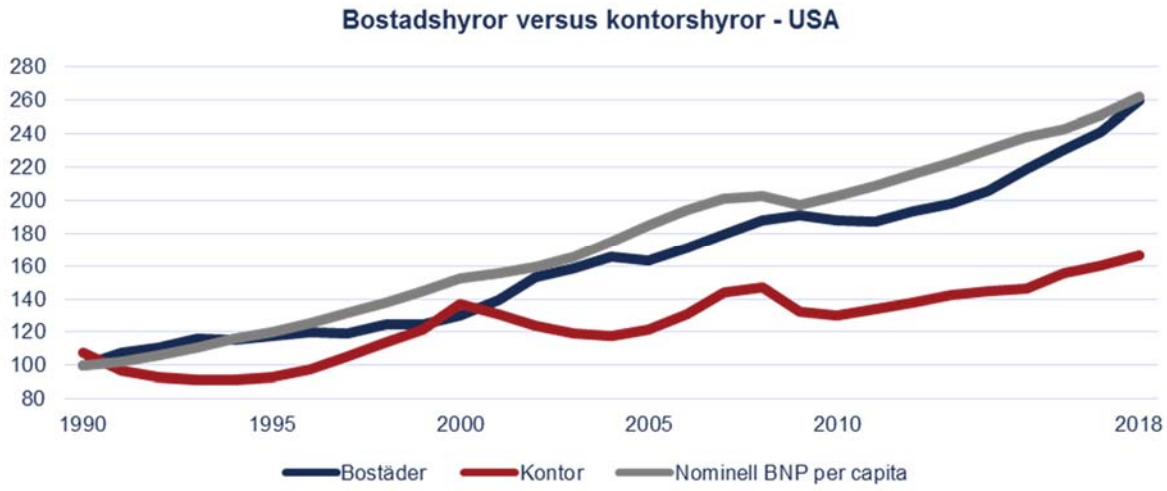
Allmänt

USA är världens största ekonomi sett till nominell BNP med en befolkning om cirka 327,2 miljoner i slutet av 2018.[43]

Det råder bostadsbrist på den amerikanska bostadsmarknaden. Den starka efterfrågan på bostäder härstammar främst från en hög befolkningstillväxt i landet samt en stark arbetsmarknad. Till följd av detta förväntas både priser och hyror för bostäder försätta öka, vilket innebär en fortsatt ökad brist på bostäder främst inom det lägre prisspannet. Hyrorna steg med en årlig takt på 3,6 procent under början av 2019, vilket är i dubbelt takt jämfört med inflationen. Med en fortsatt låg och sjunkande vakansgrad i landet förväntas hyresnivåerna öka ytterligare.[44]

Fakta	**USA**
Folkmängd (2018)	327 167 434
Global ranking, BNP	1 av 205
BNP-tillväxt 2018, procent	2,9
BNP-tillväxt 2019E, procent	2,4
BNP-tillväxt 2020E, procent	1,9
Arbetslöshet 2018, procent	3,9

Källor: Världsbanken och Europeiska kommissionen.



Källor: US census bureau, Världsbanken och Akelius marknadsundersökning, baserat på icke-offentligt material skickat från JLL.

Konjunkturutveckling

BNP-utveckling

BNP-tillväxten i USA uppgick till 2,9 procent under helåret 2018, vilket är en ökning från 2,2 procent 2017. Den starka tillväxten under 2018 var främst driven av en stark arbetsmarknad samt procykliska finanspolitiska åtgärder vilka gynnade privat konsumtion, investeringar samt statliga utgifter. Den inhemska efterfrågan har dock dämpats under början av 2019 på grund av tillfälliga faktorer vid årsskiftet, som en delvis nedstängning av det federala systemet samt dåligt väder.[45] Vidare uppskattar Europeiska kommissionen att utsikterna för USAs ekonomi resterande del av 2019 ser goda ut och BNP-tillväxten för helåret förväntas uppgå till 2,4 procent. 2020 förväntas dock tillväxten minska något till 1,9 procent.[46]

[43] Internationalla valutafonden, GDP Ranking.
[44] Harvard university, The state of the nation's housing 2019.
[45] Europeiska kommissionen, European Economic Forecast May 2019.
[46] Europeiska kommissionen, European Economic Forecast May 2019.

Arbetsmarknaden
Arbetslösheten i USA uppgick till 3,9 procent under 2018, vilket är en minskning från 4,4 procent 2017. Det skapades 2,5 miljoner arbetstillfällen 2018 vilket var en bidragande faktor till minskningen. Sysselsättningen under första kvartalet 2019 har varit fortsatt god och arbetslösheten förväntas minska ytterligare för helåret 2019 och 2020 till 3,8 procent respektive 3,7 procent.[47]

Inflation och Räntor
USA:s centralbank Federal Reserve bedömer fortsatt att en uthållig expansion i den ekonomiska aktiviteten, starka arbetsmarknadsförhållanden och en inflation nära kommitténs symmetriska 2-procentsmål på medellång sikt är det mest troliga, men osäkerheten runt dessa utsikter har ökat. Centralbankens prognoser visar att inflationen stannar på 1,5 procent i år, jämfört med 1,8 procent enligt prognosen i mars. Detta föranledde Federal Reserve att i juni 2019 lämna styrräntan oförändrad på 2,25–2,50 procent. I samband med detta meddelades även att en räntesänkning uppemot 0,5 procent kan bli aktuell under 2019.[48]

Hyresmarknaden
Hyresregleringen i USA varierar markant från stad till stad. Tre procent av Akelius hyreskontrakt i New York är reglerade enligt systemet "hyresreglering" och 62 procent enligt systemet "hyresstabilisering". Fri hyra gäller för 36 procent av Akelius lägenheter i New York. Ett system för hyresreglering begränsar hyresökningar för befintliga hyresgäster. Det finns ett tak för hyran som kan debiteras, så kallad "max bashyra" som justeras av staden vartannat år. Om det sker byte av hyresgäst och den nya hyresgästen inte är en så kallad legal efterträdare överförs lägenheten till systemet "hyresstabilisering". Stabiliserad hyra innebär att hyresvärden kan höja hyran varje år, ungefär i linje med konsumentprisindex. Vid nyuthyrning kan hyran höjas med cirka 0,6 procent av uppgraderingskostnader om maximalt 15 000 usd.[49]

Akelius lägenheter i Washington D.C. är föremål för hyresreglering då de byggdes före 1976. För hyresreglerade lägenheter kan maximal hyresökning uppgå till två procent utöver förändringen i konsumentprisindex. Vid nyuthyrning kan hyran alltid höjas med maximalt 10 procent beräknat på innevarande hyra. Hyresnivån kan emellertid ökas med upp till 30 procent om det finns en liknande lägenhet i byggnaden med samma hyresnivå. Efter godkännande av minst 70 procent av hyresgästerna kan hyran höjas mer i utbyte mot standardförbättringar, tjänster, reparationer och underhåll. 66 procent av Akelius lägenheter i Washington D.C:s storstadsområde ligger i Virginia och kan hyras ut till marknadshyra.[50]

I Boston kan vanligtvis hyresgästen och hyresvärden fritt avtala om hyran. I lägenheter avsedda för låginkomsthushåll följer hyresnivån ett lokalt konsumentprisindex. Indexet bestäms av den lokala bostadsmarknadsmyndigheten och justeras en gång per år.[51] 97 procent av Akelius lägenheter i Boston omfattas inte av sådan reglering och kan hyras ut till marknadshyra.

New York
New Yorks storstadsregion är den mest befolkade staden i USA med cirka 20 miljoner invånare i slutet av 2018. Befolkningstillväxten i New York har i genomsnitt uppgått till drygt 0,1 procent per år de senaste fem åren.[52] New York är en symbol för frihet och kulturell mångfald och är känd för social tolerans. Akelius har fastigheter i två av New Yorks fem stadsdelar – Manhattan och Brooklyn. Manhattan är hjärtat av New York, tätbefolkat och med stora kommersiella och kulturella distrikt. Brooklyn är ett tillhåll för hipsters.[53] Efterfrågan på lägenheter ökar och om Brooklyn vore en självständig stad, skulle den vara den fjärde största staden i USA.[54]

[47] Europeiska kommissionen, European Economic Forecast May 2019.
[48] The Federal Reserve, Monetary Policy Report, July 2019.
[49] New York state, Division of Housing and commercial renewal office of rent administration.
[50] Government of the District of Columbia, What you should know about rent control in the District of Columbia, 2018.
[51] Commonwealth of Massachusetts, Office of Attorney General, Guide to Landlord/Tenant Rights.
[52] US census bureau.
[53] NYC & Company, Inc, The Official Guide.
[54] World population review, Brooklyn population 2019.

Fakta	New York	USA
Folkmängd (2018)	19 979 477	327 167 434
Årlig befolkningsökning, 2008–2018, procent	0,5	0,7
Årlig befolkningsökning, 2013–2018, procent	0,1	0,7
Årlig befolkningsökning, 2015–2018, procent	0,0	0,7

Källa: US census bureau.

Boston

Boston är en av de äldsta städerna i USA och har en rik historia. Storstadsområdet Boston hade cirka 4,9 miljoner invånare i slutet av 2018[55] och stoltserar med några av världens högst rankade universitet, bland annat Massachusetts Institute of Technology och Harvard.[56] Boston växer snabbt, såväl företag som arbetskraft flyttar hit. Befolkningstillväxten i Boston har i genomsnitt uppgått till drygt 0,7 procent per år de senaste fem åren. Ett område som utvecklas positivt är södra Boston. General Electric och Reebok är två exempel på globala företag som nyligen har etablerat huvudkontor i staden.[57] Södra Boston har en stor ökning av antalet unga yrkesverksamma. Den starka utvecklingen för Boston visar inga tecken på att sakta ner.

Fakta	Boston	USA
Folkmängd (2018)	4 875 390	327 167 434
Årlig befolkningsökning, 2008–2018, procent	0,7	0,7
Årlig befolkningsökning, 2013–2018, procent	0,7	0,7
Årlig befolkningsökning, 2015–2018, procent	0,7	0,7

Källa: US census bureau.

Washington D.C.

Storstadsområdet Washington D.C. är det sjunde största storstadsområdet i USA och hade 2018 cirka 6,2 miljoner invånare.[58] Området inkluderar hela det federala distriktet och delar av delstaterna Maryland och Virginia, tillsammans med en liten del av West Virginia. Regionen hyser Federal Government och ett flertal andra samhällsorgan. Sedan 2001 har antalet anställda inom teknikbolag ökat med 21 procent – ett tecken på regionens attraktionskraft.[59]

Befolkningstillväxten i Washington D.C. har i genomsnitt uppgått till drygt 1,0 procent per år de senaste fem åren.[60] Utbildning, välstånd och befolkningstillväxt är demografiska teman för regionen. Washington D.C., som formellt inte tillhör någon delstat, har de högsta inkomstnivåerna i förhållande till samtliga delstater i USA och medelinkomsten är 50 procent högre än det nationella genomsnittet.[61]

Fakta	Washington D.C.	USA
Folkmängd (2018)	6 249 950	327 167 434
Årlig befolkningsökning, 2008–2018, procent	1,5	0,7
Årlig befolkningsökning, 2013–2018, procent	1,0	0,7
Årlig befolkningsökning, 2015–2018, procent	0,9	0,7

Källa: US census bureau.

[55] US census Bureau.
[56] The World Center for University Rankings, CWUR World University Rankings 2018-2019.
[57] General Electric och Adidas, årsredovisningar 2018.
[58] World population review.
[59] Washington Government, Why DC, 2018.
[60] US census bureau.
[61] U.S. Bureau of Economic Analysis, 2010-2014 American Community Survey.



Ludlow Street 144-150, Manhattan, New York



Washington Avenue, Brooklyn, New York

Kanada

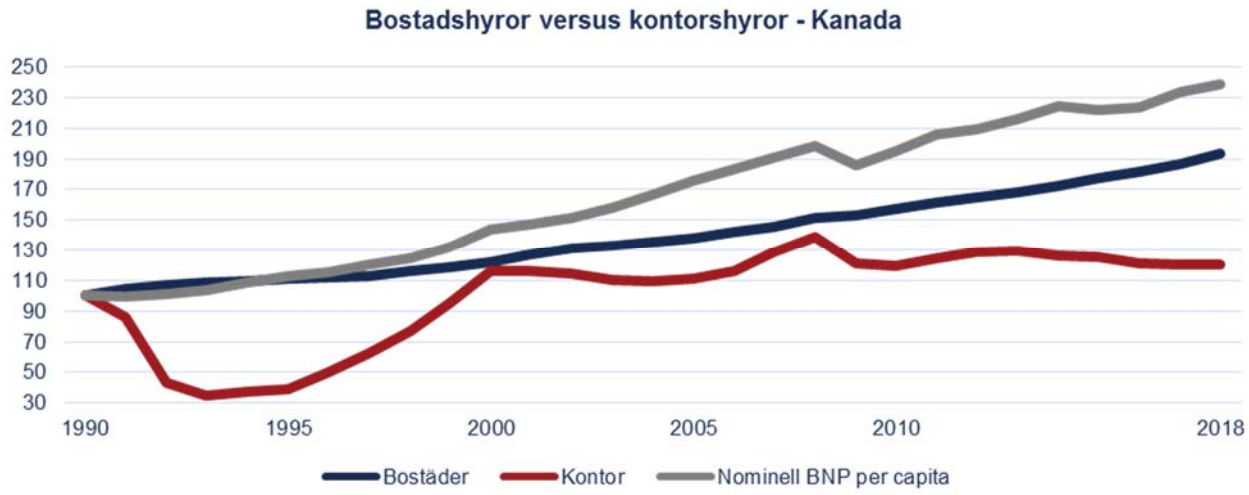
Allmänt

Kanada är världens tionde största ekonomi sett till nominell BNP med en befolkning som uppgick till cirka 37,1 miljoner i slutet av 2018.[62]

Den kanadensiska hyresmarknaden för bostäder har sett en ökad efterfråga under 2018 främst till följd av en stark befolkningsökning. Förändringar i stresstesten för bolån samt högre räntor har minskat tillgängligheten för bolån i landet vilket även har inneburit att fler människor letar efter hyreslägenhet än som letar efter att köpa sin bostad. Till följd av den höga efterfrågan på hyreslägenheter har vakansgraden sjunkit till 2,4 procent enligt Canada Mortgage and Housing Corporation vilket är den lägsta nivån sedan 2009.[63] Till följd av detta förväntas hyresnivåerna öka kraftigt under 2019 enligt senaste rapporten från Rentals.ca, framförallt i storstäderna.[64]

Fakta	**Kanada**
Folkmängd (2018)	37 058 856
Global ranking, BNP	10 av 205
BNP-tillväxt 2018, procent	1,8
BNP-tillväxt 2019E, procent	1,3
BNP-tillväxt 2020E, procent	1,5
Arbetslöshet 2018, procent	5,9

Källor: Världsbanken, CBRE, Deloitte och Internationella valutafonden.



Källor: Canada Mortgage, Housing Corporation, Världsbanken och Akelius marknadsundersökning, baserat på icke-offentligt material skickat från CBRE.

Konjunkturutveckling

BNP-utveckling

BNP-tillväxten i Kanada uppgick till 1,8 procent under 2018, vilket är en minskning från 3,0 procent 2017. Tillväxten förväntas vara fortsatt dämpad under året med reducerade varulager samt en modest privat konsumtion. Den avtagande globala ekonomin förväntas även påverka exporttillväxten negativt. Följaktligen prognostiseras BNP-tillväxten för 2019 och 2020 uppgå till 1,3 procent respektive 1,5 procent.[65]

Arbetsmarknad

Arbetslösheten i Kanada har sjunkit sedan 2009 och uppgick till 5,9 procent i slutet av 2018. Arbetslösheten

[62] Världsbanken.
[63] Canada Mortage and Housing Corporation, Rental market report – Canada Highlights.
[64] Rentals.ca, 2019 Rental Market Predictions From Experts Across Canada.
[65] Deloitte, Insights, Canada - Economic Outlook.

förväntas hålla sig omkring dagens nivåer under 2019 och 2020, med en uppskattad arbetslöshet om 5,9 procent respektive 6,0 procent.[66]

Inflation och räntor
Efter en tillfällig försvagning i Kanadas ekonomi under slutet av 2018 och början av 2019, visar senaste data att den kanadensiska ekonomin börjat återhämta sig enligt den kanadensiska centralbanken, Bank of Canada. Men dessa utsikter är dock något osäkra på grund av den rådande handelskonflikten mellan USA och Kina. Detta föranledde Bank of Canada att lämna styrräntan oförändrad på 1,75 procent. Enligt Bank of Canadas prognoser förväntas inflationen hamna något under bankens mål om 2 procent för 2019, huvudsakligen på grund av lägre bensinpriser. Dock förväntas inflationen återhämta sig och uppgå till 2 procent redan i mitten av 2020 i takt med att ekonomin återhämtar sig.[67]

Hyresmarknad
I Toronto kan nyuthyrning ske till marknadshyra. Höjningar för befintliga hyresgäster är reglerade och ökningen av hyresnivåerna följer normalt sett inflationen. Vid moderniseringar kan hyran höjas med upp till nio procent över en treårsperiod.[68]

I Montreal kan nyuthyrning ske till marknadshyra. Däremot har nya hyresgäster möjligheten att överklaga hyresnivån i domstol. Hyran kan höjas för befintliga hyresgäster i samband med ökade driftkostnader för hyresvärden. Kostnader för uppgraderingar kan, i viss utsträckning, bäras av hyresgästen.[69]

Toronto
Toronto är Kanadas största stad och Nordamerikas fjärde största stad med cirka 6,3 miljoner invånare i slutet av 2018. Befolkningstillväxten i Toronto har i genomsnitt uppgått till drygt 1,3 procent per år de senaste fem åren.[70] Toronto är en snabb, multikulturell, engelskspråkig affärshubb med 38 procent av Kanadas huvudkontor.[71] Marknaden för hyresrätter är stark tack vare befolkningsökningen. Torontos hyresmarknad passar yrkesverksamma och studenter.

Ett av många exempel på utveckling är det centrala distriktet Regent Park. Området var tidigare avskilt från andra delar i citykärnan, var fattigt och hade hög kriminalitet. 2005 sjösattes en plan för att integrera Regent Park med övriga delar av Toronto. Bland annat förbättrades vägar, kollektivtrafik och samhällsfaciliteter. Olika typer av boende skulle blandas upp med kommersiella fastigheter för att få en levande stadsdel. Idag förändras Regent Park positivt och kan i allt högre grad dra nytta av sitt centrala läge i en snabbt växande metropol.[72]

Fakta	**Toronto**	**Kanada**
Folkmängd (2018)	6 341 935	37 058 856
Årlig befolkningsökning, 2008–2018, procent	1,4	1,1
Årlig befolkningsökning, 2013–2018, procent	1,3	1,1
Årlig befolkningsökning, 2015–2018, procent	1,6	1,3

Källor: Statistics Canada och Världsbanken.

Montreal
Montreal är Kanadas näst största stad med cirka 4,3 miljoner invånare i slutet av 2018. Befolkningstillväxten i Montreal har i genomsnitt uppgått till drygt 0,9 procent per år de senaste fem åren.[73] Montreal är en avslappnad, multikulturell, fransktalande metropol med en pittoresk europeisk charm. Bostadsmarknaden är stark tack vare befolkningsökning och ekonomisk tillväxt. Stadens genomsnittliga vakansgrad för hyreslägenheter sänktes från 2,8 procent 2017 till 1,9 procent 2018.[74] Akelius fastighetsportfölj i Montreal fördubblades under 2018.

[66] Internationella valutafonden.
[67] Bank of Canada, Press release, July 10, 2019.
[68] City of Toronto, Residential tenancies act, 2006.
[69] Quebec Regie du logement.
[70] Statistics Canada.
[71] Toronto Global.
[72] City of Toronto, Toronto Community Housing.
[73] Statistics Canada.
[74] Canada Mortgage and Housing Corporation, Rental Market Report Montreal, 2018.

Fakta	Montreal	Kanada
Folkmängd (2018)	4 255 541	37 058 856
Årlig befolkningsökning, 2008–2018, procent	1,0	1,1
Årlig befolkningsökning, 2013–2018, procent	0,9	1,1
Årlig befolkningsökning, 2015–2018, procent	1,2	1,3

Källa: Statistics Canada.



55-56 Eccleston Drive, East York, Toronto

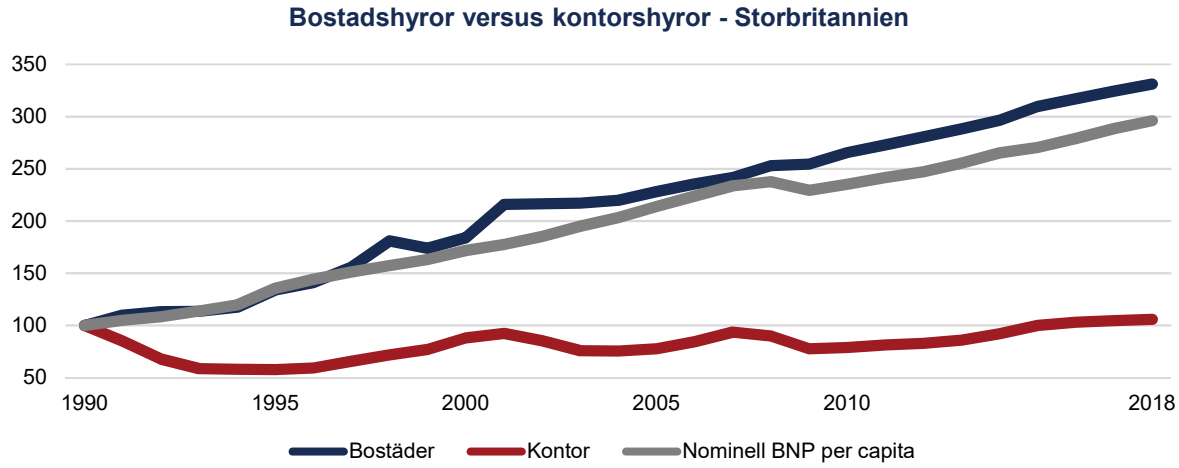
Storbritannien

Allmänt

Storbritannien är världens femte största ekonomi mätt i nominell BNP[75] och befolkningen uppgick till cirka 66,4 miljoner i slutet av 2018.[76] Bostadspriserna i Storbritannien har sedan i januari 2018 legat i stort sett på samma nivå, med en ökning om endast 0,2 procent. Transaktionsvolymen minskade dock med 3,8 procent sedan mars 2018.[77] Ekonomin har varit stark trots osäkerheterna kring Brexit. Savills förutspår en positiv prisutveckling och ökad transaktionsaktivitet på bostadsmarknaden.

Fakta	**Storbritannien**
Folkmängd (2018)	66 435 600
Global ranking, BNP	5 av 205
BNP-tillväxt 2018, procent	1,4
BNP-tillväxt 2019E, procent	1,3
BNP-tillväxt 2020E, procent	1,3
Arbetslöshet 2018, procent	4,1

Källor: Office for National Statistics, Världsbanken och Europeiska kommissionen.



Källor: Office for National Statistics och Världsbanken

Konjunkturutveckling

BNP-tillväxt

BNP-tillväxten i Storbritannien uppgick till 1,4 procent under 2018, vilket är en minskning från 1,8 procent 2017. Tillväxtsiffran för 2019 och 2020 förväntas fortsatt vara dämpad och ligga på en nivå om 1,3 procent för respektive år. En fortsatt osäkerhet kring Storbritanniens framtida förhållande med EU uppskattas vara den främsta bidragande orsaken till den svagare ekonomin i landet.[78] De ekonomiska utsikterna för landet kommer fortsättningsvis påverkas till stor del av utfallet och tidpunkten för utträdet ur EU, särskilt av hur de nya handelsordningarna mellan EU och Storbritannien kommer falla ut samt hur finansmarknaden kommer reagera.[79]

Arbetsmarknad

Arbetslösheten i Storbritannien har sjunkit de senaste fem åren och uppgick till 4,1 procent 2018.

[75] Världsbanken, Gross domestic product 2018.
[76] Eurostat.
[77] Savills, UK Housing Market Update.
[78] Europeiska kommissionen, European Economic Forecast May 2019.
[79] Bank of England, Inflation report May 2019.

Arbetslösheten förväntas öka något under 2019 och 2020 mot bakgrund av den dämpade BNP-tillväxten, med en uppskattad arbetslöshet om 4,2 procent respektive 4,4 procent.[80]

Inflation och räntor
Inflationen i Storbritannien uppgick till nära 2 procent i maj 2019. Dock förutspår den engelska centralbanken, Bank of England (BoE) att inflationen kommer minska något senare under året till följd av lägre energipriser. Under BoE:s senaste penningpolitiska mötet togs beslutet om att lämna räntan oförändrad på 0,75 procent. BoE framtida penningpolitiska beslut kommer att till stor del bero av effekterna av utträdet ur EU, med en fortsatt strategi att alltid agera efter att uppnå målet om 2 procent inflation.[81]

Hyresmarknad
Huvudsakligen tillämpas en fri hyressättning för bostäder. Vanligaste hyreskontraktet har en löptid på tolv månader varefter det kan förnyas till den nya marknadsnivån. Hyresregleringen tillämpas för hyreskontrakt tecknade före 1988.[82] Sådana kontrakt omfattar 1 procent av Akelius lägenheter.

London
London är Storbritanniens största stad med cirka 8,9 miljoner invånare i mitten av 2018. London motsvarar cirka 13 procent av Storbritanniens befolkning men genererar hela 23 procent av Storbritanniens totala ekonomi.[83] Befolkningstillväxten i London har i genomsnitt uppgått till drygt 1,1 procent per år de senaste fem åren.[84]

London är en av de mest populära turiststäderna i världen med 30 miljoner besökare årligen.[85] Staden lockar turister med sevärdheter som Buckingham Palace, Towern, Westminister Abbey samt British Museum. London är känt för att vara en mångkulturell stad med restauranger från världens alla hörn. Här finns ett stort utbud av museer, gallerier, pubar och klädbutiker.[86] Akelius har fortsatt att växa i London. Under 2018 slutförde Akelius ett antal uppgraderingsprojekt i staden, till exempel sju lägenheter på Fordwych Road och elva lägenheter på Inglewood Road. Fyra Townhouses byggdes nära Viney Court, vilket var den första fastigheten som Akelius förvärvade i London 2011.

Fakta	**London**	**Storbritannien**
Folkmängd (2018)	8 908 081	66 435 600
Årlig befolkningsökning, 2008–2018, procent	1,3	0,7
Årlig befolkningsökning, 2013–2018, procent	1,1	0,7
Årlig befolkningsökning, 2015–2018, procent	0,9	0,7

Källa: Office for National Statistics.

[80] Europeiska kommissionen, European Economic Forecast May 2019.
[81] Bank of England, Inflation report May 2019.
[82] Legislation.gov.uk, Housing Act 1998.
[83] Office for National Statistics, London, UK: Strengthening Ties Between Capital and Country.
[84] Office for National Statistics.
[85] London's Economic Plan.
[86] London's Economic Plan.

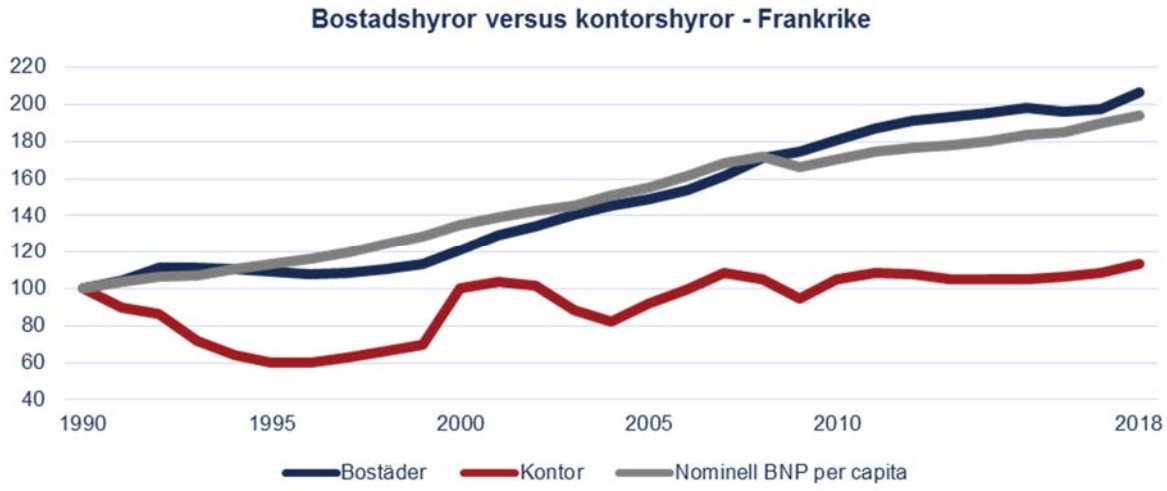
Frankrike

Allmänt

Frankrike är världens sjätte största ekonomi sett till nominell BNP med en befolkning om cirka 70 miljoner i slutet av 2018.[87] Bostadspriserna i Frankrike ökade med 2,8 procent under 2018 och Standard and Poor's uppskattar en något lägre tillväxt framöver om 2,4 procent och 2,0 procent under 2019 respektive 2020. Hushållen fortsätter att dra nytta av historiskt låga räntor och en motståndskraftig ekonomi som fortsätter att skapa jobb. Men penningpolitiska åtstramningar från slutet av 2019 och en stor diskrepans mellan disponibel inkomst och fastighetspris förväntas begränsa eventuella kraftiga uppgångar av fastighetspriserna.[88]

Fakta	**Frankrike**
Folkmängd (2018)	66 992 699
Global ranking, BNP	6 av 205
BNP-tillväxt 2018, procent	1,6
BNP-tillväxt 2019E, procent	1,3
BNP-tillväxt 2020E, procent	1,5
Arbetslöshet 2018, procent	5,1

Källor: Insee, Världsbanken och Europeiska kommissionen.



Källor: Observatoire des Loyers l'Agglomeration Parisienne och CBRE (notera att hyresnivåerna representerar Paris för både bostäder och kontor).

Konjunkturutveckling

BNP-utveckling

BNP-tillväxten i Frankrike minskade 2018 till 1,6 procent från 2,2 procent år 2017. Tillfälliga faktorer som sociala protester, varma temperaturer och skollovskalendern påverkade den inhemska efterfrågan negativt. Den inhemska efterfrågan förväntas gradvis få fart och stödja BNP-tillväxten under 2019 och 2020. Ekonomiska känslighetsfaktorer har sett en förbättring sedan början av 2019. I kombination med ett ökat statligt stöd och en lägre inflation förväntas köpkraften öka och stödja privat konsumtion. Dock förväntas nettoexporten minska under prognosperioden. Som ett resultat av detta förväntas BNP-tillväxten för 2019 och 2020 uppgå till 1,3 procent respektive 1,5 procent.[89]

[87] Insee, Estimation de la population au 1er janvier 2019, Eurostat, Demography and migration Database och Observatoire des Loyers l'Agglomeration Parisienne.
[88] S&P Global Ratings, Europe's Housing Market Ease Off The Accelerator.
[89] Europeiska kommissionen, European Economic Forecast May 2019.

Arbetsmarknaden
Arbetslösheten i Frankrike uppgick till 5,1 procent under 2018 och förväntas sjunka marginellt under 2019 och 2020 med nivåer om 5,0 respektive 4,9 procent.[90]

Inflation och räntor
Inflationen i Frankrike kulminerade under 2018 med ett årligt genomsnitt om 2,1 procent. Dock förutspår Frankrikes centralbank, Banque de France, att inflationen kommer sjunka betydligt under 2019 till en nivå om 1,3 procent. De sjunkande energipriserna under början av 2019 förutspås sjunka ytterligare under året och förväntas vara den främsta anledningen till prognosen.[91]

Eftersom Frankrike är en av de medlemsstater inom EU som har euron som valuta, har ECB stor inverkan på landets monetära politik. Vänligen se ytterligare information om ECB under ”*Inflation och räntor*” under avsnittet ”*Tyskland*” ovan.

Hyresmarknaden
Nyuthyrningshyran är fri om summan av de renoveringar som utförts under de senaste sex månaderna är större än det senaste årets hyra eller om lägenheten har varit vakant i minst 18 månader. Under tiden av ett hyreskontrakt får inte den årliga hyran höjas mer än utvecklingen av ett referenshyresindex.[92]

Paris
Paris är Frankrikes huvudstad och även landets största stad med cirka 2,1 miljoner invånare i innerstaden och 12,2 miljoner invånare inräknat förorter i slutet av 2018. Hela den urbana delen räknas som den folkrikaste regionen inom EU. Befolkningstillväxten i Paris har i genomsnitt uppgått till drygt 0,3 procent per år de senaste fem åren. I Paris med förorter bor cirka 18 procent av Frankrikes invånare medan staden står för hela 30 procent av landets BNP.[93]

Paris har en hög koncentration av unga yrkesverksamma som dras till livliga stadsdelar. Det är en av orsakerna till att såväl hyresnivåer som bostadspriser ökar. Paris är idag den tionde dyraste staden i världen att bo i.[94] Akelius förvärvade 20 fastigheter med sammanlagt 424 lägenheter under 2018. Den genomsnittliga nyuthyrningshyran uppgick till 43 euro per kvm medan medelhyran för hela beståndet i Paris var 23 euro per kvm.

Fakta	**Paris**	**Frankrike**
Folkmängd (2018)	12 213 364	66 992 699
Årlig befolkningsökning, 2008–2018, procent	0,5	0,4
Årlig befolkningsökning, 2013–2018, procent	0,3	0,3
Årlig befolkningsökning, 2015–2018, procent	0,3	0,2

Källor: Insee och Världsbanken.

[90] Europeiska kommissionen, European Economic Forecast May 2019.
[91] Banque de France, Macroeconomic projections June 2019.
[92] French Property, Rent controls.
[93] Insee, Estimation de la population au 1er janvier 2019.
[94] CBRE, Global Living report, 2019. [*När marknadsdata och kommentarer härrör från CBRE:s marknadsundersökningsrapporter ska det noteras att även om CBRE har inhämtat information från trovärdiga källor och inte betvivlar dess riktighet har inte CBRE verifierat sådan information och lämnar inga garantier eller utfästelser avseende detta, utan riktigheten och fullständigheten måste självständigt bekräftas.*]



6 Place Félix Eboué, 12éme arrondissement, Paris

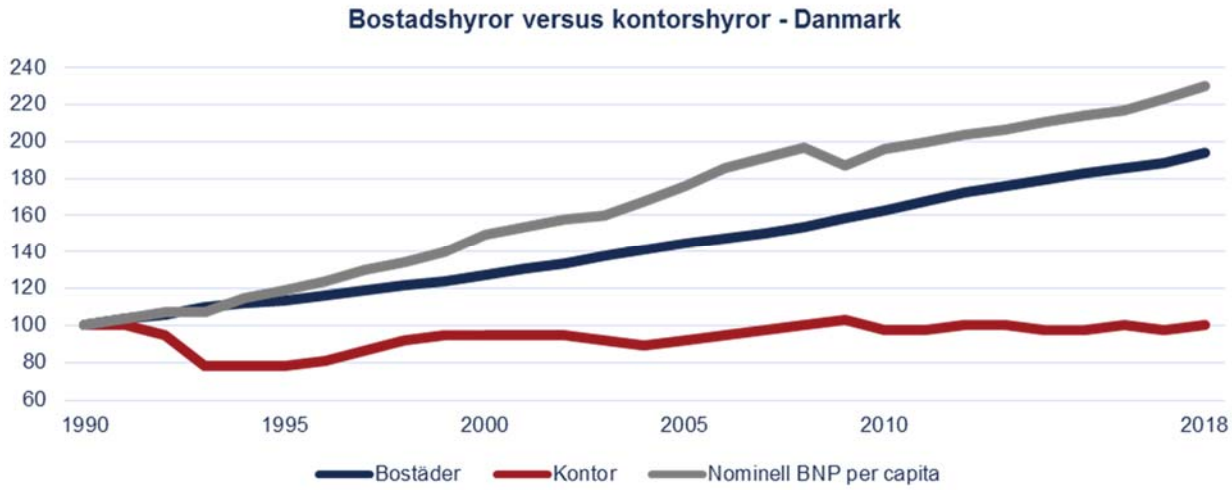
Danmark

Allmänt

Danmark hade en befolkning om 5,8 miljoner invånare i slutet av 2018 varav drygt en fjärdedel bor i huvudstaden Köpenhamn.[95] Efterfrågan på hyresbostäder i Danmarks storstäder har varit stor de senaste åren. Detta till följd av delvis den övergripande demografiska tillväxten, men man har även sett en ökad preferens för att hyra istället för att äga. Som ett resultat av detta har även hyrorna ökat stadigt under en längre period. Under 2018 har dock hyresnivån stagnerat något vilket även förväntas fortsätta under 2019 främst på grund av ett ökat utbud av nybyggda hyresbostäder. Trots detta finns fortfarande en stark efterfråga på bostäder på grund av urbanisering och en stabil migration av utländsk arbetskraft, dock har man sett att det tar något längre tid att få nybyggda bostäder uthyrda.[96]

Fakta	**Danmark**
Folkmängd (2018)	5 806 081
Global ranking, BNP	37 av 205
BNP-tillväxt 2018, procent	1,4
BNP-tillväxt 2019E, procent	1,7
BNP-tillväxt 2020E, procent	1,6
Arbetslöshet 2018, procent	5,0

Källor: Danmarks statistik, Eurostat, Världsbanken och Europeiska kommissionen.



Källor: Danmarks statistik, Sadolin & Albaek (Colliers), Världsbanken (notera att hyresnivåerna för kontor representerar Köpenhamn CBD ("harbour districts")).

Konjunkturutveckling

BNP-utveckling

BNP-tillväxten i Danmark uppgick under 2018 till 1,4 procent, vilket är en minskning från 2,3 procent 2017. Minskningen kan delvis förklaras av en extraordinär tjänsteexport under 2017 som lyfte BNP-tillväxten med 0,4 procentenheter under året. Den ekonomiska tillväxten har varit stark under början av 2019, främst drivet av en stark inhemsk efterfrågan samt positivt handelsnettobidrag som även förväntas stödja tillväxten under andra halvan av

[95] Danmarks statistik.

[96] CBRE, Real Estate Market Outlook 2019 (April 2019). [*När marknadsdata och kommentarer härrör från CBRE:s marknadsundersökningsrapporter ska det noteras att även om CBRE har inhämtat information från trovärdiga källor och inte betvivlar dess riktighet har inte CBRE verifierat sådan information och lämnar inga garantier eller utfästelser avseende detta, utan riktigheten och fullständigheten måste självständigt bekräftas.*]

året.[97] Vidare uppskattar Europeiska kommissionen att BNP-tillväxten för 2019 och 2020 kommer att uppgå till 1,7 respektive 1,6 procent.[98]

Arbetsmarknaden
Arbetslösheten i Danmark uppgick till 5,0 procent under 2018, vilket är en minskning jämfört med 2017 då arbetslösheten uppgick till 5,7 procent. Mjuka indikatorer tyder på en nedgång i efterfrågan på arbetskraft och bristen på arbetskraft började lätta i flera sektorer under andra halvåret av 2018. Trots att arbetskraften förväntas öka, delvis på grund av en höjning av pensionsåldern, förväntas arbetslösheten falla ytterligare till 4,8 procent 2019 och 4,7 procent 2020.[99]

Inflation och räntor
Danmark deltar i den europeiska valutakursmekanismen, ERM II, med en fast växelkurs jämte mot euron på 746,038 kronor per 100 euro +/- 2,25 procent. Detta växelkurssystem ger en ram för låg och stabil inflation i Danmark. I och med den fasta växelkursen är Danmarks räntepolitik enbart ämnad för att hantera växelkursen.[100]

Danmarks styrränta är bland de lägsta i Europa och har legat på -0,65 procent sedan början av 2016. Trots att den danska kronan handlas något svagare mot euron förutspår Danske Bank ingen förändring av räntan under året. Danske Bank tror att det skulle krävas betydligt högre press på kronan för att Danmarks Nationalbank ska besluta om en räntehöjning.[101]

Inflationen i Danmark är låg och uppgick till 0,7 procent 2018. Enligt Europeiska kommissionen förväntas inflationen öka något under 2019 och 2020, till 1,3 procent respektive 1,5 procent, främst med stöd av stigande löner.[102]

Hyresmarknaden
Hyressystemet kan delas in i tre huvuddelar. I det kostnadsbaserade hyressystemet kan hyran beräknas som summan av driftkostnaderna plus ägaravkastning inom ett intervall om 7 till 14 procent av antingen fastighetsvärdet den 1 april 1973 eller eventuellt senare konstruktionskostnader. Ägaravkastningen bestäms efter vilket år fastigheten byggdes. På årsbasis kommer hyran att fluktuera med driftkostnaderna.[103]

Om en lägenhet förbättras avsevärt i enlighet med *Boligreguleringslovens* regler, kan hyresvärden byta till bruksvärdessystemet, där hyresnivåerna avspeglar bruksvärdet för lägenheten. Genom att ansluta hyreskontraktet till ett konsumentprisindex kan hyran årligen justeras. För byggnader byggda efter 1991 är nyuthyrningshyran fri. Detta inkluderar omvandling av kommersiella lokaler till lägenheter samt vindar konverterade till bostäder. Årlig hyra kopplas sedan till ett konsumentprisindex.[104] 59 procent av Akelius lägenheter i Köpenhamn regleras av det kostnadsbaserade hyressystemet, 39 procent av lägenheterna regleras av bruksvärdessystemet och för två procent av lägenheterna kan hyran sättas i nivå med marknadshyra.

Köpenhamn
Köpenhamn hade en befolkning om 1,8 miljoner invånare i slutet av 2018. Befolkningstillväxten i Köpenhamn har i genomsnitt uppgått till drygt 1,0 procent per år de senaste fem åren.[105] Under den senaste tioårsperioden har befolkningstillväxten klart överstigit byggandet av lägenheter vilket förvärrat bostadsbristen i Köpenhamn.[106] Levnadsstandarden i Köpenhamn är hög vilket delvis förklaras av att staden generar nästan hälften av Danmarks BNP.[107]

[97] Europeiska kommissionen, European Economic Forecast May 2019.
[98] Europeiska kommissionen, European Economic Forecast May 2019.
[99] Europeiska kommissionen, European Economic Forecast May 2019.
[100] Danmarks Nationalbank, Monetary and exchange-rate policy.
[101] Danske Bank, Nordic Outlook June 2019.
[102] Europeiska kommissonen, European Economic Forecast May 2019.
[103] Lejeloven.
[104] Boligreguleringsloven.
[105] Danmarks statistik.
[106] Colliers, Copenhagen property market report 2019.
[107] OECD, Regions and Cities, at a glance 2018 - Denmark.

Fakta	Köpenhamn	Danmark
Folkmängd (2018)	1 835 562	5 806 081
Årlig befolkningsökning, 2008–2018, procent	1,0	0,5
Årlig befolkningsökning, 2013–2018, procent	1,0	0,6
Årlig befolkningsökning, 2015–2018, procent	0,9	0,6

Källor: Danmarks Statistik.



Overgaden Oven Vandet, Christianshavn, Köpenhamn



Amagerbrogade 148, Amager Vest, Köpenhamn

Verksamhetsbeskrivning

Akelius Residential Property AB (publ) startade fastighetsverksamhet 1994. Akelius är ett svenskt bostadsfastighetsföretag och ett av Europas största noterade bostadsbolag med huvudfokus på bostäder i attraktiva och efterfrågade lägen i växande storstäder. Akelius ägde per 30 juni 2019 47 436 lägenheter i New York, Boston, Washington D.C., Toronto, Montreal, Paris, London, Berlin, Hamburg, München, Köpenhamn, Stockholm, Malmö och övriga städer med ett verkligt värde om 12 199 miljoner euro. Huvudägare är en stiftelse för välgörenhet, Akelius Foundation, skapad av Bolagets grundare Roger Akelius. Region Europa är Akelius största marknad och står för 48 procent av den totala fastighetsportföljens marknadsvärde. Region Skandinavien utgör 23 procent medan region Nordamerika står för 29 procent. Bolaget hade per 30 juni 2019 över 1 403 anställda. Under perioden juli 2018–juni 2019 uppgick Bolagets hyresintäkter till 502 miljoner euro.

Akelius är en av de största aktörerna i världen inom området uppgradering av hyresbostäder. Under 2018 investerade Akelius 349 miljoner euro i befintligt bestånd. Uppgraderingar genomförs i enlighet med Akelius koncept Better Living, en standard jämförbar med nyproducerade bostadsrätter.

Historik

Akelius köper 1994 de första bostäderna i Sverige. Genom god lönsamhet och genom att återinvestera vinster i nya fastigheter växer beståndet till 15 miljarder kronor fram till 2003. Akelius blir Sveriges största privata bostadsbolag.

2006 genomför Akelius sitt första förvärv utanför Sverige genom ett köp av 402 lägenheter i Berlin. Under 2011 börjar systerbolag till Akelius köpa bostäder i London och i Toronto. Under 2013 och 2014 förvärvar Akelius verksamheterna i Toronto och England av sina systerbolag.

Under perioden 2014 till 2016 ökar fokus på storstäder och Akelius etablerar sig i Paris, Montreal, New York, Washington D.C., Boston och Köpenhamn. Samtidigt lämnar Akelius mindre och medelstora städer genom projektet ”clean the map”. Totalt sett minskar Akelius antalet orter som verksamhet bedrivs på från mer än 35 orter år 2014 till 15 orter per 30 juni 2019.

Akelius blev Sveriges största noterade fastighetsbolag 2014 när Bolagets preferensaktie noterades på Nasdaq First North (nuvarande Nasdaq First North Growth Market). Akelius hade per 30 juni 2019 18 621 aktieägare.

Akelius har kreditbetyget BBB från Standard and Poor’s med stabila utsikter. Akelius beslutade 2018 att sträva efter en rating om BBB+ eller bättre. Under 2019 genomför Akelius därför fastighetsförsäljningar med syfte att sänka belåningsgraden till under 40 procent.



Finanspolicy

- *Investment grade rating* minimum BBB, mål BBB+
- Motstå 25 procent minskning i fastighetsvärden
- Motstå en ränteökning på 5 procentenheter
- Motverka effekter av valutakursförändringar
- Belåningsgrad under 50 procent och under 40 procent från år 2020
- Säkerställd belåningsgrad under 25 procent
- Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt överstigande 1,8 och 2,0 från år 2020
- Likviditetsreserv överstigande 300 miljoner euro
- Kapitalkällor dividerat med kapitalanvändningsområden överstigande 100 procent
- Räntebindningstid med förfall inom ett år ska begränsas till 40 procent av skulden
- Ingen nettoutdelning under en finansiell kris

Utdelningsrätt

Bolagets preferensaktier har företrädesrätt framför Bolagets Stamaktier såvitt avser vinstutdelning. Efter att utdelning på preferensaktier har lämnats i sin helhet får bolagsstämman besluta om vinstutdelning på stamaktierna.

Om utdelning beslutas på Stamaktierna, har stamaktierna av serie D årligen rätt till sammanlagt fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A, dock högst 0,10 euro per stamaktie av serie D och år (”**Utdelningsbegränsningen**”).

Utbetalning av vinstutdelning på stamaktier av serie D ska ske kvartalsvis. Avstämningsdag för vinstutdelning ska vara den 5 februari, den 5 maj, den 5 augusti och den 5 november.

Om ingen vinstutdelning lämnats på stamaktier av serie D, eller om endast vinstutdelning understigande Utdelningsbegränsningen har lämnats, ska Utdelningsbegränsningen höjas med ett belopp motsvarande skillnaden mellan Utdelningsbegränsningen och utbetalt belopp (”**Bristbeloppet**”) till det att Bristbeloppet har erlagts.

Utdelningspolicy

Åtagande om beständig finansiell motståndskraft

Akelius ska verka för kontinuerlig utdelning på preferensaktier och stamaktier.

Det ska uppnås genom en försiktig finansiering och ett diversifierat bestånd av bostadsfastigheter med förmåga att generera ökande hyresintäkter.

Nettoutdelningspolicy

Nettoutdelningspolicyn syftar till att ge stabil och uthållig utdelning och samtidigt bibehålla en nivå för eget kapital som behövs för finansiell stabilitet.

Utdelning i en finansiell kris ska mötas av en lika stor emission av eget kapital.

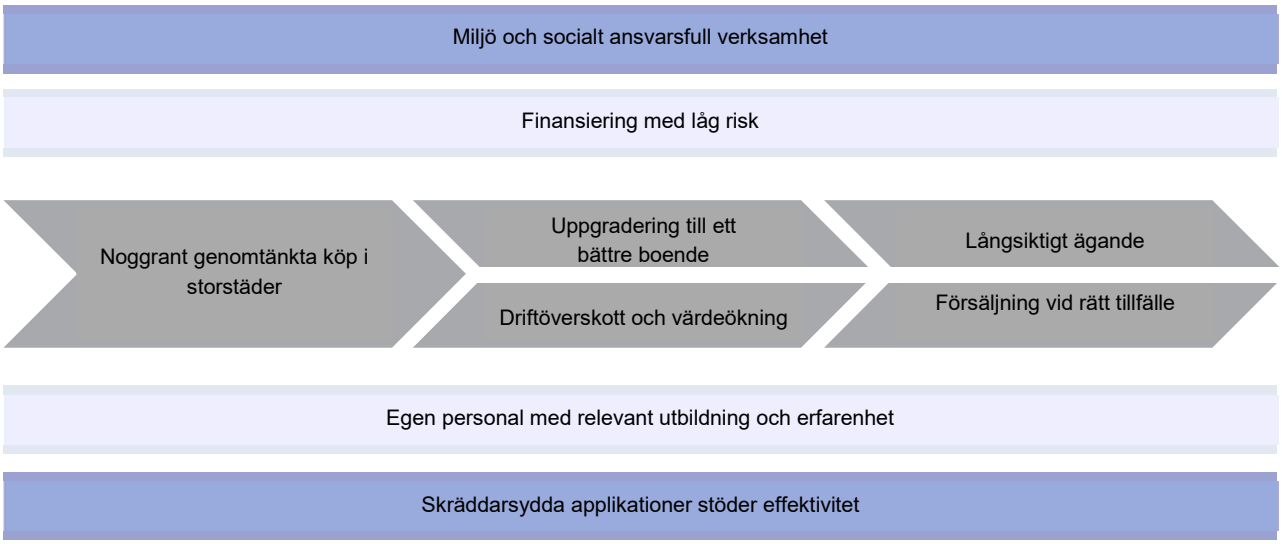
Beslutade utdelningar och nyemissioner

Återinvesteringar av utdelningar genom nyemissioner har varit förmånligt för stamaktieägarna och stött Bolaget i dess organiska tillväxt.

Preferensaktieutdelning sker varje kvartal med 5 kronor per aktie.

MSEK	Utdelning stamaktie serie A	Emission stamaktie serie A	Nettoutdelning stamaktie serie A	Utdelning preferensaktie
2019	0	0	0	377
2018	8 584	8 584	0	377
2017	8 060	10 057	-1 997	377
2016	5 044	4 036	1 009	377
2015	0	0	0	377

Akelius affärsmodell



Noggrant genomtänkta köp i storstäder

Begränsa risk, maximera långsiktig avkastning

Akelius genomför noggrant genomtänkta köp som förväntas ge stabilt ökande intäkter. Akelius kriterier för minskad risk är:

- Bostäder
- Stabila länder
- Växande och attraktiva storstäder
- Säkra och gångvänliga microlägen

Storstäderna erbjuder inte bara en minskad risk för vakans utan befolkningstillväxten är också nyckeln till hög långsiktig avkastning. Allt eftersom tiden går kommer den ökande efterfrågan att påverka hyrorna uppåt.

När områden förbättras på grund av städernas tillväxt ökar fastighetspriserna även genom lägre riskpremier.

Fastigheter i områden som är gångvänliga blir alltmer populära eftersom storstäder strävar efter att vara mindre bilberoende och mer miljövänliga.

Köp av fastigheter

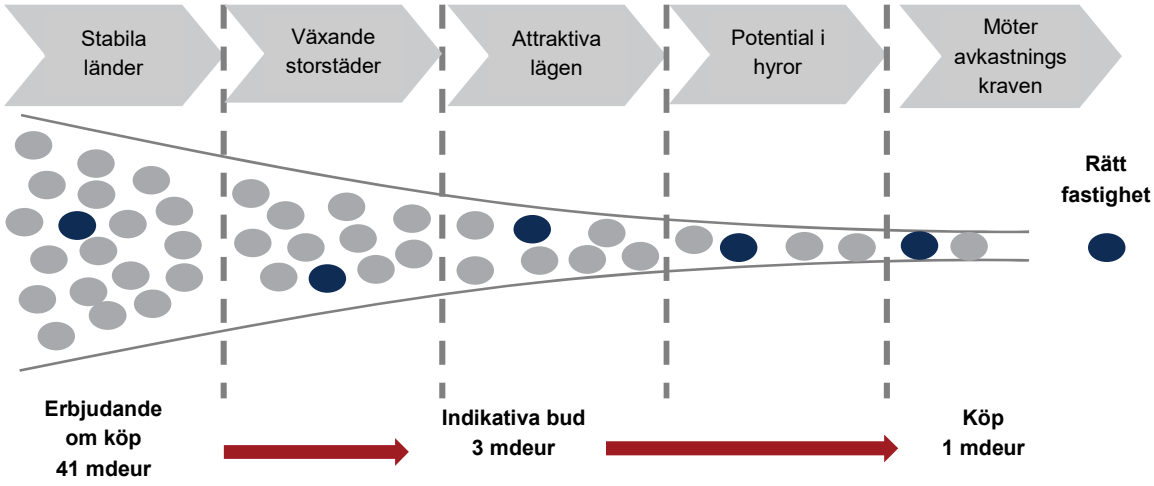
Akelius genomför hellre flera mindre köp med exakt rätt fastigheter än ett fåtal portföljköp med bara delvis bra fastigheter. Akelius väljer fastigheter enligt tioårsregeln. Stabila och växande hyresintäkter över tio år är viktigare än kortsiktiga vinster. Bolaget genomför köp på samma beprövade sätt på alla marknader. Köpen sker lokalt vilket ger realistiska antaganden. Regionkontoren ansvarar för att uppfylla antaganden. Bolaget är mycket aktivt på fastighetsmarknaden och uppföljning av köpta fastigheter sker löpande. Under 2018 erbjöds Akelius att köpa fastigheter för 41 miljarder euro. Anbud lämnades för 3 miljarder euro. Akelius köpte under 2018 4 826 lägenheter genom 108 transaktioner för totalt 1 286 miljoner euro.

Uppgradering och värdeökning

Akelius uppgraderar lediga lägenheter. Tanken är att ingen hyresgäst ska tvingas acceptera en högre kvalitet och hyra. Akelius uppgraderar lägenheter då många storstadsbor efterfrågar hyreslägenheter av hög kvalitet. Uppgradering är lönsam eftersom hyran kan höjas och ger en bra avkastning som följd. Eftersom Akelius kan hyra ut de flesta av lägenheterna till nuvarande standard, är dessa investeringar frivilliga och kan skjutas upp vid behov.

Uppgradering som innefattar hela fastigheten syftar bland annat till att minska driftkostnader, till exempel genom energiinvesteringar.

Högre intäkter, lägre driftkostnader och högre kvalitet samverkar till att påverka fastighetsvärden positivt.



Långsiktigt ägande

Akelius investerar långsiktigt i bostäder. Tanken vid varje köp är en innehavstid om minst tio år.

Över tid uppstår tillfällen där det är lönsamt att sälja fastigheter. Vinster från försäljningar återinvesteras i befintliga och nya fastigheter, vilket understryker viljan att vara en bostadsförvaltare på lång sikt.

Finansiering med låg risk

Diversifiering minskar risken, ökar möjligheterna
Genom att investera på många marknader kommer hyresintäkter, fastighetsvärden och finansieringskostnader variera mindre. En global kris har sitt epicentrum och kommer att påverka länder olika. Lokala händelser som Brexit påverkar främst en marknad.

Det är en konkurrensfördel att kunna investera och sälja på många fastighetsmarknader.

Eftersom priset på olika kapitalmarknader utvecklas annorlunda är det en fördel med tillgång till många olika kapitalkällor. Det minskar risk och finansieringskostnad.

Sträva efter BBB+ eller bättre
Akelius ambition är att kombinera en mycket låg affärsrisk med en belåningsgrad på högst 40 procent. Detta möjliggör hög kreditvärdighet och tillgång till långsiktig finansiering på attraktiva villkor.

Skräddarsydda applikationer stöder effektivitet

Akelius skapar globala system för bästa möjliga bostadsförvaltning. Detta inkluderar effektiva arbetsredskap inför beslutsfattande och bättre arbetsrutiner.

Egen personal med relevant utbildning och erfarenhet

Akelius strävar efter att ha den bästa personalen med den mest relevanta utbildningen. Detta är värdefullt i hela kedjan, från förvärv till uppgradering och fastighetsförvaltning eftersom det utförs av Akelius egen personal. Akelius har en stark decentraliserad lokal organisation med korta beslutsvägar. Akelius erbjuder internutbildning för att maximera potentialen i internrekrytering inom områden relevanta för Akelius verksamhet genom Akelius Business School.

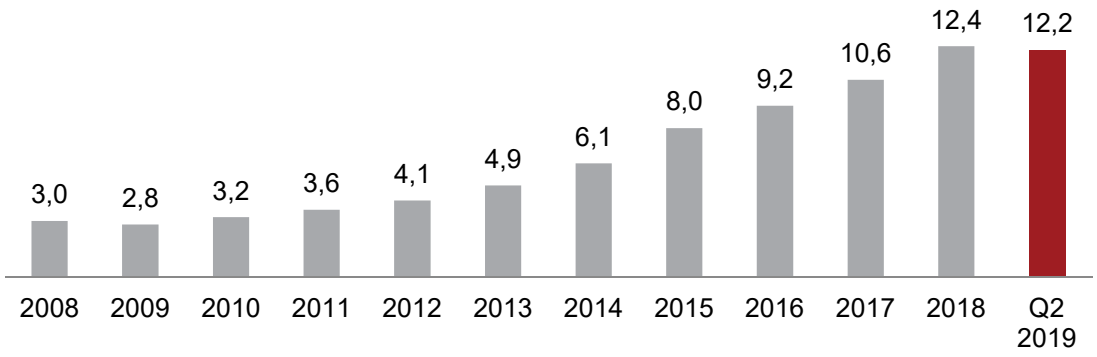
Miljö och socialt ansvarsfull verksamhet

Hållbarhet

Som en långsiktig investerare förstår Akelius vikten av att agera ansvarsfullt och att skapa bättre boende ur miljösynpunkt.

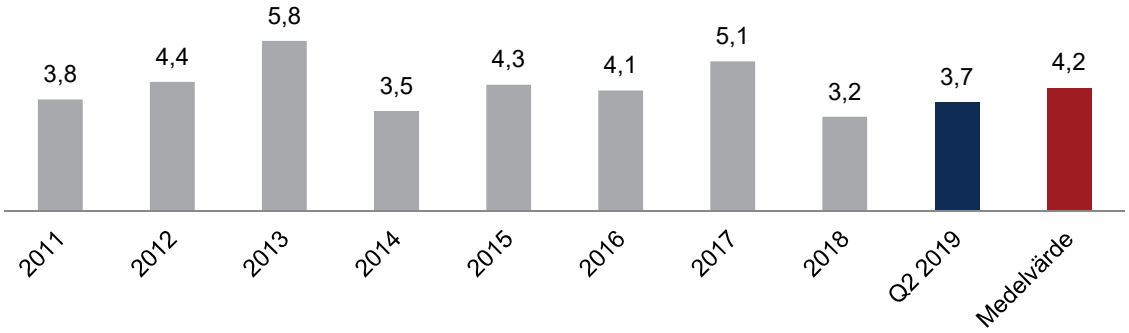
Utvalda nyckeltal

Verkligt värde fastighetsportfölj, mdeur



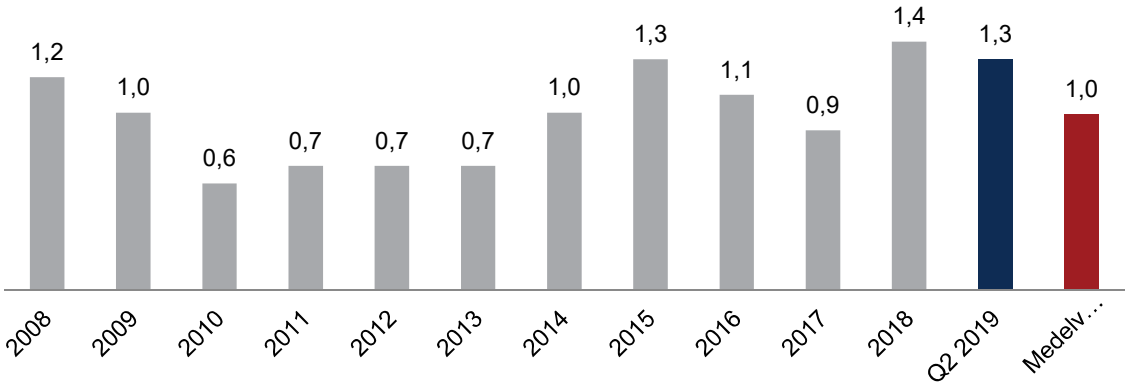
Källor: Akelius årsredovisningar och Halvårsrapporten 2019.

Hyresintäkter för jämförbart fastighetsbestånd har växt med 4,2 procent i genomsnitt



Källor: Akelius årsredovisningar och Halvårsrapporten 2019.

Reell vakansgrad stabil runt en procent



Källor: Akelius årsredovisningar och Halvårsrapporten 2019.



1 Rosemont avenue, Westmount, Montreal



310-312 Lonsdale road, Forest Hill South, Toronto

98 procent bostadsfastigheter per 30 juni 2019

Eftersom Akelius prioriterar säkra och stabila intäkter investerar Bolaget i bostadsfastigheter som förväntas generera trygga och växande hyresintäkter.

Lägre vakans

Vakanser och hyresnivåer varierar mindre för flerfamiljshus än för andra typer av fastigheter. Alla behöver någonstans att bo oberoende av cyklerna i ekonomin. Befolkningsmängden förändras långsamt vilket ger låg vakansrisk även i tider med svag ekonomisk tillväxt.

Stabila intäkter

Intäkter från bostadsfastigheter är säkra och förutsägbara. Bolaget bedömer att den goda efterfrågan på Akelius lägenheter gör att de attraherar hyresgäster oavsett konjunkturläge. Den stora mängden hyresavtal i kombination med stabila hyresgäster ger låg risk för höga kundförluster.

Lägre kostnad

Fördelen med bostäder är att endast små anpassningar av lägenheter behöver göras vid byte av hyresgäst. En kommersiell lokal behöver, speciellt i lågkonjunktur, betydligt mer omfattande hyresgästanpassning.

Likvida tillgångar

Bostadsfastigheter i storstäder är mer likvida tillgångar än kommersiella fastigheter. Bostäder har fler typer av köpare, ett exempel är hyresgästerna själva. Bostäder är enklare att förvalta och efterfrågas därav av fler aktörer.

Hyresreglering minskar risk

Akelius lägenheter är föremål för hyresreglering

92 procent av Akelius lägenheter är föremål för någon form av hyresreglering. Hyresreglering förekommer vanligtvis i marknader där efterfrågan på lägenheter är hög. Hyresreglering syftar till att skydda hyresgästerna från snabba hyresökningar och för att begränsa hyresnivån som skulle ha uppnåtts vid en fri hyresmarknad. Hyran för nuvarande hyresgäster som bor i reglerade hyreslägenheter följer vanligtvis ett index kopplat till inflationen. Ofta har Akelius möjligheten att höja hyresnivån för en lägenhet när det sker en utflyttning.

84 procent av Akelius lägenhetshyror ligger under motsvarande marknadshyra per 30 juni 2019

Hyran för hyresreglerade lägenheter i storstäder är under marknadshyran. I genomsnitt är hyran för 84 procent av Akelius hyreskontrakt lägre än marknadshyran på motsvarande ort. I Bolagets fastighetsbestånd ökar hyresnivån för nya hyror snabbare än befintliga hyror. En anledning är att befolkningstillväxt och ekonomisk tillväxt är högre i storstäder än för landet som helhet. Marknadshyran tenderar därför att öka snabbare än den reglerade hyran som är kopplad till landets inflation. En annan anledning är utmaningen att bygga nya lägenheter i samma takt som befolkningen växer i större städer. Detta gäller särskilt centrala lägen med brist på ytor att bygga nya bostäder på. Hyresreglering minskar ytterligare utbudet av hyreslägenheter då investerare istället kan välja andra investeringar framför hyreslägenheter.

				EUR/lägenhet/månad				
	Antal lägenheter	Andel upp-graderade lägenheter, %	Hyra/kvm tillväxt, %[1]	Befint-ligt	Nyuthyr-ning[2]	Hyrespo-tential, %	Marknads-hyra mot befintlig portfölj, %	Buffert nedsida, %
Total	**47 436**	**46**	**5,1**	**804**	**1 186**	**48**	**57**	**36**
Berlin	13 940	40	8,8	565	954	69	69	41
Stockholm	5 917	50	3,4	758	948	25	80	44
Malmö	4 067	55	3,4	716	832	16	50	33
New York	1 724	33	4,8	1 897	3 306	74	74	43
Toronto	4 132	45	5,9	860	1 323	54	54	35
Hamburg	4 347	54	4,6	635	882	39	39	28
London	2 242	57	1,2	1 316	1 636	24	24	20
Montreal	3 859	42	1,7	823	1 222	48	48	33
Boston	974	65	4,0	2 233	2 558	15	15	13
Paris	1 543	22	9,9	756	1 292	71	71	41
Washington D.C	1 082	67	10,2	1 715	2 032	18	18	16
Köpenhamn	1 031	36	8,3	929	1 435	54	54	35
München	748	47	5,6	747	1 096	47	47	32
Övriga	1 830	53	3,9	654	868	33	33	25

[1] Jämförbara fastigheter från 1 juli 2018–1 juli 2019.

[2] Interna värderingar per 30 juni 2019

Mindre vakans

Tillgången till hyresreglerade lägenheter är väldigt knapp, speciellt i välmående områden. Om lägenheter är mer värdefulla för hyresgästerna, är de mer motiverade att hålla fast vid dem. Detta medför skötsammare hyresgäster som betalar sin hyra i tid. Hyresvärden kan dra nytta av den låga vakansgraden och den lägre kostnaden på grund av mindre omflyttningar av hyresgäster.

Stabila kassaflöden

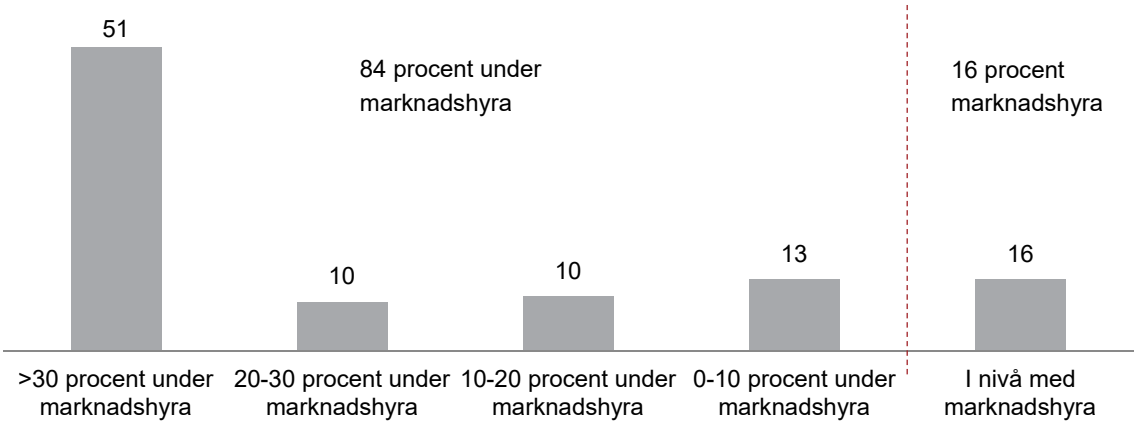
Investerare i hyresreglerade fastigheter drar nytta av stabila och ökande intäkter. Till exempel har den genomsnittliga hyresnivån i Sverige inte minskat sedan det nuvarande systemet infördes 1975. Detta gör det lätt att hantera reglerade bostadsfastigheter och gör kassaflödet från dessa tillgångar säkra. Stabila kassaflöden resulterar i lägre volatilitet i fastighetsvärden och dessa fastigheter erhåller ofta fördelaktig finansiering under hela konjunkturcykeln.

Möjlighet att få högre avkastning

Investeringar i städer där marknadshyran ökar snabbare än den reglerade hyran ger en investerare möjlighet att få högre avkastning om hyres-regleringen skulle bli mindre begränsad. Möjligheter uppstår på marknader som Tyskland och Sverige där lägenheter kan omvandlas till bostadsrätter. Vid en sådan transaktion delas den eventuella vinsten normalt sett mellan hyresvärden och hyresgästen. Akelius investerar i politiskt, ekonomiskt stabila och utvecklade storstäder med befolkningstillväxt. Detta begränsar nedåtrisken.

84 procent av portföljen är under marknadshyran per 30 juni 2019

När befintliga hyror ligger under marknadshyran är risken för materiellt lägre hyresintäkter låg. Detta gäller särskilt i en diversifierad portfölj som inkluderar fastigheter i många växande storstäder.

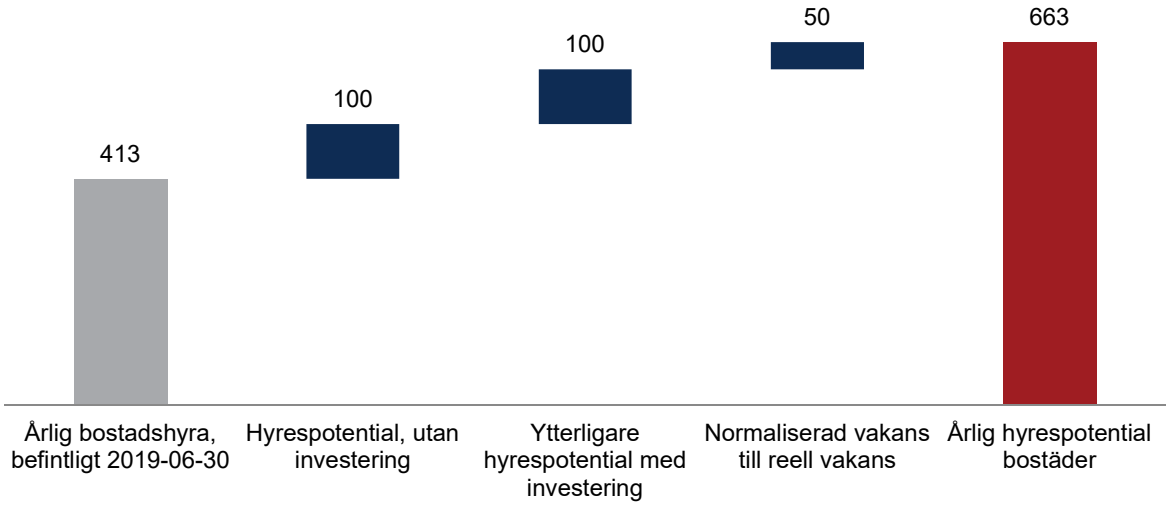


Hyrespotential vid byte av hyresgäst och vid normaliserad vakans[108]

När nuvarande hyror ligger under marknadshyran finns potential till hyresökning. Marknadshyran och därmed potentialen ökar vid uppgradering av lägenheternas boendestandard. När fastigheter är fullt uppgraderade finns ingen vakans på grund av renovering vilket påverkar hyresintäkterna. Medelhyran för Akelius har ökat med i genomsnitt 4,3 procent under åren 2016–2018.

Hyrespotentialen kan huvudsakligen endast uppnås vid byte av hyresgäst, det är normalt först då hyran kan höjas signifikant. Då omflyttningen är omkring 15 procent per år kommer det ta lång tid att erhålla den fulla hyrespotentialen. Hyrespotentialen i form av normaliserad vakans är vakansen på grund av nuvarande uppgradering av lägenheter och försäljning av lägenheter. Denna potential kan nås snabbt genom att stoppa uppgraderingar och försäljning av lägenheter.

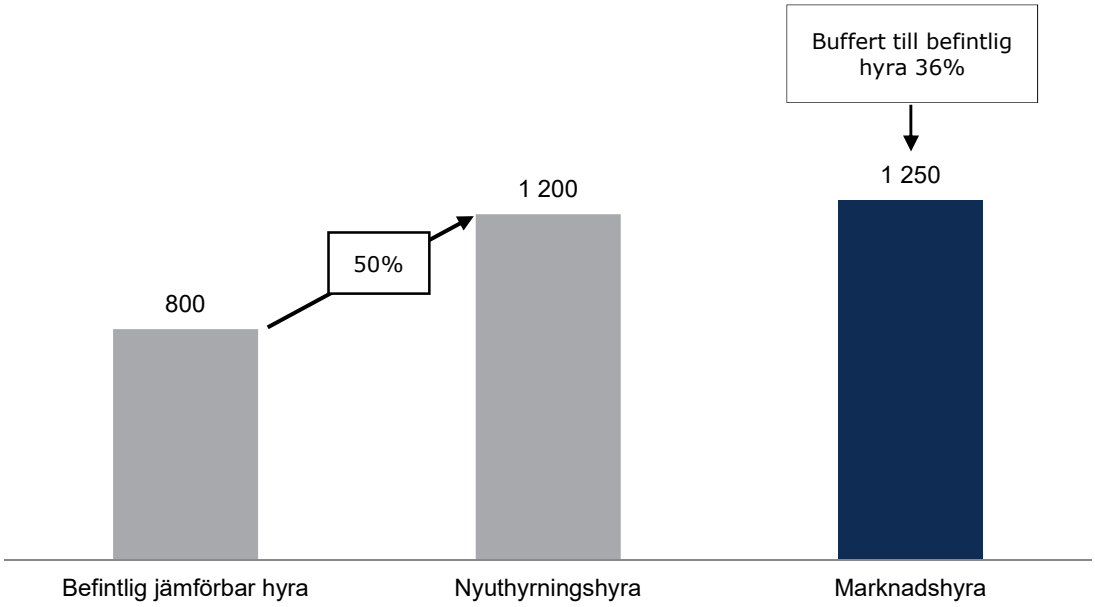
meur



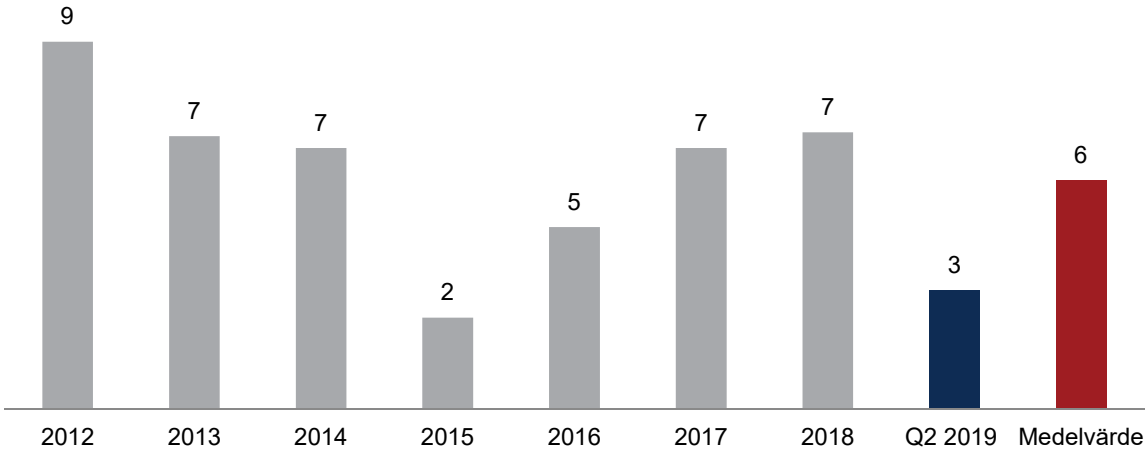
[108] Hyrespotential exklusive byggande av nya lägenheter och marknadshyrespotential om dereglering. Årlig bostadshyra exklusive lediga lägenheter per 30 juni 2019.

Befintlig jämförbar hyra 36 procent under marknaden

euro per månad



Nyuthyrningshyran har ökat med i genomsnitt 6 procent de senaste åren



Källor: Akelius årsredovisningar och Halvårsrapporten 2019.

88 procent bostäder i växande miljonstäder per 30 juni 2019

Miljonstäder

En miljonstad är en kombination av kulturella, intellektuella, politiska och ekonomiska centra i ett land. Faktorer som bidrar till god livskvalité i kombination med ett starkt företagsklimat och bra infrastruktur. Ekonomin i miljonstäder är diversifierad och mindre beroende av enskilda företag.

Dessa städer har en levnadsstandard som lockar allt fler människor, eftersom sådana städer erbjuder ett brett utbud av möjligheter. Människor kommer alltid att vilja bo i miljonstäder oavsett konjunkturcykel.

Demografi – nyckeln till framgång i fastighetsbranschen

Befolkningstillväxt minskar risken för vakans och är grunden för högre hyresnivåer. Miljonstäder har högre befolkningstillväxt och yngre befolkning än landet som helhet.

Städer med positiva trender i områden som Brooklyn i New York, Parkdale i Toronto och Kreuzberg i Berlin upplever förbättrad affärsverksamhet, mindre brott och bättre skolor.

Med tiden leder förbättringarna till lägre riskpremier, en annan viktig faktor för tillväxten i fastighetsvärden.

Att fokusera på miljonstäder gör det möjligt att äga fler lägenheter per stad vilket ökar den operativa effektiviteten. Fastighetsmarknaden i miljonstäder är likvid och är förstahandsvalet bland kreditgivare.

Diversifiering minskar risk och öppnar för nya möjligheter

Diversifiering minskar risk

Det råder alltid politisk och ekonomisk osäkerhet i världen, lugna perioder avlöses av perioder med förändring. Perioder med hög tillväxt avlöses med perioder med svag tillväxt. Det är svårt att förutse skiften, när de kommer och vad som är den utlösande faktorn. Geografisk diversifiering är nyckeln till lägre risk. Förändringar i utbud och efterfrågan är lokala. Samma sak gäller förändringar i hyreslagstiftning och beskattning av fastigheter. Akelius investerar bara i stabila, demokratiska länder med låg geopolitisk risk och säkert legalt system. Ekonomisk tillväxt och politisk stabilitet är djupt sammankopplade. Att välja bostäder framför kommersiella fastigheter minskar risk ytterligare, då de i mindre omfattning drabbas av kriser. Kriser kan vara lokala eller världsomfattande, men även världsomfattande kriser har olika effekter lokalt.

Många fastighetserbjudanden

Att förvärva fastigheter är lättare på en större marknad. Akelius kan välja att investera i Nordamerika vid brist på lämpliga fastigheter i Europa och vice versa. Under 2018 mottog Akelius erbjudanden om att köpa fastigheter för ett totalt värde om 41 miljarder euro.

Öppen för bästa praxis

Nyckeln till bättre kvalitet och mer effektiv fastighetsförvaltning är att Akelius jobbar på ett systematiskt sätt baserat på bästa praxis i de olika marknaderna.

Attraktiva lägen i storstäder

Walk score

I varje region äger Akelius fastigheter i städer med starka attribut, ett högt ”walk score” är en av dessa. “Walkability” har blivit en nyckelfaktor i processen att välja ett boende. Människor värdesätter stadsdelar med gångavstånd till butiker, skolor, arbete och kollektivtrafik. Under kommande årtionden förväntar sig Bolaget att vi förflyttar oss från bilar och investerar i kollektivtrafik och cykelbanor. Walkability är nyckeln. Efterfrågan på promenadvänliga stadsdelar växer snabbt. Popularitet drivs av flera anledningar.

Hälsa och glädje

Walkability skapar incitament till att gå framför att ta bilen och resulterar i hälsosammare medborgare. Mindre tid för pendling resulterar i mer fritid.

Miljö

Att promenera producerar inga föroreningar eller trafikbuller.

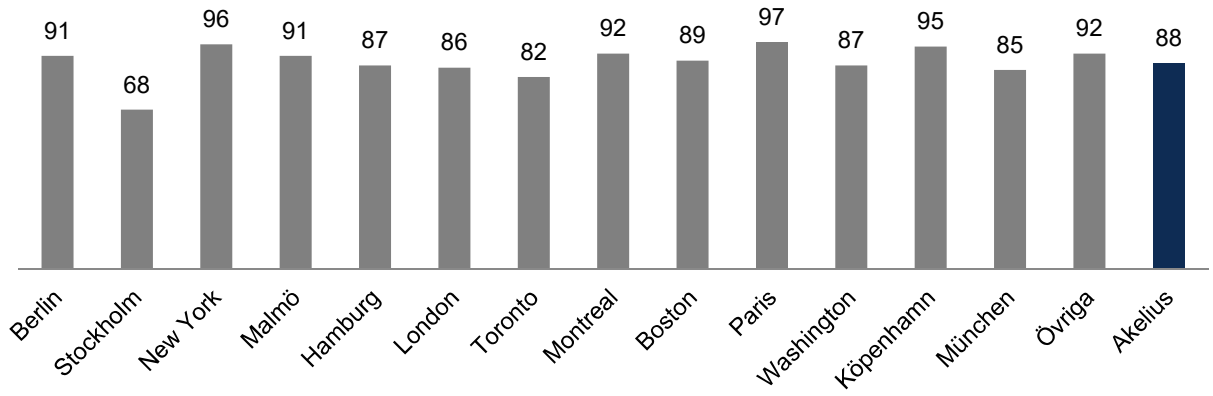
Finanser

Att vara bilberoende är dyrt och det är ofta den näst största kostnaden för hushåll.

Gemenskap

Gator dedikerade till människor, inte bilar, leder till ökat socialt engagemang och samhällsförtroende.

88 genomsnittligt walk score



Källa: walkscore.com

100-90 fotgängarens paradis, för dagliga ärenden krävs ingen bil
89-70 väldigt goda gångmöjligheter, de flesta ärenden kan göras till fots
69-50 ganska goda gångmöjligheter, en del ärenden kan göras till fots
49-25 bilberoende, de flesta ärenden kräver bil
24-0 bilberoende, nästan alla ärenden kräver bil



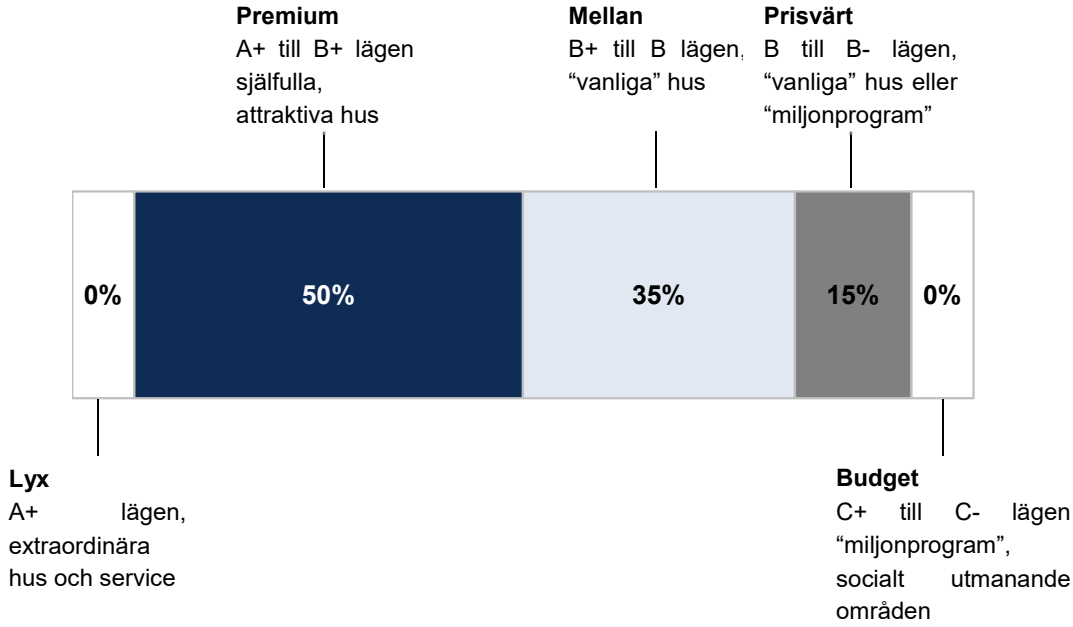
301 East 21st street, Manhattan, New York

Alla fastigheter i A- och B-lägen

Storstäder innehåller allt från attraktiva lägen till socialt utmanande områden. Även fastigheternas arkitektur varierar. Akelius äger endast fastigheter i populära A- och B-lägen. Dessa fastigheter ligger i segment som Akelius kallar premium, mellan eller prisvärt. 50 procent av fastigheterna ligger i premium-segmentet, 35 procent ligger i mellansegmentet och 15 procent i segmentet prisvärt. I växande städer blir dessa segment allt mer eftertraktade av hyresgäster. Akelius undviker fastigheter i C-lägen, områden där lägenheterna blir vakanta först. Akelius undviker även lyxsegmentet med lägre hyrespotential och en smalare efterfrågan. Attraktiva byggnader i bra och förbättrade områden ger inte bara en begränsad nedåtrisk. De ger också en bra hyrespotential och god likviditet. Dessa fastigheter lockar investerare och kreditgivare även när ekonomin är svag och gör investeringen därmed säkrare.

Segmenten Lyx, Premium, Mellan, Prisvärt och Budget är Akelius egna koncept och inte någon branschstandard. A-, B- och C-läge är termer som används inom fastighetsbranschen för att beskriva läget på fastigheter. Bedömning av varje läge har gjorts av Akelius då ingen officiell bedömning finns.

Fastighetsvärde, andel i olika segment



Investeringar för ett bättre boende

Akelius anstränger sig för att hyresgäster ska få ett bättre boende. Bolaget förbättrar kontinuerligt kvaliteten på fastigheter och ökar servicenivån till hyresgäster. En viktig del i Akelius affärsidé är konceptet ”Better Living”. Better Living innebär att Akelius fortlöpande uppgraderar lägenheter till en kvalitet i nivå med nyproducerade bostadsrätter. Renoveringar genomförs endast i samband med att hyresgäster flyttar ut.

Uppgraderingar

Akelius uppgraderar lägenheter och gemensamma utrymmen, skapar attraktiv design som varar samt satsar på hållbarhet. Det första uppgraderingsteamet startade för fem år sen, bestående av bara en handfull människor. Per 30 juni 2019 är cirka tvåhundra personer involverade i uppgraderingar. Processen innebär samarbete mellan byggledare, arkitekter, köksplanerare, logistikchefer, energichefer och fastighetsutvecklare. Akelius har per 30 juni 2019 uppgraderat 45,9 procent av lägenheterna i sitt bestånd. Akelius uppgraderingar är frivilliga. Investeringar sker för att det är lönsamt och för att kunder uppskattar hög kvalitet.

Hyresgästservice

Akelius investerar i hyresgästservice. Detta innebär ett servicecenter per land som på ett effektivt och korrekt sätt kommunicerar med hyresgäster. Som en långsiktig ägare av bostadsfastigheter är det viktigt att bygga upp goda relationer med hyresgäster. God service omfattar effektiv hantering av rapporterade defekter, omedelbar bokning av tid för reparation,

tjugofyra timmars jourservice samt effektiv kommunikation.

Digitalisering

Akelius investerar kraftigt i utvecklingen av egna applikationer för multinationell bostadsförvaltning. I allt högre grad kommer Akelius dra nytta av effektiva processer och specialanpassat beslutstöd.

Arbetsprocesserna involverar hyresgäster, medarbetare och externa samarbetspartners.

Det finns sjutton applikationer som används operativt. Följande applikationer är inkluderade i Akelius utbud:

- Digitalisering av uppgraderingsprocessen
- Inspektionsapplikation
- Erbjudandeapplikation

Digitalisering av uppgraderingsprocessen

Akelius har utvecklat ett supportsystem för uppgraderingsprocessen. Systemet förenklar logistik och kostnadsstyrning betydligt. Målet är att bygga en helautomatisk digital och användarvänlig process för planering och styrning av uppgraderingsprocessen. Processen innebär ett tätt samarbete mellan bygg-, arkitekt- och teknologiavdelningen.

Inspektionsapplikation

Applikationen används vid inspektion av fastigheter. Inspektionerna skickas digitalt till interna system eller till underleverantörer. Målet med applikationen är att öka effektiviteten i inspektioner och samla data som kan ligga till grund för bättre beslut.

Erbjudandeapplikation

Akelius tar emot cirka 10 000 erbjudanden om att köpa fastigheter per år. Bolagets egenutvecklade applikation samlar data som ger en bättre förståelse för marknaden, förbättrar transaktionsprocessen och ger Akelius bättre förutsättningar i förhandlingar med säljare.

Hållbarhet och miljöpolicy

Som en långsiktig investerare förstår Akelius vikten av att agera ansvarsfullt och att skapa bättre boende ur miljösynpunkt. Akelius handlingsplan för hållbarhet tar upp alla aspekter av verksamheten. Från miljöeffektiva fastigheter till hållbar utveckling av verksamheten. Bolaget har interna arkitekter och satsar på kvalitetsprodukter för att säkerställa långsiktig hållbarhet. Akelius strävar efter en design som är smakfull, förädlad och varaktig.

Akelius generella mål är att:

- förbättra hållbarhet i hela leverantörskedjan genom riktlinjer
- förse våra hyresgäster med ett bättre boende
- agera etiskt och alltid respektera mänskliga rättigheter
- försäkra hälsa och säkerhet för anställda och hyresgäster
- eliminera skadliga material
- förbättra kvaliteten och effektiviteten i fastigheterna

Hållbarhetsmålen är en integrerad del av verksamheten. Till år 2020 siktar Akelius på att reducera energi- och vattenförbrukningen i fastigheterna med tio procent.

Akelius bedriver nedan arbete utifrån ett hållbarhetsperspektiv:

- Att systematiskt hålla nere förbrukning av vatten, energi, kemikalier och skadliga material.
- Användning av långvariga material - att nya material och produkter som används vid renovering och uppgradering är långsiktigt hållbara med hög kvalitet.
- Att hellre reparera än ersätta - om tekniskt möjligt reparerar och behåller Akelius hellre originalelementen än att kasta och ersätta.
- Inventarieapplikationen - arbete mot att minska antalet komponenter som kastas, såsom kylar och frysar med idén om att komponenter som är i bra skick och inte äldre än fem år kan återanvändas i icke uppgraderade lägenheter. Intern applikation som kallas ”Inventarieapplikationen” ska underlätta för återanvändandet av gamla komponenter för de anställda.
- Produktcertifiering och etiketter - det är den bästa indikatorn på att produkter produceras hållbart.
- Avfallshanteringssystem på plats i alla Akelius fastigheter.
- Utsläpp - i syfte att reducera växthusgaser skapas möjligheter för alternativ transport till och från kontoret.

Medarbetare

Antal anställda uppgick till 1 403 per 30 juni 2019. Nedanstående tabell visar antal anställda per nedan angivna datum.

	30 jun 2019	30 jun 2018	2018	2017	2016
Antal anställda	1 403	1 100	1 326	876	734

Regelefterlevnad

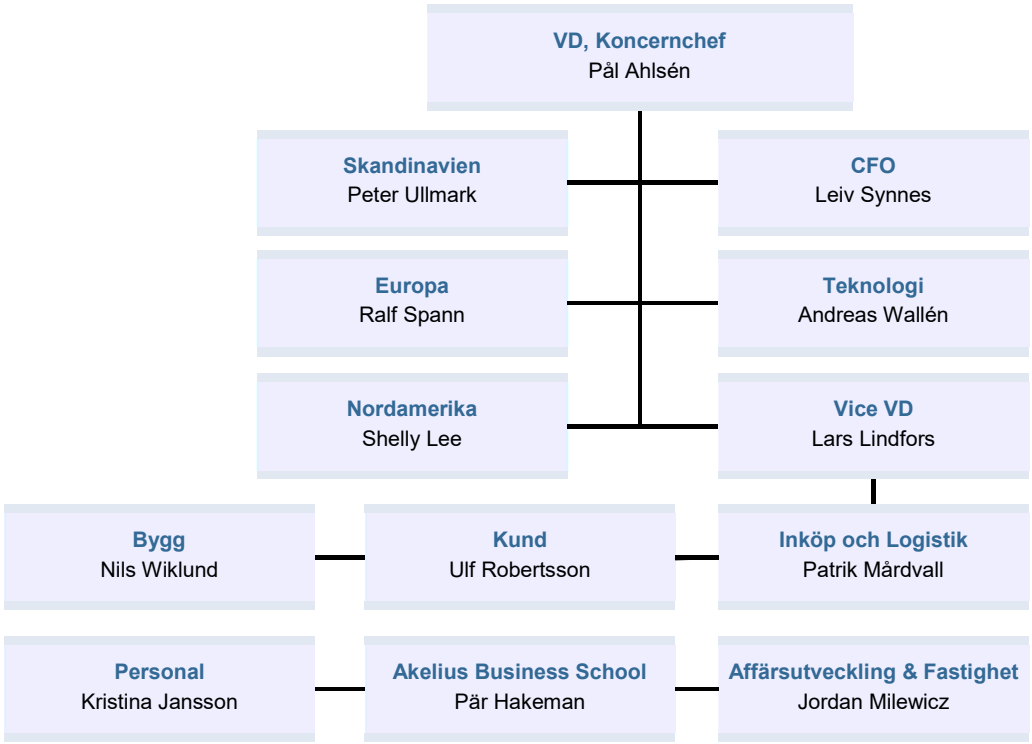
Styrelsen fastslår årligen en riskbaserad plan för den granskning Akelius internrevision har att genomföra, en granskning som innefattar regelefterlevnad.

Styrelsens revisionsutskott övervakar företagsledningens arbete med intern kontroll, redovisning, fastighetvärdering, skattehantering och regelefterlevnad.

Företagsledningen granskar löpande de interna processerna, delvis genom rapporteringen från genomförd internkontroll.

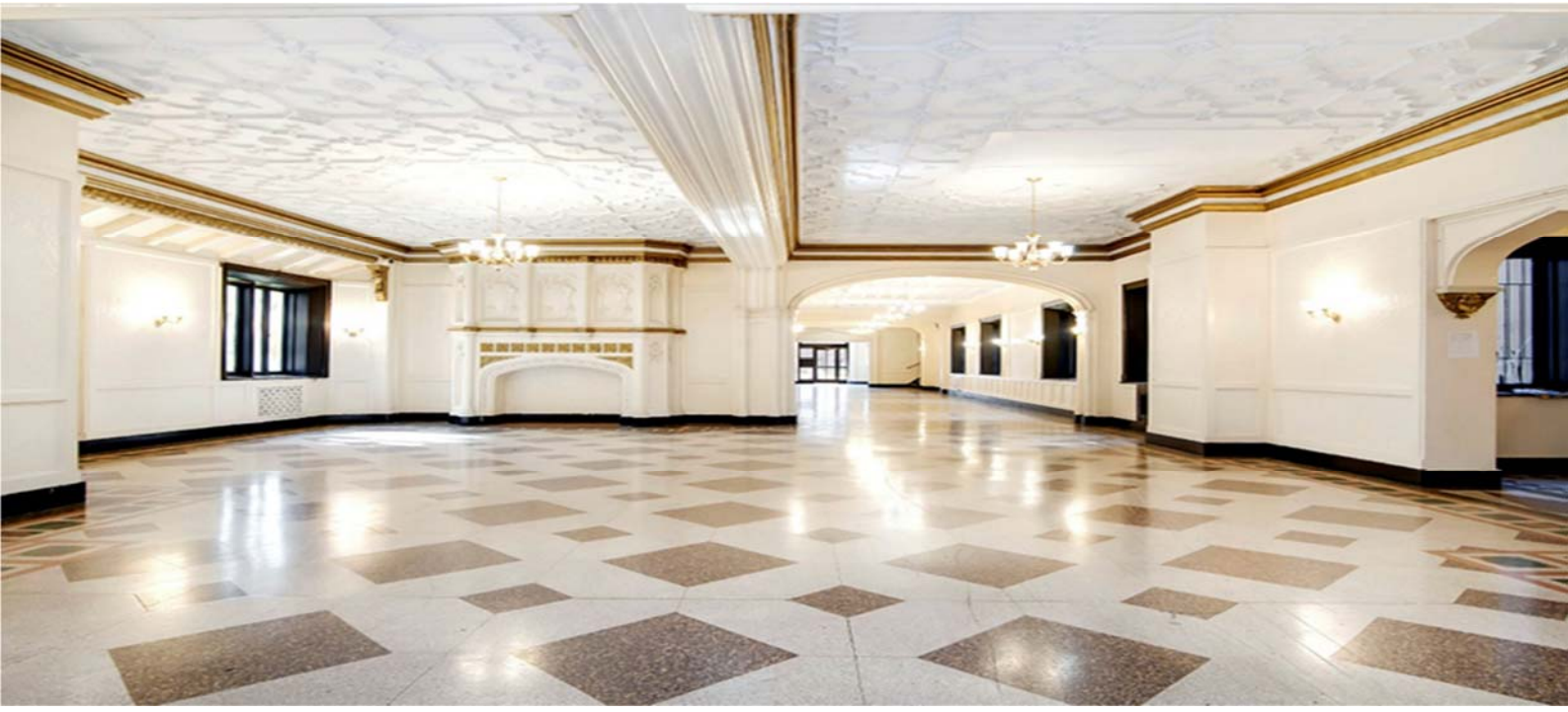
Organisation

Akelius har en decentraliserad organisation. Personal i respektive stad ansvarar och hanterar drift av fastighetsbeståndet inklusive investeringar och fastighetstransaktioner. Akelius städer är uppdelade i tre regioner, Skandinavien, Europa och Nordamerika. Centrala avdelningar ger support till regionerna genom bland annat utbildning, systemutveckling och specialistkompetens. Den decentraliserade organisationen bidrar till effektiv förvaltning och de centrala avdelningarna bidrar till att verksamheten sköts effektivt och på ett likartat sätt.





2400 Bathurst Street, Forest hill north, Toronto.



95 Linden Boulevard, Brooklyn, New York

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet finns i storstäderna Berlin, Hamburg, München, Paris, London, Toronto, Montreal, New York, Boston, Washington D.C., Köpenhamn, Stockholm och Malmö. En samlad förteckning över alla Koncernens fastigheter återfinns i bilaga 1, "Fastighetsförteckning". I bilaga 2, "Värderingsrapporter", återfinns rapporter av externa värderingsfirmor med värderingar av samtliga Koncernens fastigheter.

Övergripande bild av fastighetsbeståndet per 30 juni 2019[109]



		Tusentals kvm			Verkligt värde				
Stad	Antal Lägen-heter	Bostäder	Lokaler	Totalt	meur	Andel procent	eur/ kvm	Direktavkast-ningskrav, procent	Diskonterings-ränta, procent
Berlin	13 940	875	70	945	2 930	24	3 101	3,4	5,4
Stockholm	5 917	423	32	455	1 598	13	3 506	2,7	4,7
Malmö	4 067	266	83	349	944	8	2 703	3,2	5,2
New York	1 724	117	4	121	943	8	7 767	4,2	6,2
Toronto	4 132	223	5	228	938	8	4 120	4,2	6,2
Hamburg	4 347	242	11	253	932	8	3 675	3,8	5,8
London	2 242	88	15	103	889	7	8 671	4,1	6,1
Montreal	3 859	259	1	260	749	6	2 886	4,3	6,3
Boston	974	63	0	63	504	4	8 003	4,3	6,3
Paris	1 543	48	5	53	389	3	7 300	4,1	6,1
Washington D.C.	1 082	81	4	85	374	3	4 357	4,7	6,7
Köpenhamn	1 031	83	6	89	314	3	3 554	2,9	4,9
München	748	41	2	43	237	2	5 522	3,3	5,2
Övriga	1 830	114	7	121	458	3	3 808	3,8	5,8
Summa	**47 436**	**2 923**	**245**	**3 168**	**12 199**	**100**	**3 850**	**3,7**	**5,6**

[109] Information från Bolagets system.

Köp jan–jun 2019

Stad	Antal lägenheter	Total yta kvm	Förvärvspris, meur
Totalt	**350**	**28 170**	**94**
Montreal	179	12 513	30
Berlin	110	7 522	23
Washington D.C.	0	3 881	20
Stockholm	26	2 248	13
Toronto	24	1 355	4
Hamburg	11	651	2
Köln	0	0	2

Försäljningar jan–jun 2019 på 89 procent över förvärvskostnad

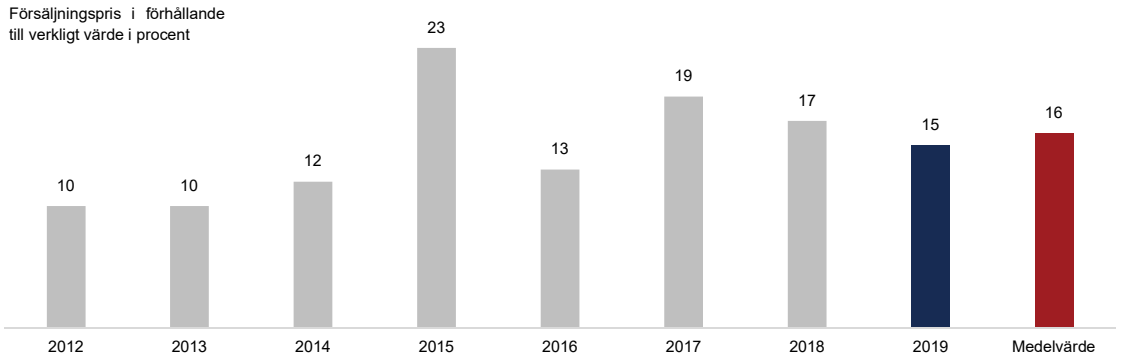
Stad	Antal lägenheter	Total yta kvm	Försäljningspris, meur	Förvärvspris + investeringar, meur
Totalt	**3 357**	**291 339**	**743**	**394**
Stockholm	2 341	229 720	509	252
Södra Tyskland	1 011	61 349	233	141
Hamburg	5	270	1	1

Avtalade men ej frånträdda försäljningar, 84 procent över förvärvskostnad

Stad	Antal lägenheter	Total yta kvm	Försäljningspris, meur	Förvärvspris + investeringar, meur
Totalt	**3 984**	**251 576**	**996**	**543**
Södra Tyskland	1 829	120 465	453	256
München, Hamburg	1 492	87 195	420	204
Toronto	663	43 916	123	83

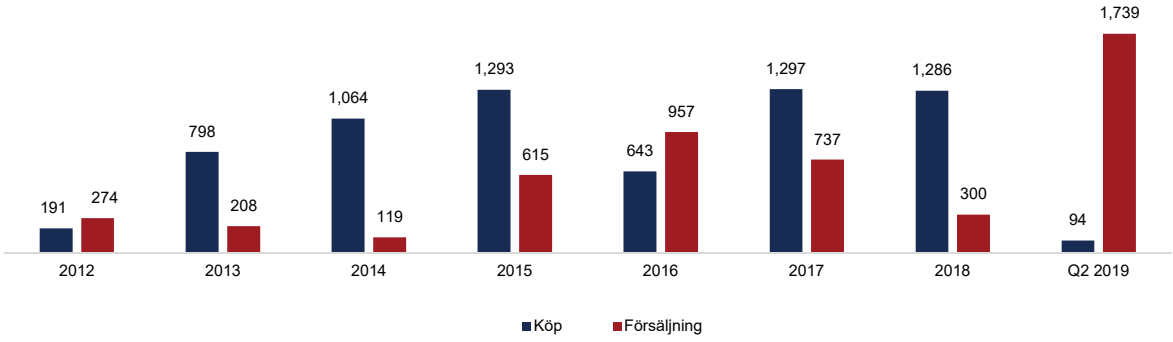
Försäljning 5 mdeur – 16 procent över verkligt värde[110]

Förmåga att skapa kassaflöde genom fastighetsförsäljning



[110] Inkluderar avtalade och bindande försäljningar som ännu inte är stängda (2019).

Nettoförsäljning 2019 – operation öka rating till BBB+[111]



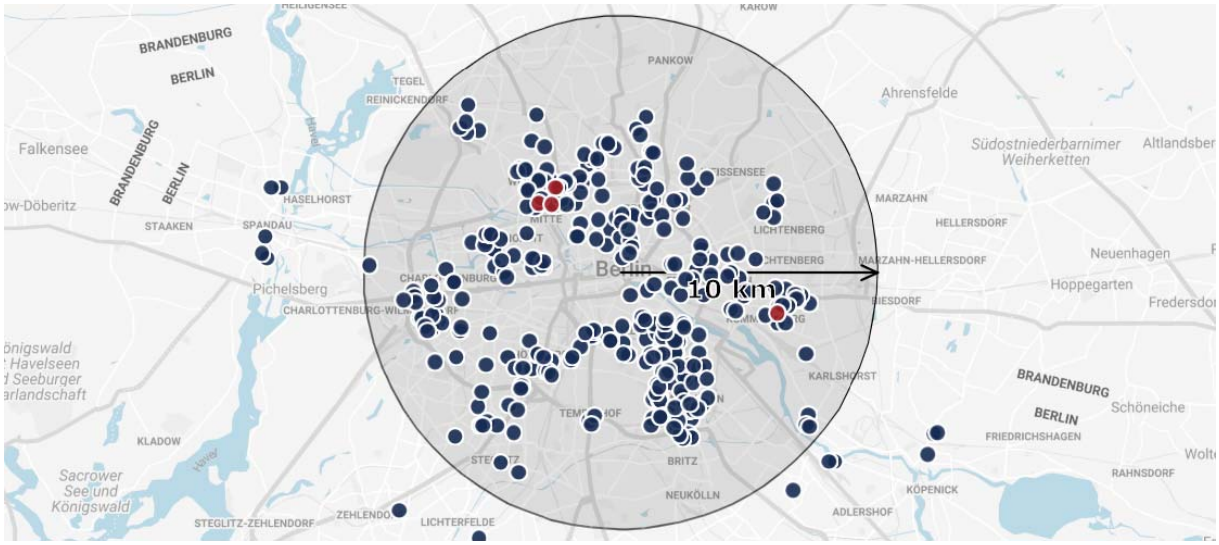


Karl-Kunger-Straße 17, Alt-Treptow, Berlin

[111] Inkluderar avtalade försäljningar för 2019.

Tyskland

Berlin



● ***köpta fastigheter*** ● ***jämförbara fastigheter***

För definition av jämförbara fastigheter, se avsnitt ”*Utvald finansiell information*”.

Fastighetsportfölj*	2017	2018	H1 2019
Verkligt värde, meur	2 390	2 854	2 930
Andel av verkligt värde, procent	22	23	24
Direktavkastningskrav, procent	3,41	3,39	3,39
Andel uppgraderade lägenheter, procent	35	37	40
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	63	63	63
Walkscore	91	91	91

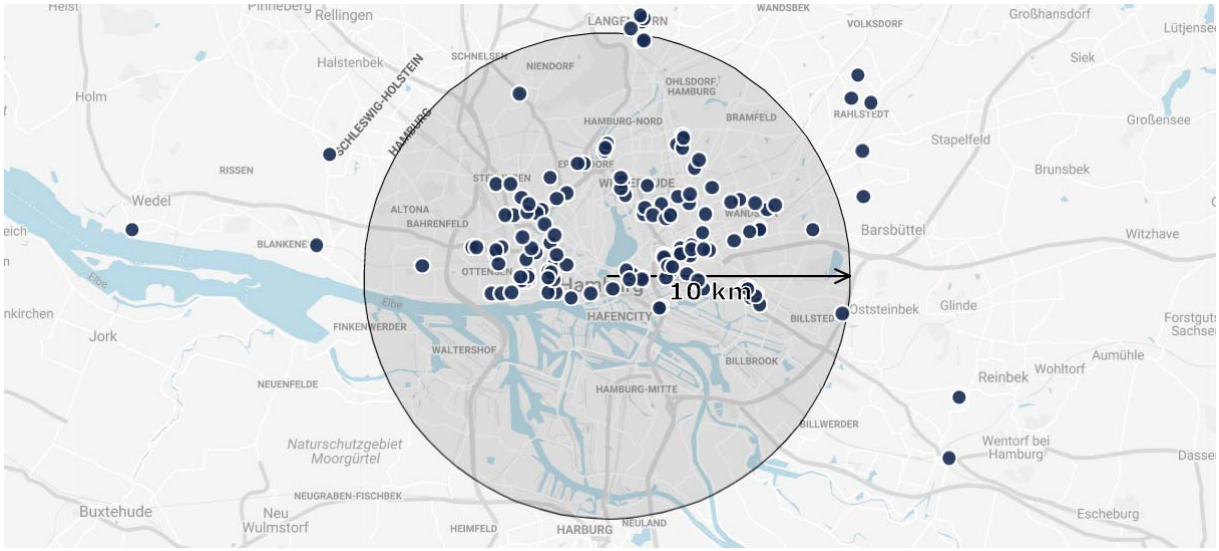
*Information från Bolagets system.

Medelhyra bostäder*	**EUR/kvm/mån**
Totalportfölj, 1 juli 2018	8,30
Försäljning fastigheter	-
Jämförbar portfölj, 1 juli 2018	8,30
Ökning i jämförbar portfölj	0,73
Jämförbar portfölj, 1 juli 2019	9,03
Inköp fastigheter	-0,02
Total portfölj, 1 juli 2019	9,01

*Information från Bolagets system.

Vakansgrad bostäder	2017	2018	H1 2019
Reell vakansgrad, procent	1,5	1,5	0,9
Lägenheter under uppgradering	5,5	6,3	5,5
Vakansgrad	7,0	7,8	6,4

Hamburg



● ***jämförbara fastigheter***

För definition av jämförbara fastigheter, se avsnitt ”*Utvald finansiell information*”.

Fastighetsportfölj*	2017	2018	H1 2019
Verkligt värde, meur	828	903	932
Andel av verkligt värde, procent	8	7	8
Direktavkastningskrav, procent	3,78	3,77	3,76
Andel uppgraderade lägenheter, procent	51	52	54
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	56	56	56
Walkscore	87	87	87

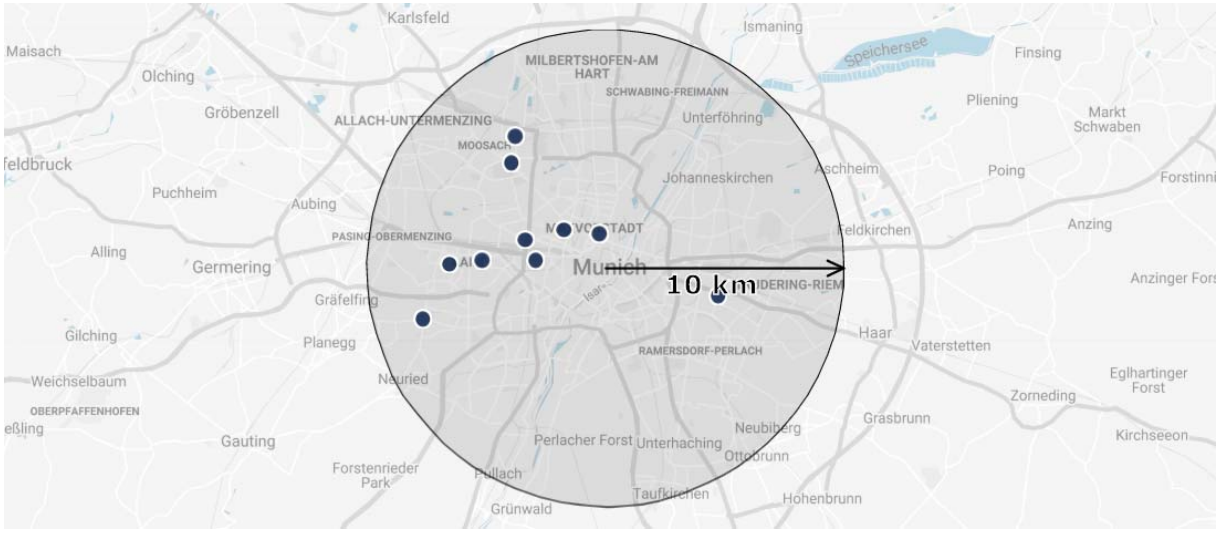
*Information från Bolagets system.

Medelhyra bostäder*	**EUR/kvm/mån**
Totalportfölj, 1 juli 2018	10,91
Försäljning fastigheter	-
Jämförbar portfölj, 1 juli 2018	10,91
Ökning i jämförbar portfölj	0,50
Jämförbar portfölj, 1 juli 2019	11,42
Inköp fastigheter	-0,02
Total portfölj, 1 juli 2019	11,40

*Information från Bolagets system.

Vakansgrad bostäder	2017	2018	H1 2019
Reell vakansgrad, procent	1,2	0,8	0,6
Lägenheter under uppgradering	5,0	4,9	5,8
Vakansgrad	6,2	5,7	6,4

München



● ***jämförbara fastigheter***

För definition av jämförbara fastigheter, se avsnitt ”*Utvald finansiell information*”.

Fastighetsportfölj*	2017	2018	H1 2019
Verkligt värde, meur	180	195	237
Andel av verkligt värde, procent	2	2	2
Direktavkastningskrav, procent	3,61	3,61	3,25
Andel uppgraderade lägenheter, procent	42	44	47
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	55	55	55
Walkscore	87	87	85

*Information från Bolagets system.

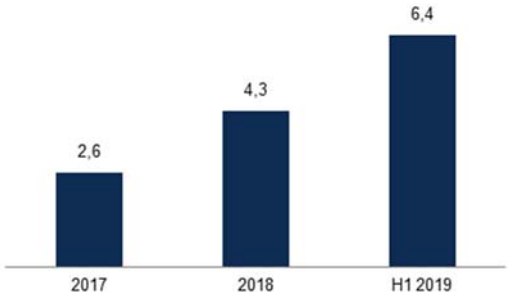
Medelhyra bostäder*	**EUR/kvm/mån**
Totalportfölj, 1 juli 2018	12,88
Försäljning fastigheter	-
Jämförbar portfölj, 1 juli 2018	12,88
Ökning i jämförbar portfölj	0,72
Jämförbar portfölj, 1 juli 2019	13,60
Inköp fastigheter	-0,02
Total portfölj, 1 juli 2019	13,58

*Information från Bolagets system.

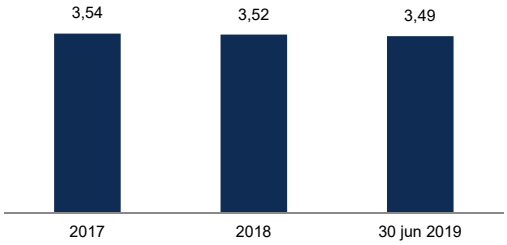
Vakansgrad bostäder	2017	2018	H1 2019
Reell vakansgrad, procent	0,7	1,6	3,5
Lägenheter under uppgradering	2,2	5,1	2,5
Vakansgrad	2,9	6,7	6,0

Nyckeltal Tyskland

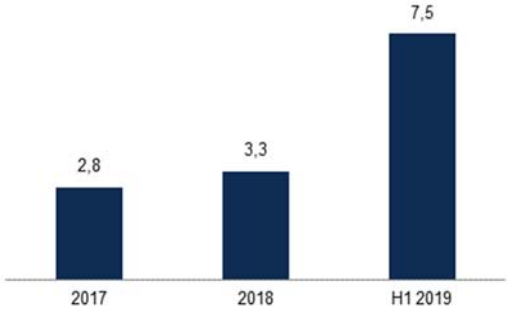
Tillväxt hyresintäkter, procent



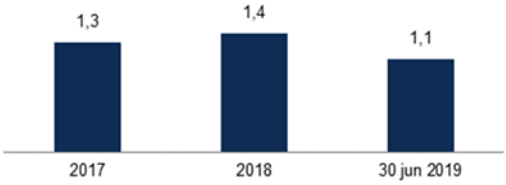
Direktavkastningskrav, procent



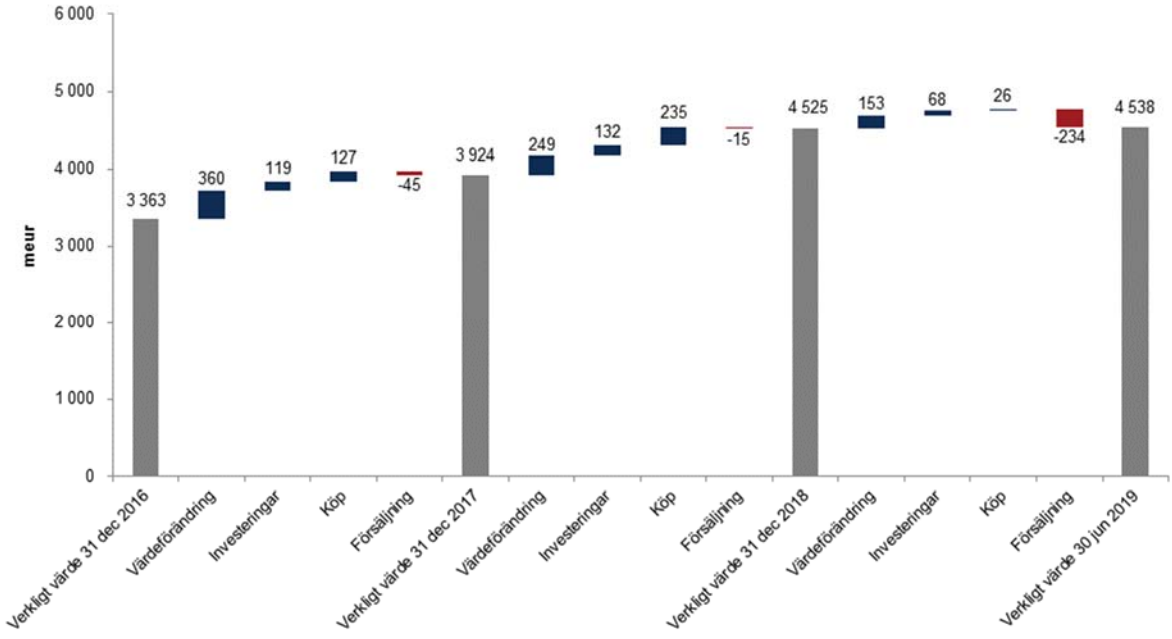
Tillväxt driftöverskott, procent



Reell vakansgrad bostäder, procent

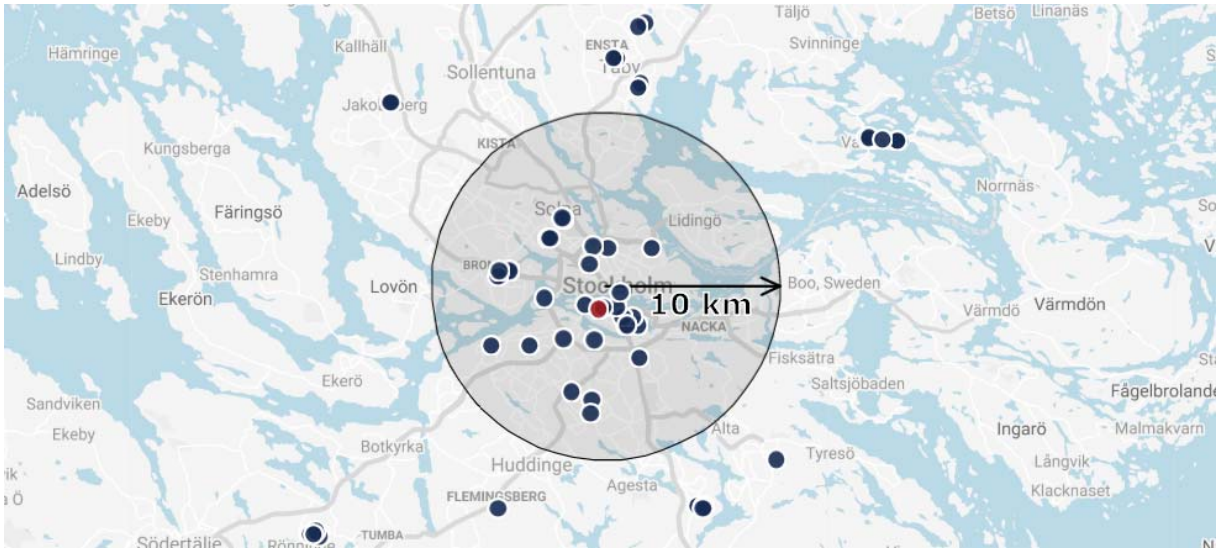


Utveckling verkligt värde



Sverige

Stockholm



● ***köpta fastigheter*** ● ***jämförbara fastigheter***

För definition av jämförbara fastigheter, se avsnitt ”*Utvald finansiell information*”.

Fastighetsportfölj*	2017	2018	H1 2019
Verkligt värde, meur	2 149	2 017	1 598
Andel av verkligt värde, procent	20	16	13
Direktavkastningskrav, procent	2,85	2,84	2,69
Andel uppgraderade lägenheter, procent	45	48	50
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	72	73	72
Walkscore	59	66	68

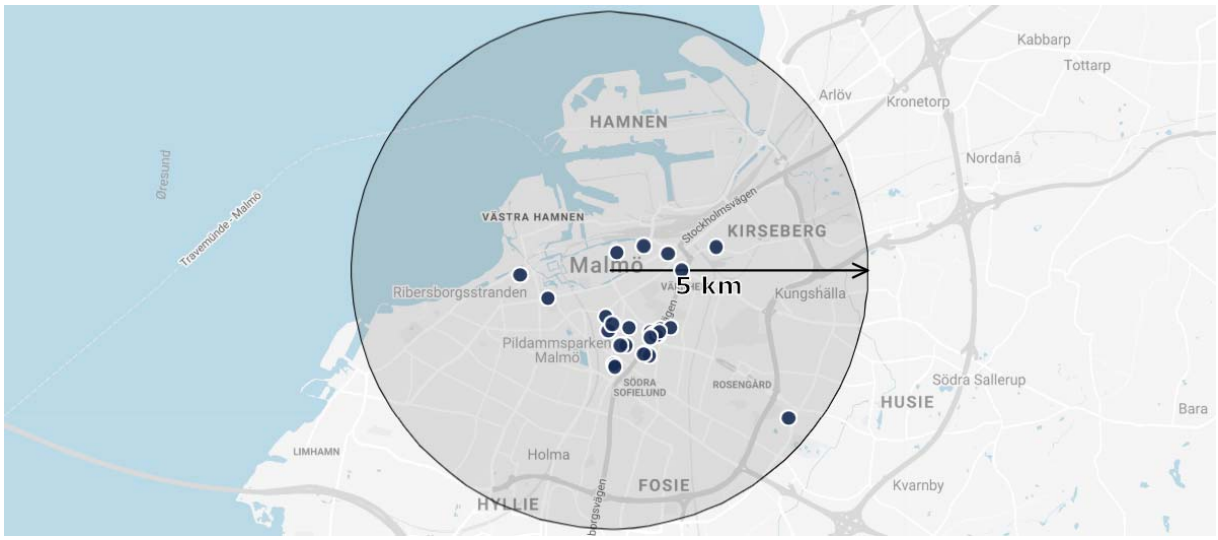
*Information från Bolagets system.

Medelhyra bostäder*	**SEK/kvm/år**
Totalportfölj, 1 juli 2018	1 289
Försäljning fastigheter	7
Jämförbar portfölj, 1 juli 2018	1 296
Ökning i jämförbar portfölj	44
Jämförbar portfölj, 1 juli 2019	1 340
Inköp fastigheter	1
Total portfölj, 1 juli 2019	1 341

*Information från Bolagets system.

Vakansgrad bostäder	2017	2018	H1 2019
Reell vakansgrad, procent	0,0	0,0	0,0
Lägenheter under uppgradering	1,2	2,4	2,0
Vakansgrad	1,2	2,4	2,0

Malmö



● ***jämförbara fastigheter***

För definition av jämförbara fastigheter, se avsnitt ”*Utvald finansiell information*”.

Fastighetsportfölj*	2017	2018	H1 2019
Verkligt värde, meur	926	949	944
Andel av verkligt värde, procent	9	8	8
Direktavkastningskrav, procent	3,16	3,20	3,23
Andel uppgraderade lägenheter, procent	48	52	55
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	65	65	65
Walkscore	89	91	91

*Information från Bolagets system.

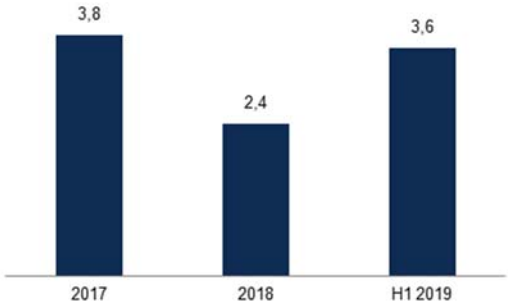
Medelhyra bostäder*	**SEK/kvm/år**
Totalportfölj, 1 juli 2018	1 339
Försäljning fastigheter	-
Jämförbar portfölj, 1 juli 2018	1 339
Ökning i jämförbar portfölj	46
Jämförbar portfölj, 1 juli 2019	1 385
Inköp fastigheter	-
Total portfölj, 1 juli 2019	1 385

*Information från Bolagets system.

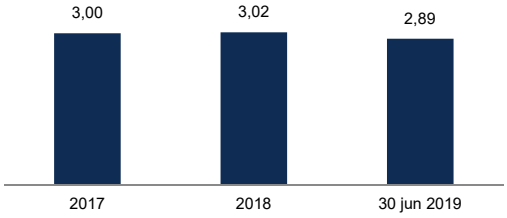
Vakansgrad bostäder	2017	2018	H1 2019
Reell vakansgrad, procent, 30 juni 2019	0,0	0,0	0,0
Lägenheter under uppgradering	0,9	1,6	1,0
Vakansgrad	0,9	1,6	1,0

Nyckeltal Sverige

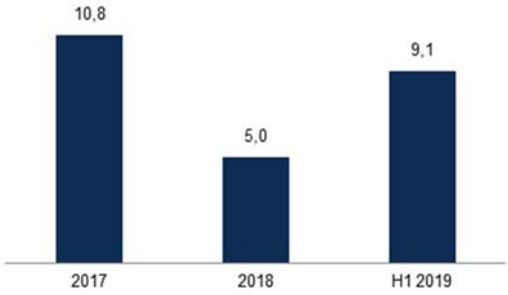
Tillväxt hyresintäkter, procent



Direktavkastningskrav, procent



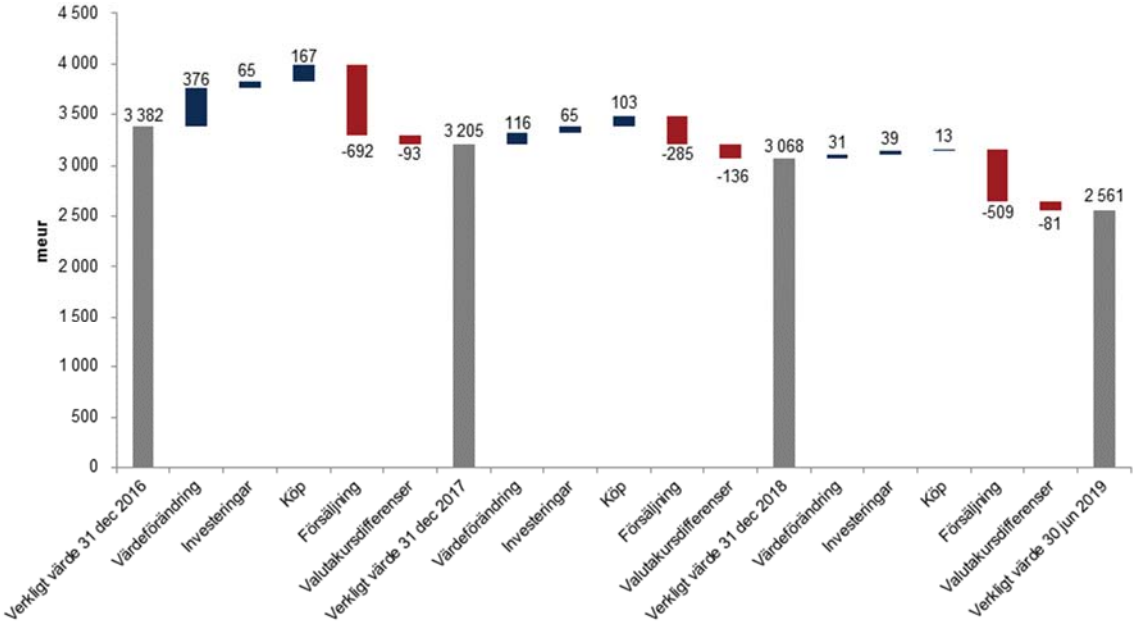
Tillväxt driftöverskott, procent



Reell vakansgrad bostäder, procent

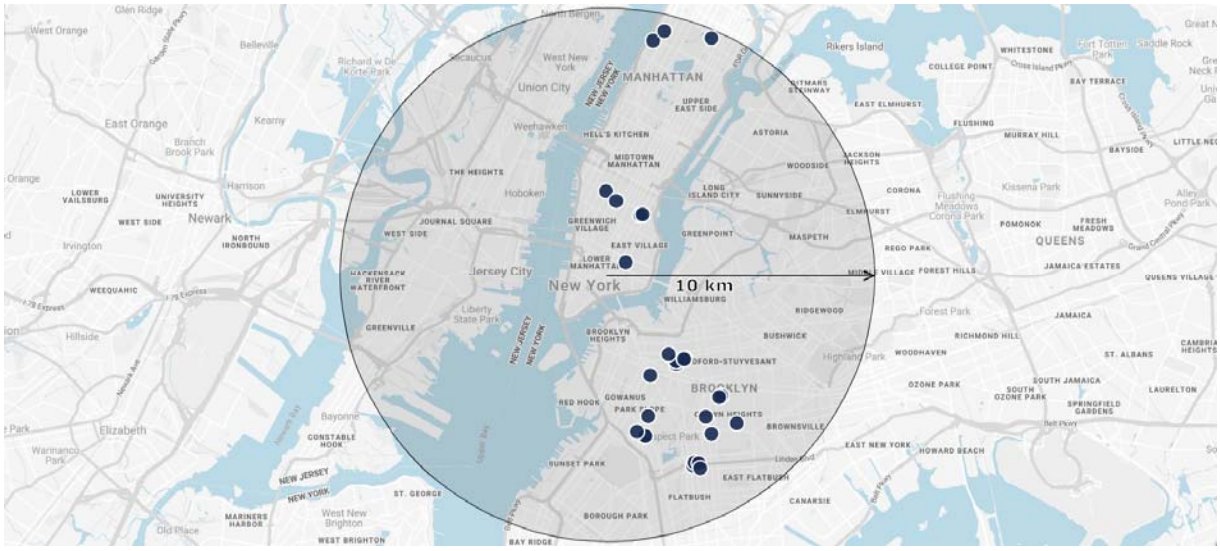


Utveckling verkligt värde



USA

New York



- ***jämförbara fastigheter***

För definition av jämförbara fastigheter, se avsnitt ”*Utvald finansiell information*”.

Fastighetsportfölj*	2017	2018	H1 2019
Verkligt värde, meur	658	924	943
Andel av verkligt värde, procent	6	7	8
Direktavkastningskrav, procent	4,26	4,22	4,18
Andel uppgraderade lägenheter, procent	23	28	33
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	65	68	68
Walkscore	97	97	96

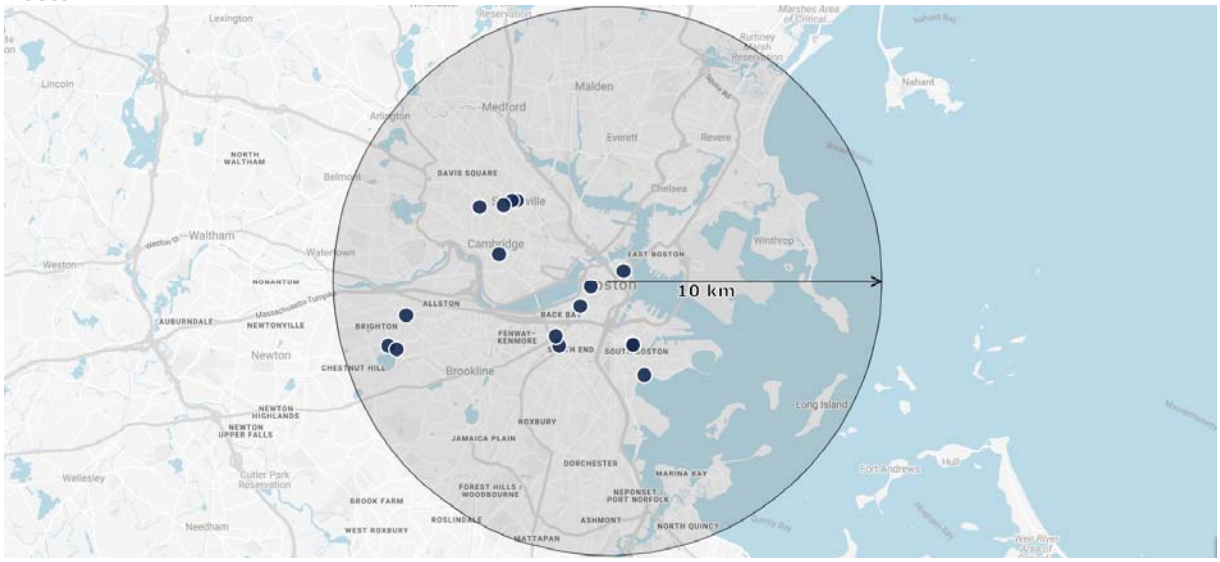
*Information från Bolagets system.

Medelhyra bostäder*	**usd/kvft/mån**
Totalportfölj, 1 juli 2018	2,86
Försäljning fastigheter	-
Jämförbar portfölj, 1 juli 2018	2,86
Ökning i jämförbar portfölj	0,14
Jämförbar portfölj, 1 juli 2019	3,00
Inköp fastigheter	-0,06
Total portfölj, 1 juli 2019	2,94

*Information från Bolagets system.

Vakansgrad bostäder	2017	2018	H1 2019
Reell vakansgrad, procent	2,3	2,4	2,6
Lägenheter under uppgradering	6,8	13,9	14,2
Vakansgrad	9,1	16,3	16,8

Boston



- ***jämförbara fastigheter***

För definition av jämförbara fastigheter, se avsnitt ”*Utvald finansiell information*”.

Fastighetsportfölj*	2017	2018	H1 2019
Verkligt värde, meur	394	480	504
Andel av verkligt värde, procent	4	4	4
Direktavkastningskrav, procent	4,34	4,26	4,25
Andel uppgraderade lägenheter, procent	50	59	65
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	65	64	64
Walkscore	87	87	89

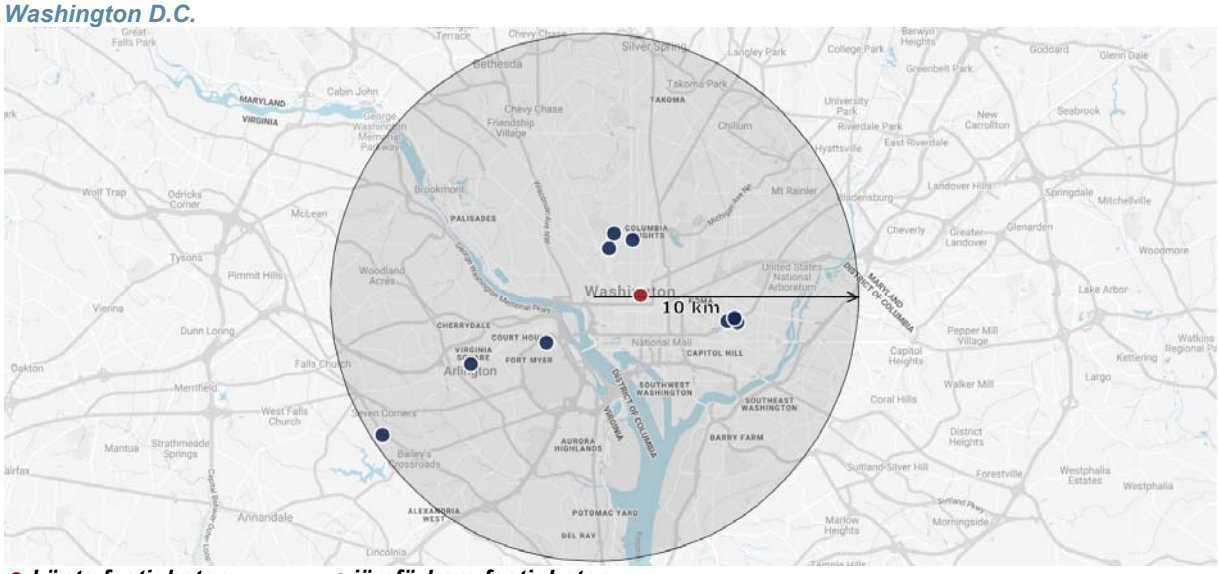
*Information från Bolagets system.

Medelhyra bostäder*	**usd/kvft/mån**
Totalportfölj, 1 juli 2018	3,52
Försäljning fastigheter	-
Jämförbar portfölj, 1 juli 2018	3,52
Ökning i jämförbar portfölj	0,14
Jämförbar portfölj, 1 juli 2019	3,66
Inköp fastigheter	-0,01
Total portfölj, 1 juli 2019	3,65

*Information från Bolagets system.

Vakansgrad bostäder	2017	2018	H1 2019
Reell vakansgrad, procent	2,7	3,2	1,7
Lägenheter under uppgradering	17,4	15,8	14,7
Vakansgrad	20,1	19,0	16,4

Washington D.C.



● ***köpta fastigheter*** ● ***jämförbara fastigheter***

För definition av jämförbara fastigheter, se avsnitt ”*Utvald finansiell information*”.

Fastighetsportfölj*	2017	2018	H1 2019
Verkligt värde, meur	147	337	374
Andel av verkligt värde, procent	1	3	3
Direktavkastningskrav, procent	4,83	4,73	4,67
Andel uppgraderade lägenheter, procent	26	22	67
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	72	75	75
Walkscore	86	86	87

*Information från Bolagets system.

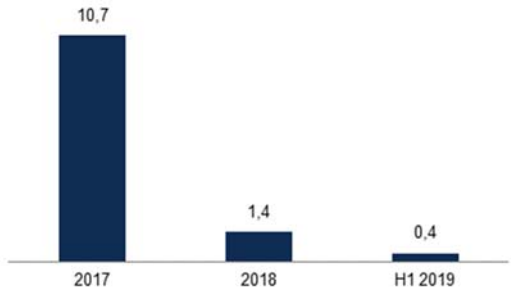
Medelhyra bostäder*	**usd/kvft/mån**
Totalportfölj, 1 juli 2018	1,92
Försäljning fastigheter	-
Jämförbar portfölj, 1 juli 2018	1,92
Ökning i jämförbar portfölj	0,20
Jämförbar portfölj, 1 juli 2019	2,12
Inköp fastigheter	0,28
Total portfölj, 1 juli 2019	2,40

*Information från Bolagets system.

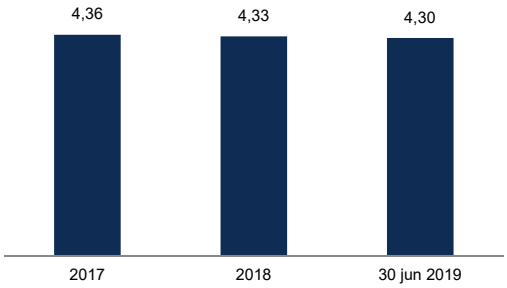
Vakansgrad bostäder	2017	2018	H1 2019
Reell vakansgrad, procent	1,3	3,4	3,8
Lägenheter under uppgradering	30,9	28,4	22,4
Vakansgrad	32,2	31,8	26,2

Nyckeltal USA

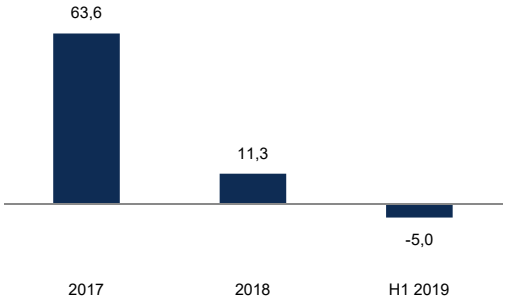
Tillväxt hyresintäkter, procent



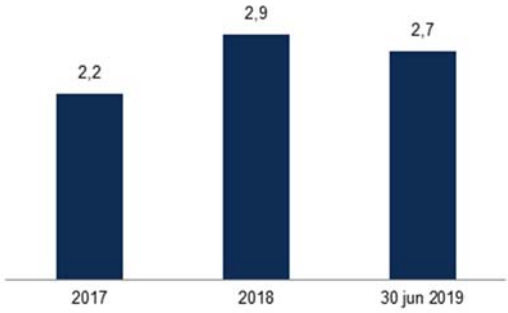
Direktavkastningskrav, procent



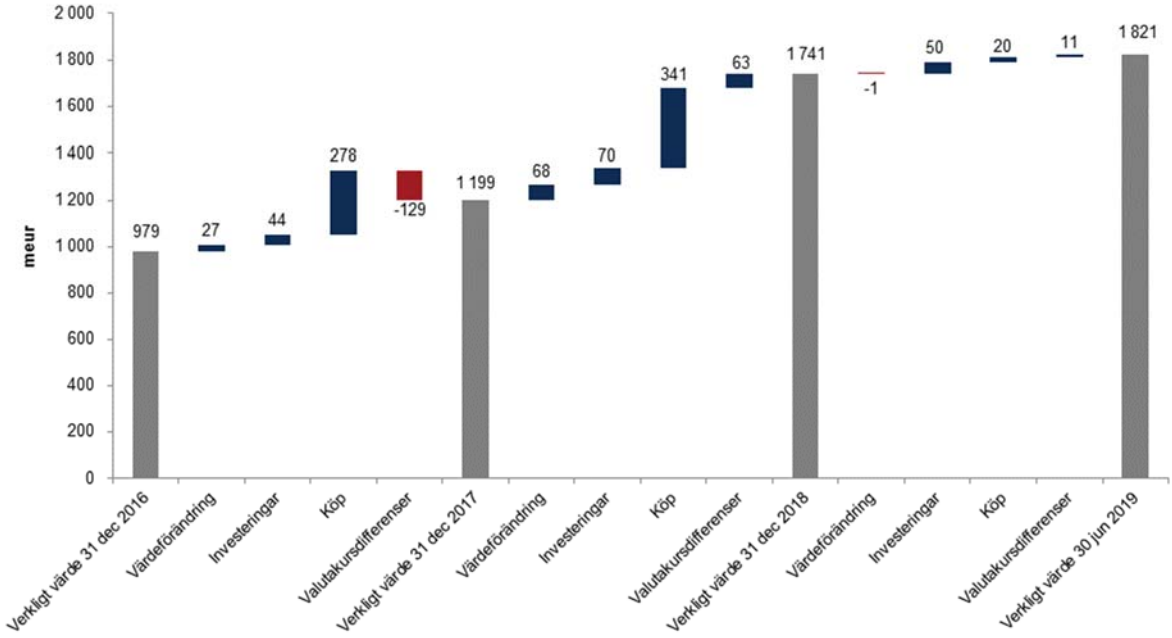
Tillväxt driftöverskott, procent



Reell vakansgrad bostäder, procent

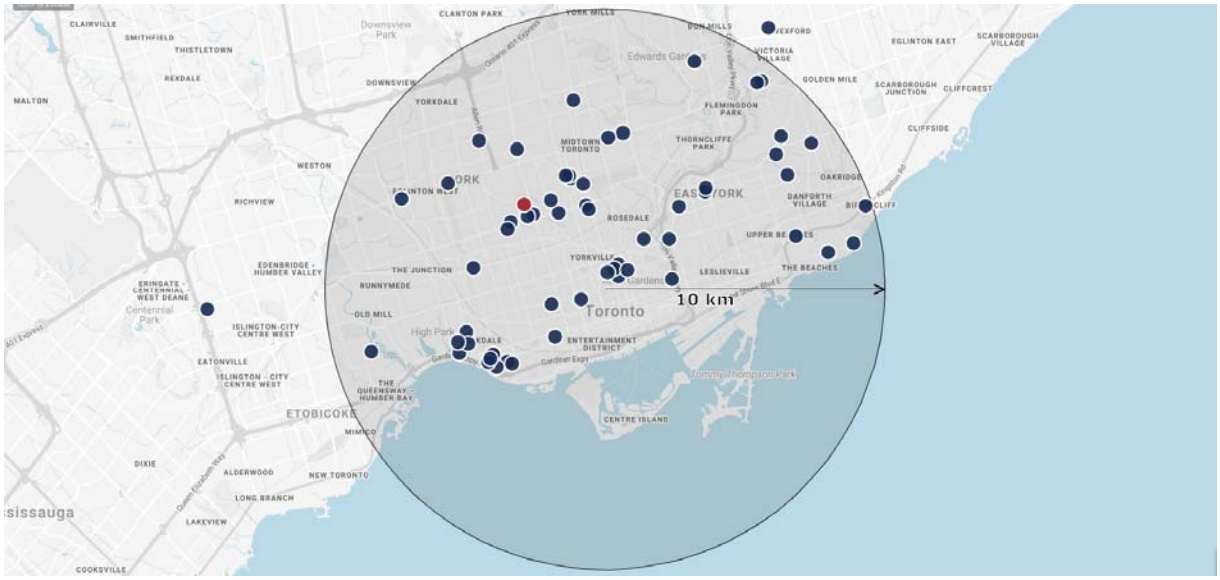


Utveckling verkligt värde



Kanada

Toronto



● ***köpta fastigheter*** ● ***jämförbara fastigheter***

För definition av jämförbara fastigheter, se avsnitt ”*Utvald finansiell information*”.

Fastighetsportfölj*	2017	2018	H1 2019
Verkligt värde, meur	688	837	938
Andel av verkligt värde, procent	6	7	8
Direktavkastningskrav, procent	4,22	4,18	4,19
Andel uppgraderade lägenheter, procent	45	43	45
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	55	54	54
Walkscore	83	82	82

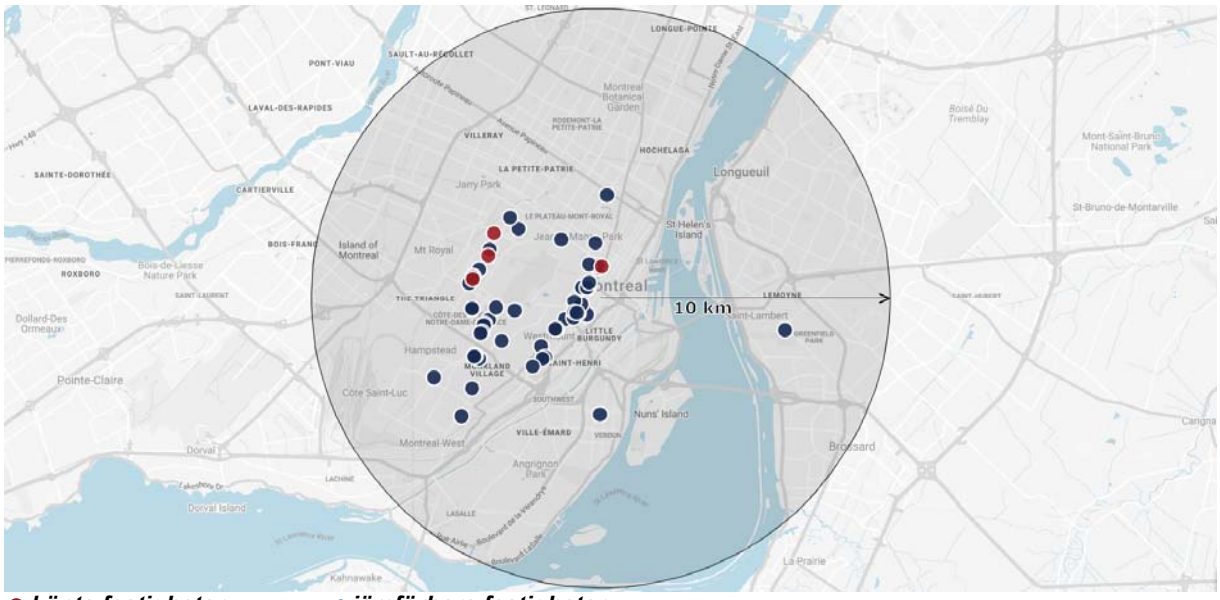
*Information från Bolagets system.

Medelhyra bostäder*	**cad/kvft/mån**
Totalportfölj, 1 juli 2018	2,08
Försäljning fastigheter	-
Jämförbar portfölj, 1 juli 2018	2,08
Ökning i jämförbar portfölj	0,12
Jämförbar portfölj, 1 juli 2019	2,20
Inköp fastigheter	-
Total portfölj, 1 juli 2019	2,20

*Information från Bolagets system.

Vakansgrad bostäder	2017	2018	H1 2019
Reell vakansgrad, procent	0,5	1,9	3,6
Lägenheter under uppgradering	3,8	8,7	7,2
Vakansgrad	4,3	10,6	10,8

Montreal



● ***köpta fastigheter*** ● ***jämförbara fastigheter***

För definition av jämförbara fastigheter, se avsnitt ”*Utvald finansiell information*”.

Fastighetsportfölj*	2017	2018	H1 2019
Verkligt värde, meur	306	650	749
Andel av verkligt värde, procent	3	5	6
Direktavkastningskrav, procent	4,46	4,35	4,29
Andel uppgraderade lägenheter, procent	44	35	42
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	70	67	67
Walkscore	89	91	92

*Information från Bolagets system.

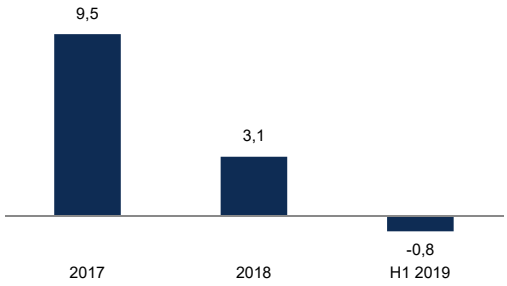
Medelhyra bostäder*	**cad/kvft/mån**
Totalportfölj, 1 juli 2018	1,69
Försäljning fastigheter	-
Jämförbar portfölj, 1 juli 2018	1,69
Ökning i jämförbar portfölj	0,03
Jämförbar portfölj, 1 juli 2019	1,72
Inköp fastigheter	-0,02
Total portfölj, 1 juli 2019	1,70

*Information från Bolagets system.

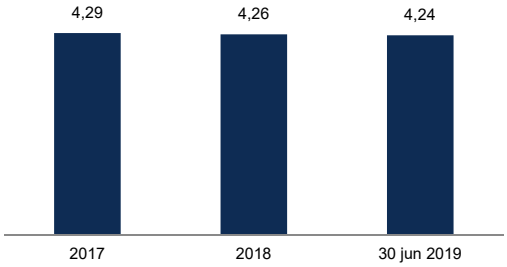
Vakansgrad bostäder	2017	2018	H1 2019
Reell vakansgrad, procent	0,8	2,7	2,1
Lägenheter under uppgradering	2,4	12,9	16,4
Vakansgrad	3,2	15,6	18,5

Nyckeltal Kanada

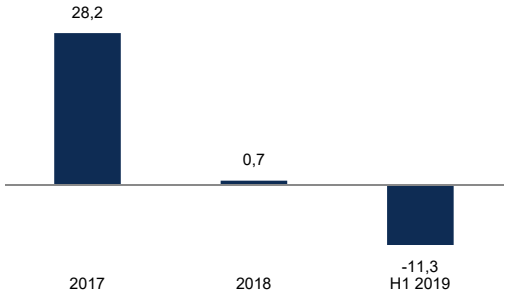
Tillväxt hyresintäkter, procent



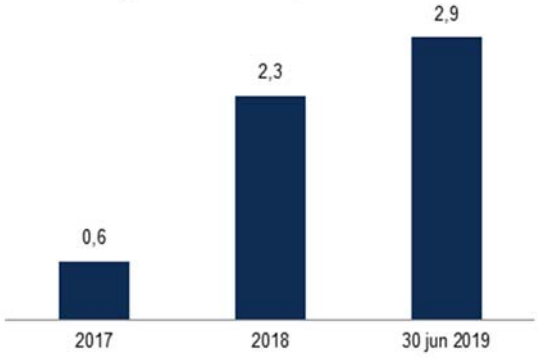
Direktavkastningskrav, procent



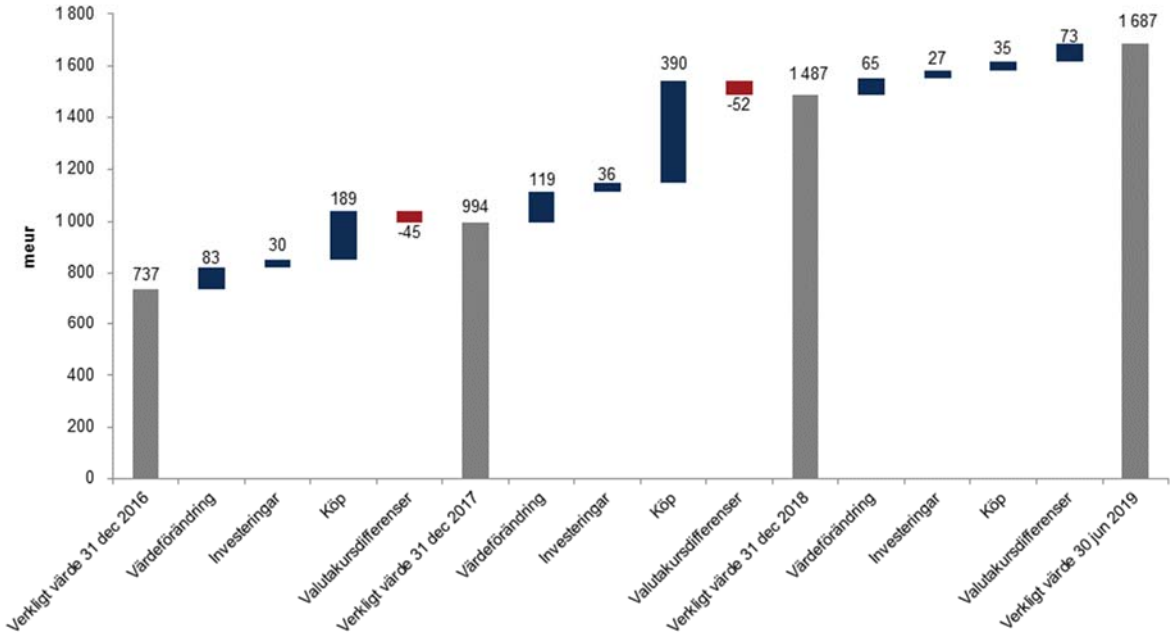
Tillväxt driftöverskott, procent



Reell vakansgrad bostäder, procent

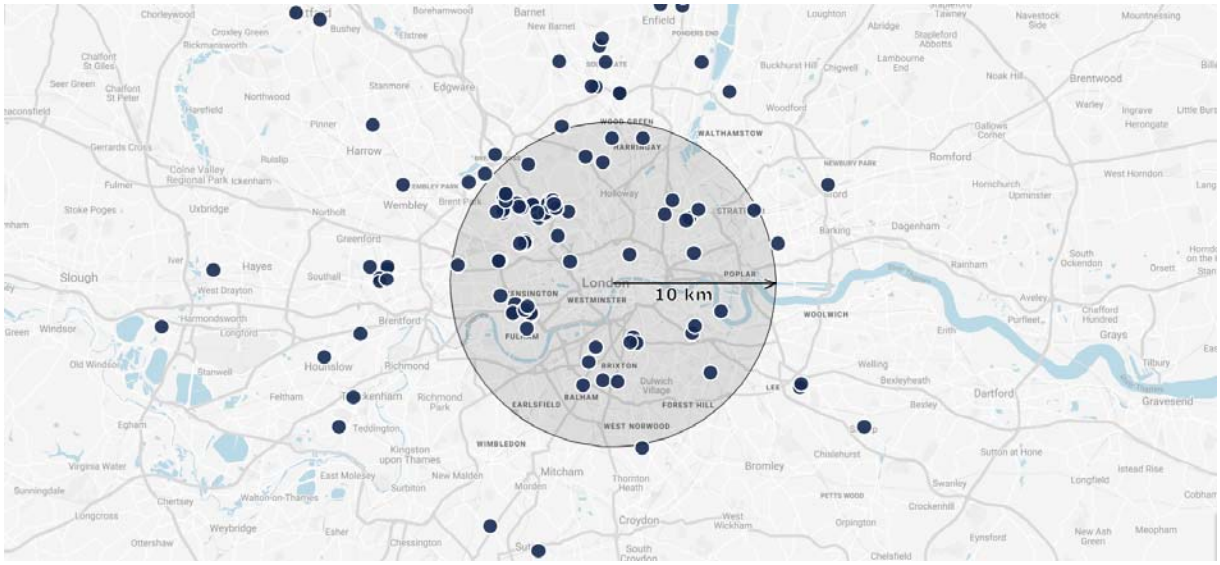


Utveckling verkligt värde



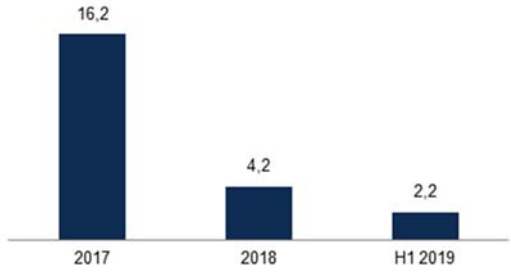
Storbritannien

London

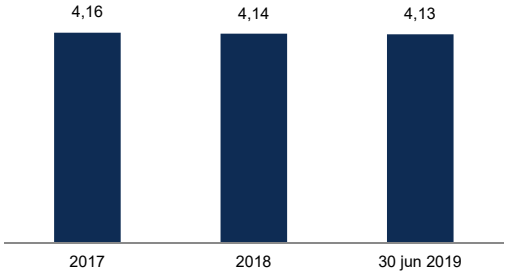

10 km
London
Slough
Hayes
Harrow
Wembley
Uxbridge
Greenford
Southall
Hounslow
Richmond
Brentford
Feltham
Twickenham
Teddington
Kingston upon Thames
Wimbledon
Mitcham
Croydon
Bromley
Dartford
Gravesend
Romford
Barking
Dagenham
Rainham
Grays
Enfield
Barnet
Edgware
Northwood
Pinner
Ruislip
Ickenham
Hillingdon
Greenford
Ealing
Chiswick
Hammersmith
Fulham
Kensington
Westminster
Holborn
Islington
Hackney
Tower Hamlets
Stratford
Walthamstow
Wood Green
Tottenham
Finsbury Park
Camden
Paddington
Brixton
Clapham
Balham
Tooting
Streatham
Earlsfield
Wandsworth
Putney
Richmond Park
Kew
Isleworth
Hounslow
Heathrow
Staines
Windsor
Eton
Egham
Virginia Water
Chertsey
Weybridge
Esher
Surbiton
Kingston
New Malden
Morden
Thornton Heath
Croydon
Sutton
Orpington
Bromley
Chislehurst
Sidcup
Bexleyheath
Welling
Woolwich
Lee
Forest Hill
Dulwich
West Norwood
Crystal Palace
Penge
Beckenham
Eltham
Greenwich
Canary Wharf
Poplar
Limehouse
Shoreditch
Whitechapel
Aldgate
Bethnal Green
Hackney
Leyton
Walthamstow
Chingford
Woodford
Buckhurst Hill
Loughton
Epping
Harlow
Waltham Abbey
Cheshunt
Hoddesdon
Broxbourne
Watford
Rickmansworth
Chorleywood
Chalfont St Peter
Chalfont St Giles
Gerrards Cross
Beaconsfield
Amersham
High Wycombe
Marlow
Maidenhead
Slough
Windsor
Ascot
Bracknell
Wokingham
Reading
Henley-on-Thames
Oxford
Aylesbury
Leighton Buzzard
Luton
Dunstable
Hemel Hempstead
St Albans
Hatfield
Welwyn Garden City
Stevenage
Hitchin
Letchworth
Baldock
Royston
Cambridge
Saffron Walden
Bishop's Stortford
Harlow
Epping
Brentwood
Billericay
Basildon
Southend-on-Sea
Rochford
Canvey Island
Tilbury
Grays
Purfleet
Dartford
Gravesend
Northfleet
Swanley
Sevenoaks
Tonbridge
Maidstone
Ashford
Canterbury
Whitstable
Herne Bay
Margate
Ramsgate
Dover
Folkestone
Hythe
Romney Marsh
Rye
Hastings
Bexhill
Eastbourne
Lewes
Brighton
Hove
Worthing
Littlehampton
Bognor Regis
Chichester
Havant
Portsmouth
Southsea
Gosport
Fareham
Eastleigh
Southampton
Winchester
Andover
Basingstoke
Alton
Farnham
Guildford
Woking
Weybridge
Esher
Epsom
Ewell
Sutton
Carshalton
Wallington
Croydon
Coulsdon
Purley
Caterham
Oxted
Godstone
Reigate
Redhill
Horley
Gatwick
Crawley
East Grinstead
Uckfield
Heathfield
Battle
Hastings
Rye
Tenterden
Ashford
Maidstone
Sittingbourne
Faversham
Whitstable
Canterbury
Margate
Ramsgate
Dover
Deal
Sandwich
Thanet
Isle of Sheppey
Sheerness
Queenborough
Rochester
Chatham
Gillingham
Strood
Dartford
Erith
Bexley
Sidcup
Orpington
Petts Wood
Chislehurst
Bromley
Beckenham
Penge
Anerley
Crystal Palace
Norwood
Streatham
Tooting
Balham
Clapham
Brixton
Camberwell
Peckham
Dulwich
Forest Hill
Sydenham
Lewisham
Deptford
Greenwich
Woolwich
Plumstead
Abbey Wood
Thamesmead
Belvedere
Erith
Crayford
Bexleyheath
Welling
Kidbrooke
Blackheath
Charlton
Greenwich
Deptford
New Cross
Peckham
Camberwell
Brixton
Clapham
Battersea
Wandsworth
Putney
Barnes
Mortlake
Richmond
Kew
Brentford
Chiswick
Acton
Ealing
Southall
Hayes
Yiewsley
West Drayton
Iver
Uxbridge
Ruislip
Northwood
Pinner
Harrow
Wembley
Kingsbury
Queensbury
Edgware
Stanmore
Bushey

Nyckeltal Storbritannien

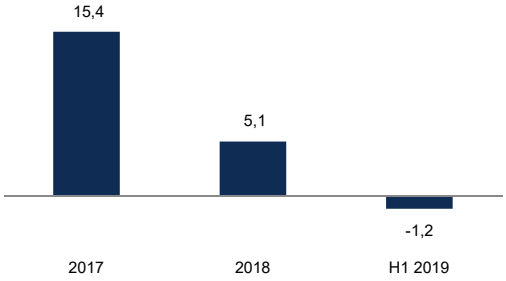
Tillväxt hyresintäkter, procent



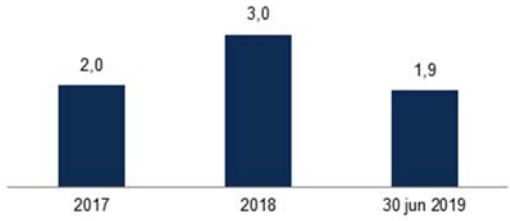
Direktavkastningskrav, procent



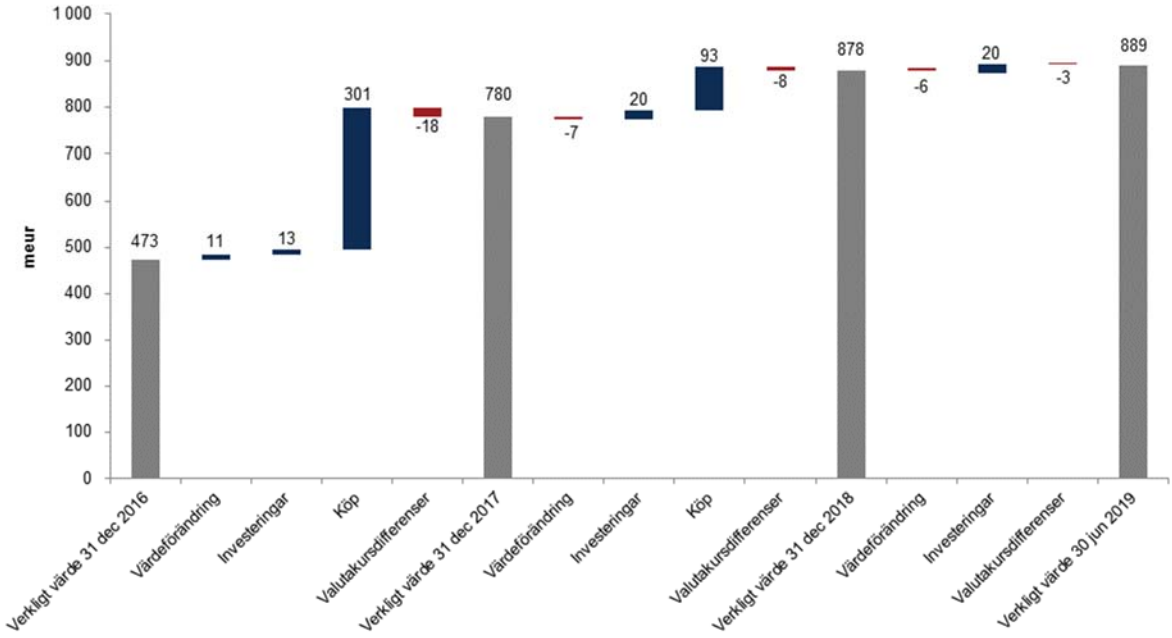
Tillväxt driftöverskott, procent



Reell vakansgrad bostäder, procent

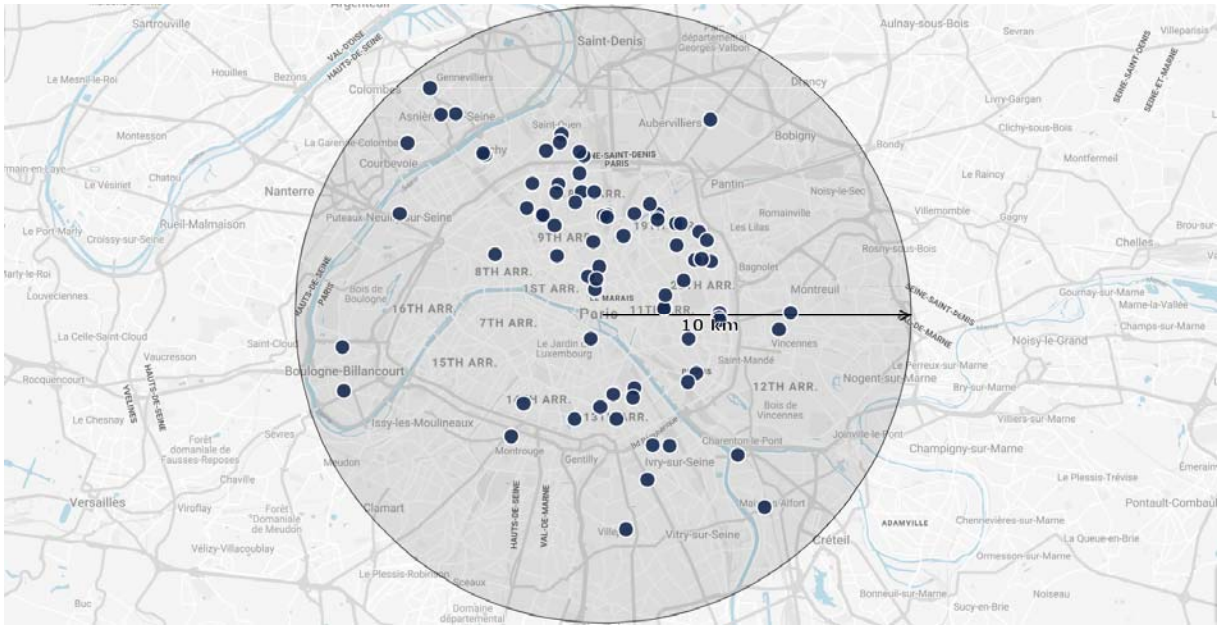


Utveckling verkligt värde



Frankrike

Paris



● ***jämförbara fastigheter***

För definition av jämförbara fastigheter, se avsnitt ”*Utvald finansiell information*”.

Fastighetsportfölj*	2017	2018	H1 2019
Verkligt värde, meur	245	380	389
Andel av verkligt värde, procent	2	3	3
Direktavkastningskrav, procent	4,16	4,06	4,06
Andel uppgraderade lägenheter, procent	17	18	22
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	29	31	31
Walkscore	97	97	97

*Information från Bolagets system.

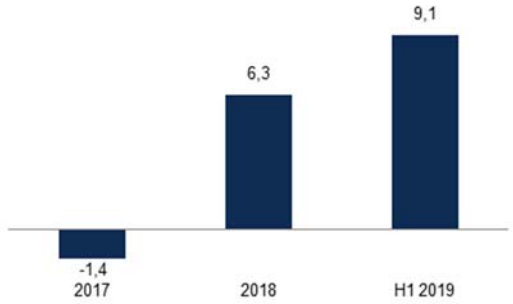
Medelhyra bostäder*	**EUR/kvm/mån**
Totalportfölj, 1 juli 2018	23,49
Försäljning fastigheter	-
Jämförbar portfölj, 1 juli 2018	23,49
Ökning i jämförbar portfölj	2,31
Jämförbar portfölj, 1 juli 2019	25,80
Inköp fastigheter	-1,47
Total portfölj, 1 juli 2019	24,33

*Information från Bolagets system.

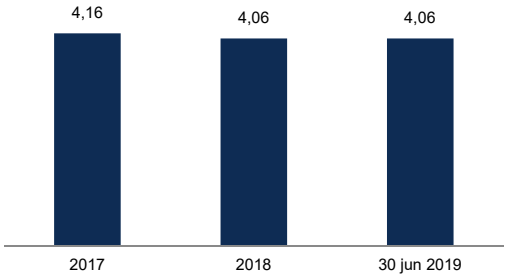
Vakansgrad bostäder	2017	2018	H1 2019
Reell vakansgrad, procent	1,3	1,8	0,9
Lägenheter under uppgradering	45,1	42,0	40,9
Vakansgrad	46,4	43,8	41,8

Nyckeltal Frankrike

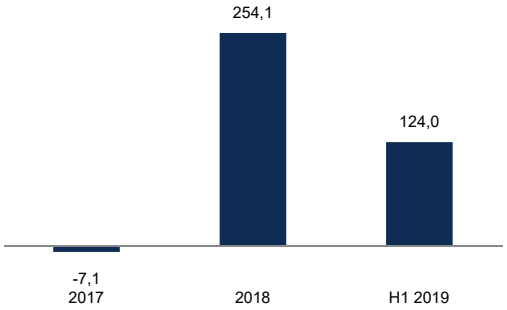
Tillväxt hyresintäkter, procent



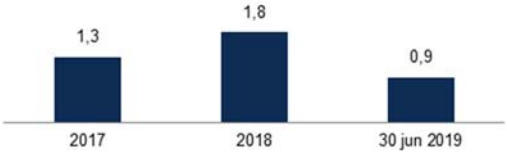
Direktavkastningskrav, procent



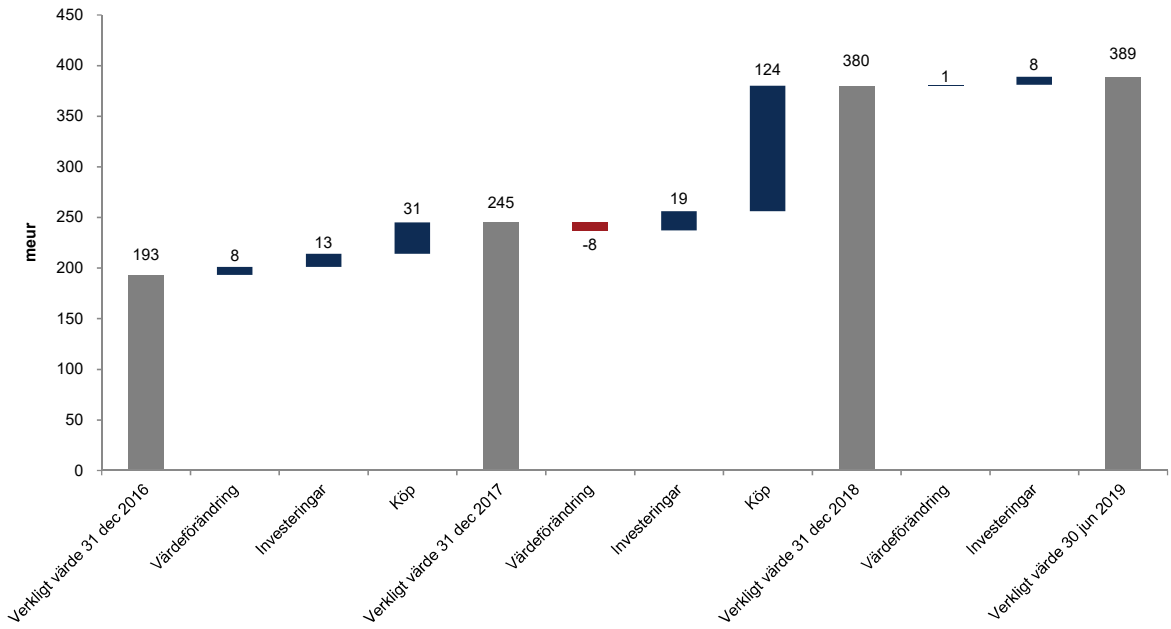
Tillväxt driftöverskott, procent



Reell vakansgrad bostäder, procent



Utveckling verkligt värde



Danmark

Köpenhamn



● ***jämförbara fastigheter***

För definition av jämförbara fastigheter, se avsnitt ”*Utvald finansiell information*”.

Fastighetsportfölj*	2017	2018	H1 2019
Verkligt värde, meur	277	300	314
Andel av verkligt värde, procent	3	2	3
Direktavkastningskrav, procent	3,09	2,99	2,92
Andel uppgraderade lägenheter, procent	24	32	36
Genomsnittlig storlek lägenheter, kvm	80	80	80
Walkscore	95	95	95

*Information från Bolagets system.

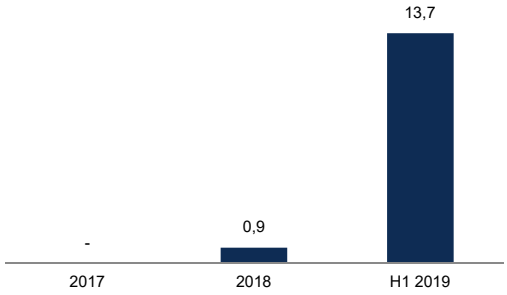
Medelhyra bostäder*	**dkk/kvm/år**
Totalportfölj, 1 juli 2018	960
Försäljning fastigheter	-
Jämförbar portfölj, 1 juli 2018	960
Ökning i jämförbar portfölj	79
Jämförbar portfölj, 1 juli 2019	1 039
Inköp fastigheter	-
Total portfölj, 1 juli 2019	1 039

*Information från Bolagets system.

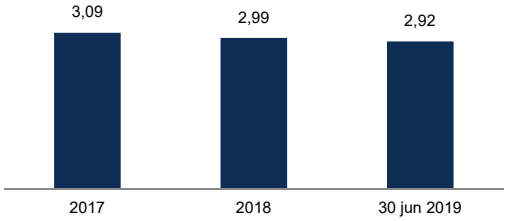
Vakansgrad bostäder	2017	2018	H1 2019
Reell vakansgrad, procent	0,6	0,1	0,2
Lägenheter under uppgradering	5,5	4,1	5,4
Vakansgrad	6,1	4,2	5,6

Nyckeltal Danmark

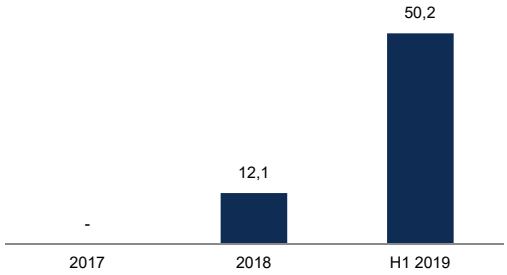
Tillväxt hyresintäkter, procent



Direktavkastningskrav, procent



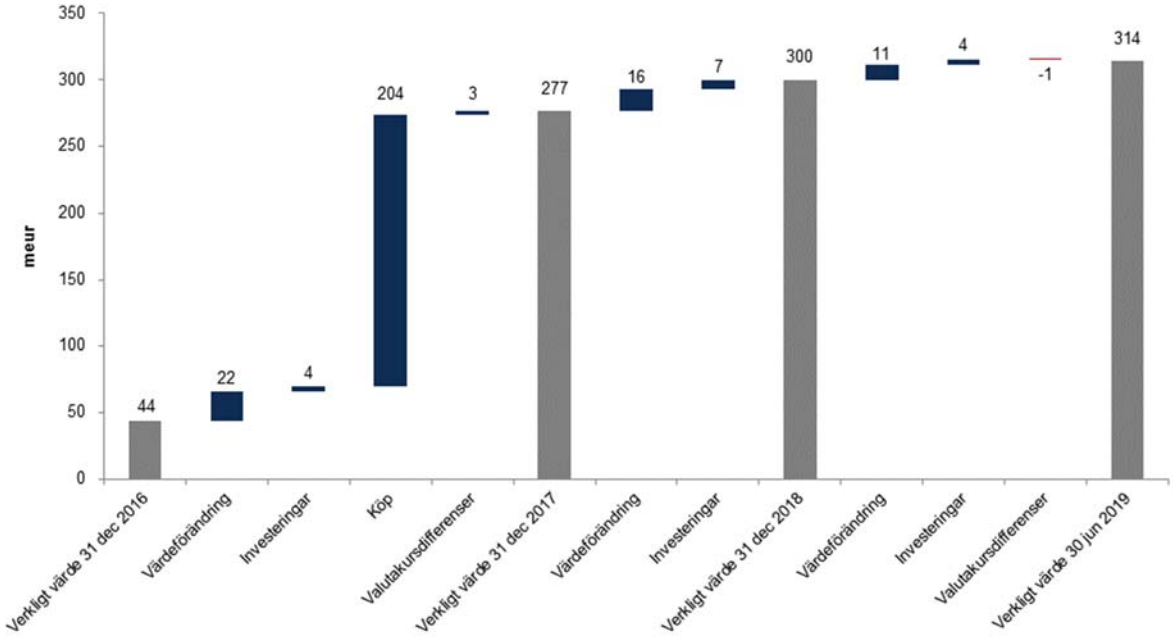
Tillväxt driftöverskott, procent



Reell vakansgrad bostäder, procent



Utveckling verkligt värde





28 rue Hermel, 18éme arrondissement, Paris

Utvald finansiell information

Nedanstående finansiella information avseende räkenskapsåren 2018, 2017 och 2016 är hämtad ur Akelius reviderade koncernräkenskaper, vilka är upprättade enligt IFRS. Nedanstående finansiella information avseende delårsperioden januari–juni 2019 med finansiella jämförelsesiffror för motsvarande period 2018 är upprättade i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och har hämtats från Koncernens delårsrapport avseende perioden januari–juni 2019 som översiktligt har granskats av Bolagets revisor. Koncernen har ändrat rapporteringsvaluta till euro per 1 januari 2018. Omräkning av jämförelseinformation har skett från svenska kronor till euro. Tillgångar och skulder har omräknats till euro till den valutakurs som rådde per respektive balansdag. Intäkter och kostnader har omräknats till euro till en genomsnittskurs som utgör en approximation av kurserna under perioden. Avsnittet bör läsas tillsammans med avsnittet "Kommentarer till den finansiella utvecklingen".

Resultaträkning

	Ej reviderad		***Reviderad***			
	meur		*meur*		*mkr*	
	2019 jan–jun	2018 jan–jun	2018 helår	2017 helår	2017 helår	2016 helår
Hyresintäkter	253	233	482	469	4 122	4 109
Fastighetskostnader	-107	-95	-195	-185	-1 387	-1 418
Underhåll	-15	-14	-28	-33	-322	-380
Driftöverskott	**131**	**124**	**259**	**251**	**2 413**	**2 311**
Central administration	-18	-13	-29	-22	-215	-134
Övriga intäkter och kostnader	3	3	3	0	1	26
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter[1]	35	0	-1	36	353	827
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter och rörelsefastigheter	210	374	547	841	8 103	11 779
Rörelseresultat	**361**	**488**	**779**	**1 106**	**10 655**	**14 809**
Ränteintäkter	1	0	1	0	2	4
Räntekostnader	-69	-61	-129	-117	-1 128	-1 138
Räntekostnader hybridobligation	-10	-5	-14	0	0	0
Övriga finansiella intäkter och kostnader	0	-2	-3	-5	-45	-33
Värdeförändring derivatinstrument	-20	3	0	0	-4	-322
Resultat före skatt	**263**	**423**	**634**	**984**	**9 480**	**13 320**
Skatt	-30	-95	-127	-178	-1 712	-2 958
Periodens resultat	**233**	**328**	**507**	**806**	**7 768**	**10 362**
Poster som kan komma att omklassificeras till resultatet:						
Valutakursförändringar	2	57	35	-156	-173	1 366
Förändring av valutasäkringsreserv	-20	-161	-113	38	370	-659
Skatt på förändring av valutasäkringsreserv	-2	35	23	-8	-81	145
Omvärderingsreserv[2]	1	2	2	1	14	0
Skatt på förändring av omvärderingsreserv	0	0	0	0	-2	0
Summa övrigt totalresultat	**-19**	**-67**	**-53**	**-125**	**128**	**852**
Periodens totalresultat	**214**	**261**	**454**	**681**	**7 896**	**11 214**

[1] 5 miljoner euro är relaterat till försäljningskostnader (helår 2018).
[2] Omvärderingsreserv utgörs av rörelsefastighet (helår 2018).

Balansräkning

	Ej reviderad		*Reviderad*			
	meur		*meur*		*mkr*	
	2019 30 jun	2018 30 jun	2018 31 dec	2017 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec
Tillgångar						
Immateriella anläggningstillgångar	14	7	11	6	59	49
Förvaltningsfastigheter	11 707	11 187	11 891	10 345	101 898	84 634
Rörelsefastigheter	52	38	39	35	344	0
Leasingavtal, nyttjanderätt	15	0	0	0	0	0
Materiella anläggningstillgångar	6	4	6	4	42	39
Derivatinstrument	0	0	2	3	31	0
Uppskjutna skattefordringar	1	0	1	1	4	6
Finansiella anläggningstillgångar	5	4	4	7	70	9
Summa anläggningstillgångar	**11 800**	**11 240**	**11 954**	**10 401**	**102 448**	**84 737**
Kundfordringar och andra fordringar	98	83	86	85	838	447
Derivatinstrument	0	0	14	3	28	9
Likvida medel	15	22	13	16	155	137
Tillgångar som innehas för försäljning[1]	440	0	449	244	2 402	3 108
Summa omsättningstillgångar	**553**	**105**	**562**	**348**	**3 423**	**3 701**
Summa tillgångar	**12 353**	**11 345**	**12 516**	**10 749**	**105 871**	**88 438**
Eget kapital och skulder						
Aktiekapital	187	211	211	204	1 851	1 770
Övrigt tillskjutet kapital	1 315	1 460	1 460	1 514	13 891	12 168
Valutaomräkningsreserv	-205	-222	-209	-154	1 036	935
Balanserad vinst inklusive årets resultat	4 171	3 654	3 830	3 327	31 293	23 872
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	**5 468**	**5 103**	**5 292**	**4 881**	**48 071**	**38 745**
Hybridlån	0	0	0	0	0	2 009
Innehav utan bestämmande inflytande	80	22	78	20	199	183
Summa eget kapital	**5 548**	**5 125**	**5 370**	**4 901**	**48 270**	**40 937**
Lån	4 644	4 360	5 180	4 431	43 641	29 932
Hybridobligation	499	499	499	0	0	0
Leasingavtal	13	0	0	0	0	0
Derivatinstrument	58	69	46	100	985	1 350
Uppskjutna skatteskulder	852	894	885	838	8 259	6 676
Avsättningar	1	1	1	0	1	0
Övriga skulder	17	14	16	15	145	72
Summa långfristiga skulder	**6 084**	**5 837**	**6 627**	**5 384**	**53 031**	**38 030**
Lån	307	245	339	316	3 115	8 163
Leasingavtal	2	0	0	0	0	0
Derivatinstrument	5	13	0	7	69	98
Avsättningar	0	2	1	2	19	0
Leverantörsskulder och andra skulder	343	123	121	110	1 084	932
Skulder som innehas för försäljning	64	0	58	29	283	278
Summa kortfristiga skulder	**721**	**383**	**519**	**464**	**4 570**	**9 471**
Summa eget kapital och skulder	**12 353**	**11 345**	**12 516**	**10 749**	**105 871**	**88 438**

[1] Hänförligt till förvaltningsfastigheter.

Kassaflödesanalys

	Ej reviderad		*Reviderad*			
	meur		*meur*		*mkr*	
	2019 jan–jun	2018 jan–jun	2018 helår	2017 helår	2017 helår	2016 helår
Driftöverskott	131	124	259	251	2 413	2 311
Central administration	-18	-13	-29	-22	-215	-134
Övriga intäkter och kostnader	0	2	3	1	7	23
Återläggning av avskrivningar och nedskrivningar	2	1	3	2	21	14
Erlagd ränta	-67	-61	-136	-98	-940	-1 226
Betald skatt	-2	-1	-3	-3	-28	-67
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	**46**	**52**	**97**	**131**	**1 258**	**921**
Förändring rörelsefordringar	-15	-6	1	-18	-166	-27
Förändring rörelseskulder	-3	-4	11	-2	-20	-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**28**	**42**	**109**	**111**	**1 072**	**864**
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-4	-2	-7	-2	-20	-28
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-216	-138	-349	-288	-2 777	-2 989
Köp av förvaltningsfastigheter	-94	-543	-1 186	-1 297	-12 490	-6 094
Förvärv av nettotillgångar	0	30	40	19	186	650
Försäljning av förvaltningsfastigheter	743	299	300	737	7 096	9 061
Försäljning av nettotillgångar	-49	-28	-31	-45	-431	-310
Köp och försäljning av övriga anläggningstillgångar	192	4	-8	-33	-317	405
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**572**	**-378**	**-1 241**	**-909**	**-8 753**	**695**
Nyemission	0	809	809	1 043	10 057	4 036
Förvärv av minoritetsaktier	0	1	5	1	5	8
Upptagna lån	889	1 327	3 650	2 192	21 112	19 862
Amortering av lån	-1 467	-960	-2 438	-1 356	-13 066	-18 641
Återköp av hybridlån	0	0	0	-227	-2 188	0
Köp och försäljning av derivatinstrument	-6	-8	-51	22	216	-1 377
Amortering IFRS leasing 16	-1	0	0	0	0	0
Utdelning stamaktier	0	-809	-809	-838	-8 060	-5 546
Utdelning preferensaktier	-18	-18	-37	-38	-376	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-603**	**342**	**1 129**	**799**	**7 700**	**-1 658**
Periodens kassaflöde	**-3**	**6**	**-3**	**1**	**19**	**-99**
Likvida medel vid periodens början	**13**	**16**	**16**	**14**	**137**	**238**
Valutakursförändring i likvida medel	5	0	0	1	-1	-2
Likvida medel vid periodens slut	**15**	**22**	**13**	**16**	**155**	**137**

Nyckeltal

	Ej reviderad	*Ej reviderad*	*Reviderad*	*Reviderad*	*Reviderad*	*Reviderad*
	meur	***meur***	***meur***	***meur***	***mkr***	***mkr***
	2019	2018	2018	2017	2017	2016
	30 jun	30 jun	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec
Riskkapital						
Eget kapital	5 548	5 125	5 370	4 901	48 270	40 937
Soliditet, procent	45	45	43	46	46	46
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	49	50	47	46	46	
Avkastning på eget kapital, procent	4	5	9	19	19	37
Substansvärde	6 526	6 101	6 284	5 840	57 520	
Utdelning						
Utdelning stamaktier			809	838	8 060	5 044
Utdelning på stamaktier, per aktie, SEK			2,80	2,75		2,75
Utdelning preferensaktier			37	38	376	377
Utdelning på preferensaktier, per aktie, SEK			20	20		20
Driftsresultat						
Hyresintäkter	253	233	482	469	4 122	4 109
Tillväxt hyresintäkter, procent	8,6	1,7	2,8	-0,6	0,3	3,1
Tillväxt hyresintäkter för jämförbara fastigheter, procent	3,7	3,4	3,2	5,1	5,1	4,1
Driftöverskott	131	124	259	251	2 413	2 311
Tillväxt driftöverskott, procent	5,4	1,7	3,3	4,4	4,4	6,3
Tillväxt driftöverskott för jämförbara fastigheter, procent	3,9	6,2	5,1	10,7	10,7	8,0
Överskottsgrad, procent	51,7	53,2	53,6	53,4	53,4	51,7
Justerad överskottsgrad, procent	65,5	67,5	69,3	68,0	68,0	66,2
Räntebärande skulder						
Belåningsgrad säkerställda lån, procent	15	16	19	18	18	24
Belåningsgrad, procent	40	40	44	44	44	43
Ej pantsatta tillgångar/icke säkerställd senior skuld	1,87	1,89	1,74	1,63	1,63	1,18
Räntetäckningsgrad	4,2	4,8	2,8	4,7	4,7	4,5
Räntetäckningsgrad exklusive realiserad värdetillväxt	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9
Medelränta, procent	2,58	2,64	2,64	2,58	2,58	2,62
Räntebindning, år	4,6	5,2	4,5	5,3	5,3	4,5
Kapitalbindning, år	5,7	5,5	5,7	5,6	5,6	5,0
Fastigheter						
Antal lägenheter	47 436	47 733	50 407	47 177	47 177	46 516
Uthyrningsbar area i tusental kvm	3 168	3 242	3 422	3 228	3 228	3 236
Reell vakansgrad bostäder, procent	1,3	1,1	1,4	0,9	0,9	1,1
Vakansgrad bostäder, procent	9,5	8,5	9,6	6,6	6,6	5,0
Verkligt värde, euro/kvm, kr/kvm	3 850	3 463	3 617	3 292	32 421	27 116
Direktavkastning, procent	3,66	3,61	3,67	3,60	3,60	3,82
Förändring direktavkastningskrav, procentenheter	-0,01	-0,01	0,02	-0,22	-0,22	-0,49
Ingående verkligt värde fastigheter	12 379	10 624	10 624	9 171	87 739	72 764
Värdeförändring	254	379	553	886	8 554	12 715
Investering	216	138	349	288	2 777	2 989
Köp	94	543	1 286	1 297	12 490	6 094
Försäljning	-743	-299	-300	-737	-7 096	-9 061
Valutakursdifferenser	-1	-160	-133	-281	180	2 238
Utgående verkligt värde fastigheter	12 199	11 225	12 379	10 624	104 644	87 739

Definitioner

Nyckeltal	Definition/Beräkning	Syfte
Avkastning på eget kapital	Totalresultat delat med ingående eget kapital.	Visar vilken avkastning som ges på ägarnas investerade kapital.
Belåningsgrad	Netto räntebärande skulder delat med nettotillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Belåningsgrad, säkerställda lån	Netto räntebärande skulder minskat med ej säkerställda räntebärande lån delat med nettotillgångar.	Nyckeltalet belyser finansiell risk.
Direktavkastning	Kapitaliseringsräntan som används vid restvärdes-beräkning vid skattning av fastigheters verkliga värde. Definieras som den avkastning fastigheten förväntas ge vid oförändrat driftöverskott och oförändrade fastighetspriser.	Används för att bedöma fastigheternas driftnetto.
Direktavkastning, procent	Driftöverskott på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens början.	Anges för att mäta direktavkast-ningen på fastighetsbeståndet.
Diskonteringsränta	Definieras som den avkastning fastigheten förväntas ge.	Används främst för att beräkna verkligt värde på fastigheter.
Driftöverskott	Hyresintäkter reducerade med fastighetskostnader.	Används vid nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden och restvärde vid skattningen av fastigheters verkliga värde.
Driftöverskott jämförbara fastigheter	Jämförelse av driftöverskottet för de fastigheter som ägts under hela de jämförda perioderna.	Jämförbara fastigheter appliceras på driftöverskott för att möjliggöra jämförelse.
Ej pantsatt kvot	Ej pantsatta tillgångar minus likvida tillgångar delat med senior ej säkerställd skuld minus likvida tillgångar.	Används för att bedöma ej pantsatta tillgångar i förhållande till ej säkerställd senior räntebärande skuld.
Fastighetsbestånd	Förvaltningsfastigheter, rörelsefastigheter, samt förvaltningsfastigheter klassificerade som tillgångar som innehas för försäljning.	Summerar de olika redovisningsdefinitionerna av fastigheter.
Fastighetskostnader	I posten ingår direkta fastighetskostnader såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt.	Visar de direkta kostnaderna för fastigheter.
Finansnetto	Nettot av ränteintäkter, räntekostnader, övriga finansiella intäkter och kostnader samt värdeförändring av derivat.	Summerar finansiella intäkter och kostnader och används för att förklara de finansiella posternas bidrag till resultat före skatt.
Hyresintäkter	Hyresvärde med avdrag för vakanser, hyresrabatter.	Mäter nettot av finansiell verksamhet.
Hyresintäkter jämförbara fastigheter	Jämförelse av hyresintäkterna för de fastigheter som ägts under hela de jämförda perioderna.	Jämförbara fastigheter appliceras på hyresintäkter för att möjliggöra jämförelse.
Hyresvärde	12 månader hyra för lägenheter inklusive marknadshyra för lediga lägenheter. Utveckling av hyresvärdet de senaste 12 månaderna, fördelat på avyttringar, förvärv och jämförbar portfölj.	Visar vad som redovisningsmässigt ingår i bolagets hyresintäkter.
Jämförbara fastigheter	De fastigheter som ägts under hela perioderna som jämförs. Det innebär att fastigheter som förvärvats eller avyttrats under någon av perioderna som jämförs exkluderas.	Underlättar analysen och jämförelsen mellan olika perioder, då fastigheter som inte återfinns i alla perioder exkluderas.
Justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar	Rörelseresultat exklusive värdeförändringar plus övriga finansiella intäkter och kostnader.	Används för att visa resultat exklusive räntekostnader och värdeförändringar på tillgångar och skulder.
Kapitalbindning, år	Volymviktad återstående löptid på räntebärande skulder och derivat på balansdagen.	Anges för att belysa bolagets finansiella risk.
Likvida finansiella tillgångar	Tillgångar som handlas på en finansiell marknad med investment grade kreditbetyg.	Används för att beräkna likviditet.
Netto räntebärande skulder	Räntebärande skulder exklusive leasing minus efterställd skuld, kassa och likvida tillgångar.	Används för att underlätta analys av bolagets reella skuldsättning.

Netto räntekostnader	Summa räntekostnader minskad med ränta på efterställd skuld, engångskostnader vid finansiering och intäktsränta på kontanter, likvida medel och likvida finansiella tillgångar.	Används för att underlätta analys av bolagets resultat från räntor.
Nettotillgångar	Totala tillgångar minus likvida tillgångar.	Används för att visa bolagets nettotillgångar.
Nettouthyrning	Summa för perioden avtalade kontrakterade årshyror för nyuthyrningar med avdrag för årshyror för avflytt.	Påvisar effekt av vakansutvecklingen uttryckt i årshyra.
Omförhandling och förlängning av hyreskontrakt	Alla ändringar i hyresnivå för kvarboende hyresgäster.	Belyser avtalsförändring med befintliga kunder.
Realiserad värdetillväxt	Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter minus förvärvspriset, ackumulerade investeringar och kostnader för försäljning.	Påvisar det faktiska resultatet av försäljningar mätt från förvärv till försäljning.
Reell vakansgrad	Totalt antal vakanta lägenheter med avdrag för antal lägenheter vakanta till följd av uppgradering eller planerad försäljning, i relation till totalt antal lägenheter. Mättillfället är alltid per första dagen varje månad.	Underlättar analysen av långsiktig vakans för bolaget.
Riskkapital	Eget kapital, uppskjuten skatteskuld och räntebärande skulder utan säkerhet	Summerar bolagets kapital som är efterställt övrigt kapital.
Räntebindningstid, år	Volymviktad återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder och derivat på balansdagen.	Anges för att belysa bolagets finansiella risk.
Räntetäckningsgrad	Justerat rörelseresultat exklusive värdeförändringar plus realiserad värdetillväxt i förhållande till räntenettot.	Anges för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.
Rörelseresultat exklusive värdeförändringar	Driftöverskott plus centrala administrationskostnader, övriga intäkter och kostnader med återläggning av avskrivningar, nedskrivningar och operativa valutakursdifferenser.	Underlättar analysen av det varaktiga rörelseresultatet.
Soliditet	Eget kapital i relation till balansomslutning	Anges för att belysa bolagets finansiella stabilitet.
Soliditet inklusive hybridkapital	Eget kapital inklusive hybridobligation i relation till balansomslutning	Anges för att belysa bolagets finansiella stabilitet.
Substansvärde	Eget kapital med återläggning av derivat, och uppskjuten skatt	Används för att belysa bolagets långsiktiga kapital som inte är räntebärande.
Totalavkastning, procent	Driftöverskott och värdeförändring på förvaltningsfastigheter på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid årets början.	Anges för att belysa totalavkastningen på fastighetsbeståndet.
Vakansgrad	Antal vakanta lägenheter i relation till totalt antal lägenheter. Mättillfället är alltid per första dagen varje månad	Används för att belysa vakanta lägenheter som är tillgängliga för uthyrning.
Värdetillväxt	Värdeförändring av förvaltningsfastigheter exklusive investering och förändring av valuta.	Påvisar fastigheters värdeförändring rensat för valutaeffekter och nedlagt kapital.
Walk score	Gradering från 0 till 100 för hur lätt det är att genomföra dagliga ärenden utan bil, där 100 är bäst. Walkscore tillhandahålls av walkscore.com.	Graderar fastighetens läge.
Övriga intäkter och kostnader	Övriga intäkter och kostnader består av poster från sekundära aktiviteter som exempelvis realisationsresultat vid avyttringar av andra anläggningstillgångar än förvaltningsfastigheter, intäkter och kostnader från temporära tjänster utförda efter försäljning av fastigheter.	Summerar intäkter och kostnader från sidoverksamhet.
Överskottsgrad	Driftöverskott i relation till hyresintäkter.	Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.
Överskottsgrad, justerad	Driftöverskott i relation till hyresintäkter exklusive taxebundna kostnader och fastighetskatt som inkluderas i hyresgästernas hyra.	Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten relaterat främst till hyresverksamhet.

Avstämning av alternativa nyckeltal

	Ej reviderad meur 2019 30 jun	Ej reviderad meur 2018 30 jun	Reviderad meur 2018 31 dec	Reviderad meur 2017 31 dec	Reviderad mkr 2017 31 dec	Reviderad mkr 2016 31 dec
Eget kapital	5 548,0	5 125,0	5 370,0	4 901,0	48 270,0	40 937,0
Uppskjuten skatt	851,0	894,0	884,0	837,0	8 255,0	6 670,0
Uppskjuten skatt på skulder som innehas för försäljning	64,0	0,0	58,0	29,0	283,0	249
Derivatinstrument	63,0	82,0	30,0	101,0	995,0	1 439,0
Substansvärde	**6 526,0**	**6 101,0**	**6 342,0**	**5 868,0**	**57 803,0**	**49 295,0**
Totala räntebärande skulder exklusive leasing	5 450,0	5 104,0	6 018,0	4 747,0	46 756,0	38 095,0
Hybridkapital	-499,0	-499,0	-499,0	-		
Likvida medel	-15,0	-22,0	-13,0	-16,0	-155,0	-137,0
Spärrade medel	-3,0	-1,0	-1,0	-1,0	-12,0	-16,0
Netto räntebärande skulder	**4 933,0**	**4 582,0**	**5 505,0**	**4 730,0**	**46 589,0**	**37 942,0**
Totala tillgångar	12 353,0	11 345,0	12 516,0	10 749,0	105 871,0	88 438,0
Likvida medel	-15,0	-22,0	-13,0	-16,0	-155,0	-137,0
Spärrade medel	-3,0	-1,0	-1,0	-1,0	-12,0	-16,0
Nettotillgångar	**12 335,0**	**11 322,0**	**12 502,0**	**10 732,0**	**105 704,0**	**88 285,0**
Belåningsgrad, procent	**40,0**	**40,0**	**44,0**	**44,0**	**44,0**	**43,0**
Netto räntebärande skulder	4 933,0	4 582,0	5 505,0	4 730,0	46 589,0	37 942,0
Ej säkerställda lån	-3 052,0	-2 715,0	-3 173,0	-2 814,0	-27 718,0	-16 613,0
Säkerställda lån exklusive likvida och spärrade medel	**1 881,0**	**1 867,0**	**2 332,0**	**1 916,0**	**18 871,0**	**21 329,0**
Nettotillgångar	**12 335,0**	**11 322,0**	**12 502,0**	**10 732,0**	**105 704,0**	**88 285,0**
Belåningsgrad, säkerställda lån, procent	**15,0**	**16,0**	**19,0**	**18,0**	**18,0**	**24,0**
Eget kapital	5 548,0	5 125,0	5 370,0	4 901,0	48 270,0	40 937,0
Hybridobligation	499,0	499,0	499,0	-	-	-
Eget kapital och hybridobligation	**6 047,0**	**5 624,0**	**5 869,0**	**4 901,0**	**48 270,0**	**40 937,0**
Totala tillgångar	**12 353,0**	**11 345,0**	**12 516,0**	**10 749,0**	**105 871,0**	**88 438,0**
Soliditet, procent	**45,0**	**45,0**	**43,0**	**46,0**	**46,0**	**46,0**
Soliditet inklusive hybridkapital, procent	**49,0**	**50,0**	**47,0**	**-**	**-**	**-**

Källor: Årsredovisningar samt kvartalsrapporter

	Ej reviderad meur 2019 30 jun	Ej reviderad meur 2018 30 jun	Reviderad meur 2018 Helår	Reviderad meur 2017 Helår	Reviderad mkr 2016 Helår
Ej pantsatta tillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar	14,0	7,0	11,0	6,0	49,0
Obelånade fastigheter	5 526,0	4 928,0	5 344,0	4 304,0	17 220,0
Leasingavtal, nyttjanderätt	15,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Materiella anläggningstillgångar	6,0	4,0	6,0	4,0	39,0
Uppskjutna skattefordringar	1,0	0,0	1,0	1,0	6,0
Finansiella anläggningstillgångar	5,0	4,0	4,0	7,0	9,0
Kundfordringar och andra fordringar	98,0	83,0	86,0	85,0	447,0
Derivatinstrument	0,0	0,0	16,0	6,0	9,0
Ej pantsatta tillgångar	**5 665,0**	**5 026,0**	**5 468,0**	**4 413,0**	**17 779,0**
icke säkerställda lån	3 052,0	2 715,0	3 173,0	2 814,0	16 613,0
minus skulder från Akelius Apartment och Akelius Spar, up-front avgifter och återköpta SEK obligationer	-12,0	-14,0	-25,0	-73,0	-1 229,0
minus likvida medel	-15,0	-22,0	-13,0	-16,0	-137,0
Netto icke säkerställd senior skuld	**3 025,0**	**2 679,0**	**3 135,0**	**2 725,0**	**15 247,0**
Ej pantsatt kvot	**1,87**	**1,89**	**1,74**	**1,63**	**1,18**

	Ej reviderad meur 2019 jan–jun	Ej reviderad meur 2018 jan–jun	Tillväxt i procent	Reviderad meur 2018 Helår	Reviderad meur 2017 Helår	Tillväxt i procent	Reviderad mkr 2017 Helår	Reviderad mkr 2016 Helår	Tillväxt i procent
Hyresintäkter	253,0	233,0	8,6	482,0	469,0	2,8	4 122,0	4 109,0	0,3
Valutaeffekt	0,0	0,0		-	-15,0		-	54,0	
Service intäkter	-21,0	-17,0		-40,0	-41,0				
Förvärv och avyttringar	-33,0	-24,0		-71,0	-53,0		-691,0	-898,0	
Hyresintäkter förjämförbara fastigheter	**199,0**	**192,0**	**3,7**	**371,0**	**360,0**	**3,2**	**3 431,0**	**3 265,0***	**5,1**
Driftöverskott	131,0	124,0	5,4	259,0	251,0	3,3	2 413,0	2 311,0	4,4
Valutaeffekt	0,0	0,0		-	-7,0		-	26,0	
Förvärv och avyttringar	-15,0	-12,0		-31,0	-27,0		-338,0	-462,0	
Driftöverskott för jämförbara fastigheter	**116,0**	**112,0**	**3,9**	**228,0**	**217,0**	**5,1**	**2 075,0**	**1 875,0**	**10,7**
Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter	743,0	299,0		300,0	737,0		7 096,0	9 061,0	
Kostnader för försäljning	-7,0	-4,0		-5,0	-9,0		-83,0	-109,0	
Förvärvspris	-288,0	-108,0		-112,0	-289,0		-2 778,0	-4 775,0	
Ackumulerade investeringar	-116,0	-48,0		-54,0	-115,0		-1 110,0	-1 301,0	
Realiserad värdetillväxt	**332,0**	**139,0**		**129,0**	**324,0**		**3 125,0**	**2 876,0**	

*) 2016 hyresintäkter för jämförbara fastigheter. Det innebär att fastigheter som förvärvats eller avyttrats under 2016 eller 2017 som jämförs exkluderas.

	Reviderad meur 2018 Helår	Reviderad Justering för övriga service intäkter meur 2018 Helår	Reviderad Justerad meur 2018 Helår	Reviderad meur 2017 Helår	Reviderad Justering för övriga service intäkter* meur 2017 Helår	Reviderad Justerad meur 2017 Helår	Reviderad mkr 2016 Helår	Reviderad Justering för övriga service intäkter* mkr 2016 Helår	Reviderad Justerad mkr 2016 Helår
Hyresintäkter	482,0	-109,0	373,0	469,0	-100,0	369,0	4 109,0	-619	3 490,0
Fastighetskostnader	-195,0	109,0	-86,0	-185,0	100,0	-85,0	-1 418,0	619	-799,0
Underhåll	-28,0		-28,0	-33,0	-	-33,0	-380,0		-380,0
Driftöverskott	**259,0**		**259,0**	**251,0**	**-**	**251,0**	**2 311,0**	**-**	**2 311,0**
Överskotts-grad, procent	**53,6**		**69,3**	**53,4**	**-**	**68,0**	**56,2**		**66,2**

*) Inklusive taxebundna kostnader och fastighetsskatt som faktureras till hyresgäster.

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Nedanstående kommentarer till den finansiella utvecklingen avser januari–juni 2019 och 2018 samt räkenskapsåren 2018, 2017 och 2016. Information ska läsas tillsammans med avsnittet "Utvald finansiell information".

Nyckelfaktorer som påverkar resultatet

Marknadsförhållanden bostadsfastigheter

Bostadsfastigheter, inklusive hyresmarknaden, påverkas i hög utsträckning av en mängd makroekonomiska faktorer, såsom BNP, räntesatser och inflationsnivåer, samt lokala förhållanden, inklusive hyresreglering, efterfrågan och utbudet för hyresfastigheter. Dessa faktorer påverkar efterfrågan på Akelius hyresfastigheter, vilket påverkar Bolagets hyres- och vakansgrader samt dess fastighetsvärden.

För ytterligare information om de makroekonomiska faktorerna som påverkar Bolagets verksamhet, se avsnittet *"Marknadsöversikt*".

För att gynnas av de makroekonomiska trenderna arbetar Akelius enligt den affärsmodell som presenteras i avsnittet *"Verksamhetsbeskrivning"*.

Vakans och uthyrningsaktivitet

Akelius hyresintäkter påverkas positivt av hyresvolymen, som i sin tur påverkas av vakans, nyuthyrningsnivåer och hyreshöjningar till befintliga hyresgäster. Vakans påverkas av den tid det tar att finna ny hyresgäst samt hur lång tid en eventuell uppgradering av lägenheten tar.

Akelius har avyttrat ett antal fastigheter på icke-strategiska platser under de granskade perioderna, vilket påverkat vakansgraden negativt. Nyförvärvade fastigheter har vanligtvis högre vakansgrader än fastigheter som Akelius har drivit under en betydande tidsperiod. Dessutom kommer vakansgraden vanligtvis att förbli relativt hög under en tidsperiod efter förvärv medan renoveringsarbeten genomförs. Som ett resultat har förvärvs- och avyttringsaktiviteter påverkat vakansgraden negativt under vissa av de senaste perioderna.

Under de granskade perioderna (januari–juni 2019, 2018, 2017 och 2016) har Akelius vakansgrad ökat på grund av nämnd strategi att avyttra utvecklade fastigheter och köpa nya med hyrespotential. Då de nya fastigheterna ligger i områden med högre efterfrågan har risken för framtida reella vakanser på minskat. Reell vakans är enligt Bolaget vakanta lägenheter som inte uppgraderas eller är under försäljning.

För information om Akelius vakansgrad på hela fastighetsportföljen samt vakansgrader per stad, se avsnitt *"Verksamhetsbeskrivning"* och *"Fastighetsbeståndet"*.

Hyresnivå

Akelius hyresintäkter påverkas markant av den genomsnittliga hyresnivån för dess fastigheter. För ytterligare information vänligen se avsnitten *"Marknadsöversikt"* och *"Verksamhetsbeskrivning"* för beskrivning av Akelius hyresnivåer.

Fastighetsvärdering

Varje fastighet är unik och kräver individuell bedömning. Angivet värde på fastigheterna baseras på interna värderingar. Det bedömda framtida kassaflödet har härletts från befintliga hyresintäkter och drift- och underhållskostnader anpassade efter förändringar i hyres- och vakansnivåer. Fastighetens verkliga värde utgörs av summan av nuvärdet av kassaflödena under beräkningsperioden samt nuvärdet av terminalvärdet.

Akelius interna fastighetsvärderingar avviker inte väsentligt från värderingar av externa värderingsmän. Akelius värderar årligen en tredjedel av beståndet externt. I samband med detta prospekt har samtliga fastigheter värderats utan väsentliga värdeavvikelser mot Bolagets verkliga värde.

Vinster och förluster vid fastighetsvärdering påverkar Akelius resultat och substansvärde. Under de granskade perioderna har förändringar i fastighetsvärderingar haft en betydande inverkan på koncernens rörelseresultat, vanligtvis på grund av hyreshöjningar och lägre diskonteringsränta.

För mer information om portföljens utveckling, vänligen se avsnitt *"Verksamhetsbeskrivning"* och *"Fastighetsbeståndet"*.

Fastighetstransaktioner

Akelius fastighetstransaktioner har historiskt syftat till att koncentrera beståndet till bostäder i storstäder och att återinvestera vinster i nya fastigheter. Försäljningarna under 2019 är i linje med Bolagets ambition att höja kreditbetyget från Standard and Poor´s till BBB+ eller bättre.

Akelius har idag nått målet om ett koncentrerat bestånd av bostäder i storstäder och Bolagets bedömning är att inga ytterligare större försäljningar behöver göras för att uppnå de finansiella nyckeltal som eftersträvas.

Historiska försäljningar har bestått av huvudsakligen färdigutvecklade fastigheter. I genomsnitt har Bolaget sålt fastigheter 16 procent över verkligt värde under perioden 1 januari 2012–30 juni 2019. Se avsnitt *"Fastighetsbeståndet"*.

Akelius köper främst fastigheter med hyrespotential, där möjligheter finns att uppgradera lägenheter. Akelius bedömer att fastigheter med potential ger högre totalavkastning och därmed högre bidrag till rörelseresultatet än färdigutvecklade fastigheter. Totalavkastning är driftnetto plus värdetillväxt. Fastigheter med potential har lägre hyresintäkter initialt och därmed lägre driftnetto. Över tid stiger hyrorna och vakans normaliseras vilket leder till högre driftnetto och värdetillväxt på fastighetsbeståndet.

Personalkostnader

Akelius personalkostnader är en faktor som påverkar rörelseresultatet. Antalet anställda har ökat från 876 till 1 403 under perioden 31 december 2017–30 juni 2019. Under perioden har Bolaget minskat andelen köpt fastighetsskötsel för att istället använda egen personal.

Koncernen har kraftigt ökat antalet anställda som arbetar med utbildning och utveckling vilket ökat personalstyrkan men leder till högre effektivitet och mindre andel externa system och konsulter.

Ett större fastighetsbestånd och en större andel fastigheter med utvecklingspotential har ökat personalbehovet, men även intjäningsförmågan.

Bolaget förutser inte att behålla denna nivå av personaltillväxt i framtiden.

För ytterligare information om antal anställda, vänligen se avsnitt *"Verksamhetsbeskrivning"*.

Finansieringskostnader

Akelius har historiskt nettoköpt fastigheter samt investerat i befintliga fastigheter, vilket ökat räntebärande skulder.

Akelius återinvesterar vinster vilket leder till ökad mängd eget kapital. Det ger en förmåga att växa organiskt genom att köpa fastigheter och uppta lån utan att för den delen öka belåningsgraden eller försämra räntetäckningsgraden.

Finansieringskostnaden är även beroende av räntan på lånat kapital, som i genomsnitt var 2,58 procent per 30 juni 2019 jämfört med 2,64 procent per 31 december 2018 och 2,58 procent per 31 december 2017.

Långsiktig räntesäkring har minskat variationer i räntekostnader.

Räntetäckningsgraden exklusive realiserad värdetillväxt har varierat inom spannet 1,8 till 1,9 från 31 december 2016–30 juni 2019.

För ytterligare information, vänligen se avsnitt "Kapitalisering och annan finansiell information".

Valutakurs

Koncernen har verksamhet i sju länder och totalt sex valutor. Cirka fyrtio procent av tillgångarna är i euro, resterande är i USD, CAD, SEK, DKK och GBP. Variationer i valutakurser påverkar därmed intäkter och kostnader i andra valutor än EUR. Variationer i valutakurser skapar väsentliga omräkningseffekter på tillgångar och skulder i andra valutor än EUR. Koncernens valutapolicy syftar till att bibehålla konstant belåningsgrad trots variationer i valutakurser. Förändringar i valutakurser har liten effekt på Koncernens belåningsgrad och har därför låg påverkan på Koncernens verksamhet, se avsnittet *"Kapitalisering och annan finansiell information"*.

Nyckeltal

Vänligen se avsnitt *"Utvald finansiell information"* för mer information samt avstämningstabeller.

Tendenser

Vänligen se avsnitt *"Kapitalisering och annan finansiell information"* för mer information.

Rörelseresultat

För Koncernens rapport över totalresultat, finansiell ställning och kassaflöden, se avsnittet *"Utvald finansiell information"*.

Jämförelse mellan januari–juni 2019 och januari–juni 2018

Segment

Europa

Hyresintäkterna uppgick till 117 miljoner euro jämfört med 104 miljoner euro under sexmånadersperioden januari–juni 2018. Fastighetskostnaderna uppgick till -46 miljoner euro jämfört med -38 miljoner euro under sexmånadersperioden januari–juni 2018. Underhåll uppgick till -6 miljoner euro jämfört med -6 miljoner euro under sexmånadersperioden januari–juni 2018.

Skandinavien

Hyresintäkterna uppgick till 64 miljoner euro jämfört med 74 miljoner euro under sexmånadersperioden januari–juni 2018. Fastighetskostnaderna uppgick till -24 miljoner euro jämfört med -30 miljoner euro under

sexmånadersperioden januari–juni 2018. Underhåll uppgick till -5 miljoner euro jämfört med -6 miljoner euro under sexmånadersperioden januari–juni 2018.

Nordamerika
Hyresintäkterna uppgick till 72 miljoner euro jämfört med 55 miljoner euro under sexmånadersperioden januari–juni 2018. Fastighetskostnaderna uppgick till -37 miljoner euro jämfört med -27 miljoner euro under sexmånadersperioden januari–juni 2018. Underhåll uppgick till -4 miljoner euro jämfört med -2 miljoner euro under sexmånadersperioden januari–juni 2018.

Hyresintäkter
Hyresintäkterna för jämförbara fastigheter ökade med 7 miljoner euro jämfört med 6 miljoner euro under sexmånadersperioden januari–juni 2018, ökningen motsvarade en tillväxt om 3,7 procent. Hyresintäkterna uppgick till 253 miljoner euro jämfört med 233 miljoner euro under sexmånadersperioden januari–juni 2018, en ökning med 8,6 procent jämfört med samma period 2018. Ökningen av hyresintäkter beror främst på högre hyresnivåer och ett ökat fastighetsbestånd. Reell vakansgrad minskade under perioden med 0,2 procentenheter till 1,3 procent. Vakansgraden för bostäder var 9,5 procent (jämfört med 8,5 procent under sexmånadersperioden januari–juni 2018), varav 86 procent (87) var till följd av uppgradering eller planerade försäljningar. Av de 47 436 lägenheter som Koncernen ägde per 30 juni 2019, har 16 217 hyresavtal med årshyra 206 miljoner euro, förlängts och omförhandlats under året. Den nya årshyran uppgår till 209 miljoner euro, en ökning med 1,7 procent.

Driftskostnader
Fastighetskostnaderna exklusive underhåll var 107 miljoner euro jämfört med 95 miljoner euro under sexmånadersperioden januari–juni 2018, motsvarande en ökning om 12,6 procent. Ökningen av fastighetskostnader var främst drivet av ett större fastighetsbestånd.

Underhållskostnader uppgick till 15 miljoner euro, motsvarande 9 euro per kvadratmeter på årsbasis, jämfört med 14 miljoner euro respektive 8 euro per kvadratmeter under sexmånadersperioden januari–juni 2018.

Driftöverskottet för jämförbara fastigheter ökade med 3,9 procent (jämfört med 6,2 procent under sexmånadersperioden januari–juni 2018). Överskottsgraden uppgick till 51,7 procent (jämfört med 53,2 procent under sexmånadersperioden januari–juni 2018). Justerad överskottsgrad uppgick till 65,5 procent (jämfört med 67,5 procent under sexmånadersperioden januari–juni 2018).

Centrala administrationskostnader
Centrala administrationskostnader uppgick till 18 miljoner euro, jämfört med 13 miljoner euro under sexmånadersperioden januari–juni 2018), främst drivet av ökat antal anställda inom huvudsakligen IT som ett resultat av ökad satsning på utveckling. Kostnaderna för central administration består i huvudsak av personalkostnader och andra kostnader för koncerngemensamma funktioner, marknads- och försäljningskostnader.

Värdeförändringar fastigheter
Fastigheternas värde ökade med 254 miljoner euro under sexmånadersperioden januari–juni 2019 (379 miljoner euro per 30 juni 2018), vilket motsvarar en värdeökning om 2,1 procent från 31 december 2018 (jämfört med 3,6 procent per 30 juni 2018). Värdeförändringen beror främst på ökat kassaflöde.

Rörelseresultat
Akelius rörelseresultat för perioden uppgick till 361 miljoner euro (488). Ökning av rörelseresultatet påverkades främst av högre hyresintäkter.

Finansnetto
Räntekostnaderna exklusive räntekostnader för hybridobligationen uppgick till 69 miljoner euro, jämfört med 61 miljoner euro under sexmånadersperioden januari–juni 2018. Ökningen beror främst på ökad skuldnivå på grund av nettoförvärv. Räntekostnader för hybridobligationen uppgick till 10 miljoner euro (jämfört med 5 miljoner euro under sexmånadersperioden januari–juni 2018). Finansiella derivatinstrument påverkade periodens resultat med 20 miljoner euro (jämfört med 3 miljoner euro under sexmånadersperioden januari–juni 2018). Övriga finansiella poster uppgick till 1 miljon euro (-2).

Resultat före skatt
Resultat före skatt uppgick till 263 miljoner euro (jämfört med 423 miljoner euro under sexmånadersperioden januari–juni 2018). Värdeutvecklingen på fastigheter påverkade resultatet positivt.

Skattekostnader
Skattekostnader uppgick till 30 miljoner euro (jämfört med 95 miljoner euro under sexmånadersperioden januari–juni 2018). Av skattekostnaderna avser 18 miljoner euro uppskjuten skatt, främst till följd av orealiserad vinst på fastigheter. Akelius har inga pågående skattetvister.

Periodens resultat
Periodens resultat efter skatt uppgick till 233 miljoner euro (jämfört med 328 miljoner euro under sexmånadersperioden januari–juni 2018). Det lägre resultatet berodde främst på lägre värdetillväxt i fastighetsportföljen under sexmånadersperioden som slutade den

30 juni 2019 jämfört med motsvarande period föregående år.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapitalet var 46 miljoner euro (jämfört med 52 miljoner euro under sexmånadersperioden januari–juni 2018).

Kassaflödet från investeringsverksamheten var 572 miljoner euro (jämfört med -378 miljoner euro under sexmånadersperioden januari–juni 2018). Ökningen beror främst på försäljningar 2019 samt färre investeringar. Kapitalbehovet vid köp av fastigheter säkerställs före undertecknande av köpeavtal. Lönsamma men inte tvingande uppgraderingar kan vid behov stoppas inom en tremånadersperiod.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var -603 miljoner euro (jämfört med 342 miljoner euro under sexmånadersperioden januari–juni 2018). Under perioden emitterades inga nya stamaktier jämfört med 809 miljoner euro. Utdelning betalades till preferensaktierna om 18 miljoner euro. Under 2018 nettoinvesterade Bolaget och ökade därmed finansieringen. Under 2019 har Bolaget på grund av fastighetsförsäljningar minskat lånevolymen.

Lägenhetsrenoveringar och investeringar

Sammantaget investerades 216 miljoner euro (jämfört med 138 miljoner euro under sexmånadersperioden januari–juni 2018) i befintliga fastigheter där även upprustning av gemensamma utrymmen och yttre miljö ingår. Ökningen drevs främst av större volym och lönsamma projekt.

36 procent av investeringarna avsåg lägenhetsuppgraderingar, jämfört med 42 procent under sexmånadersperioden januari–juni 2018.

Förvärv och avyttringar av förvaltningsfastigheter

Akelius förvärvade fastigheter för 94 miljoner euro under perioden (jämfört med 543 miljoner euro under sexmånadersperioden januari–juni 2018). Under perioden avyttrades fastigheter till ett försäljningspris om 743 miljoner euro (jämfört med 299 miljoner euro under sexmånadersperioden januari–juni 2018).

Fastighetsvärde

Per 30 juni 2019 uppgick marknadsvärdet på Akelius fastighetsbestånd om 47 436 lägenheter till 12 199 miljoner euro enligt Bolagets interna värdering (jämfört med 11 225 miljoner euro och 47 733 lägenheter under motsvarande period föregående år).

Finansiell ställning

Akelius största tillgångspost, förvaltningsfastigheter, uppgick till 11 707 miljoner euro per 30 juni 2019 (11 187 miljoner euro per 30 juni 2018). De långfristiga skulderna uppgick till 6 084 miljoner euro per 30 juni 2019 (5 837 miljoner euro per 30 juni 2018), främst relaterat till lån vid förvärv av fastigheter samt investeringar i fastighetsbeståndet.

Per 30 juni 2019 uppgick eget kapital till 5 548 miljoner euro (5 125 miljoner euro per 30 juni 2018), där skillnaden beror främst på ett positivt resultat för perioden om 214 miljoner euro (jämfört med 261 miljoner euro under sexmånadersperioden januari–juni 2018).

Jämförelse mellan 2018 och 2017

Segment

Europa

Hyresintäkterna uppgick till 219 miljoner euro jämfört med 202 miljoner euro under helåret 2017. Fastighetskostnaderna uppgick till -84 miljoner euro jämfört med -78 miljoner euro under helåret 2017. Underhåll uppgick till -11 miljoner euro jämfört med -10 miljoner euro under helåret 2017.

Skandinavien

Hyresintäkterna uppgick till 143 miljoner euro jämfört med 171 miljoner euro under helåret 2017. Fastighetskostnaderna uppgick till -54 miljoner euro jämfört med -62 miljoner euro under helåret 2017. Underhåll uppgick till -11 miljoner euro jämfört med -17 miljoner euro under helåret 2017.

Nordamerika

Hyresintäkterna uppgick till 120 miljoner euro jämfört med 96 miljoner euro under helåret 2017. Fastighetskostnaderna uppgick till -57 miljoner euro jämfört med -45 miljoner euro under helåret 2017. Underhåll uppgick till -6 miljoner euro jämfört med -6 miljoner euro under helåret 2017.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för jämförbara fastigheter ökade med 12 miljoner euro jämfört med 17 miljoner euro under motsvarande period föregående år, ökningen motsvarade en tillväxt om 3,2 procent. Hyresintäkterna uppgick till 482 miljoner euro jämfört med 469 miljoner euro under motsvarande period föregående år, en ökning med 2,8 procent jämfört med samma period 2017. Den låga ökningen av hyresintäkter beror på ökad vakans i jämförbart bestånd och att försäljningar i genomsnitt genomförts tidigare under året än köpen. Reell vakansgrad ökade under perioden med 0,5 procentenheter till 1,4 procent. Vakansgraden för bostäder var 9,6 procent, varav 86 procent var till följd av uppgradering eller planerade

försäljningar. Av alla 50 407 lägenheter ägda per 31 december 2018, har 26 118 hyresavtal med årshyra 253 miljoner euro, förlängts och omförhandlats under året. Den nya årshyran uppgår till 258 miljoner euro, en ökning med 2,3 procent.

Driftskostnader

Fastighetskostnaderna var 223 miljoner euro jämfört med 218 miljoner euro under motsvarande period föregående år, en ökning om 2,3 procent. Ökningen av fastighetskostnader är främst drivet av fler fastigheter.

Underhållskostnader uppgick till 28 miljoner euro, motsvarande 9 euro per kvadratmeter på årsbasis, jämfört med 33 miljoner euro respektive 10 euro per kvadratmeter under motsvarande period föregående år.

Driftöverskottet för jämförbara fastigheter ökade med 5,1 procent jämfört med 10,7 procent under motsvarande period föregående år. Överskottsgraden uppgick till 53,6 procent jämfört med 53,4 procent under motsvarande period föregående år. Justerad överskottsgrad uppgick till 69,3 procent jämfört med 68,0 procent motsvarande period föregående år.

Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader uppgick till 29 miljoner euro, jämfört med 22 miljoner euro under motsvarande period föregående år, vilket huvudsakligen drivs av ökat antal anställda, framförallt inom IT. Kostnaderna för central administration består i huvudsak av personalkostnader och andra kostnader för koncerngemensamma funktioner, marknads- och försäljningskostnader.

Värdeförändringar fastigheter

Fastigheternas värdeökning var 553 miljoner euro under 2018 jämfört med 886 miljoner euro under 2017, vilket motsvarar en värdeökning om 5,2 procent från december 2017 (jämfört med 9,7 procent under motsvarande period föregående år). Värdeförändringen beror främst på stigande kassaflöden.

Rörelseresultat

Akelius rörelseresultat för perioden uppgick till 779 miljoner euro jämfört med 1 106 miljoner euro motsvarande period föregående år. Rörelseresultatet påverkas främst av värdeförändring fastigheter.

Finansnetto

Räntekostnaderna uppgick till 128 miljoner euro jämfört med 117 miljoner euro under motsvarande period föregående år. Räntekostnader för hybridobligationen uppgick till 14 miljoner euro jämfört med 0 miljoner euro under motsvarande period föregående år. Finansiella derivatinstrument påverkade periodens resultat med 0 miljoner euro jämfört med 0 under motsvarande period föregående år. Övriga finansiella poster uppgick till -3 miljoner euro jämfört med -5 under motsvarande period föregående år.

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 634 miljoner euro jämfört med 984 miljoner euro under motsvarande period föregående år. Värdeutvecklingen på fastigheter påverkade resultatet positivt.

Skattekostnader

Skattekostnader uppgick till 127 miljoner euro jämfört med 178 miljoner euro under motsvarande period föregående år. Av skattekostnaderna avser 124 miljoner euro uppskjuten skatt, främst till följd av orealiserad vinst på fastigheter. För Sverige har skatten på temporära differenser beräknats med 20,6 procent. Effekten av skattesänkningen har inneburit en reducerad skatt med 18 miljoner euro. För England har skatten på temporära differenser beräknats med 17,0 procent. Effekten av skattesänkningen har inneburit en reducerad skatt med 0,7 miljoner euro. Akelius har inga pågående skattetvister.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 507 miljoner euro jämfört med 806 miljoner euro under motsvarande period föregående år. Det lägre resultatet berodde huvudsakligen på lägre tillväxttakt i fastighetsportföljen under perioden 1 januari–31 december 2018 jämfört med motsvarande period föregående år.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapitalet, minskade med 34 miljoner euro till 97 miljoner euro jämfört med samma period 2017.

Kassaflödet från investeringsverksamheten var -1 241 miljoner euro jämfört med -909 miljoner euro för motsvarande period föregående år. Kapitalbehovet vid köp av fastigheter säkerställs före undertecknande av köpeavtal. Lönsamma men inte tvingande uppgraderingar kan vid behov stoppas inom en tremånadersperiod.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var 1 129 miljoner euro jämfört med 799 miljoner euro under motsvarande period föregående år. Under perioden emitterades nya stamaktier för 809 miljoner euro. Utdelning betalades till preferensaktierna om 37 miljoner euro och stamaktierna om 809 miljoner euro.

Lägenhetsrenoveringar och investeringar

2 600 av Akelius lägenheter renoverades under perioden jämfört med 2 800 under motsvarande

period föregående år. Sammantaget investerades 349 miljoner euro jämfört med 288 miljoner euro under motsvarande period föregående år i befintliga fastigheter där även upprustning av gemensamma utrymmen och yttre miljö ingår.

Förvärv och avyttringar av förvaltningsfastigheter

Akelius förvärvade fastigheter för 1 286 miljoner euro under 2018 jämfört med 1 297 miljoner euro under motsvarande period föregående år. Under perioden avyttrades fastigheter till ett försäljningspris om 300 miljoner euro, jämfört med 737 miljoner euro under motsvarande period föregående år.

Fastighetsvärde

Per 31 december 2018 uppgick Akelius fastighetsbestånd till ett marknadsvärde om 12 379 miljoner euro jämfört med 10 624 miljoner euro under motsvarande period föregående år (enligt Bolagets interna värdering). Ökningen drevs främst av förvärv och värdeökning.

Finansiell ställning

Akelius största tillgångspost, förvaltningsfastigheter, uppgick till 11 891 miljoner euro per 31 december 2018 (10 345 miljoner euro per 31 december 2017). De långfristiga skulderna uppgick till 6 627 miljoner euro per 31 december 2018 (5 384 miljoner euro per 31 december 2017), främst relaterat till lån vid förvärv av fastigheter samt investeringar i fastighetsbeståndet.

Per 31 december 2018 uppgick eget kapital till 5 370 miljoner euro (4 901 miljoner euro per 31 december 2017), där skillnaden beror främst på ett positivt resultat för perioden om 454 miljoner euro jämfört med 681 miljoner euro under motsvarande period föregående år.

Jämförelse mellan 2017 och 2016

Segment

Sverige

Hyresintäkterna uppgick till 1 569 miljoner kronor jämfört med 1 956 miljoner kronor under helåret 2016. Fastighetskostnaderna uppgick till -568 miljoner kronor jämfört med -717 miljoner kronor under helåret 2016. Underhåll uppgick till -154 miljoner kronor jämfört med -223 miljoner kronor under helåret 2016.

Tyskland

Hyresintäkterna uppgick till 1 275 miljoner kronor jämfört med 1 226 miljoner kronor under helåret 2016. Fastighetskostnaderna uppgick till -232 miljoner kronor jämfört med -223 miljoner kronor under helåret 2016. Underhåll uppgick till -90 miljoner kronor jämfört med -91 miljoner kronor under helåret 2016.

Övriga

Hyresintäkterna uppgick till 1 278 miljoner kronor jämfört med 927 miljoner kronor under helåret 2016. Fastighetskostnaderna uppgick till -587 miljoner kronor jämfört med -478 miljoner kronor under helåret 2016. Underhåll uppgick till -78 miljoner kronor jämfört med -66 miljoner kronor under helåret 2016.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för jämförbara fastigheter ökade med 166 miljoner kronor jämfört med 122 miljoner kronor under motsvarande period föregående år, ökningen motsvarade en tillväxt om 5,1 procent. Hyresintäkterna uppgick till 4 122 miljoner kronor jämfört med 4 109 miljoner kronor under motsvarande period föregående år, en ökning med 0,3 procent jämfört med samma period 2016. Den låga ökningen av hyresintäkter beror på ökad vakans i jämförbart bestånd och att försäljningar i genomsnitt genomförts tidigare under året än köpen. Reell vakansgrad minskade under perioden med 0,2 procentenheter till 0,9 procent. Vakansgraden för bostäder var 6,6 procent, varav 86 procent var till följd av uppgradering eller planerade försäljningar. För alla 47 177 lägenheter ägda per 31 december 2017, har 25 307 hyresavtal med årshyra 2 199 miljoner kronor förlängts och omförhandlats under perioden. Den nya årshyran uppgår till 2 243 miljoner kronor, en ökning med 2,0 procent.

Driftskostnader

Fastighetskostnaderna var 1 709 miljoner kronor jämfört med 1 798 miljoner kronor under motsvarande period föregående år, en minskning med 5,2 procent.

Underhållskostnader uppgick till 322 miljoner kronor, motsvarande 100 kronor per kvadratmeter på årsbasis, jämfört med 380 miljoner kronor respektive 111 kronor per kvadratmeter under motsvarande period föregående år.

Driftöverskottet för jämförbara fastigheter ökade med 10,7 procent jämfört med 8,0 procent under motsvarande period föregående år. Överskottsgraden uppgick till 53,4 procent jämfört med 56,2 procent under motsvarande period föregående år. Justerad överskottsgrad uppgick till 68,0 procent jämfört med 66,2 procent under motsvarande period föregående år.

Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader uppgick till 215 miljoner kronor, jämfört med 134 miljoner kronor

under motsvarande period föregående år. Kostnaderna för central administration består i huvudsak av personalkostnader och andra kostnader för koncerngemensamma funktioner, marknads- och försäljningskostnader.

Värdeförändringar fastigheter

Fastigheternas värdeökning var 8 554 miljoner kronor under 2017 jämfört med 12 715 miljoner kronor under 2016, vilket motsvarar en värdeökning om 9,7 procent från december 2016 (jämfört med 17,5 procent under motsvarande period föregående år). Värdeförändringen beror framförallt på sänkta direktavkastningskrav. Även högre driftnetto, lönsamma köp och försäljningar bidrog.

För detaljerad information om ”Värdeförändringar fastigheter”, vänligen se not 12 i årsredovisningen för 2017.

Rörelseresultat

Akelius rörelseresultat för perioden uppgick till 10 655 miljoner kronor jämfört med 14 809 miljoner kronor under motsvarande period föregående år. Rörelseresultatet påverkas främst av värdeförändring fastigheter.

Finansnetto

Räntekostnaderna uppgick till 1 128 miljoner kronor jämfört med 1 138 miljoner kronor under motsvarande period föregående år. Lägre kostnad är främst en följd av lägre pris på upplåning. Finansiella derivatinstrument påverkade periodens resultat med -4 miljoner kronor jämfört med -322 miljoner kronor motsvarande period föregående år. Övriga finansiella poster uppgick till -43 miljoner kronor jämfört -29 med föregående år.

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 9 480 miljoner kronor jämfört med 13 320 miljoner kronor under motsvarande period föregående år. Värdeutvecklingen på fastigheter påverkade resultatet positivt.

Skattekostnader

Skattekostnader uppgick till 1 712 miljoner kronor jämfört med 2 958 miljoner kronor under motsvarande period föregående år. Av skattekostnaderna avser 1 686 miljoner kronor uppskjuten skatt, främst till följd av orealiserad vinst på fastigheter. Akelius hade inga pågående skattetvister.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 7 768 miljoner kronor jämfört med 10 362 miljoner kronor under motsvarande period föregående år. Det lägre resultatet berodde huvudsakligen på lägre tillväxttakt i fastighetsportföljen under perioden 1 januari–31 december 2017 jämfört med motsvarande period under föregående år.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapitalet, ökade med 337 miljoner kronor till 1 258 miljoner kronor jämfört med samma period 2016.

Kassaflödet från investeringsverksamheten var -8 753 miljoner kronor jämfört med 695 miljoner kronor under motsvarande period föregående år. Kapitalbehovet vid köp av fastigheter säkerställs före undertecknande av köpeavtal. Lönsamma men inte tvingande uppgraderingar kan vid behov stoppas inom en tremånadersperiod.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten var 7 700 miljoner kronor jämfört med -1 658 miljoner kronor under motsvarande period föregående år. Under perioden emitterades nya stamaktier för 10 057 miljoner kronor. Hybridlånen återköptes för 2 188 miljoner kronor inklusive en ränteskillnadsersättning på 128 miljoner kronor. Utdelning betalades till preferensaktierna om 376 miljoner kronor och stamaktierna om 8 060 miljoner kronor.

Lägenhetsrenoveringar och investeringar

2 800 (3 000) av Akelius lägenheter renoverades under perioden. Sammantaget investerades 2 777 miljoner kronor jämfört med 2 989 miljoner kronor under motsvarande period föregående år i befintliga fastigheter där även upprustning av gemensamma utrymmen och yttre miljö ingår.

Förvärv och avyttringar av förvaltningsfastigheter

Akelius förvärvade fastigheter för 12 490 miljoner kronor under 2017 jämfört med 6 094 miljoner kronor under motsvarande period föregående år. Under perioden avyttrades fastigheter till ett försäljningspris om 7 096 miljoner kronor, jämfört med 9 061 miljoner kronor under motsvarande period föregående år.

Fastighetsvärde

Per 31 december 2017 uppgick Akelius fastighetsbestånd till ett marknadsvärde om 104 644 miljoner kronor jämfört med 87 739 miljoner kronor under motsvarande period föregående år.

Finansiell ställning

Akelius största tillgångspost, förvaltningsfastigheter, uppgick till 101 898 miljoner kronor per 31 december 2017 jämfört med 84 634 miljoner kronor per 31 december 2016. De långfristiga skulderna uppgick till 53 031 miljoner kronor per 31 december 2017 jämfört med 38 030 miljoner kronor per 31 december 2016, främst relaterat till lån vid förvärv av fastigheter samt investeringar i fastighetsbeståndet.

Per 31 december 2017 uppgick eget kapital till 48 270 miljoner kronor jämfört med 40 937 per 31 december 2016, där skillnaden beror främst på ett positivt resultat för perioden om 7 896 miljoner kronor jämfört med 11 214 miljoner kronor under motsvarande period föregående år.

Likviditet och kapitalresurser

Akelius likviditetsbehov på kort och lång sikt består i huvudsak av tillgängliga medel nödvändiga för: (i) den löpande verksamheten i Bolaget, inklusive alla administrativa kostnader; (ii) att göra räntebetalningar; (iii) att genomföra renoveringar och mer betydande ombyggnadsprojekt i Bolagets hyresfastigheter; (iv) förvärv av nya fastigheter; och (v) att kunna ge Bolagets aktieägare utdelning.

Akelius har historiskt uppfyllt sina likviditetskrav genom en kombination av kassaflöden från den löpande verksamheten och långsiktiga lån.

För en sammanfattning av Akelius befintliga lån samt hedgingstrategi, vänligen se avsnitt ”Kapitalisering och annan finansiell information”.

Redovisningsprinciper och estimat

Akelius finansiella ställning och verksamhetsresultat kan påverkas av redovisningsprinciper, antaganden och estimat som ligger till grund för upprättandet av koncernredovisningen. Dessa policies, antaganden och estimat utvärderas kontinuerligt och baseras på erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar om framtida händelser som bedöms vara rimliga under vissa omständigheter. För vidare information om Bolagets redovisningsprinciper och estimat vänligen se not 2 i Akelius årsredovisning.

Kvantitativ och kvalitativ information om marknadsrisk

För vidare information om kvantitativa och kvalitativa marknadsrisker som potentiellt påverkar Bolaget, se not 3 i Akelius årsredovisning.



Pagenfelder Straße 20, Mitte, Hamburg

Kapitalisering och annan finansiell information

Akelius sätter säkerhet främst i valet av tillgångar och skulder. Akelius investerar i bostäder med förmåga att generera ett stabilt ökande kassaflöde. I kombination med långsiktig finansiering ökar stabiliteten i kassaflöde och soliditet. Attraktiva bostadsfastigheter i stabilt växande storstäder främjar god likviditet och god tillgång till finansieringskällor.

Eget kapital och skuldsättning

Det egna kapitalet uppgick per 30 juni 2019 till 5 548 miljoner euro och hybridobligationen till 499 miljoner euro. Per 30 juni 2019 uppgick soliditeten till 45 procent och soliditeten inklusive hybridkapital till 49 procent. De räntebärande skulderna exklusive leasing och hybridobligation uppgick per 30 juni till 4 951 miljoner euro, varav 3 052 miljoner euro är icke säkerställda lån och 1 899 miljoner euro är säkerställda lån. De säkerställda lånen är upptagna hos banker i 7 länder. Lån utan säkerhet består av 9 obligationer och lån från stora investerare och närstående bolag.

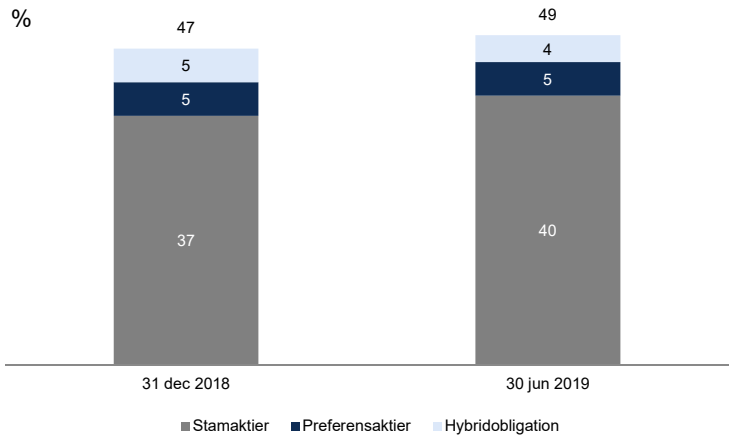
Eget kapital och hybridkapital 49 procent

Stamaktiekapitalet ska uppgå till minst två tredjedelar av totalt eget kapital plus hybridobligation redovisad som skuld.

I eget kapital ingår även preferensaktier. Preferensaktiekvoten, preferensaktier i förhållande till totalt eget kapital, ska inte överstiga 3/10.

Akelius utfärdade 2018 en hybridobligation med 60 års löptid till ett nominellt värde av 500 miljoner euro.

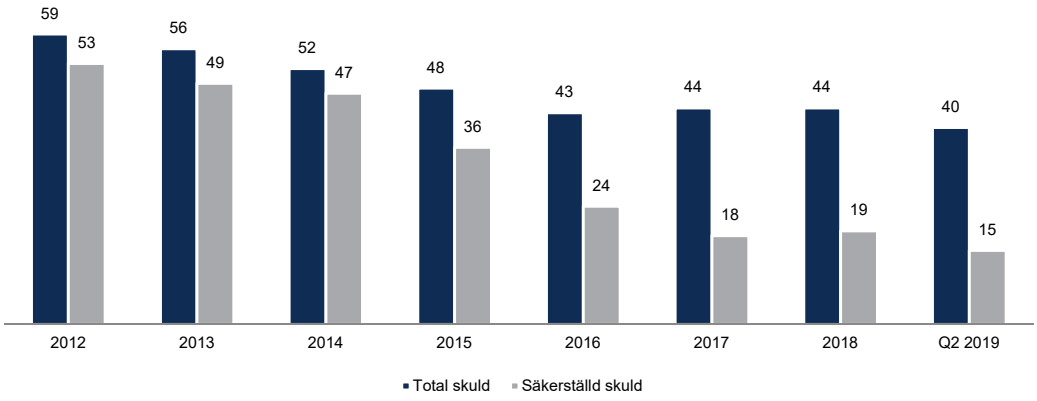
Hybridobligationen är riskkapital, och ses delvis som eget kapital av ratinginstitut.



Obligationer och företagscertifikatprogram

Akelius hade per 30 juni 2019 nio utestående obligationer. Dessa lån klassificeras som icke-säkerställda lån. Bolaget har även ett företagscertifikatprogram.

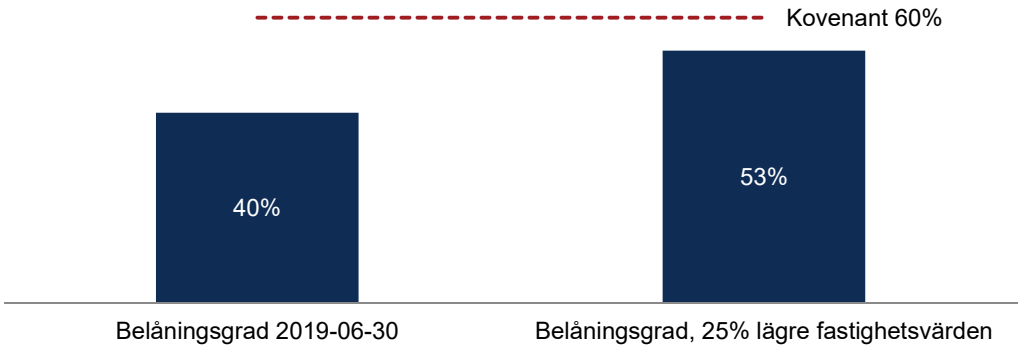
Belåningsgrad, procent



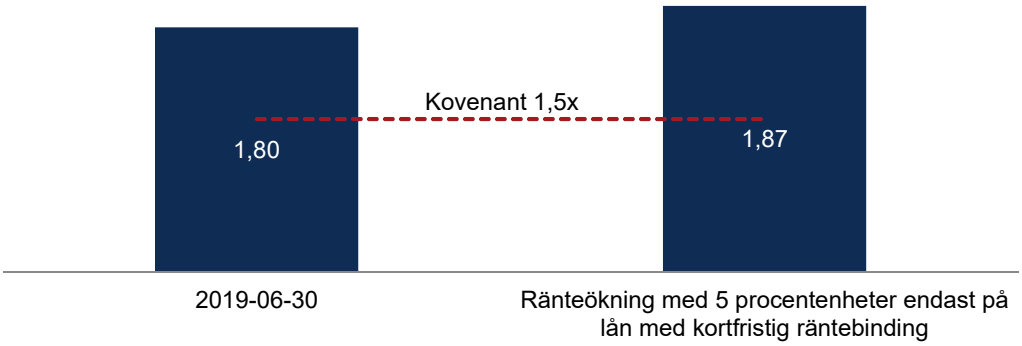
Källor: Akelius årsredovisningar och Halvårsrapporten 2019.

Hedgingstrategi

Möjlighet att motstå en nedgång i fastighetsvärden med 25 procent

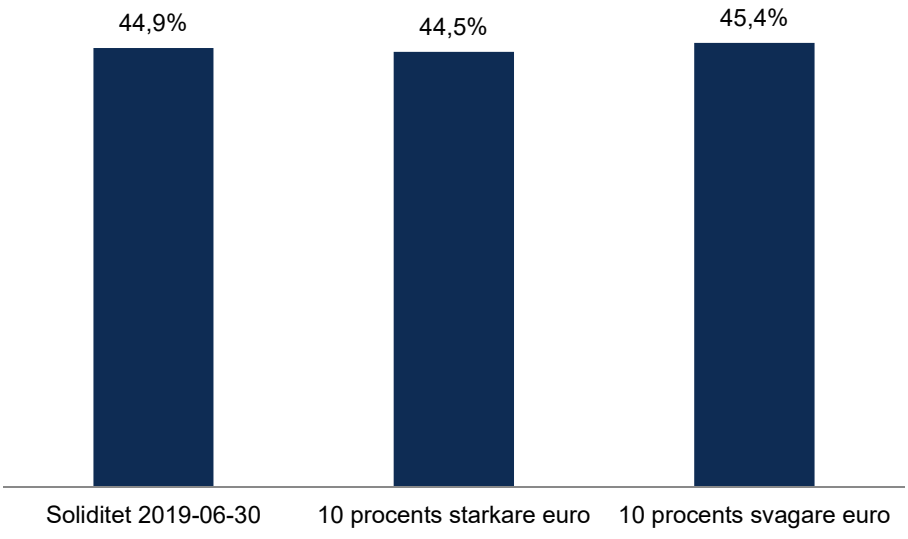


Möjlighet att motstå en ränteökning med 5 procentenheter

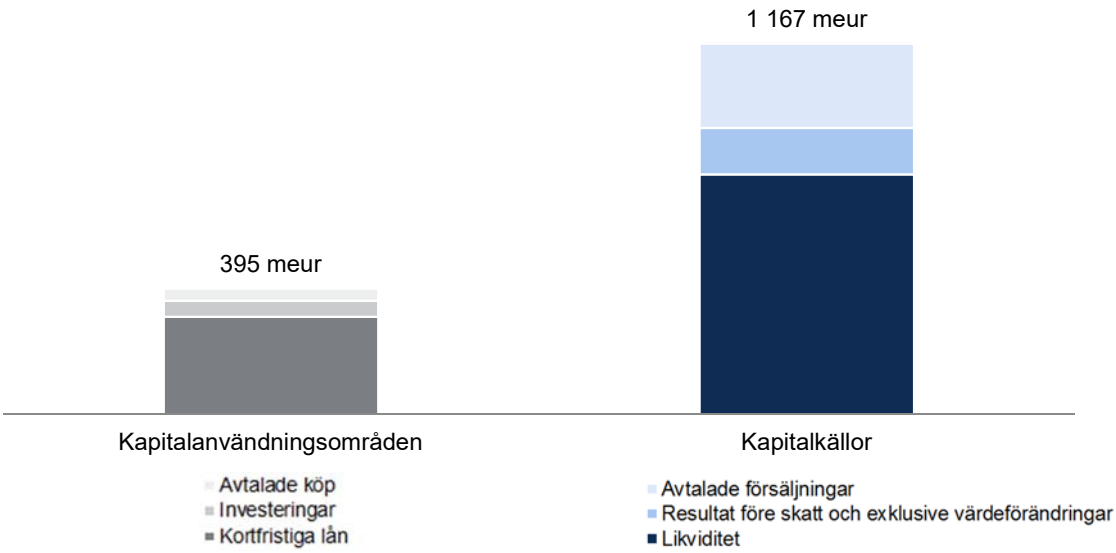


Vänster stapel illustrerar 12 månaders räntetäckningsgrad exklusive värdetillväxt per 30 juni 2019. Höger stapel baseras på en ögonblicksbild på balansdagens bruttohyror, reell vakans och volym räntebärande skuld. Hyresnivåerna är högre på balansdagen än det historiska genomsnittet. Räntebärande skuld är lägre på balansdagen än historisk nivå. Låg volym kortfristig finansiering medför låg påverkan av momentan räntehöjning

Möjlighet att motstå valutakursfluktuationer



Möjlighet att motstå lån nära förfall, kapitalkällor större än kapitalanvändningen



Nettoskuldsättning

Nedan visas Akelius nettoskuldsättning per 30 juni 2019.

Eget kapital och skuldsättning, meur	30 juni 2019
Summa kortfristiga räntebärande skulder	**307**
Motborgen	-
Motsäkerhet	229
Blancokrediter	78
Summa långfristiga räntebärande skulder	**5 143**
Motborgen	-
Motsäkerhet	1 670
Blancokrediter*	3 473
Summa eget kapital	**5 548**
Aktiekapital	187
Reservfond	1 315
Andra reserver	-205
Balanserat resultat	4 018
Periodens resultat	233
Total kapitalisering	**10 998**

Nettoskuldsättning, meur	30 juni 2019
(A) Kassa	15
(B) Likvida medel	0
(C) Lätt realiserbara värdepapper	9
(D) Summa likviditet (A) + (B) + (C)	**24**
(E) Kortfristiga finansiella fordringar	**0**
(F) Kortfristiga banklån	291
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	16
(H) Andra kortfristiga skulder	0
(I) Summa kortfristiga skulder (F) + (G) + (H)	**307**
(J) Netto kortfristig skuldsättning (I)-(E)-(D)	**283**
(K) Långfristiga banklån	1 670
(L) Emitterade obligationer	3 169
(M) Andra långfristiga skulder	304
(N) Långfristig skuldsättning (K) + (L) + (M)	**5 143**
(O) Nettoskuldsättning (J) + (N)	**5 426**

*) Inklusive hybridlånet, notera dock att hybridlånet inte ingår i Bolagets definitioner för räntetäckning och belåningsgrad.

Akelius pantsätter bostadsfastigheter som säkerhet för banklån.

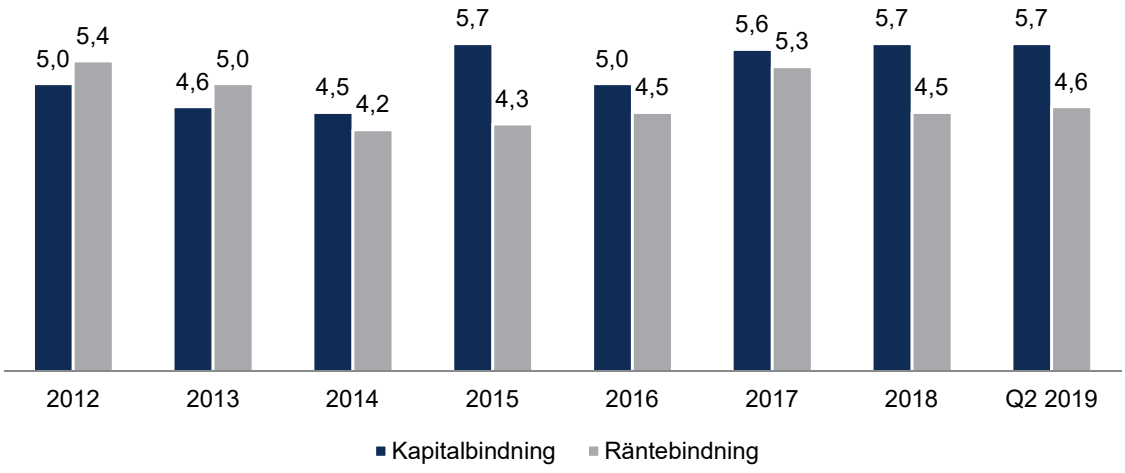
Kapitalbindning 5,7 år

Bolaget säkerställer tillgång på kapital genom att uppta långfristiga lån och obligationer. Den sammanlagda upplåningen hade en kapitalbindning om i genomsnitt 5,7 år både per 30 juni 2019 och per 31 december 2018. 307 miljoner euro förfaller inom ett år. Genomsnittlig belåningsgrad på korta lån uppgår till 37 procent. Korta lån består dels av lån från 16 banker, dels från kapitalmarknadsfinansiering.

Räntebindning 4,6 år

Akelius binder räntan för lån och obligationer på lång sikt för att minska risken i Bolagets finansiering. 2 295 miljoner euro av lånen och obligationerna hade en räntebindning längre än fem år och 384 miljoner euro hade en räntebindning kortare än ett år. Medelräntan var 2,58 procent. Räntebindningen var i medeltal 4,6 år, jämfört med 4,5 år i slutet av 2018.

Löptid	Räntebindning belopp i meur	Räntebindning medelränta procent	Andel procent	Kapitalbindning belopp i meur	Andel procent
0-1år	384	6,94	8	307	6
1-2år	597	2,71	12	648	13
2-3år	822	1,48	17	799	16
3-4år	53	2,41	1	49	1
4-5år	800	1,45	16	612	12
5-6år	720	2,00	15	752	15
6-7år	786	2,67	16	769	16
7-8år	369	2,78	7	304	6
8-9år	222	2,59	4	277	6
9-10år	97	3,74	2	127	3
> 10 år	101	4,44	2	307	6
Summa	**4 951**	**2,58**	**100**	**4 951**	**100**



Källor: Akelius årsredovisningar och Halvårsrapporten 2019.

Materiella anläggningstillgångar

Akelius materiella anläggningstillgångar består huvudsakligen av fastigheter. Fastigheternas värde uppgick till 12 199 miljoner euro per 30 juni 2019. Övriga materiella anläggningstillgångar uppgick till 6 miljoner euro.

Investeringar

Akelius sammanlagda investeringar består av investeringar i befintliga fastigheter och fastighetsköp. I tabellen nedan framgår Bolagets sammanlagda investeringar för första halvåret 2019 och 2018 samt helåren 2018, 2017 och 2016. Under perioden uppgick köpen till 94 miljoner euro (543). Köpta fastigheter hade i genomsnitt ett direktavkastningskrav om 3,66 procent. Investeringar i fastigheter uppgick till 216 miljoner euro (138) under det första halvåret 2019. På årsbasis motsvarar det 131 euro (86) per kvadratmeter. 36 procent av investeringarna avser lägenhetsuppgraderingar. Resterande del av investeringarna avser uppgradering av gemensamma ytor, åtgärder för att sänka energi och vattenförbrukning samt konvertering av vindar och kommersiella ytor till lägenheter.

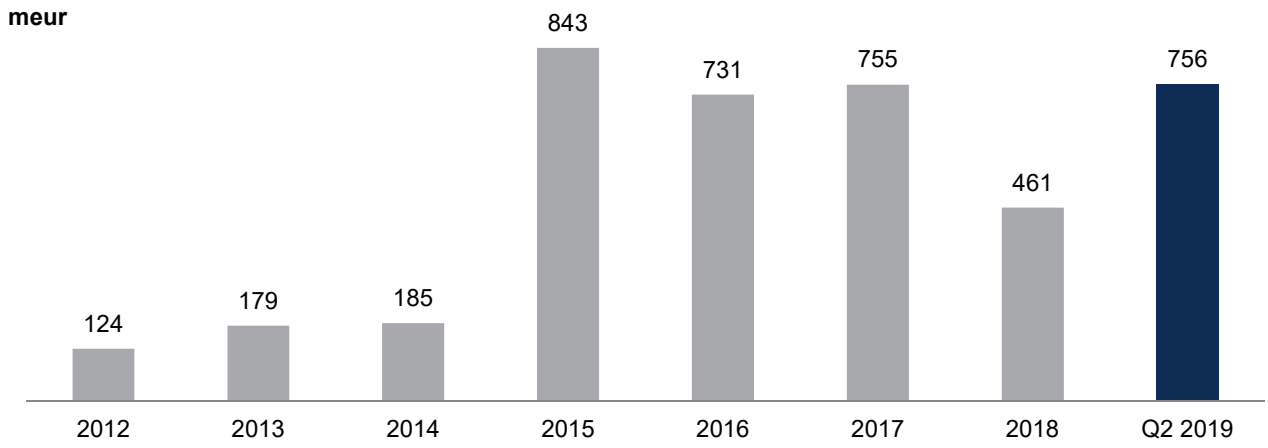
meur	H1 2019	H1 2018	2018	2017	2016
Investeringar	216	138	349	288	316
Fastighetsköp	94	543	1 286	1 297	643
Summa	**310**	**681**	**1 635**	**1 585**	**959**

Pågående och beslutade investeringar

Akelius investerar löpande cirka 30 miljoner euro per månad i det befintliga fastighetsbeståndet. Akelius ägde per 30 juni 2019 fastigheter för 440 miljoner euro som hade avtalats om att säljas. Finansiering för förvärv och investeringar säkerställs alltid i god tid innan signering av bindande avtal. Investeringarna finansieras med Bolagets kassa samt kassaflödet från den löpande verksamheten.

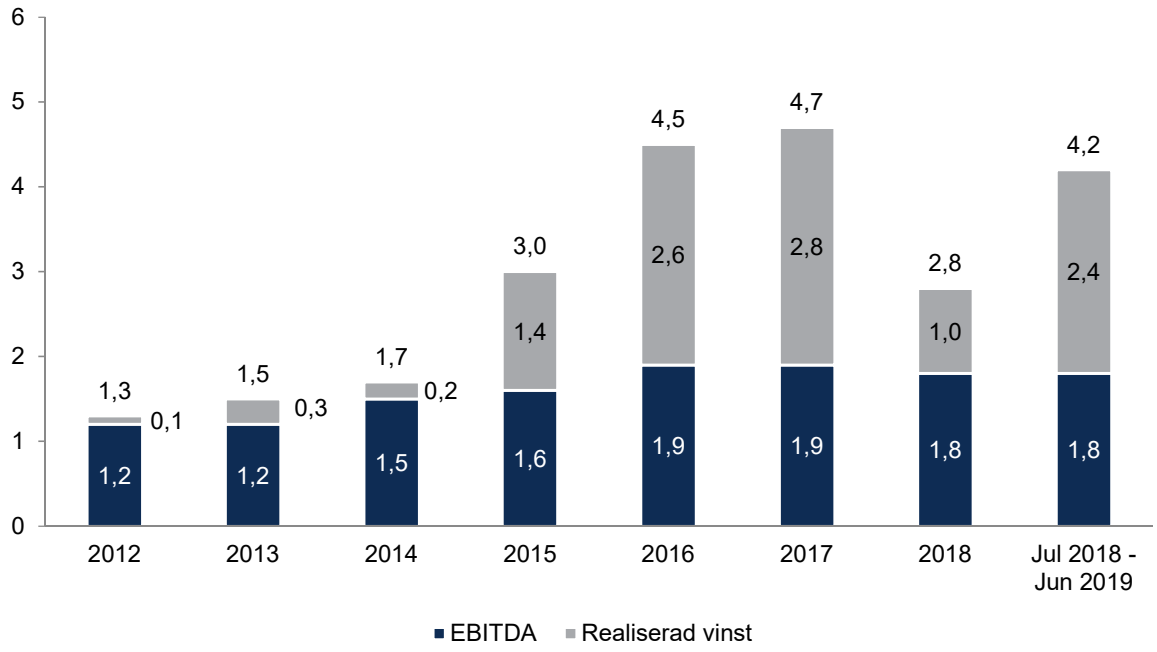
756 miljoner euro likviditet

Per 30 juni 2019 uppgick likviditeten till 756 miljoner euro enligt nedanstående diagram. Likviditet skapas genom ej utnyttjade kreditavtal och likvida tillgångar. De obelånade fastigheternas verkliga värde motsvarar 5 526 miljoner euro. Förstklassiga bostäder i stora städer i centrala lägen är efterfrågade på transaktionsmarknaden, vilket utgör en stor dold likviditetsreserv. Med tre till sex månaders ledtid kan stora strukturerade försäljningar genomföras.



Källor: Akelius årsredovisningar och Halvårsrapporten 2019.

Räntetäckningsgrad 4,2 gånger per 30 juni 2019



Källor: Akelius årsredovisningar och Halvårsrapporten 2019.

Rörelsekapital

Det är Akelius styrelses uppfattning att rörelsekapitalet är tillräckligt för Akelius aktuella behov under den närmsta tolvmånadersperioden.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas. Per 30 juni 2019 förelåg inga eventualförpliktelser.

Tendenser

Bolaget bedömer att det per dagen för Prospektet, inte finns några kända tendenser, utöver vad som anges i avsnittet ”*Marknadsöversikt*”, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser, utöver vad som anges i avsnittet ”*Riskfaktorer*”, som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på Akelius affärsutsikter under det innevarande räkenskapsåret.

Utöver vad som anges i avsnittet ”*Riskfaktorer*” och ovan känner Akelius inte heller till några offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder som, direkt eller indirekt, väsentligt påverkat eller väsentligt skulle kunna påverka Bolagets verksamhet.

Väsentliga förändringar efter 30 juni 2019

Akelius ingick i augusti 2019 ett avtal om försäljning av fastigheter med 664 lägenheter i Toronto till Startlight Acquisitions Ltd. Köpeskilling uppgick till 123 miljoner euro som betalas till Akelius i samband med tillträde av fastigheterna, vilket är planerat till september 2019.

Samma månad ingick Akelius även avtal om försäljning av fastigheter med 1 492 lägenheter i München och Hamburg till Patrizia AG. Köpeskilling uppgick till 420 miljoner euro att erläggas vid tillträde av respektive fastighet, vilket bedöms ske i sin helhet under 2019.

Utöver fastighetsförsäljningarna i Toronto, München och Hamburg har det inte skett några väsentliga förändringar i Bolagets finansiella situation eller ställning på marknaden efter den 30 juni 2019.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Styrelse

Ledamöterna i styrelsen är valda för tiden intill slutet av årsstämman 2020. I tabellen nedan förtecknas styrelseledamöterna med uppgift om namn, födelseår, år för respektive styrelseledamots inval i styrelsen, erfarenhet, pågående och tidigare uppdrag sedan fem år samt aktieinnehav i Bolaget.

Anders Lindskog (född 1961)
Styrelseordförande sedan 2018 och styrelseledamot sedan 2017
Utbildning och erfarenhet: Studier på Kungliga tekniska högskolan, Väg- och vattenbyggnad.
Pågående uppdrag: Projektchef på Frank Projektpartner AB, styrelseledamot och ägare av Anders Lindskog Byggkonsult AB.
Uppdrag de senaste fem åren: Projektledning Ebab i Stockholm AB.
Innehav i Bolaget: -

Igor Rogulj (född 1965)
Styrelseledamot sedan 2010
Utbildning och erfarenhet: Arkitektexamen från Zagreb University.
Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Akelius Apartments Ltd., Giannis Beta Ltd., Torpet Sweden Ltd. och Xange Holding Ltd. Rådsmedlem i Akelius Foundation, ägare av Solekius S.L. och delägare i Vukovic+Rogulj Gesellschaft von Architekten GmbH.
Uppdrag de senaste fem åren: -
Innehav i Bolaget: -

Lars Åhrman (född 1951)
Styrelseledamot, sedan 2017
Utbildning och erfarenhet: Ekonomiutbildning, Göteborgs universitet.
Pågående uppdrag: Ägare, VD och styrelseledamot i Åhrman Consulting AB. Styrelseordförande i Anna Ahrenbergs stiftelse, Karin och John Drumms stiftelse, Signhild Ekmans stiftelse, Ernst Wallins stiftelse, Eleonore Dicksons stiftelse och Karin Karlings stipendiestiftelse. Styrelseledamot i Douglas och Caroline Kennedys stiftelse, Emil och Maria Palms stiftelse, Per-Olof Ahls stiftelse och John och Britt Wennerströms stiftelse. Styrelsesuppleant i Stiftelsen Stroke Invest.
Uppdrag de senaste fem åren: -
Innehav i Bolaget: 400 preferensaktier.

Pål Ahlsén (född 1972)
Verkställande direktör och styrelseledamot sedan 2010
Utbildning och erfarenhet: Masterexamen i nationalekonomi och företagsekonomi från Stockholms universitet.
Pågående uppdrag: Styrelseledamot i dotterbolag till Akelius och styrelsesuppleant i Tobias Frick Fastighet AB.
Uppdrag de senaste fem åren: -
Innehav i Bolaget: 450 preferensaktier.

Ersättningsutskott

Bolaget har med hänsyn till verksamhetens art och omfattning valt att inte inrätta ett ersättningsutskott. Istället bereder styrelsen dessa frågor. Vid beredning av ersättningsfrågor medverkar inte den verkställande direktören.

Revisionsutskott

Styrelsen har utsett ett revisionsutskott som består av två av styrelsens ledamöter, för närvarande Lars Åhrman och Anders Lindskog. Revisionsutskottets ansvarsområden regleras i en arbetsordning som fastställs av styrelsen. Revisionsutskottet ska bereda styrelsens arbete med kvalitetssäkring av den finansiella rapporteringen, vilket bland annat inkluderar att behandla väsentliga redovisningsfrågor. Utskottet har också ett särskilt ansvar för att övervaka företagsledningens arbete med intern kontroll, fastighetvärdering, skattehantering, risk och bolagsstyrningsfrågor. Revisionsutskottet träffar löpande revisorn för att få information om revisionens inriktning, omfattning och resultat. Det sker genom att utskottet tar del av revisorns skriftliga rapportering och att revisorn närvarar vid vissa av utskottets möten. Utskottet ansvarar också för utvärdering av revisionsarbetet samt beredning av val av revisor

Ledande befattningshavare

Akelius ledning består för tillfället av 13 personer vilka förtecknas i tabellen med uppgift om erfarenhet, pågående och tidigare uppdrag sedan fem år samt aktieinnehav i Bolaget.

Pål Ahlsén
Verkställande direktör samt koncernchef
Se ovan under avsnittet ”*Styrelse*”.

Lars Lindfors
Vice verkställande direktör sedan 2017
Utbildning och erfarenhet: Naturvetenskaplig gymnasieutbildning.
Pågående uppdrag: Styrelseledamot i dotterbolag till Akelius. VD i Akelius Språkkurs AB.
Uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot i Akelius Residential Ltd., Bostadsrättsföreningen Sjömanssalen och Pemel AB.
Innehav i Bolaget: -

Leiv Synnes
Chef, CFO, sedan 2014
Utbildning och erfarenhet: Civilekonomexamen från Umeå universitet.
Pågående uppdrag: Styrelseledamot i dotterbolag till Akelius. Styrelseledamot i Akelius Invest Ltd., Akelius Fonder Ltd., Akelius Språkkurs AB, Akelius Spar AB, Akelius Köpmannagatan och Bostadsrättsföreningen Sjömanssalen.
Uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot och/eller styrelseordförande i huvudparten av dotterbolagen till Bolaget, styrelseledamot i Akelius Property Ltd., Akelius Property Two Ltd., Akelius Property Three Ltd. och Akelius Property Four Ltd. samt styrelseledamot och styrelseordförande i Galleri Kartina AB.
Innehav i Bolaget: 3 780 preferensaktier

Peter Ullmark
Chef, Skandinavien, sedan 2017
Utbildning och erfarenhet: Civilingenjörsexamen från Lunds universitet.
Pågående uppdrag: Styrelseledamot i dotterbolag till Akelius.
Uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Inland 2.
Innehav i Bolaget: 184 preferensaktier.

Shelly Lee
Chef, Nordamerika, sedan 2018
Utbildning och erfarenhet: Masterexamen i bokföring samt filosofie kandidatexamen i bokföring från University of Waterloo.
Pågående uppdrag: -
Uppdrag de senaste fem åren: -
Innehav i Bolaget: -

Ralf Spann
Chef, Europa, sedan 2018
Utbildning och erfarenhet: Diplomutbildning i ekonomi från Humboldt-Universität zu Berlin.
Pågående uppdrag: Styrelseledamot i dotterbolag till Akelius.
Uppdrag de senaste fem åren: -
Innehav i Bolaget: -

Pär Hakeman
Chef, Akelius Business School, sedan 2018
Utbildning och erfarenhet: Juristexamen från Lunds universitet.
Pågående uppdrag: Styrelseledamot i dotterbolag till Akelius, styrelseledamot i Akelius Språkkurs AB och VD i Akelius Languages Online GmbH.
Uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot i Akelius GmbH och dess tyska dotterbolag.
Innehav i Bolaget: -

Jordan Milewicz
Chef, Affärsutveckling och Fastighet, sedan 2016
Utbildning och erfarenhet: Examen inom företags- och fastighetsadministration, Universität Freiburg.
Pågående uppdrag: -
Uppdrag de senaste fem åren: -
Innehav i Bolaget: -

Nils Wiklund
Chef, Bygg, sedan 2017
Utbildning och erfarenhet: Kandidatexamen civilingenjör från Northern Arizona University.
Pågående uppdrag: -
Uppdrag de senaste fem åren: -
Innehav i Bolaget: -

Andreas Wallén
Chef, Teknologi, sedan 2015
Utbildning och erfarenhet: Civilingenjörsexamen inom elektroteknik från Kungliga tekniska högskolan, masterexamen i företagsekonomi från Stockholms universitet.
Pågående uppdrag: -
Uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Storken 10.
Innehav i Bolaget: -

Ulf Robertsson
Chef, Kunder, sedan 2015
Utbildning och erfarenhet: Examen inom matematikekonomi från Karlstads universitet.
Pågående uppdrag: -
Uppdrag de senaste fem åren: -
Innehav i Bolaget: 2 900 preferensaktier.

Patrik Mårdvall
Chef, Inköp och logistik, sedan 2017
Utbildning och erfarenhet: Masterexamen i företagsekonomi från Mittuniversitetet.
Pågående uppdrag: Styrelseledamot i dotterbolag till Akelius.
Uppdrag de senaste fem åren: -
Innehav i Bolaget: -

Kristina Jansson
Chef, Personal, sedan 2019
Utbildning och erfarenhet: Kurser i företagsekonomi vid Stockholms universitet.
Pågående uppdrag: -
Uppdrag de senaste fem åren: -
Innehav i Bolaget: -

Övrig information om styrelse och ledande befattningshavare

Samtliga Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress, Akelius Residential Property AB (publ), Svärdvägen

3A, Box 104, 182 12 Danderyd. Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna i Akelius har under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) försatts i konkurs eller varit styrelseledamöter eller befattningshavare i bolag som försatts i konkurs eller ansökt om tvångslikvidation, (iii) varit föremål för anklagelser eller sanktioner från myndigheter eller offentligrättsligt reglerade yrkessammanslutningar eller (iv) ålagts näringsförbud.

Inga familjeband föreligger mellan Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare. Ej heller föreligger några intressekonflikter eller risk för sådana, varvid styrelseledamöters och ledande befattningshavares privata intressen skulle stå i strid med Bolagets intressen. Det föreligger inga begränsningar för styrelsens ledamöter att avyttra sina aktier i Bolaget. Vidare har ingen av ovanstående styrelseledamöter eller ledande befattningshavare ingått avtal med Bolaget eller med något av dess dotterbolag om förmåner efter uppdragets avslutande, utöver vad som annars framgår i detta Prospekt.

Ersättningar och förmåner till styrelse och ledande befattningshavare för räkenskapsåret 2018

Ersättningar och förmåner till styrelseledamöter

Nedanstående tabell visar de ersättningar som styrelsen har erhållit under räkenskapsåret 2018 från Bolaget och dess dotterbolag.

(eur)	Befattning	Ersättning
Anders Lindskog*	Styrelseordförande	7 015
Leif Norburg**	Styrelseordförande	38 705
Igor Rogulj	Styrelseledamot	29 245
Anders Lindskog*	Styrelseledamot	26 675
Leif Norburg**	Styrelseledamot	6 089
Lars Åhrman	Styrelseledamot	22 049
Totalt		**129 778**

* Invald som ordförande 17 oktober 2018

** Avgick som ordförande 17 oktober 2018

Löner och ersättningar till ledande befattningshavare

Nedanstående tabell visar de ersättningar som verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare har erhållit under räkenskapsåret 2018 från Bolaget och dess dotterbolag.

(eur)	Lön och andra ersätt-ningar	Pension	Summa
VD och koncernchef	368 431	52 954	**421 385**
Andra ledande befattnings-havare	2 420 764	363 755	**2 784 519**
Totalt	**2 789 195**	**416 709**	**3 205 904**

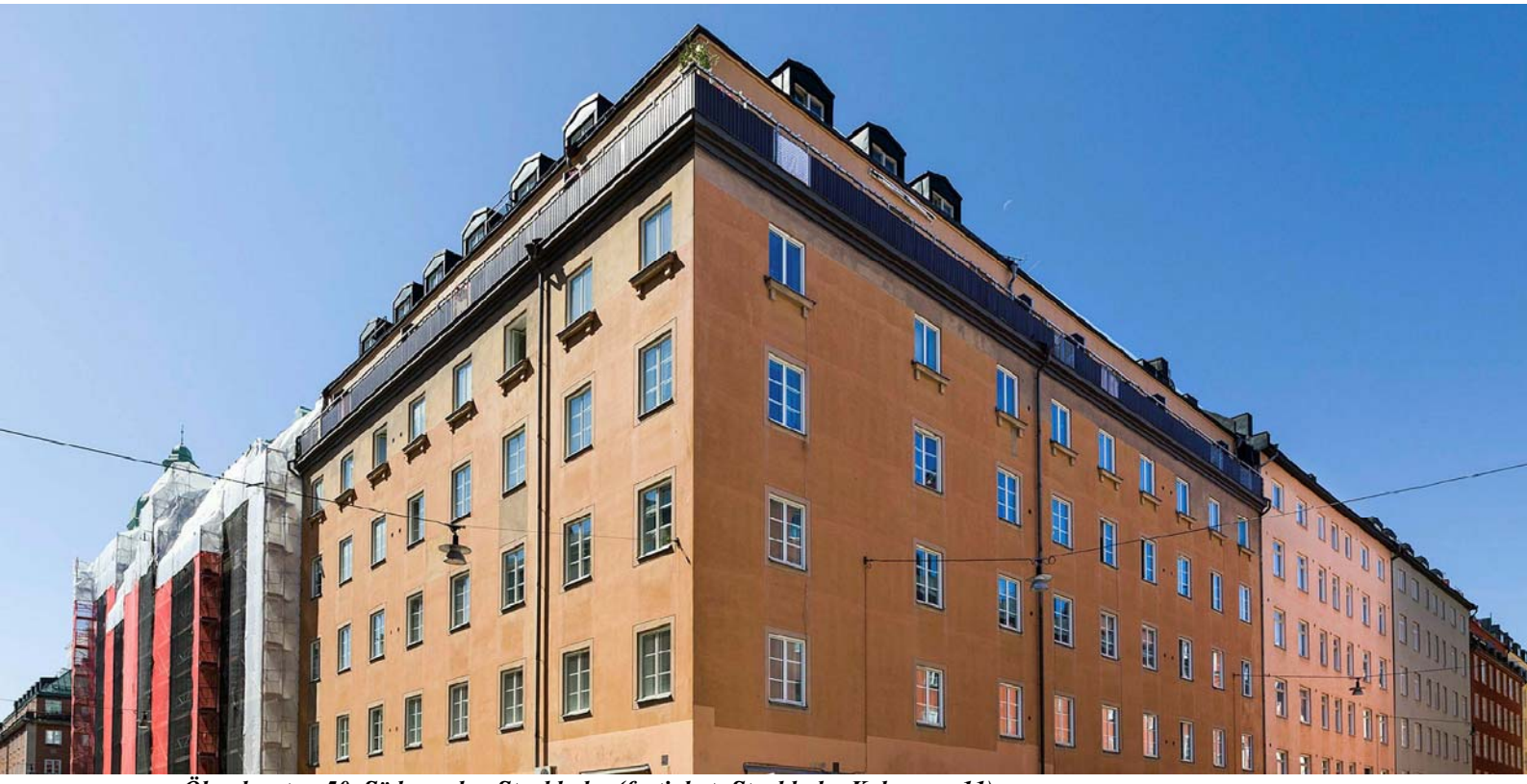
Bolagets ledande befattningshavare, med undantag för den verkställande direktören, uppbar under 2018 sammanlagt 2,79 miljoner euro i lön och förmåner. Bolaget har även ingått lojalitetsbonusavtal med verkställande direktören och nio övriga ledande befattningshavare. Bonusavtalen förfaller 2020, 2022 och 2023. Per 31 december 2018 hade Bolaget reserverat 1,6 miljoner euro för bonusavtalen. Därutöver har sex ledande befattningshavare rätt till mellan sex och 24 månadslöner om bolaget avslutar deras anställning.

Revisor

Vid årsstämman den 11 april 2019 omvaldes Ernst & Young Aktiebolag (”**EY**”) som Bolagets revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Sedan april 2018 är Ingemar Rindstig huvudansvarig revisor för Bolaget. Ingemar Rindstig är auktoriserad revisor och medlem i FAR (den svenska branschorganisationen för redovisningskonsulter, revisorer och rådgivare). EY valdes till Bolagets revisor i april 2018. Dessförinnan var Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (”**PwC**”) Bolagets revisor under räkenskapsåren 2016–2018. Stina Carlsson var huvudansvarig revisor under räkenskapsåret 2016 och Helena Ehrenborg var huvudansvarig revisor under räkenskapsåret 2017 fram tills att Ingemar Rindstig tog över uppdraget. Stina Carlsson och Helena Ehrenborg var auktoriserade revisorer och medlemmar i FAR när de var huvudansvariga revisorer för Bolaget. PwC utnämndes inte på nytt som Bolagets revisor vid årsstämman 2018 eftersom Bolaget var skyldigt att byta revisor enligt reglerna om längsta möjliga mandattid för revisor i aktiebolagslagen. EY:s kontorsadress är Jakobsbergsgatan 24, 111 44 Stockholm. PwC:s kontorsadress är Torsgatan 21, 113 97 Stockholm.



Heleneborgsgatan 44 A, Södermalm, Stockholm (fastighet: Stockholm Huggjärnet 23)



Ölandsgatan 50, Södermalm, Stockholm (fastighet: Stockholm Kolonnen 11)

Bolagsstyrning

Allmänt

Bolaget följer tillämpliga regler för bolagsstyrning, vilka återfinns bland annat i aktiebolagslagen och årsredovisningslagen (1995:1554). Det övergripande uppdraget från Akelius ägare är en långsiktigt hög och stabil avkastning. För att säkerställa detta krävs en god bolagsstyrning där ansvaret är tydligt fördelat mellan ägare, styrelse och ledning. Svensk kod för bolagsstyrning (”**Koden**”) är inte obligatorisk att tillämpa för bolag vars aktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market, varför Bolaget inte följer Koden.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är Bolagets högsta beslutande organ där aktieägarnas rätt att besluta i Bolagets angelägenheter utövas. Bolagsstämman utser styrelsen och revisorerna i Bolaget. Vid årsstämman den 11 april 2019 beslöts att styrelsen för tiden intill årsstämman 2020 ska bestå av fyra ordinarie ledamöter.

Styrelsen

Styrelsen utses av årsstämman och ska enligt Bolagets bolagsordning bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med högst två styrelsesuppleanter. Styrelseuppdraget gäller till slutet av den första årsstämman som hålls efter det år då ledamoten utsågs. Styrelsen utser inom sig en av ledamöterna till ordförande. Styrelsen har under 2018 bestått av fem ledamöter. Styrelsens övergripande uppgift är att ansvara för organisation och förvaltning av verksamheten och för den finansiella rapporteringen. Styrelsen ansvarar också för att inrätta system för styrning, intern kontroll och riskhantering. Styrelsens arbete och ansvar samt avgränsning mot verkställande direktörens arbete och ansvar regleras av den arbetsordning och den instruktion för verkställande direktören som fastställs på det årliga konstituerande styrelsemötet.

Verkställande direktör och ledning

Styrelsen utser den verkställande direktören och fastställer årligen en instruktion som reglerar arbets- och ansvarsfördelningen mellan styrelse och verkställande direktören. Verkställande direktören ansvarar för den löpande verksamheten och för finansiell rapportering och ska löpande rapportera till styrelsen om bolagets utveckling i förhållande till fastställda styrdokument. Verksamheten är organiserad i tre regioner, Skandinavien, Europa och Nordamerika. Till stöd för organisationen finns centrala stabsfunktioner för finans, teknologi, personal, utbildning och affärsutveckling. Utöver det har koncernfunktioner skapats inom de centrala områdena byggnation, fastighetsförvaltning, kundservice, logistik och inköp. Koncernledningen omfattar, inklusive den verkställande direktören, 13 personer.

Styrning och kontroll

Planering, styrning och kontroll av verksamheten följer organisationsstrukturen med tydlig delegering av ansvar och befogenheter. Affärsplaner utarbetas både för Koncernen som helhet och för de enheter som är underställda den verkställande direktören. Affärsplaner tillsammans med policyer, riktlinjer och instruktioner utgör ett ramverk för styrning och kontroll av verksamheten.

Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden

Aktier och aktiekapital

Enligt dess bolagsordning ska Bolagets aktiekapital uppgå till lägst 100 000 000 euro och högst 400 000 000 euro fördelat på lägst 1 800 000 000 aktier och högst 7 200 000 000 aktier. Aktiekapitalet i Bolaget uppgår före Erbjudandet till 187 440 947,29 euro fördelat på totalt 3 210 644 746 aktier och 3 193 692 700 röster, varav 18 835 606 är preferensaktier med 1/10 röst vardera och 3 191 809 140 är stamaktier av serie A med en röst vardera. Samtliga aktier är denominerade i euro och har ett kvotvärde om cirka 0,06 euro per aktie.

Extra bolagsstämma den 2 september 2019

För att möjliggöra Erbjudandet har en extra bolagsstämma den 2 september 2019 beslutat om ändring av Bolagets bolagsordning. Enligt den nya bolagsordningen kan aktier ges ut i tre slag: stamaktier av serie A, stamaktier av serie D och preferensaktier. Varje stamaktie av serie A berättigar till en röst. Varje stamaktie av serie D och varje preferensaktie berättigar till en tiondels (1/10) röst. Stamaktier av serie A får ges ut till ett antal motsvarande det högsta antal aktier som kan ges ut enligt Bolagets bolagsordning. Stamaktier av serie D får ges ut till ett antal motsvarande högst 30 procent av det vid var tid utgivna antalet Stamaktier. Preferensaktier får ges ut till ett antal om högst 30 000 000. Se avsnitt ”*Bolagsordning*” för den nya bolagsordningens fullständiga lydelse.

Bemyndigande att emittera Aktierna

Vid extra bolagstämma den 2 september 2019 beslutades att bemyndiga styrelsen att vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av högst 330 000 000 stamaktier av serie D.

Vissa rättigheter kopplade till Bolagets aktier

Aktierna i Erbjudandet är av samma slag (stamaktier av Serie D). Rättigheter förenade med aktier som emitteras av Bolaget, inklusive de som följer av Bolagets bolagsordning, kan endast ändras enligt de förfaranden som anges i aktiebolagslagen.

Rätt att delta och rösta vid bolagsstämma

Aktieägare som önskar delta vid bolagsstämma i Bolaget ska dels vara upptagen i den av Euroclear förda aktieboken fem vardagar före stämman, dels anmäla sig hos Bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman. Varje röstberättigad får vid bolagsstämma rösta för det fulla antalet innehavda och företrädda aktier, utan någon begränsning i rösträtten. Antal röster per aktie framgår ovan.

Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av olika slag, ska innehavare av stamaktier av serie A, stamaktier av serie D och preferensaktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag *pro rata* i förhållande till det antal aktier av samma slag innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om sådana erbjudna aktier inte räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna *pro rata* i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i Bolaget, oavsett om deras aktier är stamaktier av serie A, stamaktier av serie D eller preferensaktier. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, ska fördelningen ske genom lottning.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av ett slag, ska innehavare av aktier av det slag som ges ut ha företrädesrätt att teckna nya aktier *pro rata* i förhållande till det antal aktier av samma slag innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om sådana erbjudna aktier inte räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna *pro rata* i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i Bolaget, oavsett om deras aktier är stamaktier av serie A, stamaktier av serie D eller preferensaktier. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, ska fördelningen ske genom lottning.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler ska aktieägarna ha företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av teckningsoptionerna respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas mot.

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

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission med utgivande av aktier får endast ske genom utgivande av stamaktier av serie A. Därvid gäller att endast innehavare av stamaktier av serie A har företrädesrätt till de nya stamaktierna av serie A fördelat efter det antal stamaktier av serie A de förut äger. Ovan innebär inte någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

Rätt till utdelning

Om bolagsstämma beslutar om vinstutdelning ska preferensaktierna medföra företrädesrätt framför Stamaktierna. Företräde till vinstutdelning per preferensaktie (”**Preferensutdelning**”) uppgår till en fjärdedel av årlig Preferensutdelning (”**Årlig Preferensutdelning**”) per utbetalningstillfälle med avstämningsdagar enligt nedan. Årlig Preferensutdelning ska vara 20 kronor per preferensaktie. Utbetalning av vinstutdelning på preferensaktier ska ske kvartalsvis i kronor. Avstämningsdagar för vinstutdelning ska vara den 5 februari, den 5 maj, den 5 augusti och den 5 november. För det fall sådan dag inte är bankdag (enligt nedan definition), ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av vinstutdelning på preferensaktier ska ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen. Med ”bankdag” avses dag som inte är söndag, annan allmän helgdag eller dag som vid betalning av skuldebrev är jämställd med allmän helgdag (sådana likställda dagar är för närvarande lördag, midsommarafton, julafton samt nyårsafton). Om ingen vinstutdelning lämnats på preferensaktier, eller om endast vinstutdelning understigande Preferensutdelningen lämnats, medför preferensaktierna rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje preferensaktie, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut enligt ovan och utbetalt belopp (”**Innestående Belopp**”) innan värdeöverföringar till innehavare av stamaktier av serie A och stamaktier av serie D får ske. Innestående Belopp ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om tio (10) procent, varvid uppräkning ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av del av vinstutdelningen skett (eller borde ha skett, i det fall det inte skett någon vinstutdelning alls). Även vinstutdelning av Innestående Belopp förutsätter att bolagsstämma beslutar om vinstutdelning. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till vinstutdelning.

Efter att Preferensutdelning (och, i förekommande fall, utdelning av Innestående Belopp) lämnats i sin helhet på utestående preferensaktier får bolagstämman besluta om vinstutdelning på Stamaktierna. Om utdelning beslutas på Stamaktierna, har stamaktierna av serie D årligen rätt till sammanlagt fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A dock högst 0,10 euro per stamaktie av serie D och år (”*Utdelningsbegränsningen*”). Rätten till utdelning avseende stamaktier av serie D gäller från Bolagets årsstämma 2020. Utbetalning av vinstutdelning på stamaktier av serie A ska ske årligen eller kvartalsvis och på stamaktier av serie D kvartalsvis. Avstämningsdag vid årlig vinstutdelning ska vara den 5 maj. Avstämningsdag vid kvartalsvis utbetalning ska vara den 5 februari, den 5 maj, den 5 augusti och den 5 november. För det fall sådan dag inte är bankdag, ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av vinstutdelning på Stamaktierna ska ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen. Om för visst år ingen vinstutdelning lämnats på stamaktier av serie D, eller om endast vinstutdelning understigande Utdelningsbegränsningen lämnats, ska Utdelningsbegränsningen för kommande år höjas med ett belopp motsvarande skillnaden mellan Utdelningsbegränsningen och utbetalt belopp (”*Bristbeloppet*”) till dess att Bristbeloppet har erlagts.

För en närmare beskrivning av samtliga villkor som gäller i samband med utdelning, se avsnitt ”*Bolagsordning*”.

Rätt till utdelning i samband med likvidation

Vid Bolagets upplösning ska preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier av serie A och stamaktie av serie D att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie, motsvarande 125 procent av Initial Teckningskurs jämte (i) eventuellt Innestående Belopp uppräknat med årlig ränta jämte (ii) eventuell upplupen del av Preferensutdelning, innan utskiftning sker till ägare av stamaktier av serie A och stamaktier av serie D. Preferensaktier medför i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

Utskiftning av återstående tillgångar ska göras *pro rata*, dock att den rätt stamaktie av serie D har till sådan utskiftning är begränsad till det volymvägda genomsnittliga belopp som har betalats för varje stamaktier av serie D vid förvärv av sådan aktie. Stamaktier av serie D medför i övrigt inte någon rätt till skiftesandel.

För närmare beskrivning av de villkor som gäller för utdelning i samband med likvidation, se avsnittet ”*Bolagsordning*”.

Inlösen av preferensaktier

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier efter beslut av styrelsen. Fördelningen av vilka preferensaktier som ska

inlösas ska ske *pro rata* i förhållande till det antal preferensaktier som varje preferensaktieägare äger. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut ska styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande preferensaktier som ska inlösas. Om beslutet godkänns av samtliga ägare av preferensaktier kan dock styrelsen besluta vilka preferensaktier som ska inlösas.

För beräkning av lösenbelopp och närmare beskrivning av de villkor som gäller i samband med inlösen av preferensaktier, se avsnittet ”*Bolagsordning*”.

Omvandlingsförbehåll

Stamaktier av serie A ska på begäran av ägare till sådana aktier omvandlas till stamaktier av serie D. Rätten till omvandling gäller endast upp till det högsta antal stamaktier av serie D som får ges ut enligt bolagsordningen. Ryms inte begäran om omvandling inom bolagsordningens gränser och finns flera samtida begäranden ska omvandling ske *pro rata* i förhållande till det begärda antalet omvandlade stamaktier av serie A.

Central värdepappersföring

Bolagets aktier är registrerade i ett avstämningsregister i enlighet med lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument, varför inga fysiska aktiebrev har utfärdats. Registret förs av Euroclear Sweden AB. Samtliga till aktien knutna rättigheter tillkommer den som är registrerad i den av Euroclear förda aktieboken.

Marknadsplats

Bolagets preferensaktier är sedan den 5 juni 2014 upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market. Bolagetshandelsbeteckning är Akelius och dess LEI-kod är 213800REBFN6T3PU8L97. Preferensaktiernas ISIN-kod är SE0005936713 och D-aktiens ISIN-kod kommer att vara SE0013110186.

Övrig information avseende Bolagets aktier

Samtliga aktier i Bolaget är utgivna enligt svensk rätt och är fullt betalda och fritt överlåtbara.

Bolagets aktier är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av inlösenrätt eller inlösenskyldighet. Även efter genomförandet av Erbjudandet kommer innehavarna av stamaktier av serie A tillsammans att kontrollera över 90 procent av aktierna. En innehavare av över 90 procent av aktierna i ett svenskt aktiebolag har rätt att av övriga aktieägare tvångsinlösa återstående aktier till pris och villkor enligt aktiebolagslagen. Om innehavarna av stamaktier av serie A lägger ihop delar av sina innehav så att en aktieägare (direkt och/eller indirekt genom dotterbolag) äger över 90 procent av aktierna i Bolaget kan de tvångsinlösa övriga aktieägares aktier (se även under ”*En enskild ägare kommer att ha betydande inflytande över Koncernen efter Erbjudandet*” i avsnittet ”*Riskfaktorer*”). Lösenbeloppet ska bestämmas så att det motsvarar det pris för aktien som kan påräknas vid en försäljning under normala förhållanden.

Bolaget omfattas inte av nationell lagstiftning avseende offentliga uppköpserbjudanden. Det har heller inte förekommit några offentliga uppköpserbjudanden beträffande Bolagets aktier under det innevarande eller föregående räkenskapsåret.

Aktiekapitalets utveckling

Tabellen nedan illustrerar hur Bolagets aktiekapital har utvecklats under de senaste tre räkenskapsåren och under innevarande räkenskapsår inklusive antalet aktier som aktiekapitalet varit fördelat på.

År	Transaktion	Stamaktier	Preferens-aktier	Stamaktier totalt	Preferens-aktier totalt	Aktiekapital	Kvotvärde (cirka)	Registrerat
2016	Nyemission[1]	48 045 400	-	2 930 769 400	18 835 606	1 769 763 003 kronor	0,60 kronor	2016-05-18
2017	Nyemission[2]	134 810 000	-	3 065 579 400	18 835 606	1 850 649 003 kronor	0,60 kronor	2017-05-04
2018	Nyemission[3]	126 229 740	-	3 191 809 140	18 835 606	1 926 386 847 kronor	0,60 kronor	2018-05-21
2019	Valutaomväxling	-	-	3 191 809 140	18 835 606	187 440 947 euro	0,06 euro	2019-01-09

[1] Teckningskursen uppgick till 84 kronor per aktie.
[2] Teckningskursen uppgick till 74,60 kronor per aktie.
[3] Teckningskursen uppgick till 68 kronor per aktie.

Ägarförhållanden

Innan genomförandet av Erbjudandet innehar Akelius Foundation (genom Akelius Apartments Ltd) 84,52 procent av aktierna och 84,95 procent av rösterna i Bolaget, innehavet består i stamaktier av serie A och preferensaktier. Resterande stamaktier av serie A innehas av Hugo Research Foundation (genom Xange Holding Ltd), med 9,94 procent av aktierna och 9,99 procent av rösterna i Bolaget och Grandfather Roger Foundation (genom Giannis Beta Ltd) 4,97 procent av aktierna och 5,00 procent rösterna i Bolaget. Resterande ägarandelar innehas av 18 600 preferensaktieägare med sammanlagt 0,57 procent av aktierna och 0,06 procent av rösterna.

För att säkerställa att kontrollen över Bolaget inte missbrukas följer Bolaget tillämpliga regler för bolagsstyrning, vilka återfinns bland annat i aktiebolagslagen och årsredovisningslagen. Genom att följa sådana regler säkerställer Bolaget att en god bolagsstyrning upprätthålls där ansvaret är tydligt fördelat mellan ägare, styrelse och ledning.

Aktieägaravtal

Såvitt Bolagets styrelse känner till finns inte några aktieägaravtal eller motsvarande avtal i syfte att skapa ett gemensamt inflytande över Bolaget. Bolagets styrelse känner inte heller till några avtal eller motsvarande arrangemang som skulle kunna leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

Utdelning

Årsstämman den 11 april 2019 beslutade om utdelning till preferensaktieägare, fram till nästkommande årsstämma, om totalt 20,00 kronor per preferensaktie fördelat på fyra utbetalningar om 5,00 kronor per preferensaktie. Som avstämningsdagar för utdelningen på preferensaktier beslutades den 3 maj 2019, 5 augusti 2019, 5 november 2019 och 5 februari 2020. Resterande vinstmedel balanserades i ny räkning. Det går inte att dra några slutsatser om storleken på framtida utdelningar utifrån storleken på tidigare utdelningar. Framtida utdelning beror bland annat på Bolagets resultatutveckling och resultatutsikter, finansiella ställning och kapitalbehov, generella affärsförhållanden och andra faktorer vilka Bolagets styrelse betraktar som relevanta. Enligt villkoren för Bolagets utestående obligationer får Bolaget inte lämna någon utdelning om inte vissa finansiella nyckeltal är uppfyllda.

Utdelning utbetalas normalt som ett kontant belopp per aktie genom Euroclear, men betalning kan också ske i annat än kontanter (sakutdelning). Rätt till utdelning tillkommer den som på tillämplig avstämningsdag är registrerad som aktieägare i den av Euroclear förda aktieboken. Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet, dock med beaktande av lagregler om tioårig preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget. Varken aktiebolagslagen eller Bolagets bolagsordning innehåller några restriktioner avseende utdelning till aktieägare bosatta utanför Sverige. Utöver de restriktioner som följer av bank- och clearingsystem sker utbetalning till sådana aktieägare på samma sätt som till aktieägare bosatta i Sverige.

Utdelningspolicy

För en redogörelse av Akelius utdelningspolicy, se ”*Utdelningspolicy*” under avsnittet ”*Verksamhetsbeskrivning*”.

Teckningsoptioner, konvertibler m.m.

Bolaget har inga utestående teckningsoptioner och konvertibler.



Juliusstraße 28, Neukölln, Berlin

Bolagsordning

The English version of the Articles of Association is an unofficial translation of the Swedish original and in case of any discrepancies between the Swedish version and the English translation, the Swedish version shall prevail.

BOLAGSORDNING FÖR
Akelius Residential Property AB (publ)
Org nr 556156-0383
ARTICLES OF ASSOCIACION FOR
Akelius Residential Property AB (publ)
Reg. no. 556156-0383

Fastställd vid extra bolagsstämma den 2019-09-02.
Adopted at the Extraordinary General Meeting of shareholders on 2019-09-02.

§ 1
Företagsnamn
Registered name

Bolagets företagsnamn är Akelius Residential Property AB. Bolaget är publikt (publ).
The registered name of the company is Akelius Residential Property AB. The company is public (publ).

§ 2
Säte
Registered office

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholms kommun.
The Board of Directors' registered office shall be in the municipality of Stockholm.

§ 3
Verksamhet
Operations

Bolaget skall äga och förvalta fastigheter samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.
The company shall own and manage real property and carry out other operations consistent therewith.

§ 4
Aktiekapital
Share capital

Aktiekapitalet skall vara lägst 100 000 000 euro och högst 400 000 000 euro.
The share capital shall be not less than EUR 100,000,000 and not more than EUR 400,000,000.

§ 5
Aktier
Shares

1. ***Antal aktier***
Number of shares
Antalet aktier skall vara lägst 1 800 000 000 aktier och högst 7 200 000 000 aktier.
The number of shares shall be not less than 1,800,000,000 and not more than 7,200,000,000.

2. ***Aktieslag***
Classes of shares
Aktier skall kunna ges ut i tre slag:
Shares may be issued in three different classes:
Stamaktier av serie A;
Stamaktier av serie D; och
Preferensaktier
Class A ordinary shares;
Class D ordinary shares; and
Preference shares.
Stamaktier av serie A får ges ut till ett antal motsvarande det högsta antal aktier som kan ges ut enligt bolagsordningen. Stamaktier av serie D får ges ut till ett antal motsvarande högst 30 procent av det vid var tid utgivna antalet stamaktier i bolaget. Preferensaktier får ges ut till ett antal om högst 30 000 000.
Class A ordinary shares may be issued up to a number equal to the highest number of shares that may be issued under the articles of association. Class D ordinary shares may be issued up to a number equal to 30 per cent of the, at any given time, issued number of ordinary shares in the company. Preference shares may be issued up to a number of not more than 30,000,000.

3. ***Röstetal***
Number of votes
Varje stamaktie av serie A berättigar till en (1) röst. Varje stamaktie av serie D och varje preferensaktie berättigar till en tiondels (1/10) röst.
Each Class A ordinary share carries one (1) vote. Each Class D ordinary share and preference share carries one-tenth (1/10) vote.

4. ***Begränsning avseende utgivande av preferensaktier och värdeöverföring i vissa fall***
Restrictions on new issue of preference shares and value transfers in certain events
Så länge preferensaktier är utgivna och så länge Preferensaktiekvoten (beräknad på det sätt som framgår nedan) överstiger 3/10, får beslut inte fattas om:

For as long as there are preference shares issued and the Preference Share Ratio (calculated as set out below) exceeds 3/10, it may not be resolved to:

(i) emission av ytterligare preferensaktier, eller
issue additional preference shares; or

(ii) värdeöverföring till innehavare av stamaktier.
make a value transfer to holders of ordinary shares.

Preferensaktiekvoten beräknas enligt följande:
The Preference Share Ratio is calculated as follows:

$$\frac{A \times B}{C}$$

där
whereas:

A. är lösenbeloppet enligt punkt 7 (iii) nedan vid beslutstidpunkten (inklusive eventuell upplupen del av Preferensutdelning och eventuellt Innestående Belopp och oavsett hur lång tid som förflutit sedan den Initiala Emissionen);
is equal to the redemption price set out in section 7 (iii) below as at the resolution date (including any accrued portion of the Preference Distribution and any Retained Amount and regardless of how long time has passed since the First New Issue);

B. är det totala antalet registrerade preferensaktier med tillägg av beslutade, men icke registrerade nyemissioner av preferensaktier, preferensaktier som kan tillkomma genom konvertering eller utnyttjande av konvertibler och teckningsoptioner samt preferensaktier som kan ges ut enligt andra finansiella instrument, med avdrag dels för sådana preferensaktier som bolaget självt innehar, dels för sådana preferensaktier som är föremål för inlösen efter beslut av bolagsstämma eller styrelsen; och
is equal to the total number of registered preference shares plus any preference shares that have been resolved to be issued but have not yet been registered, preference shares that may be issued through a conversion or exercise of convertible instruments and warrants then outstanding and preference shares that may be issued under any other financial instrument then outstanding, but less any such preference shares that are held by the company as well as any preference shares that are subject to a redemption resolved by a General Meeting of shareholders or the Board of Directors; and

C. är koncernens (där bolaget är moderbolag) bokförda egna kapital enligt den senaste av bolaget avgivna delårsrapporten med avdrag för dels eventuell föreslagen ej beslutad eller genomförd värdeöverföring enligt punkt (ii) ovan, dels eventuell föreslagen men ej beslutad eller genomförd Preferensutdelning enligt punkt 5 nedan.
is the group's (in which the company is the parent company) equity book value (Sw. bokfört eget kapital), as recorded in the most recent interim report presented by the company, less any proposed but not yet resolved or effectuated value transfer under paragraph (ii) above, and any proposed but not yet resolved or effectuated Preference Distribution under section 5 below.

5. Preferensakties rätt till vinstutdelning
Preference share's rights to distribution of profits

Beslutar bolagsstämma om vinstutdelning skall preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna enligt nedan.
If a General Meeting of shareholders resolves on a distribution of profits, the preference shares shall have priority over the ordinary shares in accordance with the below.

Företräde till vinstutdelning per preferensaktie ("Preferensutdelning") skall uppgå till en fjärdedel av årlig Preferensutdelning ("Årlig Preferensutdelning") per utbetalningstillfälle med avstämningsdagar enligt nedan.
For each payment, the priority to distribution of profits per preference share (the "Preference Distribution") shall amount to one-fourth of the annual Preference Distribution ("Annual Preference Distribution"). The record dates for such payments are set out below.

Från och med det första utbetalningstillfället för Preferensutdelning skall Årlig Preferensutdelning vara 20 kronor per preferensaktie.
From and including the first payment of a Preference Distribution, the Annual Preference Distribution shall amount to SEK 20 per preference share.

Utbetalning av vinstutdelning på preferensaktier skall ske kvartalsvis i kronor. Avstämningsdagar för vinstutdelning skall vara den 5 februari, den 5 maj, den 5 augusti och den 5 november. För det fall sådan dag inte är bankdag (så som det definieras nedan), skall avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av vinstutdelning på preferensaktier skall ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen. Med "bankdag" avses dag som inte är söndag, annan allmän helgdag eller dag som vid betalning av skuldebrev i Sverige är jämställd med allmän helgdag (sådana likställda dagar är för närvarande lördag, midsommarafton, julafton samt nyårsafton).

Payment of dividend on preference shares shall be made quarterly in SEK. Record dates for payment shall be 5 February, 5 May, 5 August and 5 November. In the event such day is not a Banking Day (as defined below), the record date shall be the closest preceding Banking Day. Payment of dividend on preference shares shall be made on the third Banking Day after the record date. A "Banking Day" shall be considered to be a day that is not a Sunday, other public holiday, or a day that in relation to payment of promissory notes in Sweden are considered to be equal to a public holiday (such dates are currently Saturday, Midsummer's Eve, Christmas Eve and New Year's Eve).

Om ingen vinstutdelning lämnats på preferensaktier, eller om endast vinstutdelning understigande Preferensutdelningen lämnats, skall preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje preferensaktie, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut enligt ovan och utbetalt belopp ("Innestående Belopp") innan värdeöverföringar till innehavare av stamaktier av serie A och stamaktier av serie D får ske. Innestående Belopp skall räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om tio (10) procent, varvid uppräkning skall ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av del av vinstutdelningen skett (eller borde ha skett, i det fall det inte skett någon vinstutdelning alls). Även vinstutdelning av Innestående Belopp förutsätter att bolagsstämma beslutar om vinstutdelning.

If no dividend has been paid on preference shares, or if only dividend less than the Preference Distribution has been paid, the preference shares shall, in addition to future Preference Distribution, entitle to receipt of an amount, evenly divided on each preference share, corresponding to the difference between what should have been paid as dividend in accordance with the above and the actual amount paid ("Retained Amount"), before value transfers to holders of Class A ordinary shares and Class D ordinary shares can be made. The Retained Amount shall be adjusted upwards with a factor corresponding to an annual interest rate of ten (10) per cent, whereby the upward adjustment shall start from the quarterly date on which a part of the dividend payment was made (or should have been made, in the event no dividend was paid at all). Payment of dividend on the Retained Amount also requires that the General Meeting of shareholders resolves on a dividend.

Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till vinstutdelning.

The preference shares shall otherwise not entitle to any right to dividend.

6. Stamakties rätt till vinstutdelning

Ordinary share's rights to distribution of profits

Bolagsstämman får, efter att Preferensutdelning (samt, i förekommande fall, utdelning av Innestående Belopp) lämnats i sin helhet på utestående preferensaktier, besluta om vinstutdelning på stamaktierna. Alla stamaktier skall, med beaktande av vad som framgår av nästa stycke, ha samma rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan.

The General Meeting of shareholders may, after accounting in full for any Preference Distribution (and, if applicable, any Retained Amount) on the outstanding preference shares resolve on distribution of profits on the ordinary shares. All ordinary shares shall, subject to what is set out in the next section, have the same rights to dividend without preferential rights in relation to each other.

Om utdelning beslutas på stamaktierna, har stamaktierna av serie D rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A, dock högst 0,10 euro per stamaktie av serie D och år ("Utdelningsbegränsningen"). Stamaktie av serie D som emitteras i den första emissionen av stamaktier av serie D ska äga rätt till utdelning från den första årsstämma som hålls efter att sådana aktier registrerats hos Bolagsverket.

If dividend is declared on the ordinary shares, the Class D ordinary shares are entitled to five (5) times the total dividend on the Class A ordinary shares, however not more than EUR 0.10 per Class D ordinary share and year (the "Dividend Cap"). Class D ordinary shares issued in the first new issue of Class D ordinary shares shall carry right to dividend from the first Annual General Meeting of shareholders held after such shares have been registered with the Swedish Companies Registration Office.

Förutsatt beslut av bolagsstämma, skall utbetalning av vinstutdelning på stamaktier av serie A ske årligen eller kvartalsvis samt vinstutdelning på stamaktier av serie D ske kvartalsvis. Avstämningsdag för vinstutdelning vid årlig utbetalning skall vara den 5 maj. Avstämningsdagar vid kvartalsvis utbetalning skall vara den 5 februari, den 5 maj, den 5 augusti och den 5 november. För det fall sådan dag inte är bankdag, skall avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av vinstutdelning på stamaktier av serie A och av serie D skall ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen.

Subject to resolution by the General Meeting, payment of dividend on Class A ordinary shares shall be made annually or quarterly and payment of dividend on Class D ordinary shares shall be made quarterly. The record date for annual payment shall be 5 May. The record dates for quarterly payments shall be 5 February, 5 May, 5 August and 5 November. In the event such day is not a Banking Day, the record date shall be the closest preceding

Banking Day. Payment of dividend on Class A ordinary shares and Class D ordinary shares shall be made on the third Banking Day after the record date.

Om för visst år ingen vinstutdelning lämnats på stamaktier av serie D, eller om endast vinstutdelning understigande Utdelningsbegränsningen lämnats, skall Utdelningsbegränsningen för kommande år höjas med ett belopp motsvarande skillnaden mellan Utdelningsbegränsningen och utbetalt belopp (”Bristbeloppet”) till dess att Bristbeloppet har erlagts.

If for a certain year no dividend has been paid on the Class D ordinary shares, or if only dividend less than the Dividend Cap has been paid, the Dividend Cap for the next year shall be increased by an amount corresponding to the difference between the Dividend Cap and the actual amount paid (the “Shortfall Amount”) until the Shortfall Amount has been paid.

7. Inlösen av preferensaktier

Redemption of preference shares

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier efter beslut av styrelsen. När beslut om inlösen fattas, skall ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga.

A reduction of the share capital, however not below the minimum capital, can be made by redemption of a certain number of, or all of, the preference shares following a resolution of the Board of Directors. When a resolution is passed, an amount corresponding to the reduction amount shall be transferred to the statutory reserve if the required funds for this purpose are available.

Fördelningen av vilka preferensaktier som skall inlösas skall ske pro rata i förhållande till det antal preferensaktier som varje preferensaktieägare äger. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut skall styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande preferensaktier som skall inlösas. Om beslutet godkänns av samtliga ägare av preferensaktier kan dock styrelsen besluta vilka preferensaktier som skall inlösas.

The distribution of the preference shares that are to be redeemed shall be made pro rata in relation to the number of preference shares that each preference shareholder holds. If such allocation as set out above is not even, the Board of Directors shall resolve on the allocation of the surplus preference shares that are to be redeemed. If the resolution to redeem shares is approved by all holders of preference shares the Board of Directors may, however, freely resolve which preference shares that are to be redeemed.

Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie skall vara ett belopp beräknat enligt följande:

The redemption price for each redeemed preference share shall be an amount calculated in accordance with the following:

i. Fram till den femte årsdagen av den första emissionen av preferensaktier (den ”Initiala Emissionen”), ett belopp motsvarande (i) 125 procent av det belopp i kronor som har betalats för varje preferensaktie vid den Initiala Emissionen (”Initial Teckningskurs”) jämte (ii) eventuell upplupen del av Preferensutdelning jämte (iii) eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt punkten 5 ovan. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie skall dock aldrig understiga aktiens kvotvärde.

   Until the fifth anniversary of the first new issue of preference shares (the “First New Issue”), an amount corresponding to (i) 125 per cent of the price in SEK that has been paid for each preference share in the First New Issue (the “First Subscription Price”) together with (ii) any accrued portion of the Preference Distribution, together with (iii) any Retained Amount adjusted upwards with the annual interest as set out in section 5 above. The redemption price for each redeemed preference share shall however not be less than the quota value of such share.

ii. Från och med den femte årsdagen av den Initiala Emissionen fram till den tionde årsdagen av den Initiala Emissionen, ett belopp motsvarande (i) 115 procent av Initial Teckningskurs jämte (ii) eventuell upplupen del av Preferensutdelning jämte (iii) eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan enligt punkten 5 ovan. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie skall dock aldrig understiga aktiens kvotvärde.

   From and including the fifth anniversary of the First New Issue up to the tenth anniversary of the First New Issue, an amount corresponding to (i) 115 per cent of the First Subscription Price together with (ii) any accrued portion of the Preference Distribution, together with (iii) any Retained Amount adjusted upwards with the annual interest as set out in section 5 above. The redemption price for each redeemed preference share shall however not be less than the quota value of such share.

iii. Från och med den tionde årsdagen av den Initiala Emissionen och för tiden därefter, ett belopp motsvarande (i) 110 procent av Initial Teckningskurs jämte (ii) eventuell upplupen del av Preferensutdelning jämte (iii) eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan

enligt punkten 5 ovan. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie skall dock aldrig understiga aktiens kvotvärde.

From and including the tenth anniversary of the First New Issue and the period thereafter, an amount corresponding to (i) 110 per cent of the First Subscription Price together with (ii) any accrued portion of the Preference Distribution, together with (iii) any Retained Amount adjusted upwards with the annual interest as set out in section 5 above. The redemption price for each redeemed preference share shall however not be less than the quota value of such share.

Med ”upplupen del av Preferensutdelning” avses upplupen Preferensutdelning för perioden som börjar med dagen efter den senaste avstämningsdagen för vinstutdelning på preferensaktier till och med dagen för utbetalning av lösenbeloppet. Antalet dagar skall beräknas utifrån det faktiska antalet dagar i förhållande till 90 dagar.

The expression “accrued portion of the Preference Distribution” means accrued Preference Distribution for the period commencing on the day after the most recent record date for a distribution of profits on preference shares up until and including the day for payment of the redemption price. The number of days shall be calculated on the basis of the actual number of days in relation to 90 days.

8. Omvandlingsförbehåll

Share conversion clause

Stamaktier av serie A skall på begäran av ägare till sådana aktier omvandlas till stamaktier av serie D. Begäran om omvandling, som skall vara skriftlig och ange det antal stamaktier av serie A som skall omvandlas till stamaktier av serie D samt om begäran inte omfattar hela aktieinnehavet, vilka stamaktier av serie A omvandlingen avser, skall göras hos styrelsen. Bolaget skall genast anmäla omvandlingen hos Bolagsverket för registrering. Omvandlingen är verkställd när registrering skett samt antecknats i avstämningsregistret.

Ovanstående gäller endast upp till det högsta antal stamaktier av serie D som får ges ut enligt bolagsordningen.

Ryms inte begäran om omvandling inom bolagsordningens gränser och finns flera samtidiga begäranden skall omvandling ske pro rata i förhållande till det begärda antalet omvandlade stamaktier av serie A.

Class A ordinary shares shall, upon request by the owner of such shares, be converted to Class D ordinary shares. A conversion request, must be submitted in writing to the Board of Directors and must state the number of Class A ordinary shares that are to be converted to Class D ordinary shares and, if the request does not encompass the entire shareholding, which Class A ordinary shares the conversion pertains to. The company must immediately notify the conversion with the Swedish Companies Registration Office for registration. The conversion is completed once the registration has been made and has been recorded in the CSD register.

The above applies only up to the maximum number of Class D ordinary shares that may be issued pursuant to the articles of association. If a request for conversion is outside the limits of the articles of association and there are several simultaneous requests, conversion shall be made on pro rata basis in relation to the requested number of Class A ordinary shares to be converted.

9. Bolagets upplösning

Dissolution of the company

Vid bolagets upplösning skall preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier av serie A och stamaktier av serie D att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie, motsvarande 125 procent av Initial Teckningskurs jämte (i) eventuellt Innestående Belopp uppräknat med årlig ränta enligt punkten 5 ovan jämte (ii) eventuell upplupen del av Preferensutdelning enligt punkten 7 ovan, innan utskiftning sker till ägare av stamaktier av serie A och stamaktier av serie D. Preferensaktier skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel. Utskiftning av återstående tillgångar skall göras pro rata mellan stamaktier av serie A och stamaktier av serie D, dock att den rätt stamaktie av serie D har till sådan utskiftning skall vara begränsad till det volymvägda genomsnittliga belopp som har betalats för varje stamaktie av serie D vid teckningen av sådan aktie. Stamaktier av serie D skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

In the event of the dissolution of the company, preference shares shall have priority over Class A ordinary shares and Class D ordinary shares to receive from the company’s assets an amount per preference share corresponding to 125 per cent of the First Subscription Price together with (i) any Retained Amount adjusted upwards with annual interest as set out in section 5 above together with (ii) any accrued portion of the Preference Distribution in accordance with section 7 above, before any distributions are made to the holders of Class A ordinary shares or Class D ordinary shares. The preference shares shall not otherwise carry any entitlement to a share of distribution. Payment of any remaining proceeds shall be made, on a pro rata basis between the Class A ordinary shares and the Class D ordinary shares, provided, however, that the entitlement of each Class D ordinary share in such distribution shall be limited to the volume-weighted average price that has been paid for each

Class D ordinary share at the time of subscription of such share. The Class D ordinary shares shall not otherwise carry any entitlement to a share of distribution.

10. *Omräkning vid vissa bolagshändelser*

Recalculation upon certain corporate events

För det fall antalet preferensaktier eller stamaktier av serie D ändras genom sammanläggning, uppdelning, eller annan liknande bolagshändelse skall de belopp som preferensaktien och stamaktie av serie D berättigar till enligt punkterna 5–7 och 9 i denna § 5 omräknas för att återspegla denna förändring.

Upon a change of the number of preference shares or Class D ordinary shares as a result of a consolidation of shares, share split or another similar corporate event, the amounts that the preference shares and Class D ordinary shares, respectively, carry right to under sections 5–7 and 9 above in this § 5 shall be recalculated in order to reflect such change.

11. *Företrädesrätt*

Preferential rights

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av olika slag, skall innehavare av stamaktier av serie A, stamaktier av serie D och preferensaktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag pro rata i förhållande till det antal aktier av samma slag innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om sålunda erbjudna aktier inte räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, skall aktierna fördelas mellan tecknarna pro rata i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i bolaget, oavsett huruvida deras aktier är stamaktier av serie A, stamaktier av serie D eller preferensaktier. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, skall fördelningen ske genom lottning.

In the event that the company resolves to, by way of a cash issue or a set-off issue, issue new shares of different classes, the holders of Class A ordinary shares, Class D ordinary shares and preference shares shall have preferential rights to subscribe for new shares of the same class pro rata to their existing shareholding in that class (primary preferential right). Shares not subscribed for on the basis of primary preferential rights shall be offered for subscription to all shareholders (secondary preferential right). If the number of shares offered in this manner is insufficient for subscription based on secondary preferential rights, the shares shall be allocated among the subscribers pro rata to their aggregate existing shareholding, irrespective of whether such shares are Class A ordinary shares, Class D ordinary shares or preference shares. To the extent this is not possible as regards a certain share/certain shares, the allocation shall be made by drawing of lots.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av ett slag, skall innehavare av aktier av det slag som ges ut ha företrädesrätt att teckna nya aktier pro rata i förhållande till det antal aktier av samma slag innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om sålunda erbjudna aktier inte räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, skall aktierna fördelas mellan tecknarna pro rata i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i bolaget, oavsett huruvida deras aktier är stamaktier av serie A, stamaktier av serie D eller preferensaktier. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, skall fördelningen ske genom lottning.

In the event that the company resolves to, by a cash issue or a set-off issue, issue new shares of only one class, the shareholders of that class shall have preferential rights to subscribe for new shares pro rata to their existing shareholding in that class (primary preferential right). Shares not subscribed for on the basis of primary preferential rights shall be offered for subscription to all shareholders (secondary preferential right). If the number of shares offered in this manner is insufficient for subscription based on secondary preferential rights, the shares shall be allocated among the subscribers pro rata to their aggregate existing shareholding, irrespective of whether such shares are Class A ordinary shares, Class D ordinary shares or preference shares. To the extent this is not possible as regards a certain share/certain shares, the allocation shall be made by drawing of lots.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler skall aktieägarna ha företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av teckningsoptionerna respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas mot.

In the event that the company resolves to, by a cash issue or a set-off issue, issue new warrants or convertibles, the shareholders shall have preferential rights to the subscription of the new warrants as if the issue related to the shares that may be subscribed for following an exercise of the warrants or, in case of an issue of convertibles, as if the issue related to the shares that the convertibles may be converted into.

Vad som sagts ovan skall inte innebära någon inskränkning i möjligheterna att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.
What is stipulated above shall not restrict the possibilities for resolving on a cash issue or set-off issue with deviation from the shareholders' preferential rights.
Ökning av aktiekapitalet genom fondemission med utgivande av aktier får endast ske genom utgivande av stamaktier serie A. Därvid gäller att endast innehavare av stamaktier serie A har företrädesrätt till de nya stamaktierna serie A fördelat efter det antal stamaktier av serie A de förut äger. Vad som nu sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.
An increase of the share capital by a bonus issue, where new shares are issued, may only occur by an issue of new Class A ordinary shares. In such case, only holders of Class A ordinary shares have preferential rights to such new Class A ordinary shares pro rata to their existing holdings of Class A ordinary shares. The above shall not restrict the possibilities for, through a bonus issue, resolving after necessary amendments of these articles of association, on an issue of shares of a new class.

§ 6
Styrelsen
The Board of Directors

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med högst två styrelsesuppleanter. Uppdraget gäller till slutet av den första årsstämman som hålls efter det år då ledamoten utsågs.
The Board of Directors shall consist of not less than three and not more than seven members with not more than two deputies to be elected for the time up to the end of the first Annual General Meeting of shareholders held after the year that the board member was elected.

§ 7
Revisor
Auditors

Bolaget skall ha lägst en och högst två revisorer och motsvarande antal suppleanter, eller ett och högst två registrerade revisionsbolag. Revisor och revisorssuppleant, respektive huvudansvarig revisor skall vara auktoriserad revisor.
The company shall have not less than one and not more than two auditors and an equal number of deputy auditors, or one and not more than two registered accounting firms. Auditor and deputy auditor, as well as the auditor in charge, shall be authorised public accountants.

§ 8
Kallelse
Notice

Kallelse till årsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas skall utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast tre veckor före stämman. Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annons i Post och Inrikes Tidningar och på bolagets webbplats. Vid tidpunkten för kallelse skall information om att kallelse har skett annonseras i Dagens Nyheter.
Notice of an Annual General Meeting of shareholders and an Extraordinary General Meeting of shareholders where a matter relating to amendments to the articles of association shall be decided shall be given six weeks before the General Meeting at the earliest and four weeks before the General Meeting at the latest. Notice of another Extraordinary General Meeting of shareholders shall be given six weeks before the meeting at the earliest and three weeks before the meeting at the latest. Notice of a General Meeting of shareholders shall be given by an announcement in the Official Gazette (Sw. Post- och Inrikes Tidningar) and by making the notice available on the company's website. The company shall, at the time of the notice, advertise in Dagens Nyheter that notice has been given.

§ 9
Ort för bolagsstämma
Venue for the General Meeting of shareholders

Bolagsstämma kan hållas, förutom där styrelsen har sitt säte, i Göteborgs stad.
A General Meeting of shareholders may be held, except where the Board of Directors has its registered office, in the city of Gothenburg (Sw. Göteborg).

§ 10
Årsstämma
Annual General Meeting of shareholders

Årsstämma skall hållas årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.
The Annual General Meeting of shareholders shall be held annually within six months from the end of the financial year.
På årsstämma skall följande ärenden förekomma:
At the Annual General Meeting of shareholders, the following matters shall be addressed:

1) Val av ordförande vid stämman.
   Election of a chairman of the meeting.
2) Upprättande och godkännande av röstlängd.
   Preparation and approval of the voting list.
3) Val av en eller två justeringsmän.
   Election of one or two persons to verify the minutes.
4) Prövning om stämman blivit behörigen sammankallad.
   Determination whether the meeting has been duly convened.
5) Godkännande av dagordning.
   Approval of the agenda.
6) Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt i förekommande fall koncernredovisning och koncernrevisions-berättelse.
   Presentation of the annual accounts and the auditors' report and, if applicable, the consolidated annual accounts and consolidated auditors' report.

7) Beslut:
Resolutions:
   a. Om fastställelse av resultaträkning och balansräkning samt i förekommande fall koncernresultaträkning och koncernbalansräkning
   On adoption of the income statement and balance sheet and, if applicable, the consolidated income statement and the consolidated balance sheet
   b. Om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
   On the disposition of the company's profit or loss as shown in the adopted balance sheet
   c. Om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktören.
   On discharge of liability of members of the board and the managing director.
8) Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden.
Determination of the fees to be paid to the Board of Directors and the auditors.
9) Val av styrelse och i förkommande fall val av revisorer samt eventuella revisorssuppleanter eller registrerade revisionsbolag.
Election of the Board of Directors and, if applicable, auditors and any deputy auditors or firms of registered accountants.
10) Annat ärende, som ankommer på stämman enligt Aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.
Other matters that may be brought before the meeting pursuant to the Swedish Companies Act (2005:551) or the Articles of Association.

§ 11
Räkenskapsår
Financial year

Bolagets räkenskapsår skall vara kalenderår.
The company's financial year shall be calendar year.

§ 12
Deltagande på bolagsstämma
Participation at a General Meeting of shareholders

För att få deltaga på bolagsstämman skall aktieägare anmäla sig samt antalet biträden hos bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får ej vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman. Antalet biträden får högst vara två.
To be entitled to participate at the General Meeting of shareholders, a shareholder must give the company notice of intention to attend the meeting and state the number of assistants not later than the day stipulated in the notice of the meeting. That day must not be a Sunday, any other public holiday, a Saturday, Midsummer's Eve, Christmas Eve or New Year's Eve, and must not be earlier than the fifth weekday prior to the General Meeting of shareholders. The number of assistants may not be more than two.

§ 13
Redovisningsvaluta
Accounting currency

Bolaget skall ha euro som redovisningsvaluta. Aktiekapitalet skall vara bestämt i euro.
The company shall have EUR as its accounting currency. The share capital shall be denominated in EUR.

§ 14
Avstämningsförbehåll
Central securities depository registration

Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.
The company's shares shall be registered in a central securities depository register pursuant to the Swedish Central Securities Depositories and Financial Instruments Accounts Act (1998:1479).



16-19A Forest street, Cambridge, Boston

Legala frågor och kompletterande information

Bolaget

Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag som bildades den 9 augusti 1971 och registrerades hos Bolagsverket den 29 december 1971. Bolagets organisationsnummer är 556156-0383 och dess LEI-beteckning är 213800REBFN6T3PU8L97. Bolagets kommersiella beteckning är ”Akelius” och dess företagsnamn, Akelius Residential Property AB (publ), registrerades hos Bolagsverket den 26 augusti 2014. Bolaget har sin hemvist i Sverige och dess säte är Stockholm län, Stockholms kommun. Akelius adress är Svärdvägen 3A, Box 104, 182 12 Danderyd, Sverige, dess telefonnummer är 08 566 130 00 och dess webbplats är www.akelius.com (informationen på webbplatsen ingår inte i Prospektet, med undantag för den information som införlivas genom hänvisning enligt avsnitt ”*Handlingar införlivade genom hänvisning*”). Bolagets associationsform regleras av aktiebolagslagen. Föremålet för Bolagets verksamhet framgår av punkt 3 i dess bolagsordning, se vidare avsnittet ”*Bolagsordning*”.

Koncernstruktur

Moderbolag i Koncernen är Akelius Residential Property AB (publ) och dess direktägda dotterbolag listas i tabellen nedan. Totalt ingår 461 bolag i Koncernen.

Dotterföretag	Land	Andel aktier och röster, %
Akelius Lots KG	Tyskland	94,9
Akelius Systems AB	Sverige	100
Akelius General AB	Sverige	100
Akelius Procurement AB	Sverige	100
Akelius Hotell och Fastigheter AB	Sverige	100
Akelius US Holding 1 AB	Sverige	100
Akelius UK Holding 1 AB	Sverige	100
Akelius Denmark Holding 1 AB	Sverige	100
Akelius France 1 AB	Sverige	100
Akelius Lönnlöven AB	Sverige	100
Akelius GmbH	Tyskland	94,9*
Akelius Lägenheter AB	Sverige	100

*) Inklusive indirekt ägda aktier uppgår ägandet till 99,7 procent.

Väsentliga avtal

Nedan följer en sammanfattning av väsentliga avtal som Koncernen ingått under de senaste två åren samt tidigare avtal som Koncernen ingått och som innehåller rättigheter eller förpliktelser som är av väsentlig betydelse för Koncernen (i båda fallen med undantag för avtal som ingåtts i den löpande verksamheten).

Bolagets EMTN-program

I maj 2017 etablerade Bolaget ett EMTN-program, inledningsvis med ett programbelopp om 1 500 miljoner euro. I november 2017 utökade Bolaget programbeloppet till 2 500 miljoner euro. EMTN-programmet, liksom alla emissioner som Bolaget har gjort därunder, är noterat på *Irish Stock Exchange* (”**ISE**”).

Bolaget har gjort obligationsemissioner under EMTN-programmet motsvarande ett belopp om cirka 1 780 miljoner euro.

Den 23 maj 2017 emitterade Bolaget ej säkerställda obligationer med ett totalt nominellt belopp om 600 miljoner euro. Obligationerna löper med en årlig kupongränta om 1,75 procent och förfaller till betalning den 7 februari 2025.

Den 8 september 2017 emitterade Bolaget ej säkerställda obligationer med ett totalt nominellt belopp om 300 miljoner gbp. En efterföljande emission (så kallad *tap issue*) om 100 miljoner gbp genomfördes den 28 september 2018. Obligationerna löper med en årlig kupongränta om 2,375 procent och förfaller till betalning den 15 augusti 2025.

Den 7 november 2017 emitterade Bolaget ej säkerställda obligationer med ett totalt nominellt belopp om 500 miljoner euro. Obligationerna löper med en årlig kupongränta om 1,125 procent och förfaller till betalning den 14 mars 2024.

Villkoren för respektive obligationslån under EMTN-programmet innehåller sedvanliga bestämmelser om förtidsinlösen och vissa åtaganden (inklusive, bland annat, begränsningar avseende ställande av säkerhet för annan skuld).

Andra utestående skuldinstrument

Den 16 september 2015 emitterade Bolaget ej säkerställda obligationer med ett totalt nominellt belopp om 300 miljoner euro. Obligationerna, som är noterade på ISE, löper med en årlig kupongränta om 3,375 procent och förfaller till betalning den 23 september 2020.

Den 23 november 2016 emitterade Bolaget ej säkerställda obligationer med ett totalt nominellt belopp om 600 miljoner euro. Obligationerna är noterade på ISE och förfaller till betalning den 23 januari 2022. Obligationerna löper med en årlig kupongränta om 1,5 procent.

Villkoren för respektive obligationslån innehåller sedvanliga bestämmelser om förtidsinlösen samt vissa åtaganden (inklusive vissa negativåtaganden).

Den 5 april 2018 emitterade Bolaget hybridobligationer (*capital securities*) med ett totalt nominellt belopp om 500 miljoner euro. Obligationerna, som är noterade på ISE, löper med en årlig kupongränta om 3,875 procent till 2023 och därefter höjs räntan stegvis i enlighet med tillämpliga villkor. Villkoren för hybridobligationerna innehåller sedvanliga bestämmelser om förtidsinlösen samt vissa åtaganden.

Under 2018 och 2019 upptog Akelius bilaterala ej säkerställda lån om totalt 250 miljoner usd. Lånen löper med fasta räntor om mellan 5,11 procent och 5,31 procent. Lånen förfaller mellan januari 2026 och december 2030. Villkoren för lånen innehåller sedvanliga åtaganden (inklusive negativåtaganden såsom, bland annat, begränsningar avseende ställande av säkerhet för annan skuld och möjlighet att lämna utdelning).

Fastighetsförsäljningar

Akelius ingick i mars 2019 ett avtal om försäljning av fastigheter med 2 839 lägenheter i Köln, Düsseldorf, Frankfurt, Wiesbaden och Mainz till Deutsche Wohnen Management- und Servicegesellschaft mbH. Köpeskillingen uppgick till 685 miljoner euro som betalas till Akelius i samband med tillträde för respektive fastighet. Fastigheter motsvarande 453 miljoner euro hade per 30 juni 2019 ännu inte frånträtts. Hela beståndet förväntas frånträdas under 2019.

Akelius ingick i augusti 2019 avtal om försäljning av fastigheter med 1 492 lägenheter i München och Hamburg till Patrizia AG. Köpeskilling uppgick till 420 miljoner euro att erläggas vid frånträde av respektive fastighet, vilket bedöms ske i sin helhet under 2019.

Placeringsavtal

Bolaget och Global Coordinators kommer att ingå Placeringsavtalet omkring den 4 oktober 2019. Placeringsavtalet föreskriver att Global Coordinators åtaganden att förmedla köpare till de aktier som omfattas av Erbjudandet är villkorat av bl.a. att de garantier som lämnas av Bolaget är korrekta och att inga händelser inträffar som har så väsentlig negativ inverkan på Bolaget att det är olämpligt att genomföra Erbjudandet. Placeringsavtalet kommer att ge Global Coordinators en rätt att, om vissa omständigheter föreligger, till exempel om Bolaget bryter mot sina respektive åtaganden under Placeringsavtalet, säga upp sina respektive åtaganden och dra sig ur Erbjudandet innan de erbjudna Aktierna levereras. Global Coordinators kommer att kunna säga upp Placeringsavtalet fram till och med likviddagen den 8 oktober 2019 om några väsentliga negativa händelser inträffar, om de garantier som Bolaget gett Global Coordinators skulle visa sig brista eller om några av de övriga villkor som följer av placeringsavtalet inte uppfylls. I sådana fall kommer vare sig leverans eller betalning av Aktier genomföras under Erbjudandet. I enlighet med Placeringsavtalet kommer Bolaget att åta sig att ersätta Global Coordinators för vissa krav under vissa villkor.

Bolaget kommer att åta sig gentemot Global Coordinators bl.a. att, med vissa undantag, under en period av 90 dagar från första dagen för handel i Aktierna på Nasdaq First North Growth Market, inte besluta eller föreslå bolagsstämman att besluta om ökning av aktiekapitalet genom emission av aktier eller andra finansiella instrument, eller överlåtelse av aktier eller andra finansiella instrument utan Global Coordinators skriftliga godkännande. Därutöver reglerar Placeringsavtalet den kvotvärdesemission som kommer att genomföras av emissionstekniska skäl. Kvotvärdesemissionen innebär bland annat att Swedbank åtar sig att betala för kvotvärdet av Aktierna i samband med emissionen av Aktierna. Swedbanks åtagande är bland annat villkorat av att Placeringsavtalet har ingåtts och efterlevs.

Certified Adviser

Bolagets Certified Adviser är Avanza. Avanza äger inga aktier i Bolaget.

Global Coordinators intressen

Deutsche Bank och Swedbank agerar som finansiella rådgivare i samband med Erbjudandet. Deutsche Bank och Swedbank har vidare tillhandahållit Bolaget rådgivning i samband med struktureringen och planeringen av Erbjudandet och den planerade noteringen av Aktierna och erhåller ersättning för sådan rådgivning. Global Coordinators och deras närstående har utfört och kan också i framtiden komma att utföra olika finansiella rådgivningstjänster för Bolaget och dess närstående, för vilka de erhållit och kan förväntas komma att erhålla arvoden och andra ersättningar. Bolaget har även låneavtal med Swedbank.

Tvister

Akelius är från tid till annan föremål för myndighetsförfaranden och rättsliga förfaranden hänförliga till den löpande verksamheten. Akelius är inte per dagen för detta Prospekt part, och har inte under de senaste tolv månaderna heller varit part, i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden som har haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. Bolaget har inte heller informerats om anspråk som kan leda till att Bolaget blir part i sådan process eller skiljeförfarande.

Försäkringssituation

Bolagets styrelse anser att Akelius har ett försäkringsskydd som överensstämmer med branschstandard och täcker de risker som uppstår i verksamheten. Koncernen har bland annat entreprenadförsäkring och fullvärdesförsäkring avseende dess fastigheter. Koncernen planerar att starta ett eget försäkringsbolag (*captive insurance*) för att försäkra dess fastighetsbestånd. Ansökan om att bedriva försäkringsrörelse gavs in till den cypriotiska tillsynsmyndigheten under sommaren 2019 och ärendet är under handläggning.

Transaktioner med närstående

Akelius tillämpar IAS 24 Upplysningar om närstående. I tabellerna nedan redovisas transaktioner mellan Akelius och närstående under räkenskapsåren 2016–2018. Under perioden 1 januari – 31 juli 2019 har Akelius inte genomfört några transaktioner med närstående. För ersättning till styrelsen och ledande befattningshavare, se avsnittet ”*Styrelse och ledande befattningshavare*”. Följande transaktioner har skett med bolag inom Akelius Foundation-koncernen.

Transaktioner med bolag inom Akelius Foundation-koncernen	**H1 2019 (meur)**	**2018 (meur)**	**2017 (meur)**	**2016 (msek)**
Stamaktier, emission	-	809	1 043	4 036
Stamaktier, utdelning	-	-809	876	5 045
Hybridlån, utdelning	-	-	4	125
Hybridlån, premium	-	-	13	-
Köp av finansiella tjänster	-	-	4	42
Köp av bolag och övriga nettotillgångar	-	64	-	
Koncerninterna lån	19	43	97	1 407
Hybridlån, registrerat som eget kapital*	-	-	-	2 009
Koncernintern fordran	-	1	-	6
Försäljning av produkter och övriga tjänster	-	2	8	28
Försäljning av minoritet	-	-48	-	-
Transaktioner med bolag kontrollerade av styrelseledamot eller ledande befattningshavare eller närstående till dessa				
Köp av tjänster	-	-	-	4

* Omvandling av ett befintligt lån till ett hybridlån om 60 miljoner euro med Akelius Apartments Ltd.

Miljöfaktorer

Från tid till annan påträffas miljöproblem avseende såväl mark som byggnader som dock inte är av väsentlig betydelse för Koncernen. Sådana miljöfaktorer kan vara olika typer av fastighetsskador, såsom fukt och mögel, men även externa miljöfaktorer som inte kan åtgärdas av Akelius, exempelvis föroreningar eller höga avgashalter. Det finns inga tvister eller krav som riktats mot Akelius i anledning av miljöskada.

Inför förvärv av fastigheter genomför Akelius så kallade *due diligence*-granskningar avseende miljö- och hälsorisker. Vid sådana granskningar undersöks bland annat huruvida tidigare verksamheter har bedrivits på den aktuella fastigheten som kan ha relevans ur ett miljöperspektiv. Om Akelius anser att det är påkallat anlitas konsulter för att genomföra bland annat provtagning för eventuella miljöskador på fastigheten. Vid föroreningar eller miljöfarligt byggmaterial så tar Akelius höjd för nödvändiga åtgärder i förvärvspriset, kräver att säljaren ska åtgärda miljöriskerna före tillträde av fastigheten eller kräver garantier eller skadelöshetsförbindelser för att lägga över risken på säljaren. Ibland resulterar även identifierade miljörisker till att Akelius inte förvärvar aktuell fastighet.

Information om skatt

Investerare bör vara medvetna om att tillämplig skattelagstiftning i investerarens hemviststat samt i staten där Emittenten är registrerad eller har sitt säte påverkar beskattningen vid utdelning eller eventuell kapitalvinst vid försäljning av Aktierna som omfattas av Erbjudandet.

För investerare med skattemässig hemvist i Sverige innebär det som utgångspunkt att kapitalvinster är skattepliktiga. Speciella regler gäller bl.a. för ägande av aktier via ett investeringssparkonto eller en kapitalförsäkring där det istället sker schablonbeskattning av innehavet. Särskilda skatteregler gäller också t.ex. för aktiebolag och vissa andra juridiska personer avseende s.k. näringsbetingade andelar.

Investerare som inte har skattemässig hemvist i Sverige beskattas normalt inte i Sverige för kapitalvinster vid avyttring av aktier. Fysiska personer med hemvist utomlands kan dock bli föremål för svensk beskattning vid avyttring av aktier om de vid något tillfälle under avyttringsåret eller något av de tio föregående kalenderåren varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av denna bestämmelse kan dock ha begränsats i avtal för undvikande av dubbelbeskattning som Sverige ingått med andra länder. Utdelning på andelar i svenska aktiebolag till investerare som inte har skattemässig hemvist i Sverige är föremål för kupongskatt vilken kan reduceras enligt föreskrift i dubbelbeskattningsavtal som Sverige ingått med andra länder för att undvika dubbelbeskattning. Vidare finns speciella regler om undantag från kupongskatt avseende t.ex. utdelning på näringsbetingade andelar till utländska

bolag, utdelning till vissa utländska juridiska personer som hör hemma i en medlemsstat i EU och utländska värdepappersfonder. Beskattningen av varje enskild aktieägare beror på dennes speciella situation. Varje innehavare av Aktier 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 regler och skatteavtal.

Handlingar som införlivats genom hänvisning och hålls tillgängliga för inspektion

Handlingar införlivade genom hänvisning

Följande handlingar är införlivade genom hänvisning och utgör en del av detta Prospekt:

Information	Sidor	Dokument
Koncernens finansiella information med tillhörande noter och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2016	Resultaträkningar på sidorna 65 och 69, balansräkningar på sidorna 66, 69 och 70, rapporter över förändringar i eget kapital på sidorna 67 och 71, kassaflödesanalyser på sidorna 68 och 72, redovisningsprinciper och noter på sidorna 73-110 och revisionsberättelse på sidorna 114-119.	Akelius årsredovisning för räkenskapsåret 2016[1]
Koncernens finansiella information med tillhörande noter och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2017	Resultaträkningar på sidorna 92 och 96, balansräkningar på sidorna 93 och 97, rapporter över förändringar i eget kapital på sidorna 94 och 98, kassaflödesanalyser på sidorna 95 och 99, redovisningsprinciper och noter på sidorna 100-137 och revisionsberättelse på sidorna 141-147.	Akelius årsredovisning för räkenskapsåret 2017[2]
Koncernens finansiella information med tillhörande noter och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2018	Resultaträkning på sidorna 100 och 140, balansräkningar på sidorna 101 och 141, rapporter över förändringar i eget kapital på sidorna 102 och 142, kassaflödesanalyser på sidorna 103 och 143, redovisningsprinciper och noter på sidorna 104-139 och 144-158 och revisionsberättelse på sidorna 159-164.	Akelius årsredovisning för räkenskapsåret 2018[3]
Koncernens finansiella information med tillhörande noter för perioden januari–juni 2019	Resultaträkningar på sidorna 21 och 31, balansräkningar på sidorna 22 och 31, rapport över förändringar i eget kapital på sidan 23, kassaflödesanalys på sidan 24, redovisningsprinciper på sidorna 34 och 35 och revisionsberättelse på sidan 36.	Akelius delårsrapport för perioden januari–juni 2019[4]

Akelius årsredovisningar för räkenskapsåren 2016, 2017 och 2018 har reviderats av Bolagets revisor och revisionsberättelserna är fogade till årsredovisningarna. Delårsrapporten för perioden januari–juni 2019 har översiktligt granskats av Bolagets revisor. Utöver nämnda årsredovisningar och delårsrapport har ingen information i detta Prospekt granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Bolagets bolagsordning, de fullständiga värderingsrapporterna avseende Koncernens fastigheter (se bilaga 2, ”*Värderingsrapporter*”), handlingar införlivade genom hänvisning och annan av Akelius offentliggjord information som hänvisas till i detta Prospekt finns under hela Prospektets giltighetstid att tillgå i elektronisk form på Bolagets hemsida www.akelius.com (informationen på webbplatsen ingår inte i Prospektet, med undantag för den information som införlivas genom hänvisning enligt detta avsnitt).

[1] https://mb.cision.com/Main/3302/2217113/644119.pdf
[2] https://mb.cision.com/Main/3302/2484031/813083.pdf
[3] https://mb.cision.com/Main/3302/2798340/1033093.pdf
[4] https://mb.cision.com/Main/3302/2888679/1095531.pdf

Definitioner och förkortningar

Akelius, Bolaget, Emittenten eller Koncernen	avser Akelius Residential Property AB (publ), organisationsnummer 556156-0383, eller den koncern i vilken Akelius Residential Property AB (publ) är moderbolag, beroende på sammanhanget.
Aktierna	avser aktierna under Erbjudandet.
Avanza	avser Avanza Bank AB (publ).
cad	avser kanadensiska dollar.
Deutsche Bank	avser Deutsche Bank Aktiengesellschaft.
dkk	avser danska kronor.
Erbjudandet	avser det erbjudande att förvärva nyemitterade stamaktier av serie D i Bolaget som framgår av Prospektet.
eur	avser euro.
Euroclear	avser Euroclear Sweden AB.
gbp	avser brittiska pund.
Halvårsrapporten 2019	avser Koncernens delårsrapport för perioden januari till och med juni 2019 som har granskats översiktligt av Bolagets revisor.
ISE	avser Irish Stock Exchange.
Koden	avser Svensk kod för bolagsstyrning.
kvft	avser kvadratfot.
kvm	avser kvadratmeter.
kronor eller kr	avser svenska kronor.
m	avser miljoner.
md	avser miljarder.
Placeringsavtalet	avser avtal mellan Akelius och Global Coordinators om placering av Aktierna att ingås omkring den 4 oktober 2019.
Prisintervallet	avser 1,75–1,85 eur.
Prospektet	avser detta prospekt.
Stamaktierna	avser Akelius stamaktier av Serie A och Serie D.
Swedbank	avser Swedbank AB (publ).
usd	avser amerikanska dollar.
Utökningsoptionen	avser Bolagets förbehåll att utöka Erbjudandet med upp till 110 000 000 stamaktier av serie D.

Adresser

Emittenten
Akelius Residential Property AB (publ)
Svärdvägen 3A
Box 104
182 12 Danderyd

Global Coordinators
Deutsche Bank Aktiengesellschaft
Taunusanlage 12
60325 Frankfurt am Main
Tyskland

Swedbank AB (publ)
Regeringsgatan 13
105 34 Stockholm

Retail Distributor och Certified Adviser
Avanza Bank AB
Regeringsgatan 103
Box 1399
111 93 Stockholm

Legal rådgivare till Bolaget
Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB
Hamngatan 2
Box 5747
114 87 Stockholm

Legal rådgivare till Global Coordinators
Linklaters Advokatbyrå AB
Regeringsgatan 67
Box 7833
103 98 Stockholm

Emittentens revisor
Ernst & Young Aktiebolag
Jakobsbergsgatan 24
Box 7850
103 99 Stockholm

Central värdepappersförvarare
Euroclear Sweden AB
Klarabergsviadukten 63
Box 191
101 23 Stockholm

Bilaga 1 – Fastighetsförteckning

Fastighetsförteckning per 30 juni 2019

Tyskland

Fastighet	Kommun / Stad	Förvärvsår	Antal lägenheter	Uthyrningsbar yta, kvm
Aroser Allee 91-117	Berlin	2006	409	19 467
Neustrelitzer Straße 1	Berlin	2006	392	24 195
Brettnacher Straße 21-29	Berlin	2006	107	7 830
Abrahamstraße 17-37	Hamburg	2006	88	6 406
Schnellerstraße 67-72	Berlin	2006	60	3 752
Spandauer Damm 217	Berlin	2006	271	14 031
Sedanstraße 4	Berlin	2007	164	12 246
Dachauer & Darmstädter Str.	München	2007	149	9 336
Neuer Pferdemarkt 17	Hamburg	2007	220	13 462
Spenerstraße 16-17	Berlin	2007	28	2 609
Kastanienallee 94	Berlin	2007	36	3 001
Lüneburger Straße 13	Berlin	2007	25	1 182
Oderberger Straße 6	Berlin	2007	31	1 938
Schützenstraße 39-45	Hamburg	2007	49	3 385
Rönnestraße 8	Berlin	2007	17	1 597
Neumannstr. 98 A	Berlin	2007	11	1 002
Schmachthäger Straße	Hamburg	2007	0	0
Rennbahnstraße/Sportstraße	Köln	2007	135	8 882
Noldering	Hamburg	2007	71	3 514
Linienstraße 104	Berlin	2007	13	720
Wiesbadener Straße	Berlin	2007	16	1 381
Berliner Straße 22-23	Berlin	2007	37	2 858
Cunostraße 59, 59A	Berlin	2007	17	1 308
Dernburgstraße 19-33	Berlin	2007	199	10 603
Droysenstraße 7	Berlin	2007	26	2 576
Kollwitzstraße 75	Berlin	2007	19	2 321
Xantener Straße 15	Berlin	2007	28	3 372
Gotthardstraße 118	München	2007	29	1 418
Ehrenbreitsteiner Str. 27	München	2007	25	1 114
Göhrener Straße 13	Berlin	2007	50	3 024
Dorotheenstraße 74	Hamburg	2007	34	1 851
Opitzstraße 12-20	Hamburg	2007	83	3 940
Harnackring 66 f, g	Hamburg	2007	66	2 493
Kaltenbergen 35, 37, 39	Hamburg	2007	42	3 052
Fuhlsbüttler Str/Wagenfeld	Hamburg	2007	7	1 020
Gerstenwiese 1a,b,c	Hamburg	2007	7	516
Schloßstr. 4 - 20	Grafing bei München	2007	120	6 608
An der Spandauer Brücke 6	Berlin	2007	12	1 091
Brigittenstraße 4	Hamburg	2007	11	822
Hirschgraben 23	Hamburg	2007	2	63
Lutterothstr 7-9/Lw 21	Hamburg	2007	13	908
Lutterothstr 11/Heußweg 94	Hamburg	2007	19	1 512
Missundestraße 18, 20	Hamburg	2007	18	1 221
Mozartstraße	Hamburg	2007	17	790
Parkstraße 2b	Hamburg	2007	1	110
Wolliner Straße 7	Berlin	2007	14	938
Bessemerweg 14	Hamburg	2007	19	1 026
Virchowstr 77/Chemnitz42,44	Hamburg	2007	26	1 374
Brehmestraße 41-45	Berlin	2007	83	5 183
Büsingstr. / Lefèvrestr.	Berlin	2007	20	2 300
Halskestraße 39	Berlin	2007	8	953
Karlsruher Straße 5	Berlin	2007	15	1 375
Wikingerufer 5	Berlin	2007	36	2 433
Theresienstraße 21	München	2007	11	839
Bachstraße 4-5	Berlin	2008	144	6 605
Borsigstraße 24	Berlin	2008	34	1 912
Gräfelfinger Str/Würmtalstr	München	2008	28	1 761
Hansa-Ufer 5	Berlin	2008	66	3 012
Pflugstraße 13-22	Berlin	2008	120	5 396

Fastighet	Kommun / Stad	Förvärvsår	Antal lägenheter	Uthyrningsbar yta, kvm
Rheinsberger Straße 21	Berlin	2008	42	3 000
Rönnestraße 14	Berlin	2008	23	1 868
Schillerstr. / Prinzenstr.	Berlin	2008	57	4 543
Spenerstraße 36-38	Berlin	2008	104	4 757
Ahrensburger Straße 61, 61a	Hamburg	2008	28	1 781
Kremmener Straße 14	Berlin	2008	15	941
Linprunstraße 3	München	2008	17	662
Schubertring 1-3	Norderstedt	2008	18	1 076
Wielandstraße 11	Berlin	2008	14	1 306
Am Stollhenn 10-14 u. 18-22	Mainz	2008	48	3 979
Bergisch-Gladbacher Straße	Köln	2008	23	1 332
Illstraße 17	Mainz	2008	12	448
Kaiserstraße 27 + 27 a	Mainz	2008	21	1 749
Kaiserstraße 55	Mainz	2008	18	1 485
Ludwigsplatz 2	Wiesbaden	2008	8	757
Rheinallee 30	Mainz	2008	6	496
Alte Schönhauser Straße 9	Berlin	2008	58	4 764
Berliner Straße 94-98	Pinneberg	2008	24	1 825
Hackerstraße 10	Berlin	2008	16	1 330
Kielmannsegg 30-34,Rauchstr	Hamburg	2008	25	2 067
Eosanderstraße 25	Berlin	2008	28	2 457
Brunnenhofstraße 5	Hamburg	2008	61	1 978
Markelstraße 17	Berlin	2008	29	1 734
Stübbenstraße 2	Berlin	2008	23	1 854
Wurmkamp 1	Schenefeld	2008	36	2 100
Sankt-Veit-Straße 32	München	2008	13	1 639
Richard-Wagner-Straße 27	Köln	2008	18	1 639
Am Rathaus	Berlin	2008	161	9 524
Danziger Str. 81	Berlin	2008	40	3 751
Eisenacher Straße 59	Berlin	2008	24	2 203
Essener Straße 2-6	Berlin	2008	105	6 844
Fehlerstraße 10	Berlin	2008	15	1 284
Grunewaldstraße 10	Berlin	2008	8	964
Grunewaldstraße 11	Berlin	2008	27	1 956
Gubener Str. 2a - 2e	Berlin	2008	40	1 947
Hohenstaufenstraße 10, 10A	Berlin	2008	12	1 767
Mühsamstr. 21,23/Löwe. 13	Berlin	2008	51	3 051
Oberseestraße 63	Berlin	2008	147	11 461
Peschkestraße 16	Berlin	2008	44	2 811
Richard-Wagner-Straße 35	Berlin	2008	18	938
Richard-Wagner-Straße 40-42	Berlin	2008	20	1 251
Rückertstraße 15	Hamburg	2008	11	581
Strausberger Str. 43	Berlin	2008	10	538
Weimarer Straße 36	Berlin	2008	25	2 635
Windscheidstraße 7-10	Berlin	2008	189	9 332
Witzlebenstraße 37	Berlin	2008	26	1 783
Wittelsbacher Allee 37-39	Frankfurt am Main	2008	30	1 320
Boberger Str. 2	Hamburg	2008	10	584
Große Brunnenstraße 13	Hamburg	2008	8	724
Jüthornkamp 5	Hamburg	2008	1	104
Lindenstraße 13	Hamburg	2008	9	792
Lorichsstraße	Hamburg	2008	50	2 071
Marktstraße 127/127a/128	Hamburg	2008	15	744
Methfesselstraße 2	Hamburg	2008	15	958
Vereinsstraße 40a-b	Hamburg	2008	35	1 139
Simrockstraße 61	Köln	2008	30	852
Lachnerstraße	Hamburg	2008	29	1 350
Telemannstraße 10	Frankfurt am Main	2008	11	624
Bachstraße 127	Hamburg	2008	5	230
Eggerstedtstraße 78-86	Hamburg	2008	31	1 728
Lattenkamp	Hamburg	2008	28	2 081
Adam-Karrillon-Str. 16 a	Mainz	2008	10	878
Augustastraße 9	Köln	2008	14	956
Bargkoppelweg 2	Hamburg	2008	17	922
Dorotheenstraße 108	Hamburg	2008	32	2 002
Eichenstraße 92, Heußweg 66	Hamburg	2008	15	1 895
Holländische Reihe 2-4	Hamburg	2008	12	1 506

Fastighet	Kommun / Stad	Förvärvsår	Antal lägenheter	Uthyrningsbar yta, kvm
Kielmannseggstr. 33 b	Hamburg	2008	6	547
Gr. Deich 31, Friesen 24,26	Hamburg	2008	25	1 318
Grüner Deich 165-169	Hamburg	2008	33	1 578
Dernburgstraße 9	Berlin	2008	28	3 215
Elise-Averdieck-Str. 27, 29	Hamburg	2008	37	1 400
Weinbergsweg 6	Berlin	2009	162	9 368
Pagenfelder Str. 20	Hamburg	2009	10	803
Riedbergallee 37-59	Frankfurt am Main	2010	170	14 306
Marienthaler Str. 87a/b, 89	Hamburg	2010	25	1 385
Rostocker Str. 4	Hamburg	2010	48	1 965
Lindenstraße 5	Hamburg	2010	10	675
Am Klingenberg 22, 24-32	Hamburg	2010	29	1 523
Angermünder Straße 9	Berlin	2010	14	725
Bänsch. 94/Pettenkofer. 41	Berlin	2010	36	2 274
La Reihe 21-25,Koppel 14-16	Hamburg	2010	54	4 204
Monumentenstr. 28	Berlin	2010	30	2 309
Tratziger Str. 18, 20	Hamburg	2010	16	1 000
Dolziger Straße 16	Berlin	2010	24	1 741
Obentrautstr. 20-22	Berlin	2010	20	833
Samariter. 17/Dolziger. 15	Berlin	2010	26	2 562
Sonntag. 8,9/Lenbach. 7a	Berlin	2010	36	2 863
Ausschläger Weg 5	Hamburg	2010	10	590
Alsterdorfer Straße	Hamburg	2010	83	4 491
Swinemünder Straße 5	Berlin	2010	12	1 010
Billrothstraße 59	Hamburg	2010	10	522
Choriner Straße 67	Berlin	2010	13	1 185
Lettestraße 5	Berlin	2010	35	3 324
Wieckstraße 32-36 / Emmastr	Hamburg	2010	22	1 089
Eichborndamm 96-100	Berlin	2011	70	5 212
Fibigerstraße	Hamburg	2011	56	3 606
Hafenstraße 27	Wedel	2011	7	352
Horner Landstraße 324	Hamburg	2011	17	927
Steindamm 14	Hamburg	2011	8	1 906
Am Hang 23-27	Wiesbaden	2011	23	1 489
Hindenburgstraße 5	Mainz	2011	25	790
Hindenburgstraße 52-56	Mainz	2011	24	2 372
Jakob-Dieterich-Straße 3-5	Mainz	2011	24	1 833
Raimundistraße 1	Mainz	2011	6	513
Schönleinstr. 23	Berlin	2011	19	1 670
Bahrenfelder Chaussee 42-44	Hamburg	2011	16	910
Beethovenstraße	Hamburg	2011	34	1 802
Grosseweg 13-19	Hamburg	2011	26	1 339
Horner Rampe 9-11	Hamburg	2011	24	1 106
Ulzburger Straße 132 A/B	Norderstedt	2011	13	746
Anton-Saefkow-Str. 28 ff.	Berlin	2011	323	18 844
Krausestraße/Dithmarscher	Hamburg	2011	43	4 187
Schlicksweg 10-24	Hamburg	2011	32	2 023
Ölmühlenweg 24-32	Hamburg	2011	10	727
Hospitalstr./Schomburgstr.	Hamburg	2011	29	2 088
Habersaathstraße 36a	Berlin	2011	12	930
Karl-Kunger-Straße 17	Berlin	2011	35	2,302
Hausburgstr. 29	Berlin	2011	28	1 935
Mainzer Straße 6	Berlin	2011	11	844
Hasencleverstr. 1b	Hamburg	2011	10	462
Liegnitzerstr. 37	Berlin	2011	19	1 135
Aachener Straβe 306	Köln	2011	12	1 862
Aachener Straβe 308	Köln	2011	8	1 298
Bethesdastraße 25 a-c	Hamburg	2011	29	2 424
Donaustraße 114	Berlin	2011	24	1 754
Lutterothstr. 61/Hell. 69	Hamburg	2011	15	793
Osterstraße 160	Hamburg	2011	8	718
Ostlandstraβe 48-58	Köln	2011	164	12 695
Pagenfelder Platz 8	Hamburg	2011	38	1 887
Riesserstraße 13	Hamburg	2011	11	682
Schomburgstraße 92	Hamburg	2011	11	553
Stresemannstraße 315, 317	Hamburg	2011	20	1 048
Virchowstraße 61, 61a	Hamburg	2011	10	715

Fastighet	Kommun / Stad	Förvärvsår	Antal lägenheter	Uthyrningsbar yta, kvm
Frankensteiner Platz 25	Frankfurt am Main	2011	24	1 978
Freienwalder Straße 2	Berlin	2011	41	3 045
Alsenstraße 21	Hamburg	2011	15	866
Wichertstraße 8	Berlin	2011	21	1 367
Düsselthaler Straße 2, 4, 8	Düsseldorf	2011	33	2 641
Elisenstraße 3	Hamburg	2011	6	403
Falkenried	Hamburg	2011	8	1 100
Heilbronner Straße 1-5	Berlin	2011	108	5 643
Holzmarktstr. 56-65	Berlin	2011	300	19 567
Landsberger Allee 88-102	Berlin	2011	168	10 745
Max-Beer-Straße 9, 11	Berlin	2011	23	1 406
Max-Beer-Straße 50	Berlin	2011	30	1 160
Neue Bahnhofstr. 31	Berlin	2011	22	2 145
Reismühle 10	Hamburg	2011	15	560
Reismühle 14	Hamburg	2011	21	588
Reismühle/Lübecker Str	Hamburg	2011	50	2 660
Semperplatz/Str/Hanssensweg	Hamburg	2011	95	6 129
Fellnerstraße 11	Frankfurt am Main	2011	16	1 078
Obentrautstr. 25	Berlin	2011	12	1 239
Rahlstedter Str. 114-118	Hamburg	2011	21	1 448
Antwerpener Straße 3	Berlin	2011	33	2 342
Kopernikusstr. 4	Berlin	2011	23	1 509
Maxstraße 13	Berlin	2011	34	2 853
Pannierstraße 30	Berlin	2011	17	833
Scharnweberstraße 3	Berlin	2011	29	1 810
Wallaustraße 80	Mainz	2011	37	1 189
Adalbertstraße 28	Frankfurt am Main	2011	9	457
Eschersheimer Landstr. 40	Frankfurt am Main	2011	4	531
Holzstraße 32	Mainz	2011	30	1 797
Kaiser-Wilhelm-Ring 2	Mainz	2011	36	1 148
Raimundistraße 2	Mainz	2011	6	980
Habersaathstraße 36c	Berlin	2011	10	763
Flügelstraße 2-22	Düsseldorf	2011	121	7 493
Allerstraße 7	Berlin	2012	34	1 978
Boddinstraße 65	Berlin	2012	22	1 697
Karl-Marx-Straße 208	Berlin	2012	43	2 657
Katharinenstraße 27	Berlin	2012	38	2 780
Nogatstraße 42	Berlin	2012	24	1 362
Schillerpromenade 25	Berlin	2012	44	2 943
Schillerstraße 18	Hamburg	2012	4	434
Simrockstraße 51-53	Köln	2012	15	567
Weizenkamp 12-16/ Pfennigsb	Hamburg	2012	31	1 677
Wisbyer Straße 69	Berlin	2012	37	1 939
Ahlfeld	Hamburg	2012	14	1 129
Gehlengraben	Hamburg	2012	47	2 433
Kielstück	Hamburg	2012	30	1 383
Moorreye	Hamburg	2012	40	2 411
Tangstedter Landstraße	Hamburg	2012	23	1 108
Willerstwiete	Hamburg	2012	41	2 434
Altmarktstraße 15, 15A	Berlin	2012	30	2 008
Eichholz 23 - 37, Reimarus2	Hamburg	2012	138	6 073
Nehringstraße 11	Berlin	2012	39	2 481
Rödingsmarkt 11	Hamburg	2012	11	955
Friedberger LS 105 + 105 a	Frankfurt am Main	2012	30	1 620
Hinschenf. 47, Holmühlen 69	Hamburg	2012	15	698
Horner Landstraße 417	Hamburg	2012	14	722
Alte Jakobstraße 75	Berlin	2012	126	8 379
Hinschenfelder Str. 2-8	Hamburg	2012	45	2 970
Hufnerstraße	Hamburg	2012	40	1 464
Lahnstraße 87	Berlin	2012	24	1 552
Rigaer Straße 4	Berlin	2012	34	2 423
Alteburger Str./Eburonenstr	Köln	2012	42	2 458
Andreasstraße 20	Berlin	2012	136	7 688
Marienburger Straße 30	Berlin	2012	25	1 710
Tarpenbekstraße	Hamburg	2012	20	952
Wriezener Karree	Berlin	2012	187	13 283
Gaußstraße 142	Hamburg	2012	22	1 247

Fastighet	Kommun / Stad	Förvärvsår	Antal lägenheter	Uthyrningsbar yta, kvm
Schanzenstraße 72	Hamburg	2012	10	838
Vierlanden 20-24, Berge 114	Hamburg	2012	39	2 273
Rheinstraße 101	Wiesbaden	2012	11	1 144
Damerowstraße 60, 60a	Berlin	2012	37	2 940
Flemingstraße 5, 5a	Berlin	2012	33	3 106
Fritz-Kirsch-Zeile 17	Berlin	2012	33	1 562
Hirschgraben 58	Hamburg	2012	14	1 910
Weißenburgstraße 75	Düsseldorf	2012	31	1 849
Eisenstraße/Stahlwerkstraße	Düsseldorf	2012	15	835
Kölner Straße 195, 197	Düsseldorf	2012	20	1 293
Blosweg 17-21	Hamburg	2013	21	943
Greta-Garbo-Straße 8	Berlin	2013	149	12 582
München-Laim WEG	München	2013	298	15 714
Schmalenbecker Straße 12	Hamburg	2013	5	278
Reichenberger Str. 72a	Berlin	2013	28	2 452
Sprengelstraße 33	Berlin	2013	56	3 709
Eitelstraße 79-80	Berlin	2013	25	1 611
Goyastraße 3	Berlin	2013	67	2 714
Wendenstr. 477-483	Hamburg	2013	81	4 137
Hanauer LS 48, 50, 50 a	Frankfurt am Main	2013	52	3 122
Ebersstraße 39	Berlin	2013	35	2 317
Sterndamm 103/105 u.a.	Berlin	2013	47	3 118
Taubenstraße 16	Hamburg	2013	11	740
Allerstraße 43	Berlin	2013	34	2 121
Hardefuststraße 15-19	Köln	2013	23	1 848
Immermannstraße 46, 48	Düsseldorf	2013	36	3 431
Naugarder Straße 36	Berlin	2013	14	1 481
Bramfelder Str./Lünkenweg	Hamburg	2013	54	2 419
Grandweg 92, 92a	Hamburg	2013	43	2 333
Reismühle 6	Hamburg	2013	24	1 528
Roßberg 24,26 Ruckteschell	Hamburg	2013	32	2 093
Rupprechtstraße	Berlin	2013	20	1 395
Berliner Straße 122	Berlin	2013	20	1 869
Kiehlufer 67 u.a.	Berlin	2013	95	6 749
Maria-Louisen-Straße	Hamburg	2013	52	2 999
Allerstraße 30-32 u.a.	Berlin	2013	80	4 438
Braunschweiger Straße 47	Berlin	2013	26	1 694
Briesestraße 7	Berlin	2013	10	921
Czeminskistraße 7	Berlin	2013	36	2 518
Emser Straße 70	Berlin	2013	24	1 495
Horner Rampe12-14, Boberger	Hamburg	2013	72	3 530
Jonasstraße 47-48 u.a.	Berlin	2013	57	4 222
Okerstr. 40 / Weisestr. 34	Berlin	2013	26	2 027
Pannierstraße 35-36 u.a.	Berlin	2013	56	2 789
Rudower Straße 3, 3a u.a.	Berlin	2013	36	2 192
Selchower Straße 5	Berlin	2013	21	1 476
Tempelhofer Damm 140	Berlin	2013	19	2 746
Dominikanerstraße 5	Mainz	2013	11	796
Hammer Landstraße 38/40	Hamburg	2013	35	3 202
Schulweg 27	Hamburg	2013	14	808
Urbanstr. 171a	Berlin	2013	18	1 355
Valparaisostraße 3-7	Hamburg	2013	21	1 306
Wildenbruchplatz 8-10 u.a.	Berlin	2013	134	9 582
Franz- Jacob- Straße 1, 3	Berlin	2014	296	18 587
Hans Albers- Platz 3	Hamburg	2014	16	1 286
Hüllenkamp 148a,b 150 a-c	Hamburg	2014	30	1 875
Rudolf-Seiffert-Straße	Berlin	2014	207	14 264
Bürgerweide 51, 53	Hamburg	2014	32	1 148
Hasenheide 93	Berlin	2014	25	2 106
Schäferkampsallee 50	Hamburg	2014	12	947
Simon-Bolivar-Straße 51	Berlin	2014	23	1 693
Alt- Reinickendorf/ Lindaue	Berlin	2014	35	2 183
Annenstraße 8	Hamburg	2014	8	493
Einbecker Straße 101	Berlin	2014	136	8 193
Friedrichsberger Str. 3, 4	Berlin	2014	64	3 525
Ganghoferstr. 6.8 und 10	München	2014	46	3 071
Lobeckstr. 65 - 75	Berlin	2014	125	7 807

Fastighet	Kommun / Stad	Förvärvsår	Antal lägenheter	Uthyrningsbar yta, kvm
Prinzenallee 70	Berlin	2014	21	1 552
Reichenberger Str. 153	Berlin	2014	15	1 312
Siegfriedstraße 3	Berlin	2014	19	1 012
Walddörfer Straße 242	Hamburg	2014	8	410
Föhrer Straße 10	Berlin	2014	36	3 221
Hirtestraße 17-18 u.a.	Berlin	2014	104	7 075
Schönhauser Allee 108	Berlin	2014	40	3 334
Str. der Pariser Kommune 39	Berlin	2014	15	1 180
Wattstraße 9	Berlin	2014	21	1 382
Archenholdstr. 1,3	Berlin	2014	34	2 207
Bürgerheimstr. 12	Berlin	2014	22	1 275
Buttmannstraße 17	Berlin	2014	37	2 461
Cheruskerstraße 5	Berlin	2014	26	1 855
Eitelstraße 16	Berlin	2014	25	2 282
Gerichtstraße 9	Berlin	2014	10	647
Gotzkowskystraße 3	Berlin	2014	15	948
Gotzkowskystraße 4	Berlin	2014	28	1 719
Herrfurthstraße 31	Berlin	2014	39	2 295
Hochstraße 14-15c	Berlin	2014	63	3 751
Kienitzer Straße 110	Berlin	2014	12	1 140
Lebersstraße 23	Berlin	2014	30	2 133
Lenaustraße 25	Berlin	2014	22	1 695
Niemetzstraße 12	Berlin	2014	40	2 214
Niemetzstraße 14, 16	Berlin	2014	93	4 333
Nogatstraße 25	Berlin	2014	13	1 407
Reichenberger Str. 52	Berlin	2014	20	1 241
Reinickendorfer Straße 118	Berlin	2014	31	2 262
Rostocker Straße 43	Berlin	2014	34	1 778
Schönhauser Allee 97	Berlin	2014	50	3 390
Skalitzer Str. 79/80	Berlin	2014	25	2 354
Soldiner Straße 12	Berlin	2014	20	1 888
Soldiner Straße 88	Berlin	2014	10	720
Sonnenallee 73/Fuldastr. 52	Berlin	2014	26	2 682
Weichselstraße 7	Berlin	2014	22	1 420
Bastianstraße 20	Berlin	2014	26	1 691
Friedrich-Ebert-Str. 40,42	Hamburg	2014	19	1 305
Gutenbergstr 26, 28/Melanch	Hamburg	2014	32	1 542
Stülpnagelstraße 10-14	Berlin	2014	49	4 569
Mittelheide 5-11 u.a.	Berlin	2014	157	11 003
Alt-Friedrichsfelde 123/124	Berlin	2014	29	1 372
Billrothstraße 157	Hamburg	2014	10	558
Jenfelder Allee 6, 8	Hamburg	2014	21	859
Sonnenallee 114, 116 u.a.	Berlin	2014	41	4 186
Thulestraße 15	Berlin	2014	48	2 359
Philippstraße 52-56	Köln	2014	15	581
Berlichingenstraße 2	Berlin	2014	20	1 215
Beusselstraße 53	Berlin	2014	14	699
Brienzer Straße 49	Berlin	2014	48	3 583
Brüderstraße 22	Berlin	2014	18	1 178
Bürgerstraße 30	Berlin	2014	9	676
Egmontstraße 4	Berlin	2014	32	1 700
Gerhardtstraße 2	Berlin	2014	18	789
Hauptstr. / Vorbergstr.	Berlin	2014	49	4 075
Isarstraße 8	Berlin	2014	18	1 024
Josef-Orlopp-Straße 5	Berlin	2014	15	2 071
Juliusstraße 28	Berlin	2014	17	986
Kaiserdamm 21	Berlin	2014	17	3 149
Karl-Marx-Straße 221	Berlin	2014	30	2 426
Kienitzer Straße 5	Berlin	2014	13	661
Kurstraße 2	Berlin	2014	11	716
Lynarstraße 2, 2a	Berlin	2014	47	3 486
Lynarstraße 24	Berlin	2014	11	1 407
Naumannstraße 34-36	Berlin	2014	32	2 125
Oberlandstraße 3	Berlin	2014	42	2 497
Okerstr. 41	Berlin	2014	29	1 463
Puchanstraße 3	Berlin	2014	19	1 232
Reinickendorfer Straße 111	Berlin	2014	13	2 163

Fastighet	Kommun / Stad	Förvärvsår	Antal lägenheter	Uthyrningsbar yta, kvm
Riehlstraße 7	Berlin	2014	21	1 976
Seestraße 70	Berlin	2014	16	1 817
Sickingenstraße 74	Berlin	2014	19	1 295
Soldiner Straße 38	Berlin	2014	46	2 313
Sonnenallee 99	Berlin	2014	23	1 892
Steegerstraße 1a	Berlin	2014	17	1 144
Tempelhofer Ufer 5	Berlin	2014	31	1 944
Thomasstraße 5	Berlin	2014	10	546
Uferstraße 17	Berlin	2014	16	2 080
Utrechter Straße 30	Berlin	2014	28	1 504
Waterloo-Ufer 8	Berlin	2014	8	935
Weichselstr. 12	Berlin	2014	16	994
Weitlingstraße 119,121	Berlin	2014	28	1 831
Wikinghof	Berlin	2014	10	9 435
Wittekopsweg	Hamburg	2014	6	657
Yorckstraße 22	Berlin	2014	14	1 871
Adolph-Schönfelder-Straße	Hamburg	2014	52	3 360
Wohlwillstraße 48, 48a	Hamburg	2014	17	1 104
Albrechtstraße 93	Berlin	2015	8	892
Archibaldweg / Leopoldstr.	Berlin	2015	32	2 999
Belziger Straße 64	Berlin	2015	34	1 874
Bornemannstraße 6	Berlin	2015	34	2 287
Bouchéstr. 53	Berlin	2015	27	1 565
Brentanostraße 54-58	Berlin	2015	43	3 189
Deulstr. 30, 30a	Berlin	2015	18	1 233
Einbecker Str. 43	Berlin	2015	30	1 811
Emdener Straße 45	Berlin	2015	25	1 660
Emser Straße 50	Berlin	2015	19	1 027
Emser Straße 51-52	Berlin	2015	30	1 628
Friedelstraße 46B	Berlin	2015	11	717
Hallesches Ufer/Wilhelmstr.	Berlin	2015	122	7 450
Harzer Straße 33	Berlin	2015	18	1 352
Heidelberger Straße 31	Berlin	2015	58	2 914
Heinrichstr./Margaretenstr.	Berlin	2015	18	1 532
Hirschgraben 56	Hamburg	2015	10	530
Jagowstraße 15	Berlin	2015	50	4 685
Jahnstraße 17-25	Berlin	2015	40	2 432
Oranienstraße 16	Berlin	2015	4	522
Preußstraße 3	Berlin	2015	16	761
Ravenestraße 5	Berlin	2015	24	1 661
Rubensstr. 58	Berlin	2015	13	969
Rügener Straße 24	Berlin	2015	17	837
Schillingstr./Zobelitzstr.	Berlin	2015	36	2 213
Schreiner Str. 8	Berlin	2015	25	1 623
Soorstraße 59, 59a	Berlin	2015	24	2 113
Stuttgarter Straße 7	Berlin	2015	15	1 111
Tannhäuserstr./Wallenstein.	Berlin	2015	52	3 299
Treptower Straße 26-28 u.a.	Berlin	2015	42	2 487
Weisestraße 18	Berlin	2015	33	1 846
Weserstr. 187,188/Weichsel	Berlin	2015	73	5183
Wildenbruchstr. 69	Berlin	2015	22	1 749
Helmholtzstraße 14	Düsseldorf	2015	11	791
Augustenburger U/Nordschles	Hamburg	2015	43	2 320
Fontanepromenade 1-1A	Berlin	2015	24	1 126
Urbanstr. 68-68A	Berlin	2015	21	1 742
Jägerstr. 2 / Metzerstr. 1	Berlin	2015	10	1 143
Conrad- Blenkle-Straße 63	Berlin	2015	37	2 273
Ebersstraße 55	Berlin	2015	24	1 191
Hohenzollerndamm/Konstanzer	Berlin	2015	20	2 072
Kettwiger Str./Höherweg	Düsseldorf	2015	69	3 195
Pintschstr. 6/7	Berlin	2015	50	2 640
Pistoriusstr.130, 130a, 131	Berlin	2015	77	3 034
Ringbahnstr. 54/56	Berlin	2015	25	2 050
Rummelsburger Straße	Berlin	2015	23	1 387
Türkenstraße 21	Berlin	2015	34	2 210
Wendloher Weg 16, 18	Hamburg	2015	18	915
Turiner Straße 46, 48	Berlin	2015	48	2 958

Fastighet	Kommun / Stad	Förvärvsår	Antal lägenheter	Uthyrningsbar yta, kvm
Barfusstr. 5/ Glasgower Str	Berlin	2016	28	1 888
Börnestr. 2/ Lehderstr. 5	Berlin	2016	15	1 141
Bühringstr. 2-14/Gustav-Ado	Berlin	2016	0	14 644
Duisburger Straße 2a	Berlin	2016	21	2 382
Fasanenstraße 59	Berlin	2016	27	2 238
Gürtelstraße 35	Berlin	2016	39	3 106
Kieler Straße 62	Hamburg	2016	11	1 138
Planufer 92c	Berlin	2016	31	2 543
Rungestraße 25/27	Berlin	2016	69	6 002
Spannskamp 20a-c	Hamburg	2016	19	1 450
Stendaler Straße 20	Berlin	2016	26	1 585
Sybelstraße 30	Berlin	2016	35	2 139
Ufnaustraße 2	Berlin	2016	32	2 144
Wriezener Straße 1	Berlin	2016	17	1 120
Hasselbrookstraße 117 / 119	Hamburg	2016	18	1 209
Collenbach Carree	Düsseldorf	2016	271	14 684
Mohlenhofstraße 2	Hamburg	2016	141	7 825
Braunschweiger Straße 67	Berlin	2016	15	994
Obentrautstraße 54	Berlin	2016	20	1 583
Kleyerstraße 68	Frankfurt am Main	2016	10	536
Dunckerstraße 72	Berlin	2016	33	2 261
Elisabethkirchstraße 9	Berlin	2016	18	1 061
Forster Straße 49	Berlin	2016	19	1 028
Wiener Straße 31	Berlin	2016	33	2 388
Lattenkamp/Alsterdorfer Str	Hamburg	2017	73	5 625
Brehmestraße 59	Berlin	2017	17	1 106
Hermannstr. 47	Berlin	2017	28	1 911
Dobbelersweg 12-16	Hamburg	2017	24	1 418
Forster Straße 52	Berlin	2017	28	2 455
Kuglerstraße 12	Berlin	2017	15	1 258
Sonnenallee 206	Berlin	2017	12	1 150
Jahnstraße 60	Berlin	2017	18	1 008
Alt-Moabit 113	Berlin	2017	24	1 182
Braunschweiger Straße 46+48	Berlin	2017	23	1 648
Bürgerstraße 68	Berlin	2017	8	571
Eitelstraße 78	Berlin	2017	14	862
Heckmannufer 3, 3a	Berlin	2017	37	2 199
Scharnweberstr.55,55a/Gener	Berlin	2017	38	2 916
Turiner Straße 41	Berlin	2017	40	2 761
Smidtstraße 17	Hamburg	2017	14	709
Antwerpener Straße 6	Berlin	2017	15	1 074
Bendastr.1,2/Silbersteinstr	Berlin	2017	29	1 745
Dieselstraße 58-68a	Hamburg	2017	57	2 491
Jonasstraße 21	Berlin	2017	23	1 687
Wichertstraße 54	Berlin	2017	34	2 189
Emser Straße 55	Berlin	2017	19	1 186
Antonienstraße 63	Berlin	2017	12	620
Hermannstr./Glasower Str.	Berlin	2017	20	1 066
Kreuzbergstr. 46, 46a, 46b	Berlin	2017	35	1 635
Pankratiusstraße 40	Mainz	2017	11	504
Brehmestraße 60	Berlin	2017	21	1 497
Dresdener Straße 23	Berlin	2017	11	612
Auguste-Viktoria-Allee 39	Berlin	2018	9	690
Reichenberger Straße 114	Berlin	2018	40	4 651
Schererstraße 5	Berlin	2018	35	2 075
Granitzstraße 2	Berlin	2018	12	792
Alt-Tempelhof 2	Berlin	2018	16	788
Lausitzer Straße 8	Berlin	2018	26	2 350
Waldemarstraße 109	Berlin	2018	11	760
Wrangelstraße 103-107	Hamburg	2018	74	3 483
Bleicherstraße 26	Hamburg	2018	37	1 222
Blücherstraße 40	Berlin	2018	35	2 781
Manteuffelstraße 106, 107	Berlin	2018	41	2 025
Genter Straße 11	Berlin	2018	23	1 380
Hussitenstraße 6	Berlin	2018	14	711
Kirchhofstraße 43	Berlin	2018	28	1 443
Lüderitzstraße 56, 56a	Berlin	2018	33	1 934

Fastighet	Kommun / Stad	Förvärvsår	Antal lägenheter	Uthyrningsbar yta, kvm
Wriezener Straße 30	Berlin	2018	25	1 491
Blücherstraße 17	Berlin	2018	10	996
Mittenwalder Straße 1	Berlin	2018	15	934
Oranienstraße 38	Berlin	2018	27	1 735
Richelstraße 8	München	2018	12	790
Türkenstraße 17	Berlin	2018	28	1 868
Bellermannstraße 71	Berlin	2018	24	1 276
Tigerstraße 13	Hamburg	2018	10	374
Wrangelstraße 92,93	Berlin	2018	30	1 910
Beusselstraße 48	Berlin	2018	37	1 893
Schmalenbecker Straße 16	Hamburg	2018	8	445
Marienthaler Str. 148, Casp	Hamburg	2018	28	1 839
Bethesdastraße 29	Hamburg	2019	11	650
Donaustraße 8	Berlin	2019	22	1 479
Reuterstraße 14	Berlin	2019	16	1 199
Eitelstraße 27	Berlin	2019	17	985
Triftstraße 56	Berlin	2019	14	1 256
Antonstraße 26	Berlin	2019	29	1 687
Willdenowstr 3	Berlin	2019	12	915

Sverige

Fastighet	Kommun / Stad	Förvärvsår	Antal lägenheter	Uthyrningsbar yta, kvm
Berga 10:5 & Hacksta 1:50	Österåker	2003	120	7 556
Berget 1	Salem	2003	36	3 438
Berget 2	Salem	2003	192	16 080
Fredriksberg 2	Salem	2003	180	15 009
Hacksta 1:27 & Hacksta 1:55	Österåker	2003	340	27 962
Kungstomt 1:22	Uppsala	2003	0	0
Lamellen 1	Huddinge	2003	162	12 513
Lamellen 2	Huddinge	2003	229	19 829
Låset 1	Huddinge	2003	0	0
Myntet 2	Malmö	2003	28	1 715
Nyboda 1:17 och 1:20	Tyresö	2003	780	67 240
Nybyn 31:1	Robertsfors	2003	0	0
Panncentralen 2	Salem	2003	0	1 102
Porten 12	Huddinge	2003	0	588
Porten 13	Huddinge	2003	0	0
Storskogen 5	Salem	2003	492	41 801
Havsuttern 20	Malmö	2004	32	4 088
Kasper 32	Malmö	2004	60	4 429
Korpen 55	Malmö	2004	151	31 881
Quiding 19-20	Malmö	2004	210	22 309
Åby 1:36	Haninge	2004	42	2 571
Åby 1:40	Haninge	2004	50	5 769
Åby 1:53	Haninge	2004	30	2 310
Åby 1:54	Haninge	2004	59	3 150
Åby 1:55	Haninge	2004	42	3 378
Åby 1:59	Haninge	2004	408	36 795
Åby 1:62	Haninge	2004	0	0
Åby 1:63	Haninge	2004	0	0
Åby 1:64	Haninge	2004	0	0
Åby 1:65	Haninge	2004	0	0
Åby 1:66	Haninge	2004	0	0
Dimman 12	Malmö	2005	208	27 086
Åkern 3	Malmö	2005	15	1 447
Fyndet 15	Malmö	2005	19	2 239
Gnistan 2	Malmö	2005	15	943
Idet 3	Malmö	2005	14	1 374
Kornet 4	Malmö	2005	22	1 305
Kornet 5	Malmö	2005	26	1 751
Uppland 1	Malmö	2005	25	1 679
Uppland 10	Malmö	2005	17	1 750
Lidret 2	Huddinge	2006	45	4 106
Kraften 2	Malmö	2007	10	830
Lyktan 3	Malmö	2007	60	3 288
Sandbacken 13, Kruset 1	Malmö	2007	74	3 940
Vakten 6	Malmö	2007	66	3 484
Åkern 2,5,6	Malmö	2008	53	3 732
Ångaren 2	Täby	2008	85	5 202
Fregatten 7	Täby	2008	414	30 376
Frigga 100 och 3	Täby	2008	51	5 612
Marknaden 20	Täby	2008	99	9 666
Valen 1	Täby	2008	342	20 409
Imröret 11	Stockholm	2010	121	7 364
Carolus 34	Malmö	2011	620	31 415
Lärkträdet 16	Malmö	2011	407	36 999
Jakobsberg 2:1752	Järfälla	2012	131	9 738
Jakobsberg 2:2821	Järfälla	2013	51	3 894
Almgården 4	Malmö	2014	993	64 968
Kronprinsen 1	Malmö	2014	730	90 191
Vittsjöborg 4	Malmö	2014	94	12 993
Sveaorden 1	Stockholm	2015	77	5 865
Åttingen 5	Stockholm	2015	12	809
Berget 7	Solna	2015	20	1 422
Berget 8	Solna	2015	20	1 357
Gnistan 9	Malmö	2015	16	758
Hagen 5	Malmö	2015	14	1 525

Fastighet	Kommun / Stad	Förvärvsår	Antal lägenheter	Uthyrningsbar yta, kvm
Kulan 2	Vaxholm	2015	186	11 887
Kulan 5	Vaxholm	2015	78	4 937
Kulan 6	Vaxholm	2015	0	0
Lejonet 5	Solna	2015	40	4 298
Skepparen 3	Vaxholm	2015	5	239
Skepparen 19	Vaxholm	2015	23	1 742
Sunnan 1	Stockholm	2015	12	639
Sunnan 10	Stockholm	2015	14	765
Telegrafberget 16	Vaxholm	2015	21	1 314
Torkhästen 8	Stockholm	2015	8	369
Violen 7	Stockholm	2015	21	1 211
Slagbordet 1	Täby	2015	0	0
Spannen 22	Täby	2015	0	0
Fänriken 1 och 3	Solna	2016	52	2 468
New York 2	Stockholm	2016	106	2 673
Nordan 12	Solna	2016	49	3 377
Vitbetan 29	Stockholm	2016	40	2 213
Krysstaket 4	Stockholm	2017	57	3 299
Hornavan 3	Stockholm	2017	16	1 204
Lotteriet 4	Stockholm	2017	24	1 217
Monumentet 29	Stockholm	2017	52	4 918
Plafonden 3	Stockholm	2017	24	1 530
Strålkastaren 21	Stockholm	2017	19	1 160
Ströskriften 1	Stockholm	2017	30	1 634
Tapeten 2	Stockholm	2017	29	3 598
Ingemar 6	Stockholm	2017	63	3 388
Sländan 7 och 8	Stockholm	2017	39	2 947
Nötskrikan 14	Malmö	2017	88	6 978
Bondesonen 23	Stockholm	2017	36	2 181
Liljan 3	Stockholm	2017	14	1 804
Formannen 13-14 AB	Stockholm	2018	47	6 124
Magdalena 3	Stockholm	2018	8	955
Phaeton 8	Stockholm	2018	4	566
Kolonnen 11 och 12	Stockholm	2018	84	5 125
Huggjärnet 23	Stockholm	2018	41	2 469
Mullvaden Andra 27	Stockholm	2018	15	2 089
Pålen 3	Stockholm	2019	26	2 248
Masthugget 12:4	Göteborg	2013	11	4 785

USA

Fastighet	Kommun / Stad	Förvärvsår	Antal lägenheter	Uthyrningsbar yta, kvm
1153 & 1159 President Street	New York City	2015	41	2 767
Ludlow Street 144-150 Manhattan LLC	New York City	2015	52	2 496
Petersfield	New York City	2015	200	14 401
805 St Marks Street	New York City	2015	198	10 965
1500 Carroll Street	New York City	2015	35	2 683
40 Linden Blvd	New York City	2015	36	2 821
58 Linden Blvd	New York City	2015	47	3 211
95 Linden Blvd	New York City	2015	120	11 356
130 Martense Street	New York City	2015	66	5 063
345 Lefferts Blvd	New York City	2015	43	2 576
777 St Marks Avenue	New York City	2015	66	5 740
415 Washington Avenue	New York City	2015	23	2 352
West Square	Boston	2015	255	19 665
Westside Crossing	Boston	2015	24	2 467
461 Mass Ave	Boston	2015	17	402
Munson Hill Towers	Fairfax County	2015	279	24 006
31-35 South Street	Boston	2015	32	2 451
4 8 12 Elko Street	Boston	2016	39	2 386
123 Highland Avenue	Somerville	2016	35	2 100
136 & 138 Highland Avenue	Somerville	2016	66	3 036
286 & 288 Chestnut Hill Avenue	Boston	2016	50	2 481
334 Harvard Street	Cambridge	2016	68	3 480
501 12th Street	Washington DC	2016	25	1 505
2900 Adams Mill Road NW	Washington DC	2016	43	2 121
Mohawk Apartments	New York City	2016	86	8 818
The Century	Washington DC	2016	90	5 607
Forest Court	Cambridge	2016	123	7 743
Carson Tower	Boston	2016	153	10 858
Dean Street	New York City	2017	34	2 443
Whispering Oaks	Arlington County	2017	49	2 924
290 Clinton Ave	New York City	2017	35	1 525
Capital East	Washington DC	2017	120	7 609
Lexington	Washington DC	2017	48	3 444
Prospect Park West	New York City	2017	10	901
The Wallasey	Washington DC	2017	21	1 879
321 East 22nd Street	New York City	2017	117	6 018
Chelsea	New York City	2017	246	9 632
The Barclay	Boston	2017	58	2 910
14th Street	New York City	2017	44	2 412
181-182 Prospect Park West	New York City	2017	34	1 557
Fifth Avenue	New York City	2018	54	4 506
95th Street	New York City	2018	44	3 197
162 Summer Street	Somerville	2018	24	1 461
838 West End Avenue	New York City	2018	67	9 013
Ballston Place	Arlington	2018	383	31 443
179 St. Botolph St	Boston	2018	11	277
519 5th Street	New York City	2018	8	818
1100 F Street Northeast Washington	Washington	2018	24	1 335
67 Clifton Place	New York City	2018	7	473
69 Clifton Place	New York City	2018	7	475
70 Clifton Place	New York City	2018	4	232
85 Myrtle St	Boston	2018	9	443
22nd Street Office	New York City	2018	0	3 013
22 Fleet St	Boston	2018	10	804
1401 Mass Ave	Washington DC	2019	0	3 881

Kanada

Fastighet	Kommun / Stad	Förvärvsår	Antal lägenheter	Uthyrningsbar yta, kvm
2875 Yonge Street	City of Toronto	2011	17	1 381
551 Eglinton Avenue East	City of Toronto	2012	54	3 335
36 Castle Frank Road	City of Toronto	2012	53	5 334
2040 Eglinton Avenue West	City of Toronto	2012	37	2 370
2701 Eglinton Avenue West	City of Toronto	2012	49	2 775
778 Broadview Avenue	City of Toronto	2012	39	1 340
260 Gamble Avenue	City of Toronto	2012	26	1 280
160 Huron Street	City of Toronto	2012	69	2 330
Richmond Place	City of Toronto	2012	525	19 023
188 Jameson Avenue	City of Toronto	2012	47	2 686
501 Kingston Road	City of Toronto	2012	75	5 378
263 - 265 Russell Hill Road	City of Toronto	2013	100	4 853
310 - 312 Lonsdale Road	City of Toronto	2013	35	2 164
54 - 56 Maitland Street	City of Toronto	2013	92	2 516
150 Fermanagh Avenue	City of Toronto	2013	66	4 859
77 Spencer Avenue	City of Toronto	2013	56	3 432
5 - 9 Stag Hill Drive	City of Toronto	2013	67	4 648
99 Tyndall Avenue	City of Toronto	2013	70	4 097
338 - 342 Donlands Avenue	City of Toronto	2013	36	1 341
81 - 83 Isabella Street	City of Toronto	2013	48	2 374
95 Jameson Avenue	City of Toronto	2013	66	3 853
2400 Bathurst Street	City of Toronto	2014	31	2 855
2367 Queen Street East	City of Toronto	2014	24	669
230 Oak Street	City of Toronto	2014	327	16 298
143 - 145 Arlington Avenue	City of Toronto	2014	60	2 636
1420 Kingston Road	City of Toronto	2014	37	1 719
327 Chisholm Avenue	City of Toronto	2014	20	1 093
580 The East Mall	City of Toronto	2014	122	11 342
4557 Sherbrooke Street West	Westmount	2014	44	3 929
25 Eccleston Drive	City of Toronto	2014	61	4 192
4570-4590 Queen Mary	City of Montreal	2014	135	7 159
Mountain Place	City of Montreal	2014	184	19 935
Verdun	City of Montreal	2014	103	5 013
3710-3730 Queen Mary	City of Montreal	2015	52	3 511
Queens End	City of Toronto	2015	32	2 231
190 Jameson Avenue	City of Toronto	2015	62	3 172
12 Bater Street	City of Toronto	2015	50	2 792
50 Gloucester Street	City of Toronto	2015	35	930
110 Oriole Parkway	City of Toronto	2015	33	1 554
74 Curlew Drive	City of Toronto	2015	112	7 489
2029 - 2055 Victoria Park Avenue	City of Toronto	2015	60	5 685
St. Lambert	Saint-Lambert	2015	260	16 977
111 Lawton Boulevard	City of Toronto	2015	152	8 065
730 St. Clarens	City of Toronto	2015	275	9 709
3455 Aylmer	City of Montreal	2015	99	4 223
266 Lansdowne Avenue	Westmount	2015	16	1 311
3421 Rue Drummond	City of Montreal	2016	68	5 797
4555 Bonavista Avenue	City of Montreal	2016	135	12 790
4800 Boulevard de Maisonneuve West	Westmount	2016	145	14 399
Plaza Drummond	City of Montreal	2016	69	6 921
3460 Rue Durocher	City of Montreal	2016	98	3 391
110 Wellesley Street East	City of Toronto	2017	48	3 050
533 College Street	City of Toronto	2017	0	3 084
25 Avenue des Pins	City of Montreal	2017	49	1 138
150 Donway & 4 Overland	City of Toronto	2017	113	8 474
240 Oriole Parkway	City of Toronto	2017	44	4 061
755 Avenue Road	City of Toronto	2017	41	3 665
365 Eglinton Avenue East	City of Toronto	2017	48	2 841
590 Outremont	City of Montreal	2017	49	2 577
3010-3014 Van Horne	City of Montreal	2017	45	2 419
3185 Van Horne	City of Montreal	2017	18	1 222
4505-4515 Dupuis Avenue	City of Montreal	2017	23	1 665
4585 Dupuis Avenue	City of Montreal	2017	20	1 534
5530 Cote Saint-Luc Road	City of Montreal	2017	41	2 821
Lennox-Deacon	City of Montreal	2017	61	4 094

Fastighet	Kommun / Stad	Förvärvsår	Antal lägenheter	Uthyrningsbar yta, kvm
457 Marlee Avenue	City of Toronto	2017	31	2 080
1 Claude Avenue	City of Toronto	2017	30	1 362
122 Dowling Avenue	City of Toronto	2017	27	1 075
1245 Saint-Marc Street	City of Montreal	2017	33	2 724
3495 Van Horne	City of Montreal	2017	44	1 617
1001 O'Connor Drive	City of Toronto	2017	83	3 705
3500 Ridgewood	City of Montreal	2017	39	2 305
4390 Grand Boulevard	City of Montreal	2017	45	2 482
49 St. Clair Avenue West	City of Toronto	2017	34	3 806
118 Roncesvalles Avenue	City of Toronto	2017	30	1 536
3015 Sherbrooke Street West	City of Montreal	2018	77	4 013
39, 47-49 Riverwood Parkway	City of Toronto	2018	44	2 831
55-56 Eccleston Drive	City of Toronto	2018	120	7 447
3460 Peel Street	City of Montreal	2018	264	16 450
612 Dawes Road	City of Toronto	2018	60	3 673
3195 Van Horne	City of Montreal	2018	19	833
1975 de Maisonneuve	City of Montreal	2018	230	11 123
16 St. Joseph Street	City of Toronto	2018	37	1 860
2105 Chomedey Street	City of Montreal	2018	34	2 253
2100 du Fort Street	City of Montreal	2018	52	3 115
4715 Queen Mary Road	City of Montreal	2018	41	2 237
4745 Queen Mary Road	City of Montreal	2018	42	2 515
4870 Queen Mary Road	City of Montreal	2018	49	4 246
4900 Clanranald Avenue	City of Montreal	2018	16	1 170
4930 Queen Mary Road	City of Montreal	2018	21	1 268
5550 Snowdon Street	City of Montreal	2018	20	1 506
5554 Snowdon Street	City of Montreal	2018	21	1 489
26 Balmoral Avenue	City of Toronto	2018	55	1 483
2045 Lambert-Closse	City of Montreal	2018	24	1 207
6525 Côte-Saint-Luc	Cote-Saint-Luc	2018	53	4 269
109 Indian Road	City of Toronto	2018	38	1 180
2050 Claremont Ave	City of Montreal	2018	36	1 738
539 Prince-Arthur west	City of Montreal	2018	19	599
6885-6891 Sherbrooke west	City of Montreal	2018	30	1 715
1510 Bathurst Street	City of Toronto	2018	24	1 491
2285 Saint-Mathieu Street	City of Montreal	2018	139	6 259
1 Rosemount Avenue	Westmount	2018	43	3 103
10 Rosemount Avenue	Westmount	2018	68	4 304
Regency	City of Montreal	2018	299	29 206
809 Bloomfield Avenue	City of Montreal	2018	26	1 640
1 de la Cote-Saint-Catherine	City of Montreal	2018	92	3 914
55 Hendrick Ave	City of Toronto	2018	29	1 421
1595 Rachel	City of Montreal	2018	57	2 228
28 Maynard Avenue	City of Toronto	2018	20	520
2068 Sherbrooke Street West	City of Montreal	2018	17	1 620
100 Vaughan Road	City of Toronto	2018	33	1 826
2060 du Fort Street	City of Montreal	2018	16	695
2400 Van Horne Street	City of Montreal	2019	52	3 665
3250 Van Horne Street	City of Montreal	2019	23	907
3421 Durocher Street	City of Montreal	2019	32	1 696
900 Rockland Avenue	City of Montreal	2019	72	6 246
227 Vaughan Road	City of Toronto	2019	24	1 355

Storbritannien

Fastighet	Kommun / Stad	Förvärvsår	Antal lägenheter	Uthyrningsbar yta, kvm
Viney Court	London	2011	20	1 355
Abbeydale	Essex	2012	6	289
Aegellus	Berkshire	2012	17	893
Camfrey Court	London	2012	19	990
Centre Court	London	2012	20	876
Coopers Walk	London	2012	1	115
Copperidge	London	2012	12	534
Filton Court	London	2012	3	115
Harrison & Francis Court	London	2012	40	1 771
Hillgate Place	London	2012	14	891
Jerome Court	London	2012	17	614
Lambert Court	Hertfordshire	2012	52	2 357
Landau	Hertfordshire	2012	32	1 873
Meredith Mews	London	2012	2	121
Nightingale	London	2012	24	1 052
Oldfield Court	Hertfordshire	2012	11	438
Olympian Court	London	2012	17	886
Salisbury Place & Sycamore House	London	2012	27	2 153
Stirling Court	London	2012	16	751
Sudbury Meadows	London	2012	22	908
Westcott Park	London	2012	16	533
Brondesbury Court	London	2012	20	1 678
St Peters Court	London	2012	37	2 300
Welford House	London	2012	23	1 042
Beverley Court	London	2014	12	594
Osterley Mansions	London	2014	10	498
Old Church Court	London	2014	20	799
Bertha Neubergh House	London	2014	22	810
Gwalior House	London	2014	54	2 683
Brent House	London	2014	36	1 842
Belmont Road	London	2014	12	288
Churchill House	London	2014	12	336
Electric Lofts	London	2014	23	2 269
Cobbett Close	London	2014	15	516
Eltham Hill	London	2014	6	328
Enterprise Court	London	2014	12	548
Fairoak Grove	London	2014	20	897
Hoe Lane	London	2014	15	490
Kingsground	London	2014	6	328
Nevada Heights	London	2014	12	569
Sidcup House	London	2015	51	2 874
Walker House	London	2015	19	407
Cotton Lofts	London	2015	40	3 639
High Street Plaistow	London	2015	11	643
McMillan House	London	2015	48	2 769
Walsingham House	London	2015	5	339
50-52 St Quintin Avenue	London	2015	38	743
Delta Court	London	2015	38	2 057
Archway Road	London	2015	18	633
49 St Quintin Avenue	London	2015	17	340
Englands Lane	London	2015	165	3 431
16 & 18 Warwick Road	London	2015	23	409
Croxley Road	London	2016	9	152
75 Fordwych Road	London	2016	7	251
Penywern Road	London	2016	9	437
Saltram Crescent	London	2016	14	316
Cornwall Mansions	London	2016	13	341
24 & 26 Dennington Park Road	London	2017	23	548
110 Greencroft Gardens	London	2017	15	412
118 Fordwych Road	London	2017	13	319
Leigh Court	London	2017	0	2 488
89 Gloucester Place	London	2017	17	582
Digby Works	London	2017	18	2 261
33 Croxley Road	London	2017	10	163
3 Inglewood Road	London	2017	11	252

Fastighet	Kommun / Stad	Förvärvsår	Antal lägenheter	Uthyrningsbar yta, kvm
5 Arkwright Road	London	2017	16	445
10 Canfield Gardens	London	2017	16	457
14 Greencroft Gardens	London	2017	9	190
17 Inglewood Road	London	2017	11	235
39 Fordwych Road	London	2017	8	173
39 Netherall Gardens	London	2017	10	359
66 Belsize Lane	London	2017	5	200
72 Belsize Lane	London	2017	4	287
76 Fordwych Road	London	2017	15	293
Creighton House	London	2017	12	762
Ellington Court	London	2017	46	3 105
High London	London	2017	17	990
Palm Court	London	2017	10	1 092
Pavillion Court	London	2017	21	1 102
132 Chatsworth Road	London	2017	12	215
Rockhall Road	London	2017	6	136
Chesterfield Lodge	London	2017	11	478
27 Cedar Road	London	2017	31	644
51 Talgarth Road	London	2017	14	200
59 Talgarth Road	London	2017	12	176
115-121 Uxbridge Road	London	2017	35	989
7 Heathfield Park	London	2017	7	212
26 & 28 Upton Road	Hertfordshire	2017	27	399
9 Fairfield Avenue	London	2017	5	98
12 Argyle Road	London	2017	8	230
12 Eccleston Road	London	2017	7	138
24 Cairnfield Avenue	London	2017	4	82
27 Seaford Road	London	2017	5	98
35 Argyle Road	London	2017	8	224
53 Grosvenor Road	London	2017	5	94
65 Argyle Road	London	2017	8	231
68 Arodene Road	London	2017	11	189
95 Russell Road	London	2017	5	218
97 Russell Road	London	2017	28	779
129A Greenford Avenue	London	2017	9	166
286 Shirland Road	London	2017	3	183
Bowes House	London	2017	10	378
Gerard Court	London	2017	36	1 444
Kingsland Road	London	2017	4	422
Manor House	London	2017	57	1 013
Premier House	London	2017	0	5 117
Sovereign Court	London	2017	97	2 037
117 Warwick Road	London	2017	20	299
Stannard Hall	London	2017	54	897
24 Wedderburn Road	London	2017	25	464
Exeter Mews	London	2018	10	747
5 Howard Road	London	2018	6	121
8 Oaklands Road	London	2018	7	141
Avenue House	London	2018	41	2 058
George West House	London	2018	0	2 714
18 West Cromwell Rd	London	2018	12	261
Orion House	London	2018	0	1 724
Challoner House	London	2018	0	1 425
152 Broadhurst Gardens	London	2018	15	264

Frankrike

Fastighet	Kommun / Stad	Förvärvsår	Antal lägenheter	Uthyrningsbar yta, kvm
175 Championnet	Paris	2014	45	1 634
28 Hermel	Paris	2014	50	1 256
12 Antin	Paris	2015	19	453
6 Eboué	Paris	2015	60	1 809
71 Auriol	Paris	2015	27	539
101 La Fayette	Paris	2015	16	821
303 Saint Antoine	Paris	2015	48	1 140
5 Clos	Paris	2015	33	1 306
43b Carnot	Boulogne-Billancourt	2015	11	418
119 Ivry	Paris	2015	14	277
3b Capron	Paris	2015	9	190
11b Amiral Mouchez	Paris	2015	14	895
8 Boinod	Paris	2015	26	565
14 Affre / St Bruno	Paris	2015	30	1 367
22 Entrepots	Saint-Ouen	2015	11	374
3 Tandou	Paris	2015	29	1 047
16 Manin	Paris	2015	22	1 271
13 Hermet	Saint-Ouen	2015	9	248
25 M.Arnoux	Montrouge	2016	4	245
61 Didot	Paris	2016	11	662
10 Imp. La Defense	Paris	2016	7	224
4 Gambetta	Paris	2016	13	350
23 Rosiers	Saint-Ouen	2016	20	799
36 Artois	Paris	2016	24	757
207 Jean-Jaures	Aubervilliers	2016	16	460
14 Parc	Alfortville	2016	7	191
2b Verdun	Ivry sur seine	2016	16	721
37 Capitaine Glarner	Saint-Ouen	2016	14	707
16 Olivier Métra	Paris	2016	8	148
12 Nil	Paris	2016	6	256
11 Vincennes	Montreuil	2016	8	241
23 Guynemer	Asnières	2016	27	591
6 Polonceau	Paris	2016	16	486
27 Douai	Paris	2016	29	610
82 Meaux	Paris	2016	14	483
35 La Villette	Paris	2016	27	749
5 David d'Angers	Paris	2016	19	649
19 Sevin	Villejuif	2016	7	304
71 Mouzaia	Paris	2016	12	264
27 Voltaire	Saint-Ouen	2016	30	809
1-3 Borrégo	Paris	2016	30	895
249 Charenton	Paris	2016	54	718
78 Nollet	Paris	2016	17	530
17 Jessaint	Paris	2016	13	573
6 Colomb	Ivry sur seine	2016	39	790
3 Hugo	Asnières	2017	36	1 175
4 Cité Industrielle	Paris	2017	3	205
69 Sebastopol	Paris	2017	4	614
115 Roquette	Paris	2017	9	434
58 Camélias	Alfortville	2017	8	346
87 Maraichers	Paris	2017	21	476
52 Carrière	Paris	2017	28	733
7 Tintoret	Asnières	2017	16	636
186 Saint Denis	Paris	2017	14	210
2 Pasteur	Clichy	2017	13	636
3 Moulin des Près	Paris	2017	6	195
30 Champs	Asnières	2018	11	658
60 Louis Bertrand	Ivry sur seine	2018	1	379
84 Sergent Bobillot	Montreuil	2018	14	633
6 Orme	Paris	2018	26	1 319
70 Flandre	Paris	2018	55	2 681
7 Sainte Genevieve	Paris	2018	30	949
3 Petit Modele	Paris	2018	19	293
18 Eglise	Neuilly sur Seine	2018	12	550
10 Borey	Paris	2018	49	1 800

Fastighet	Kommun / Stad	Förvärvsår	Antal lägenheter	Uthyrningsbar yta, kvm
27 Clément	Boulogne-Billancourt	2018	9	451
11 Faubourg Saint-Denis	Paris	2018	36	1 403
75 Maraichers	Paris	2018	15	443
53 Dunois	Paris	2018	13	647
45 Servan	Paris	2018	21	714
202 Faubourg Saint Martin	Paris	2018	30	1 358
16 Baron	Paris	2018	10	356
19 Tanger	Paris	2018	16	780
12 Abreuvoir	Clichy	2018	16	414
37 Ney	Paris	2018	21	746
33 Lamarck	Paris	2018	20	1 203

Danmark

Adress / fastighetsbeteckning	Kommun / Stad	Förvärvsår	Antal lägenheter	Uthyrningsbar yta, kvm
Hermanhus	Köpenhamn	2016	102	6 487
Kanalhuset	Köpenhamn	2016	108	8 691
Zinnsgade 9	Köpenhamn	2016	12	896
Domus Vista	Köpenhamn	2017	476	34 518
Jægersborggade 29-31	Köpenhamn	2017	22	1 794
Amagerbrogade 97/Lyongade 2-4	Köpenhamn	2017	10	1 278
Amagerbrogade 100	Köpenhamn	2017	4	873
Amagerbrogade 102/Lærdalsgade 1	Köpenhamn	2017	19	1 882
Amagerbrogade 122/Englandsvej 1	Köpenhamn	2017	8	1 186
Amagerbrogade 128	Köpenhamn	2017	10	1 068
Amagerbrogade 134-136	Köpenhamn	2017	19	1 272
Amagerbrogade 138-140	Köpenhamn	2017	13	1 014
Amagerbrogade 142-144	Köpenhamn	2017	12	764
Amagerbrogade 145/Augustagade 1	Köpenhamn	2017	21	3 179
Amagerbrogade 146	Köpenhamn	2017	6	1 084
Amagerbrogade 148	Köpenhamn	2017	6	1 265
Duegården	Köpenhamn	2017	183	21 157

Försäljning av fastigheter efter den 30 juni 2019

Fastighet	Kommun / Stad	Datum för försäljning	Antal lägenheter	Uthyrningsbar yta, kvm
Adalbertstraße 28	Frankfurt am Main	01/07/2019	9	457
Adam-Karrillon-Str. 16 a	Mainz	01/07/2019	10	878
Alteburger Str./Eburonenstr	Köln	01/07/2019	42	2 458
Am Hang 23-27	Wiesbaden	01/07/2019	23	1 489
Am Stollhenn 10-14 u. 18-22	Mainz	01/07/2019	48	3 979
Augustastraße 9	Köln	01/07/2019	14	956
Bergisch-Gladbacher Straße	Köln	01/07/2019	23	1 332
Dominikanerstraße 5	Mainz	01/07/2019	11	796
Eschersheimer Landstr. 40	Frankfurt am Main	01/07/2019	4	531
Frankensteiner Platz 25	Frankfurt am Main	01/07/2019	24	1 978
Friedberger LS 105 + 105 a	Frankfurt am Main	01/07/2019	30	1 620
Hanauer LS 48, 50, 50 a	Frankfurt am Main	01/07/2019	52	3 122
Hindenburgstraße 5	Mainz	01/07/2019	25	790
Hindenburgstraße 52-56	Mainz	01/07/2019	24	2 372
Holzstraße 32	Mainz	01/07/2019	30	1 797
Illstraße 17	Mainz	01/07/2019	12	448
Jakob-Dieterich-Straße 3-5	Mainz	01/07/2019	24	1 833
Kaiser-Wilhelm-Ring 2	Mainz	01/07/2019	36	1 148
Kaiserstraße 27 + 27 a	Mainz	01/07/2019	21	1 749
Kaiserstraße 55	Mainz	01/07/2019	18	1 485
Kleyerstraße 68	Frankfurt am Main	01/07/2019	10	536
Ludwigsplatz 2	Wiesbaden	01/07/2019	8	757
Philippstraße 52-56	Köln	01/07/2019	15	581
Raimundistraße 2	Mainz	01/07/2019	6	980
Raimundistraße 1	Mainz	01/07/2019	6	513
Rennbahnstraße/Sportstraße	Köln	01/07/2019	135	8 882
Rheinallee 30	Mainz	01/07/2019	6	496
Rheinstraße 101	Wiesbaden	01/07/2019	11	1 144
Richard-Wagner-Straße 27	Köln	01/07/2019	18	1 639
Simrockstraße 61	Köln	01/07/2019	30	852
Telemannstraße 10	Frankfurt am Main	01/07/2019	11	624
Wittelsbacher Allee 37-39	Frankfurt am Main	01/07/2019	30	1 320
Riedbergallee 37-59	Frankfurt am Main	01/11/2019	170	14 306
Ostlandstraße 48-58	Köln	01/11/2019	164	12 695
Aachener Straße 306	Köln	01/11/2019	12	1 862
Aachener Straße 308	Köln	01/11/2019	8	1 298
Fellnerstraße 11	Frankfurt am Main	01/11/2019	16	1 078
Düsselthaler Straße 2, 4, 8	Düsseldorf	01/11/2019	33	2 641
Wallaustraße 80	Mainz	01/11/2019	37	1 189
Flügelstraße 2-22	Düsseldorf	01/11/2019	121	7 493
Simrockstraße 51-53	Köln	01/11/2019	15	567
Weißenburgstraße 75	Düsseldorf	01/11/2019	31	1 849
Kölner Straße 195, 197	Düsseldorf	01/11/2019	20	1 293
Eisenstraße/Stahlwerkstraße	Düsseldorf	01/11/2019	15	835
Hardefuststraße 15-19	Köln	01/11/2019	23	1 848
Immermannstraße 46, 48	Düsseldorf	01/11/2019	36	3 431
Helmholtzstraße 14	Düsseldorf	01/11/2019	11	791
Kettwiger Str./Höherweg	Düsseldorf	01/11/2019	69	3 195
Collenbach Carree	Düsseldorf	01/11/2019	271	14 684
Pankratiusstraße 40	Mainz	01/11/2019	11	504
2040 Eglinton Avenue	City of Toronto	H2 2019	37	2 370
2701 Eglinton Avenue	City of Toronto	H2 2019	49	2 775
778 Broadview Avenue	City of Toronto	H2 2019	39	1 340
260 Gamble Avenue	City of Toronto	H2 2019	25	1 280
310 - 312 Lonsdale Road	City of Toronto	H2 2019	35	2 164
5-9 Stag Hill Drive	City of Toronto	H2 2019	67	4 648
338-342 Donlands Avenue	City of Toronto	H2 2019	36	1 341
2367 Queen Street East	City of Toronto	H2 2019	24	669
1420 Kingston Road	City of Toronto	H2 2019	37	1 719
327 Chisholm Avenu	City of Toronto	H2 2019	20	1 093
580 The East Mall	City of Toronto	H2 2019	122	11 342
74 Curlew Drive	City of Toronto	H2 2019	112	7 489
2029 - 2055 Victoria Park	City of Toronto	H2 2019	60	5 685
Masthugget 12:4	Göteborg	H2 2019	11	4 785

Fastighet	Kommun / Stad	Datum för försäljning	Antal lägenheter	Uthyrningsbar yta, kvm
München-Laim WEG	München	H2 2019	298	15 714
Abrahamstraße 17-37	Hamburg	H2 2019	88	6 406
Dachauer & Darmstädter Str.	München	H2 2019	149	9 336
Kaltenbergen 35, 37, 39	Hamburg	H2 2019	42	3 052
Harnackring 66 f, g	Hamburg	H2 2019	66	2 493
Gotthardstraße 118	München	H2 2019	29	1 418
Ehrenbreitsteiner Str. 27	München	H2 2019	25	1 114
Gerstenwiese 1a,b,c	Hamburg	H2 2019	7	516
Schloßstr. 4 - 20	Grafing bei München	H2 2019	120	6 608
Theresienstraße 21	München	H2 2019	11	839
Linprunstraße 3	München	H2 2019	17	662
Gräfelfinger Str/Würmtalstr	München	H2 2019	28	1 761
Schubertring 1-3	Norderstedt	H2 2019	18	1 076
Berliner Straße 94-98	Pinneberg	H2 2019	24	1 825
Wurmkamp 1	Schenefeld	H2 2019	36	2 100
Sankt-Veit-Straße 32	München	H2 2019	13	1 639
Bargkoppelweg 2	Hamburg	H2 2019	17	922
Am Klingenberg 22, 24-32	Hamburg	H2 2019	29	1 523
Hafenstraße 27	Wedel	H2 2019	7	352
Fibigerstraße	Hamburg	H2 2019	56	3 606
Ulzburger Straße 132 A/B	Norderstedt	H2 2019	13	746
Ölmühlenweg 24-32	Hamburg	H2 2019	10	727
Rahlstedter Str. 114-118	Hamburg	H2 2019	21	1 448
Willerstwiete	Hamburg	H2 2019	41	2 434
Gehlengraben	Hamburg	H2 2019	47	2 433
Tangstedter Landstraße	Hamburg	H2 2019	23	1 108
Kielstück	Hamburg	H2 2019	30	1 383
Ahlfeld	Hamburg	H2 2019	14	1 129
Moorreye	Hamburg	H2 2019	40	2 411
Vierlanden 20-24, Berge 114	Hamburg	H2 2019	39	2 273
Hüllenkamp 148a,b 150 a-c	Hamburg	H2 2019	30	1 875
Ganghoferstr. 6.8 und 10	München	H2 2019	46	3 071
Friedrich-Ebert-Str. 40,42	Hamburg	H2 2019	19	1 305
Jenfelder Allee 6, 8	Hamburg	H2 2019	21	859
Wittekopsweg	Hamburg	H2 2019	6	657
Richelstraße 8	München	H2 2019	12	790

Fastighetsförvärv efter den 30 juni 2019

Transaktionsnamn	Kommun / Stad	Status	Betalningsdatum (bekräftat/upskattat)	Antal lägenheter
Uthmannstr5	Berlin	Tillträdda	01/07/2019	24
Portfolio Cimarron_Berlin	Berlin	Tillträdda	31/07/2019	80
Wandsbeker Chaussee 153-155	Hamburg	Signerad	30/08/2019	13
Harzer Str 89_Berlin	Berlin	Signerad	31/12/2019	23
Roseggerstr 47_Berlin	Berlin	Signerad	31/12/2019	25

Bilaga 2 – Värderingsrapporter

För att verifiera Bolagets interna värderingar låter Akelius externa värderare granska värdenivån av minst en tredjedel av beståndet varje år. Under 2018 utvärderades 864 av 1 088 fastigheter externt, främst av CBRE. Detta motsvarar 79 procent av antalet fastigheter och 78 procent av verkligt värde. De externa granskningarna var totalt 25 miljoner euro eller 0,3 procent högre än den interna värderingen.

Värderingsrapporterna avser samtliga Akelius fastigheter och har utfärdats av CBRE i Tyskland, Sverige, Danmark, USA och Kanada, Cushman & Wakefield i Frankrike och Allsop i Storbritannien på uppdrag av Bolaget. Värderingsrapporterna i sammandrag avseende Akelius fastigheter i Kanada och USA måste läsas tillsammans med de fullständiga individuella värderingsrapporterna som finns tillgängliga på Akelius webbplats. Värderingsinstituten är externa och har samtyckt till att värderingsrapporterna har tagits in i Prospektet.

Informationen i värderingsrapporterna har återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Det har inte skett några väsentliga förändringar efter respektive värderingstidpunkter.

Avvikelser mellan värderingarna i värderingsinstitutens värderingsrapporter och Akelius interna värderingar beror huvudsakligen på att den stora merparten av värderingsinstitutens värderingar gjordes per 31 december 2018, medan dessa jämförs mot Akelius interna värderingar per 30 juni 2019. Detta medför att såväl orealiserade värdeförändringar som investeringar i fastigheterna under perioden mellan 31 december 2018 och 30 juni 2019 inte reflekteras i värderingsrapporterna.

De verkliga värdena uppskattade av värderingsbolagen var i genomsnitt 0,61 procent högre än Akelius verkliga värden, justerat för nedlagda investeringar och värdeökning från värdetidpunkten till bokslutsdagen.

Land	Verkligt värde, 30 jun 2019, tusen euro	Köpt efter 30 jun 2019, inkluderade i värderingsrapport, tusen euro	Sålt efter 30 jun 2019, ej inkluderade i värderingsrapport, tusen euro	Verkligt värde 30 jun 2019 plus köpta minus sålda fastigheter efter 30 jun 2019, tusen euro
England	889 082	0	0	889 082
Frankrike	388 755	0	0	388 755
Sverige	2 560 970	0	0	2 560 970
Danmark	314 207	0	0	314 207
USA	1 820 896	0	0	1 820 896
Kanada	1 686 606	0	0	1 686 606
Tyskland	4 538 198	5 460	-311 520	4 232 138
Summa	**12 198 715**	**5 460**	**-311 520**	**11 892 655**

Land	Värderings-rapport, tusen euro	Investeringar från värderingsdag till 30 jun 2019	Värdeökning från värderingsdag till 30 jun 2019	Värderings-rapport plus investeringar och värde-ökning från värderingsdag till 30 jun 2019	Verkligt värde 30 jun 2019 plus köpta minus sålda fastigheter efter 30 jun 2019, tusen euro	Avvikelse
England	853 181	20 265	-6 467	866 980	889 082	-2,49%
Frankrike	408 700	7 995	560	417 255	388 755	7,33%
Sverige	2 489 955	30 589	22 682	2 543 226	2 560 970	-0,69%
Danmark	304 126	3 591	10 740	318 457	314 207	1,35%
USA	1 751 098	50 184	-579	1 800 703	1 820 896	-1,11%
Kanada	1 661 437	27 000	65 254	1 753 691	1 686 606	3,98%
Tyskland	4 123 450	62 906	78 637	4 264 993	4 232 138	0,78%
Summa	**11 591 948**	**202 530**	**170 827**	**11 965 304**	**11 892 655**	**0,61%**

Land	Fastighetsvärderare	Valutakurs mot euro, 30 jun 2019*
England	Allsop	0,897
Frankrike	Cushman&Wakefield	1
Sverige	CBRE	10,563
Danmark	CBRE	7,464
USA	CBRE	1,138
Kanada	CBRE	1,489
Tyskland	CBRE	1

* Europeiska centralbanken.

Ref: AWW/AC

15 February 2019

Akelius Residential Ltd ('the Company')
10 Bloomsbury Way
London
EC1A 2SL

Dear Sirs

AKELIUS RESIDENTIAL LTD – VALUATION OF UK PORTFOLIO

1. INSTRUCTIONS

1.1 Further to your instructions, confirmed by our Terms of Engagement dated 17 January 2019, we have valued the Properties (as defined herein) owned by the Company as at 31 December 2018.

1.2 The purpose of this Valuation and schedule is for the publication by the Company of an approved Prospectus ('the Prospectus') in connection with a Public Offering of shares.

1.3 This is a Regulated Purpose Valuation having regard to the Royal Institution of Chartered Surveyors Valuation – Global Standards 2017, which incorporate the International Valuation Standards (seventh edition) issued by the International Valuation Standards Committee (IVS) and the RICS Professional Standards UK January 2014 (revised April 2015), as amended ('the Red Book'). We are therefore required to make the following disclosure:

(a) Allsop LLP ('Allsop') has prepared valuations for the Company since December 2015, including for financial reporting purposes.

(b) Allsop has had a relationship with the Company for a period of around five years, receiving fee income in respect of valuations and disposals.

(c) In relation to the Allsop financial year ending 31 March 2018, the proportion of the total fees paid by the Company to the total fee income of Allsop is less than 5%. There has been no material increase in the proportion of fees payable by the Company since the end of the last Allsop financial year.

1.4 We can confirm that the Valuer is Andrew Wells BSc MBA FRICS (No. 0075274) ('the Valuer') who is an External Valuer and is an independent expert and Registered Valuer. We confirm that the Valuer meets the requirements of the Red Book and has sufficient knowledge, skills and understanding to undertake this Valuation competently.

1.5 This Valuation has been countersigned by Andrew Hunt MA PGDip MRICS (No. 0103294). Neither of the signatories has any ownership of securities issued by the Company and no former employment with the Company.

1.6 The Valuer has been the signatory to previous valuations for the Company for a continuous period since December 2016. Allsop has a policy of rotating valuers every seven year.

1.7 The Valuer has been assisted (particularly in relation to inspection of the Properties) by other Registered Valuers who are Partners or employees of Allsop.

1.8 Our Valuation meets the requirements of the Red Book and has been made in accordance with the relevant definitions, guidance and assumptions contained therein and in accordance with the relevant provisions of the Listing Rules and Prospectus Rules issued by the UK Listing Authority and the Financial Conduct Authority where relevant to this instruction.

1.9 This is a condensed report as permitted for this purpose.

1.10 The Valuation Date is 31 December 2018 ('the Valuation Date')

1.11 The basis of value is Fair Value (as defined in the Red Book) and we understand that this is the same basis as incorporated in the Company's financial statements. Our valuations are subject, where applicable, to any existing tenancy, lease, agreement or occupancy.

1.12 Our valuation is split between those Properties held freehold and those which are on a leasehold basis.

1.13 The Valuation is subject to assumptions which are listed at **Annex 1**.

2. THE PROPERTIES

2.1 The Properties are listed on the schedule attached herewith **('The Schedule')**. They comprise 119 assets, situated principally in London (95.6 per cent. by value) with the remainder situated in towns that are within easy commuting distance of London.

2.2 The Company's business plan is to acquire residential Properties and improve them to a high standard of specification and hold them for investment.

2.3 The Properties comprise mostly a residential portfolio of apartments and houses held by the Company and let mostly on market rents. There are 2,244 individual residential dwellings, together with 20 currently non-residential Properties which we refer to as 'commercial assets'.

2.4 The commercial assets comprise a mixture of retail investments held ancillary to a residential block, office buildings (largely vacant) held for development/conversion into residential use and one building held for development for the Company's own occupation. There is also a small number of telephone masts let to communications providers at rack rents

2.5 Car parking spaces and garages are included in the rental income statements and Fair Value of the Properties.

3. INFORMATION RELIED UPON

3.1 The Company has given to us a full statement of ownerships, tenancies, accommodation, passing rent and condition status as at 1 January 2019. We have relied upon this entirely in arriving at our valuations. We have undertaken no separate

verification of the accuracy of the information and have therefore assumed that it is complete and correct.

3.2 The Company has informed us whether Properties are held freehold or leasehold but we have received no separate Report on Title for each property.

4. EXTENT OF INSPECTION

4.1 In view of the scale of the Properties valued herein and the existence in most cases of residential tenancies, inspection by Allsop has been from the exterior only, except in the cases where we have previously undertaken internal inspections of sample apartments. We have stated on **The Schedule** the extent of inspection for each of the 119 properties and the date of that inspection.

4.2 In most cases we have supplemented our inspections by floor plans and internal photographs provided by the Company.

5. RENTAL INCOME

5.1 The rents passing at the Valuation Date is **£27,061,522 per annum** equivalent. From the residential properties in the portfolio, including car parking, the rent roll is £26,567,992. This is equivalent to an average monthly rent of £987.

5.2 At the Valuation Date 428 of the 2,244 residential units are producing no rent. This is largely on account of the unit count including properties being held intentionally vacant for refurbishment or development. Excluding these vacant properties the average monthly rent being received is £1,219.

5.3 We have shown on **The Schedule** our opinion of Estimated Rental Value, on the basis that all units are assumed to be let at the prevailing Market Rent at the Valuation Date.

5.4 Market Rent is defined in the Red Book as:

"The estimated amount for which an interest in real property should be leased on the valuation date between a willing lessor and a willing lessee on appropriate lease terms in an arms-length transaction, after property marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion".

6. VALUATION APPROACH

6.1 We have listed on **The Schedule** for each of the 119 properties, the categorisation of that property for the purpose of our valuation approach. The categories are 'block', 'individual' or 'development'.

6.2 Residential Blocks

6.2.1 Where we list a property as a 'block' we have valued this asset as a freestanding entity which will be hypothetically be sold to a single buyer as an investment. In these circumstances we have adopted a three-stage approach to arrive at Fair Value.

6.2.2 Firstly we assess the aggregate of expected values of each dwelling in the block, on the assumption that it could be sold individually into the owner occupier market with vacant possession. We arrive at these individual vacant possession values by reference to observable transactions of comparable properties in the local market, as close as possible to the Valuation Date

6.2.3 Our opinion of the average vacant possession value in the residential Properties in London is £349,846. This compares with the average residential property price transacted in greater London recorded by the Land Registry at December 2018 of £473,822.

6.2.4 Once the vacant aggregate has been established, we discount the aggregate to a level that delivers an acceptable single gross rental yield from the asset, whilst at the same time ensuring that the discount allows a sufficient margin for the costs of purchase and 'head room' for the investor.

6.2.5 Our third stage is to measure the resultant discounted vacant aggregate against observable transactions in the market for single investments of a similar character and lot size to the subject.

6.2.6 Typically, within greater London we expect a discount from vacant aggregate of between 5 per cent. and 15 per cent. whilst at the same time delivering a gross initial yield against passing rent of between 3.25 per cent. and 5.5 per cent. Where a property sits on this scale depends upon a basket of professional judgements we make location, condition, underlying rental growth potential, level of current voids and expected running costs.

6.2.7 Where residential blocks include some commercial content (for example, shop units, telephone masts and other non-residential uses), we have appraised these as a commercial investment, taking account of the terms of the commercial lease (where relevant) and capitalising rental value to arrive at a Fair Value for that part of the asset. We have however incorporated this as an integral part of the whole value of the asset, on the assumption that there will still be one single buyer for a mixed-use investment.

6.3 Individual Properties

6.3.1 There is a small selection of assets (six in total) comprising 53 dwellings, where your instructions to us are that no discounting should take place. This is because it is expected over time that you will dispose of these individual units into the owner occupier rather than investment market, through individual sales. Accordingly, these assets are shown on **The Schedule** at their full vacant possession value as Fair Value.

6.4 Development Properties

6.4.1 You presently hold nine assets, largely vacant, pending large-scale refurbishment.

6.4.2 For these Valuations we have estimated the price which could be achieved on sale in their existing state, taking account of the planning consents which exist (where relevant) and estimates of refurbishment cost discussed and agreed with you.

7. VALUATIONS

7.1 Our Valuations are on the basis of Fair Value, which is defined by the International Accounting Standards Board in the RICS Red Book as:

"The price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date".

7.2 We have reported our opinions of Value in £ Sterling.

7.3 In accordance with the above and the methodology described herein, we are of the opinion that the aggregate Fair Values of the Properties, subject to their existing tenancies (where relevant) at the Valuation Date is as follows:

	Number	Fair Value
Freehold Properties	111	£700,043,625
Leasehold Properties	8	£ 65,260,000
Total	**119**	**£765,303,625**

7.4 The aggregate in words is **Seven Hundred and Sixty Five Million Three Hundred and Three Thousand Six Hundred and Twenty Five Pounds**.

7.5 There are no properties which have a negative value.

7.6 The individual Fair Value of each asset is shown on **The Schedule**.

8. VARIANCES TO THE COMPANY'S OWN VALUATIONS

8.1 We are required to comment on the difference between the valuations reported herein and the valuations reported by the Company at 31 December 2018 in their group financial statements. The difference is understood to be approximately 2.5%

8.2 The valuations reported herein are prepared independently of the Company, whereas those in the Company's financial statements are undertaken in-house. Differences may occur in relation to the interpretation of market evidence, market conditions and valuation technique. Further, it is possible that different information has been used in relation to occupancy, the timing of capital expenditure and rental growth.

9. COMPLIANCE WITH VALUATION STANDARDS

9.1 The Valuations are compliant with the International Valuation Standards and are in accordance with paragraphs 128-130 of the ESMA update of the Committee of European Securities' Regulators recommendations for the consistent implementation of the European Commission Regulation 809/2004. In this regard, we are responsible for this Valuation Report and accept responsibility for the information contained in the Valuation Report and confirm to the best of our knowledge (having taken all reasonable care to ensure that such is the case), the information contained herein is in accordance with the facts and contains no omission likely to affect its import.

9.2 The valuations are prepared in accordance with the Royal Institution of Chartered Surveyors Valuation – Global Standards 2017, which incorporate the International Valuation Standards (seventh edition) issued by the International Valuation Standards Committee (IVS) and the RICS Professional Standards UK January 2014 (revised April 2015), as amended.

10. LIABILITY AND PUBLICATION

10.1 The Report has been prepared for inclusion in the Prospectus. We wish to approve the form and context in which our Report will appear in the Prospectus and it may not be published in any other way without our prior consent, such consent not to be unreasonably withheld or delayed.

10.2 The Valuation may be subject to monitoring under the RICS Conduct and Disciplinary Regulations.

10.3 Publication of this Report in the Prospectus must include **Annex 1**, listing the assumptions that we have made.

10.4 This Valuation Report is for the stated purpose only and may not be relied upon for any other purpose.

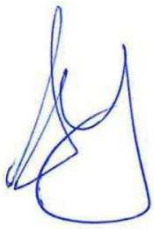
10.5 We acknowledge that shareholders or prospective shareholders may, inter-alia, rely on the Valuation Report in the form that is incorporated into the Prospectus for the purpose of enabling them to make an informed assessment of the assets and liabilities, financial position, profits, losses and prospects of the Company and the rights attaching to the ordinary shares.

Yours faithfully



Andrew Wells FRICS (RICS No. 0075274)
Partner
For and on behalf of Allsop LLP

Countersigned by;



Andrew Hunt MRICS (RICS No. 0103294)
Partner
For and on behalf of Allsop LLP

ANNEX 1

1. In view of the existence of residential tenancies at the majority of the Properties, they have been inspected only externally and often only the front elevation will be visible to us. No internal inspections will be undertaken, save those where internal inspections have been undertaken for previous valuations by us for other purposes.

2. Clearly the internal condition, layout and room sizes may differ from what we envisage. If we undertook internal inspections there is every likelihood that our opinion of the values would alter - some would be worse than we had anticipated whilst others would be better. Consequently, any individual values set out in our schedules should be regarded as indicative only and should not be relied upon. However, given the size of the overall portfolio, the cumulative effect of these variations may reasonably be expected to cancel each other out. This should therefore ensure that the aggregate valuation is accurate.

3. We assume that all houses are held freehold and all flats have leases of at least 125 years unexpired at peppercorn ground rents. We will assume good title. We understand that we will not be supplied with copies of the leases, title documents or tenancy agreements. We will therefore assume that they contain no easements, restrictive covenants or unusual provisions that would be regarded as unusually onerous by prospective lessees or their mortgagees, and might thus depress the value of the properties. Interpretation of legal documents is the responsibility of your solicitors and any comments in our report should be confirmed by your legal advisers.

4. Unless advised otherwise, we will assume that all covenants have been complied with and that there are no disputes relating to the properties which might otherwise depress the values. We will also assume that the properties comply with all relevant Statutory Requirements (including, but not limited to Fire Regulations, Bye-Laws and Environmental Health) and that their values are unaffected by any adverse matters which would be revealed by a Local Search, replies to the usual enquiries or a Statutory Notice. We recommend that these assumptions are verified by your solicitors.

5. Where relevant and unless stated otherwise, any nomination rights which may be in existence will be assumed to be personal between the parties and not to run with the land. Accordingly, we will assume that such rights would not bind future owners following a transfer of Title.

6. Properties constructed within the last 10 years will be assumed to have the benefit of NHBC, HAPM, Zurich Municipal or other certificates of insurance of equivalent status.

7. Plant, machinery and furniture will not be included in the valuation unless it forms part of the structure and is normally valued as part of such buildings.

8. In relation to each of the properties, we will assume that the ground is not liable to flooding, subsidence, shrinkage or any other such hazards and that they are not constructed on land filled ground. We will also assume that the properties are not affected by nor comprise contaminated land. This assumption could only be verified by specialist sampling and analysis which is outside our expertise. If your solicitors' searches reveal the likelihood of former contaminative uses, we would expect them to bring this to your attention. We will not carry out any investigation into the former uses of any of the properties. If during the course of our external inspections we notice any matter which leaves us to believe that our assumption in relation to the absence of contamination is unsafe, we will bring this to your attention.

9. Unless advised to the contrary, we will assume that the buildings do not contain any deleterious materials and that the ground has not been subject to or affected by contaminative uses and is not liable to flooding, subsidence, shrinkage or any other such hazard. We will also assume there are no underground mineral or other workings beneath the properties or in the vicinity. We confirm that we will not undertake any study of the past uses of the properties or land or any neighbouring property or land.

10. We stress that we will not undertake any form of structural survey or internal inspection of the properties and except to the extent apparent from the front elevation we will assume that they are in sound structural condition.

11. We will assume for all properties that all services are ‘mains’ connected. We will not test or inspect the services to the individual properties and will assume that they are in satisfactory working order and that the properties have access to these services on normal commercial terms.

12. We will not inspect planning consents and will assume that all the properties have been erected and are used in accordance with all requisite consents, that all conditions attached to such consents have been complied with in full and that the subject properties are free from any enforcement action. We will also assume that there are no current planning proposals relating to any of the immediate areas surrounding the properties which are likely to materially affect their values. These assumptions should be verified by your solicitors when they receive details of their searches.

13. No allowance will be made in the valuation for the incidence of tax, disposal or letting costs which may be incurred on the disposal (or letting) of the properties

Akelius Residential Ltd
Whole UK Stock Valuation at 31 December 2018

allsop

Property	Location	City	Postcode	Tenure	Date of inspection	Type of inspection	Valuation type	Total Residential units	Total commercial units	Total Passing rent (pa)	Estimated Rental Value (pa)	Fair Value 31 -Dec-18
Sidcup House	Sidcup	London	DA15 7JU	Freehold	Sep-17	Internal	Block	51		£801,528	£796,440	**£15,325,000**
St Peters Court	Mile End	London	E1 4AE	Leasehold	Jan-19	External	Block	37		£694,877	£775,896	**£17,250,000**
High Street Plaistow	Plaistow	London	E13 0AP	Freehold	Oct-18	External	Block	11		£183,771	£184,038	**£3,150,000**
Olympian Court	Canary Wharf	London	E14 3UD	Leasehold	Oct-18	External	Block	17		£321,638	£330,900	**£6,500,000**
Coopers Walk	Maryland	London	E15 1JD	Freehold	Oct-18	External	Individual	1		£30,900	£30,900	**£675,000**
Nevada Heights	Chingford	London	E4 9BS	Freehold	Oct-18	External	Block	12		£176,533	£173,653	**£3,100,000**
Cotton Lofts	Hackney	London	E8 2EJ	Freehold	Jan-19	External	Block	40		£1,027,241	£1,116,300	**£25,000,000**
Electric Lofts	Hackney	London	E8 3PR	Freehold	Jan-19	External	Block	23		£736,946	£735,120	**£16,850,000**
Kingsland Road	Hackney	London	E8 4AH	Freehold	Jan-19	External	Block	4	1	£77,388	£123,300	**£2,050,000**
Digby Works	Homerton	London	E9 6JA	Freehold	Jan-19	External	Block	18	7	£689,266	£751,257	**£11,500,000**
Brent House	Homerton	London	E9 6QQ	Freehold	Mar-16	Internal	Block	36		£781,337	£820,740	**£16,500,000**
Challoner House	Clerkenwell	London	EC1R 0RR	Freehold	Jan-19	Internal	Development	0	1	£0	£1,370,000	**£16,900,000**
Enterprise Court	Enfield	London	EN1 3LD	Freehold	Dec-17	Internal	Block	12		£175,344	£179,400	**£3,200,000**
Copperidge	Enfield	London	EN1 4BL	Freehold	Jan-19	External	Block	12		£137,655	£164,400	**£2,650,000**
Hoe Lane	Enfield	London	EN1 4JL	Freehold	Jan-19	External	Block	15		£168,498	£185,100	**£3,375,000**
Cobbett Close	Enfield	London	EN3 5QT	Freehold	Jun-16	Internal	Block	15		£180,870	£189,720	**£3,175,000**
Fairoak Grove	Enfield	London	EN3 6LY	Freehold	Jan-19	External	Block	20		£278,736	£291,300	**£4,800,000**
Sudbury Meadows	Wembley	London	HA0 3QP	Freehold	Oct-18	External	Block	22		£316,200	£316,221	**£5,550,000**
Premier House	Wealdstone	London	HA3 7TS	Freehold	Jan-19	External	Development	0	1	£0	£1,352,260	**£11,000,000**
Orion House Commercial	Ilford	London	IG1 4LZ	Freehold	Jan-19	External	Development	0	3	£112,500	£190,140	**£3,500,000**
McMillan House	Kingston	London	KT4 8RD	Freehold	Mar-17	Internal	Block	48		£835,916	£843,960	**£15,000,000**
Old Church Court	Southgate	London	N11 1LX	Freehold	Oct-18	External	Block	20		£231,441	£295,362	**£5,831,000**
Jerome Court	Southgate	London	N11 1RF	Freehold	Oct-18	External	Block	17		£221,694	£235,260	**£4,375,000**
95 Russell Road	Bounds Green	London	N13 4RS	Freehold	Jan-19	External	Block	5		£36,420	£62,400	**£1,200,000**
97 Russell Road	Bounds Green	London	N13 4RW	Freehold	Jan-19	External	Block	28		£210,204	£307,200	**£5,200,000**
Bowes House	Bounds Green	London	N13 4UQ	Freehold	Jan-19	External	Block	10		£42,599	£112,800	**£2,100,000**
Gwalior House	Oakwood	London	N14 4DS	Freehold	Jan-19	External	Block	54		£606,357	£774,840	**£18,850,000**
Beverley Court	Cockfosters	London	N14 5QN	Freehold	Jan-19	External	Block	12		£155,112	£180,000	**£3,900,000**
Ellington Court	Southgate	London	N14 6LB	Freehold	Jan-19	External	Block	46		£656,303	£760,740	**£17,750,000**
Belmont Road	Harringay	London	N15 3LT	Freehold	Jan-19	External	Block	12		£124,320	£136,740	**£2,300,000**
Creighton House	East Finchley	London	N2 9BE	Freehold	Jan-19	External	Block	12		£14,586	£221,400	**£4,800,000**
Centre Court	East Barnet	London	N20 9EN	Freehold	Jan-19	External	Block	20		£258,991	£277,716	**£5,450,000**
Archway Road	Highgate	London	N6 5AA	Freehold	Jan-19	External	Block	18	1	£218,889	£281,200	**£5,819,375**
High London	Highgate	London	N6 5NP	Freehold	Jan-19	External	Block	17		£191,535	£319,920	**£7,150,000**
Camfrey Court	Hornsey	London	N8 7RY	Freehold	Mar-18	Internal	Block	19		£316,433	£328,236	**£7,600,000**
Nightingale	Edmonton	London	N9 8UD	Freehold	Oct-18	External	Block	24		£276,934	£312,000	**£5,100,000**
Manor House	Golders Green	London	NW11 8LE	Freehold	Jan-19	External	Block	57		£595,269	£772,920	**£9,800,000**
Gerard Court	Cricklewood	London	NW2 3AU	Freehold	Jan-19	External	Block	36	1	£365,520	£495,000	**£10,600,000**
118 Fordwych Road	Cricklewood	London	NW2 3NL	Freehold	Jan-19	External	Block	13		£101,816	£139,200	**£2,750,000**
76 Fordwych Road	Cricklewood	London	NW2 3TH	Freehold	Jun-18	Internal	Block	15		£61,388	£151,200	**£2,800,000**
75 Fordwych Road	Cricklewood	London	NW2 3TL	Freehold	Jan-19	External	Block	7		£122,760	£124,800	**£2,600,000**
39 Fordwych Road	Cricklewood	London	NW2 3TN	Freehold	Jan-19	External	Block	8		£65,020	£87,360	**£1,450,000**
7 Heathfield Park	Willesden Green	London	NW2 5JE	Freehold	Jan-19	External	Development	7		£0	£78,000	**£1,475,000**
132 Chatsworth Road	Willesden Green	London	NW2 5QU	Freehold	Jan-19	External	Block	12		£0	£118,880	**£1,800,000**
Brondesbury Court	Willesden Green	London	NW2 5RR	Freehold	Oct-18	External	Block	20		£505,423	£560,983	**£11,800,000**
8 Oaklands Road	Cricklewood	London	NW2 6DP	Freehold	Jan-19	External	Block	7		£94,606	£94,860	**£1,175,000**
5 Howard Road	Cricklewood	London	NW2 6DS	Freehold	Jan-19	External	Block	6		£54,213	£92,016	**£1,050,000**
Rockhall Road	Cricklewood	London	NW2 6DT	Freehold	Jan-19	External	Development	8		£0	£122,688	**£900,000**
Delta Court	Dollis Hill	London	NW2 7HB	Freehold	Jan-19	External	Block	38		£525,495	£588,783	**£12,202,500**
24 Cairnfield Avenue	Dollis Hill	London	NW2 7PE	Freehold	Jan-19	External	Block	4		£19,316	£38,520	**£546,250**
Englands Lane	Hampstead	London	NW3 4XH	Freehold	Jan-19	External	Block	165		£1,799,999	£2,037,996	**£47,000,000**
72 Belsize Lane	Belsize Park	London	NW3 5BJ	Freehold	Jan-19	External	Block	4	1	£34,000	£97,000	**£2,043,000**
66 Belsize Lane	Belsize Park	London	NW3 5BJ	Freehold	Jan-19	External	Block	5		£68,920	£109,440	**£2,150,000**
Palm Court	Belsize Park	London	NW3 5LY	Freehold	Jan-19	External	Block	10		£179,860	£383,880	**£10,750,000**
Pavillion Court	Belsize Park	London	NW3 5PL	Freehold	Jan-19	External	Block	21		£105,056	£471,900	**£11,200,000**
24 Wedderburn Road	Belsize Park	London	NW3 5QG	Freehold	Jan-19	External	Block	25		£95,223	£296,520	**£5,250,000**
39 Netherall Gardens	Belsize Park	London	NW3 5RL	Freehold	Jan-19	External	Block	10		£94,644	£157,200	**£4,200,000**
5 Arkwright Road	Hampstead	London	NW3 6AA	Freehold	Jan-19	External	Block	16		£201,344	£231,360	**£5,400,000**
9 Fairfield Avenue	Brent Cross	London	NW4 3TN	Freehold	Jan-19	External	Block	5		£47,040	£47,100	**£750,000**
24 & 26 Dennington Park Rd	West Hampstead	London	NW6 1BA	Freehold	Jan-19	External	Block	23		£226,660	£307,200	**£5,750,000**
17 Inglewood Road	West Hampstead	London	NW6 1QT	Freehold	Jan-19	External	Block	11		£0	£181,260	**£2,915,000**
3 Inglewood Road	West Hampstead	London	NW6 1QT	Freehold	Jan-19	External	Block	11		£32,916	£168,000	**£2,775,000**
152 Broadhurst Gardens	West Hampstead	London	NW6 3BH	Freehold	Jan-19	External	Block	15		£174,565	£180,420	**£3,100,000**
10 Canfield Gardens	West Hampstead	London	NW6 3JS	Freehold	Jan-19	External	Block	16		£72,972	£217,272	**£3,600,000**
14 Greencroft Gardens	West Hampstead	London	NW6 3LS	Freehold	Jan-19	External	Block	9		£58,056	£112,620	**£4,000,000**
110 Greencroft Gardens	West Hampstead	London	NW6 3PH	Freehold	Jan-19	External	Block	15		£96,763	£187,500	**£3,500,000**
Avenue House	St Johns Wood	London	NW8 7AX	Freehold	Jan-19	External	Block	41		£23,104	£860,160	**£23,685,000**
Filton Court	New Cross	London	SE14 5DL	Freehold	Oct-18	External	Individual	3		£41,814	£41,214	**£835,000**
Harrison & Francis Court	New Cross	London	SE14 5RU	Freehold	Jan-19	External	Block	40		£570,507	£579,360	**£10,750,000**
Chesterfield Lodge	Upper Norwood	London	SE19 3EX	Freehold	Jan-19	External	Block	11		£127,260	£126,900	**£3,550,000**
Meredith Mews	Brockley	London	SE4 2SL	Leasehold	Oct-18	External	Individual	2		£18,840	£47,760	**£1,055,000**
Bertha Neubergh House	Camberwell	London	SE5 9LW	Freehold	Oct-18	External	Block	22		£334,596	£332,673	**£7,500,000**
Stannard Hall	Camberwell	London	SE5 9RF	Freehold	Jan-19	External	Block	54		£491,398	£615,600	**£8,850,000**
Eltham Hill	Eltham	London	SE9 5ED	Freehold	Jan-19	External	Block	6		£60,000	£61,200	**£1,431,000**
Kingsground	Eltham	London	SE9 5HD	Freehold	Jan-19	External	Block	6		£60,000	£82,800	**£1,500,000**
Aegellus	Colnbrook	London	SL3 0HR	Freehold	Oct-18	External	Block	17		£214,944	£228,615	**£3,800,000**

Akelius Residential Ltd
Whole UK Stock Valuation at 31 December 2018

allsop

Property	Location	City	Postcode	Tenure	Date of inspection	Type of inspection	Valuation type	Total Residential units	Total commercial units	Total Passing rent (pa)	Estimated Rental Value (pa)	Fair Value 31 -Dec-18
27 Cedar Road	Sutton	London	SM2 5FL	Freehold	Jan-19	External	Block	31		£222,216	£281,400	**£3,750,000**
Hillgate Place	Clapham	London	SW12 9ES	Leasehold	Oct-18	External	Individual	14		£321,983	£339,084	**£9,375,000**
68 Arodene Road	Brixton	London	SW2 2BH	Freehold	Jan-19	External	Development	11		£0	£130,500	**£2,000,000**
George West House	Clapham	London	SW4 0QL	Freehold	Jun-18	Internal	Development	0	1	£0	£0	**£19,200,000**
Viney Court	Clapham	London	SW4 8BH	Freehold	Dec-18	Internal	Block	20		£298,524	£469,467	**£9,985,500**
117 Warwick Road	Earls Court	London	SW5 9EZ	Freehold	Jan-19	External	Block	20		£0	£355,200	**£4,500,000**
18 West Cromwell Rd	Earls Court	London	SW5 9QJ	Freehold	Jan-19	External	Block	12		£26,000	£186,240	**£3,000,000**
Penywern Road	Earls Court	London	SW5 9SX	Freehold	Sep-18	Internal	Block	9		£221,788	£222,180	**£5,750,000**
16 & 18 Warwick Road	Earls Court	London	SW5 9UD	Freehold	Jan-19	External	Block	23		£22,880	£221,640	**£5,700,000**
Exeter Mews	Fulham	London	SW6 1PW	Freehold	Jan-19	External	Block	10	1	£224,280	£255,100	**£6,500,000**
Walker House	Wandsworth	London	SW8 4TS	Freehold	Jan-19	External	Block	19		£259,452	£256,800	**£5,000,000**
Salisbury Pl & Sycamore Hse	Camberwell	London	SW9 6UN	Leasehold	Oct-18	External	Individual	27		£734,474	£777,240	**£19,830,000**
115-121 Uxbridge Road	Hampton	London	TW12 1SL	Freehold	Jan-19	External	Block	35		£265,692	£331,440	**£7,550,000**
Walsingham House	Twickenham	London	TW2 5BY	Freehold	Jan-19	External	Block	5		£86,604	£81,600	**£2,000,000**
Sovereign Court	Hounslow	London	TW3 3GB	Freehold	Jan-19	External	Block	97	1	£918,730	£1,098,876	**£18,450,000**
Osterley Mansions	Osterley	London	TW7 4LJ	Freehold	Jan-19	External	Block	10		£157,908	£165,900	**£3,000,000**
Churchill House	Yiewsley	London	UB7 7RW	Freehold	Jun-17	Internal	Block	12		£112,644	£129,600	**£2,375,000**
49 St Quintin Avenue	North Kensington	London	W10 6NZ	Freehold	Jan-19	External	Block	17		£203,737	£235,200	**£4,600,000**
50-52 St Quintin Avenue	North Kensington	London	W10 6PA	Freehold	Jan-19	External	Block	38		£448,552	£560,400	**£10,700,000**
65 Argyle Road	West Ealing	London	W13 0LW	Freehold	Jan-19	External	Block	8		£74,880	£93,300	**£2,017,500**
35 Argyle Road	West Ealing	London	W13 0LW	Freehold	Jan-19	External	Block	8		£66,780	£102,840	**£2,025,000**
12 Eccleston Road	West Ealing	London	W13 0RL	Freehold	Jan-19	External	Block	7		£53,280	£66,420	**£1,057,500**
12 Argyle Road	West Ealing	London	W13 8AA	Freehold	Jan-19	External	Block	8		£75,960	£101,400	**£2,100,000**
Stirling Court	West Ealing	London	W13 8AB	Leasehold	Oct-18	External	Block	16		£227,791	£262,860	**£5,650,000**
27 Seaford Road	West Ealing	London	W13 9HP	Freehold	Jan-19	External	Block	5		£37,800	£63,600	**£900,000**
Cornwall Mansions	West Kensington	London	W14 0HE	Freehold	Jan-19	External	Block	13		£221,672	£222,300	**£4,400,000**
Leigh Court	West Kensington	London	W14 8RL	Freehold	Jan-19	External	Development	0	1	£0	£0	**£19,500,000**
51 Talgarth Road	West Kensington	London	W14 9DD	Freehold	Jan-19	External	Block	14		£95,460	£144,420	**£2,450,000**
59 Talgarth Road	West Kensington	London	W14 9DD	Freehold	Jan-19	External	Block	12		£87,096	£125,400	**£2,150,000**
89 Gloucester Place	Marylebone	London	W1U 6JG	Freehold	Jan-19	External	Block	17		£310,500	£334,200	**£8,000,000**
Westcott Park	Acton	London	W3 6YG	Leasehold	Oct-18	External	Block	16		£222,736	£220,200	**£4,250,000**
129A Greenford Avenue	Hanwell	London	W7 1HA	Freehold	Jan-19	External	Block	9		£38,940	£72,300	**£1,200,000**
53 Grosvenor Road	Hanwell	London	W7 1HR	Freehold	Jan-19	External	Block	5		£21,180	£51,780	**£850,000**
33 Croxley Road	Kilburn	London	W9 3HH	Freehold	Jan-19	External	Block	10		£100,144	£126,300	**£2,050,000**
Croxley Road	Kilburn	London	W9 3HJ	Freehold	Jan-19	External	Block	9		£109,832	£113,700	**£2,300,000**
286 Shirland Road	Kilburn	London	W9 3JH	Freehold	Jan-19	External	Development	3		£0	£69,600	**£1,850,000**
Saltram Crescent	Kilburn	London	W9 3JS	Freehold	Jan-19	External	Block	14		£157,620	£187,200	**£3,450,000**
Abbeydale	Harlow	Essex	CM17 9QE	Leasehold	Oct-18	External	Individual	6		£57,360	£57,360	**£1,350,000**
Oldfield Court	St Albans	Herts	AL1 3XW	Freehold	Oct-18	External	Block	11		£146,370	£149,100	**£2,900,000**
Lambert Court	Bushey	Herts	WD23 2HL	Freehold	Dec-16	Internal	Block	52		£609,298	£678,900	**£13,000,000**
26 & 28 Upton Road	Watford	Herts	WD18 0JF	Freehold	Jan-19	External	Block	27		£127,800	£228,000	**£3,100,000**
Landau	Welwyn Garden City	Herts	AL7 2QA	Freehold	Oct-18	External	Block	32		£420,863	£432,984	**£7,625,000**
Welford House	Purley	Surrey	CR8 2PD	Freehold	Jan-19	External	Block	23		£242,430	£257,040	**£5,100,000**
TOTAL								**2244**	**20**	£27,061,522	£37,414,090	**£765,303,625**

PRIVATE & CONFIDENTIAL
www.cushmanwakefield.com

Valuation Report

Prepared on behalf of

AKELIUS

Residential Portfolio – 76 assets
Paris Area
France

Valuation Date : 31st December 2018
Report Date : 21 March 2019

Réf. CW5-19/0023.



Cushman & Wakefield Valuation France
Tour Opus 12 – 77 Esplanade du Général de Gaulle
92081 Paris La Défense Cedex

Contents

1 Terms of instruction, Valuation, Disclosure and Confidentiality 3

1.1 Terms of instruction 3
1.2 Bases of valuation – Fair Value 5
1.3 Inspection 6
1.4 Report Format 6
1.5 Assumptions 6
1.6 Sources of information 7
1.7 Valuation Conclusion 8
1.8 Disclosure and confidentiality 8

2 Presentation of the Portfolio 9

2.1 Location and Areas 9

3 Valuation Methodology 11

3.1 Preliminary comment 11
3.2 Tenancy Schedule analysis and Market Rent 11
3.3 Capitalisation methodology 12
3.4 Discounted cash flow methodology 12
3.5 Comparison methodology 14
3.6 Purchaser's costs 14
3.7 Difference between Akelius' and Cushman & Wakefield valuations 15

4 Appendices 16

A. Valuation conditions and Assumptions 17
B. Definitions of bases of valuations 21
C. Summary Table 24

AKELIUS FRANCE
67 boulevard Haussmann
75008 Paris
France

Nom : Philippe DORION
Email : philippe.dorion@cushwake.com
Tél : +33 (0) 1 41 02 71 33
No/Ref. CW5-19/0023.

For the attention of: Sir Matthias NATERSKI

Paris La Défense, the 21 March 2019

Client : AKELIUS FRANCE

Property : Portfolio comprising 76 Residential assets located in France – Paris Area

Valuation Date : **31st December 2018**

Purpose of Valuation : Inclusion in a Prospectus, which is to be published by Akelius Group pursuant to a Public Offering of shares.

1 Terms of instruction, Valuation, Disclosure and Confidentiality

1.1 Terms of instruction

Our appointment

In accordance with our Valuation contract, dated 1st February 2019, we have prepared a valuation report regarding the above Properties "Portfolio comprising 76 Residential assets located in France – Paris Area" for the Purpose set out above.

In accordance with the Engagement Letter signed between Akelius France and Cushman & Wakefield Valuation France, we have valued the properties listed in section 2 owned by Akelius France (the "Client") and referred to in the appendices, in order to advise you of our opinion of the Fair Value of the freehold interests in each of the properties.

Purpose

This valuation is required for inclusion in a Prospectus, which is to be published by Akelius Group pursuant to a Public Offering of shares.

Valuation date

We have prepared a valuation report of the above Properties, as at **31st December 2018**.

Asset Value Approach

The values are provided on an asset by asset basis and we have not reflected any impact for portfolio premium or lotting.

Status of Valuer

We confirm that we have sufficient current knowledge of the relevant markets, and the skills and understanding to undertake the valuation competently.

We confirm that we have undertaken the valuations acting as an External Valuer, as defined by the RICS Red Book, qualified for the purpose of the valuation. However, we are not acting as External valuer as defined by the AIFMD.

Cushman & Wakefield Valuation France's relationship with the Client

Cushman & Wakefield Valuation France has no other previous involvement with Akelius France before 2019.

Conflict of Interest

We are not aware of any potential conflict of interest in accepting the instruction. Cushman & Wakefield Valuation France is a wholly owned subsidiary of Cushman & Wakefield Group. Cushman & Wakefield's financial year end is 31 December. We anticipate that the proportion of fees payable by Akelius France to the Cushman & Wakefield Group in the financial year to 31 December 2019 will remain at less than 5%.

Cushman & Wakefield Valuation France involvement in portfolio in the previous 12 months

We do not consider that any conflict arises in preparing the advice requested.

Limitation of Responsibility

The cap on Cushman & Wakefield Valuation France's liability is mentioned in clause 11.4 of the Engagement Letter.

Cushman & Wakefield Valuation France's total aggregate liability to the Client or to any other party entitled to rely on the Valuation Report, arising out of, under or in connection with this Engagement shall be limited to an aggregate sum not exceeding the lesser of €1 million or 10% of the Market Value of the Engagement Property.

Where the Services relate to more than one property, C&W's maximum liability in respect of an individual property shall be in the same proportion to the total aggregate liability as such individual property's reported value is to the aggregate reported value.

Governing Law and Dispute Resolution

As mentioned in clause 21. Of the Engagement Letter, each engagement and any dispute or claim arising out of or in connection with it or its subject matter (including non-contractual disputes or claims) are governed by and shall be construed in accordance with French law. The parties submit to the exclusive jurisdiction of the French courts for all purposes relating to and in connection with each Engagement and any such dispute or claim.

Compliance with Valuation Standards

We confirm that the valuations have been prepared in accordance with:

- The appropriate sections of the Valuation Standards ("VS") contained within the RICS Valuation – Global Standards – July 2017 (the "Red Book"), which incorporate the International Valuation Standards.
- and in accordance with the Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, 5th edition (March 2017), for local market practice.

We confirm that this valuation may be subject to an external examination, in line with current practice and the recommendations of the RICS. We confirm that Cushman & Wakefield Valuation France is registered as 'Regulated by RICS'.

The valuations are compliant with the International Valuation Standards, and are in accordance with paragraphs 128 to 130 of ESMA (European Securities and Markets Authority) update of the Committee of European Securities Regulators' (CESR) recommendations for the consistent implication of the European Commission Regulation (EC) no. 809/2004 implementing the Prospectus Directive.

1.2 Bases of valuation – Fair Value

Our opinion of the Fair Value of the properties has been primarily derived using comparable recent market transactions on arm's length terms.

In accordance with your instructions, we have undertaken our valuations on the following bases:

- **Fair Value (FV)**

Our valuation is subject to our standard valuation Terms, Conditions and Assumptions, which are included in Section 4. Where appropriate, you have confirmed that our Assumptions are correct as far as you are aware. In the event that any of our Assumptions prove to be incorrect then our valuations should be reviewed.

We have set out the definitions of the above bases of valuation in Section 4.

Definition of Fair Value

The Value of the property has been assessed in accordance with the definition of the Fair Value stated in IFRS 13 as "the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date".

The Market Value defined below generally matches the Fair Value defined in IFRS Standards, and particularly in IFRS 13.

Definition of Market Value

Thus, the Market Value of the property has been assessed in accordance with the definition of Market Value contained within the Red Book, and according to French market practice. The term "Market Value" means: "The estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion".

In undertaking our valuations on the basis of Market Value we have applied the conceptual framework which has been settled by the International Valuation Standards Committee (which is included in Appendix B) and according to French market practice. The RICS considers that the application of the Market Value definition provides the same result as Open Market Value, a basis of value supported by previous editions of the Red Book.

We have set out the definitions of the above bases of valuation in Section 4 of this Valuation Report.

Compliance with IFRS 13 Standards

We confirm that the appraisal has been performed in accordance with the principles of IFRS 13:

- We have appraised the highest and best use of each asset,
- We have performed the valuation primarily using three methodologies that we have considered appropriate due to the nature of the subject assets: the capitalization methodology, the Discounted Cash Flow (DCF) methodology and the comparison approach. These methodologies are described in section 3 of this report.

1.3 Inspection

Valuations on desktop basis

Cushman & Wakefield Valuation France has been instructed to value on the basis of Fair/Market desktop valuations without inspections as at valuation date, in accordance with the Valuation contract, dated 1st February 2019.

A desktop valuation is not intended to be and must not be relied upon as a substitute for the valuation conclusions that would be reached by Cushman & Wakefield following a full valuation with inspection commissioned and carried out on Cushman and Wakefield's standard terms and conditions. Such conclusions may be materially different.

The accuracy of a desktop valuation is totally dependent on the adequacy and accuracy of the information supplied and the assumptions made. If such information or assumptions prove to be incorrect or inadequate this could have an adverse impact on our opinion of value.

If any circumstances surrounding the property change between the issue of this desktop overview and the completion of a formal valuation report, we must be advised of such a change as soon as possible so we can reconsider our desktop opinion.

1.4 Report Format

The appendice C to this Valuation Report comprises our valuations synthesis (split by asset).

As agreed with our client and as mentioned in our engagement letter, our mission does not include provision of any detailed report per asset.

1.5 Assumptions

In undertaking our valuations, we have made a number of Assumptions and have relied on certain sources of information. Where appropriate, Akelius France has confirmed that our Assumptions are correct so far as they are aware. In the event that any of these Assumptions prove to be incorrect then our valuations should be reviewed. The Assumptions we have made for the purposes of our valuations are included in Appendix A of this Valuation Report.

1.6 Sources of information

Akelius France has provided us with the following documents related to this valuation, that we have taken into account:

- Updated tenancy schedules as at 31st December 2018,
- CAPEX to be paid after 31st December 2018: 5-year Business Plan.
- Estimated non recoverable charges ratio of € 9.50/sqm to be considered for each asset,
- Property tax.

Akelius France has also provided us with other documents ("dataroom documents") related to this valuation (title deeds, not exhaustive leases, environmental surveys, etc.). Considering the timeframe and the large amount of documents, we have not taken into account these documents. If the reading and analysis of these documents were to be taken into account, then our valuation could be reviewed and potentially modified.

We have especially not been provided with the following documents:

- Floor areas certified by a land surveyor ("géomètre expert"),
- Accurate non recoverable charges per asset,
- Detailed renovation plan description on each asset.

We have assumed that the information provided to us in respect of the properties is both complete and correct. We have assumed that details of all matters likely to affect value have been made available to us and that the information is correct and up to date.

1.7 Valuation Conclusion

Cumulative Fair Value of the properties

We are of the opinion that the cumulative Fair Value of the Freehold and Leasehold interests in the properties included in the portfolio mentioned above, subject to the existing tenancies, as at 31st December 2018 subject to the Assumptions and comments in this Report and the Appendices is:

€ 408 700 000 Exclusive

(Four hundred and eight million seven hundred thousand Euros,

exclusive of purchaser's costs)

In line with your instructions, we have reported a figure before deduction of purchasers' costs as outlined in section 3.5 above.

See Appendix C for the valuation synthesis (summary table).

1.8 Disclosure and confidentiality

The contents of this Valuation Report and Appendices are confidential to the party to whom they are addressed for the specific purpose to which they refer and are for their use only. Consequently, and in accordance with current practice, no responsibility is accepted to any party in respect of the whole or any part of their contents. Before this Valuation Report, or any part thereof, is reproduced or referred to, in any document, circular or statement, and before its contents, or any part thereof, are disclosed orally or otherwise to a third party, the valuer's written approval as to the form and context of such publication or disclosure must first be obtained.

Such publication or disclosure will not be permitted unless, where relevant, it incorporates adequate reference to the Special Assumptions and/or Departures from the RICS Valuation Standards referred to herein. For the avoidance of doubt, such approval is required whether or not Cushman & Wakefield Valuation France or any related companies is referred to by name and whether or not the contents of our Report are combined with others.

Yours faithfully,

Philippe DORION, MRICS
Deputy Head of Valuation France
International Partner
RICS Registered Valuer

2 Presentation of the Portfolio

2.1 Location and Areas

The French assets valued by Cushman & Wakefield Valuation France are located at the following addresses:

Number	Cost center number	Country	Cost center name	Unit type	Sub region	Zip Code	Street name
1	6301	France	175 Championnet	Apartment	Paris	75018	175 rue Championnet
2	6302	France	28 Hermel	Apartment	Paris	75018	28 rue Hermel
3	6303	France	12 Antin	Apartment	Paris	75009	12 rue Cité d'Antin
4	6304	France	101 La Fayette	Apartment	Paris	75010	101 rue La Fayette
5	6305	France	6 Eboué	Apartment	Paris	75012	6 place Félix Eboué
6	6306	France	71 Auriol	Apartment	Paris	75013	71 boulevard Vincent Auriol
7	6307	France	303 Saint Antoine	Apartment	Paris	75011	303 rue du Faubourg Saint-Antoine
8	6308	France	5 Clos	Apartment	Paris	75020	5 rue du Clos
9	6309	France	43b Carnot	Apartment	Hauts-de-Seine	92100	43 bis rue Carnot
10	6310	France	14 Affre / St Bruno	Apartment	Paris	75018	14 rue Affre
11	6311	France	8 Boinod	Apartment	Paris	75018	8 rue Boinod
12	6312	France	119 Ivry	Apartment	Paris	75013	119 avenue d'Ivry
13	6313	France	3b Capron	Apartment	Paris	75018	3 bis rue de Capron
14	6314	France	11b Amiral Mouchez	Apartment	Paris	75013	11 bis rue de l'Amiral Mouchez
15	6315	France	22 Entrepots	Apartment	Seine-Saint-Denis	93400	22 rue des Entrepots
16	6316	France	36 Artois	Apartment	Paris	75008	36 rue d'Artois
17	6317	France	3 Tandou	Apartment	Paris	75019	3 rue Tandou
18	6318	France	16 Manin	Apartment	Paris	75019	16 rue Manin
19	6319	France	13 Hermet	Apartment	Seine-Saint-Denis	93400	13 rue l'Hermet
20	6320	France	61 Didot	Apartment	Paris	75014	61 rue Didot
21	6321	France	14 Parc	Apartment	Val-de-Marne	94140	14 rue du Parc
22	6322	France	25 M.Arnoux	Apartment	Hauts-de-Seine	92120	25 rue Maurice Arnoux
23	6323	France	10 Imp. La Defense	Apartment	Paris	75018	10 impasse de la Defense
24	6324	France	4 Gambetta	Apartment	Paris	75020	4 passage Gambetta
25	6325	France	5 David d'Angers	Apartment	Paris	75019	5 rue David d'Angers
26	6326	France	23 Rosiers	Apartment	Seine-Saint-Denis	93400	23 rue des Rosiers
27	6327	France	207 Jean-Jaures	Apartment	Seine-Saint-Denis	93300	207 avenue Jean-Jaures
28	6328	France	2b Verdun	Apartment	Val-de-Marne	92400	2 bis avenue de Verdun
29	6329	France	11 Rue de Vincennes	Apartment	Seine-Saint-Denis	93100	11 rue de Vincennes
30	6330	France	37 Capitaine Glarner	Apartment	Seine-Saint-Denis	93400	37 avenue du Capitaine Glarner
31	6331	France	16 Olivier Métra	Apartment	Paris	75020	16 ter rue Olivier Métra
32	6332	France	12 Nil	Apartment	Paris	75002	12 rue du Nil
33	6333	France	82 Meaux	Apartment	Paris	75019	82 rue de Meaux
34	6334	France	71 Mouzaia	Apartment	Paris	75019	71 rue de Mouzaia
35	6335	France	23 Guynemer	Apartment	Hauts-de-Seine	92600	23 rue Georges Guynemer
36	6336	France	6 Polonceau	Apartment	Paris	75018	6 rue Polonceau
37	6337	France	35 La Villette	Apartment	Paris	75019	35 rue de la Villette
38	6338	France	27 Voltaire	Apartment	Seine-Saint-Denis	93400	27 rue Voltaire
39	6339	France	1-3 Borrégo	Apartment	Paris	75020	1-3 rue Borrégo
40	6341	France	27 Douai	Apartment	Paris	75009	27 rue de Douai

Number	Cost center number	Country	Cost center name	Unit type	Sub region	Zip Code	Street name
41	6343	France	19 Sevin	Apartment	Val-de-Marne	94800	19 rue Sevin
42	6352	France	6 Colomb	Apartment	Val-de-Marne	94200	6 rue Christophe Colomb
43	6353	France	78 Nollet	Apartment	Paris	75017	78 rue Nollet
44	6354	France	3 Hugo	Apartment	Hauts-de-Seine	92600	3 rue Victor Hugo
45	6355	France	249 Charenton	Apartment	Paris	75012	249 rue de Charenton
46	6356	France	17 Jessaint	Apartment	Paris	75018	17 rue Jessaint
47	6357	France	2 Pasteur	Apartment	Hauts-de-Seine	92110	2 rue Pasteur
48	6358	France	58 Camélias	Apartment	Val-de-Marne	94140	58 rue des Camélias
49	6359	France	52 Carrière	Apartment	Paris	75018	52 rue Eugène Carrière
50	6360	France	87 Maraichers	Apartment	Paris	75020	87 rue des Maraichers
51	6361	France	69 Sebastopol	Apartment	Paris	75002	69 boulevard Sebastopol
52	6362	France	115 Roquette	Apartment	Paris	75011	115 rue de la Roquette
53	6363	France	4 Cité Industrielle	Apartment	Paris	75011	4 cité Industrielle
54	6364	France	7 Tintoret	Apartment	Hauts-de-Seine	92600	7 rue Tintoret
55	6365	France	53 Dunois	Apartment	Paris	75013	53 rue Dunois
56	6366	France	70 Flandre	Apartment	Paris	75019	70 avenue de Flandre
57	6367	France	6 Orme	Apartment	Paris	75019	6 rue de l'Orme
58	6368	France	7 Sainte Genevieve	Apartment	Paris	75005	7 rue de la Montagne Sainte Genevieve
59	6369	France	18 Eglise	Apartment	Hauts-de-Seine	92200	18 rue de l'Eglise
60	6370	France	10 Borey	Apartment	Paris	75020	8-10 rue Elisa Borey
61	6371	France	11 Faubourg Saint-Denis	Apartment	Paris	75010	11 rue du Faubourg Saint-Denis
62	6372	France	186 Saint Denis	Apartment	Paris	75002	186 rue Saint Denis
63	6373	France	3 Moulin des Près	Apartment	Paris	75013	3 passage du Moulin des Près
64	6374	France	30 Champs	Apartment	Hauts-de-Seine	92600	30 rue des Champs
65	6375	France	60 Louis Bertrand	Apartment	Val-de-Marne	94200	60 rue Louis Bertrand
66	6376	France	84 Sergent Bobillot	Apartment	Seine-Saint-Denis	93100	84 rue Sergent Bobillot
67	6377	France	3 Petit Modele	Apartment	Paris	75013	3 impasse du Petit Modèle
68	6378	France	27 Clément	Apartment	Hauts-de-Seine	92100	27 rue Jean-Baptiste Clement
69	6379	France	75 Maraichers	Apartment	Paris	75020	75 rue des Maraichers
70	6380	France	33 Lamarck	Apartment	Paris	75018	33 rue Lamarck
71	6381	France	37 Ney	Apartment	Paris	75018	37 boulevard Ney
72	6383	France	202 Faubourg St Martin	Apartment	Paris	75010	202 rue du Faubourg Saint-Martin
73	6384	France	19 Tanger	Apartment	Paris	75019	19 rue de Tanger
74	6385	France	45 Servan	Apartment	Paris	75011	45 rue Servan
75	6386	France	16 Baron	Apartment	Paris	75018	16 rue Baron
76	6392	France	12 Abreuvoir	Apartment	Haut-de-Seine	92110	12 rue de l'Abreuvoir

3 Valuation Methodology

3.1 Preliminary comment

We have valued each property by retaining three methodologies:

- Capitalisation Methodology,
- Discounted Cash Flow Methodology,
- Comparison Methodology.

Our valuation calculations have been undertaken using an in-house Excel calculation model developed internally by Cushman & Wakefield Valuation France which appropriately reflects local market norms, practices and convention.

The Fair Value retained for each property is the value we consider most suitable for the property, taking into account the current occupancy and the condition of the properties.

3.2 Tenancy Schedule analysis and Market Rent

Gross rents

Gross rents taken into account are the rents which are currently payable under the terms of the leases, exclusive of rental costs.

Non recoverable charges

We have then deducted from gross rents non recoverable charges:

- Average ratio of € 9.50/sqm, given by Akelius (on all assets),
- Property tax (varying on every asset), communicated by Akelius.

Net Rents

Outcoming nets rents are taken into account in our calculations (Capitalisation and Discounted Cash Flow Methodologies).

Lease types

Leases specificities (“Loi de 89”, “Loi de 48”, subsidised housing, etc.) have been taken into account in our approach.

Market rent

As most of the assets will benefit from a renovation plan in a near future, we have estimated a market rent taking into account the contemplated standard of the assets.

3.3 Capitalisation methodology

To apply this methodology, we first split the analysis between rented areas and vacant areas.

For rented areas

For renovated flats, we capitalise the net passing rent (generally close to the Market Rent), at a yield which reflects the quality of the property and the situation of the asset. The retained yield is chosen by comparison with the yields analysed from the transactions available and the most recent yield possible.

For non renovated flats, we capitalise the Market Rent after renovation works (generally noticeably higher than the net passing rent) and deduct a discounted loss of income for an estimated period (1 to 5 years).

For vacant areas

We capitalise the Market Rent of vacant areas at the valuation date. The shortfall is then deducted during the renovation and relocation period.

Multi-annual Programme of works

We also deduct all of the renovations works projected by Akelius over the 5 coming years (renovation and major maintenance).

Conclusion

In all cases, the net initial yield (or reversionary yield) is calculated by dividing the net passing rent (or market rent), by the Fair Value inclusive of purchaser's costs.

For the whole property, the initial yield is adjusted in line with the market, allowing us ensure that values do not reflect net initial yields which are too low (for under-rented properties) or too high.

3.4 Discounted cash flow methodology

General methodology

We estimate the Market Value of the properties by discounting the potential cash flows generated over a certain period of time. The cash flows include incomes (rents), expenses, anticipated works and the estimated value of the property at the exit date of the analysis (residual value).

The future cash flows are estimated by applying assumptions in respect of the end leases, an amount of refurbishment works in case of departure, a marketing period or shortfall (necessary period to find a new tenant).

Costs and expenses are estimated using transmitted data for the properties and our knowledge of current market practice.

Duration of DCF

We have retained a 10-year duration.

Indexation

We have retained the following indexation of rents (French IRL):

- 1.50% per year.

Concerning Market rent inflation, we have retained the following rate:

- 0.50% per year from year 1 to 5,
- 0.75% per year from year 6 onwards.

Multi-annual Programme of works

We deduct all of the renovations works projected by Akelius over the 5 coming years (renovation and major maintenance).

When necessary, we have also made our own estimations for the years 6 to 10.

Estimation of the discount rate

The discount rate is estimated by the valuer using the WACC approach and looking at the risk premium over a risk free return rate.

We here note the IVSC definition of the discount rate: “A rate of return to convert a monetary sum, payable or receivable in the future, into present value. Theoretically it should reflect the opportunity cost of capital, i.e., the rate of return the capital can earn if put to other uses having similar risk”.

When estimating a property using a DCF approach, it is necessary to have a coherent balance between the estimated projected cash flows and the discount rate applied to these streams to achieve a relevant result.

The duration of a cash flow, the speculative or conservative type of scenario envisaged, as well as the hypotheses concerning the evolution of the future cash flows (indexations, market rental growth), can lead to very different results for the same building when using an unvarying discount rate. This should not be considered as a limitation to this methodology, but instead one of its principle strengths: the ability to consider the sensitivity of the value depending on potential future events.

The WACC is based on an estimate of the level of return on equity required by investors for certain types of assets as well as the cost of debt necessary for the acquisition. This discount rate is an estimation of the IRR without taking into account the debt leverage that the acquirer obtains.

This concept is essential when determining the discount rates, insofar as the prices of market transactions which follow not only the supply/demand relationship but also directly from the return on equity expected by investors as well as the cost of debt necessary to acquire the assets.

The real estate market is organized around several types of Companies and investors that are clearly identified. This has enabled further comprehension of the required levels of return on equity depending on the type of asset and the nature of the Companys interested in acquiring them.

Depending on the type of asset and the market conditions at the date of valuation, the Valuer identifies the potential acquirers of a property and then takes into consideration the costs from a normative debt structure.

We have retained the following parameters to estimate the discount rates of the properties:

Level of risk		Low	Average	Average+	High
Purchaser's strategy		Core	Core +	Value-Added	Opportunistic
Type of Purchaser		Core Funds	SCPI/OPCI	SIIC	Speculative Funds
Interest Rate		1,50%	2,00%	2,50%	3,00%
LTV		30%	50%	60%	70%
Leverage IRR		6%	9%	12%	20%
WACC		4,65%	5,50%	6,30%	8,10%
Discount Rate	from	**3,50%**	**5,00%**	**6,25%**	**7,50%**
	to	**5,00%**	**6,25%**	**7,50%**	**12,00%**
Risk Free Rate		0,75%	0,75%	0,75%	0,75%
Average OAT 10 years (last 6 months)					
Risk Premium	from	2,75%	4,25%	5,50%	6,75%
	to	4,25%	5,50%	6,75%	11,25%

The discount rate estimated through the WACC approach is also compared to a risk free rate to ensure that the risk premium appears sufficient.

3.5 Comparison methodology

This valuation approach is based on comparable recent market transactions on arm's length terms (€/sqm ratios outputs).

The retained ratios for comparison are based on renovated areas. We then deduct the renovation CAPEX budgeted over the 5 coming years.

As market transactions are mostly on single vacant flats, we may have retained two kinds of discounts when considering the valuation of an asset including various lots: one for occupancy and a second one for block sale.

3.6 Purchaser's costs

Valuers, as members of AFREXIM, adopted fixed Market Value purchaser's costs at 6.20%, for all types of buildings, regardless of the Market Value level.

From 01/03/2014 a financial law has been passed (article 77 of "loi de finances 2014" n°2013-1278) which permits local governments to increase, on a temporary basis, the rate of transfer costs above the existing rate of 3.80%, up to a limit of 4.50%. Since the 1st of January 2015, the increase in the purchasers' costs has become permanent and now covers almost all departments.

Consequently, for the assets that are situated in the areas where it has been voted to increase the rate of transfer tax, the purchasers' costs amount to 6.90% of the market value.

Since the 1st January 2016, an additional tax of 0.60% has been adopted for office, retail, hotel assets (but not for residential assets) located in Ile-de-France region only. In our valuation, this tax has been added (on an asset value proportion basis) to the total amount of transfer costs applied to the asset.

For properties completed for less than 5 years, transactions are subject to reduced purchaser's costs (TVA immobilière). In this case, valuers adopt usually 1.80%. According to information provided, only one asset in the portfolio is eligible for such reduced purchaser's costs.

We have applied these purchaser's costs to the acquisition amount and to the resale value (DCF methodology) of all the properties valued in this portfolio.

3.7 Difference between Akelius' and Cushman & Wakefield valuations

Akelius' internal Q4 2018 valuation sums to approximately k€ 380 200. Cushman & Wakefield's corresponding desktop valuation sums to around k€ 408 700.

There can be a number of different explanations for this difference. The most plausible explanations are:

- C&W has done a desktop valuation while Akelius does an internal valuation. In valuations carried out without inspection there might be significant matters of which C&W are not aware of with regard to the physical attributes of the properties or the nature of their locations.
- Difference in opinion regarding the costs for maintenance and property care.
- Difference in opinion regarding exit yield.
- Differences in assumptions regarding long term vacancy rates, void periods and capital expenditures etc.

4 Appendices

A. Valuation conditions and Assumptions 17
B. Definitions of bases of valuations 21
C. Summary Table 24

A. Valuation conditions and Assumptions

These are the conditions and Assumptions upon which our valuations and reports are normally prepared and form an integral part of our appointment together with our related Engagement Letter and CUSHMAN & WAKEFIELD Terms and Conditions. Unless otherwise referred to in this Valuation Report these conditions and Assumptions apply to the valuation(s) that are the subject of this Valuation Report. We have made certain Assumptions in relation to facts, conditions or situations affecting the subject of, or approach to, our valuations that we have not verified as part of the valuation process but rather, as referred to in the Glossary to the RICS Valuation Standards (Red Book), have treated as "a supposition taken to be true". In the event that any of these Assumptions prove to be incorrect then our valuation(s) will need to be reviewed.

Basis/Bases of Valuation

The properties have be valued on the basis/bases set out in the Engagement Letter as those terms are defined in the Schedule attached thereto.

Title

We had access to most of title deeds, but did not have time to read nor analyze these documents. Unless specifically advised to the contrary by you or your legal adviser, we have made the Assumption that titles are good and marketable and are free from rights of way or easements, restrictive covenants, disputes or onerous or unusual outgoings. We have also made the Assumption that properties are held freehold and are free from mortgages, charges or other encumbrances.

Condition of structure and services, deleterious materials

It is a condition of Cushman & Wakefield Valuation France or any related company, or any qualified employee, providing advice and opinions as to value, that the client and/or third parties (whether notified to us or not) accept that the Valuation Report in no way relates to, or gives warranties as to, the condition of the structure, foundations, soil and services.

Where a separate condition or structural survey has been undertaken and made available to us, we did not have time to look at it and have consequently not reflected the contents of the survey report in our valuations.

Condition survey has not been undertaken. We are unable to report that the property is structurally sound or is free from any defects. We have made an Assumption that the property is free from any rot, infestation, adverse toxic chemical treatments, and structural or design defects other than such as may be mentioned in our Valuation Report.

We have not arranged for investigations to be made to determine whether high alumina cement concrete, calcium chloride additive or any other deleterious material (including asbestos) have been used in the construction or any alterations in respect of the property, and therefore we cannot confirm that the property is free from risk in this regard. For the purposes of our valuation(s), we have made an Assumption that any such investigation would not reveal the presence of such materials in any adverse condition.

We have not carried out an asbestos inspection and have not acted as an asbestos inspector in completing the valuation inspection of properties. We advise that such enquiries be undertaken by a lawyer during normal pre-contract or pre-loan enquiries.

No mining, geological or other investigations have been undertaken to certify that the site is free from any defect as to foundations. We have made an Assumption that the load bearing qualities of the site of the property are sufficient to support the buildings constructed, or to be constructed thereon. We have also made an Assumption that there are no services on, or crossing the site in a position which would inhibit development or make it unduly expensive and that there are no abnormal ground conditions, nor archaeological remains present, which might adversely affect the present or future occupation, development or value of the property.

No tests have been carried out as to electrical, electronic, heating, plant and machinery equipment or any other services nor have the drains been tested. However, we have made an Assumption that all services, including gas, water, electricity and sewerage are provided and are functioning satisfactorily.

In the case of a new property, the construction of which has not been commenced or completed, or of a property built within the last ten years, we shall make the Assumption that the construction will be/has been satisfactorily completed and that it will be/has been built in compliance with National building regulations and Standards.

Goodwill

No account has been taken in our valuations of any business goodwill that may arise from the present occupation of the property.

Floor areas

We have not physically inspected the property. We have applied floor areas provided by you (Tenancy Schedule). We have not been provided with any floor areas certified by a land surveyor ("géomètre expert"). We have made an Assumption that these areas have been measured and calculated in accordance with either the current Code of Measuring Practice prepared by the Royal Institution of Chartered Surveyors and/or by the French code of measuring practice contained in the Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.

Nevertheless, should any new elements relating to the Gross area occur, following a new measurement published by a surveyor ("géomètre expert"), then our valuation should be reviewed and potentially modified.

Environmental matters

We have not made any enquiries of the relevant local authority (Mairie / Services des Prefectures for French local practice) regarding environmental matters. We have noted make any enquiries of the relevant local environmental officers regarding environmental matters including contamination and flooding. We have made enquiries of the environment agency website regarding flooding. We have had regard to any environmental summary reports which may be produced. However, we have not provided a formal environmental assessment.

However, if our enquiries or any reports indicate the existence of environmental problems without providing method statements and costings for remedial works, then we may not be able to issue a Valuation Report except on the Special Assumption that the subject property is assumed NOT to be affected by such environmental matters. In certain circumstances, the making of such a Special Assumption may be unrealistic and our Valuation Report may include a statement that we have made a Departure from the requirements of the RICS Valuation Standards. In these circumstances, our Valuation Report may include a recommendation that an investigation should be undertaken to quantify the costs and that subsequently our valuation(s) should be reviewed.

Where our enquiries lead us to believe that the property is unaffected by contamination or other environmental problems, including the risk of flooding, then, unless you instruct us otherwise, our valuation have been based on an Assumption that no contamination or other adverse environmental matters exist in relation to the property sufficient to affect value.

If the property lies within or close to a flood plain, or has a history of flooding, we have made the Assumption that building insurance is in place and available to be renewed to the current or any subsequent owner of the property, without payment of an excessive premium or excess.

Depending on the nature of the investigations made, our Valuation Report may include a statement that, in practice, a purchaser might undertake further investigations and that if these revealed contamination or other environmental problems, then this might reduce the value reported.

Statutory requirements and planning

As the valuations were made on a desktop basis, we have not made any enquiries of the relevant local authorities regarding applicable town planning.

We have made the Assumption that the buildings had been constructed in full compliance with valid town planning and building regulations approvals and that where necessary had the benefit of current Fire Risk Assessments compliant with the local requirements. Similarly, we have also made the Assumption that the property is not subject to any outstanding statutory notices as to its construction, use or occupation and that the existing use(s) of the property is/are duly authorised or established and that no adverse planning conditions or restrictions apply.

We have made the Assumption that the property complies with all relevant statutory requirements.

We assume that, if you should need to rely upon the information given about town planning matters, your lawyers would be instructed to institute such formal searches.

In instances where we have valued a property with the benefit of a recently granted planning consent or on the Special Assumption that planning consent is granted, we have made an assumption that it will not be challenged under Judicial Review.

If a planning consent is subject to Judicial Review, we must be informed and asked to reconsider our opinion of value. Advice would be required from your lawyer and a town planner, to obtain their opinion of the potential outcomes of such a Judicial Review, which we will reflect in our reconsideration of value.

Leasing

We did not have time to read all the leases and related documents provided to us.

We have made an Assumption that copies of all relevant documents have been sent to us and that they are complete and up to date.

We have not undertaken investigations into the financial strength of any tenant(s). Unless we have become aware by general knowledge, or we have been specifically advised to the contrary, we have made an Assumption that:

a) where a property is occupied under leases then the tenants are financially in a position to meet their obligations, and

b) there are no material arrears of rent or service charges, breaches of covenant, current or anticipated tenant disputes.

However, our valuation(s) reflect the market's general perception of the credit worthiness of the type of tenant(s) actually in occupation or responsible for meeting lease commitments, or likely to be in occupation.

We have also made an Assumption that wherever rent reviews or lease renewals are pending or impending, with anticipated reversionary increases, all notices have been served validly within the appropriate time limits.

Legal issues

Legal issues, and in particular the interpretation of matters relating to title and leases, may have a significant bearing on the value of an interest in property. No responsibility or liability will be accepted for the true interpretation of the legal position of our client or other parties. Where we express an opinion upon legal issues affecting the valuation, then such opinion should be subject to verification by the client with a suitable qualified lawyer. In these circumstances, we accept no responsibility or liability for the true interpretation of the legal position of the client or other parties in respect of the valuation of the property and our Valuation Report will include a statement to this effect.

Information

We have made the Assumption that the information provided by you, the Applicant and your respective professional advisers in respect of the property we have valued is both full and correct. We have made the Assumption that details of all matters relevant to value within your and their collective knowledge, such as prospective lettings, rent reviews, outstanding requirements under legislation and planning decisions, have been made available to us, and that such information is up to date.

Deduction of notional purchaser's costs

The Market Value which we have attributed to the property is the figure we consider would appear in a contract for sale, subject to the appropriate assumptions for this Basis of Value. Where appropriate, we have made an allowance in respect of stamp duty and purchaser's costs.

Taxation

No adjustment has been made to reflect any liability to taxation that may arise on disposal, nor for any costs associated with disposal incurred by the owner. Furthermore, no allowance has been made to reflect any liability to repay any government or other grants, taxation allowance or lottery funding that may arise on disposal.

Our valuation figure for each property is that receivable by the willing seller excluding VAT, if applicable.

Properties in the course of development or requiring refurbishment

We have relied upon information relating to construction and associated costs in respect of both the work completed and the work necessary for completion, together with a completion date, as advised by the owner of the property or their professional advisers.

Our valuation of a completed building has been based on an Assumption that all works of construction have been satisfactorily carried out in accordance with the building contract and specifications, current Standards and any relevant codes of practice. We have also made an Assumption that a duty of care and all appropriate warranties will be available from the professional team and contractors, which will be assignable to third parties.

Monitoring

The valuation may be subject to monitoring by the RICS under its Conduct and Disciplinary regulations.

B. Definitions of bases of valuations

Market value

Market Value as defined in Valuation Standard 3.2 of the RICS Valuation Standards ("the Red Book") and applying the conceptual framework which has been settled by the International Valuation Standards Committee (IVSC). Under VS 3.2, the term "Market Value" means "The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."

The conceptual framework settled by the IVSC is included in VS 3.2 and is reproduced below:-

a. ' the estimated amount' refers to a price expressed in terms of money payable for the asset in an arm's length market transaction. *Market value* is the most probable price reasonably obtainable in the market on the *valuation date* in keeping with the *market value* definition. It is the best price reasonably obtainable by the seller and the most advantageous price reasonably obtainable by the buyer. This estimate specifically excludes an estimated price inflated or deflated by special terms or circumstances such as atypical financing, sale and leaseback arrangements, special considerations or concessions granted by anyone associated with the sale, or any element of *special value*;

b. 'an asset should exchange' refers to the fact that the value of an asset is an estimated amount rather than a predetermined amount or actual sale price. It is the price in a transaction that meets all the elements of the market value definition at the *valuation date*;

c. 'on the *valuation date'* requires that the value is time-specific as of a given date. Because markets and market conditions may change, the estimated value may be incorrect or inappropriate at another time. The valuation amount will reflect the actual market state and circumstances as of the effective valuation date, not as of either a past or future date. The definition also assumes simultaneous exchange and completion of the contract for sale without any variation in price that might otherwise be made;

d. 'between a willing buyer' refers to one who is motivated, but not compelled to buy. This buyer is neither over eager nor determined to buy at any price. This buyer is also one who purchases in accordance with the realities of the current market and with current market expectations, rather than in relation to an imaginary or hypothetical market that cannot be demonstrated or anticipated to exist. The assumed buyer would not pay a higher price than the market requires. The present owner is included among those who constitute "the market";

e. 'and a willing seller' is neither an over eager nor a forced seller prepared to sell at any price, nor one prepared to hold out for a price not considered reasonable in the current market. The willing seller is motivated to sell the asset at market terms for the best price attainable in the open market after proper marketing, whatever that price may be. The factual circumstances of the actual owner are not a part of this consideration because the willing seller is a hypothetical owner;

f. 'in an arm's length transaction' is one between parties who do not have a particular or special relationship, eg parent and subsidiary companies or landlord and tenant, that may make the price level uncharacteristic of the market or inflated because of an element of special value. The market value transaction is presumed to be between unrelated parties, each acting independently;

g. 'after proper marketing' means that the asset would be exposed to the market in the most appropriate manner to effect its disposal at the best price reasonably obtainable in accordance with the *market value* definition. The method of sale is deemed to be that most appropriate to obtain the best price in the market to which the seller has access. The length of exposure time is not a fixed period but will vary according to the type of asset and market conditions. The only criterion is that there must have been sufficient time to allow the asset to be brought to the attention of an adequate number of market participants. The exposure period occurs prior to the *valuation date*;

h. 'where the parties had each acted knowledgeably, prudently' presumes that both the willing buyer and the willing seller are reasonably informed about the nature and characteristics of the asset, its actual and potential uses and the state of the market as of the *valuation date*. Each is further presumed to use

that knowledge prudently to seek the price that is most favourable for their respective positions in the transaction. Prudence is assessed by referring to the state of the market at the *valuation date*, not with benefit of hindsight at some later date. For example, it is not necessarily imprudent for a seller to sell assets in a market with falling prices at a price that is lower than previous market levels. In such cases, as is true for other exchanges in markets with changing prices, the prudent buyer or seller will act in accordance with the best market information available at the time;

i. 'and without compulsion' establishes that each party is motivated to undertake the transaction, but neither is forced or unduly coerced to complete it.

j. 'The concept of *market value* presumes a price negotiated in an open and competitive market where the participants are acting freely. The market for an asset could be an international market or a local market. The market could consist of numerous buyers and sellers, or could be one characterised by a limited number of market participants. The market in which the asset is exposed for sale is the one in which the asset being exchanged is normally exchanged. '

k. 'The *market value* of an asset will reflect its highest and best use. The highest and best use is the use of an asset that maximises its productivity and that is possible, legally permissible and financially feasible. The highest and best use may be for continuation of an asset's existing use or for some alternative use. This is determined by the use that a market participant would have in mind for the asset when formulating the price that it would be willing to bid. '

l. The highest and best use of an asset valued on a stand-alone basis may be different from its *highest and best use* as part of a group, when its contribution to the overall value of the group must be considered.

m. 'The determination of the highest and best use involves consideration of the following:

- to establish whether a use is possible, regard will be had to what would be considered reasonable by market participants,

- to reflect the requirement to be legally permissible, any legal restrictions on the use of the asset, eg zoning designations, need to be taken into account,

- the requirement that the use be financially feasible takes into account whether an alternative use that is physically possible and legally permissible will generate sufficient return to a typical market participant, after taking into account the costs of conversion to that use, over and above the return on the existing use. '

Market Rent

Market Rent as defined in Valuation Standard 3.3 of the Red Book. Under VS 3.3 the term "Market Rent" means 'The estimated amount for which a property, or space within a property, should lease (let) on the date of valuation between a willing lessor and a willing lessee on appropriate lease terms in an arm's-length transaction after proper marketing wherein the parties had acted knowledgeably, prudently and without compulsion.'

Whenever Market Rent is provided the "appropriate lease terms" which it reflects should also be stated.

The commentary from the Red Book is reproduced below.

a. 'The definition of Market Rent is the Market Value (MV) definition modified by the substitution of a "willing lessor" and "willing lessee" for a "willing buyer" and "willing seller", and an additional Assumption that the letting will be on 'appropriate lease terms'. This definition must be applied in accordance with the interpretive commentary of MV at VS3.2, together with the following supplementary commentary:

b. '…willing lessor and willing lessee…'

The change in the description of the parties simply reflects the nature of the transaction. The willing lessor is possessed with the same characteristics as the willing seller, and the willing lessee with the same characteristics as the willing buyer, save that the word 'price' in the interpretive commentary to MV should be changed to 'rent', the word 'sell' changed to 'let' and the word 'buy' changed to 'lease'.

c. '…appropriate lease terms…'

MR will vary significantly according to the terms of the assumed lease contract. The appropriate lease terms will normally reflect current practice in the market in which the property is situated, although for certain purposes unusual terms may need to be stipulated. Matters such as the duration of the lease, the frequency of rent reviews, and the responsibilities of the parties for maintenance and outgoings, will all impact on MR. In certain States, statutory factors may either restrict the terms that may be agreed, or influence the impact of terms in the contract. These need to be taken into account where appropriate. Valuers must therefore take care to set out clearly the principal lease terms that are assumed when providing MR.

If it is the market norm for lettings to include a payment or concession by one party to the other as an incentive to enter into a lease, and this is reflected in the general level of rents agreed, the MR should also be expressed on this basis. The nature of the incentive assumed must be stated by the valuer, along with the assumed lease terms.

MR will normally be used to indicate the amount for which a vacant property may be let, or for which a let property may re-let when the existing lease terminates. Market Rent is not a suitable basis for settling the amount of rent payable under a rent review provision in a lease, where the actual definitions and Assumptions have to be used."

C. Summary Table

AKELIUS - French property portfolio as of 2018-12-31

Owner	Cost Center Number Country	Cost Center Name	Street Name	City	CP	Number of units	Global area (residential & retail, without parking)	Floor area	Floor area/apartment	Retail & office area	Market value			Gross Initial Yield	Net Initial Yield	Gross Potential Yield	Net Potential Yield	Capitalisation Methodology											
																		Gross Rent		Unrecoverable expenses		Net Rent		Average rental value		Net Potential Income		Market Value		Average rate (on net potential income)
							sq m	sq m	sq m	sq m	K€ excl.	K€ inc.	€/sqm excl.	%	%	%	%	€/sqm/month	€/year	€/sqm/month	€/year	€/sqm/month	€/year	€/sqm/month	€/sqm/month	€/year	K€ excl.	€/sqm excl.	%
AKELIUS	6301	175 Championnet	175 rue Championnet	Paris	75018	49	1 634,25	1 549,56	31,62	84,69	14 450	15 449	8 842	2,44%	2,21%	3,40%	3,16%	19,22	376 875	-1,84	-36 178	17,37	340 697	38,23	26,76	524 701	14 660	8 970	3,12%
AKELIUS	6302	28 Hermel	28 rue Hermel	Paris	75018	52	1 256,37	1 043,28	20,06	213,09	14 400	15 405	11 462	3,74%	3,54%	4,33%	4,13%	38,24	576 453	-2,05	-30 832	36,19	545 621	45,46	44,28	667 657	14 730	11 724	4,06%
AKELIUS	6303	12 Antin	12 rue Cité d'Antin	Paris	75009	19	453,90	453,90	23,89		5 950	6 361	13 109	3,17%	2,96%	3,44%	3,22%	37,05	201 822	-2,48	-13 526	34,57	188 296	49,00	40,13	218 580	6 080	13 395	3,29%
AKELIUS	6304	101 La Fayette	101 rue La Fayette	Paris	75010	18	820,60	678,00	37,67	142,60	7 000	7 487	8 530	1,41%	1,15%	4,71%	4,45%	10,70	105 324	-1,97	-19 366	8,73	85 958	40,70	35,82	352 725	7 260	8 847	3,80%
AKELIUS	6305	6 Eboué	6 place Félix Eboué	Paris	75012	64	1 811,35	1 578,18	24,66	233,17	17 300	18 506	9 551	2,15%	1,89%	4,75%	4,49%	18,27	397 190	-2,17	-47 095	16,11	350 095	43,06	40,42	878 603	17 440	9 628	4,19%
AKELIUS	6306	71 Auriol	71 boulevard Vincent Auriol	Paris	75013	29	538,94	481,35	16,60	57,59	6 100	6 526	11 319	3,56%	3,36%	4,40%	4,19%	35,89	232 106	-2,03	-13 150	33,86	218 956	46,37	44,36	286 907	6 260	11 615	3,91%
AKELIUS	6307	303 Saint Antoine	303 rue du Faubourg Saint-Antoine	Paris	75011	50	1 108,56	960,46	19,21	148,10	13 650	14 599	12 313	3,60%	3,45%	4,03%	3,88%	39,48	525 133	-1,65	-21 949	37,83	503 183	45,60	44,20	587 964	14 030	12 656	3,86%
AKELIUS	6308	5 Clos	5 rue du Clos	Paris	75020	35	1 305,72	1 197,02	34,20	108,70	9 650	10 318	7 391	0,80%	0,59%	5,37%	5,15%	5,28	82 779	-1,41	-22 132	3,87	60 647	38,28	35,36	553 981	9 650	7 391	4,70%
AKELIUS	6309	43b Carnot	43 bis rue Carnot	Boulogne-Billancourt	92100	12	417,79	376,79	31,40	41,00	2 930	3 134	7 013	2,26%	2,02%	5,60%	5,36%	14,10	70 697	-1,47	-7 345	12,64	63 352	37,55	34,98	175 388	2 930	7 013	4,05%
AKELIUS	6310	14 Affre / St Bruno	14 rue Affre	Paris	75018	32	1 366,80	1 179,90	36,87	186,90	8 550	9 143	6 255	1,03%	0,75%	4,95%	4,70%	5,73	94 041	-1,53	-25 035	4,21	69 006	35,03	27,75	455 102	8 900	6 512	3,64%
AKELIUS	6311	8 Boinod	8 rue Boinod	Paris	75018	25	568,75	568,75	22,75		5 660	6 051	9 952	3,43%	3,19%	4,12%	3,88%	30,37	207 276	-2,06	-14 078	28,31	193 197	42,12	36,49	249 012	5 780	10 163	3,74%
AKELIUS	6312	119 Ivry	119 avenue d'Ivry	Paris	75013	14	277,12	277,12	19,79		3 000	3 207	10 826	3,09%	2,91%	3,99%	3,82%	29,81	99 126	-1,71	-5 681	28,10	93 445	44,00	38,51	128 049	3 110	11 223	3,55%
AKELIUS	6313	3b Capron	3 bis rue de Capron	Paris	75018	9	189,78	189,76	21,08		1 570	1 678	8 274	1,22%	0,92%	5,34%	5,04%	9,03	20 555	-2,25	-5 115	6,78	15 441	44,93	39,38	89 680	1 580	8 326	3,81%
AKELIUS	6314	11b Amiral Mouchez	11 bis rue de l'Amiral Mouchez	Paris	75013	16	895,00	768,00	48,00	127,00	6 790	7 262	7 587	1,70%	1,45%	4,17%	3,93%	11,49	123 422	-1,67	-17 900	9,83	105 522	36,88	28,21	302 977	6 660	7 441	3,13%
AKELIUS	6315	22 Entrepots	22 rue des Entrepots	Saint-Ouen	93400	12	373,90	329,60	27,47	44,30	1 400	1 497	3 744	1,98%	1,33%	7,18%	6,53%	6,61	29 680	-2,18	-9 774	4,43	19 887	25,96	23,96	107 521	1 400	3 744	4,61%
AKELIUS	6316	36 Artois	36 rue d'Artois	Paris	75008	25	756,50	722,20	28,89	34,30	9 100	9 729	12 029	0,05%	-0,13%	4,77%	4,59%	0,57	5 146	-1,99	-18 079	-1,42	-12 932	51,96	51,16	464 466	9 580	12 664	3,78%
AKELIUS	6317	3 Tandou	3 rue Tandou	Paris	75019	30	1 048,76	1 013,47	33,78	35,29	8 320	8 895	7 933	1,41%	1,21%	3,40%	3,20%	9,95	125 283	-1,39	-17 451	8,57	107 832	36,59	24,00	301 996	8 410	8 019	3,04%
AKELIUS	6318	16 Manin	16 rue Manin	Paris	75019	23	1 301,20	1 243,20	54,05	58,00	9 830	10 510	7 355	0,97%	0,72%	4,13%	3,88%	6,55	102 302	-1,70	-26 544	4,85	75 758	32,54	27,79	433 964	8 590	6 602	3,61%
AKELIUS	6319	13 Hermet	13 rue l'Hermet	Saint-Ouen	93400	9	247,95	247,95	27,55		840	898	3 388	0,00%	-0,72%	10,60%	9,86%	0,00	0	-2,17	-6 467	-2,17	-6 467	32,00	32,00	95 213	800	3 226	5,52%
AKELIUS	6320	61 Didot	61 rue Didot	Paris	75014	13	662,38	535,66	41,20	126,72	5 870	6 279	8 862	0,20%	-0,01%	4,34%	4,13%	1,60	12 710	-1,65	-13 090	-0,05	-380	38,37	34,29	272 562	6 050	9 134	3,52%
AKELIUS	6321	14 Parc	14 rue du Parc	Alfortville	94140	7	190,77	190,77	27,25		1 130	1 208	5 923	1,84%	1,53%	5,86%	5,55%	9,72	22 260	-1,67	-3 815	8,06	18 445	30,00	30,93	70 802	1 180	6 185	5,16%
AKELIUS	6322	25 M.Arnoux	25 rue Maurice Arnoux	Montrouge	92120	4	245,14	245,14	61,29		1 270	1 358	5 181	0,00%	-0,27%	6,93%	6,68%	0,00	0	-1,24	-3 651	-1,24	-3 651	32,00	32,00	94 134	1 260	5 140	4,44%
AKELIUS	6323	10 Imp. La Defense	10 impasse de la Defense	Paris	75018	21	488,00	488,00	23,24		3 150	3 207	6 455	0,00%	-0,30%	6,94%	6,64%	0,00	0	-1,65	-9 662	-1,65	-9 662	38,00	38,00	222 528	2 560	5 246	4,72%
AKELIUS	6324	4 Gambetta	4 passage Gambetta	Paris	75020	13	350,18	350,18	26,94		3 500	3 742	9 995	3,38%	3,19%	3,73%	3,54%	30,13	126 606	-1,70	-7 137	28,43	119 469	40,14	33,23	139 631	3 630	10 366	3,62%
AKELIUS	6325	5 David d'Angers	5 rue David d'Angers	Paris	75019	20	648,50	573,60	28,68	74,90	4 540	4 855	7 001	1,84%	1,68%	2,83%	2,67%	12,11	94 276	-1,62	-12 633	10,49	81 643	38,50	17,66	137 403	4 670	7 201	2,85%
AKELIUS	6326	23 Rosiers	23 rue des Rosiers	Saint-Ouen	93400	23	799,33	699,33	30,41	100,00	3 640	3 891	4 554	2,56%	2,05%	3,82%	3,31%	10,39	99 651	-2,07	-19 823	8,32	79 828	32,03	15,50	148 665	3 600	4 504	2,81%
AKELIUS	6327	207 Jean-Jaures	207 avenue Jean-Jaures	Aubervilliers	93300	16	459,78	459,78	28,74		1 440	1 539	3 132	0,00%	-0,99%	10,76%	9,77%	0,00	0	-2,76	-15 205	-2,76	-15 205	30,00	30,00	165 521	1 360	2 958	5,83%
AKELIUS	6328	2b Verdun	2 bis avenue de Verdun	Ivry sur seine	94200	17	721,15	479,15	28,19	242,00	3 460	3 702	4 798	5,62%	5,20%	5,62%	5,20%	24,05	208 148	-1,80	-15 544	22,26	192 604	29,97	24,05	208 148	3 640	5 047	4,15%
AKELIUS	6329	11 Rue de Vincennes	11 rue de Vincennes	Montreuil	93100	8	241,45	241,45	30,18		1 350	1 443	5 591	0,27%	-0,28%	6,59%	6,04%	1,35	3 900	-2,72	-7 881	-1,37	-3 981	35,00	32,81	95 061	1 200	4 970	5,05%
AKELIUS	6330	37 Capitaine Glarner	37 avenue du Capitaine Glarner	Saint-Ouen	93400	15	706,85	630,26	42,02	76,59	2 900	3 102	4 103	2,53%	1,98%	6,28%	5,74%	9,24	78 378	-1,99	-16 844	7,25	61 534	30,70	22,98	194 941	2 920	4 131	3,93%
AKELIUS	6331	16 Olivier Métra	16 ter rue Olivier Métra	Paris	75020	8	148,10	148,10	18,51		1 780	1 903	12 019	3,96%	3,79%	4,39%	4,22%	42,40	75 359	-1,83	-3 245	40,58	72 114	45,00	46,98	83 496	1 830	12 357	4,18%
AKELIUS	6332	12 Nil	12 rue du Nil	Paris	75002	8	256,25	169,50	21,19	86,75	2 160	2 314	8 429	1,95%	1,63%	5,05%	4,73%	14,67	45 109	-2,40	-7 378	12,27	37 730	43,31	37,97	116 767	2 250	8 780	3,44%
AKELIUS	6333	82 Meaux	82 rue de Meaux	Paris	75019	19	482,71	372,24	19,59	110,47	3 210	3 434	6 650	0,60%	0,38%	5,29%	5,08%	3,56	20 644	-1,29	-7 492	2,27	13 152	35,51	31,38	181 782	3 110	6 443	3,95%
AKELIUS	6334	71 Mouzaia	71 rue de Mouzaia	Paris	75019	12	252,63	252,63	21,05		2 200	2 352	8 708	0,00%	-0,24%	5,03%	4,79%	0,00	0	-1,84	-5 568	-1,84	-5 568	39,00	39,00	118 231	2 220	8 788	4,27%
AKELIUS	6335	23 Guynemer	23 rue Georges Guynemer	Asnières	92600	27	593,21	593,21	21,97		3 600	3 848	6 069	2,40%	2,04%	6,23%	5,88%	12,98	92 411	-1,93	-13 762	11,05	78 649	35,28	33,70	239 913	3 740	6 305	4,83%
AKELIUS	6336	6 Polonceau	6 rue Polonceau	Paris	75018	18	485,65	363,36	20,19	122,29	2 740	2 931	5 642	2,31%	2,00%	5,01%	4,70%	11,64	67 831	-1,59	-9 269	10,05	58 562	33,08	25,21	146 911	2 790	5 745	3,53%
AKELIUS	6337	35 La Villette	35 rue de la Villette	Paris	75019	28	750,44	749,44	26,77	1,00	5 600	5 987	7 462	2,59%	2,32%	4,35%	4,08%	17,23	155 132	-1,80	-16 240	15,42	138 892	36,22	28,92	260 477	5 860	7 809	3,27%
AKELIUS	6338	27 Voltaire	27 rue Voltaire	Saint-Ouen	93400	28	814,67	711,67	25,42	103,00	3 950	4 225	4 849	2,28%	1,71%	6,67%	6,10%	9,85	96 245	-2,46	-24 060	7,38	72 185	33,10	28,82	281 705	3 860	4 738	4,83%
AKELIUS	6339	1-3 Borrégo	1-3 rue Borrégo	Paris	75020	33	895,12	742,82	22,51	152,30	6 510	6 962	7 273	1,40%	1,10%	4,75%	4,46%	9,08	97 359	-1,90	-20 453	7,16	76 905	41,78	30,79	330 692	6 900	7 708	3,32%
AKELIUS	6341	27 Douai	27 rue de Douai	Paris	75009	30	610,40	555,40	18,51	55,00	5 900	6 310	9 666	1,08%	0,78%	5,11%	4,81%	9,27	67 864	-2,56	-18 715	6,71	49 149	48,19	44,02	322 410	6 130	10 043	3,87%
AKELIUS	6343	19 Sevin	19 rue Sevin	Villejuif	94800	7	303,95	303,95	43,42		960	1 026	3 158	2,51%	1,71%	9,35%	8,55%	7,06	25 742	-2,23	-8 150	4,82	17 593	32,00	26,29	95 907	1 000	3 290	4,51%
AKELIUS	6352	6 Colomb	6 rue Christophe Colomb	Ivry sur seine	94200	40	790,00	755,00	18,88	35,00	2 800	2 994	3 544	4,11%	3,19%	8,02%	7,09%	12,99	123 178	-2,92	-27 671	10,07	95 507	32,57	25,32	239 988	2 740	3 468	4,30%
AKELIUS	6353	78 Nollet	78 rue Nollet	Paris	75017	17	530,10	530,10	31,18		5 040	5 388	9 508	2,54%	2,33%	3,13%	2,92%	21,51	136 812	-1,75	-11 145	19,76	125 667	42,38	26,49	168 520	5 250	9 904	2,45%
AKELIUS	6354	3 Hugo	3 rue Victor Hugo	Asnières	92600	36	1 176,38	1 176,38	32,68		5 450	5 826	4 633	4,94%	4,44%	6,59%	6,09%	20,38	287 738	-2,05	-28 951	18,33	258 787	30,00	27,19	383 822	5 650	4 803	4,74%
AKELIUS	6355	249 Charenton	249 rue de Charenton	Paris	75012	56	717,61	633,91	11,32	83,70	6 070	6 492	8 459	0,00%	-0,16%	6,17%	6,01%	0,00	0	-1,18	-10 190	-1,18	-10 190	46,48	46,48	400 286	6 010	8 375	4,11%
AKELIUS	6356	17 Jessaint	17 rue Jessaint	Paris	75018	14	572,76	525,76	37,55	47,00	3 600	3 850	6 285	2,55%	2,29%	4,89%	4,63%	14,26	98 007	-1,46	-10 023	12,80	87 984	36,34	27,41	188 390	3 670	6 408	3,28%
AKELIUS	6357	2 Pasteur	2 rue Pasteur	Clichy	92110	15	635,78	521,13	34,74	114,65	2 700	2 888	4 247	0,66%	0,21%	7,29%	6,85%	2,50	19 090	-1,70	-12 968	0,80	6 122	29,31	27,61	210 679	2 760	4 341	4,27%
AKELIUS	6358	58 Camélias	58 rue des Camélias	Alfortville	94140	9	345,95	323,45	35,94	22,50	860	920	2 486	4,09%	3,06%	8,23%	7,20%	9,06	37 611	-2,29	-9 490	6,77	28 121	25,76	18,25	75 749	820	2 370	3,59%
AKELIUS	6359	52 Carrière	52 rue Eugène Carrière	Paris	75018	28	731,22	731,22	26,12		7 700	8 231	10 530	0,95%	0,85%	4,53%	4,43%	8,93	78 360	-0,98	-8 628	7,95	69 732	42,00	42,52	373 134	7 970	10 900	4,17%
AKELIUS	6360	87 Maraichers	87 rue des Maraichers	Paris	75020	22	479,29	435,76	19,81	43,53	4 020	4 299	8 387	0,08%	-0,08%	5,11%	4,94%	0,62	3 565	-1,21	-6 978	-0,59	-3 413	39,86	38,16	219 498	4 050	8 450	4,13%
AKELIUS	6361	69 Sebastopol	69 boulevard Sebastopol	Paris	75002	5	614,00	339,80	67,96	274,20	5 450	5 840	8 876	3,26%	3,03%	3,26%	3,03%	25,81	190 191	-1,83	-13 455	23,99	176 736	46,16	25,81	190 191	4 990	8 127	2,92%
AKELIUS	6362	115 Roquette	115 rue de la Roquette	Paris	75011	11	433,60	364,30	33,12	69,30	3 970	4 247	9 156	2,36%	2,13%	3,59%	3,36%	19,30	100 414	-1,89	-9 843	17,41	90 572	44,56	29,33	152 629	4 170	9 617	2,61%
AKELIUS	6363	4 Cité Industrielle	4 cité Industrielle	Paris	75011	5	205,20	95,50	19,10	109,70	950	1 017	4 630	0,78%	0,45%	3,94%	3,61%	3,21	7 914	-1,35	-3 324	1,86	4 590	33,70	16,27	40 061	750	3 655	2,66%
AKELIUS	6364	7 Tintoret	7 rue Tintoret	Asnières	92600	18	635,80	559,30	31,07	76,50	3 020	3 230	4 750	1,64%	1,20%	4,85%	4,41%	6,96	53 098	-1,87	-14 242	5,09	38 856	33,76	20,53	156 610	3 090	4 860	3,25%
AKELIUS	6365	53 Dunois	53 rue Dunois	Paris	75013	15	646,23	586,66	39,11	59,57	5 200	5 560	8 047	2,49%	2,27%	3,15%	2,93%	17,86	138 475	-1,60	-12 408	16,26	126 068	37,11	22,59	175 200	5 140	7 954	2,55%
AKELIUS	6366	70 Flandre	70 avenue de Flandre	Paris	75019	59	2 681,41	2 351,45	39,86	329,96	19 170	20 500	7 149	1,91%	1,69%	4,64%	4,42%	12,19	392 286	-1,43	-46 067	10,76	346 219	34,73	29,58	951 887	19 190	7 157	3,64%
AKELIUS	6367	6 Orme	6 rue de l'Orme	Paris	75019	28	1 319,21	1 190,16	42,51	129,05	9 400	10 050	7 125	2,05%	1,81%	4,23%	3,99%	13,03	206 282	-1,51	-23 928	11,52	182 355	36,71	28,84	424 894	9 640	7 307	3,30%
AKELIUS	6368	7 Sainte Genevieve	7 rue de la Montagne Sainte Genevieve	Paris	75005	32	948,70	857,30	26,79	91,40	11 200	11 976	11 806	1,29%	1,13%	2,71%	2,55%	13,57	154 432	-1,65	-18 754	11,92	135 679	41,06	28,51	324 563	11 610	12 238	2,27%
AKELIUS	6369	18 Eglise	18 rue de l'Eglise	Neuilly sur Seine	92200	12	550,30	550,30	45,86		5 070	5 420	9 213	0,00%	-0,18%	5,12%	4,93%	0,00	0	-1,50	-9 888	-1,50	-9 888	42,00	42,00	277 351	5 250	9 540	3,73%
AKELIUS	6370	10 Borey	8-10 rue Elisa Borey	Paris	75020	49	1 799,70	1 799,70	36,73		14 510	15 511	8 062	1,74%	1,55%	4,02%	3,83%	12,48	269 551	-1,37	-29 515	11,11	240 036	39,39	28,86	623 237	14 600	8 112	3,10%
AKELIUS	6371	11 Faubourg Saint-Denis	11 rue du Faubourg Saint-Denis	Paris	75010	38	1 403,09	1 362,22	35,85	40,87	11 000	11 760	7 840	2,10%	1,90%	3,30%	3,09%	14,69	247 413	-1,45	-24 484	13,24	222 929	41,88	23,07	388 355	11 650	8 303	2,45%
AKELIUS	6372	186 Saint Denis	186 rue Saint Denis	Paris	75002	15	209,72	173,34	11,56	36,38	2 280	2 443	10 872	2,96%	2,80%	3,60%	3,44%	28,75	72 356	-1,60	-4 026	27,15	68 331	50,41	34,96	87 985	2 470	11 778	2,72%
AKELIUS	6373	3 Moulin des Près	3 passage du Moulin des Près	Paris	75013	6	194,85	194,85	32,48		1 720	1 839	8 827	0,00%	-0,24%	5,72%	5,48%	0,00	0	-1,91	-4 462	-1,91	-4 462	45,00	45,00	105 219	1 740	8 930	4,16%
AKELIUS	6374	30 Champs	30 rue des Champs	Asnières	92600	12	657,76	504,57	42,05	153,19	2 500	2 673	3 801	2,11%	1,65%	5,23%	4,77%	7,15	56 445	-1,58	-12 458	5,57	43 987	28,97	17,72	139 886	2 460	3 740	3,47%
AKELIUS	6375	60 Louis Bertrand	60 rue Louis Bertrand	Ivry sur seine	94200	15	379,00	379,00	25,27		1 710	1 828	4 512	0,00%	-0,45%	7,96%	7,51%	0,00	0	-1,80	-8 171	-1,80	-8 171	32,00	32,00	145 536	1 810	4 776	5,13%
AKELIUS	6376	84 Sergent Bobillot	84 rue Sergent Bobillot	Montreuil	93100	15	632,75	560,81	37,39	71,94	3 270	3 496	5 168	3,13%	2,77%	3,60%	3,23%	14,43	109 577	-1,70	-12 908	12,73	96 669	32,73	16,59	125 978	3 150	4 978	2,92%
AKELIUS	6377	3 Petit Modèle	3 impasse du Petit Modèle	Paris	75013	19	293,00	293,00	15,42		2 430	2 598	8 294	1,87%	1,69%	2,20%	2,02%	13,80	48 518	-1,32	-4 629	12,48	43 888	48,61	16,22	57 032	2 650	9 044	1,48%
AKELIUS	6378	27 Clément	27 rue Jean-Baptiste Clement	Boulogne-Billancourt	92100	10	451,10	338,60	33,86	112,50	3 070	3 286	6 806	3,10%	2,82%	3,94%	3,65%	18,84	101 964	-1,75	-9 451	17,09	92 514	38,65	23,90	129 516	3 140	6 961	2,96%
AKELIUS	6379	75 Maraichers	75 rue des Maraichers	Paris	75020	15	443,34	443,34	29,56		3 290	3 517	7 421	1,32%	1,10%	4,77%	4,55%	8,73	46 440	-1,48	-7 869	7,25	38 571	40,67	31,53	167 753	3 340	7 534	3,38%
AKELIUS	6380	33 Lamarck	33 rue Lamarck	Paris	75018	23	1 202,78	1 157,18	50,31	45,60	11 350	12 137	9 436	2,18%	1,95%	3,15%	2,93%	16,95	244 655	-1,88	-27 183	15,07	217 472	41,84	25,18	363 375	11 220	9 328	2,41%
AKELIUS	6381	37 Ney	37 boulevard Ney	Paris	75018	24	746,19	652,24	27,18	93,95	5 500	5 883	7 371	2,74%	2,46%	3,52%	3,24%	17,98	160 990	-1,82	-16 267	16,16	144 723	39,87	23,13	207 094	5 840	7 826	2,50%
AKELIUS	6383	202 Faubourg St Martin	202 rue du Faubourg Saint-Martin	Paris	75010	32	1 357,72	1 284,69	40,15	73,03	11 500	12 298	8 470	2,24%	2,03%	3,01%	2,79%	16,94	276 016	-1,63	-26 611	15,31	249 405	41,69	22,72	370 105	11 830	8 713	2,43%
AKELIUS	6384	19 Tanger	19 rue de Tanger	Paris	75019	21	779,60	622,95	29,66	156,65	5 540	5 927	7 106	1,90%	1,66%	3,95%	3,70%	12,06	112 815	-1,57	-14 695	10,49	98 120	35,09	25,02	234 033	5 590	7 170	3,09%
AKELIUS	6385	45 Servan	45 rue Servan	Paris	75011	23	714,04	563,55	24,50	150,49	5 040	5 390	7 058	1,06%	0,78%	1,73%	1,45%	6,68	57 280	-1,77	-15 138	4,92	42 143	41,04	10,86	93 092	5 210	7 297	1,26%
AKELIUS	6386	16 Baron	16 rue Baron	Paris	75017	11	355,97	334,52	30,41	21,45	2 700	2 887	7 585	2,26%	1,93%	3,40%	3,07%	15,28	65 259	-2,20	-9 398	13,08	55 861	40,72	22,97	98 100	2 700	7 585	2,48%
AKELIUS	6392	12 Abreuvoir	12 rue de l'Abreuvoir	Clichy	92110	16	413,76	413,76	25,86		2 270	2 427	5 486	1,98%	1,63%	5,76%	5,40%	9,70	48 163	-1,73	-8 572	7,97	39 591	33,25	28,13	139 694	2 400	5 800	3,85%
Total						1 664	53 527,79	48 319,93		5 207,86	408 700	436 901	7 635					13,56	8 709 710	-1,76	-1 131 131	11,80	7 578 579		29,94	19 231 621	414 160	7 737	

AKELIUS - French property portfolio as of 2018-12-31

Owner	Cost Center Number Country	Cost Center Name	Street Name	City	CP	Number of units	Global area (residential & retail, without parking)	Floor area	Floor area/apartment	Retail & office area	Comparison Methodology									DCF Methofology			
											Residential value (before abbots)	Retail value (before abbots)	Parking value (before abbots)	Value before abbots	Average Discount for Occupancy	Value after discount for occupancy	Discount for Block Sale	Block Value before refurbishment	Market Value	Exit yield	Discount Rate	Market Value	
							sq m	sq m	sq m	sq m	€/sqm excl.	€/sqm excl.	€/u excl.	€/sqm excl.	%	€/sqm excl.	%	€/sqm excl.	K€ excl.	%	%	K€ excl.	€/sqm excl.
AKELIUS	6301	175 Championnet	175 rue Championnet	Paris	75018	49	1 634,25	1 549,56	31,62	84,69	11 750	7 500		11 530	7,70%	10 816	10,00%	9 734	14 696	4,10%	4,50%	14 430	8 830
AKELIUS	6302	28 Hermel	28 rue Hermel	Paris	75018	52	1 256,37	1 043,28	20,06	213,09	12 500	10 000		12 076	0,50%	12 023	10,00%	10 821	12 902	10 269	4,10%	4,50%	14 800	11 780
AKELIUS	6303	12 Antin	12 rue Cité d'Antin	Paris	75009	19	453,90	453,90	23,89		14 500			14 500	2,70%	14 133	7,00%	13 143	5 823	12 829	3,90%	4,50%	5 890	12 976
AKELIUS	6304	101 La Fayette	101 rue La Fayette	Paris	75010	18	820,60	678,00	37,67	142,60	12 500	8 000		11 718	5,42%	11 114	7,00%	10 336	6 965	8 487	4,00%	4,50%	7 040	8 579
AKELIUS	6305	6 Eboué	6 place Félix Eboué	Paris	75012	64	1 811,35	1 578,18	24,66	233,17	12 750	9 979		12 393	2,14%	11 943	10,00%	10 749	17 134	9 459	4,15%	4,50%	17 270	9 534
AKELIUS	6306	71 Auriol	71 boulevard Vincent Auriol	Paris	75013	29	538,94	481,35	16,60	57,59	12 500	12 000		12 447	1,13%	12 332	8,00%	11 345	5 479	10 167	4,10%	4,50%	6 250	11 597
AKELIUS	6307	303 Saint Antoine	303 rue du Faubourg Saint-Antoine	Paris	75011	50	1 108,56	960,46	19,21	148,10	13 000	10 000		12 599	0,54%	12 539	10,00%	11 285	12 249	11 049	4,00%	4,50%	13 970	12 602
AKELIUS	6308	5 Clos	5 rue du Clos	Paris	75020	35	1 305,72	1 197,02	34,20	108,70	10 000	5 000		9 584	7,28%	8 888	9,00%	7 979	8 827	6 760	4,30%	5,00%	9 690	7 421
AKELIUS	6309	43b Carnot	43 bis rue Carnot	Boulogne-Billancourt	92100	12	417,79	376,79	31,40	41,00	9 860	9 000		9 721	3,73%	9 558	6,00%	8 985	2 452	5 869	4,20%	4,75%	2 930	7 013
AKELIUS	6310	14 Affre / St Bruno	14 rue Affre	Paris	75018	32	1 366,80	1 179,90	36,87	186,90	10 000	5 000		9 316	8,92%	8 718	9,00%	7 933	7 800	5 707	4,25%	4,50%	8 570	6 270
AKELIUS	6311	8 Boinod	8 rue Boinod	Paris	75018	25	568,75	568,75	22,75		11 000			11 000	2,90%	10 734	8,00%	9 875	5 145	9 046	4,25%	4,50%	5 810	10 215
AKELIUS	6312	119 Ivry	119 avenue d'Ivry	Paris	75013	14	277,12	277,12	19,79		11 750			11 750	2,88%	11 478	6,00%	10 789	2 713	9 790	4,10%	4,50%	3 110	11 223
AKELIUS	6313	3b Capron	3 bis rue de Capron	Paris	75018	9	189,76	189,76	21,08		12 000			12 000	5,00%	11 807	5,00%	11 216	1 463	7 710	4,10%	4,50%	1 610	8 484
AKELIUS	6314	11b Amiral Mouchez	11 bis rue de l'Amiral Mouchez	Paris	75013	16	895,00	768,00	48,00	127,00	13 000	10 500		12 645	6,66%	12 202	6,00%	11 470	7 717	6 623	3,80%	4,50%	6 460	7 218
AKELIUS	6315	22 Entrepots	22 rue des Entrepots	Saint-Ouen	93400	12	373,90	326,60	27,47	44,30	7 000	5 000		6 763	5,00%	6 656	6,00%	6 257	1 407	3 763	4,75%	4,75%	1 440	3 851
AKELIUS	6316	36 Artois	36 rue d'Artois	Paris	75008	25	756,50	722,20	28,89	34,30	15 000	10 000		14 773	15,00%	14 705	7,50%	13 602	8 255	10 912	3,75%	4,50%	9 020	11 923
AKELIUS	6317	3 Tandou	3 rue Tandou	Paris	75019	30	1 048,76	1 013,47	33,78	35,29	11 000	6 000		10 832	15,79%	9 760	8,00%	8 979	8 474	8 080	4,25%	4,50%	8 340	7 952
AKELIUS	6318	16 Manin	16 rue Manin	Paris	75019	23	1 301,20	1 243,20	54,05	58,00	12 000	8 000		11 822	10,00%	11 418	7,50%	10 562	10 785	8 289	4,00%	4,50%	8 190	6 294
AKELIUS	6319	13 Hermet	13 rue l'Hermet	Saint-Ouen	93400	9	247,95	247,95	27,55		6 750			6 750	0,00%	6 750	5,00%	6 413	725	2 923	5,00%	4,75%	920	3 710
AKELIUS	6320	61 Didot	61 rue Didot	Paris	75014	13	662,38	535,66	41,20	126,72	12 750	9 000		12 033	16,67%	11 711	6,00%	11 009	5 767	8 736	3,70%	4,50%	5 950	8 983
AKELIUS	6321	14 Parc	14 rue du Parc	Alfortville	94140	7	190,77	190,77	27,25		6 000			6 000	0,00%	6 000	5,00%	5 700	976	5 118	5,25%	4,75%	1 110	5 819
AKELIUS	6322	25 M.Arnoux	25 rue Maurice Arnoux	Montrouge	92120	4	245,14	245,14	61,29		9 000			9 000	0,00%	9 000	5,00%	8 550	1 318	5 376	4,25%	4,75%	1 270	5 181
AKELIUS	6323	10 Imp. La Defense	10 impasse de la Defense	Paris	75018	21	488,00	488,00	23,24		12 500			12 500	0,00%	12 500	7,50%	11 563	3 533	7 239	4,25%	4,50%	2 640	5 410
AKELIUS	6324	4 Gambetta	4 passage Gambetta	Paris	75020	13	350,18	350,18	26,94		11 250			11 250	5,68%	10 658	6,00%	10 019	3 495	9 981	4,20%	4,50%	3 580	10 223
AKELIUS	6325	5 David d'Angers	5 rue David d'Angers	Paris	75019	20	648,50	573,60	28,68	74,90	12 000	7 000		11 423	14,59%	9 990	7,00%	9 291	4 318	6 658	4,00%	4,50%	4 370	6 739
AKELIUS	6326	23 Rosiers	23 rue des Rosiers	Saint-Ouen	93400	23	799,33	699,33	30,41	100,00	7 000	7 000		7 000	12,50%	6 253	7,50%	5 784	3 186	3 986	5,00%	4,75%	3 680	4 604
AKELIUS	6327	207 Jean-Jaures	207 avenue Jean-Jaures	Aubervilliers	93300	16	459,78	459,78	28,74		5 750			5 750	0,00%	5 750	7,00%	5 348	1 075	2 337	5,50%	4,75%	1 520	3 306
AKELIUS	6328	2b Verdun	2 bis avenue de Verdun	Ivry sur seine	94200	17	721,15	479,15	28,19	242,00	6 250	5 000		5 831	2,67%	5 675	7,00%	5 278	2 681	3 718	5,00%	4,75%	3 680	5 103
AKELIUS	6329	11 Rue de Vincennes	11 rue de Vincennes	Montreuil	93100	8	241,45	241,45	30,18		8 750			8 750	10,00%	8 662	5,00%	8 228	1 387	5 744	4,85%	4,50%	1 300	5 384
AKELIUS	6330	37 Capitaine Glarner	37 avenue du Capitaine Glarner	Saint-Ouen	93400	15	706,85	636,26	42,02	76,59	7 000	6 000		6 892	8,17%	6 574	6,00%	6 180	2 537	3 589	4,80%	4,75%	3 090	4 372
AKELIUS	6331	16 Olivier Métra	16 ter rue Olivier Métra	Paris	75020	8	148,10	148,10	18,51		12 250			12 250	0,00%	12 250	5,00%	11 638	1 683	11 365	4,20%	4,50%	1 850	12 492
AKELIUS	6332	12 Nil	12 rue du Nil	Paris	75002	8	256,25	165,50	21,19	86,75	13 000	12 000		12 661	4,72%	12 045	5,00%	11 443	1 952	7 617	3,75%	4,50%	2 080	8 117
AKELIUS	6333	82 Meaux	82 rue de Meaux	Paris	75019	19	482,71	372,24	19,59	110,47	11 000	9 500		10 657	10,00%	9 808	6,00%	9 220	2 891	5 989	4,00%	4,50%	3 310	6 857
AKELIUS	6334	71 Mouzaia	71 rue de Mouzaia	Paris	75019	12	252,63	252,63	21,05		11 000			11 000	0,00%	11 000	6,00%	10 340	2 212	8 757	4,10%	4,50%	2 230	8 827
AKELIUS	6335	23 Guynemer	23 rue Georges Guynemer	Asnières	92600	27	593,21	593,21	21,97		7 000			7 000	1,88%	6 946	8,00%	6 390	2 830	4 770	4,90%	4,75%	3 850	6 490
AKELIUS	6336	6 Polonceau	6 rue Polonceau	Paris	75018	18	485,65	363,36	20,19	122,29	10 250	7 500		9 558	6,55%	8 965	7,00%	8 356	2 881	5 932	4,25%	4,50%	2 640	5 436
AKELIUS	6337	35 La Villette	35 rue de la Villette	Paris	75019	28	750,44	746,44	26,77	1,00	10 530	20 000		10 513	12,95%	9 549	8,00%	8 785	4 886	6 511	4,10%	4,50%	5 770	7 689
AKELIUS	6338	27 Voltaire	27 rue Voltaire	Saint-Ouen	93400	28	814,67	711,67	25,42	103,00	7 000	7 000		7 000	5,41%	6 627	6,00%	6 231	3 414	4 191	5,00%	4,75%	4 309	5 278
AKELIUS	6339	1-3 Borrego	1-3 rue Borrego	Paris	75020	33	895,12	742,82	22,51	152,30	12 500	6 000		11 394	6,92%	11 020	9,00%	10 028	6 284	7 021	4,15%	4,50%	6 550	7 317
AKELIUS	6341	27 Douai	27 rue de Douai	Paris	75009	30	610,40	555,40	18,51	55,00	13 500	12 000		13 365	5,71%	13 148	8,00%	12 097	5 601	9 176	3,85%	4,50%	6 120	10 026
AKELIUS	6343	19 Sevin	19 rue Sevin	Villejuif	94800	7	303,95	303,95	43,42		6 250			6 250	5,00%	6 125	5,00%	5 819	716	2 355	5,00%	4,75%	1 050	3 455
AKELIUS	6352	6 Colomb	6 rue Christophe Colomb	Ivry sur seine	94200	40	790,00	756,00	18,88	35,00	6 500	6 000		6 478	5,00%	6 285	9,00%	5 719	1 756	2 222	5,00%	4,75%	2 830	3 582
AKELIUS	6353	78 Nollet	78 rue Nollet	Paris	75017	17	530,10	530,10	31,18		13 500			13 500	12,56%	11 997	7,00%	11 157	4 658	8 788	3,75%	4,50%	4 790	9 036
AKELIUS	6354	3 Hugo	3 rue Victor Hugo	Asnières	92600	36	1 176,38	1 176,38	32,68		6 500			6 500	2,95%	6 352	9,00%	5 780	4 740	4 029	5,00%	4,75%	5 630	4 786
AKELIUS	6355	249 Charenton	249 rue de Charenton	Paris	75012	56	717,61	633,91	11,32	83,70	12 500	11 000		12 325	0,00%	12 325	10,00%	11 093	4 279	5 963	3,90%	4,50%	6 130	8 542
AKELIUS	6356	17 Jessaint	17 rue Jessaint	Paris	75018	14	572,76	525,76	37,55	47,00	10 000	7 500		9 795	6,21%	9 410	6,00%	8 845	3 239	5 655	4,20%	4,50%	3 670	6 408
AKELIUS	6357	2 Pasteur	2 rue Pasteur	Clichy	92110	15	635,78	521,13	34,74	114,65	8 000	6 500		7 730	10,06%	7 607	6,00%	7 151	2 435	3 830	4,50%	4,75%	2 580	4 058
AKELIUS	6358	58 Camélias	58 rue des Camélias	Alfortville	94140	9	345,95	323,45	35,94	22,50	6 250	4 000		6 104	7,37%	5 795	5,00%	5 505	682	1 970	4,50%	4,75%	900	2 692
AKELIUS	6359	52 Carrière	52 rue Eugène Carrière	Paris	75018	28	731,22	731,22	26,12		12 000			12 000	0,00%	12 000	8,00%	11 040	7 643	10 452	4,10%	4,50%	7 590	10 380
AKELIUS	6360	87 Maraichers	87 rue des Maraichers	Paris	75020	22	479,29	438,76	19,81	43,53	11 750	9 000		11 500	25,00%	11 338	7,50%	10 488	3 962	8 266	4,00%	4,50%	4 170	8 790
AKELIUS	6361	69 Sebastopol	69 boulevard Sebastopol	Paris	75002	5	614,00	339,80	67,96	274,20	12 530	14 000		13 170	4,70%	12 551	5,00%	11 924	6 157	10 028	3,70%	4,50%	4 400	7 166
AKELIUS	6362	115 Roquette	115 rue de la Roquette	Paris	75011	11	433,60	384,30	33,12	69,30	13 000	11 000		12 680	9,59%	11 720	5,00%	11 134	3 450	7 956	3,75%	4,50%	4 630	9 264
AKELIUS	6363	4 Cité Industrielle	4 cité Industrielle	Paris	75011	5	205,20	95,50	19,10	109,70	12 530	9 000		10 629	11,48%	9 844	5,00%	9 352	1 218	5 934	3,50%	4,50%	780	3 961
AKELIUS	6364	7 Tintoret	7 rue Tintoret	Asnières	92600	18	635,80	555,30	31,07	76,50	8 000	5 000	15 000	7 733	6,04%	7 439	7,00%	6 918	2 875	4 521	4,90%	4,75%	3 040	4 781
AKELIUS	6365	53 Dunois	53 rue Dunois	Paris	75013	15	646,23	586,66	39,11	59,57	12 000	10 500		11 862	6,44%	11 190	6,00%	10 518	5 430	8 403	4,00%	4,50%	4 870	7 536
AKELIUS	6366	70 Flandre	70 avenue de Flandre	Paris	75019	59	2 681,41	2 351,45	39,86	329,96	11 000	9 000		10 754	5,39%	10 462	10,00%	9 416	19 420	7 242	4,00%	4,50%	18 650	6 955
AKELIUS	6367	6 Orme	6 rue de l'Orme	Paris	75019	28	1 319,21	1 190,16	42,51	129,05	10 000	6 000		9 609	7,70%	9 150	8,00%	8 418	8 399	6 367	4,25%	4,50%	9 620	7 292
AKELIUS	6368	7 Sainte Genevieve	7 rue de la Montagne Sainte Geneviave	Paris	75005	32	948,70	857,30	26,79	91,40	16 000	10 000		15 422	10,58%	14 261	9,00%	12 978	10 397	10 959	3,75%	4,50%	10 800	11 384
AKELIUS	6369	18 Eglise	18 rue de l'Eglise	Neuilly sur Seine	92200	12	550,30	550,30	45,86		13 500			13 500	0,00%	13 500	6,00%	12 690	5 163	9 382	3,75%	4,50%	4 960	9 013
AKELIUS	6370	10 Borey	8-10 rue Elisa Borey	Paris	75020	49	1 799,70	1 799,70	36,73		11 350			11 350	8,18%	10 804	10,00%	9 723	13 012	7 230	4,00%	4,50%	14 410	8 007
AKELIUS	6371	11 Faubourg Saint-Denis	11 rue du Faubourg Saint-Denis	Paris	75010	38	1 403,09	1 362,22	35,85	40,87	12 250	8 000		12 126	9,78%	11 174	10,00%	10 057	10 698	7 624	4,00%	4,50%	11 180	7 968
AKELIUS	6372	186 Saint Denis	186 rue Saint Denis	Paris	75002	15	209,72	173,34	11,56	36,38	13 000	25 000		15 082	9,87%	13 691	6,00%	12 869	2 110	10 061	3,70%	4,50%	2 330	11 110
AKELIUS	6373	3 Moulin des Prés	3 passage du Moulin des Prés	Paris	75013	6	194,85	194,85	32,48		13 000			13 000	0,00%	13 000	5,00%	12 350	1 739	8 927	4,00%	4,50%	1 720	8 827
AKELIUS	6374	30 Champs	30 rue des Champs	Asnières	92600	12	657,76	604,57	42,05	153,19	7 000	5 000		6 534	4,29%	6 238	6,00%	5 864	2 464	3 746	4,70%	4,75%	2 540	3 862
AKELIUS	6375	60 Louis Bertrand	60 rue Louis Bertrand	Ivry sur seine	94200	15	379,00	379,00	25,27		7 000			7 000	0,00%	7 000	6,00%	6 580	1 467	3 872	5,00%	4,75%	1 740	4 591
AKELIUS	6376	84 Sergent Bobillot	84 rue Sergent Bobillot	Montreuil	93100	15	632,75	560,81	37,39	71,94	8 200	7 500		8 120	6,96%	7 438	6,00%	6 992	3 486	5 509	5,00%	4,50%	3 270	5 168
AKELIUS	6377	3 Petit Modele	3 impasse du Petit Modèle	Paris	75013	19	293,00	293,00	15,42		12 000			12 000	14,69%	10 295	7,00%	9 574	1 771	6 045	4,00%	4,50%	2 540	8 669
AKELIUS	6378	27 Clément	27 rue Jean-Baptiste Clement	Boulogne-Billancourt	92100	10	451,10	338,60	33,86	112,50	9 500	8 000		9 126	4,87%	8 740	5,00%	8 303	2 736	6 066	4,15%	4,75%	3 180	7 049
AKELIUS	6379	75 Maraichers	75 rue des Maraichers	Paris	75020	15	443,34	443,34	29,56		11 650			11 650	7,50%	10 776	6,00%	10 130	3 094	6 979	4,00%	4,50%	3 330	7 511
AKELIUS	6380	33 Lamarck	33 rue Lamarck	Paris	75018	23	1 202,78	1 157,18	50,31	45,60	14 000	10 000	5 000	13 857	7,06%	13 101	7,50%	12 118	11 501	9 562	3,70%	4,50%	10 350	8 605
AKELIUS	6381	37 Ney	37 boulevard Ney	Paris	75018	24	746,19	652,24	27,18	93,95	10 000	8 000		9 748	5,53%	9 280	7,50%	8 584	4 383	5 874	4,15%	4,50%	5 610	7 518
AKELIUS	6383	202 Faubourg St Martin	202 rue du Faubourg Saint-Martin	Paris	75010	32	1 357,72	1 284,69	40,15	73,03	11 530	12 500		11 554	9,40%	10 634	10,00%	9 571	10 403	7 662	4,10%	4,50%	11 780	8 676
AKELIUS	6384	19 Tanger	19 rue de Tanger	Paris	75019	21	779,60	622,95	29,66	156,65	11 000	9 000		10 598	6,88%	10 136	7,00%	9 426	5 570	7 144	4,00%	4,50%	5 630	7 222
AKELIUS	6385	45 Servan	45 rue Servan	Paris	75011	23	714,04	563,55	24,50	150,49	12 000	10 000		11 578	22,78%	9 174	7,50%	8 486	4 267	5 976	4,00%	4,50%	4 770	6 680
AKELIUS	6386	16 Baron	16 rue Baron	Paris	75017	11	356,97	334,52	30,41	21,45	12 530	5 000		12 048	7,36%	11 324	6,00%	10 645	2 716	7 630	4,00%	4,50%	2 790	7 838
AKELIUS	6392	12 Abreuvoir	12 rue de l'Abreuvoir	Clichy	92110	16	413,76	413,76	25,86		7 750			7 750	5,00%	7 577	7,00%	7 047	1 847	4 463	4,25%	4,75%	2 350	5 680
Total						1 664	53 527,79	48 319,93		5 207,86									395 820	7 208			406 640	7 597

Paris La Défense, the 21 March 2019

Cushman & Wakefield Valuation France SA
Tour Cpus 12 – 77 Esplanade du Général de Gaulle
92081 Paris La Défense Cedex
Tél +33 (0)1 53 76 92 92
Société Anonyme au capital de 150 000 €
RC Siret 332 111 574 00049
N° TVA intracommunautaire FR 10 332 111 574

Philippe Dorion, MRICS
Deputy Head of Valuation France
International Partner
RICS Registered Valuer

VALUATION REPORT

Report Date	16th of September 2019
Addressee	Akelius Residential Property AB (publ) P.O. Box 104, Svärdvägen 3A 182 12 Danderyd (hereinafter referred to as "Akelius" or the "Company") Swedbank AB (publ) Regeringsgatan 13 105 34 Stockholm Sweden (in their capacity as Global Coordinator) Deutsche Bank Aktiengesellschaft Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main Germany (in their capacity as Global Coordinator)
The Properties	The properties as listed in the Schedule of Properties set out in Appendix A below.
Property Description	Residential and Commercial
Ownership Purpose	Investment
Instruction	To value without inspection the unencumbered freehold-equivalent interests in the Properties on the basis of Fair Value as at the Valuation date in accordance with the terms of engagement entered into between CBRE Sweden AB and the addressee dated 11th of August 2019.
Valuation Date	31st of December 2018 With reference to RICS Global Valuation Practice Statement 3 2.2 (f) 2, in issuing this valuation report as at the report date stated above no consideration has been given to any changes in the circumstances of any property nor to any market changes which may have occurred since the valuation date.

CBRE

Capacity of Valuer

External Valuer, as defined in the RICS Valuation – Global Standards 2017.

Purpose

The Valuation has been prepared for a Regulated Purpose as defined in the RICS Valuation – Global Standards 2017 ("Red Book"). We understand that our valuation report and the Appendices to it (together the "Valuation Report") is required for inclusion in a Prospectus (the "Prospectus") which is to be published by Akelius Residential Property AB pursuant to a Public Offering of class D shares by Akelius Residential Property AB on the Nasdaq First North Growth Stockholm Stock Exchange as a result of which shares of Akelius Residential Property AB will be admitted to and traded on the Nasdaq First North Growth Stockholm Stock Exchange.

The effective date of valuation is 31 December 2018.

In accordance with the RICS Valuation – Global Standards 2017 which incorporate the International Valuation Standards ("Red Book") we have made certain disclosures in connection with this valuation instruction and our relationship with Akelius.

Fair Value

SEK 26,151,391,000 (Twenty Six Billion One Hundred Forty One Million Three Hundred Ninety One Thousand Swedish Kronor) exclusive of VAT.

We confirm that the "Fair Value" reported above, for the purpose of financial reporting under International Financial Reporting Standards is effectively the same as "Market Value".

Our opinion of Fair Value is based upon the Scope of Work and Valuation Assumptions attached, and has been primarily derived using comparable recent market transactions on arm's length terms.

We have valued the Properties individually and no account has been taken of any discount or premium that may be negotiated in the market if all or part of the portfolio was to be marketed simultaneously, either in lots or as a whole.

For the avoidance of doubt, we have valued the Properties as share deals which is market practise in Sweden and the values reported herein represent 100% of the market values of the assets. No account has been taken in reporting these fair values of the extent of Akelius Residential Property AB's interests in the companies holding the subject Properties.

There are no negative values to report.

91 of the properties are held freehold-equivalent and 11 are held leasehold properties. Of the total number of properties there are 9 land properties and one asset is built as a housing cooperative but not as per valuation date fully sold.

The split between freehold and leasehold is as follows.

TENURE	NO. OF ASSET	FAIR VALUE
Freehold	91	24,624,141,000
Leasehold	11	1,527,250,000

Report Format

Appendix A of this Valuation Report contains the Schedule of Properties. Appendix B provides the Property Details and Fair Values of the Portfolio.

This Valuation Report consists of a total of 18 pages.

Compliance with Valuation Standards

The valuation has been prepared in accordance with the RICS Valuation – Global Standards 2017 which incorporate the International Valuation Standards ("the Red Book").

The valuations are compliant with the International Valuation Standards, and are in accordance with paragraphs 128 to 130 of the ESMA update of the Committee of European Securities Regulators' (CESR) recommendations for the consistent implication of the European Commission Regulation (EC) no. 809/2004 implementing the Prospectus Directive and the Nasdaq First North Growth Stockholm Stock Exchange requirements.

We confirm that we have sufficient current local and national knowledge of the particular property market involved, and have the skills and understanding to undertake the Valuation competently.

Where the knowledge and skill requirements of the Red Book have been met in aggregate by more than one valuer within CBRE, we confirm that a list of those valuers has been retained within the working papers, together with confirmation that each named valuer complies with the requirements of the Red Book.

This Valuation is a professional opinion and is expressly not intended to serve as a warranty, assurance or guarantee of any particular value of the subject property. Other valuers may reach different conclusions as to the value of the subject property. This Valuation is for the sole purpose of providing the intended user with the valuer's independent professional opinion of the value of the subject property as at the Valuation date.

Assumptions

The Property details on which the Valuation is based are as set out in this report. We have made various assumptions as to tenure, letting, taxation, town planning, and the condition and repair of buildings and sites – including ground and groundwater contamination – as set out below.

If any of the information or assumptions on which the Valuation is based are subsequently found to be incorrect, the Valuation figure may also be incorrect and should be reconsidered.

Variation from Standard Assumptions

None

Variation without inspection

We have been instructed to undertake the valuations on a desktop basis, without inspection of the properties. Accordingly, these valuations are on the basis of restricted information and it cannot be precluded that there may be matters material to the values of the properties of which CBRE is not aware.

Valuation Methodology

Income Approach – Cash Flow Analysis

The market value has been assessed upon the assumptions and estimations provided in this report. The main methodology used is a cash-flow calculation based on estimations of the property's ability to generate a future annual net operating income over a period of ten years. In the analysis both the present value of the annual incomes and the present value of the exit value are calculated. These forms together with extraordinary investments or benefits the market value. Furthermore a cash-flow analysis works as an illustration of the liquidity. We have

taken a forecast income stream and discounted this with an estimated discount rate to arrive at a present value for the income stream. The terminal or exit value is calculated by taking the estimated market value at the end of the valuation period applied with a discount rate to arrive at a net present value. The estimated market value is determined with the first year's net operating income after the valuation period i.e. year 11th net operating income, capitalised with an exit yield.

A direct comparison approach has also been used with comparable evidence on other freehold and leasehold properties.

For assets which is held for sale the market value has been estimated as the selling price to the condominium deducted with the remaining estimated cost.

ESMA 130 (vi)

ESMA paragraph 130 (vi) requires us to comment on any differences between the valuation figure in this Valuation Report and the valuation figure included in Akelius Residential Property ABs latest published annual accounts which were as at 31 December 2018.

CBRE did not undertake the valuations of Akelius's properties in Sweden included in Akelius's 2018 annual accounts; these were internal directors' valuations.

Differences between the directors' valuations as at 31 December 2018 and CBRE's present valuation may be attributable to a number of factors, including but not limited:

- CBRE was instructed to undertake the valuations on a desktop basis only with no internal inspections of the properties.
- Different valuation assumptions may have been made as to inputs including future occupancy levels, tenant turnover ("churn"), non-recoverable costs and capital expenditure.
- CBRE's opinion of market rents, yields and discount rates may differ from those assumed by Akelius.

Market Conditions

The values stated in this report represent our objective opinion of Fair Value in accordance with the definition set out above as of the date of valuation. Amongst other things, this assumes that the properties had been properly marketed and that exchange of contracts took place on this date.

Valuer

The Properties has been valued and inspected by a valuer who is qualified for the purpose of the Valuation in accordance with the Red Book.

Independence

The total fees, including the fee for this assignment, earned by CBRE Sweden AB (or other companies forming part of the same group of companies within Sweden) from Akelius (or other companies forming part of the same group of companies) is less than 5.0% of the total revenues. It is not anticipated that this situation will vary in the financial year to 31 December 2019.

We confirm that we do not have any material interest in Akelius or the Properties.

Previous Involvement and Conflicts of Interest

We confirm that we have previously reviewed internal valuations and/or valued the subject Properties for you on an annual basis and some of the assets as on other occasions for internal purposes since 2008.

Other than as set out in Disclosure below, we have had no involvement with the subject Properties in the past 3 years.

We do not consider that any conflict of interest arises in us preparing this Valuation Report and Akelius have confirmed to us that it also considers this to be the case.

Disclosure

In accordance with the Red Book we make the following disclosures:

The principal signatory of this report has continuously been the signatory of valuations for the same addressee since 2008.

CBRE Sweden AB has provided second opinion / reviews of inputs used in the preparation of Directors' valuations (prepared by Akelius Management) for financial reporting on a yearly basis for the last ten years, with the latest completed 31 December 2018.

Responsibility

We are responsible for this Valuation Report and accept responsibility for the information contained in this Valuation Report and confirm that to the best of our knowledge (having taken all reasonable care to ensure that such is the case), the information contained in this Valuation Report is in accordance with the facts and contains no omissions likely to affect its import. This Valuation Report complies with the Nasdaq First North Stockholm stock exchange prospectus rules and Paragraphs 128 to 130 of the ESMA update of CESR'S recommendations for the consistent implementation the European Commission Regulation (EC) No. 809/2004 implementing the Prospectus Directive.

Save for any responsibility arising under the above to any person as and to the extent there provided, to the fullest extent permitted by law we do not assume any responsibility and will not accept any liability to any other person for any loss suffered by any such other person as a result of, arising out of, or in accordance with this Valuation Report or our statement, required by and given solely for the purposes of complying with the Prospectus Regulation ((EU) 2017/1129) effective from 21 July 2019.

Reliance

This report is for the use only of the party to whom it is addressed for the specific purpose set out herein and no responsibility is accepted to any third party for the whole or any part of its contents, except as set out in "Responsibility" above.

No reliance may be placed upon the contents of this Valuation Report by any party for any purpose other than in connection with the Purpose of Valuation (as set out above).

Publication

Neither the whole nor any part of our report nor any references thereto may be included in any published document, circular or statement nor published in any way without our prior written approval of the form and context in which it will appear.

Before this Valuation Report, or any part thereof, is disclosed orally or otherwise to a third party, CBRE's written approval of the form and context of such publication or disclosure must first be obtained. Such publication or disclosure will not be permitted unless where relevant it incorporates the Assumptions referred to herein. For the avoidance of doubt, such approval is required whether or not CBRE is referred to by name and whether or not the contents of our Valuation Report are combined with others.

Yours faithfully



Daniel Holmkvist
MRICS, RICS Registered Valuer
By Samhällsbyggarna certified valuer

Executive Director

For and on behalf of
CBRE Sweden AB

Yours faithfully



Alexander Vintermist
MRICS, RICS Registered Valuer
By Samhällsbyggarna certified valuer

Director

For and on behalf of
CBRE Sweden AB

SOURCES OF INFORMATION AND SCOPE OF WORKS

Sources of Information

We have carried out our work based upon information supplied to us by Akelius as set out within this report, which we have assumed to be correct and comprehensive.

We have been provided with

- Rent Rolls as at 31st December 2018 for residential and commercial areas
- Opex cost as at 31st December 2018 with projections for year 2019 to 2023.
- Information on capital expenditure expended / planned during 2018 and 2019.

The Properties

Our report contains a brief summary of the Property details on which our Valuation has been based.

Inspection

The valuation is according to scope of work agreed with Akelius, to provide valuations on a desktop basis, without inspection.

However, the following Properties were inspected externally between 1st of December to 23rd of December 2018:

PROPERTY	REGION	MUNICIPALITY	SCOPE
Lamellen 1	Stockholm South	Huddinge	External
Lamellen 2	Stockholm South	Huddinge	External
Porten 13	Stockholm South	Huddinge	External
Porten 12	Stockholm South	Huddinge	External
Låset 1	Stockholm South	Huddinge	External
New York 2	Stockholm North	Stockholm	External
Vitbetan 29	Stockholm North	Stockholm	External
Monumentet 29	Stockholm North	Stockholm	External
Tapeten 2	Stockholm North	Stockholm	External
Ingemar 6	Stockholm North	Stockholm	External
Sländan 7 och 8	Stockholm North	Stockholm	External
Bondesonen 23	Stockholm North	Stockholm	External
Liljan 3	Stockholm North	Stockholm	External
Formannen 13-14	Stockholm North	Stockholm	External
Magdalena 3	Stockholm North	Stockholm	External
Mullvaden Andra 27	Stockholm North	Stockholm	External
Kolonnen 11 och 12	Stockholm North	Stockholm	External
Huggjärnet 23	Stockholm North	Stockholm	External
Nyboda 1:17 och 1:20	Stockholm South	Tyresö	External
Åby 1:59	Stockholm South	Haninge	External
Åby 1:40	Stockholm South	Haninge	External
Åby 1:55	Stockholm South	Haninge	External

The above properties were selected for external inspection based on access and represent in aggregate circa 27.4 % of the portfolio fair value.

During 2015, 9 of the assets were inspected internally and during 2016 4 of the assets were inspected internally.

Valuation without Reinspection	Other than as set out above, as instructed we have not re-inspected the Properties for the purpose of this valuation. CBRE has inspected 4 assets during 2018 and 3 asset during 2017 internally and externally. You have confirmed that you are not aware of any material changes to the physical attributes of the properties, or the nature of their locations, since the last inspections. We have assumed this advice to be correct.
Areas	We have not measured the Properties but have relied upon the floor areas provided to us by the client, as set out in this report, which we have assumed to be correct and comprehensive. We have been advised that these areas have been calculated using the Gross External Area measurement methodology as set out in Swedish Standard for area measurement (SS 21054:2009).
Environmental Matters	We have not undertaken, nor are we aware of the content of, any environmental audit or other environmental investigation or soil survey which may have been carried out on the Properties and which may draw attention to any contamination or the possibility of any such contamination. We have not carried out any investigations into the past or present uses of the Property, nor of any neighbouring land, in order to establish whether there is any potential for contamination and have therefore assumed that none exists.
Services and Amenities	We understand that all main services including water, drainage, electricity and telephone are available to the properties. None of the services have been tested by us.
Repair and Condition	We have not carried out building surveys, tested services, made independent site investigations, inspected woodwork, exposed parts of the structure which were covered, unexposed or inaccessible, nor arranged for any investigations to be carried out to determine whether or not any deleterious or hazardous materials or techniques have been used, or are present, in any part of the Properties. We are unable, therefore, to give any assurance that the Properties are free from defect.
Town Planning	We have assumed that the buildings are erected in line with local plans.
Titles, Tenures and Lettings	Details of title/tenure under which the Properties are held and of lettings to which they is subject are as supplied to us. We have not generally examined nor had access to all the deeds, leases or other documents relating thereto. Where information from deeds, leases or other documents is recorded in this report, it represents our understanding of the relevant documents. We should emphasise, however, that the interpretation of the documents of title including relevant deeds, leases and planning consents is the responsibility of your legal adviser. We have not conducted credit enquiries on the financial status of any tenants. We have, however, reflected our general understanding of purchasers' likely perceptions of the financial status of tenants.

VALUATION ASSUMPTIONS

Introduction

An Assumption is defined in the Red Book Glossary and Appendix 3 to be a "supposition taken to be true" (an "Assumption").

Assumptions are facts, conditions or situations affecting the subject of, or approach to, a valuation that it has been agreed need not be verified by the valuer as part of the valuation process. Assumptions are made when it is reasonable for the valuer to accept that something is true without the need for specific investigation.

Akelius Residential Property AB has confirmed and we confirm that our Assumptions are correct as far as Akelius Residential Property AB and we, respectively, are aware. In the event that any of these Assumptions prove to be incorrect then our valuations should be reviewed. The principal Assumptions which we have made are stated within this Valuation Report.

For the avoidance of doubt, the Assumptions made do not affect compliance with the approach to Fair Value or Market Value under the Red Book.

Capital Values

The Valuation has been prepared on the basis of "Fair Value", which is defined as:

"The price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date."

"Fair Value", for the purpose of financial reporting under International Financial Reporting Standards is effectively the same as "Market Value", which is defined as:

"The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion".

The valuation represents the figure that would appear in a hypothetical contract of sale at the valuation date. No adjustment has been made to this figure for any expenses of acquisition or realisation - nor for taxation which might arise in the event of a disposal.

No account has been taken of any inter-company leases or arrangements, nor of any mortgages, debentures or other charge.

No account has been taken of the availability or otherwise of capital based Government or European Community grants.

Taxation, Costs and Realisation Costs

As stated above, no allowances have been made for any expenses of realisation nor for taxation which might arise in the event of a disposal.

Our valuations reflect purchasers' statutory and other normal acquisition costs.

VAT

All rents and capital values stated in this report are exclusive of VAT.

Net Annual Rent

Net annual rent is defined for the purposes of this transaction as "the current income or income estimated by the valuer:

(i) ignoring any special receipts or deduction arising from the property;

(ii) excluding Value Added Tax and before taxation (including tax on profits and any allowances for interest on capital or loans); and

(iii) after making deductions for superior rents (but not for amortisation), and any disbursements including, if appropriate, expenses of managing the property and allowances to maintain it in a condition to command its rent".

Estimated Net Annual Rental Value

The estimated net annual rental value is based on the current rental value of each of the Properties. The rental value reflects the terms of the leases where the Properties, or parts thereof, are let at the date of valuation. Where the Properties, or parts thereof, are vacant at the date of valuation, the rental value reflects the rent we consider would be obtainable on an open market letting as at the date of valuation.

Rental Values

Unless stated otherwise rental values indicated in our report are those which have been adopted by us as appropriate in assessing the capital value and are not necessarily appropriate for other purposes, nor do they necessarily accord with the definition of Market Rent in the Red Book, which is as follows:

"The estimated amount for which an interest in real property should be leased on the Valuation date between a willing lessor and a willing lessee on appropriate lease terms in an arm's-length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.".

Lease Expiries

Fixed-term leases frequently incorporate either tenants' options to extend or tenants' break clauses; other leases are rolling to indeterminate, subject to stated notice periods. For the purposes of our valuations, we have made assumptions as to appropriate presumed expiry dates.

Any weighted average unexpired terms indicated in our Valuation report reflect these assumptions.

The Properties

Where appropriate we have regarded the shop fronts of retail and showroom accommodation as forming an integral part of the building.

Landlord's fixtures such as lifts, escalators, central heating and other normal service installations have been treated as an integral part of the building and are included within our Valuations.

Process plant and machinery, tenants' fixtures and specialist trade fittings have been excluded from our Valuations.

All measurements, areas and ages quoted in our report are approximate.

Environmental Matters

In the absence of any information to the contrary, we have assumed that:

[a] the properties are not contaminated and are not adversely affected by any existing or proposed environmental law;

[b] any processes which are carried out on the properties which are regulated by environmental legislation are properly licensed by the appropriate authorities.

[c] that the properties possess current Energy Performance Certificates (Energideklaration) under local legislation.

[d] the properties are either not subject to flooding risk or, if they are, that sufficient flood defences are in place and that appropriate building insurance could be obtained at a cost that would not materially affect the capital value.

[e] that invasive species such as Japanese Knotweed are not present on the Properties.

High voltage electrical supply equipment may exist within, or in close proximity of, the properties. Advisory groups have advised that there may be a risk, in specified

circumstances, to the health of certain categories of people. Public perception may, therefore, affect marketability and future value of the properties. Our Valuation reflects our current understanding of the market and we have not made a discount to reflect the presence of this equipment.

Repair and Condition

In the absence of any information to the contrary, we have assumed that:

[a] there are no abnormal ground conditions, nor archaeological remains, present which might adversely affect the current or future occupation, development or value of the properties;

[b] the properties are free from rot, infestation, structural or latent defect;

[c] no currently known deleterious or hazardous materials or suspect techniques have been used in the construction of, or subsequent alterations or additions to, the properties; and

[d] the services, and any associated controls or software, are in working order and free from defect.

We have otherwise had regard to the age and apparent general condition of the properties. Comments made in the property details do not purport to express an opinion about, or advise upon, the condition of uninspected parts and should not be taken as making an implied representation or statement about such parts.

Title, Tenure, Lettings, Planning, Taxation and Statutory & Local Authority requirements

Unless stated otherwise within this report, and in the absence of any information to the contrary, we have assumed that:

[a] the properties possess a good and marketable title free from any onerous or hampering restrictions or conditions;

[b] all buildings have been erected either prior to planning control, or in accordance with planning permissions, and have the benefit of permanent planning consents or existing use rights for their current use;

[c] the properties are not adversely affected by town planning or road proposals;

[d] all buildings comply with all statutory and local authority requirements including building, fire and health and safety regulations;

[e] only minor or inconsequential costs will be incurred if any modifications or alterations are necessary in order for occupiers of the properties to comply with the provisions of the relevant disability discrimination legislation;

[f] there are no tenant's improvements that will materially affect our opinion of the rent that would be obtained on review or renewal;

[g] tenants will meet their obligations under their leases;

[h] there are no user restrictions or other restrictive covenants in leases which would adversely affect value;

[i] where appropriate, permission to assign the interest being valued herein would not be withheld by the landlord where required;

[j] vacant possession can be given of all accommodation which is unlet or is let on a service occupancy; and

[k] real estate transfer tax will apply at the rate currently applicable.

VALUATION PARAMETERS

General

The assessment of Fair Value is based on future cash flows, which reflect normal market expectations taking into account past figures from the subject assets or comparable investments. The valuation parameters have been assessed by CBRE, using its best judgement, based on the information provided by Akelius.

Non- Recoverable Management Costs

Residential leases generally involve non-recoverable management costs. For the purposes of this valuation and on the basis of experience of CBRE and on analysis of costs of public and private housing associations, non-recoverable management costs have been allowed for at between 20 to 40 sek per sq.m.

Non-Recoverable operating cost

The annual costs per square metre o able area adopted for the purposes of this valuation ore average figures for the type use concerned, arrived at on the basis of experience by CBRE analysis of costs of similar buildings by third-party firms. They take into account the necessary cost inputs for long-term operation of the assets. The operating cost allowed for in the valuation are between 175 sek per sq.m to 460 sek per sq.m

Non-Recoverable maintenance cost

For the purposes of this valuation and on the basis of experience of CBRE and on analysis of costs of public and private housing associations, non-recoverable maintenance costs have been allowed for at between 50 to 100 sek per sq.m.

Inflation

The DCF method used includes an explicit reflection of inflation forecast at 2.0% over the cashflow period of 10 years. Full allowance for inflation has been made for maintenance and repair costs, management and operating costs and ground rents. Inflation. The sources are Consensus Forecast and the Riksbank goal for the inflation.

Discount Rate and capitalisation rate

The Capitalisation Rate is derived from the yield achieved in transactions involving residential properties that were observed by CBRE and reflects the market situation as well as the yield expectations of a potential investor. It includes rental growth assumptions implicitly. The Discount Rate, which explicitly reflects rental growth in the cash flows, is derived from the Capitalisation Rate plus the average rental growth.

The Discount Rate and Capitalisation Rate are adjusted individually for each local market to be valued, in accordance with the following criteria:

- quality of the location
- demand and levels of value in the relevant local real estate market
- the prospects for the local market
- development of rents and prices (yield compression)
- the current letting situation in property
- the nature of the asset, size and condition
- additional risk adjustments

Capitalisation Rate d to capitalise the net rental income after the cashflow period ("Exit Value"). This n et income comprises the assumed rental income at that time less the non-recoverable costs and vacancy.

The resulting present values were checked against our CBRE transaction database as well as official databases for transactions. If, in particular instances, results of our DCF calculations were found not to reflect the Fair Value of an individual building, the calculation was adjusted by means of a change in the discount rate and Capitalisation Rate using expert and experienced judgement.

For the subject properties, we have adopted a weighted discount rate of 4,80% and an average capitalisation rate of 2.80%.

Rents

Residential rents in Sweden is in general rent controlled. The estimated of Residential has been estimated in line with inflation, 2.0 % per year over the 10-year cash-flow period.

Structural vacancy

We are assuming in our valuation that the weighted average structural vacancy rate of the portfolio is 1.7% with a range of 0.0% to 10% at asset level.

Purchaser's cost

In Sweden it is standard practise to sell multifamily houses and commercial properties as selling all the shares in the company owning the asset. It is also standard practise among Swedish valuers to report the value without taking vendor or purchasers' costs into account.

.

APPENDIX A: SCHEDULE OF PROPERTIES

Investment properties

Property	Municipality	Tenure
Myntet 2	Malmö	Freehold
Almgården 4	Malmö	Freehold
Vittsjöborg 4	Malmö	Freehold
Kronprinsen 1	Malmö	Freehold
Berga 10:5 & Hacksta 1:50	Österåker	Freehold
Hacksta 1:27 & Hacksta 1:55	Österåker	Freehold
Lamellen 1	Huddinge	Freehold
Lamellen 2	Huddinge	Freehold
Porten 13	Huddinge	Freehold
Porten 12	Huddinge	Freehold
Korpen 55	Malmö	Freehold
Havsuttern 20	Malmö	Freehold
Quiding 19-20	Malmö	Freehold
Kasper 32	Malmö	Freehold
Dimman 12	Malmö	Freehold
Åkern 3	Malmö	Freehold
Fyndet 15	Malmö	Freehold
Gnistan 2	Malmö	Freehold
Idet 3	Malmö	Freehold
Kornet 4	Malmö	Leasehold
Kornet 5	Malmö	Freehold
Uppland 1	Malmö	Freehold
Uppland 10	Malmö	Freehold
Kraften 2	Malmö	Freehold
Lyktan 3	Malmö	Freehold
Vakten 6	Malmö	Freehold
Sandbacken 13, Kruset 1	Malmö	Freehold
Åkern 2,5,6	Malmö	Freehold
Carolus 34	Malmö	Freehold
Lärkträdet 16	Malmö	Freehold
Jakobsberg 2:1752	Järfälla	Freehold
Jakobsberg 2:2821	Järfälla	Freehold
Berget 7	Solna	Freehold
Berget 8	Solna	Freehold
Lejonet 5	Solna	Freehold
Sunnan 1	Stockholm	Leasehold
Sunnan 10	Stockholm	Leasehold
Åttingen 5	Stockholm	Leasehold
Violen 7	Stockholm	Freehold
Torkhästen 8	Stockholm	Freehold
Kulan 2	Vaxholm	Freehold
Kulan 5	Vaxholm	Freehold
Skepparen 3	Vaxholm	Freehold
Skepparen 19	Vaxholm	Freehold
Telegrafberget 16	Vaxholm	Freehold
Gnistan 9	Malmö	Freehold

Property	Municipality	Tenure
Hagen 5	Malmö	Freehold
Spannen 22	Täby	Freehold
Slagbordet 1	Täby	Freehold
New York 2	Stockholm	Freehold
Vitbetan 29	Stockholm	Freehold
Nordan 12	Solna	Freehold
Fänriken 1 Och 3	Solna	Freehold
Krysstaket 4	Stockholm	Leasehold
Monumentet 29	Stockholm	Freehold
Tapeten 2	Stockholm	Freehold
Hornavan 3	Stockholm	Leasehold
Lotteriet 4	Stockholm	Freehold
Plafonden 3	Stockholm	Freehold
Strålkastaren 21	Stockholm	Freehold
Ströskriften 1	Stockholm	Leasehold
Ingemar 6	Stockholm	Freehold
Sländan 7 Och 8	Stockholm	Freehold
Nötskrikan 14	Malmö	Freehold
Bondesonen 23	Stockholm	Freehold
Liljan 3	Stockholm	Freehold
Formannen 13-14	Stockholm	Freehold
Magdalena 3	Stockholm	Freehold
Phaeton 8	Stockholm	Freehold
Mullvaden Andra 27	Stockholm	Freehold
Kolonnen 11 Och 12	Stockholm	Freehold
Huggjärnet 23	Stockholm	Freehold
Berget 1	Salem	Freehold
Berget 2	Salem	Leasehold
Storskogen 5	Salem	Freehold
Fredriksberg 2	Salem	Leasehold
Panncentralen 2	Salem	Leasehold
Lidret 2	Huddinge	Freehold
Nyboda 1:17 Och 1:20	Tyresö	Freehold
Fregatten 7	Täby	Freehold
Frigga 100 Och 3	Täby	Freehold
Marknaden 20	Täby	Freehold
Valen 1	Täby	Freehold
Ångaren 2	Täby	Freehold
Imröret 11	Stockholm	Leasehold
Sveaorden 1	Stockholm	Freehold
Åby 1:54	Haninge	Freehold
Åby 1:59	Haninge	Freehold
Åby 1:53	Haninge	Freehold
Åby 1:36	Haninge	Freehold
Åby 1:40	Haninge	Freehold
Åby 1:55	Haninge	Freehold

Land properties and asset held for sale

Property	Municipality	Tenure
Masthugget 12:4	Göteborg	Freehold
Låset 1	Huddinge	Freehold
Kulan 6	Vaxholm	Freehold
Nybyn 31:1	Robertsfors	Freehold
Kungstomt 1:22	Uppsala	Freehold
Åby 1:62	Haninge	Freehold
Åby 1:63	Haninge	Freehold
Åby 1:64	Haninge	Freehold
Åby 1:65	Haninge	Freehold
Åby 1:66	Haninge	Freehold

All above are land values except Masthugget 12:4 in Gothenburg which are going to be sold as to a housing cooperate and are classed as asset held for sale.

APPENDIX B: PROPERTIES DETAILS

Valuation Summary Akelius Residential Property AB 2018-12-31

				Area (sqm)			Passing rent	ERV	Market Value (TSEK)	
Property	Municipality	Year of construction	Tenure	Residential	Commercial	Total	('000 SEK)	('000 SEK)	Total	SEK/ sqm
Myntet 2	Malmö	1937	Freehold	1,598	117	1,715	2,457	2,457	54,200	31,603
Almgården 4	Malmö	1978	Freehold	62,993	1,975	64,968	76,889	77,236	1,500,000	23,088
Vittsjöborg 4	Malmö	1955	Freehold	8,080	479	8,559	12,898	13,506	367,000	42,879
Kronprinsen 1	Malmö	1964	Freehold	55,528	34,663	90,191	95,300	109,776	2,160,000	23,949
Masthugget 12:4	Göteborg	1943	Freehold	1	0	1	1	1	200,000	-
Berga 10:5 & Hacksta 1:50	Österåker	1966	Freehold	7,488	68	7,556	10,322	10,655	209,000	27,660
Hacksta 1:27 & Hacksta 1:55	Österåker	1994	Freehold	26,368	1,594	27,962	37,861	38,424	691,000	24,713
Lamellen 1	Huddinge	1969	Freehold	12,388	133	12,521	15,339	15,442	348,000	27,794
Lamellen 2	Huddinge	1968	Freehold	19,048	781	19,829	24,038	24,169	551,000	27,788
Porten 13	Huddinge		Freehold	0	0	0	113	149	3,100	-
Porten 12	Huddinge	1976	Freehold	0	588	588	619	619	6,850	11,650
Låset 1	Huddinge		Freehold	0	0	0	0	0	6,900	-
Korpen 55	Malmö	1968	Freehold	11,251	13,792	25,043	35,782	39,986	698,000	27,872
Havsuttern 20	Malmö	1955	Freehold	2,327	1,761	4,088	5,119	5,587	112,000	27,397
Quiding 19-20	Malmö	1968	Freehold	15,017	7,334	22,351	27,657	30,969	540,000	24,160
Kasper 32	Malmö	1965	Freehold	3,525	594	4,119	5,329	5,581	127,000	30,833
Dimman 12	Malmö	1980	Freehold	15,869	7,339	23,208	27,408	28,170	544,000	23,440
Åkern 3	Malmö	1960	Freehold	1,279	168	1,447	1,596	1,596	28,300	19,558
Fyndet 15	Malmö	1988	Freehold	1,445	794	2,239	2,472	2,472	44,000	19,652
Gnistan 2	Malmö	1994	Freehold	943	0	943	1,299	1,299	27,000	28,632
Idet 3	Malmö	1933	Freehold	874	500	1,374	1,972	2,483	36,500	26,565
Kornet 4	Malmö	1938	Leasehold	1,165	140	1,305	1,668	1,668	37,000	28,352
Kornet 5	Malmö	1936	Freehold	1,420	331	1,751	2,662	2,662	62,400	35,637
Uppland 1	Malmö	1935	Freehold	1,498	181	1,679	2,262	2,265	48,000	28,588
Uppland 10	Malmö	1940	Freehold	1,041	709	1,750	2,350	2,440	42,000	24,000
Kraften 2	Malmö	1960	Freehold	690	140	830	1,076	1,076	20,400	24,587
Lyktan 3	Malmö	1937	Freehold	3,133	155	3,288	4,753	4,753	111,000	33,759
Vakten 6	Malmö	1992	Freehold	3,365	119	3,484	5,047	5,047	104,000	29,851
Sandbacken 13, Kruset 1	Malmö	1946	Freehold	3,881	59	3,940	5,390	5,437	99,900	25,355
Åkern 2,5,6	Malmö	1935	Freehold	3,168	561	3,729	4,551	4,681	89,000	23,867
Carolus 34	Malmö	1971	Freehold	30,385	1,016	31,401	55,032	55,032	1,410,000	44,903
Lärkträdet 16	Malmö	1974	Freehold	27,739	9,261	36,999	55,119	57,852	1,110,000	30,001
Jakobsberg 2:1752	Järfälla	1977	Freehold	9,231	507	9,738	11,939	12,100	275,000	28,241
Jakobsberg 2:2821	Järfälla	1965	Freehold	3,508	386	3,894	4,522	4,644	116,000	29,789
Berget 7	Solna	1952	Freehold	1,262	120	1,382	1,761	1,761	64,500	46,671
Berget 8	Solna	1952	Freehold	1,217	120	1,337	1,635	1,635	56,000	41,885
Lejonet 5	Solna	1957	Freehold	2,762	1,514	4,276	4,550	5,677	170,000	39,757
Sunnan 1	Stockholm	1942	Leasehold	534	105	639	899	1,057	28,500	44,601
Sunnan 10	Stockholm	1942	Leasehold	546	194	740	1,241	1,241	32,500	43,919

Valuation Summary Akelius Residential Property AB 2018-12-31

				Area (sqm)			Passing rent	ERV	Market Value (TSEK)	
Property	Municipality	Year of construction	Tenure	Residential	Commercial	Total	('000 SEK)	('000 SEK)	Total	SEK/ sqm
Åttingen 5	Stockholm	1943	Leasehold	738	71	809	966	966	33,500	41,409
Violen 7	Stockholm	1929	Freehold	964	247	1,211	1,627	1,627	69,000	56,978
Torkhästen 8	Stockholm	1947	Freehold	304	65	369	656	726	25,000	67,751
Kulan 2	Vaxholm	1976	Freehold	11,381	506	11,887	16,602	16,712	347,000	29,191
Kulan 5	Vaxholm	1976	Freehold	4,769	168	4,937	7,260	7,440	145,000	29,373
Kulan 6	Vaxholm		Freehold	0	0	0	43	43	12,900	-
Skepparen 3	Vaxholm	1985	Freehold	235	4	239	356	356	11,000	46,122
Skepparen 19	Vaxholm	1957	Freehold	1,287	455	1,742	2,830	2,934	71,000	40,758
Telegrafberget 16	Vaxholm	1954	Freehold	1,122	192	1,314	1,818	1,857	58,000	44,140
Gnistan 9	Malmö	1938	Freehold	752	6	758	1,165	1,169	26,500	34,960
Hagen 5	Malmö	1981	Freehold	1,165	360	1,525	1,904	1,949	35,500	23,279
Spannen 22	Täby		Freehold	0	0	0	36	168	4,570	-
Slagbordet 1	Täby		Freehold	0	0	0	-	198	4,950	-
New York 2	Stockholm	1943	Freehold	2,459	214	2,673	6,552	6,552	250,000	93,528
Vitbetan 29	Stockholm	1952	Freehold	1,722	491	2,213	3,922	3,922	179,000	80,886
Nordan 12	Solna	1956	Freehold	3,055	311	3,366	5,453	5,486	150,000	44,563
Fänriken 1 Och 3	Solna	1983	Freehold	2,239	229	2,468	4,427	4,440	135,000	54,700
Krysstaket 4	Stockholm	1954	Leasehold	3,147	152	3,299	3,374	3,414	99,300	30,100
Monumentet 29	Stockholm	1960	Freehold	3,517	1,401	4,918	9,351	9,351	360,000	73,200
Tapeten 2	Stockholm	1970	Freehold	2,845	753	3,598	5,245	5,245	238,000	66,157
Hornavan 3	Stockholm	1987	Leasehold	1,134	70	1,204	1,574	1,624	42,500	35,299
Lotteriet 4	Stockholm	1946	Freehold	1,125	92	1,217	1,962	2,001	56,000	46,034
Plafonden 3	Stockholm	1974	Freehold	1,346	180	1,526	2,170	2,202	59,500	38,991
Strålkastaren 21	Stockholm	1945	Freehold	1,053	107	1,160	1,365	1,390	31,500	27,155
Ströskriften 1	Stockholm	1945	Leasehold	1,476	158	1,634	2,284	2,376	71,000	43,452
Ingemar 6	Stockholm	1946	Freehold	2,473	915	3,388	4,828	4,828	245,000	72,314
Sländan 7 Och 8	Stockholm	1930	Freehold	2,368	579	2,947	4,017	4,017	187,000	63,454
Nötskrikan 14	Malmö	1973	Freehold	5,823	1,155	6,978	9,162	9,667	222,000	31,814
Bondesonen 23	Stockholm	1965	Freehold	1,889	292	2,181	4,477	4,500	171,000	78,422
Liljan 3	Stockholm	1929	Freehold	1,361	443	1,804	3,724	3,724	175,000	97,007
Formannen 13-14	Stockholm	1930	Freehold	3,729	2,395	6,124	8,988	10,949	363,000	59,275
Magdalena 3	Stockholm	1929	Freehold	755	188	943	1,789	1,789	74,500	79,003
Phaeton 8	Stockholm	1960	Freehold	447	119	566	807	807	43,500	76,855
Mullvaden Andra 27	Stockholm	1929	Freehold	1,396	693	2,089	2,028	3,364	124,000	59,359
Kolonnen 11 Och 12	Stockholm	1938	Freehold	4,232	893	5,125	7,483	7,483	321,000	62,634
Huggjärnet 23	Stockholm	1930	Freehold	2,449	0	2,449	3,106	3,106	182,000	74,316
Berget 1	Salem	1968	Freehold	3,282	472	3,754	4,701	4,770	112,000	29,835
Berget 2	Salem	1968	Leasehold	15,852	228	16,080	19,451	19,566	448,000	27,861
Storskogen 5	Salem	1969	Freehold	40,893	908	41,801	52,215	52,695	1,230,000	29,425

Valuation Summary Akelius Residential Property AB 2018-12-31

				Area (sqm)			Passing rent	ERV	Market Value (TSEK)	
Property	Municipality	Year of construction	Tenure	Residential	Commercial	Total	('000 SEK)	('000 SEK)	Total	SEK/ sqm
Fredriksberg 2	Salem	1968	Leasehold	15,009	0	15,009	18,572	18,762	430,000	28,649
Panncentralen 2	Salem	1968	Leasehold	0	1,102	1,102	699	734	3,950	3,586
Lidret 2	Huddinge	1993	Freehold	4,106	0	4,106	5,297	5,297	135,000	32,879
Nyboda 1:17 Och 1:20	Tyresö	1970	Freehold	66,455	794	67,249	83,403	83,831	2,030,000	30,186
Fregatten 7	Täby	1962	Freehold	28,164	2,051	30,215	43,776	44,335	1,253,000	41,470
Frigga 100 Och 3	Täby	1981	Freehold	3,121	2,491	5,612	7,986	8,001	174,000	31,007
Marknaden 20	Täby	1994	Freehold	7,153	2,491	9,644	14,745	14,794	381,000	39,506
Valen 1	Täby	1983	Freehold	18,670	1,585	20,254	30,021	30,394	901,000	44,485
Ångaren 2	Täby	1976	Freehold	4,228	840	5,068	8,602	8,634	229,000	45,187
Imröret 11	Stockholm	1959	Leasehold	7,364	0	7,364	9,943	9,943	301,000	40,875
Sveaorden 1	Stockholm	1965	Freehold	5,865	0	5,865	6,455	6,511	159,000	27,110
Nybyn 31:1	Robertsfors		Freehold	0	0	0	0	0	10	-
Kungstomt 1:22	Uppsala		Freehold	0	0	0	0	0	100	-
Åby 1:54	Haninge	2007	Freehold	3,126	24	3,150	4,607	4,625	102,000	32,381
Åby 1:59	Haninge	1969	Freehold	35,442	1,334	36,776	47,677	47,975	1,120,000	30,455
Åby 1:53	Haninge	1968	Freehold	2,280	30	2,310	3,133	3,149	74,500	32,251
Åby 1:36	Haninge	1956	Freehold	2,478	93	2,571	3,694	3,746	83,000	32,283
Åby 1:40	Haninge	1959	Freehold	3,205	2,525	5,730	6,133	6,571	122,000	21,291
Åby 1:55	Haninge	1970	Freehold	3,318	60	3,378	4,777	4,840	109,000	32,268
Åby 1:62	Haninge		Freehold	0	0	0	0	0	11	-
Åby 1:63	Haninge		Freehold	0	0	0	0	0	12	-
Åby 1:64	Haninge		Freehold	0	0	0	0	0	14	-
Åby 1:65	Haninge		Freehold	0	0	0	0	0	13	-
Åby 1:66	Haninge		Freehold	0	0	0	0	0	10	-
SUM/AVERAGE				687,331	119,226	806,558	1,060,164	1,099,155	26,151,391	32,423

CBRE Sweden AB
Jakobsbergsgatan 16
111 44 Stockholm
Sweden

VALUATION REPORT

Report Date	16th of September 2019
Addressee	Akelius Residential Property AB Box 104 182 12 Danderyd (hereinafter referred to as "Akelius" or the "Company") Swedbank AB (publ) Regeringsgatan 13 105 34 Stockholm Sweden (in their capacity as Global Coordinator) Deutsche Bank Aktiengesellschaft Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main Germany (in their capacity as Global Coordinator)
The Property	Pålen 3, Stockholm.
Property Description	Residential
Ownership Purpose	Investment
Instruction	To value the unencumbered freehold-equivalent interest in the Property on the basis of Fair Value as at the Valuation date in accordance with the terms of engagement entered into between CBRE Sweden AB and the addressee dated 11 August 2019.
Valuation Date	30th of June 2019 With reference to RICS Global Valuation Practice Statement 3 2.2 (f) 2, in issuing this valuation report as at the report date stated above no consideration has been given to any changes in the circumstances of any property nor to any market changes which may have occurred since the valuation date.

Capacity of Valuer	External Valuer, as defined in the RICS Valuation – Global Standards 2017.
Purpose	The Valuation has been prepared for a Regulated Purpose as defined in the RICS Valuation – Global Standards 2017 ("Red Book"). We understand that our valuation report and the Appendices to it (together the "Valuation Report") is required for inclusion in a Prospectus (the "Prospectus") which is to be published by Akelius Residential Property AB (publ) pursuant to a Public Offering of class D shares by Akelius Residential Property AB (publ) on the Nasdaq First North Growth Stockholm Stock Exchange as a result of which shares of Akelius Residential Property AB (publ) will be admitted to and traded on the Nasdaq First North Growth Stockholm Stock Exchange. The effective date of valuation is 30th of June 2019 In accordance with the RICS Valuation – Global Standards 2017 which incorporate the International Valuation Standards ("Red Book") we have made certain disclosures in connection with this valuation instruction and our relationship with Akelius Residential Property AB.
Fair Value	**SEK 150,000,000 (One Hundred and Fifty Million Swedish Kronor) exclusive of VAT** We confirm that the "Fair Value" reported above, for the purpose of financial reporting under International Financial Reporting Standards is effectively the same as "Market Value". Our opinion of Fair Value is based upon the Scope of Work and Valuation Assumptions attached, and has been primarily derived using comparable recent market transactions on arm's length terms. We have valued the Property individually and no account has been taken of any discount or premium that may be negotiated in the market if all or part of the portfolio was to be marketed simultaneously, either in lots or as a whole. For the avoidance of doubt, we have valued the Property as real estate and the values reported herein represent 100% of the market values of the assets. No account has been taken in reporting these fair values of the extent of Akelius Residential Property AB's interests in the companies holding the subject Property. There are no negative values to report. The property is held as freehold.
Report Format	Appendix A of this Valuation Report provides the Property Details This Valuation Report consists of a total of 14 pages.
Compliance with Valuation Standards	The valuation has been prepared in accordance with the RICS Valuation – Global Standards 2017 which incorporate the International Valuation Standards ("the Red Book"). The valuations are compliant with the International Valuation Standards, and are in accordance with paragraphs 128 to 130 of the ESMA update of the Committee of European Securities Regulators' (CESR) recommendations for the consistent implication of the European Commission Regulation (EC) no. 809/2004

implementing the Prospectus Directive (as now applicable to the Prospectus Regulation) and the Nasdaq First North Stockholm Stock Exchange requirements.

We confirm that we have sufficient current local and national knowledge of the particular property market involved, and have the skills and understanding to undertake the Valuation competently.

Where the knowledge and skill requirements of the Red Book have been met in aggregate by more than one valuer within CBRE, we confirm that a list of those valuers has been retained within the working papers, together with confirmation that each named valuer complies with the requirements of the Red Book.

This Valuation is a professional opinion and is expressly not intended to serve as a warranty, assurance or guarantee of any particular value of the subject property. Other valuers may reach different conclusions as to the value of the subject property. This Valuation is for the sole purpose of providing the intended user with the valuer's independent professional opinion of the value of the subject property as at the Valuation date.

Assumptions

The Property details on which the Valuation is based are as set out in this report. We have made various assumptions as to tenure, letting, taxation, town planning, and the condition and repair of buildings and sites – including ground and groundwater contamination – as set out below.

If any of the information or assumptions on which the Valuation is based are subsequently found to be incorrect, the Valuation figure may also be incorrect and should be reconsidered.

Variation from Standard Assumptions

None

Variation without inspection

We have been instructed to undertake the valuations on a desktop basis, without inspection of the property. Accordingly, this valuation is on the basis of restricted information and it cannot be precluded that there may be matters material to the value of the property of which CBRE is not aware.

Valuation Methodology

Income Approach – Cash Flow Analysis

The market value has been assessed upon the assumptions and estimations provided in this report. The main methodology used is a cash-flow calculation based on estimations of the property's ability to generate a future annual net operating income over a period of ten years. In the analysis both the present value of the annual incomes and the present value of the exit value are calculated. These forms together with extraordinary investments or benefits the market value. Furthermore a cash-flow analysis works as an illustration of the liquidity. We have taken a forecast income stream and discounted this with an estimated discount rate to arrive at a present value for the income stream. The terminal or exit value is calculated by taking the estimated market value at the end of the valuation period applied with a discount rate to arrive at a net present value. The estimated market value is determined with the first year's net operating income after the valuation period i.e. year 11th net operating income, capitalised with an exit yield.

A direct comparison approach has also been used with comparable evidence of other freehold properties.

ESMA 130 (vi) where required

ESMA paragraph 130 (vi) requires us to comment on any differences between the valuation figure in this Valuation Report and the valuation figure included in Akelius Residential Property ABs latest published annual accounts which were as at 31 December 2018.

The subject property was acquired by Akelius after 31 December 2018 and was therefore not included in the Company's 2018 annual accounts.

Market Conditions

The value stated in this report represents our objective opinion of Fair Value in accordance with the definition set out above as of the date of valuation. Amongst other things, this assumes that the property had been properly marketed and that exchange of contracts took place on this date.

Valuer

The Property has been valued by a valuer who is qualified for the purpose of the Valuation in accordance with the Red Book.

Independence

The total fees, including the fee for this assignment, earned by CBRE Sweden AB (or other companies forming part of the same group of companies within Sweden) from the Akelius (or other companies forming part of the same group of companies) is less than 5.0% of the total revenues. It is not anticipated that this situation will vary in the financial year to 31 December 2019.

We confirm that we do not have any material interest in Akelius or the Property.

Previous Involvement and Conflicts of Interest

We confirm that we have previously reviewed internal valuations of other properties and/or valued the other properties for you on an annual basis and some other assets on other occasions for internal purposes since 2008.

We have had no other involvement with the subject Property in the past 3 years.

We do not consider that any conflict of interest arises in us preparing this Valuation Report and Akelius Residential Property AB have confirmed to us that it also considers this to be the case.

Disclosure

In accordance with the Red Book we make the following disclosures:

The principal signatory of this report has continuously been the signatory of valuations of other properties for the same addressee since 2008.

CBRE Sweden AB has provided second opinion / reviews of inputs used in the preparation of Directors' valuations (prepared by Akelius Management) for financial reporting on a yearly basis for the last ten years, with the latest completed 31 December 2018.

Responsibility

We are responsible for this Valuation Report and accept responsibility for the information contained in this Valuation Report and confirm that to the best of our knowledge (having taken all reasonable care to ensure that such is the case), the information contained in this Valuation Report is in accordance with the facts and contains no omissions likely to affect its import. This Valuation Report complies with the Nasdaq First North Stockholm stock exchange prospectus rules and Paragraphs 128 to 130 of the ESMA update of CESR'S recommendations for the consistent implementation the European Commission Regulation (EC) No. 809/2004 implementing the Prospectus Directive (as now applicable to the Prospectus Regulation).

Save for any responsibility arising under the above to any person as and to the extent there provided, to the fullest extent permitted by law we do not assume any responsibility and will not accept any liability to any other person for any loss suffered by any such other person as a result of, arising out of, or in accordance with this Valuation Report or our statement, required by and given solely for the purposes of complying with the Prospectus Regulation ((EU) 2017/1129) effective from 21 July 2019.

Reliance

This report is for the use only of the party to whom it is addressed for the specific purpose set out herein and no responsibility is accepted to any third party for the whole or any part of its contents, except as set out in "Responsibility" above.

No reliance may be placed upon the contents of this Valuation Report by any party for any purpose other than in connection with the Purpose of Valuation (as set out above).

Publication

Neither the whole nor any part of our report nor any references thereto may be included in any published document, circular or statement nor published in any way without our prior written approval of the form and context in which it will appear.

Before this Valuation Report, or any part thereof, is disclosed orally or otherwise to a third party, CBRE's written approval of the form and context of such publication or disclosure must first be obtained. Such publication or disclosure will not be permitted unless where relevant it incorporates the Assumptions referred to herein. For the avoidance of doubt, such approval is required whether or not CBRE is referred to by name and whether or not the contents of our Valuation Report are combined with others.

Yours faithfully



Daniel Holmkvist
MRICS, RICS Registered Valuer
By Samhällsbyggarna certified valuer

Executive Director

For and on behalf of
CBRE Sweden AB

Yours faithfully



Alexander Vintermist
MRICS, RICS Registered Valuer
By Samhällsbyggarna certified valuer

Director

For and on behalf of
CBRE Sweden AB

SOURCES OF INFORMATION, SCOPE OF WORKS AND DESCRIPTION

Sources of Information

We have carried out our work based upon information supplied to us by Akelius Residential Property AB as set out within this report, which we have assumed to be correct and comprehensive.

We have been provided with

- Rent Roll as at 8th of July 2019
- Opex cost as at 8th of July 2019 with projections for year 2019 to 2023.
- Information on capital expenditure expended during 2019.

The Property

Our report contains a brief summary of the Property details on which our Valuation has been based.

Inspection

The valuation is according to the scope of work agreed with Akelius, to provide a valuation on a desktop basis, without inspection.

Areas

We have not measured the Property but have relied upon the floor areas provided to us by the client, as set out in this report, which we have assumed to be correct and comprehensive. We have been advised that these areas have been calculated using the Gross External Area measurement methodology as set out in Swedish Standard for area measurement (SS 21054:2009).

Environmental Matters

We have not undertaken, nor are we aware of the content of, any environmental audit or other environmental investigation or soil survey which may have been carried out on the Property and which may draw attention to any contamination or the possibility of any such contamination.

We have not carried out any investigations into the past or present uses of the Property, nor of any neighbouring land, in order to establish whether there is any potential for contamination and have therefore assumed that none exists.

Services and Amenities

We understand that all main services including water, drainage, electricity and telephone are available to the property. None of the services have been tested by us.

Repair and Condition

We have not carried out building surveys, tested services, made independent site investigations, inspected woodwork, exposed parts of the structure which were covered, unexposed or inaccessible, nor arranged for any investigations to be carried out to determine whether or not any deleterious or hazardous materials or techniques have been used, or are present, in any part of the Property. We are unable, therefore, to give any assurance that the Property is free from defect.

Town Planning

We have assumed that the buildings are erected in line with local plans.

Titles, Tenures and Lettings

Details of title/tenure under which the Property are held and of lettings to which they is subject are as supplied to us. We have not generally examined nor had access to all the deeds, leases or other documents relating thereto. Where information from deeds, leases or other documents is recorded in this report, it represents our understanding of the relevant documents. We should emphasise, however, that the

interpretation of the documents of title including relevant deeds, leases and planning consents is the responsibility of your legal adviser.

We have not conducted credit enquiries on the financial status of any tenants. We have, however, reflected our general understanding of purchasers' likely perceptions of the financial status of tenants.

Description

The property is located at Södermalm in Hornstull of Stockholm, close to the metro, and c. 3 km from the city centre. The immediate surroundings are mainly residential buildings with parts of stores in the ground floor. It has good road access and good public transport connections with the nearest metro station 250 m. The property, which was constructed in 1960, has 6 storeys above ground and a basement, providing 26 apartments and 5 premises of retail and office and 2 storage units. There are no parking or garage connected to the property.

The locations for residential is considered very good.

VALUATION ASSUMPTIONS

Introduction

An Assumption is defined in the Red Book Glossary and Appendix 3 to be a "supposition taken to be true" (an "Assumption").

Assumptions are facts, conditions or situations affecting the subject of, or approach to, a valuation that it has been agreed need not be verified by the valuer as part of the valuation process. Assumptions are made when it is reasonable for the valuer to accept that something is true without the need for specific investigation.

Akelius Residential Property AB has confirmed and we confirm that our Assumptions are correct as far as Akelius Residential Property AB and we, respectively, are aware. In the event that any of these Assumptions prove to be incorrect then our valuations should be reviewed. The principal Assumptions which we have made are stated within this Valuation Report.

For the avoidance of doubt, the Assumptions made do not affect compliance with the approach to Fair Value or Market Value under the Red Book.

Capital Values

The Valuation has been prepared on the basis of "Fair Value", which is defined as:

"The price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date."

"Fair Value", for the purpose of financial reporting under International Financial Reporting Standards is effectively the same as "Market Value", which is defined as:

"The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion".

The valuation represents the figure that would appear in a hypothetical contract of sale at the valuation date. No adjustment has been made to this figure for any expenses of acquisition or realisation - nor for taxation which might arise in the event of a disposal.

No account has been taken of any inter-company leases or arrangements, nor of any mortgages, debentures or other charge.

No account has been taken of the availability or otherwise of capital based Government or European Community grants.

Taxation, Costs and Realisation Costs

As stated above, no allowances have been made for any expenses of realisation nor for taxation which might arise in the event of a disposal.

Our valuations reflect purchasers' statutory and other normal acquisition costs.

VAT

All rents and capital values stated in this report are exclusive of VAT.

Net Annual Rent

Net annual rent is defined for the purposes of this transaction as "the current income or income estimated by the valuer:

(i) ignoring any special receipts or deduction arising from the property;

(ii) excluding Value Added Tax and before taxation (including tax on profits and any allowances for interest on capital or loans); and

(iii) after making deductions for superior rents (but not for amortisation), and any disbursements including, if appropriate, expenses of managing the property and allowances to maintain it in a condition to command its rent".

Estimated Net Annual Rental Value

The estimated net annual rental value is based on the current rental value of the Property. The rental value reflects the terms of the leases where the Property, or parts thereof, are let at the date of valuation. Where the Property or parts thereof, are vacant at the date of valuation, the rental value reflects the rent we consider would be obtainable on an open market letting as at the date of valuation.

Rental Values

Unless stated otherwise rental values indicated in our report are those which have been adopted by us as appropriate in assessing the capital value and are not necessarily appropriate for other purposes, nor do they necessarily accord with the definition of Market Rent in the Red Book, which is as follows:

"The estimated amount for which an interest in real property should be leased on the Valuation date between a willing lessor and a willing lessee on appropriate lease terms in an arm's-length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.".

Lease Expiries

Fixed-term leases frequently incorporate either tenants' options to extend or tenants' break clauses; other leases are rolling to indeterminate, subject to stated notice periods. For the purposes of our valuations, we have made assumptions as to appropriate presumed expiry dates.

Any weighted average unexpired terms indicated in our Valuation report reflect these assumptions.

The Property

Where appropriate we have regarded the shop fronts of retail and showroom accommodation as forming an integral part of the building.

Landlord's fixtures such as lifts, escalators, central heating and other normal service installations have been treated as an integral part of the building and are included within our Valuations.

Process plant and machinery, tenants' fixtures and specialist trade fittings have been excluded from our Valuations.

All measurements, areas and ages quoted in our report are approximate.

Environmental Matters

In the absence of any information to the contrary, we have assumed that:

[a] the property is not contaminated and are not adversely affected by any existing or proposed environmental law;

[b] any processes which are carried out on the property which are regulated by environmental legislation are properly licensed by the appropriate authorities.

[c] that the property possess current Energy Performance Certificates (Energideklaration) under local legislation.

[d] the property is either not subject to flooding risk or, if they are, that sufficient flood defences are in place and that appropriate building insurance could be obtained at a cost that would not materially affect the capital value.

[e] that invasive species such as Japanese Knotweed are not present on the Property.

High voltage electrical supply equipment may exist within, or in close proximity of, the properties. Advisory groups have advised that there may be a risk, in specified

circumstances, to the health of certain categories of people. Public perception may, therefore, affect marketability and future value of the property. Our Valuation reflects our current understanding of the market and we have not made a discount to reflect the presence of this equipment.

Repair and Condition

In the absence of any information to the contrary, we have assumed that:

[a] there are no abnormal ground conditions, nor archaeological remains, present which might adversely affect the current or future occupation, development or value of the property;

[b] the property is free from rot, infestation, structural or latent defect;

[c] no currently known deleterious or hazardous materials or suspect techniques have been used in the construction of, or subsequent alterations or additions to, the property; and

[d] the services, and any associated controls or software, are in working order and free from defect.

We have otherwise had regard to the age and apparent general condition of the property. Comments made in the property details do not purport to express an opinion about, or advise upon, the condition of uninspected parts and should not be taken as making an implied representation or statement about such parts.

Title, Tenure, Lettings, Planning, Taxation and Statutory & Local Authority requirements

Unless stated otherwise within this report, and in the absence of any information to the contrary, we have assumed that:

[a] the property possesses a good and marketable title free from any onerous or hampering restrictions or conditions;

[b] all buildings have been erected either prior to planning control, or in accordance with planning permissions, and have the benefit of permanent planning consents or existing use rights for their current use;

[c] the property is not adversely affected by town planning or road proposals;

[d] all buildings comply with all statutory and local authority requirements including building, fire and health and safety regulations;

[e] only minor or inconsequential costs will be incurred if any modifications or alterations are necessary in order for occupiers of the property to comply with the provisions of the relevant disability discrimination legislation;

[f] there are no tenant's improvements that will materially affect our opinion of the rent that would be obtained on review or renewal;

[g] tenants will meet their obligations under their leases;

[h] there are no user restrictions or other restrictive covenants in leases which would adversely affect value;

[i] where appropriate, permission to assign the interest being valued herein would not be withheld by the landlord where required;

[j] vacant possession can be given of all accommodation which is unlet or is let on a service occupancy; and

[k] real estate transfer tax will apply at the rate currently applicable.

VALUATION PARAMETERS

General

The assessment of Fair Value is based on future cash flows, which reflect normal market expectations taking into account past figures from the subject assets or comparable investments. The valuation parameters have been assessed by CBRE, using its best judgement, based on the information provided by Akelius Residential Property AB (publ).

Non- Recoverable Management Costs

Residential leases generally involve non-recoverable management costs. For the purposes of this valuation and on the basis of experience of CBRE and on analysis of costs of public and private housing associations, non-recoverable management costs have been allowed for at 30 sek per sq.m.

Non-Recoverable operating cost

The annual costs per square metre o able area adopted for the purposes of this valuation ore average figures for the type use concerned, arrived at on the basis of experience by CBRE analysis of costs of similar buildings by third-party firms. They take into account the necessary cost inputs for long-term operation of the assets. The operating cost allowed for in the valuation is 275 sek per sq.m

Non-Recoverable maintenance cost

For the purposes of this valuation and on the basis of experience of CBRE and on analysis of costs of public and private housing associations, non-recoverable maintenance costs have been allowed for at 84 sek per sq.m.

Inflation

The DCF method used includes an explicit reflection of inflation forecast at 2.0% over the cashflow period of 10 years. Full allowance for inflation has been made for maintenance and repair costs, management and operating costs and ground rents. Inflation. The sources are Consensus Forecast and the Riksbank goal for the inflation.

Discount Rate and capitalisation rate

The Capitalisation Rate is derived from the yield achieved in transactions involving residential properties that were observed by CBRE and reflects the market situation as well as the yield expectations of a potential investor. It includes rental growth assumptions implicitly. The Discount Rate, which explicitly reflects rental growth in the cash flows, is derived from the Capitalisation Rate plus the average rental growth.

The Discount Rate and Capitalisation Rate are adjusted individually for each local market to be valued, in accordance with the following criteria:

- quality of the location
- demand and levels of value in the relevant local real estate market
- the prospects for the local market
- development of rents and prices (yield compression)
- the current letting situation in property
- the nature of the asset, size and condition
- additional risk adjustments

Capitalisation Rate d to capitalise the net rental income after the cashflow period ("Exit Value"). This n et income comprises the assumed rental income at that time less the non-recoverable costs.

The resulting present values were checked against our CBRE transaction database as well as official databases for transactions. If, in particular instances, results of our DCF calculations were found not to reflect the Fair Value of an individual building, the calculation was adjusted by means of a change in the discount rate and Capitalisation Rate using expert and experienced judgement.

For the subject properties, we have adopted a weighted discount rate of 3.3% and an average capitalisation rate of 1.30%.

Rents

Residential rents in Sweden is in general rent controlled. The estimated of Residential has been estimated in line with inflation, 2.0 % per year over the 10-year cash-flow period.

Structural vacancy

The asset is per date of valuation fully let. A structural vacancy for the asset is assumed at 0.8 % including both residential and commercial

Purchaser's cost

In Sweden it is standard practise to sell multifamily houses and commercial properties as selling all the shares in the company owning the asset. It is also standard practise among Swedish valuers to report the value without taking vendor or purchasers' costs into account.

APPENDIX A: PROPERTY DETAILS

Valuation Summary Akelius Residential Property AB 2019-06-30				Area (sqm)			Passing rent	ERV	Vacany	Market Value (TSEK)	
Property	Municipality	Year of construction	Tenure	Residential	Commercial	Total	('000 SEK)	('000 SEK)	%	Total	SEK/ sqm
Pålen 3	Stockholm	1904	Freehold	1786	463	2 249	2 879	2 891	0	150 000	66 696

CBRE A/S
Rued Langaards Vej 6-8
2300 Copenhagen S
Denmark
Switchboard +45 7022 9601
Fax +45 3543 9606

VALUATION REPORT

Report Date	17 September 2019
Addressee	Akelius Residential Property AB (publ) P.O. Box 104, Svärdvägen 3A SE-182 12 Danderyd Sweden (hereinafter referred to as "Akelius" or the "Company") Swedbank AB (publ) Regeringsgatan 13 105 34 Stockholm Sweden (in their capacity as Global Coordinator) and Deutsche Bank AG Deutsche Bank Aktiengesellschaft Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main Germany (in their capacity as Global Coordinator)
The Properties	The properties as listed in the Schedule of Properties set out in Appendix A below.
Property Description	Residential and Commercial
Ownership Purpose	Investment
Instruction	To value without inspection the unencumbered freehold-equivalent interests in the Properties on the basis of Fair Value as at the Valuation date in accordance with the terms of engagement entered into between CBRE and the addressees dated 13 September 2019.

Valuation Date

31 December 2018

With reference to RICS Global Valuation Practice Statement 3 2.2 (f) 2, in issuing this valuation report as at the report date stated above no consideration has been given to any changes in the circumstances of any property nor to any market changes which may have occurred since the valuation date.

Capacity of Valuer

External Valuer, as defined in the RICS Valuation – Global Standards 2017.

Purpose

The Valuation has been prepared for a Regulated Purpose as defined in the RICS Valuation – Global Standards 2017 ("Red Book"). We understand that our valuation report and the Appendices to it (together the "Valuation Report") is required for inclusion in a Prospectus (the "Prospectus") which is to be published by Akelius Residential Property AB (publ) pursuant to an Initial Public Offering of Class D ordinary shares by Akelius Residential Property AB (publ) on the Nasdaq First North Growth Market Stockholm as a result of which shares of Akelius Residential Property AB (publ) will be admitted to and traded on the Nasdaq First North Growth Market Stockholm.

The effective date of valuation is 31 December 2018.

In accordance with the RICS Valuation – Global Standards 2017 which incorporate the International Valuation Standards ("Red Book") we have made certain disclosures in connection with this valuation instruction and our relationship with Akelius.

Fair Value

DKK 2,270,000,000 (TWO BILLION, TWO HUNDRED AND SEVENTY MILLION DANISH KRONER) exclusive of VAT.

We confirm that the "Fair Value" reported above, for the purpose of financial reporting under International Financial Reporting Standards is effectively the same as "Market Value".

Our opinion of Fair Value is based upon the Scope of Work and Valuation Assumptions attached, and has been primarily derived using comparable recent market transactions on arm's length terms.

We have valued the Properties individually and no account has been taken of any discount or premium that may be negotiated in the market if all or part of the portfolio was to be marketed simultaneously, either in lots or as a whole.

For the avoidance of doubt, we have valued the Properties as real estate and the values reported herein represent 100% of the market values of the assets. No account has been taken in reporting these fair values of the extent of Akelius's or its subsidiaries' interests in the companies holding the subject Properties.

There are no negative values to report.

The properties are held as freehold-equivalent with no leasehold properties.

Report Format

Appendix A of this Valuation Report contains the Schedule of Properties. Appendix B provides the Property Details and Fair Values of the Portfolio. This report consists of 21 pages.

Compliance with Valuation Standards

The valuation has been prepared in accordance with the RICS Valuation – Global Standards 2017 which incorporate the International Valuation Standards ("the Red Book").

The valuations are compliant with the International Valuation Standards, and are in accordance with paragraphs 128 to 130 of the ESMA update of the Committee of European Securities Regulators' (CESR) recommendations for the consistent implication of the European Commission Regulation (EC) no. 809/2004 implementing the Prospectus Directive (as now applicable to the Prospectus Regulation) and the Nasdaq First North Growth Market Stockholm Stock Exchange requirements.

We confirm that we have sufficient current local and national knowledge of the particular property market involved, and have the skills and understanding to undertake the Valuation competently.

Where the knowledge and skill requirements of the Red Book have been met in aggregate by more than one valuer within CBRE, we confirm that a list of those valuers has been retained within the working papers, together with confirmation that each named valuer complies with the requirements of the Red Book.

This Valuation is a professional opinion and is expressly not intended to serve as a warranty, assurance or guarantee of any particular value of the subject property. Other valuers may reach different conclusions as to the value of the subject property. This Valuation is for the sole purpose of providing the intended user with the valuer's independent professional opinion of the value of the subject property as at the Valuation date.

Assumptions

The Property details on which the Valuation is based are as set out in this report. We have made various assumptions as to tenure, letting, taxation, town planning, and the condition and repair of buildings and sites – including ground and groundwater contamination – as set out below.

If any of the information or assumptions on which the Valuation is based are subsequently found to be incorrect, the Valuation figure may also be incorrect and should be reconsidered.

Variation from Standard Assumptions

None

Valuation without Inspection

We have been instructed to undertake the valuations on a desktop basis, without inspection of the properties. Accordingly, these valuations are on the basis of restricted information and it cannot be precluded that there may be matters material to the values of the properties of which CBRE is not aware.

Valuation Methodology

The properties have been valued using the traditional method of income capitalisation to arrive at a capital value. The method adopted reflects the way in which evidence is de-valued in the local market. As a technique, income capitalisation is based on the analysis of comparable market evidence.

Residential properties in use before 31 December 1991 are subject to "cost determined rent" (in Danish:"omkostningsbestemt leje") in accordance with section 5 of the Act on Temporary Regulation of Housing Conditions. These rules also

apply to apartments that may be converted to owner-occupied, cf. section 4a of the Act.

In 1996 the concept of "total renovation" was introduced in section 5.2 of the Act on Temporary Regulation of Housing Conditions. On the basis hereof, it became possible to renovate apartments and re-let at a "utility rent" (in Danish: "det lejedes værdi" in accordance with section 47 of the Danish Rent Act). The introduction of of section 5.2, meant that on certain properties a landlord could optain a higher rent, when the current tenant moved out (utility rent is typically higher than cost determined rent), which was subsequently reflected in the pricing of the properties.

The rent for apartments in properties built after 01 January 1992 is based on market rent only, subject to the limitations as set out in section 47 ff. of the Danish Rent Act. The rent is therefore to open market rental value and is generally higher than for properties built prior to 1992. The lease contract may contain pre-set increases of the annual rent and regulation for increases in taxes and dues or the rent may be increased in accordance with section 47 on an annual basis.

For utility rent tenancies, to adjust for the under-renting (rent potential), it is standard practice in Denmark to apply a reversion on passing rent to utility rent by applying a churn rate on a per annum basis of the total potential rent income (difference between current rent and utility rent). To reflect the investment made to renovate apartments in order to apply a reversion to utility rent, deductions are made for capex refurbishment. The amount takes into account the cost of improving and maintaining the different units when they become vacant.

Tenant Security Deposits

In Denmark the freeholder is entitled to require security deposits from the tenants. The majority of deposits are required on a cash basis, and usually correspond to the same number of monthly rent payments as the tenant's notice period to terminate. The freeholder is entitled to use any cash deposits in connection with the financing of the purchase of the property. It is market practice in Denmark to include such tenants' cash deposits as part of Fair Value. When calculating the yield off a gross value, the gross value reflects the deduction of this deposit transfer payment from Fair Value.

ESMA 130 (vi)

ESMA paragraph 130 (vi) requires us to comment on any differences between the valuation figure in this Valuation Report and the valuation figure included in Akelius's latest published annual accounts, which was as at 31 December 2018.

CBRE did not undertake the valuations of the properties in Denmark included in Akelius's 2018 annual accounts; these were internal directors' valuations.

Differences between the directors' valuations as at 31 December 2018 and CBRE's present valuation may be attributable to a number of factors, including but not limited:

- CBRE was instructed to undertake the valuations on a desktop basis only with no internal inspections of the properties.
- Different valuation assumptions may have been made as to inputs including future occupancy levels, tenant turnover ("churn"), non-recoverable costs and capital expenditure.
- CBRE's opinion of market rents, yields and discount rates may differ from those assumed by Akelius.

Market Conditions

The values stated in this report represent our objective opinion of Fair Value in accordance with the definition set out above as of the date of valuation. Amongst other things, this assumes that the properties had been properly marketed and that exchange of contracts took place on this date.

Valuer

The Property has been valued and inspected by a valuer who is qualified for the purpose of the Valuation in accordance with the Red Book.

Independence

The total fees, including the fee for this assignment, earned by CBRE A/S (or other companies forming part of the same group of companies within the Denmark) from Akelius (or other companies forming part of the same group of companies) is less than 5.0% of the total Danish revenues. It is not anticipated that this situation will vary in the financial year to end 31 December 2019.

We confirm that we do not have material interest in Akelius, other companies forming part of the same group of companies or the properties

Previous Involvement and Conflicts of Interest

We confirm that we have previously undertaken reviews and/or second opinions of inputs used in preparation of Akelius's internal valuations as of year-end 2017 for the properties Kanalhuset, Hermanhus, Domus Vista, Amagerbrogade 100 and Amagerbrogade 134-136.

We do not consider that any conflict of interest arises in us preparing this Valuation Report and Akelius have confirmed to us that it also considers this to be the case.

Disclosure

In accordance with the Red Book we make the following disclosures:

CBRE A/S has provided second opinions / reviews of inputs used in the preparation of Directors' valuations (prepared by Akelius Management ApS) for financial reporting, with the latest completed 31 December 2017.

Responsibility

We are responsible for this Valuation Report and accept responsibility for the information contained in this Valuation Report and confirm that to the best of our knowledge (having taken all reasonable care to ensure that such is the case), the information contained in this Valuation Report is in accordance with the facts and contains no omissions likely to affect its import. This Valuation Report complies with the Nasdaq First North Growth Market Stockholm stock exchange prospectus rules and Paragraphs 128 to 130 of the ESMA update of CESR'S recommendations for the consistent implementation the European Commission Regulation (EC) No. 809/2004 implementing the Prospectus Directive as now applicable to the Prospectus Regulation.

Save for any responsibility arising under the above to any person as and to the extent there provided, to the fullest extent permitted by law we do not assume any responsibility and will not accept any liability to any other person for any loss suffered by any such other person as a result of, arising out of, or in accordance with this Valuation Report or our statement, required by and given solely for the purposes of complying with the Prospectus Regulation ((EU) 2017/1129) effective from 21 July 2019.

Reliance

This report is for the use only of the party to whom it is addressed for the specific purpose set out herein and no responsibility is accepted to any third party for the whole or any part of its contents, except as set out in "Responsibility" above.

No reliance may be placed upon the content of this Valuation Report by any party for any purposes other than in connection with the Purpose of Valuation (as set out above)

Publication

Neither the whole nor any part of our report nor any references thereto may be included in any published document, circular or statement nor published in any way without our prior written approval of the form and context in which it will appear.

Before this Valuation Report, or any part thereof, is disclosed orally or otherwise to a third party, CBRE's written approval of the form and context of such publication or disclosure must first be obtained. Such publication or disclosure will not be permitted unless where relevant it incorporates the Assumptions referred to herein. For the avoidance of doubt, such approval is required whether or not CBRE is referred to by name and whether or not the contents of our Valuation Report are combined with others.

Yours faithfully



Christopher Bailey
MRICS CIS HypZert (MLV) REV
RICS Registered Valuer
Executive Director
For and on behalf of CBRE A/S

T: +45 3544 0927
E: christopher.bailey@cbre.com

Yours faithfully



Christian Glæemose
MRICS, MDE
RICS Registered Valuer
M.Sc (Management Accounting)
Director
For and on behalf of CBRE A/S

T: +45 3544 0008
E: christian.glaeemose@cbre.com

CBRE Denmark (Copenhagen)
CBRE A/S
Rued Langgaards Vej 6-8
Copenhagen
2300

T: +45 70229601
F: +45 35439606

Report Version: Stock Exchange Condensed Report

SOURCES OF INFORMATION AND SCOPE OF WORKS

Sources of Information

We have carried out our work based upon information supplied to us by Akelius, as set out below, which we have assumed to be correct and comprehensive.

We have been provided with:

Rent rolls (31-12-2018)

List of deposit and prepaid rent (18-12-2018)

Lease contracts on all commercial leases

Possible development opportunity Duegården

Possible development opportunity Domus Vista

OPEX budgets 2019

CAPEX budget (31-12-2018)

The Properties

Our report contains a brief summary of the Properties details on which our Valuation has been based.

Inspection

The valuation is according to scope of work agreed with Akelius, to provide valuations on a desktop basis, without inspection.

However, we have inspected externally the 4 largest Properties (Kanalhuset – Overgaden Oven Vandet 102-106/ Bodenhoffs Plads 2-4/ Andreas Bjørns Gade 19-25, Copenhagen K; Hermanhus – Herman Triers Plads 1-7/ Kleinsgade 6, Copenhagen V; Domus Vista – Nordens Plads 4, Frederiksberg; Duegården – Duevej 4-28/ Godthåbsvej 74, Frederiksberg) in the portfolio on 29 January 2019.

Areas

We have not measured the Properties but have relied upon the floor areas provided to us by the client, as set out in this report, which we have assumed to be correct and comprehensive. We have been advised that these areas have been calculated using the Gross External Area measurement methodology as set out in the Danish Article no. 311 of 27 June 1983 (Bekendtgørelse no. 311).

Environmental Matters

We have not undertaken, nor are we aware of the content of, any environmental audit or other environmental investigation or soil survey which may have been carried out on the Properties and which may draw attention to any contamination or the possibility of any such contamination.

We have not carried out any investigations into the past or present uses of the Property, nor of any neighbouring land, in order to establish whether there is any potential for contamination and have therefore assumed that none exists.

Services and Amenities

We understand that all main services including water, drainage, electricity and telephone are available to the property. None of the services have been tested by us.

Repair and Condition

We have not carried out building surveys, tested services, made independent site investigations, inspected woodwork, exposed parts of the structure which were covered, unexposed or inaccessible, nor arranged for any investigations to be carried out to determine whether or not any deleterious or hazardous materials or techniques

have been used, or are present, in any part of the Properties. We are unable, therefore, to give any assurance that the Properties is free from defect.

Town Planning

We have inspected the Local Plan and where relevant the Municipality Plan.

Titles, Tenures and Lettings

Details of title/tenure under which the Properties are held and of lettings to which they is subject are as supplied to us. We have not generally examined nor had access to all the deeds, leases or other documents relating thereto. Where information from deeds, leases or other documents is recorded in this report, it represents our understanding of the relevant documents. We should emphasise, however, that the interpretation of the documents of title including relevant deeds, leases and planning consents is the responsibility of your legal adviser.

We have not conducted credit enquiries on the financial status of any tenants. We have, however, reflected our general understanding of purchasers' likely perceptions of the financial status of tenants.

VALUATION ASSUMPTIONS

Introduction

An Assumption is defined in the Red Book Glossary and Appendix 3 to be a "supposition taken to be true" (an "Assumption").

Assumptions are facts, conditions or situations affecting the subject of, or approach to, a valuation that it has been agreed need not be verified by the valuer as part of the valuation process. Assumptions are made when it is reasonable for the valuer to accept that something is true without the need for specific investigation.

Akelius has confirmed and we confirm that our Assumptions are correct as far as Akelius and we, respectively, are aware. In the event that any of these Assumptions prove to be incorrect then our valuations should be reviewed. The principal Assumptions which we have made are stated within this Valuation Report.

For the avoidance of doubt, the Assumptions made do not affect compliance with the approach to Fair Value or Market Value under the Red Book.

Capital Values

The Valuation has been prepared on the basis of "Fair Value", which is defined as:

"The price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date."

"Fair Value", for the purpose of financial reporting under International Financial Reporting Standards is effectively the same as "Market Value", which is defined as:

"The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion".

The valuation represents the figure that would appear in a hypothetical contract of sale at the valuation date. No adjustment has been made to this figure for any expenses of acquisition or realisation - nor for taxation which might arise in the event of a disposal.

No account has been taken of any inter-company leases or arrangements, nor of any mortgages, debentures or other charge.

No account has been taken of the availability or otherwise of capital based Government or European Community grants.

Taxation, Costs and Realisation Costs

As stated above, no allowances have been made for any expenses of realisation nor for taxation which might arise in the event of a disposal.

Our valuations reflect purchasers' statutory and other normal acquisition costs.

VAT

All rents and capital values stated in this report are exclusive of VAT.

Net Annual Rent

Net annual rent is defined for the purposes of this transaction as "the current income or income estimated by the valuer:

(i) ignoring any special receipts or deduction arising from the property;

(ii) excluding Value Added Tax and before taxation (including tax on profits and any allowances for interest on capital or loans); and

(iii) after making deductions for superior rents (but not for amortisation), and any disbursements including, if appropriate, expenses of managing the property and allowances to maintain it in a condition to command its rent".

Estimated Net Annual Rental Value

The estimated net annual rental value is based on the current rental value of each of the Properties. The rental value reflects the terms of the leases where the Properties, or parts thereof, are let at the date of valuation. Where the Properties, or parts thereof, are vacant at the date of valuation, the rental value reflects the rent we consider would be obtainable on an open market letting as at the date of valuation.

Rental Values

Unless stated otherwise rental values indicated in our report are those which have been adopted by us as appropriate in assessing the capital value and are not necessarily appropriate for other purposes, nor do they necessarily accord with the definition of Market Rent in the Red Book, which is as follows:

"The estimated amount for which an interest in real property should be leased on the Valuation date between a willing lessor and a willing lessee on appropriate lease terms in an arm's-length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.".

Lease Expiries

Fixed-term leases frequently incorporate either tenants' options to extend or tenants' break clauses; other leases are rolling to indeterminate, subject to stated notice periods. For the purposes of our valuations, we have made assumptions as to appropriate presumed expiry dates.

Any weighted average unexpired terms indicated in our Valuation report reflect these assumptions.

The Properties

Where appropriate we have regarded the shop fronts of retail and showroom accommodation as forming an integral part of the building.

Landlord's fixtures such as lifts, escalators, central heating and other normal service installations have been treated as an integral part of the building and are included within our Valuations.

Process plant and machinery, tenants' fixtures and specialist trade fittings have been excluded from our Valuations.

All measurements, areas and ages quoted in our report are approximate.

Environmental Matters

In the absence of any information to the contrary, we have assumed that:

[a] the properties are not contaminated and are not adversely affected by any existing or proposed environmental law;

[b] any processes which are carried out on the properties which are regulated by environmental legislation are properly licensed by the appropriate authorities.

[c] that the properties possess current Energy Performance Certificates (Energimærkning) under local legislation.

[d] the properties are either not subject to flooding risk or, if they are, that sufficient flood defences are in place and that appropriate building insurance could be obtained at a cost that would not materially affect the capital value.

[e] that invasive species such as Japanese Knotweed are not present on the properties.

High voltage electrical supply equipment may exist within, or in close proximity of, the properties. Advisory groups have advised that there may be a risk, in specified circumstances, to the health of certain categories of people. Public perception may, therefore, affect marketability and future value of the properties. Our Valuation reflects our current understanding of the market and we have not made a discount to reflect the presence of this equipment.

Repair and Condition

In the absence of any information to the contrary, we have assumed that:

[a] there are no abnormal ground conditions, nor archaeological remains, present which might adversely affect the current or future occupation, development or value of the properties;

[b] the properties are free from rot, infestation, structural or latent defect;

[c] no currently known deleterious or hazardous materials or suspect techniques have been used in the construction of, or subsequent alterations or additions to, the properties; and

[d] the services, and any associated controls or software, are in working order and free from defect.

We have otherwise had regard to the age and apparent general condition of the properties. Comments made in the property details do not purport to express an opinion about, or advise upon, the condition of uninspected parts and should not be taken as making an implied representation or statement about such parts.

Title, Tenure, Lettings, Planning, Taxation and Statutory & Local Authority requirements

Unless stated otherwise within this report, and in the absence of any information to the contrary, we have assumed that:

[a] the properties possess a good and marketable title free from any onerous or hampering restrictions or conditions;

[b] all buildings have been erected either prior to planning control, or in accordance with planning permissions, and have the benefit of permanent planning consents or existing use rights for their current use;

[c] the properties are not adversely affected by town planning or road proposals;

[d] all buildings comply with all statutory and local authority requirements including building, fire and health and safety regulations;

[e] only minor or inconsequential costs will be incurred if any modifications or alterations are necessary in order for occupiers of the properties to comply with the provisions of the relevant disability discrimination legislation;

[f] all rent reviews may be upward or downward and are to be assessed by reference to full current market rents;

[g] there are no tenant's improvements that will materially affect our opinion of the rent that would be obtained on review or renewal;

[h] tenants will meet their obligations under their leases;

[i] there are no user restrictions or other restrictive covenants in leases which would adversely affect value;

[j] The Danish Tenant Act 1979 (Lejeloven 1979) gives certain rights to defined residential tenants to acquire the freehold interest in a building where there are more than 6 residential leases, increasing to 13 or more if there is 1 or more commercial leases in use. Where this is applicable, we have assumed that necessary notices have been given to the residential tenants under the provisions of the act, and that such tenants have elected not to acquire the freehold and therefore disposal into the open market is unrestricted;

[k] where appropriate, permission to assign the interest being valued herein would not be withheld by the landlord where required;

[l] vacant possession can be given of all accommodation which is unlet or is let on a service occupancy; and

[m] Stamp Duty according to local legislation applies.

APPENDIX A: SCHEDULE OF PROPERTIES

Country	Address	Tenure
Denmark	Zinnsgade 9, Copenhagen Ø	Freehold
Denmark	Kanalhuset – Overgaden Oven Vandet 102-106/ Bodenhoffs Plads 2-4/ Andreas Bjørns Gade 19- 25, Copenhagen K	Freehold
Denmark	Hermanhus – Herman Triers Plads 1-7/ Kleinsgade 6, Copenhagen V	Freehold
Denmark	Jægerborgsgade 29-31, Copenhagen N	Freehold
Denmark	Domus Vista – Nordens Plads 4, Frederiksberg	Freehold
Denmark	Duegården – Duevej 4-28/ Godthåbsvej 74, Frederiksberg	Freehold
Denmark	Amagerbrogade 97/ Lyongade 2-4, Copenhagen S	Freehold
Denmark	Amagerbrogade 100, Copenhagen S	Freehold
Denmark	Amagerbrogade 102/ Lærdalsgade 1, Copenhagen S	Freehold
Denmark	Amagerbrogade 122/ Englandsvej 1, Copenhagen S	Freehold
Denmark	Amagerbrogade 128, Copenhagen S	Freehold
Denmark	Amagerbrogade 134-136, Copenhagen S	Freehold
Denmark	Amagerbrogade 138-140, Copenhagen S	Freehold
Denmark	Amagerbrogade 142-144, Copenhagen S	Freehold
Denmark	Amagerbrogade 145/ Augustgade 1, Copenhagen S	Freehold
Denmark	Amagerbrogade 146, Copenhagen S	Freehold
Denmark	Amagerbrogade 148, Copenhagen S	Freehold

APPENDIX B: PROPERTIES DETAILS- PROPERTIES HELD FOR INVESTMENT

Property	Description, Age and Tenure	Tenancy	Passing Rent per annum (DKK)	Estimated Rental Value, when fully developed (Utility rent §5.2) per annum (DKK)	Fair Value (100%) (DKK)
Zinnsgade 9, Copenhagen Ø	Freehold property located on Zinnsgade, near Sortedams Søen on Østerbro. The property and location are considered prime. The property was constructed in 1884, and has 12 residential units providing a total lettable area of 896 sq m.	12 residential units. 42% of units totally renovated. Current vacancy 9%. 58 % of the units still have cost determined rent. Valuation Assumptions: Tenant churn 10% per annum, 1.0% running void, CAPEX churn refurbishment – DKK 5,000 per sq m for renovation and maintenance of non-renovated units. 6 months void deducted for renovation periods, rental increase thereafter to renovated rent level, Utility rent §5.2.	1,108,158	1,541,000	28,000,000
Kanalhuset – Overgaden Oven Vandet 102-106/ Bodenhoffs Plads 2-4/ Andreas Bjørns Gade 19-25, Copenhagen K	Freehold property located near the canals on Christianshavn. The property and location are considered prime. The property was constructed in 1930, and has 108 residential units providing a total lettable area of 8,691 sq m.	108 residential units. Current vacancy 3.6%. 8% of the units totally renovated. 22% of the units partly renovated. 69 % of the units still have cost determined rent, not renovated. Valuation Assumptions: Tenant churn 10% per annum (not renovated and partly renovated units), 1.0% running void. CAPEX churn refurbishment - DKK 5,000 per sq m for renovation and maintenance of non-renovated units (cost determined rent), DKK 2,000 per sq m for renovation and refurbishment of partly renovated units. 6 months void deducted for renovation periods, rental increase thereafter to renovated rent level, Utility rent § 5.2.	8,097,562	14,188,750	236,000,000

Hermanhus – Herman Triers Plads 1-7/ Kleinsgade 6, Copenhagen V	Freehold property located near Peblinge Søen and Sank Jørgens Sø on Vesterbro. The property and location are considered prime. The property was constructed in 1930 and has 102 residential units providing a total lettable area of 6,487 sq m.	102 residential units. Current vacancy 2.9%. 33% of the units totally renovated. 17% of the units partly renovated. 50 % of the units still have cost determined rent. Valuation Assumptions: Tenant churn 10% per annum (not renovated and partly renovated units), 1.5% running void, CAPEX churn refurbishment - DKK 5,000 per sq m for renovation and maintenance of not renovated apartments (cost determined rent), DKK 2,000 per sq m for renovation and refurbishment of partly renovated units. 6 months void deducted for renovation period, rental increase thereafter to renovated rent level, Utility rent §5.2.	7,293,005	11,055,120	195,000,000
Jægerborgsgade 29-31, Copenhagen N	Freehold property located on Nørrebro. The property and location are considered prime. The property was constructed in 1900 and has 22 residential units and 3 commercial units providing a total lettable area of 1,794 sq m.	22 residential units and 3 commercial units located on ground/ basement floor. Current vacancy 7.4%. For the residential part 18% of the units totally renovated. 9% of the units partly renovated 18% of the units still have cost determined rent. Valuation Assumptions: Tenant churn 10% per annum (not renovated and partly renovated units), 2.0% running void, CAPEX churn refurbishment – DKK 5,000 per sq m for renovation and maintenance of non-renovated apartments (cost determined rent), DKK 2,000 per sq m for renovation and refurbishment of partly renovated units. 6 months void deducted for renovation period, rental increase thereafter to renovated rent level, Utility rent §5.2. For the commercial units passing rent is in line with market rent.	1,812,214	2,751,300	44,000,000

Domus Vista – Nordens Plads 4, Frederiksberg	Freehold property located in Frederiksberg. The property and location are considered prime. The property was constructed in 1969 and has 476 residential units (all with legal status as condominiums), providing a total lettable area of 34,543 sq m. In addition, the property has 113 underground parking spaces and rental income from an antenna on the roof.	476 residential units. Current vacancy 1%. 13% of the units totally renovated. 4% of the units partly renovated. 13% of the units still have cost determined rent, not renovated. 113 parking spaces, of which 30% are vacant. Valuation Assumptions: Tenant churn 10% per annum (not renovated and partly renovated units), 1.75% running void on total rental income, which includes current vacancy on parking. CAPEX churn refurbishment - DKK 5,000 per sq m for renovation and maintenance of not renovated units (cost determined rent), DKK 2,000 per sq m for renovation and refurbishment of partly renovated units. 6 months void deducted for renovation periods, rental increase thereafter to renovated rent level, Utility rent § 5.2. Building right for commercial use (mostly retail) shared with other owners in the homeowner's association.	34,854,019	58,437,029	840,000,000
Duegården – Duevej 4-28/ Godthåbsvej 74, Frederiksberg	Freehold property located in Frederiksberg. The property and location are considered prime. The property was constructed in 1964 and have 183 residential units and two commercial units providing a total lettable area of 21,261sq m. In addition, the property has income from basement storage units and garages.	183 residential units. Current vacancy 4.7%. 25% of the units totally renovated. 75% of the units still have cost determined rent, not renovated. Valuation Assumptions: Tenant churn 10% per annum 2.0% running void, which includes current vacancy on basement storage and garages. CAPEX churn refurbishment - DKK 5,000 per sq m for renovation and maintenance of non-renovated units (cost determined rent). 6 months void deducted for renovation periods, rental increase thereafter to renovated rent level, Utility rent § 5.2. Ongoing rental dispute with residential tenants in the property. Value calculated on minimum secure basis of landlord losing the dispute. Passing rent from commercial units in line with market rent.	17,403,267	34,805,341	534,000,000

Amagerbrogade 97/ Lyongade 2-4, Copenhagen S	Freehold property located on Amagerbrogade, one the main roads leading into Copenhagen city centre. The property and location are considered prime. The property was constructed in 1890 and has 10 residential units and 3 commercial units providing a total lettable area of 1,278 sq m.	10 residential units and 3 retail units located on ground floor. Current vacancy 20%. For the residential part 30% of the units totally renovated. 40% of the units partly renovated. 30% of the units still have cost determined rent. Valuation Assumptions: Tenant churn 10% per annum (not renovated and partly renovated units), 2.5% running void, CAPEX churn refurbishment - DKK 5,000 per sq m for renovation and maintenance of non-renovated apartments (cost determined rent), DKK 2,000 per sq m for renovation and refurbishment of partly renovated units. 6 months void deducted for renovation period, rental increase thereafter to renovated rent level, Utility rent §5.2. For the commercial units passing rent is in line with market rent.	1,784,204	2,048,175	32,000,000
Amagerbrogade 100, Copenhagen S	Freehold property located on Amagerbrogade, one the main roads leading into Copenhagen city centre. The property and location are considered prime. The property was constructed in 1888 and has 4 residential units and 3 commercial units providing a total lettable area of 873 sq m.	4 residential units, 1 retail unit and 2 office units. Current vacancy 0%. For the residential part 75% of the units totally renovated. 25% of the units partly renovated. Valuation Assumptions: Tenant churn 10% per annum (partly renovated units), 2.0% running void, CAPEX churn refurbishment - DKK 2,000 per sq m for renovation and refurbishment of partly renovated units. 6 months void deducted for renovation period, rental increase thereafter to renovated rent level, Utility rent §5.2. For the commercial units, 1 of the units is over-rented, where a market rent reversion in year 3 is applied.	1,468,386	1,350,575	26,000,000

Amagerbrogade 102/ Lærdalsgade 1, Copenhagen S	Freehold property located on Amagerbrogade, one the main roads leading into Copenhagen city centre. The property and location are considered prime. The property was constructed in 1892 and has 19 residential units and 3 commercial units providing a total lettable area of 1,882 sq m.	19 residential units and 3 retail units located on the ground floor. Current vacancy 10.6%. For the residential part 21% of the units totally renovated. 68% of the units partly renovated. 11% of the units still have cost determined rent. Valuation Assumptions: Tenant churn 10% per annum (not renovated and partly renovated units), 2.5% running void, CAPEX churn refurbishment - DKK 5,000 per sq m for renovation and maintenance of non-renovated apartments (cost determined rent), DKK 2,000 per sq m for renovation and refurbishment of partly renovated units. 6 months void deducted for renovation period, rental increase thereafter to renovated rent level, Utility rent §5.2. For the commercial units passing rent is in line with market rent.	2,853,224	3,100,825	55,000,000
Amagerbrogade 122/ Englandsvej 1, Copenhagen S	Freehold property located on the corner of Englandsvej and Amagerbrogade, one the main roads leading into Copenhagen city centre. The property and location are considered prime. The property was constructed in 1906 and had 8 residential units and 6 commercial units providing a total lettable area of 1,192 sq m.	8 residential units, 3 retail units located on ground floor and 3 office units, which are currently vacant. Current vacancy 6.9%. For the residential part, 50% of the units partly renovated. 50% of the units still have cost determined rent. Valuation Assumptions: Tenant churn 10% per annum (not renovated and partly renovated units), 2.5% running void, which includes current vacancy on office. CAPEX churn refurbishment - DKK 5,000 per sq m for renovation and maintenance of non-renovated apartments (cost determined rent), DKK 2,000 per sq m for renovation and refurbishment of partly renovated units. 6 months void deducted for renovation period, rental increase thereafter to renovated rent level, Utility rent §5.2. For the commercial units, 1 of the units is over-rented, where a market rent reversion in year 3 is applied.	1,237,072	1,703,300	27,000,000

Amagerbrogade 128, Copenhagen S	Freehold property located on Amagerbrogade, one the main roads leading into Copenhagen city centre. The property and location are considered prime. The property was constructed in 1904 and has 10 residential units and 2 commercial units providing a total lettable area of 1,068 sq m.	10 residential units and 2 retail units located on the ground floor. Current vacancy 0%. For the residential part 20% of the units totally renovated. 80% of the units partly renovated. Valuation Assumptions: Tenant churn 10% per annum (partly renovated units), 2.5% running void, CAPEX churn refurbishment - DKK 2,000 per sq m for renovation and refurbishment of partly renovated units. 6 months void deducted for renovation period, rental increase thereafter to renovated rent level, Utility rent §5.2. For the commercial units passing rent is in line with market rent.	1,472,433	1,649,100	28,000,000
Amagerbrogade 134-136, Copenhagen S	Freehold property located on Amagerbrogade, one the main roads leading into Copenhagen city centre. The property and location are considered prime. The property was constructed in 1902 and has 19 residential units and 3 commercial units providing a total lettable area of 1,213 sq m.	19 residential units and 3 retail units located on the ground floor. Current vacancy 8.6%. For the residential part 47% of the units totally renovated. 37% of the units partly renovated. 16% of the units still have cost determined rent. Valuation Assumptions: Tenant churn 10% per annum (not renovated and partly renovated units), 2.0% running void, CAPEX churn refurbishment - DKK 5,000 per sq m for renovation and maintenance of non-renovated apartments (cost determined rent), DKK 2,000 per sq m for renovation and refurbishment of partly renovated units. 6 months void deducted for renovation period, rental increase thereafter to renovated rent level, Utility rent §5.2. For the commercial units, 1 of the units is over-rented, where a market rent reversion in year 3 is applied.	1,900,149	2,132,600	34,000,000

Amagerbrogade 138-140, Copenhagen S	Freehold property located on Amagerbrogade, one the main roads leading into Copenhagen city centre. The property and location are considered prime. The property was constructed in 1902 and has 13 residential units and 4 commercial units, providing a total lettable area of 1,014 sq m. In addition, the property has rental income from advertising space on the side of the building.	13 residential units and 4 retail units located on ground floor. Current vacanncy 5% For the residential part 38% of the units totally renovated. 46% of the units partly renovated. 15% of the units still have cost determined rent. Valuation Assumptions: Tenant churn 10% per annum (not renovated and partly renovated units), 2.5% running void, CAPEX churn refurbishment - DKK 5,000 per sq m for renovation and maintenance of non-renovated apartments (cost determined rent), DKK 2,000 per sq m for renovation and refurbishment of partly renovated units. 6 months void deducted for renovation period, rental increase thereafter to renovated rent level, Utility rent §5.2. For the commercial units passing rent is in line with market rent.	1,585,056	1,793,076	30,000,000
Amagerbrogade 142-144, Copenhagen S	Freehold property located on Amagerbrogade, one the main roads leading into Copenhagen city centre. The property and location are considered prime. The property was constructed in 1894 and has 12 residential units and 7 commercial units providing a total lettable area of 794 sq m.	13 residential units, 4 retail units located on ground floor and 3 storage basement storage units. Current vacancy 3.8%. For the residential part 25% of the units totally renovated. 58% of the units partly renovated 17% of the units still have cost determined rent. Valuation Assumptions: Tenant churn 10% per annum (not renovated and partly renovated units), 2.5% running void, CAPEX churn refurbishment – DKK 5,000 per sq m for renovation and maintenance of not renovated apartments (cost determined rent), DKK 2,000 per sq m for renovation and refurbishment of partly renovated units. 6 months void deducted for renovation period, rental increase thereafter to renovated rent level, Utility rent §5.2. For the commercial units, 3 of the units are over-rented (leased to the same tenant), where a market rent reversion in year 3 is applied.	1,249,965	1,383,150	22,000,000

Amagerbrogade 145/ Augustgade 1, Copenhagen S	Freehold property located on Amagerbrogade, one the main roads leading into Copenhagen city centre. The property and location are considered prime. The property was constructed in 1930 and has 21 residential units and 3 commercial units providing a total lettable area of 3,179 sq m.	11 residential units, 2 retail units located on the ground floor and 1 office unit which is currently vacant. Current vacancy 3.8%. For the residential part 29% of the units totally renovated. 29% of the units partly renovated. 42% of the units still have cost determined rent. Valuation Assumptions: Tenant churn 10% per annum (not renovated and partly renovated units), 2.5% running void, which includes current office vacancy. CAPEX churn refurbishment - DKK 5,000 per sq m for renovation and maintenance of non-renovated apartments (cost determined rent), DKK 2,000 per sq m for renovation and refurbishment of partly renovated units. 6 months void deducted for renovation period, rental increase thereafter to renovated rent level, Utility rent §5.2. For the commercial units passing rent is in line with market rent.	3,553,767	4,812,900	82,000,000
Amagerbrogade 146, Copenhagen S	Freehold property located on Amagerbrogade, one the main roads leading into Copenhagen city centre. The property and location are considered prime. The property was constructed in 1894 and has 6 residential units and 5 commercial units providing a total lettable area of 1,184 sq m.	5 residential units, 2 retail units located on ground floor, 1 office unit and two basement storage units of which 1 is currently vacant. Current vacancy 16.3%. For the residential part 17% of the units totally renovated. 83% of the units partly renovated. Valuation Assumptions: Tenant churn 10% per annum (partly renovated units), 2.5% running void, which includes current basement storage vacancy CAPEX churn refurbishment - DKK 2,000 per sq m for renovation and refurbishment of partly renovated units. 6 months void deducted for renovation period, rental increase thereafter to renovated rent level, Utility rent §5.2. For the commercial units passing rent is in line with market rent.	1,552,777	1,673,375	28,000,000

Amagerbrogade 148, Copenhagen S	Freehold property located on Amagerbrogade, one the main roads leading into Copenhagen city centre. The property and location are considered prime. The property was constructed in 1906 and has 6 residential units and 3 commercial units providing a total lettable area of 1,265 sq m.	6 residential units, 1 retail units located on ground floor, 1 office unit and 1 storage unit. Current vacancy 0%. For the residential part 17% of the units totally renovated. 50% of the units partly renovated. 33% of the units still have cost determined rent. Valuation Assumptions: Tenant churn 10% per annum (not renovated and partly renovated units), 3.0% running void, CAPEX churn refurbishment - DKK 5,000 per sq m for renovation and maintenance of not renovated apartments (cost determined rent), DKK 2,000 per sq m for renovation and refurbishment of partly renovated units. 6 months void deducted for renovation period, rental increase thereafter to renovated rent level, Utility rent §5.2. For the commercial units passing rent is in line with market rent.	1,525,818	1,784,950	29,000,000

CBRE VALUATION & ADVISORY SERVICES

APPRAISAL REPORT

US PORTFOLIO
ASSETS LOCATED IN NEW YORK, BOSTON AND WASHINGTON DC METROS
CBRE GROUP, INC. FILE NO. 19-361HO-399

AKELIUS RESIDENTIAL PROPERTY AB (PUBL)

© 2019 CBRE, Inc.

VALUATION & ADVISORY SERVICES

2100 McKinney Ave, Suite 700
Dallas, TX 75201

T 214-979-6100
F 214-979-6395

www.cbre.com

September 17, 2019

Akelius Residential Property AB (publ)
P.O. Box 104, Svärdvägen 3A
SE-182 12 Danderyd
Sweden
(hereinafter referred to as "Akelius" or the "Company")

Swedbank AB (publ)
Regeringsgatan 13
105 34 Stockholm
Sweden
(in their capacity as Joint Bookrunners)

and
Deutsche Bank AG
Taunusanlage 12
60325 Frankfurt am Main
Germany
(in their capacity as Joint Bookrunners)

RE: Appraisal of US Portfolio
Assets in New York, Boston and Washington DC
CBRE, Inc. File No. 19-361HO-5399

Dear Mr. Synnes:

At your request and authorization, CBRE, Inc. has prepared an appraisal of the market value of the referenced properties. Our analysis is presented in the following Appraisal Report.

The subject portfolio consists of 52 apartment residential assets located in the New York, Boston and Washington DC metros and 1 leased office asset located in the New York metro. Also, one additional office asset was acquired in 2019 and that asset is presented in this report. The total portfolio includes 3,782 apartment units. The apartment properties in the portfolio range in size from 4 units to 383 units.

Please see individual appraisal reports for specific ownership history of each asset, as well as property specific analyses. The properties are further summarized in the following tables.

© 2019 CBRE, Inc.

MARKET VALUE CONCLUSIONS

Country	Metropolitan area	Akelius Cost Center Name	Street Address	# Units	Occupancy (%)	Stabilized Vacancy
USA	Greater Boston metropolitan area	West Square	320 D Street	255	95%	2.00%
USA	Greater Boston metropolitan area	Westside Crossing	339 D Street	24	100%	5.00%
USA	Greater Boston metropolitan area	31-35 South Street	31-35 South Street	32	81%	4.00%
USA	Greater Boston metropolitan area	461 Mass Ave	461 Mass Ave	17	0%	4.25%
USA	Greater Boston metropolitan area	123 Highland Avenue	123 Highland Avenue	35	80%	4.00%
USA	Greater Boston metropolitan area	136 & 138 Highland Avenue	136 & 138 Highland Avenue	66	89%	4.00%
USA	Greater Boston metropolitan area	286 & 288 Chestnut Hill Avenue	286 & 288 Chestnut Hill Avenue	50	96%	4.00%
USA	Greater Boston metropolitan area	4 8 12 Elko Street	4 8 12 Elko Street	39	80%	4.00%
USA	Greater Boston metropolitan area	334 Harvard Street	334 Harvard Street	68	0%	4.00%
USA	Greater Boston metropolitan area	Forest Court	16-19A Forest Street	123	11%	4.00%
USA	Greater Boston metropolitan area	Carson Tower	1410 Columbia Road	153	78%	4.25%
USA	Greater Boston metropolitan area	The Barclay	12-14 Commonwealth Avenue	58	33%	4.25%
USA	Greater Boston metropolitan area	162 Summer Street	162 Summer Street	24	96%	3.00%
USA	Greater Boston metropolitan area	179 St. Botolph St	179 St. Botolph St	11	100%	4.25%
USA	Greater Boston metropolitan area	85 Myrtle St	85 Myrtle Street	9	80%	4.25%
USA	Greater Boston metropolitan area	22 Fleet St	22 Fleet Street	10	80%	4.25%
USA	New York metropolitan area	1153 & 1159 President Street	1153 & 1159 President Street	41	85%	3.00%
USA	New York metropolitan area	Ludlow Street 144-150 Manhattan LLC	144-150 Ludlow Street	52	100%	3.00%
USA	New York metropolitan area	805 St Marks Street	805 St Marks Ave	198	96%	3.00%
USA	New York metropolitan area	Petersfield	301 E 21st Street	200	86%	3.00%
USA	New York metropolitan area	1500 Carroll Street	1500 Carroll Street	35	100%	4.00%
USA	New York metropolitan area	40 Linden Blvd	40 Linden Blvd	36	97%	4.00%
USA	New York metropolitan area	58 Linden Blvd	58 Linden Blvd	47	100%	3.00%
USA	New York metropolitan area	95 Linden Blvd	95 Linden Blvd	120	93%	3.00%
USA	New York metropolitan area	130 Martense Street	130 Martense Street	66	99%	3.00%
USA	New York metropolitan area	345 Lefferts Blvd	345 Lefferts Avenue	43	100%	3.00%
USA	New York metropolitan area	777 St Marks Avenue	777 St Marks Avenue	67	97%	4.00%
USA	New York metropolitan area	415 Washington Avenue	415 Washington Avenue	23	91%	4.00%
USA	New York metropolitan area	Mohawk Apartments	379 Washington Ave	86	87%	4.00%
USA	New York metropolitan area	Dean Street	427-433 Dean Street	34	82%	4.00%
USA	New York metropolitan area	321 East 22nd Street	321 East 22nd Street	117	55%	2.00%
USA	New York metropolitan area	290 Clinton Ave	290 Clinton Avenue	35	60%	2.00%
USA	New York metropolitan area	Prospect Park West	185 Prospect Park West	10	50%	3.00%
USA	New York metropolitan area	Chelsea	225 West 23rd Street	246	88%	2.00%
USA	New York metropolitan area	181-182 Prospect Park West	181 Prospect Park West	34	53%	3.00%
USA	New York metropolitan area	14th Street	409-421 14th Street	44	65%	3.00%
USA	New York metropolitan area	Fifth Avenue	1274 Fifth Avenue	54	75%	2.00%
USA	New York metropolitan area	95th Street	336 West 95th Street	44	68%	2.00%
USA	New York metropolitan area	838 West End Avenue	838 West End Avenue	68	82%	2.00%
USA	New York metropolitan area	519 5th Street	519 5th Street	8	63%	3.00%
USA	New York metropolitan area	67 Clifton Place	67 Clifton Place	7	86%	4.00%
USA	New York metropolitan area	69 Clifton Place	69 Clifton Place	7	100%	3.00%
USA	New York metropolitan area	70 Clifton Place	70 Clifton Place	4	100%	5.00%
USA	New York metropolitan area	22nd Street Office	28-30 W 22nd Street	0	100%	5.00%
USA	Washington metropolitan area	Munson Hill Towers	6129 Leesburg Pike Falls Church	279	88%	5.50%
USA	Washington metropolitan area	501 12th Street	501 12th Street NE	25	88%	5.00%
USA	Washington metropolitan area	2900 Adams Mill Road NW	2900 Adams Mill Road NW	43	33%	4.50%
USA	Washington metropolitan area	The Century	2651 16th St NW	90	26%	5.00%
USA	Washington metropolitan area	Whispering Oaks	1310 N. Oak Street	49	41%	5.00%
USA	Washington metropolitan area	The Wallasey	2426 19th Street NW	21	86%	5.00%
USA	Washington metropolitan area	Capital East	518 9th Street NE	120	0%	5.00%
USA	Washington metropolitan area	Lexington/1100 F Street Northeast Washington	1114 F Street NE and 1100 F Street NE	72	25%	5.00%
USA	Washington metropolitan area	Ballston Place	901 N Pollard Street	383	93%	5.00%
Sum Total:				3,782		

Compiled by CBRE

MARKET VALUE CONCLUSIONS

Country	Metropolitain area	Akelius Cost Center Name	Street Address	Occupancy (%)	Cap Rate	Stabilized Vacancy
USA	Washington metropolitain area	1401 Massacusettes Ave NW	1401 Massacusettes Ave NW	100%	5%	5%

Compiled by CBRE

Each of the individual assets has been appraised by CBRE licensed appraisers in their respective states and the individual values and corresponding appraisal reports are incorporated herein by reference. It is highly recommended that this appraisal report be relied upon only in conjunction with the individual appraisal reports. The individual "As Is" property values within this portfolio range from $2,200,000 to $212,000,000 with an aggregate "As Is" value of $1,963,550,000. The additional asset acquired in 2019 has a value of $29,200,000 which is not included in the aggregate total previously noted. We note that all the values of the concluded assets are positive amounts, and that no negative values were estimated in the appraisals of these assets. A summary of the individual value conclusions of the properties that make up this portfolio is as follows:

CBRE

© 2019 CBRE, Inc.

MARKET VALUE CONCLUSIONS

Akelius Cost Center Name	Street Address	CBRE Value Estimate	Cap Rate	NOI	Price Per Unit
West Square	320 D Street	$ 168,800,000	4.25%	$ 340,000	$ 661,961
Westside Crossing	339 D Street	$ 18,400,000	4.25%	$ 735,080	$ 766,667
31-35 South Street	31-35 South Street	$ 21,700,000	4.00%	$ 887,365	$ 678,125
461 Mass Ave	461 Mass Ave	$ 7,500,000	4.00%	$ 303,310	$ 441,176
123 Highland Avenue	123 Highland Avenue	$ 16,200,000	4.00%	$ 664,462	$ 462,857
136 & 138 Highland Avenue	136 & 138 Highland Avenue	$ 27,600,000	4.00%	$ 1,125,033	$ 418,182
286 & 288 Chestnut Hill Avenue	286 & 288 Chestnut Hill Avenue	$ 21,600,000	4.00%	$ 871,446	$ 432,000
4 8 12 Elko Street	4 8 12 Elko Street	$ 19,200,000	4.00%	$ 794,290	$ 492,308
334 Harvard Street	334 Harvard Street	$ 44,700,000	3.75%	$ 1,744,118	$ 657,353
Forest Court	16-19A Forest Street	$ 74,100,000	3.75%	$ 2,947,336	$ 602,439
Carson Tower	1410 Columbia Road	$ 78,800,000	4.25%	$ 3,445,259	$ 515,033
The Barclay	12-14 Commonwealth Avenue	$ 34,100,000	3.25%	$ 1,230,594	$ 587,931
162 Summer Street	162 Summer Street	$ 8,650,000	3.75%	$ 327,118	$ 360,417
179 St. Botolph St	179 St. Botolph St	$ 5,000,000	4.00%	$ 199,080	$ 454,545
85 Myrtle St	85 Myrtle Street	$ 6,400,000	3.50%	$ 217,127	$ 711,111
22 Fleet St	22 Fleet Street	$ 6,100,000	3.50%	$ 217,127	$ 610,000
1153 & 1159 President Street	1153 & 1159 President Street	$ 16,100,000	3.50%	$ 555,972	$ 392,683
Ludlow Street 144-150 Manhattan LLC	144-150 Ludlow Street	$ 30,000,000	2.75%	$ 791,531	$ 576,923
805 St Marks Street	805 St Marks Ave	$ 58,000,000	n/a	$ 1,744,358	$ 292,929
Petersfield	301 E 21st Street	$ 212,000,000	n/a	$ 6,510,847	$ 1,060,000
1500 Carroll Street	1500 Carroll Street	$ 11,600,000	n/a	$ 347,835	$ 331,429
40 Linden Blvd	40 Linden Blvd	$ 12,000,000	n/a	$ 469,024	$ 333,333
58 Linden Blvd	58 Linden Blvd	$ 15,900,000	n/a	$ 620,856	$ 338,298
95 Linden Blvd	95 Linden Blvd	$ 49,300,000	3.50%	$ 1,239,145	$ 410,833
130 Martense Street	130 Martense Street	$ 20,000,000	n/a	$ 582,210	$ 303,030
345 Lefferts Blvd	345 Lefferts Avenue	$ 15,400,000	n/a	$ 452,211	$ 358,140
777 St Marks Avenue	777 St Marks Avenue	$ 26,600,000	2.75%	$ 712,178	$ 397,015
415 Washington Avenue	415 Washington Avenue	$ 19,000,000	n/a	$ 747,875	$ 826,087
Mohawk Apartments	379 Washington Ave	$ 59,000,000	n/a	$ 2,078,279	$ 686,047
Dean Street	427-433 Dean Street	$ 20,000,000	n/a	$ 703,981	$ 588,235
321 East 22nd Street	321 East 22nd Street	$ 65,000,000	n/a	$ 1,977,076	$ 555,556
290 Clinton Ave	290 Clinton Avenue	$ 14,000,000	n/a	$ 511,680	$ 400,000
Prospect Park West	185 Prospect Park West	$ 9,300,000	n/a	n/a	$ 930,000
Chelsea	225 West 23rd Street	$ 111,000,000	n/a	$ 3,765,698	$ 451,220
181-182 Prospect Park West	181 Prospect Park West	$ 17,200,000	n/a	n/a	$ 505,882
14th Street	409-421 14th Street	$ 23,900,000	n/a	n/a	$ 543,182
Fifth Avenue	1274 Fifth Avenue	$ 47,000,000	n/a	$ 1,201,675	$ 870,370
95th Street	336 West 95th Street	$ 33,000,000	n/a	$ 1,257,337	$ 750,000
838 West End Avenue	838 West End Avenue	$ 88,000,000	n/a	$ 1,459,253	$ 1,294,118
519 5th Street	519 5th Street	$ 6,900,000	n/a	n/a	$ 862,500
67 Clifton Place	67 Clifton Place	$ 4,100,000	4.25%	$ 172,999	$ 585,714
69 Clifton Place	69 Clifton Place	$ 4,100,000	4.50%	$ 182,919	$ 585,714
70 Clifton Place	70 Clifton Place	$ 2,200,000	4.50%	$ 100,731	$ 550,000
22nd Street Office	28-30 W 22nd Street	$ 31,900,000	4.00%	$ 1,327,632	n/a
Munson Hill Towers	6129 Leesburg Pike Falls Church	$ 70,500,000	5.00%	$ 3,929,475	$ 252,688
501 12th Street	501 12th Street NE	$ 9,600,000	4.50%	$ 449,908	$ 384,000
2900 Adams Mill Road NW	2900 Adams Mill Road NW	$ 15,100,000	4.50%	$ 749,033	$ 351,163
The Century	2651 16th St NW	$ 42,700,000	4.25%	$ 1,843,527	$ 474,444
Whispering Oaks	1310 N. Oak Street	$ 16,300,000	4.50%	$ 851,581	$ 332,653
The Wallasey	2426 19th Street NW	$ 10,900,000	4.50%	$ 501,200	$ 519,048
Capital East	518 9th Street NE	$ 30,600,000	4.25%	$ 2,267,136	$ 255,000
Lexington/1100 F Street Northeast Washington	1114 F Street NE and 1100 F Street NE	$ 15,000,000	4.25%	$ 1,323,878	$ 208,333
Ballston Place	901 N Pollard Street	$ 171,500,000	4.50%	$ 7,711,304	$ 447,781
		$ 1,963,550,000			

MARKET VALUE CONCLUSIONS

Akelius Cost Center Name	Street Address	CBRE Value Estimate	Cap Rate	NOI	Price Per Suite
1401 Massacusettes Ave NW	1401 Massacusettes Ave NW	$ 29,200,000	5%	$ 2,428,639	n/a

We have valued the Properties individually and no account has been taken of any discount or premium that may be negotiated in the market if all or part of the portfolio was to be marketed simultaneously, either in lots or as a whole.

CBRE

© 2019 CBRE, Inc.

The report, in its entirety, including all assumptions and limiting conditions, is an integral part of, and inseparable from, this letter.

ESMA paragraph 130 (vi) requires us to comment on any differences between the valuation figure in this Appraisal Report and the valuation figure included in Akelius's latest published annual accounts, which was as of December 31, 2018.

CBRE did not undertake the valuations of the properties in the United States included in Akelius's 2018 annual accounts; these were internal directors' valuations.

Differences between the directors' valuations as of December 31, 2018 and CBRE's present valuation may be attributable to a number of factors, including but not limited to:

- CBRE may have been provided different property level reports (such as rent rolls, operating history or renovation plans) than were available at the time of Akelius's internal valuations.
- Different valuation assumptions may have been made as to inputs including future occupancy levels, fixed and variable operating expenses and anticipated capital expenditures.
- CBRE's opinion of market rents, yields and discount rates may differ from those assumed by Akelius.

The following appraisal sets forth the most pertinent data gathered, the techniques employed, and the reasoning leading to the opinion of value. The analyses, opinions and conclusions were developed based on, and this report has been prepared in conformance with, the guidelines and recommendations set forth in the Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP), and the requirements of the Code of Professional Ethics and Standards of Professional Appraisal Practice of the Appraisal Institute. This appraisal report is in accordance with paragraphs 128 to 130 of the ESMA update of the Committee of European Securities Regulators' (CESR) recommendations for the consistent implication of the European Commission Regulation (EC) no. 809/2004 implementing the Prospectus Directive (as now applicable to the Prospectus Regulation) and the Nasdaq First North Stockholm Stock Exchange requirements.

We also make the following disclosures:

CBRE, Inc. has provided second opinions / reviews of inputs used in the preparation of Directors' valuations (prepared by Akelius Management ApS) for financial reporting on a yearly basis for the last two years, with the latest completed on December 31, 2018.

We are responsible for this Appraisal Report and accept responsibility for the information contained in this Appraisal Report and confirm that to the best of our knowledge (having taken all reasonable care to ensure that such is the case), the information contained in this Appraisal Report is in accordance with the facts and contains no omissions likely to affect its import. This Appraisal Report complies with the Nasdaq First North Stockholm stock exchange prospectus rules and Paragraphs 128 to 130 of the ESMA update of CESR'S recommendations for the consistent implementation the European Commission Regulation (EC) No. 809/2004 implementing the Prospectus Directive (as now applicable to the Prospectus Regulation).

Save for any responsibility arising under the above to any person as and to the extent there provided, to the fullest extent permitted by law we do not assume any responsibility and will not accept any liability to any other person for any loss suffered by any such other person as a result

© 2019 CBRE, Inc.

of, arising out of, or in accordance with this Appraisal Report or our statement, required by and given solely for the purposes of complying with the Prospectus Regulation ((EU) 2017/1129) effective from July 21, 2019.

We understand that our appraisal report and the Addendum to it (together the "Appraisal Report") is required for inclusion in a Prospectus (the "Prospectus") which is to be published by Akelius Residential Property AB (publ) pursuant to an Initial Public Offering of Type/Class D shares by Akelius Residential Property AB (publ) on the Nasdaq First North Stockholm as a result of which shares of Akelius Residential Property AB (publ) will be admitted to and traded on the Nasdaq First North Stockholm.

Other than as set out in our responsibility statement above, the intended use and user of our report are specifically identified in our report as agreed upon in our contract for services and/or reliance language found in the report. As a condition to being granted the status of an intended user, any intended user who has not entered into a written agreement with CBRE in connection with its use of our report agrees to be bound by the terms and conditions of the agreement between CBRE and the client who ordered the report. No other use or user of the report is permitted by any other party for any other purpose. Dissemination of this report by any party to any non-intended users does not extend reliance to any such party, and CBRE will not be responsible for any unauthorized use of or reliance upon the report, its conclusions or contents (or any portion thereof).

It has been a pleasure to assist you in this assignment. If you have any questions concerning the analysis, or if CBRE can be of further service, please contact us.

Respectfully submitted,

CBRE - VALUATION & ADVISORY SERVICES



Aimee Morgan
Vice President, Regional Business Development Manager
State of Texas License No. TX 1380382-G
Phone: 214.979.5687
Fax: 214.979.6395
Email: aimee.morgan@cbre.com

CBRE

© 2019 CBRE, Inc.

Certification

We certify to the best of our knowledge and belief:

1. The statements of fact contained in this report are true and correct.
2. The reported analyses, opinions, and conclusions are limited only by the reported assumptions and limiting conditions and are our personal, impartial and unbiased professional analyses, opinions, and conclusions.
3. We have no present or prospective interest in or bias with respect to the property that is the subject of this report and have no personal interest in or bias with respect to the parties involved with this assignment.
4. Our engagement in this assignment was not contingent upon developing or reporting predetermined results.
5. Our compensation for completing this assignment is not contingent upon the development or reporting of a predetermined value or direction in value that favors the cause of the client, the amount of the value opinion, the attainment of a stipulated result, or the occurrence of a subsequent event directly related to the intended use of this appraisal.
6. This appraisal assignment was not based upon a requested minimum valuation, a specific valuation, or the approval of a loan.
7. Our analyses, opinions, and conclusions were developed, and this report has been prepared, in conformity with the Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, as well as the requirements of the State of Illinois.
8. The reported analyses, opinions, and conclusions were developed, and this report has been prepared, in conformity with the requirements of the Code of Professional Ethics and Standards of Professional Appraisal Practice of the Appraisal Institute.
9. The use of this report is subject to the requirements of the Appraisal Institute relating to review by its duly authorized representatives.
10. As of the date of this report, Aimee Morgan has completed the continuing education program for Candidates for Membership of the Appraisal Institute.
11. Aimee Morgan has not made a personal inspection of the properties that are the subject of this report. Each individual asset and corresponding appraisal was inspected and signed by a licensed CBRE appraiser in the state where the asset is located. The reader of this report should review the individual reports and certifications.
12. We have relied on information and value conclusions from individual asset level reports prepared by CBRE appraisers in March of 2019. The reader of this report should review the individual reports and certifications.
13. Valuation & Advisory Services operates as an independent economic entity within CBRE, Inc. Although employees of other CBRE, Inc. divisions may be contacted as a part of our routine market research investigations, absolute client confidentiality and privacy were maintained at all times with regard to this assignment without conflict of interest.
14. Aimee Morgan has not provided any services, as an appraiser or in any other capacity, regarding the properties that are the subject of this report within the three-year period immediately preceding acceptance of this assignment.



Aimee Morgan
State of Texas License No. TX 1380382-G

© 2019 CBRE, Inc.

Executive Summary

MARKET VALUE CONCLUSIONS

Country	Metropolitan area	Cost center number	Akelius Cost Center Name	Street Address	# Units	CBRE Value Estimate	Occupancy (%)	Cap Rate	NOI	Price Per Unit	Stabilized Vacancy
USA	Greater Boston metropolitan area	5514	West Square	320 D Street	255	$ 168,800,000	95%	4.25%	$ 340,000	$ 661,961	2.00%
USA	Greater Boston metropolitan area	5515	Westside Crossing	339 D Street	24	$ 18,400,000	100%	4.25%	$ 735,080	$ 766,667	5.00%
USA	Greater Boston metropolitan area	5516	31-35 South Street	31-35 South Street	32	$ 21,700,000	81%	4.00%	$ 887,365	$ 678,125	4.00%
USA	Greater Boston metropolitan area	5517	461 Mass Ave	461 Mass Ave	17	$ 7,500,000	0%	4.00%	$ 303,310	$ 441,176	4.25%
USA	Greater Boston metropolitan area	5518	123 Highland Avenue	123 Highland Avenue	35	$ 16,200,000	80%	4.00%	$ 664,462	$ 462,857	4.00%
USA	Greater Boston metropolitan area	5519	136 & 138 Highland Avenue	136 & 138 Highland Avenue	66	$ 27,600,000	89%	4.00%	$ 1,125,033	$ 418,182	4.00%
USA	Greater Boston metropolitan area	5520	286 & 288 Chestnut Hill Avenue	286 & 288 Chestnut Hill Avenue	50	$ 21,600,000	96%	4.00%	$ 871,446	$ 432,000	4.00%
USA	Greater Boston metropolitan area	5521	4 8 12 Elko Street	4 8 12 Elko Street	39	$ 19,200,000	80%	4.00%	$ 794,290	$ 492,308	4.00%
USA	Greater Boston metropolitan area	5522	334 Harvard Street	334 Harvard Street	68	$ 44,700,000	0%	3.75%	$ 1,744,118	$ 657,353	4.00%
USA	Greater Boston metropolitan area	5527	Forest Court	16-19A Forest Street	123	$ 74,100,000	11%	3.75%	$ 2,947,336	$ 602,439	4.00%
USA	Greater Boston metropolitan area	5528	Carson Tower	1410 Columbia Road	153	$ 78,800,000	78%	4.25%	$ 3,445,259	$ 515,033	4.25%
USA	Greater Boston metropolitan area	5538	The Barclay	12-14 Commonwealth Avenue	58	$ 34,100,000	33%	3.25%	$ 1,230,594	$ 587,931	4.25%
USA	Greater Boston metropolitan area	5544	162 Summer Street	162 Summer Street	24	$ 8,650,000	96%	3.75%	$ 327,118	$ 360,417	3.00%
USA	Greater Boston metropolitan area	5547	179 St. Botolph St	179 St. Botolph St	11	$ 5,000,000	100%	4.00%	$ 199,080	$ 454,545	4.25%
USA	Greater Boston metropolitan area	5552	85 Myrtle St	85 Myrtle Street	9	$ 6,400,000	80%	3.50%	$ 217,127	$ 711,111	4.25%
USA	Greater Boston metropolitan area	5554	22 Fleet St	22 Fleet Street	10	$ 6,100,000	80%	3.50%	$ 217,127	$ 610,000	4.25%
USA	New York metropolitan area	5501	1153 & 1159 President Street	1153 & 1159 President Street	41	$ 16,100,000	85%	3.50%	$ 555,972	$ 392,683	3.00%
USA	New York metropolitan area	5502	Ludlow Street 144-150 Manhattan LLC	144-150 Ludlow Street	52	$ 30,000,000	100%	2.75%	$ 791,531	$ 576,923	3.00%
USA	New York metropolitan area	5503	805 St Marks Street	805 St Marks Ave	198	$ 58,000,000	96%	n/a	$ 1,744,358	$ 292,929	3.00%
USA	New York metropolitan area	5504	Petersfield	301 E 21st Street	200	$ 212,000,000	86%	n/a	$ 6,510,847	$ 1,060,000	3.00%
USA	New York metropolitan area	5505	1500 Carroll Street	1500 Carroll Street	35	$ 11,600,000	100%	n/a	$ 347,835	$ 331,429	4.00%
USA	New York metropolitan area	5506	40 Linden Blvd	40 Linden Blvd	36	$ 12,000,000	97%	n/a	$ 469,024	$ 333,333	4.00%
USA	New York metropolitan area	5507	58 Linden Blvd	58 Linden Blvd	47	$ 15,900,000	100%	n/a	$ 620,856	$ 338,298	3.00%
USA	New York metropolitan area	5508	95 Linden Blvd	95 Linden Blvd	120	$ 49,300,000	93%	3.50%	$ 1,239,145	$ 410,833	3.00%
USA	New York metropolitan area	5509	130 Martense Street	130 Martense Street	66	$ 20,000,000	99%	n/a	$ 582,210	$ 303,030	3.00%
USA	New York metropolitan area	5510	345 Lefferts Blvd	345 Lefferts Avenue	43	$ 15,400,000	100%	n/a	$ 452,211	$ 358,140	3.00%
USA	New York metropolitan area	5511	777 St Marks Avenue	777 St Marks Avenue	67	$ 26,600,000	97%	2.75%	$ 712,178	$ 397,015	4.00%
USA	New York metropolitan area	5512	415 Washington Avenue	415 Washington Avenue	23	$ 19,000,000	91%	n/a	$ 747,875	$ 826,087	4.00%
USA	New York metropolitan area	5523	Mohawk Apartments	379 Washington Ave	86	$ 59,000,000	87%	n/a	$ 2,078,279	$ 686,047	4.00%
USA	New York metropolitan area	5529	Dean Street	427-433 Dean Street	34	$ 20,000,000	82%	n/a	$ 703,981	$ 588,235	4.00%
USA	New York metropolitan area	5531	321 East 22nd Street	321 East 22nd Street	117	$ 65,000,000	55%	n/a	$ 1,977,076	$ 555,556	2.00%
USA	New York metropolitan area	5535	290 Clinton Ave	290 Clinton Avenue	35	$ 14,000,000	60%	n/a	$ 511,680	$ 400,000	2.00%
USA	New York metropolitan area	5536	Prospect Park West	185 Prospect Park West	10	$ 9,300,000	50%	n/a	n/a	$ 930,000	3.00%
USA	New York metropolitan area	5537	Chelsea	225 West 23rd Street	246	$ 111,000,000	88%	n/a	$ 3,765,698	$ 451,220	2.00%
USA	New York metropolitan area	5539	181-182 Prospect Park West	181 Prospect Park West	34	$ 17,200,000	53%	n/a	n/a	$ 505,882	3.00%
USA	New York metropolitan area	5540	14th Street	409-421 14th Street	44	$ 23,900,000	65%	n/a	n/a	$ 543,182	3.00%
USA	New York metropolitan area	5541	Fifth Avenue	1274 Fifth Avenue	54	$ 47,000,000	75%	n/a	$ 1,201,675	$ 870,370	2.00%
USA	New York metropolitan area	5543	95th Street	336 West 95th Street	44	$ 33,000,000	68%	n/a	$ 1,257,337	$ 750,000	2.00%
USA	New York metropolitan area	5545	838 West End Avenue	838 West End Avenue	68	$ 88,000,000	82%	n/a	$ 1,459,253	$ 1,294,118	2.00%
USA	New York metropolitan area	5548	519 5th Street	519 5th Street	8	$ 6,900,000	63%	n/a	n/a	$ 862,500	3.00%
USA	New York metropolitan area	5549	67 Clifton Place	67 Clifton Place	7	$ 4,100,000	86%	4.25%	$ 172,999	$ 585,714	4.00%
USA	New York metropolitan area	5550	69 Clifton Place	69 Clifton Place	7	$ 4,100,000	100%	4.50%	$ 182,919	$ 585,714	3.00%
USA	New York metropolitan area	5551	70 Clifton Place	70 Clifton Place	4	$ 2,200,000	100%	4.50%	$ 100,731	$ 550,000	5.00%
USA	New York metropolitan area	5553	22nd Street Office	28-30 W 22nd Street	0	$ 31,900,000	100%	4.00%	$ 1,327,632	n/a	5.00%
USA	Washington metropolitan area	5513	Munson Hill Towers	6129 Leesburg Pike Falls Church	279	$ 70,500,000	88%	5.00%	$ 3,929,475	$ 252,688	5.50%
USA	Washington metropolitan area	5524	501 12th Street	501 12th Street NE	25	$ 9,600,000	88%	4.50%	$ 449,908	$ 384,000	5.00%
USA	Washington metropolitan area	5525	2900 Adams Mill Road NW	2900 Adams Mill Road NW	43	$ 15,100,000	33%	4.50%	$ 749,033	$ 351,163	4.50%
USA	Washington metropolitan area	5526	The Century	2651 16th St NW	90	$ 42,700,000	26%	4.25%	$ 1,843,527	$ 474,444	5.00%
USA	Washington metropolitan area	5530	Whispering Oaks	1310 N. Oak Street	49	$ 16,300,000	41%	4.50%	$ 851,581	$ 332,653	5.00%
USA	Washington metropolitan area	5532	The Wallasey	2426 19th Street NW	21	$ 10,900,000	86%	4.50%	$ 501,200	$ 519,048	5.00%
USA	Washington metropolitan area	5533	Capital East	518 9th Street NE	120	$ 30,600,000	0%	4.25%	$ 2,267,136	$ 255,000	5.00%
USA	Washington metropolitan area	5534	Lexington/1100 F Street Northeast Washington	1114 F Street NE and 1100 F Street NE	72	$ 15,000,000	25%	4.25%	$ 1,323,878	$ 208,333	5.00%
USA	Washington metropolitan area	5546	Ballston Place	901 N Pollard Street	383	$ 171,500,000	93%	4.50%	$ 7,711,304	$ 447,781	5.00%
Sum Total:					3,782	$ 1,963,550,000					

Compiled by CBRE

© 2019 CBRE, Inc.

MARKET VALUE CONCLUSIONS

Country	Metropolitan area	Cost center number	Akelius Cost Center Name	Street Address	# Units	Occupancy (%)	Cap Rate	NOI	Stabilized Vacancy
USA	Greater Boston metropolitan area	5514	West Square	320 D Street	255	95%	4.25%	$ 340,000	2.00%
USA	Greater Boston metropolitan area	5515	Westside Crossing	339 D Street	24	100%	4.25%	$ 735,080	5.00%
USA	Greater Boston metropolitan area	5516	31-35 South Street	31-35 South Street	32	81%	4.00%	$ 887,365	4.00%
USA	Greater Boston metropolitan area	5517	461 Mass Ave	461 Mass Ave	17	0%	4.00%	$ 303,310	4.25%
USA	Greater Boston metropolitan area	5518	123 Highland Avenue	123 Highland Avenue	35	80%	4.00%	$ 664,462	4.00%
USA	Greater Boston metropolitan area	5519	136 & 138 Highland Avenue	136 & 138 Highland Avenue	66	89%	4.00%	$ 1,125,033	4.00%
USA	Greater Boston metropolitan area	5520	286 & 288 Chestnut Hill Avenue	286 & 288 Chestnut Hill Avenue	50	96%	4.00%	$ 871,446	4.00%
USA	Greater Boston metropolitan area	5521	4 8 12 Elko Street	4 8 12 Elko Street	39	80%	4.00%	$ 794,290	4.00%
USA	Greater Boston metropolitan area	5522	334 Harvard Street	334 Harvard Street	68	0%	3.75%	$ 1,744,118	4.00%
USA	Greater Boston metropolitan area	5527	Forest Court	16-19A Forest Street	123	11%	3.75%	$ 2,947,336	4.00%
USA	Greater Boston metropolitan area	5528	Carson Tower	1410 Columbia Road	153	78%	4.25%	$ 3,445,259	4.25%
USA	Greater Boston metropolitan area	5538	The Barclay	12-14 Commonwealth Avenue	58	33%	3.25%	$ 1,230,594	4.25%
USA	Greater Boston metropolitan area	5544	162 Summer Street	162 Summer Street	24	96%	3.75%	$ 327,118	3.00%
USA	Greater Boston metropolitan area	5547	179 St. Botolph St	179 St. Botolph St	11	100%	4.00%	$ 199,080	4.25%
USA	Greater Boston metropolitan area	5552	85 Myrtle St	85 Myrtle Street	9	80%	3.50%	$ 217,127	4.25%
USA	Greater Boston metropolitan area	5554	22 Fleet St	22 Fleet Street	10	80%	3.50%	$ 217,127	4.25%
USA	New York metropolitan area	5501	1153 & 1159 President Street	1153 & 1159 President Street	41	85%	3.50%	$ 555,972	3.00%
USA	New York metropolitan area	5502	Ludlow Street 144-150 Manhattan LLC	144-150 Ludlow Street	52	100%	2.75%	$ 791,531	3.00%
USA	New York metropolitan area	5503	805 St Marks Street	805 St Marks Ave	198	96%	n/a	$ 1,744,358	3.00%
USA	New York metropolitan area	5504	Petersfield	301 E 21st Street	200	86%	n/a	$ 6,510,847	3.00%
USA	New York metropolitan area	5505	1500 Carroll Street	1500 Carroll Street	35	100%	n/a	$ 347,835	4.00%
USA	New York metropolitan area	5506	40 Linden Blvd	40 Linden Blvd	36	97%	n/a	$ 469,024	4.00%
USA	New York metropolitan area	5507	58 Linden Blvd	58 Linden Blvd	47	100%	n/a	$ 620,856	3.00%
USA	New York metropolitan area	5508	95 Linden Blvd	95 Linden Blvd	120	93%	3.50%	$ 1,239,145	3.00%
USA	New York metropolitan area	5509	130 Martense Street	130 Martense Street	66	99%	n/a	$ 582,210	3.00%
USA	New York metropolitan area	5510	345 Lefferts Blvd	345 Lefferts Avenue	43	100%	n/a	$ 452,211	3.00%
USA	New York metropolitan area	5511	777 St Marks Avenue	777 St Marks Avenue	67	97%	2.75%	$ 712,178	4.00%
USA	New York metropolitan area	5512	415 Washington Avenue	415 Washington Avenue	23	91%	n/a	$ 747,875	4.00%
USA	New York metropolitan area	5523	Mohawk Apartments	379 Washington Ave	86	87%	n/a	$ 2,078,279	4.00%
USA	New York metropolitan area	5529	Dean Street	427-433 Dean Street	34	82%	n/a	$ 703,981	4.00%
USA	New York metropolitan area	5531	321 East 22nd Street	321 East 22nd Street	117	55%	n/a	$ 1,977,076	2.00%
USA	New York metropolitan area	5535	290 Clinton Ave	290 Clinton Avenue	35	60%	n/a	$ 511,680	2.00%
USA	New York metropolitan area	5536	Prospect Park West	185 Prospect Park West	10	50%	n/a	n/a	3.00%
USA	New York metropolitan area	5537	Chelsea	225 West 23rd Street	246	88%	n/a	$ 3,765,698	2.00%
USA	New York metropolitan area	5539	181-182 Prospect Park West	181 Prospect Park West	34	53%	n/a	n/a	3.00%
USA	New York metropolitan area	5540	14th Street	409-421 14th Street	44	65%	n/a	n/a	3.00%
USA	New York metropolitan area	5541	Fifth Avenue	1274 Fifth Avenue	54	75%	n/a	$ 1,201,675	2.00%
USA	New York metropolitan area	5543	95th Street	336 West 95th Street	44	68%	n/a	$ 1,257,337	2.00%
USA	New York metropolitan area	5545	838 West End Avenue	838 West End Avenue	68	82%	n/a	$ 1,459,253	2.00%
USA	New York metropolitan area	5548	519 5th Street	519 5th Street	8	63%	n/a	n/a	3.00%
USA	New York metropolitan area	5549	67 Clifton Place	67 Clifton Place	7	86%	4.25%	$ 172,999	4.00%
USA	New York metropolitan area	5550	69 Clifton Place	69 Clifton Place	7	100%	4.50%	$ 182,919	3.00%
USA	New York metropolitan area	5551	70 Clifton Place	70 Clifton Place	4	100%	4.50%	$ 100,731	5.00%
USA	New York metropolitan area	5553	22nd Street Office	28-30 W 22nd Street	0	100%	4.00%	$ 1,327,632	5.00%
USA	Washington metropolitan area	5513	Munson Hill Towers	6129 Leesburg Pike Falls Church	279	88%	5.00%	$ 3,929,475	5.50%
USA	Washington metropolitan area	5524	501 12th Street	501 12th Street NE	25	88%	4.50%	$ 449,908	5.00%
USA	Washington metropolitan area	5525	2900 Adams Mill Road NW	2900 Adams Mill Road NW	43	33%	4.50%	$ 749,033	4.50%
USA	Washington metropolitan area	5526	The Century	2651 16th St NW	90	26%	4.25%	$ 1,843,527	5.00%
USA	Washington metropolitan area	5530	Whispering Oaks	1310 N. Oak Street	49	41%	4.50%	$ 851,581	5.00%
USA	Washington metropolitan area	5532	The Wallasey	2426 19th Street NW	21	86%	4.50%	$ 501,200	5.00%
USA	Washington metropolitan area	5533	Capital East	518 9th Street NE	120	0%	4.25%	$ 2,267,136	5.00%
USA	Washington metropolitan area	5534	Lexington/1100 F Street Northeast Washington	1114 F Street NE and 1100 F Street NE	72	25%	4.25%	$ 1,323,878	5.00%
USA	Washington metropolitan area	5546	Ballston Place	901 N Pollard Street	383	93%	4.50%	$ 7,711,304	5.00%
Sum Total:					3,782				

Compiled by CBRE

© 2019 CBRE, Inc.

MARKET VALUE CONCLUSIONS

Akelius Cost Center Name	Street Address	Effective Date of Value	Date of Inspection	CBRE Value Estimate	Occupancy (%)	Cap Rate	NOI	Price Per Unit	Stabilized Vacancy
West Square	320 D Street	December 31, 2018	January 30, 2019	$ 168,800,000	95%	4.25%	$ 340,000	$ 661,961	2.00%
Westside Crossing	339 D Street	December 31, 2018	January 30, 2019	$ 18,400,000	100%	4.25%	$ 735,080	$ 766,667	5.00%
31-35 South Street	31-35 South Street	December 31, 2018	January 30, 2019	$ 21,700,000	81%	4.00%	$ 887,365	$ 678,125	4.00%
461 Mass Ave	461 Mass Ave	December 31, 2018	January 30, 2019	$ 7,500,000	0%	4.00%	$ 303,310	$ 441,176	4.25%
123 Highland Avenue	123 Highland Avenue	December 31, 2018	January 30, 2019	$ 16,200,000	80%	4.00%	$ 664,462	$ 462,857	4.00%
136 & 138 Highland Avenue	136 & 138 Highland Avenue	December 31, 2018	January 30, 2019	$ 27,600,000	89%	4.00%	$ 1,125,033	$ 418,182	4.00%
286 & 288 Chestnut Hill Avenue	286 & 288 Chestnut Hill Avenue	December 31, 2018	January 30, 2019	$ 21,600,000	96%	4.00%	$ 871,446	$ 432,000	4.00%
4 8 12 Elko Street	4 8 12 Elko Street	December 31, 2018	January 30, 2019	$ 19,200,000	80%	4.00%	$ 794,290	$ 492,308	4.00%
334 Harvard Street	334 Harvard Street	December 31, 2018	January 30, 2019	$ 44,700,000	0%	3.75%	$ 1,744,118	$ 657,353	4.00%
Forest Court	16-19A Forest Street	December 31, 2018	January 30, 2019	$ 74,100,000	11%	3.75%	$ 2,947,336	$ 602,439	4.00%
Carson Tower	1410 Columbia Road	December 31, 2018	January 30, 2019	$ 78,800,000	78%	4.25%	$ 3,445,259	$ 515,033	4.25%
The Barclay	12-14 Commonwealth Avenue	December 31, 2018	January 30, 2019	$ 34,100,000	33%	3.25%	$ 1,230,594	$ 587,931	4.25%
162 Summer Street	162 Summer Street	December 31, 2018	January 30, 2019	$ 8,650,000	96%	3.75%	$ 327,118	$ 360,417	3.00%
179 St. Botolph St	179 St. Botolph St	December 31, 2018	January 30, 2019	$ 5,000,000	100%	4.00%	$ 199,080	$ 454,545	4.25%
85 Myrtle St	85 Myrtle Street	December 31, 2018	January 30, 2019	$ 6,400,000	80%	3.50%	$ 217,127	$ 711,111	4.25%
22 Fleet St	22 Fleet Street	December 31, 2018	January 30, 2019	$ 6,100,000	80%	3.50%	$ 217,127	$ 610,000	4.25%
1153 & 1159 President Street	1153 & 1159 President Street	December 31, 2018	January 30, 2019	$ 16,100,000	85%	3.50%	$ 555,972	$ 392,683	3.00%
Ludlow Street 144-150 Manhattan LLC	144-150 Ludlow Street	December 31, 2018	February 4, 2019	$ 30,000,000	100%	2.75%	$ 791,531	$ 576,923	3.00%
805 St Marks Street	805 St Marks Ave	December 31, 2018	January 31, 2019	$ 58,000,000	96%	n/a	$ 1,744,358	$ 292,929	3.00%
Petersfield	301 E 21st Street	December 31, 2018	January 31, 2019	$ 212,000,000	86%	n/a	$ 6,510,847	$ 1,060,000	3.00%
1500 Carroll Street	1500 Carroll Street	December 31, 2018	January 30, 2019	$ 11,600,000	100%	n/a	$ 347,835	$ 331,429	4.00%
40 Linden Blvd	40 Linden Blvd	December 31, 2018	January 30, 2019	$ 12,000,000	97%	n/a	$ 469,024	$ 333,333	4.00%
58 Linden Blvd	58 Linden Blvd	December 31, 2018	January 30, 2019	$ 15,900,000	100%	n/a	$ 620,856	$ 338,298	3.00%
95 Linden Blvd	95 Linden Blvd	December 31, 2018	January 30, 2019	$ 49,300,000	93%	3.50%	$ 1,239,145	$ 410,833	3.00%
130 Martense Street	130 Martense Street	December 31, 2018	January 30, 2019	$ 20,000,000	99%	n/a	$ 582,210	$ 303,030	3.00%
345 Lefferts Blvd	345 Lefferts Avenue	December 31, 2018	January 31, 2019	$ 15,400,000	100%	n/a	$ 452,211	$ 358,140	3.00%
777 St Marks Avenue	777 St Marks Avenue	December 31, 2018	January 30, 2019	$ 26,600,000	97%	2.75%	$ 712,178	$ 397,015	4.00%
415 Washington Avenue	415 Washington Avenue	December 31, 2018	January 31, 2019	$ 19,000,000	91%	n/a	$ 747,875	$ 826,087	4.00%
Mohawk Apartments	379 Washington Ave	December 31, 2018	January 31, 2019	$ 59,000,000	87%	n/a	$ 2,078,279	$ 686,047	4.00%
Dean Street	427-433 Dean Street	December 31, 2018	January 31, 2019	$ 20,000,000	82%	n/a	$ 703,981	$ 588,235	4.00%
321 East 22nd Street	321 East 22nd Street	December 31, 2018	January 31, 2019	$ 65,000,000	55%	n/a	$ 1,977,076	$ 555,556	2.00%
290 Clinton Ave	290 Clinton Avenue	December 31, 2018	January 30, 2019	$ 14,000,000	60%	n/a	$ 511,680	$ 400,000	2.00%
Prospect Park West	185 Prospect Park West	December 31, 2018	January 31, 2019	$ 9,300,000	50%	n/a	n/a	$ 930,000	3.00%
Chelsea	225 West 23rd Street	December 31, 2018	January 31, 2019	$ 111,000,000	88%	n/a	$ 3,765,698	$ 451,220	2.00%
181-182 Prospect Park West	181 Prospect Park West	December 31, 2018	January 31, 2019	$ 17,200,000	53%	n/a	n/a	$ 505,882	3.00%
14th Street	409-421 14th Street	December 31, 2018	January 31, 2019	$ 23,900,000	65%	n/a	n/a	$ 543,182	3.00%
Fifth Avenue	1274 Fifth Avenue	December 31, 2018	January 31, 2019	$ 47,000,000	75%	n/a	$ 1,201,675	$ 870,370	2.00%
95th Street	336 West 95th Street	December 31, 2018	February 4, 2019	$ 33,000,000	68%	n/a	$ 1,257,337	$ 750,000	2.00%
838 West End Avenue	838 West End Avenue	December 31, 2018	January 31, 2019	$ 88,000,000	82%	n/a	$ 1,459,253	$ 1,294,118	2.00%
519 5th Street	519 5th Street	December 31, 2018	January 31, 2019	$ 6,900,000	63%	n/a	n/a	$ 862,500	3.00%
67 Clifton Place	67 Clifton Place	December 31, 2018	January 31, 2019	$ 4,100,000	86%	4.25%	$ 172,999	$ 585,714	4.00%
69 Clifton Place	69 Clifton Place	December 31, 2018	January 30, 2019	$ 4,100,000	100%	4.50%	$ 182,919	$ 585,714	3.00%
70 Clifton Place	70 Clifton Place	December 31, 2018	January 30, 2019	$ 2,200,000	100%	4.50%	$ 100,731	$ 550,000	5.00%
22nd Street Office	28-30 W 22nd Street	December 31, 2018	February 1, 2019	$ 31,900,000	100%	4.00%	$ 1,327,632	n/a	5.00%
Munson Hill Towers	6129 Leesburg Pike Falls Church	December 31, 2018	February 1, 2019	$ 70,500,000	88%	5.00%	$ 3,929,475	$ 252,688	5.50%
501 12th Street	501 12th Street NE	December 31, 2018	February 1, 2019	$ 9,600,000	88%	4.50%	$ 449,908	$ 384,000	5.00%
2900 Adams Mill Road NW	2900 Adams Mill Road NW	December 31, 2018	February 1, 2019	$ 15,100,000	33%	4.50%	$ 749,033	$ 351,163	4.50%
The Century	2651 16th St NW	December 31, 2018	February 1, 2019	$ 42,700,000	26%	4.25%	$ 1,843,527	$ 474,444	5.00%
Whispering Oaks	1310 N. Oak Street	December 31, 2018	February 1, 2019	$ 16,300,000	41%	4.50%	$ 851,581	$ 332,653	5.00%
The Wallasey	2426 19th Street NW	December 31, 2018	February 1, 2019	$ 10,900,000	86%	4.50%	$ 501,200	$ 519,048	5.00%
Capital East	518 9th Street NE	December 31, 2018	February 1, 2019	$ 30,600,000	0%	4.25%	$ 2,267,136	$ 255,000	5.00%
Lexington/1100 F Street Northeast Washington	1114 F Street NE and 1100 F Street NE	December 31, 2018	February 1, 2019	$ 15,000,000	25%	4.25%	$ 1,323,878	$ 208,333	5.00%
Ballston Place	901 N Pollard Street	December 31, 2018	February 1, 2019	$ 171,500,000	93%	4.50%	$ 7,711,304	$ 447,781	5.00%
				$ 1,963,550,000					

MARKET VALUE CONCLUSIONS

Country	Metropolitain area	Akelius Cost Center Name	Street Address	Effective Date of Value	Date of Inspection	CBRE Value Estimate	Occupancy (%)	Cap Rate	NOI
USA	Washington metropolitain area	1401 Massacusettes Ave NW	1401 Massacusettes Ave NW	June 30, 2019	July 17, 2019	$ 29,200,000	100%	5%	$ 2,428,639

Compiled by CBRE

Please note that a larger and fully comprehensive version of the above charts is included in the Addenda of this report for legibility purposes.

EXPOSURE/MARKETING TIME

Current appraisal guidelines require an estimate of a reasonable time period in which the subject could be brought to market and sold. This reasonable time frame can either be examined historically or prospectively. In a historical analysis, this is referred to as exposure time. Exposure time always precedes the date of value, with the underlying premise being the time a property would have been on the market prior to the date of value, such that it would sell at its appraised value as of the date of value. On a prospective basis, the term marketing time is most often used. The exposure/marketing time is a function of price, time, and use. It is not an isolated estimate of time alone. In consideration of these factors, we have analyzed the following:

- exposure periods for comparable sales used in this appraisal;
- exposure/marketing time information from PwC Real Estate Investor Survey; and
- the opinions of market participants.

The individual appraisal reports provide estimates of exposure time and marketing time, and may be referenced for this information.

© 2019 CBRE, Inc.

- **Exposure/Marketing Time:** Based on the sales and survey data, we have concluded an exposure/marketing time of 4 months to 6 months would be considered reasonable for the subject properties.
- **Most Probable Buyer:** The most likely purchaser of the subject properties would be an institutional or national investor, which is similar to the comparable sales.

EXTRAORDINARY ASSUMPTIONS

An extraordinary assumption is defined as "an assignment-specific assumption as of the effective date regarding uncertain information used in an analysis which, if found to be false, could alter the appraiser's opinions or conclusions." [1]

- See individual appraisal reports for specific assumptions which apply to the individual properties.

HYPOTHETICAL CONDITIONS

A hypothetical condition is defined as "a condition, directly related to a specific assignment, which is contrary to what is known by the appraiser to exist on the effective date of the assignment results, but is used for the purposes of analysis." [2]

- None noted.

The Appraisal Foundation, *USPAP, 2018-2019*

The Appraisal Foundation, *USPAP, 2018-2019*

© 2019 CBRE, Inc.

Table of Contents

Certification i
Executive Summary ii
Table of Contents vi
Introduction 1
Appraisal Methodology 4
Assumptions and Limiting Conditions 6
ADDENDA
A Complete Property Summary of Values and Salient Facts
B Qualifications and Certifications

© 2019 CBRE, Inc.

Introduction

OWNERSHIP AND PROPERTY HISTORY

Please see individual appraisal reports for specific ownership history of each asset, as well as property specific analyses.

IDENTIFICATION OF THE CLIENT

The client is Akelius Residential Property AB (publ).

INTENDED USE AND USER OF REPORT

We understand that our appraisal report and the Addendum to it (together the "Appraisal Report") is required for inclusion in a Prospectus (the "Prospectus") which is to be published by Akelius Residential Property AB (publ) pursuant to an Initial Public Offering of Type/Class D shares by Akelius Residential Property AB (publ) on the Nasdaq First North Stockholm as a result of which shares of Akelius Residential Property AB (publ) will be admitted to and traded on the Nasdaq First North Stockholm.

Other than as set out in our responsibility statement above, the intended use and user of our report are specifically identified in our report as agreed upon in our contract for services and/or reliance language found in the report. As a condition to being granted the status of an intended user, any intended user who has not entered into a written agreement with CBRE in connection with its use of our report agrees to be bound by the terms and conditions of the agreement between CBRE and the client who ordered the report. No other use or user of the report is permitted by any other party for any other purpose. Dissemination of this report by any party to any non-intended users does not extend reliance to any such party, and CBRE will not be responsible for any unauthorized use of or reliance upon the report, its conclusions or contents (or any portion thereof).

> Intended Users - the intended user is the person (or entity) who the appraiser intends will use the results of the appraisal. The client may provide the appraiser with information about other potential users of the appraisal, but the appraiser ultimately determines who the appropriate users are given the appraisal problem to be solved. Identifying the intended users is necessary so that the appraiser can report the opinions and conclusions developed in the appraisal in a manner that is clear and understandable to the intended users. Parties who receive or might receive a copy of the appraisal are not necessarily intended users. The appraiser's responsibility is to the intended users identified in the report, not to all readers of the appraisal report. [3]

Appraisal Institute, The Appraisal of Real Estate, 14th ed. (Chicago: Appraisal Institute, 2013), 50.

© 2019 CBRE, Inc.

PURPOSE OF THE APPRAISAL

The purpose of this appraisal is to estimate the market value of aggregate portfolio comprised of individual properties that have been individually appraised.

DEFINITION OF VALUE

We note that the interest appraised in each assets represents a 100% interest in the market value of each asset. No partial interests were appraised by CBRE. Additionally, the market value of each property represents the value of the real estate.

The current economic definition of market value agreed upon by agencies that regulate federal financial institutions in the U.S. (and used herein) is as follows:

The most probable price which a property should bring in a competitive and open market under all conditions requisite to a fair sale, the buyer and seller each acting prudently and knowledgeably, and assuming the price is not affected by undue stimulus. Implicit in this definition is the consummation of a sale as of a specified date and the passing of title from seller to buyer under conditions whereby:

1. buyer and seller are typically motivated;
2. both parties are well informed or well advised, and acting in what they consider their own best interests;
3. a reasonable time is allowed for exposure in the open market;
4. payment is made in terms of cash in U.S. dollars or in terms of financial arrangements comparable thereto; and
5. the price represents the normal consideration for the property sold unaffected by special or creative financing or sales concessions granted by anyone associated with the sale. [4]

INTEREST APPRAISED

We note that all of the assets represent a leased fee interest, which is the equivalent of a freehold / freehold equivalent interest.

The value estimated represents Leased Fee Interest and defined as follows:

> *Leased Fee Interest* - A freehold (ownership interest) where the possessory interest has been granted to another party by creation of a contractual landlord-tenant relationship (i.e., a lease). [5]

SCOPE OF WORK

This Appraisal Report is intended to comply with the reporting requirements set forth under Standards Rule 2 of USPAP. The scope of the assignment relates to the extent and manner in

---

Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines; December 10, 2010, Federal Register, Volume 75 Number 237, Page 77472.

Dictionary of Real Estate Appraisal, 113.

© 2019 CBRE, Inc.

which research is conducted, data is gathered and analysis is applied. CBRE, Inc. completed the following steps for this assignment:

Extent to Which the Property is Identified

CBRE, Inc. collected relevant information about the subject from the appraisal reports prepared by licensed appraisers within our offices.

Extent to Which the Property is Inspected

CBRE, Inc. inspected the readily observable areas of the interior and exterior of the subject, as well as its surrounding environs on the respective dates of value. We did not inspect the roof nor did we make a detailed inspection of the mechanical systems. We are not qualified to render an opinion regarding the adequacy or condition of these components. The client is urged to retain an expert in this field if detailed information is required.

Type and Extent of the Data Researched

See individual appraisal reports.

Type and Extent of Analysis Applied

CBRE, Inc. analyzed the data gathered through the use of appropriate and accepted appraisal methodology to arrive at a probable value indication via each applicable approach to value to develop individual values for each property. The following approaches to value were utilized in the individual reports:

- Sales Comparison Approach
- Income Capitalization Approach

The steps required to complete each approach are discussed in the methodology section of this report and each individual report.

© 2019 CBRE, Inc.

Appraisal Methodology

In appraisal practice, an approach to value is included or omitted based on its applicability to the property type being valued and the quality and quantity of information available.

COST APPROACH

The cost approach is based on the proposition that the informed purchaser would pay no more for the subject than the cost to produce a substitute property with equivalent utility. This approach is particularly applicable when the property being appraised involves relatively new improvements that represent the highest and best use of the land, or when it is improved with relatively unique or specialized improvements for which there exist few sales or leases of comparable properties.

SALES COMPARISON APPROACH

The sales comparison approach utilizes sales of comparable properties, adjusted for differences, to indicate a value for the subject. Valuation is typically accomplished using physical units of comparison such as price per square foot, price per unit, price per floor, etc., or economic units of comparison such as gross rent multiplier. Adjustments are applied to the physical units of comparison derived from the comparable sale. The unit of comparison chosen for the subject is then used to yield a total value. Economic units of comparison are not adjusted, but rather analyzed as to relevant differences, with the final estimate derived based on the general comparisons.

INCOME CAPITALIZATION APPROACH

The income capitalization approach reflects the subject's income-producing capabilities. This approach is based on the assumption that value is created by the expectation of benefits to be derived in the future. Specifically estimated is the amount an investor would be willing to pay to receive an income stream plus reversion value from a property over a period of time. The two common valuation techniques associated with the income capitalization approach are direct capitalization and the discounted cash flow (DCF) analysis.

METHODOLOGY APPLICABLE TO THE SUBJECT

In the case of the subject properties, the sales comparison approach and income approach was utilized in the individual valuations of each asset. Please refer to the individual report for a more detailed conclusion of the methodology selected and utilized for each property.

INDIVIDUAL APPRAISALS

CBRE completed individual appraisals of each asset which are contained in separate Appraisal Reports. Please refer to these reports for a detailed analysis of each property and the

© 2019 CBRE, Inc.

presentation of each approach to value for the individual properties. The following table summarizes the individual market value of each asset.

MARKET VALUE CONCLUSIONS

Akelius Cost Center Name	Street Address	CBRE Value Estimate	Cap Rate	NOI	Price Per Unit
West Square	320 D Street	$ 168,800,000	4.25%	$ 340,000	$ 661,961
Westside Crossing	339 D Street	$ 18,400,000	4.25%	$ 735,080	$ 766,667
31-35 South Street	31-35 South Street	$ 21,700,000	4.00%	$ 887,365	$ 678,125
461 Mass Ave	461 Mass Ave	$ 7,500,000	4.00%	$ 303,310	$ 441,176
123 Highland Avenue	123 Highland Avenue	$ 16,200,000	4.00%	$ 664,462	$ 462,857
136 & 138 Highland Avenue	136 & 138 Highland Avenue	$ 27,600,000	4.00%	$ 1,125,033	$ 418,182
286 & 288 Chestnut Hill Avenue	286 & 288 Chestnut Hill Avenue	$ 21,600,000	4.00%	$ 871,446	$ 432,000
4 8 12 Elko Street	4 8 12 Elko Street	$ 19,200,000	4.00%	$ 794,290	$ 492,308
334 Harvard Street	334 Harvard Street	$ 44,700,000	3.75%	$ 1,744,118	$ 657,353
Forest Court	16-19A Forest Street	$ 74,100,000	3.75%	$ 2,947,336	$ 602,439
Carson Tower	1410 Columbia Road	$ 78,800,000	4.25%	$ 3,445,259	$ 515,033
The Barclay	12-14 Commonwealth Avenue	$ 34,100,000	3.25%	$ 1,230,594	$ 587,931
162 Summer Street	162 Summer Street	$ 8,650,000	3.75%	$ 327,118	$ 360,417
179 St. Botolph St	179 St. Botolph St	$ 5,000,000	4.00%	$ 199,080	$ 454,545
85 Myrtle St	85 Myrtle Street	$ 6,400,000	3.50%	$ 217,127	$ 711,111
22 Fleet St	22 Fleet Street	$ 6,100,000	3.50%	$ 217,127	$ 610,000
1153 & 1159 President Street	1153 & 1159 President Street	$ 16,100,000	3.50%	$ 555,972	$ 392,683
Ludlow Street 144-150 Manhattan LLC	144-150 Ludlow Street	$ 30,000,000	2.75%	$ 791,531	$ 576,923
805 St Marks Street	805 St Marks Ave	$ 58,000,000	n/a	$ 1,744,358	$ 292,929
Petersfield	301 E 21st Street	$ 212,000,000	n/a	$ 6,510,847	$ 1,060,000
1500 Carroll Street	1500 Carroll Street	$ 11,600,000	n/a	$ 347,835	$ 331,429
40 Linden Blvd	40 Linden Blvd	$ 12,000,000	n/a	$ 469,024	$ 333,333
58 Linden Blvd	58 Linden Blvd	$ 15,900,000	n/a	$ 620,856	$ 338,298
95 Linden Blvd	95 Linden Blvd	$ 49,300,000	3.50%	$ 1,239,145	$ 410,833
130 Martense Street	130 Martense Street	$ 20,000,000	n/a	$ 582,210	$ 303,030
345 Lefferts Blvd	345 Lefferts Avenue	$ 15,400,000	n/a	$ 452,211	$ 358,140
777 St Marks Avenue	777 St Marks Avenue	$ 26,600,000	2.75%	$ 712,178	$ 397,015
415 Washington Avenue	415 Washington Avenue	$ 19,000,000	n/a	$ 747,875	$ 826,087
Mohawk Apartments	379 Washington Ave	$ 59,000,000	n/a	$ 2,078,279	$ 686,047
Dean Street	427-433 Dean Street	$ 20,000,000	n/a	$ 703,981	$ 588,235
321 East 22nd Street	321 East 22nd Street	$ 65,000,000	n/a	$ 1,977,076	$ 555,556
290 Clinton Ave	290 Clinton Avenue	$ 14,000,000	n/a	$ 511,680	$ 400,000
Prospect Park West	185 Prospect Park West	$ 9,300,000	n/a	n/a	$ 930,000
Chelsea	225 West 23rd Street	$ 111,000,000	n/a	$ 3,765,698	$ 451,220
181-182 Prospect Park West	181 Prospect Park West	$ 17,200,000	n/a	n/a	$ 505,882
14th Street	409-421 14th Street	$ 23,900,000	n/a	n/a	$ 543,182
Fifth Avenue	1274 Fifth Avenue	$ 47,000,000	n/a	$ 1,201,675	$ 870,370
95th Street	336 West 95th Street	$ 33,000,000	n/a	$ 1,257,337	$ 750,000
838 West End Avenue	838 West End Avenue	$ 88,000,000	n/a	$ 1,459,253	$ 1,294,118
519 5th Street	519 5th Street	$ 6,900,000	n/a	n/a	$ 862,500
67 Clifton Place	67 Clifton Place	$ 4,100,000	4.25%	$ 172,999	$ 585,714
69 Clifton Place	69 Clifton Place	$ 4,100,000	4.50%	$ 182,919	$ 585,714
70 Clifton Place	70 Clifton Place	$ 2,200,000	4.50%	$ 100,731	$ 550,000
22nd Street Office	28-30 W 22nd Street	$ 31,900,000	4.00%	$ 1,327,632	n/a
Munson Hill Towers	6129 Leesburg Pike Falls Church	$ 70,500,000	5.00%	$ 3,929,475	$ 252,688
501 12th Street	501 12th Street NE	$ 9,600,000	4.50%	$ 449,908	$ 384,000
2900 Adams Mill Road NW	2900 Adams Mill Road NW	$ 15,100,000	4.50%	$ 749,033	$ 351,163
The Century	2651 16th St NW	$ 42,700,000	4.25%	$ 1,843,527	$ 474,444
Whispering Oaks	1310 N. Oak Street	$ 16,300,000	4.50%	$ 851,581	$ 332,653
The Wallasey	2426 19th Street NW	$ 10,900,000	4.50%	$ 501,200	$ 519,048
Capital East	518 9th Street NE	$ 30,600,000	4.25%	$ 2,267,136	$ 255,000
Lexington/1100 F Street Northeast Washington	1114 F Street NE and 1100 F Street NE	$ 15,000,000	4.25%	$ 1,323,878	$ 208,333
Ballston Place	901 N Pollard Street	$ 171,500,000	4.50%	$ 7,711,304	$ 447,781
		$ 1,963,550,000			

MARKET VALUE CONCLUSIONS

Country	Metropolitain area	Akelius Cost Center Name	Street Address	Effective Date of Value	Date of Inspection	CBRE Value Estimate	Occupancy (%)	Cap Rate	NOI
USA	Washington metropolitain area	1401 Massacusettes Ave NW	1401 Massacusettes Ave NW	June 30, 2019	July 17, 2019	$ 29,200,000	100%	5%	$ 2,428,639

Compiled by CBRE

© 2019 CBRE, Inc.

Assumptions and Limiting Conditions

1. CBRE, Inc. through its appraiser (collectively, "CBRE") has inspected through reasonable observation the subject property. However, it is not possible or reasonably practicable to personally inspect conditions beneath the soil and the entire interior and exterior of the improvements on the subject property. Therefore, no representation is made as to such matters.
2. The report, including its conclusions and any portion of such report (the "Report"), is as of the date set forth in the letter of transmittal and based upon the information, market, economic, and property conditions and projected levels of operation existing as of such date. The dollar amount of any conclusion as to value in the Report is based upon the purchasing power of the U.S. Dollar on such date. The Report is subject to change as a result of fluctuations in any of the foregoing. CBRE has no obligation to revise the Report to reflect any such fluctuations or other events or conditions which occur subsequent to such date.
3. Unless otherwise expressly noted in the Report, CBRE has assumed that:
   (i) Title to the subject property is clear and marketable and that there are no recorded or unrecorded matters or exceptions to title that would adversely affect marketability or value. CBRE has not examined title records (including without limitation liens, encumbrances, easements, deed restrictions, and other conditions that may affect the title or use of the subject property) and makes no representations regarding title or its limitations on the use of the subject property. Insurance against financial loss that may arise out of defects in title should be sought from a qualified title insurance company.
   (ii) Existing improvements on the subject property conform to applicable local, state, and federal building codes and ordinances, are structurally sound and seismically safe, and have been built and repaired in a workmanlike manner according to standard practices; all building systems (mechanical/electrical, HVAC, elevator, plumbing, etc.) are in good working order with no major deferred maintenance or repair required; and the roof and exterior are in good condition and free from intrusion by the elements. CBRE has not retained independent structural, mechanical, electrical, or civil engineers in connection with this appraisal and, therefore, makes no representations relative to the condition of improvements. CBRE appraisers are not engineers and are not qualified to judge matters of an engineering nature, and furthermore structural problems or building system problems may not be visible. It is expressly assumed that any purchaser would, as a precondition to closing a sale, obtain a satisfactory engineering report relative to the structural integrity of the property and the integrity of building systems.
   (iii) Any proposed improvements, on or off-site, as well as any alterations or repairs considered will be completed in a workmanlike manner according to standard practices.
   (iv) Hazardous materials are not present on the subject property. CBRE is not qualified to detect such substances. The presence of substances such as asbestos, urea formaldehyde foam insulation, contaminated groundwater, mold, or other potentially hazardous materials may affect the value of the property.
   (v) No mineral deposit or subsurface rights of value exist with respect to the subject property, whether gas, liquid, or solid, and no air or development rights of value may be transferred. CBRE has not considered any rights associated with extraction or exploration of any resources, unless otherwise expressly noted in the Report.
   (vi) There are no contemplated public initiatives, governmental development controls, rent controls, or changes in the present zoning ordinances or regulations governing use, density, or shape that would significantly affect the value of the subject property.
   (vii) All required licenses, certificates of occupancy, consents, or other legislative or administrative authority from any local, state, nor national government or private entity or organization have been or can be readily obtained or renewed for any use on which the Report is based.
   (viii) The subject property is managed and operated in a prudent and competent manner, neither inefficiently or super-efficiently.
   (ix) The subject property and its use, management, and operation are in full compliance with all applicable federal, state, and local regulations, laws, and restrictions, including without limitation environmental laws, seismic hazards, flight patterns, decibel levels/noise envelopes, fire hazards, hillside ordinances, density, allowable uses, building codes, permits, and licenses.
   (x) The subject property is in full compliance with the Americans with Disabilities Act (ADA). CBRE is not qualified to assess the subject property's compliance with the ADA, notwithstanding any discussion of possible readily achievable barrier removal construction items in the Report.

© 2019 CBRE, Inc.

(xi) All information regarding the areas and dimensions of the subject property furnished to CBRE are correct, and no encroachments exist. CBRE has neither undertaken any survey of the boundaries of the subject property nor reviewed or confirmed the accuracy of any legal description of the subject property.

Unless otherwise expressly noted in the Report, no issues regarding the foregoing were brought to CBRE's attention, and CBRE has no knowledge of any such facts affecting the subject property. If any information inconsistent with any of the foregoing assumptions is discovered, such information could have a substantial negative impact on the Report. Accordingly, if any such information is subsequently made known to CBRE, CBRE reserves the right to amend the Report, which may include the conclusions of the Report. CBRE assumes no responsibility for any conditions regarding the foregoing, or for any expertise or knowledge required to discover them. Any user of the Report is urged to retain an expert in the applicable field(s) for information regarding such conditions.

4. CBRE has assumed that all documents, data and information furnished by or behalf of the client, property owner, or owner's representative are accurate and correct, unless otherwise expressly noted in the Report. Such data and information include, without limitation, numerical street addresses, lot and block numbers, Assessor's Parcel Numbers, land dimensions, square footage area of the land, dimensions of the improvements, gross building areas, net rentable areas, usable areas, unit count, room count, rent schedules, income data, historical operating expenses, budgets, and related data. Any error in any of the above could have a substantial impact on the Report. Accordingly, if any such errors are subsequently made known to CBRE, CBRE reserves the right to amend the Report, which may include the conclusions of the Report. The client and intended user should carefully review all assumptions, data, relevant calculations, and conclusions of the Report and should immediately notify CBRE of any questions or errors within 30 days after the date of delivery of the Report.
5. CBRE assumes no responsibility (including any obligation to procure the same) for any documents, data or information not provided to CBRE, including without limitation any termite inspection, survey or occupancy permit.
6. All furnishings, equipment and business operations have been disregarded with only real property being considered in the Report, except as otherwise expressly stated and typically considered part of real property.
7. Any cash flows included in the analysis are forecasts of estimated future operating characteristics based upon the information and assumptions contained within the Report. Any projections of income, expenses and economic conditions utilized in the Report, including such cash flows, should be considered as only estimates of the expectations of future income and expenses as of the date of the Report and not predictions of the future. Actual results are affected by a number of factors outside the control of CBRE, including without limitation fluctuating economic, market, and property conditions. Actual results may ultimately differ from these projections, and CBRE does not warrant any such projections.
8. The Report contains professional opinions and is expressly not intended to serve as any warranty, assurance or guarantee of any particular value of the subject property. Other appraisers may reach different conclusions as to the value of the subject property. Furthermore, market value is highly related to exposure time, promotion effort, terms, motivation, and conclusions surrounding the offering of the subject property. The Report is for the sole purpose of providing the intended user with CBRE's independent professional opinion of the value of the subject property as of the date of the Report. Nothing contained in the Report shall be construed as any direct or indirect recommendation of CBRE to buy, sell, hold, or finance the subject property.
9. No opinion is expressed on matters which may require legal expertise or specialized investigation or knowledge beyond that customarily employed by real estate appraisers. Any user of the Report is advised to retain experts in areas that fall outside the scope of the real estate appraisal profession for such matters.
10. CBRE assumes no responsibility for any costs or consequences arising due to the need, or the lack of need, for flood hazard insurance. An agent for the Federal Flood Insurance Program should be contacted to determine the actual need for Flood Hazard Insurance.
11. Acceptance or use of the Report constitutes full acceptance of these Assumptions and Limiting Conditions and any special assumptions set forth in the Report. It is the responsibility of the user of the Report to read in full, comprehend and thus become aware of all such assumptions and limiting conditions. CBRE assumes no responsibility for any situation arising out of the user's failure to become familiar with and understand the same.
12. The Report applies to the property as a whole only, and any pro ration or division of the title into fractional interests will invalidate such conclusions, unless the Report expressly assumes such pro ration or division of interests.
13. The allocations of the total value estimate in the Report between land and improvements apply only to the existing use of the subject property. The allocations of values for each of the land and improvements are not intended to be used with any other property or appraisal and are not valid for any such use.

© 2019 CBRE, Inc.

14. The maps, plats, sketches, graphs, photographs, and exhibits included in this Report are for illustration purposes only and shall be utilized only to assist in visualizing matters discussed in the Report. No such items shall be removed, reproduced, or used apart from the Report.
15. The Report shall not be duplicated or provided to any unintended users in whole or in part without the written consent of CBRE, which consent CBRE may withhold in its sole discretion. Exempt from this restriction is duplication for the internal use of the intended user and its attorneys, accountants, or advisors for the sole benefit of the intended user. Also exempt from this restriction is transmission of the Report pursuant to any requirement of any court, governmental authority, or regulatory agency having jurisdiction over the intended user, provided that the Report and its contents shall not be published, in whole or in part, in any public document without the written consent of CBRE, which consent CBRE may withhold in its sole discretion. Finally, the Report shall not be made available to the public or otherwise used in any offering of the property or any security, as defined by applicable law. Any unintended user who may possess the Report is advised that it shall not rely upon the Report or its conclusions and that it should rely on its own appraisers, advisors and other consultants for any decision in connection with the subject property. CBRE shall have no liability or responsibility to any such unintended user.

© 2019 CBRE, Inc.

ADDENDA

© 2019 CBRE, Inc.

Addendum A

COMPLETE PROPERTY SUMMARY OF VALUES AND SALIENT FACTS

© 2019 CBRE, Inc.

MARKET VALUE CONCLUSIONS

Country	Metropolitan area	Cost center number	Akelius Cost Center Name	Street Address	Effective Date of Value	Date of Inspection	# Units	CBRE Value Estimate	Occupancy (%)	Cap Rate	NOI	Price Per Unit	Stabilized Vacancy
USA	Greater Boston metropolitan area	5514	West Square	320 D Street	December 31, 2018	January 30, 2019	255	$ 168,800,000	95%	4.25%	$ 340,000	$ 661,961	2.00%
USA	Greater Boston metropolitan area	5515	Westside Crossing	339 D Street	December 31, 2018	January 30, 2019	24	$ 18,400,000	100%	4.25%	$ 735,080	$ 766,667	5.00%
USA	Greater Boston metropolitan area	5516	31-35 South Street	31-35 South Street	December 31, 2018	January 30, 2019	32	$ 21,700,000	81%	4.00%	$ 887,365	$ 678,125	4.00%
USA	Greater Boston metropolitan area	5517	461 Mass Ave	461 Mass Ave	December 31, 2018	January 30, 2019	17	$ 7,500,000	0%	4.00%	$ 303,310	$ 441,176	4.25%
USA	Greater Boston metropolitan area	5518	123 Highland Avenue	123 Highland Avenue	December 31, 2018	January 30, 2019	35	$ 16,200,000	80%	4.00%	$ 664,462	$ 462,857	4.00%
USA	Greater Boston metropolitan area	5519	136 & 138 Highland Avenue	136 & 138 Highland Avenue	December 31, 2018	January 30, 2019	66	$ 27,600,000	89%	4.00%	$ 1,125,033	$ 418,182	4.00%
USA	Greater Boston metropolitan area	5520	286 & 288 Chestnut Hill Avenue	286 & 288 Chestnut Hill Avenue	December 31, 2018	January 30, 2019	50	$ 21,600,000	96%	4.00%	$ 871,446	$ 432,000	4.00%
USA	Greater Boston metropolitan area	5521	4 8 12 Elko Street	4 8 12 Elko Street	December 31, 2018	January 30, 2019	39	$ 19,200,000	80%	4.00%	$ 794,290	$ 492,308	4.00%
USA	Greater Boston metropolitan area	5522	334 Harvard Street	334 Harvard Street	December 31, 2018	January 30, 2019	68	$ 44,700,000	0%	3.75%	$ 1,744,118	$ 657,353	4.00%
USA	Greater Boston metropolitan area	5527	Forest Court	16-19A Forest Street	December 31, 2018	January 30, 2019	123	$ 74,100,000	11%	3.75%	$ 2,947,336	$ 602,439	4.00%
USA	Greater Boston metropolitan area	5528	Carson Tower	1410 Columbia Road	December 31, 2018	January 30, 2019	153	$ 78,800,000	78%	4.25%	$ 3,445,259	$ 515,033	4.25%
USA	Greater Boston metropolitan area	5538	The Barclay	12-14 Commonwealth Avenue	December 31, 2018	January 30, 2019	58	$ 34,100,000	33%	3.25%	$ 1,230,594	$ 587,931	4.25%
USA	Greater Boston metropolitan area	5544	162 Summer Street	162 Summer Street	December 31, 2018	January 30, 2019	24	$ 8,650,000	96%	3.75%	$ 327,118	$ 360,417	3.00%
USA	Greater Boston metropolitan area	5547	179 St. Botolph St	179 St. Botolph St	December 31, 2018	January 30, 2019	11	$ 5,000,000	100%	4.00%	$ 199,080	$ 454,545	4.25%
USA	Greater Boston metropolitan area	5552	85 Myrtle St	85 Myrtle Street	December 31, 2018	January 30, 2019	9	$ 6,400,000	80%	3.50%	$ 217,127	$ 711,111	4.25%
USA	Greater Boston metropolitan area	5554	22 Fleet St	22 Fleet Street	December 31, 2018	January 30, 2019	10	$ 6,100,000	80%	3.50%	$ 217,127	$ 610,000	4.25%
USA	New York metropolitan area	5501	1153 & 1159 President Street	1153 & 1159 President Street	December 31, 2018	January 30, 2019	41	$ 16,100,000	85%	3.50%	$ 555,972	$ 392,683	3.00%
USA	New York metropolitan area	5502	Ludlow Street 144-150 Manhattan LLC	144-150 Ludlow Street	December 31, 2018	February 4, 2019	52	$ 30,000,000	100%	2.75%	$ 791,531	$ 576,923	3.00%
USA	New York metropolitan area	5503	805 St Marks Street	805 St Marks Ave	December 31, 2018	January 31, 2019	198	$ 58,000,000	96%	n/a	$ 1,744,358	$ 292,929	3.00%
USA	New York metropolitan area	5504	Petersfield	301 E 21st Street	December 31, 2018	January 31, 2019	200	$ 212,000,000	86%	n/a	$ 6,510,847	$ 1,060,000	3.00%
USA	New York metropolitan area	5505	1500 Carroll Street	1500 Carroll Street	December 31, 2018	January 30, 2019	35	$ 11,600,000	100%	n/a	$ 347,835	$ 331,429	4.00%
USA	New York metropolitan area	5506	40 Linden Blvd	40 Linden Blvd	December 31, 2018	January 30, 2019	36	$ 12,000,000	97%	n/a	$ 469,024	$ 333,333	4.00%
USA	New York metropolitan area	5507	58 Linden Blvd	58 Linden Blvd	December 31, 2018	January 30, 2019	47	$ 15,900,000	100%	n/a	$ 620,856	$ 338,298	3.00%
USA	New York metropolitan area	5508	95 Linden Blvd	95 Linden Blvd	December 31, 2018	January 30, 2019	120	$ 49,300,000	93%	3.50%	$ 1,239,145	$ 410,833	3.00%
USA	New York metropolitan area	5509	130 Martense Street	130 Martense Street	December 31, 2018	January 30, 2019	66	$ 20,000,000	99%	n/a	$ 582,210	$ 303,030	3.00%
USA	New York metropolitan area	5510	345 Lefferts Blvd	345 Lefferts Avenue	December 31, 2018	January 31, 2019	43	$ 15,400,000	100%	n/a	$ 452,211	$ 358,140	3.00%
USA	New York metropolitan area	5511	777 St Marks Avenue	777 St Marks Avenue	December 31, 2018	January 30, 2019	67	$ 26,600,000	97%	2.75%	$ 712,178	$ 397,015	4.00%
USA	New York metropolitan area	5512	415 Washington Avenue	415 Washington Avenue	December 31, 2018	January 31, 2019	23	$ 19,000,000	91%	n/a	$ 747,875	$ 826,087	4.00%
USA	New York metropolitan area	5523	Mohawk Apartments	379 Washington Ave	December 31, 2018	January 31, 2019	86	$ 59,000,000	87%	n/a	$ 2,078,279	$ 686,047	4.00%
USA	New York metropolitan area	5529	Dean Street	427-433 Dean Street	December 31, 2018	January 31, 2019	34	$ 20,000,000	82%	n/a	$ 703,981	$ 588,235	4.00%
USA	New York metropolitan area	5531	321 East 22nd Street	321 East 22nd Street	December 31, 2018	January 31, 2019	117	$ 65,000,000	55%	n/a	$ 1,977,076	$ 555,556	2.00%
USA	New York metropolitan area	5535	290 Clinton Ave	290 Clinton Avenue	December 31, 2018	January 30, 2019	35	$ 14,000,000	60%	n/a	$ 511,680	$ 400,000	2.00%
USA	New York metropolitan area	5536	Prospect Park West	185 Prospect Park West	December 31, 2018	January 31, 2019	10	$ 9,300,000	50%	n/a	n/a	$ 930,000	3.00%
USA	New York metropolitan area	5537	Chelsea	225 West 23rd Street	December 31, 2018	January 31, 2019	246	$ 111,000,000	88%	n/a	$ 3,765,698	$ 451,220	2.00%
USA	New York metropolitan area	5539	181-182 Prospect Park West	181 Prospect Park West	December 31, 2018	January 31, 2019	34	$ 17,200,000	53%	n/a	n/a	$ 505,882	3.00%
USA	New York metropolitan area	5540	14th Street	409-421 14th Street	December 31, 2018	January 31, 2019	44	$ 23,900,000	65%	n/a	n/a	$ 543,182	3.00%
USA	New York metropolitan area	5541	Fifth Avenue	1274 Fifth Avenue	December 31, 2018	January 31, 2019	54	$ 47,000,000	75%	n/a	$ 1,201,675	$ 870,370	2.00%
USA	New York metropolitan area	5543	95th Street	336 West 95th Street	December 31, 2018	February 4, 2019	44	$ 33,000,000	68%	n/a	$ 1,257,337	$ 750,000	2.00%
USA	New York metropolitan area	5545	838 West End Avenue	838 West End Avenue	December 31, 2018	January 31, 2019	68	$ 88,000,000	82%	n/a	$ 1,459,253	$ 1,294,118	2.00%
USA	New York metropolitan area	5548	519 5th Street	519 5th Street	December 31, 2018	January 31, 2019	8	$ 6,900,000	63%	n/a	n/a	$ 862,500	3.00%
USA	New York metropolitan area	5549	67 Clifton Place	67 Clifton Place	December 31, 2018	January 31, 2019	7	$ 4,100,000	86%	4.25%	$ 172,999	$ 585,714	4.00%
USA	New York metropolitan area	5550	69 Clifton Place	69 Clifton Place	December 31, 2018	January 30, 2019	7	$ 4,100,000	100%	4.50%	$ 182,919	$ 585,714	3.00%
USA	New York metropolitan area	5551	70 Clifton Place	70 Clifton Place	December 31, 2018	January 30, 2019	4	$ 2,200,000	100%	4.50%	$ 100,731	$ 550,000	5.00%
USA	New York metropolitan area	5553	22nd Street Office	28-30 W 22nd Street	December 31, 2018	February 1, 2019	0	$ 31,900,000	100%	4.00%	$ 1,327,632	n/a	5.00%
USA	Washington metropolitan area	5513	Munson Hill Towers	6129 Leesburg Pike Falls Church	December 31, 2018	February 1, 2019	279	$ 70,500,000	88%	5.00%	$ 3,929,475	$ 252,688	5.50%
USA	Washington metropolitan area	5524	501 12th Street	501 12th Street NE	December 31, 2018	February 1, 2019	25	$ 9,600,000	88%	4.50%	$ 449,908	$ 384,000	5.00%
USA	Washington metropolitan area	5525	2900 Adams Mill Road NW	2900 Adams Mill Road NW	December 31, 2018	February 1, 2019	43	$ 15,100,000	33%	4.50%	$ 749,033	$ 351,163	4.50%
USA	Washington metropolitan area	5526	The Century	2651 16th St NW	December 31, 2018	February 1, 2019	90	$ 42,700,000	26%	4.25%	$ 1,843,527	$ 474,444	5.00%
USA	Washington metropolitan area	5530	Whispering Oaks	1310 N. Oak Street	December 31, 2018	February 1, 2019	49	$ 16,300,000	41%	4.50%	$ 851,581	$ 332,653	5.00%
USA	Washington metropolitan area	5532	The Wallasey	2426 19th Street NW	December 31, 2018	February 1, 2019	21	$ 10,900,000	86%	4.50%	$ 501,200	$ 519,048	5.00%
USA	Washington metropolitan area	5533	Capital East	518 9th Street NE	December 31, 2018	February 1, 2019	120	$ 30,600,000	0%	4.25%	$ 2,267,136	$ 255,000	5.00%
USA	Washington metropolitan area	5534	Lexington/1100 F Street Northeast Washington	1114 F Street NE and 1100 F Street NE	December 31, 2018	February 1, 2019	72	$ 15,000,000	25%	4.25%	$ 1,323,878	$ 208,333	5.00%
USA	Washington metropolitan area	5546	Ballston Place	901 N Pollard Street	December 31, 2018	February 1, 2019	383	$ 171,500,000	93%	4.50%	$ 7,711,304	$ 447,781	5.00%
Sum Total:							3,782	$ 1,963,550,000					

Compiled by CBRE

Addendum B

QUALIFICATIONS AND CERTIFICATIONS

© 2019 CBRE, Inc.

You may wish to laminate the pocket identification card to preserve it.

The person named on the reverse is licensed by the Texas Appraiser Licensing and Certification Board.

Inquiry as to the status of this license may be made to:

Texas Appraiser Licensing and Certification Board
P.O. Box 12188
Austin, Tx 78711-2188
www.talcb.texas.gov
(512) 936-3001
Fax:(512) 936-3899

AIMEE CATHERINE MORGAN
2100 MCKINNEY AVE SUITE 700
DALLAS, TX 75201

Texas Appraiser Licensing and Certification Board
P.O. Box 12188 Austin, Texas 78711-2188
Certified General Real Estate Appraiser

Number#: **TX 1380382 G**

Issued: **11/15/2018** Expires: **10/31/2020**

Appraiser: **AIMEE CATHERINE MORGAN**

Having provided satisfactory evidence of the qualifications required by the Texas Appraiser Licensing and Certification Act, Texas Occupations Code, Chapter 1103, is authorized to use this title, Certified General Real Estate Appraiser.

Douglas E. Oldmixon
Commissioner

Texas Appraiser Licensing and Certification Board

P.O. Box 12188 Austin, Texas 78711-2188

Certified General Real Estate Appraiser

Number: **TX 1380382 G**

Issued: **11/15/2018** Expires: **10/31/2020**

Appraiser: **AIMEE CATHERINE MORGAN**

Having provided satisfactory evidence of the qualifications required by the Texas Appraiser Licensing and Certification Act, Texas Occupations Code, Chapter 1103, is authorized to use this title, Certified General Real Estate Appraiser.

Douglas E. Oldmixon
Commissioner

© 2019 CBRE, Inc.

Aimee Morgan

Vice President and Regional Business Development Manager

Houston and Dallas, TX



T +1 214 979 5687
M +1 972 998 3923
Aimee.Morgan@cbre.com

2100 McKinney Avenue
Suite 700
Dallas, TX 75201

and

2800 Post Oak Blvd
Suite 500
Houston, TX 77056

Clients Represented

- Berkadia
- Berkeley Point Capital
- CBRE Capital Markets
- Deutsche Bank
- Arbor Commercial Mortgage
- Holliday Fenoglio Fowler
- Hunt Commercial Mortgage
- Ladder Capital
- Lincoln Property Company
- Lincoln Capital Group
- Randolph Brooks FCU
- Invesco
- Prudential/PGIM
- Ready Cap Commercial
- Walker and Dunlop
- UBS
- Morgan Stanley

Experience

Aimee Morgan is the Regional Business Development Manager for the South Central region. She also works closely with the National Apartment Practice Leader to help provide a concierge level of service to CBRE's clients on a regular basis.

While her background is in the appraisal of commercial real estate and she is well versed on the appraisal of commercial real estate, her primary role is to work with clients throughout the appraisal process nationwide to create superior client outcomes. She regularly engages appraisal assignments throughout the country and then works with the local appraiser to achieve these superior client outcomes, working as a single point of contact for her clients.

During her years appraising, she specialized in the valuation of multifamily development. She has experience providing real estate appraisals, market analyses, complex consulting assignments and rent analyses. Further, she has extensive experience with the valuations of properties participating in the Low Income Housing Tax Credit and other affordable housing programs.

Professional Affiliations / Accreditations

- Certified General Real Estate Appraiser, State of Texas, License No. TX-1380382 G
- Certified General Real Estate Appraiser, State of Oklahoma, License No. 13124CGA
- Certified General Real Estate Appraiser, State of Louisiana, License No. G4217
- Appraisal Institute, Candidate for Designation
- ULI North Texas – Management Board – Treasurer
- Appraisal Institue – North Texas Chapter – Board Member
- Regular Speaker at Multifamily Events and Conferences

Education

Over 500 Hours of Continuing Education, Appraisal Institute

Baylor University, Bachelor of Business Administration; Commercial Real Estate

© 2019 CBRE, Inc.

CBRE VALUATION & ADVISORY SERVICES

APPRAISAL REPORT

CANADIA PORTFOLIO
ASSETS LOCATED IN TORONTO AND MONTREAL
CBRE FILE NO. 19-APPTOR-0037

AKELIUS RESIDENTIAL PROPERTY AB (PUBL)

CBRE

CBRE Limited
Valuation & Advisory Services
2005 Sheppard Ave. E. Suite 800
Toronto, ON, M2J 5B4
416.494.0600 Tel
416.494.8806 Fax
www.cbre.ca

CBRE File No. : 19-APPTOR-0037

September 15, 2019

Akelius Residential Property AB (publ)
P.O. Box 104, Svärdvägen 3A
SE-182 12 Danderyd
Sweden
(hereinafter referred to as "Akelius" or the "Company")

Swedbank AB (publ)
Regeringsgatan 13
105 34 Stockholm
Sweden
(in their capacity as Global Coordinator)

Deutsche Bank Aktiengesellschaft
Taunusanlage 12
60325 Frankfurt am Main
Germany
(in their capacity as Global Coordinator)

RE: Appraisal of Canadian Portfolio
Assets in Toronto and Montreal
CBRE File No. 19-APPTOR-0037

Dear Mr. Synnes:

At your request and authorization, CBRE has prepared an appraisal of the market value of the referenced properties. Our analysis is presented in the following Appraisal Report.

The subject portfolio consists of 112 apartment residential assets located in Montreal and Toronto. The total portfolio includes 7,880 apartment units. The apartment properties in the portfolio range in size from 16 units to 525 units.

Please see individual appraisal reports for specific ownership history of each asset, as well as property specific analyses. The properties are further summarized in the following table.

CBRE Limited
Valuation & Advisory Services
2005 Sheppard Ave. E. Suite 800
Toronto, ON, M2J 5B4
416.494.0600 Tel
416.494.8806 Fax
www.cbre.ca

CBRE File No. : 19-APPTOR-0037

MARKET VALUE CONCLUSIONS

Country	Metropolitan Area	Street Address	Inspection Date	Effective Date	Residential Units	CBRE Value Estimate	Interest Appraised	Occupancy (%)	Cap Rate	NOI	Price Per Suite	Stabilized Vacancy
Canada	Greater Toronto Area	28 Maynard Avenue	November 21, 2018	December 31, 2018	20	$ 3,900,000	Leased Fee	100%	3.75%	$ 145,400	$ 195,000	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	36 Castle Frank Road	November 21, 2018	December 31, 2018	53	$ 29,100,000	Leased Fee	91%	3.50%	$ 1,018,643	$ 549,057	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	55 Hendrick Avenue	November 21, 2018	December 31, 2018	29	$ 6,300,000	Leased Fee	97%	2.75%	$ 172,550	$ 217,241	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	263-265 Russell Hill Road	November 21, 2018	December 31, 2018	100	$ 37,800,000	Leased Fee	94%	3.25%	$ 1,227,793	$ 378,000	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	501 Kingston Road	November 21, 2018	December 31, 2018	75	$ 23,100,000	Leased Fee	96%	3.75%	$ 867,137	$ 308,000	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	1510 Bathurst Street	November 21, 2018	December 31, 2018	24	$ 6,900,000	Leased Fee	96%	3.50%	$ 240,963	$ 287,500	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	2040 Eglinton Avenue West	November 21, 2018	December 31, 2018	37	$ 8,500,000	Leased Fee	97%	3.75%	$ 319,322	$ 229,730	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	2701 Eglinton Avenue West	November 21, 2018	December 31, 2018	49	$ 12,000,000	Leased Fee	92%	3.75%	$ 449,697	$ 244,898	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	16 St. Joseph Street	September 12, 2018	December 31, 2018	37	$ 13,400,000	Leased Fee	97%	3.00%	$ 401,850	$ 362,162	1.50%
Canada	Greater Toronto Area	26 & 28 Balmoral Avenue	September 12, 2018	December 31, 2018	55	$ 14,600,000	Leased Fee	93%	2.60%	$ 380,648	$ 265,455	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	109 Indian Road	September 12, 2018	December 31, 2018	38	$ 11,100,000	Leased Fee	95%	2.35%	$ 261,778	$ 292,105	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	111 Lawton Boulevard	September 12, 2018	December 31, 2018	152	$ 65,000,000	Leased Fee	93%	3.25%	$ 2,113,501	$ 427,632	1.50%
Canada	Greater Toronto Area	160 Huron Street	September 12, 2018	December 31, 2018	69	$ 22,100,000	Leased Fee	90%	3.25%	$ 718,366	$ 320,290	1.50%
Canada	Greater Toronto Area	730 Saint Clarens Avenue	September 12, 2018	December 31, 2018	275	$ 62,300,000	Leased Fee	83%	3.25%	$ 2,025,973	$ 226,545	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	1001 O'Connor Drive	May 15, 2018	December 31, 2018	83	$ 20,200,000	Leased Fee	92%	3.25%	$ 657,317	$ 243,373	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	2029 - 2055 Victoria Park Avenue	September 14, 2018	December 31, 2018	60	$ 22,300,000	Leased Fee	98%	3.75%	$ 836,281	$ 371,667	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	188 Jameson Avenue	May 3, 2018	December 31, 2018	47	$ 12,800,000	Leased Fee	91%	3.50%	$ 449,615	$ 272,340	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	551 Eglinton Avenue East	May 17, 2018	December 31, 2018	54	$ 19,300,000	Leased Fee	91%	3.50%	$ 675,546	$ 357,407	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	778 Broadview Avenue	May 15, 2018	December 31, 2018	39	$ 11,900,000	Leased Fee	95%	3.25%	$ 385,728	$ 305,128	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	2875 Yonge Street	May 17, 2018	December 31, 2018	17	$ 7,400,000	Leased Fee	100%	3.75%	$ 277,097	$ 435,294	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	1 Claude Avenue	May 3, 2018	December 31, 2018	30	$ 9,100,000	Leased Fee	80%	3.50%	$ 319,240	$ 303,333	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	39 & 47-49 Riverwood Parkway	May 3, 2018	December 31, 2018	44	$ 11,300,000	Leased Fee	84%	3.75%	$ 423,407	$ 256,818	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	55-56 Eccleston Drive	May 8, 2018	December 31, 2018	120	$ 30,200,000	Leased Fee	87%	3.75%	$ 1,133,431	$ 251,667	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	118 Roncesvalles Avenue	May 3, 2018	December 31, 2018	30	$ 9,100,000	Leased Fee	90%	3.25%	$ 295,826	$ 303,333	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	122 Dowling Avenue	May 3, 2018	December 31, 2018	27	$ 7,700,000	Leased Fee	78%	3.25%	$ 249,145	$ 285,185	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	365 Eglinton Avenue East	May 17, 2018	December 31, 2018	48	$ 19,800,000	Leased Fee	69%	3.25%	$ 643,971	$ 412,500	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	457 Marlee Avenue	May 17, 2018	December 31, 2018	31	$ 8,600,000	Leased Fee	90%	3.50%	$ 301,396	$ 277,419	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	612 Dawes Road	May 15, 2018	December 31, 2018	60	$ 16,500,000	Leased Fee	85%	3.50%	$ 577,762	$ 275,000	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	49 St. Clair Avenue West	May 17, 2018	December 31, 2018	34	$ 24,500,000	Leased Fee	88%	3.25%	$ 794,874	$ 720,588	1.00%
Canada	Greater Toronto Area	150 Donway & 4 Overland Drive	January 30, 2019	December 31, 2018	113	$ 41,600,000	Leased Fee	78%	3.75%	$ 1,598,354	$ 368,142	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	5, 7, 9 Stag Hill Drive	January 30, 2019	December 31, 2018	67	$ 21,200,000	Leased Fee	90%	3.75%	$ 796,065	$ 316,418	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	25 Eccleston Drive	January 30, 2019	December 31, 2018	61	$ 19,300,000	Leased Fee	95%	3.75%	$ 724,578	$ 316,393	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	74 Curlew Drive	January 30, 2019	December 31, 2018	112	$ 29,000,000	Leased Fee	96%	3.75%	$ 1,088,162	$ 258,929	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	327 Chisholm Drive	January 30, 2019	December 31, 2018	20	$ 5,700,000	Leased Fee	95%	3.75%	$ 211,989	$ 285,000	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	1420 Kingston Road	January 30, 2019	December 31, 2018	36	$ 8,800,000	Leased Fee	97%	3.75%	$ 329,940	$ 244,444	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	2367 Queen Street East	January 30, 2019	December 31, 2018	24	$ 5,800,000	Leased Fee	83%	3.75%	$ 217,745	$ 241,667	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	2400 Bathurst Street	January 30, 2019	December 31, 2018	31	$ 15,700,000	Leased Fee	94%	3.75%	$ 587,593	$ 506,452	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	3008, 3010 Queen Street East	January 30, 2019	December 31, 2018	32	$ 11,600,000	Leased Fee	91%	3.75%	$ 434,886	$ 362,500	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	77 Spencer Avenue	January 29, 2019	December 31, 2018	56	$ 17,900,000	Leased Fee	91%	3.50%	$ 626,737	$ 319,643	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	95 Jameson Avenue	January 29, 2019	December 31, 2018	66	$ 22,600,000	Leased Fee	95%	3.40%	$ 769,140	$ 342,424	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	99 Tyndall Avenue	January 29, 2019	December 31, 2018	70	$ 23,000,000	Leased Fee	96%	3.40%	$ 781,984	$ 328,571	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	190 Jameson Avenue	January 29, 2019	December 31, 2018	62	$ 17,400,000	Leased Fee	87%	3.30%	$ 576,198	$ 280,645	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	150 Fermanagh Avenue	January 29, 2019	December 31, 2018	66	$ 27,200,000	Leased Fee	94%	3.25%	$ 883,158	$ 412,121	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	50 Gloucester Street	January 28, 2019	December 31, 2018	35	$ 10,900,000	Leased Fee	94%	3.30%	$ 360,576	$ 311,429	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	54-56 Maitland Street	January 28, 2019	December 31, 2018	92	$ 28,700,000	Leased Fee	88%	3.40%	$ 984,643	$ 311,957	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	81-83 Isabella Street	January 28, 2019	December 31, 2018	48	$ 17,900,000	Leased Fee	100%	3.30%	$ 591,725	$ 372,917	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	110 Wellesley Street East	January 28, 2019	December 31, 2018	48	$ 16,800,000	Leased Fee	79%	3.50%	$ 625,238	$ 350,000	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	230 Oak Street	January 28, 2019	December 31, 2018	327	$ 91,900,000	Leased Fee	94%	3.75%	$ 3,447,057	$ 281,040	3.00%
Canada	Greater Toronto Area	110 Oriole Parkway	January 28, 2019	December 31, 2018	33	$ 13,500,000	Leased Fee	85%	3.50%	$ 482,131	$ 409,091	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	240 Oriole Parkway	January 28, 2019	December 31, 2018	44	$ 22,100,000	Leased Fee	77%	3.40%	$ 788,716	$ 502,273	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	755 Avenue Road	January 28, 2019	December 31, 2018	41	$ 17,800,000	Leased Fee	76%	3.40%	$ 643,278	$ 434,146	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	580 The East Mall	January 31, 2019	December 31, 2018	122	$ 39,800,000	Leased Fee	97%	3.75%	$ 1,493,298	$ 326,230	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	798-800 Richmond Street West	January 29, 2019	December 31, 2018	525	$ 191,000,000	Leased Fee	83%	3.50%	$ 6,849,387	$ 363,810	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	310-312 Lonsdale Road	January 28, 2019	December 31, 2018	34	$ 13,600,000	Leased Fee	88%	3.50%	$ 476,916	$ 400,000	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	143-145 Arlington Avenue	January 28, 2019	December 31, 2018	60	$ 18,900,000	Leased Fee	90%	3.50%	$ 664,492	$ 315,000	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	12 Bater Avenue	January 29, 2019	December 31, 2018	50	$ 13,800,000	Leased Fee	98%	3.75%	$ 517,470	$ 276,000	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	260 Gamble Avenue	January 28, 2019	December 31, 2018	24	$ 7,400,000	Leased Fee	92%	3.75%	$ 278,926	$ 308,333	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	338-342 Donlands Avenue	January 28, 2019	December 31, 2018	36	$ 8,600,000	Leased Fee	100%	3.75%	$ 322,210	$ 238,889	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	100 Vaughan Road	March 14, 2019	December 31, 2018	33	$ 10,200,000	Leased Fee	94%	3.80%	$ 388,668	$ 309,091	2.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	1 Côte-St-Catherine Road	November 30, 2018	December 31, 2018	92	$ 17,100,000	Leased Fee	92%	4.00%	$ 684,994	$ 185,870	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	539 Prince Arthur Street	November 30, 2018	December 31, 2018	19	$ 3,200,000	Leased Fee	100%	4.25%	$ 134,227	$ 168,421	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	809 Bloomfield Avenue	December 6, 2018	December 31, 2018	26	$ 7,800,000	Leased Fee	96%	4.00%	$ 312,816	$ 300,000	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	1595 Rachel Street	November 30, 2018	December 31, 2018	57	$ 11,600,000	Leased Fee	100%	4.00%	$ 464,964	$ 203,509	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	2045 Lambert Closse Street	December 3, 2018	December 31, 2018	24	$ 4,600,000	Leased Fee	100%	4.00%	$ 183,997	$ 191,667	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	2060 Fort Street	December 7, 2018	December 31, 2018	16	$ 3,700,000	Leased Fee	100%	4.00%	$ 147,404	$ 231,250	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	2068 Sherbrooke Street West	December 7, 2018	December 31, 2018	17	$ 6,000,000	Leased Fee	100%	4.00%	$ 240,901	$ 352,941	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	2285 St-Mathieu Street	November 30, 2018	December 31, 2018	139	$ 36,200,000	Leased Fee	98%	3.88%	$ 1,402,690	$ 260,432	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3555 Côte-des-Neiges Road	December 5, 2018	December 31, 2018	299	$ 114,900,000	Leased Fee	95%	4.00%	$ 4,605,079	$ 384,281	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	6525 Côte-St-Luc Road	November 29, 2018	December 31, 2018	53	$ 8,200,000	Leased Fee	96%	4.25%	$ 394,789	$ 154,717	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	6885-6891 Sherbrooke Street West	November 29, 2018	December 31, 2018	30	$ 4,700,000	Leased Fee	97%	4.25%	$ 201,577	$ 156,667	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	4800 de Maisonneuve Boulevard West	December 10, 2018	December 31, 2018	145	$ 65,100,000	Leased Fee	93%	4.00%	$ 2,603,856	$ 448,966	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	1 Rosemount Avenue	December 10, 2018	December 31, 2018	43	$ 13,400,000	Leased Fee	84%	4.00%	$ 541,032	$ 311,628	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	10 Rosemount Avenue	December 10, 2018	December 31, 2018	68	$ 24,000,000	Leased Fee	84%	4.00%	$ 999,923	$ 352,941	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	2050 Claremont Avenue	December 10, 2018	December 31, 2018	36	$ 8,100,000	Leased Fee	100%	4.25%	$ 345,368	$ 225,000	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	1975 de Maisonneuve Boulevard West	September 13, 2018	December 31, 2018	230	$ 51,460,000	Leased Fee	97%	3.88%	$ 1,994,063	$ 223,739	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	2100 du Fort Street	September 13, 2018	December 31, 2018	52	$ 14,430,000	Leased Fee	87%	4.00%	$ 577,386	$ 277,500	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	2105 Chomedey Street	September 13, 2018	December 31, 2018	34	$ 12,790,000	Leased Fee	65%	4.00%	$ 511,495	$ 376,176	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	25 Avenue des Pins	September 19, 2018	December 31, 2018	49	$ 7,210,000	Leased Fee	57%	4.00%	$ 396,188	$ 147,143	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3195 Van Horne Avenue	September 17, 2018	December 31, 2018	19	$ 2,570,000	Leased Fee	58%	4.00%	$ 185,684	$ 135,263	3.50%
Canada	Montreal Metropolitan Area	4715 Queen Mary Road	September 17, 2018	December 31, 2018	41	$ 7,860,000	Leased Fee	98%	4.00%	$ 314,342	$ 191,707	3.50%
Canada	Montreal Metropolitan Area	4745 Queen Mary Road	September 17, 2018	December 31, 2018	42	$ 8,440,000	Leased Fee	98%	4.00%	$ 337,613	$ 200,952	3.50%
Canada	Montreal Metropolitan Area	4870 Queen Mary Road	September 17, 2018	December 31, 2018	49	$ 10,290,000	Leased Fee	94%	4.00%	$ 411,540	$ 210,000	3.50%
Canada	Montreal Metropolitan Area	4900 Clanranald Avenue	September 20, 2018	December 31, 2018	16	$ 3,090,000	Leased Fee	100%	4.00%	$ 123,731	$ 193,125	3.50%
Canada	Montreal Metropolitan Area	4930 Queen Mary Road	September 17, 2018	December 31, 2018	21	$ 4,000,000	Leased Fee	100%	4.00%	$ 158,227	$ 190,476	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	5550 Snowdon Street	September 20, 2018	December 31, 2018	20	$ 3,980,000	Leased Fee	100%	4.00%	$ 159,176	$ 199,000	3.50%
Canada	Montreal Metropolitan Area	5554 Snowdon Street	September 20, 2018	December 31, 2018	21	$ 4,570,000	Leased Fee	86%	4.00%	$ 182,793	$ 217,619	3.50%
Canada	Montreal Metropolitan Area	1245 Saint-Marc Street	January 28, 2019	December 31, 2018	33	$ 16,000,000	Leased Fee	76%	4.00%	$ 640,799	$ 484,848	3.50%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3010-3014 Van Horne Avenue	January 31, 2019	December 31, 2018	45	$ 8,000,000	Leased Fee	56%	4.00%	$ 321,315	$ 177,778	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3015 Sherbrooke Street West	January 28, 2019	December 31, 2018	77	$ 22,900,000	Leased Fee	51%	3.00%	$ 916,515	$ 297,403	4.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3185 Van Horne Avenue	January 31, 2019	December 31, 2018	18	$ 3,700,000	Leased Fee	94%	4.00%	$ 146,780	$ 205,556	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3421 Rue Drummond	January 29, 2019	December 31, 2018	68	$ 31,900,000	Leased Fee	79%	3.88%	$ 1,246,631	$ 469,118	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3460 Peel Street	January 29, 2019	December 31, 2018	348	$ 98,900,000	Leased Fee	19%	3.88%	$ 3,832,220	$ 284,195	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3495 Van Horne Avenue	January 31, 2019	December 31, 2018	44	$ 7,500,000	Leased Fee	75%	4.00%	$ 300,739	$ 170,455	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3500 Ridgewood Avenue	January 30, 2019	December 31, 2018	39	$ 6,900,000	Leased Fee	100%	4.00%	$ 275,122	$ 176,923	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3710-3730 Queen Mary Road	January 30, 2019	December 31, 2018	53	$ 13,800,000	Leased Fee	60%	4.00%	$ 551,592	$ 260,377	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	4557 Sherbrooke Street West	January 28, 2019	December 31, 2018	44	$ 17,500,000	Leased Fee	95%	3.75%	$ 655,256	$ 397,727	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	4570-4590 Queen Mary Road	January 30, 2019	December 31, 2018	135	$ 26,700,000	Leased Fee	100%	4.00%	$ 1,069,787	$ 197,778	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	6210 Deacon Road & 6211 Lennox Avenue	January 31, 2019	December 31, 2018	64	$ 15,700,000	Leased Fee	91%	4.00%	$ 626,662	$ 245,313	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3468 Drummond Street	January 29, 2019	December 31, 2018	186	$ 83,800,000	Leased Fee	87%	3.88%	$ 3,268,630	$ 450,538	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3435 Drummond Street	January 29, 2019	December 31, 2018	72	$ 35,100,000	Leased Fee	85%	3.88%	$ 1,363,466	$ 487,500	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	590 D'Outremont Avenue	January 23, 2019	December 31, 2018	48	$ 13,000,000	Leased Fee	48%	4.00%	$ 531,025	$ 270,833	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3455 Aylmer Street	January 23, 2019	December 31, 2018	101	$ 24,300,000	Leased Fee	94%	4.00%	$ 971,760	$ 240,594	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3460 Durocher Street	January 23, 2019	December 31, 2018	98	$ 19,300,000	Leased Fee	95%	4.00%	$ 772,133	$ 196,939	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	4555 Bonavista Avenue	January 24, 2019	December 31, 2018	135	$ 54,800,000	Leased Fee	95%	4.00%	$ 2,192,032	$ 405,926	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	1530-1570 Filion, 1525 Victoria & 705 Churchill Avenue	January 25, 2019	December 31, 2018	260	$ 47,300,000	Leased Fee	89%	4.50%	$ 2,127,228	$ 181,923	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	266 Lansdowne Avenue	January 24, 2019	December 31, 2018	16	$ 5,400,000	Leased Fee	63%	4.00%	$ 218,711	$ 337,500	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	4390 Grand Boulevard	January 24, 2019	December 31, 2018	45	$ 8,000,000	Leased Fee	84%	4.00%	$ 322,433	$ 177,778	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	4505-4515 Dupuis Street	January 23, 2019	December 31, 2018	23	$ 6,000,000	Leased Fee	100%	4.00%	$ 238,269	$ 260,870	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	4585 Dupuis Street	January 23, 2019	December 31, 2018	20	$ 5,400,000	Leased Fee	95%	4.00%	$ 216,325	$ 270,000	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	5530 Cote-St-Luc Road	January 24, 2019	December 31, 2018	42	$ 10,500,000	Leased Fee	93%	4.00%	$ 420,091	$ 250,000	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	760 Galt Street & 735 Gordon Street	January 25, 2019	December 31, 2018	103	$ 18,300,000	Leased Fee	87%	4.00%	$ 734,718	$ 177,670	3.00%
				Total	**7880**	**$ 2,396,490,000**						
Office Building												
Canada	Greater Toronto Area	533 College Street	February 5, 2019	December 31, 2018	N/A	$ 24,790,000	Leased Fee	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
				Total		$ 24,790,000						
				Grand Total		**$ 2,421,280,000**						

CBRE Limited
Valuation & Advisory Services
2005 Sheppard Ave. E. Suite 800
Toronto, ON, M2J 5B4
416.494.0600 Tel
416.494.8806 Fax
www.cbre.ca

CBRE File No. : 19-APPTOR-0037

Each of the individual assets has been appraised by CBRE licensed appraisers in their respective states and the individual values and corresponding appraisal reports are incorporated herein by reference. It is highly recommended that this appraisal report be relied upon only in conjunction with the individual appraisal reports. The individual "As Is" property values within this portfolio range from $2,570,000 to $191,000,000 with an aggregate "As Is" value of $2,421,280,000. We note that all the values of the concluded assets are positive amounts, and that no negative values were estimated in the appraisals of these assets.

We have valued the Properties individually and no account has been taken of any discount or premium that may be negotiated in the market if all or part of the portfolio was to be marketed simultaneously, either in lots or as a whole.

The report, in its entirety, including all assumptions and limiting conditions, is an integral part of, and inseparable from, this letter.

ESMA paragraph 130 (vi) requires us to comment on any differences between the valuation figure in this Valuation Report and the valuation figure included in Akelius's latest published annual accounts, which was as of December 31, 2018.

CBRE did not undertake the valuations of the properties in Canada included in Akelius's 2018 annual accounts; these were internal directors' valuations.

Differences between the directors' valuations as of December 31, 2018 and CBRE's present valuation may be attributable to a number of factors, including but not limited to:

- CBRE may have been provided different property level reports (such as rent rolls, operating history or renovation plans) than were available at the time of Akelius's internal valuations.
- Different valuation assumptions may have been made as to inputs including future occupancy levels, fixed and variable operating expenses and anticipated capital expenditures.
- CBRE's opinion of market rents, and yields may differ from those assumed by Akelius.

The following appraisal sets forth the most pertinent data gathered, the techniques employed, and the reasoning leading to the opinion of value. The analyses, opinions and conclusions were developed based on, and this report has been prepared in conformance with, the guidelines and recommendations set forth in the Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (CUSPAP), and the requirements of the Code of Professional Ethics and Standards of Professional Appraisal Practice of the Appraisal Institute. This appraisal report is in accordance with paragraphs 128 to 130 of the ESMA update of the Committee of European Securities Regulators' (CESR) recommendations for the consistent implication of the European Commission Regulation (EC) no. 809/2004 implementing the Prospectus Directive (as now applicable to the Prospectus Regulation) and the Nasdaq First North Stockholm Stock Exchange requirements.

In accordance with the Red Book we make the following disclosures:

CBRE has provided second opinions / reviews of inputs used in the preparation of Directors' valuations (prepared by Akelius Management ApS) for financial reporting on a yearly basis for the last two years, with the latest completed on December 31, 2018.

We are responsible for this Appraisal Report and accept responsibility for the information contained in this Appraisal Report and confirm that to the best of our knowledge (having taken all reasonable care to ensure

CBRE Limited
Valuation & Advisory Services
2005 Sheppard Ave. E. Suite 800
Toronto, ON, M2J 5B4
416.494.0600 Tel
416.494.8806 Fax
www.cbre.ca

CBRE File No. : 19-APPTOR-0037

that such is the case), the information contained in this Appraisal Report is in accordance with the facts and contains no omissions likely to affect its import. This Appraisal Report complies with the Nasdaq First North Stockholm stock exchange prospectus rules and Paragraphs 128 to 130 of the ESMA update of CESR'S recommendations for the consistent implementation the European Commission Regulation (EC) No. 809/2004 implementing the Prospectus Directive (as now applicable to the Prospectus Regulation).

Save for any responsibility arising under the above to any person as and to the extent there provided, to the fullest extent permitted by law we do not assume any responsibility and will not accept any liability to any other person for any loss suffered by any such other person as a result of, arising out of, or in accordance with this Appraisal Report or our statement, required by and given solely for the purposes of complying with the Prospectus Regulation ((EU) 2017/1129) effective from July 21, 2019.

We understand that our appraisal report and the Addendum to it (together the "Appraisal Report") is required for inclusion in a Prospectus (the "Prospectus") which is to be published by Akelius Residential Property AB (publ) pursuant to an Initial Public Offering of Type/Class D shares by Akelius Residential Property AB (publ) on the Nasdaq First North Stockholm as a result of which shares of Akelius Residential Property AB (publ) will be admitted to and traded on the Nasdaq First North Stockholm.

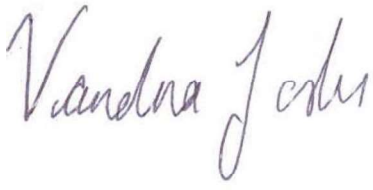
The intended use and user of our report are specifically identified in our report as agreed upon in our contract for services and/or reliance language found in the report. As a condition to being granted the status of an intended user, any intended user who has not entered into a written agreement with CBRE in connection with its use of our report agrees to be bound by the terms and conditions of the agreement between CBRE and the client who ordered the report. No other use or user of the report is permitted by any other party for any other purpose. Dissemination of this report by any party to any non-intended users does not extend reliance to any such party, and CBRE will not be responsible for any unauthorized use of or reliance upon the report, its conclusions or contents (or any portion thereof).

It has been a pleasure to assist you in this assignment. If you have any questions concerning the analysis, or if CBRE can be of further service, please contact us.

Respectfully submitted,

CBRE LIMITED





Dan Hayes, (Candidate Member AIC)
Director
Valuation & Advisory Services
Phone: 416 495 6275

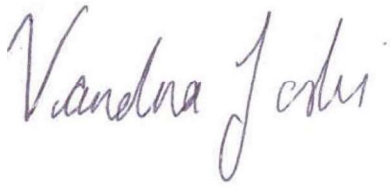
Vandna Joshi, AACI, P.App.
Director
Valuation & Advisory Services
Phone: 416 495 6283

Certification

We certify to the best of our knowledge and belief:

1. The statements of fact contained in this report are true and correct.
2. The reported analyses, opinions, and conclusions are limited only by the reported assumptions and limiting conditions and are our personal, impartial and unbiased professional analyses, opinions, and conclusions.
3. We have no present or prospective interest in or bias with respect to the property that is the subject of this report and have no personal interest in or bias with respect to the parties involved with this assignment.
4. Our compensation for completing this assignment is not contingent upon the development or reporting of a predetermined value or direction in value that favors the cause of the client, the amount of the value opinion, the attainment of a stipulated result, or the occurrence of a subsequent event directly related to the intended use of this appraisal.
5. This appraisal assignment was not based upon a requested minimum valuation, a specific valuation, or the approval of a loan.
6. Our analyses, opinions, and conclusions were developed, and this report has been prepared, in conformity with the Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice of The Appraisal Institute of Canada and the requirements of the Code of Professional Ethics and the Standards of Professional Appraisal Practice.
7. The use of this report is subject to the requirements of the Appraisal Institute relating to review by its duly authorized representatives.
8. As of the date of this report, Vandna Joshi has completed the continuing education program for of the Appraisal Institute.
9. Vandna Joshi and Dan Hayes may have or may not have made a personal inspection of the properties that are the subject of this report. Each individual asset and corresponding appraisal was inspected and signed by a licensed CBRE appraiser in the province where the asset is located. The reader of this report should review the individual reports and certifications.
10. We have relied on information and value conclusions from individual asset level reports prepared by CBRE appraisers in March of 2019. The reader of this report should review the individual reports and certifications.
11. Valuation & Advisory Services operates as an independent economic entity within CBRE Limited. Although employees of other CBRE Limited divisions may be contacted as a part of our routine market research investigations, absolute client confidentiality and privacy were maintained at all times with regard to this assignment without conflict of interest.
12. No one has provided professional assistance to the persons signing this report.
13. Vandna Joshi has extensive experience in the appraisal of similar property types.





Dan Hayes, (Candidate Member AIC)
Director
Valuation & Advisory Services
Phone: 416 495 6275

Vandna Joshi, AACI, P.App.
Director
Valuation & Advisory Services
Phone: 416 495 6283

Executive Summary

MARKET VALUE CONCLUSIONS

Country	Metropolitan Area	Street Address	Inspection Date	Effective Date	Residential Units	CBRE Value Estimate	Interest Appraised	Occupancy (%)	Cap Rate	NOI	Price Per Suite	Stabilized Vacancy
Canada	Greater Toronto Area	28 Maynard Avenue	November 21, 2018	December 31, 2018	20	$ 3,900,000	Leased Fee	100%	3.75%	$ 145,400	$ 195,000	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	36 Castle Frank Road	November 21, 2018	December 31, 2018	53	$ 29,100,000	Leased Fee	91%	3.50%	$ 1,018,643	$ 549,057	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	55 Hendrick Avenue	November 21, 2018	December 31, 2018	29	$ 6,300,000	Leased Fee	97%	2.75%	$ 172,550	$ 217,241	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	263-265 Russell Hill Road	November 21, 2018	December 31, 2018	100	$ 37,800,000	Leased Fee	94%	3.25%	$ 1,227,793	$ 378,000	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	501 Kingston Road	November 21, 2018	December 31, 2018	75	$ 23,100,000	Leased Fee	96%	3.75%	$ 867,137	$ 308,000	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	1510 Bathurst Street	November 21, 2018	December 31, 2018	24	$ 6,900,000	Leased Fee	96%	3.50%	$ 240,963	$ 287,500	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	2040 Eglinton Avenue West	November 21, 2018	December 31, 2018	37	$ 8,500,000	Leased Fee	97%	3.75%	$ 319,322	$ 229,730	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	2701 Eglinton Avenue West	November 21, 2018	December 31, 2018	49	$ 12,000,000	Leased Fee	92%	3.75%	$ 449,697	$ 244,898	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	16 St. Joseph Street	September 12, 2018	December 31, 2018	37	$ 13,400,000	Leased Fee	97%	3.00%	$ 401,850	$ 362,162	1.50%
Canada	Greater Toronto Area	26 & 28 Balmoral Avenue	September 12, 2018	December 31, 2018	55	$ 14,600,000	Leased Fee	93%	2.60%	$ 380,648	$ 265,455	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	109 Indian Road	September 12, 2018	December 31, 2018	38	$ 11,100,000	Leased Fee	95%	2.35%	$ 261,778	$ 292,105	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	111 Lawton Boulevard	September 12, 2018	December 31, 2018	152	$ 65,000,000	Leased Fee	93%	3.25%	$ 2,113,501	$ 427,632	1.50%
Canada	Greater Toronto Area	160 Huron Street	September 12, 2018	December 31, 2018	69	$ 22,100,000	Leased Fee	90%	3.25%	$ 718,366	$ 320,290	1.50%
Canada	Greater Toronto Area	730 Saint Clarens Avenue	September 12, 2018	December 31, 2018	275	$ 62,300,000	Leased Fee	83%	3.25%	$ 2,025,973	$ 226,545	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	1001 O'Connor Drive	May 15, 2018	December 31, 2018	83	$ 20,200,000	Leased Fee	92%	3.25%	$ 657,317	$ 243,373	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	2029 - 2055 Victoria Park Avenue	September 14, 2018	December 31, 2018	60	$ 22,300,000	Leased Fee	98%	3.75%	$ 836,281	$ 371,667	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	188 Jameson Avenue	May 3, 2018	December 31, 2018	47	$ 12,800,000	Leased Fee	91%	3.50%	$ 449,615	$ 272,340	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	551 Eglinton Avenue East	May 17, 2018	December 31, 2018	54	$ 19,300,000	Leased Fee	91%	3.50%	$ 675,546	$ 357,407	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	778 Broadview Avenue	May 15, 2018	December 31, 2018	39	$ 11,900,000	Leased Fee	95%	3.25%	$ 385,728	$ 305,128	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	2875 Yonge Street	May 17, 2018	December 31, 2018	17	$ 7,400,000	Leased Fee	100%	3.75%	$ 277,097	$ 435,294	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	1 Claude Avenue	May 3, 2018	December 31, 2018	30	$ 9,100,000	Leased Fee	80%	3.50%	$ 319,240	$ 303,333	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	39 & 47-49 Riverwood Parkway	May 3, 2018	December 31, 2018	44	$ 11,300,000	Leased Fee	84%	3.75%	$ 423,407	$ 256,818	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	55-56 Eccleston Drive	May 8, 2018	December 31, 2018	120	$ 30,200,000	Leased Fee	87%	3.75%	$ 1,133,431	$ 251,667	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	118 Roncesvalles Avenue	May 3, 2018	December 31, 2018	30	$ 9,100,000	Leased Fee	90%	3.25%	$ 295,826	$ 303,333	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	122 Dowling Avenue	May 3, 2018	December 31, 2018	27	$ 7,700,000	Leased Fee	78%	3.25%	$ 249,145	$ 285,185	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	365 Eglinton Avenue East	May 17, 2018	December 31, 2018	48	$ 19,800,000	Leased Fee	69%	3.25%	$ 643,971	$ 412,500	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	457 Marlee Avenue	May 17, 2018	December 31, 2018	31	$ 8,600,000	Leased Fee	90%	3.50%	$ 301,396	$ 277,419	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	612 Dawes Road	May 15, 2018	December 31, 2018	60	$ 16,500,000	Leased Fee	85%	3.50%	$ 577,762	$ 275,000	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	49 St. Clair Avenue West	May 17, 2018	December 31, 2018	34	$ 24,500,000	Leased Fee	88%	3.25%	$ 794,874	$ 720,588	1.00%
Canada	Greater Toronto Area	150 Donway & 4 Ovlerland Drive	January 30, 2019	December 31, 2018	113	$ 41,600,000	Leased Fee	78%	3.75%	$ 1,598,354	$ 368,142	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	5, 7, 9 Stag Hill Drive	January 30, 2019	December 31, 2018	67	$ 21,200,000	Leased Fee	90%	3.75%	$ 796,065	$ 316,418	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	25 Eccleston Drive	January 30, 2019	December 31, 2018	61	$ 19,300,000	Leased Fee	95%	3.75%	$ 724,578	$ 316,393	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	74 Curlew Drive	January 30, 2019	December 31, 2018	112	$ 29,000,000	Leased Fee	96%	3.75%	$ 1,088,162	$ 258,929	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	327 Chisholm Drive	January 30, 2019	December 31, 2018	20	$ 5,700,000	Leased Fee	95%	3.75%	$ 211,989	$ 285,000	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	1420 Kingston Road	January 30, 2019	December 31, 2018	36	$ 8,800,000	Leased Fee	97%	3.75%	$ 329,940	$ 244,444	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	2367 Queen Street East	January 30, 2019	December 31, 2018	24	$ 5,800,000	Leased Fee	83%	3.75%	$ 217,745	$ 241,667	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	2400 Bathurst Street	January 30, 2019	December 31, 2018	31	$ 15,700,000	Leased Fee	94%	3.75%	$ 587,593	$ 506,452	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	3008, 3010 Queen Street East	January 30, 2019	December 31, 2018	32	$ 11,600,000	Leased Fee	91%	3.75%	$ 434,886	$ 362,500	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	77 Spencer Avenue	January 29, 2019	December 31, 2018	56	$ 17,900,000	Leased Fee	91%	3.50%	$ 626,737	$ 319,643	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	95 Jameson Avenue	January 29, 2019	December 31, 2018	66	$ 22,600,000	Leased Fee	95%	3.40%	$ 769,140	$ 342,424	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	99 Tyndall Avenue	January 29, 2019	December 31, 2018	70	$ 23,000,000	Leased Fee	96%	3.40%	$ 781,984	$ 328,571	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	190 Jameson Avenue	January 29, 2019	December 31, 2018	62	$ 17,400,000	Leased Fee	87%	3.30%	$ 576,198	$ 280,645	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	150 Fermanagh Avenue	January 29, 2019	December 31, 2018	66	$ 27,200,000	Leased Fee	94%	3.25%	$ 883,158	$ 412,121	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	50 Gloucester Street	January 28, 2019	December 31, 2018	35	$ 10,900,000	Leased Fee	94%	3.30%	$ 360,576	$ 311,429	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	54-56 Maitland Street	January 28, 2019	December 31, 2018	92	$ 28,700,000	Leased Fee	88%	3.40%	$ 984,643	$ 311,957	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	81-83 Isabella Street	January 28, 2019	December 31, 2018	48	$ 17,900,000	Leased Fee	100%	3.30%	$ 591,725	$ 372,917	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	110 Wellesley Street East	January 28, 2019	December 31, 2018	48	$ 16,800,000	Leased Fee	79%	3.50%	$ 625,238	$ 350,000	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	230 Oak Street	January 28, 2019	December 31, 2018	327	$ 91,900,000	Leased Fee	94%	3.75%	$ 3,447,057	$ 281,040	3.00%
Canada	Greater Toronto Area	110 Oriole Parkway	January 28, 2019	December 31, 2018	33	$ 13,500,000	Leased Fee	85%	3.50%	$ 482,131	$ 409,091	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	240 Oriole Parkway	January 28, 2019	December 31, 2018	44	$ 22,100,000	Leased Fee	77%	3.40%	$ 788,716	$ 502,273	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	755 Avenue Road	January 28, 2019	December 31, 2018	41	$ 17,800,000	Leased Fee	76%	3.40%	$ 643,278	$ 434,146	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	580 The East Mall	January 31, 2019	December 31, 2018	122	$ 39,800,000	Leased Fee	97%	3.75%	$ 1,493,298	$ 326,230	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	798-800 Richmond Street West	January 29, 2019	December 31, 2018	525	$ 191,000,000	Leased Fee	83%	3.50%	$ 6,849,387	$ 363,810	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	310-312 Lonsdale Road	January 28, 2019	December 31, 2018	34	$ 13,600,000	Leased Fee	88%	3.50%	$ 476,916	$ 400,000	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	143-145 Arlington Avenue	January 28, 2019	December 31, 2018	60	$ 18,900,000	Leased Fee	90%	3.50%	$ 664,492	$ 315,000	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	12 Bater Avenue	January 29, 2019	December 31, 2018	50	$ 13,800,000	Leased Fee	98%	3.75%	$ 517,470	$ 276,000	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	260 Gamble Avenue	January 28, 2019	December 31, 2018	24	$ 7,400,000	Leased Fee	92%	3.75%	$ 278,926	$ 308,333	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	338-342 Donlands Avenue	January 28, 2019	December 31, 2018	36	$ 8,600,000	Leased Fee	100%	3.75%	$ 322,210	$ 238,889	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	100 Vaughan Road	March 14, 2019	December 31, 2018	33	$ 10,200,000	Leased Fee	94%	3.80%	$ 388,668	$ 309,091	2.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	1 Côte-St-Catherine Road	November 30, 2018	December 31, 2018	92	$ 17,100,000	Leased Fee	92%	4.00%	$ 684,994	$ 185,870	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	539 Prince Arthur Street	November 30, 2018	December 31, 2018	19	$ 3,200,000	Leased Fee	100%	4.25%	$ 134,227	$ 168,421	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	809 Bloomfield Avenue	December 6, 2018	December 31, 2018	26	$ 7,800,000	Leased Fee	96%	4.00%	$ 312,816	$ 300,000	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	1595 Rachel Street	November 30, 2018	December 31, 2018	57	$ 11,600,000	Leased Fee	100%	4.00%	$ 464,964	$ 203,509	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	2045 Lambert Closse Street	December 3, 2018	December 31, 2018	24	$ 4,600,000	Leased Fee	100%	4.00%	$ 183,997	$ 191,667	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	2060 Fort Street	December 7, 2018	December 31, 2018	16	$ 3,700,000	Leased Fee	100%	4.00%	$ 147,404	$ 231,250	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	2068 Sherbrooke Street West	December 7, 2018	December 31, 2018	17	$ 6,000,000	Leased Fee	100%	4.00%	$ 240,901	$ 352,941	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	2285 St-Mathieu Street	November 30, 2018	December 31, 2018	139	$ 36,200,000	Leased Fee	98%	3.88%	$ 1,402,690	$ 260,432	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3555 Côte-des-Neiges Road	December 5, 2018	December 31, 2018	299	$ 114,900,000	Leased Fee	95%	4.00%	$ 4,605,079	$ 384,281	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	6525 Côte-St-Luc Road	November 29, 2018	December 31, 2018	53	$ 8,200,000	Leased Fee	96%	4.25%	$ 394,789	$ 154,717	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	6885-6891 Sherbrooke Street West	November 29, 2018	December 31, 2018	30	$ 4,700,000	Leased Fee	97%	4.25%	$ 201,577	$ 156,667	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	4800 de Maisonneuve Boulevard West	December 10, 2018	December 31, 2018	145	$ 65,100,000	Leased Fee	93%	4.00%	$ 2,603,856	$ 448,966	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	1 Rosemount Avenue	December 10, 2018	December 31, 2018	43	$ 13,400,000	Leased Fee	84%	4.00%	$ 541,032	$ 311,628	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	10 Rosemount Avenue	December 10, 2018	December 31, 2018	68	$ 24,000,000	Leased Fee	84%	4.00%	$ 999,923	$ 352,941	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	2050 Claremont Avenue	December 10, 2018	December 31, 2018	36	$ 8,100,000	Leased Fee	100%	4.25%	$ 345,368	$ 225,000	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	1975 de Maisonneuve Boulevard West	September 13, 2018	December 31, 2018	230	$ 51,460,000	Leased Fee	97%	3.88%	$ 1,994,063	$ 223,739	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	2100 du Fort Street	September 13, 2018	December 31, 2018	52	$ 14,430,000	Leased Fee	87%	4.00%	$ 577,386	$ 277,500	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	2105 Chomedey Street	September 13, 2018	December 31, 2018	34	$ 12,790,000	Leased Fee	65%	4.00%	$ 511,495	$ 376,176	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	25 Avenue des Pins	September 19, 2018	December 31, 2018	49	$ 7,210,000	Leased Fee	57%	4.00%	$ 396,188	$ 147,143	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3195 Van Horne Avenue	September 17, 2018	December 31, 2018	19	$ 2,570,000	Leased Fee	58%	4.00%	$ 185,684	$ 135,263	3.50%
Canada	Montreal Metropolitan Area	4715 Queen Mary Road	September 17, 2018	December 31, 2018	41	$ 7,860,000	Leased Fee	98%	4.00%	$ 314,342	$ 191,707	3.50%
Canada	Montreal Metropolitan Area	4745 Queen Mary Road	September 17, 2018	December 31, 2018	42	$ 8,440,000	Leased Fee	98%	4.00%	$ 337,613	$ 200,952	3.50%
Canada	Montreal Metropolitan Area	4870 Queen Mary Road	September 17, 2018	December 31, 2018	49	$ 10,290,000	Leased Fee	94%	4.00%	$ 411,540	$ 210,000	3.50%
Canada	Montreal Metropolitan Area	4900 Clanranald Avenue	September 20, 2018	December 31, 2018	16	$ 3,090,000	Leased Fee	100%	4.00%	$ 123,731	$ 193,125	3.50%
Canada	Montreal Metropolitan Area	4930 Queen Mary Road	September 17, 2018	December 31, 2018	21	$ 4,000,000	Leased Fee	100%	4.00%	$ 158,227	$ 190,476	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	5550 Snowdon Street	September 20, 2018	December 31, 2018	20	$ 3,980,000	Leased Fee	100%	4.00%	$ 159,176	$ 199,000	3.50%
Canada	Montreal Metropolitan Area	5554 Snowdon Street	September 20, 2018	December 31, 2018	21	$ 4,570,000	Leased Fee	86%	4.00%	$ 182,793	$ 217,619	3.50%
Canada	Montreal Metropolitan Area	1245 Saint-Marc Street	January 28, 2019	December 31, 2018	33	$ 16,000,000	Leased Fee	76%	4.00%	$ 640,799	$ 484,848	3.50%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3010-3014 Van Horne Avenue	January 31, 2019	December 31, 2018	45	$ 8,000,000	Leased Fee	56%	4.00%	$ 321,315	$ 177,778	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3015 Sherbrooke Street West	January 28, 2019	December 31, 2018	77	$ 22,900,000	Leased Fee	51%	3.00%	$ 916,515	$ 297,403	4.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3185 Van Horne Avenue	January 31, 2019	December 31, 2018	18	$ 3,700,000	Leased Fee	94%	4.00%	$ 146,780	$ 205,556	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3421 Rue Drummond	January 29, 2019	December 31, 2018	68	$ 31,900,000	Leased Fee	79%	3.88%	$ 1,246,631	$ 469,118	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3460 Peel Street	January 29, 2019	December 31, 2018	348	$ 98,900,000	Leased Fee	19%	3.88%	$ 3,832,220	$ 284,195	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3495 Van Horne Avenue	January 31, 2019	December 31, 2018	44	$ 7,500,000	Leased Fee	75%	4.00%	$ 300,739	$ 170,455	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3500 Ridgewood Avenue	January 30, 2019	December 31, 2018	39	$ 6,900,000	Leased Fee	100%	4.00%	$ 275,122	$ 176,923	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3710-3730 Queen Mary Road	January 30, 2019	December 31, 2018	53	$ 13,800,000	Leased Fee	60%	4.00%	$ 551,592	$ 260,377	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	4557 Sherbrooke Street West	January 28, 2019	December 31, 2018	44	$ 17,500,000	Leased Fee	95%	3.75%	$ 655,256	$ 397,727	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	4570-4590 Queen Mary Road	January 30, 2019	December 31, 2018	135	$ 26,700,000	Leased Fee	100%	4.00%	$ 1,069,787	$ 197,778	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	6210 Deacon Road & 6211 Lennox Avenue	January 31, 2019	December 31, 2018	64	$ 15,700,000	Leased Fee	91%	4.00%	$ 626,662	$ 245,313	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3468 Drummond Street	January 29, 2019	December 31, 2018	186	$ 83,800,000	Leased Fee	87%	3.88%	$ 3,268,630	$ 450,538	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3435 Drummond Street	January 29, 2019	December 31, 2018	72	$ 35,100,000	Leased Fee	85%	3.88%	$ 1,363,466	$ 487,500	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	590 D'Outremont Avenue	January 23, 2019	December 31, 2018	48	$ 13,000,000	Leased Fee	48%	4.00%	$ 531,025	$ 270,833	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3455 Aylmer Street	January 23, 2019	December 31, 2018	101	$ 24,300,000	Leased Fee	94%	4.00%	$ 971,760	$ 240,594	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3460 Durocher Street	January 23, 2019	December 31, 2018	98	$ 19,300,000	Leased Fee	95%	4.00%	$ 772,133	$ 196,939	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	4555 Bonavista Avenue	January 24, 2019	December 31, 2018	135	$ 54,800,000	Leased Fee	95%	4.00%	$ 2,192,032	$ 405,926	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	1530-1570 Filion, 1525 Victoria & 705 Churchill Avenue	January 25, 2019	December 31, 2018	260	$ 47,300,000	Leased Fee	89%	4.50%	$ 2,127,228	$ 181,923	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	266 Lansdowne Avenue	January 24, 2019	December 31, 2018	16	$ 5,400,000	Leased Fee	63%	4.00%	$ 218,711	$ 337,500	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	4390 Grand Boulevard	January 24, 2019	December 31, 2018	45	$ 8,000,000	Leased Fee	84%	4.00%	$ 322,433	$ 177,778	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	4505-4515 Dupuis Street	January 23, 2019	December 31, 2018	23	$ 6,000,000	Leased Fee	100%	4.00%	$ 238,269	$ 260,870	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	4585 Dupuis Street	January 23, 2019	December 31, 2018	20	$ 5,400,000	Leased Fee	95%	4.00%	$ 216,325	$ 270,000	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	5530 Cote-St-Luc Road	January 24, 2019	December 31, 2018	42	$ 10,500,000	Leased Fee	93%	4.00%	$ 420,091	$ 250,000	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	760 Galt Street & 735 Gordon Street	January 25, 2019	December 31, 2018	103	$ 18,300,000	Leased Fee	87%	4.00%	$ 734,718	$ 177,670	3.00%
				Total	**7880**	**$ 2,396,490,000**						
Office Building												
Canada	Greater Toronto Area	533 College Street	February 5, 2019	December 31, 2018	N/A	$ 24,790,000	Leased Fee	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
				Total		$ 24,790,000						
				Grand Total		**$ 2,421,280,000**						

CBRE

Please note that a larger and fully comprehensive version of the above charts is included in the Addenda of this report for legibility purposes.

EXPOSURE/MARKETING TIME

Current appraisal guidelines require an estimate of a reasonable time period in which the subject could be brought to market and sold. This reasonable time frame can either be examined historically or prospectively. In a historical analysis, this is referred to as exposure time. Exposure time always precedes the date of value, with the underlying premise being the time a property would have been on the market prior to the date of value, such that it would sell at its appraised value as of the date of value. On a prospective basis, the term marketing time is most often used. The exposure/marketing time is a function of price, time, and use. It is not an isolated estimate of time alone. In consideration of these factors, we have analyzed the following:

- exposure periods for comparable sales used in this appraisal;
- the opinions of market participants.

The individual appraisal reports provide estimates of exposure time and marketing time, and may be referenced for this information.

- **Exposure/Marketing Time:** Based on the sales and survey data, we have concluded an exposure/marketing time of 4 months to 6 months would be considered reasonable for the subject properties.
- **Most Probable Buyer:** The most likely purchaser of the subject properties would be an institutional or national investor, which is similar to the comparable sales.

EXTRAORDINARY ASSUMPTIONS

An extraordinary assumption is defined as "an assignment-specific assumption as of the effective date regarding uncertain information used in an analysis which, if found to be false, could alter the appraiser's opinions or conclusions." [1]

- See individual appraisal reports for specific assumptions which apply to the individual properties.

HYPOTHETICAL CONDITIONS

A hypothetical condition is defined as "a condition, directly related to a specific assignment, which is contrary to what is known by the appraiser to exist on the effective date of the assignment results, but is used for the purposes of analysis." [2]

- None noted.

---

[1] The Appraisal Foundation, *USPAP, 2018-2019*

[2] The Appraisal Foundation, *USPAP, 2018-2019*

Table of Contents

Certification i
Executive Summary ii
Table of Contents iv
Introduction 1
Appraisal Methodology 4
Assumptions and Limiting Conditions 7

Introduction

OWNERSHIP AND PROPERTY HISTORY

Please see individual appraisal reports for specific ownership history of each asset, as well as property specific analyses.

IDENTIFICATION OF THE CLIENT

The client is Akelius Residential Property AB (publ).

INTENDED USE AND USER OF REPORT

We understand that our appraisal report and the Addendum to it (together the "Appraisal Report") is required for inclusion in a Prospectus (the "Prospectus") which is to be published by Akelius Residential Property AB (publ) pursuant to an Initial Public Offering of Type/Class D shares by Akelius Residential Property AB (publ) on the Nasdaq First North Stockholm as a result of which shares of Akelius Residential Property AB (publ) will be admitted to and traded on the Nasdaq First North Stockholm.

The intended use and user of our report are specifically identified in our report as agreed upon in our contract for services and/or reliance language found in the report. As a condition to being granted the status of an intended user, any intended user who has not entered into a written agreement with CBRE in connection with its use of our report agrees to be bound by the terms and conditions of the agreement between CBRE and the client who ordered the report. No other use or user of the report is permitted by any other party for any other purpose. Dissemination of this report by any party to any non-intended users does not extend reliance to any such party, and CBRE will not be responsible for any unauthorized use of or reliance upon the report, its conclusions or contents (or any portion thereof).

> Intended Users - the intended user is the person (or entity) who the appraiser intends will use the results of the appraisal. The client may provide the appraiser with information about other potential users of the appraisal, but the appraiser ultimately determines who the appropriate users are given the appraisal problem to be solved. Identifying the intended users is necessary so that the appraiser can report the opinions and conclusions developed in the appraisal in a manner that is clear and understandable to the intended users. Parties who receive or might receive a copy of the appraisal are not necessarily intended users. The appraiser's responsibility is to the intended users identified in the report, not to all readers of the appraisal report. [3]

PURPOSE OF THE APPRAISAL

The purpose of this appraisal is to estimate the market value of aggregate portfolio comprised of individual properties that have been individually appraised.

---

[3] Appraisal Institute, The Appraisal of Real Estate, 14th ed. (Chicago: Appraisal Institute, 2013), 50.

DEFINITION OF VALUE

We note that the interest appraised in each assets represents a 100% interest in the market value of each asset. No partial interests were appraised by CBRE. Additionally, the market value of each property represents the value of the real estate.

Market value is defined as follows:

The most probable price which a property should bring in a competitive and open market under all conditions requisite to a fair sale, the buyer and seller each acting prudently and knowledgeably, and assuming the price is not affected by undue stimulus. Implicit in this definition is the consummation of a sale as of a specified date and the passing of title from seller to buyer under conditions whereby:

1. buyer and seller are typically motivated;
2. both parties are well informed or well advised, and acting in what they consider their own best interests;
3. a reasonable time is allowed for exposure in the open market;
4. payment is made in terms of cash in Canadian dollars or in terms of financial arrangements comparable thereto; and
5. the price represents the normal consideration for the property sold unaffected by special or creative financing or sales concessions granted by anyone associated with the sale

INTEREST APPRAISED

We note that all of the assets represent a leased fee interest, which is the equivalent of a freehold / freehold equivalent interest.

The value estimated represents Leased Fee Interest and defined as follows:

> *Leased Fee Interest* - A freehold (ownership interest) where the possessory interest has been granted to another party by creation of a contractual landlord-tenant relationship (i.e., a lease). [4]

SCOPE OF WORK

The scope of the assignment relates to the extent and manner in which research is conducted, data is gathered and analysis is applied. CBRE Limited completed the following steps for this assignment:

Extent to Which the Property is Identified

CBRE Limited collected relevant information about the subject from the appraisal reports prepared by appraisers within our offices.

[4] *Dictionary of Real Estate Appraisal*, 113.

Extent to Which the Property is Inspected

CBRE Limited inspected the readily observable areas of the interior and exterior of the subject, as well as its surrounding environs on the respective dates of value. We did not inspect the roof nor did we make a detailed inspection of the mechanical systems. We are not qualified to render an opinion regarding the adequacy or condition of these components. The client is urged to retain an expert in this field if detailed information is required.

Type and Extent of the Data Researched

See individual appraisal reports.

Type and Extent of Analysis Applied

CBRE Limited analyzed the data gathered through the use of appropriate and accepted appraisal methodology to arrive at a probable value indication via each applicable approach to value to develop individual values for each property. The following approaches to value were utilized in the individual reports:

- Sales Comparison Approach
- Income Capitalization Approach

The steps required to complete each approach are discussed in the methodology section of this report and each individual report.

Appraisal Methodology

In appraisal practice, an approach to value is included or omitted based on its applicability to the property type being valued and the quality and quantity of information available.

COST APPROACH

The cost approach is based on the proposition that the informed purchaser would pay no more for the subject than the cost to produce a substitute property with equivalent utility. This approach is particularly applicable when the property being appraised involves relatively new improvements that represent the highest and best use of the land, or when it is improved with relatively unique or specialized improvements for which there exist few sales or leases of comparable properties.

SALES COMPARISON APPROACH

The sales comparison approach utilizes sales of comparable properties, adjusted for differences, to indicate a value for the subject. Valuation is typically accomplished using physical units of comparison such as price per square foot, price per unit, price per floor, etc., or economic units of comparison such as gross rent multiplier. Adjustments are applied to the physical units of comparison derived from the comparable sale. The unit of comparison chosen for the subject is then used to yield a total value. Economic units of comparison are not adjusted, but rather analyzed as to relevant differences, with the final estimate derived based on the general comparisons.

INCOME CAPITALIZATION APPROACH

The income capitalization approach reflects the subject's income-producing capabilities. This approach is based on the assumption that value is created by the expectation of benefits to be derived in the future. Specifically estimated is the amount an investor would be willing to pay to receive an income stream plus reversion value from a property over a period of time. The two common valuation techniques associated with the income capitalization approach are direct capitalization and the discounted cash flow (DCF) analysis.

METHODOLOGY APPLICABLE TO THE SUBJECT

In the case of the subject properties, the sales comparison approach and income approach was utilized in the individual valuations of each asset. Please refer to the individual report for a more detailed conclusion of the methodology selected and utilized for each property.

INDIVIDUAL APPRAISALS

CBRE completed individual appraisals of each asset which are contained in separate Appraisal Reports. Please refer to these reports for a detailed analysis of each property and the

presentation of each approach to value for the individual properties. The following table summarizes the individual market value of each asset.

MARKET VALUE CONCLUSIONS

Country	Metropolitan Area	Street Address	Inspection Date	Effective Date	Residential Units	CBRE Value Estimate	Interest Appraised	Occupancy (%)	Cap Rate	NOI	Price Per Suite	Stabilized Vacancy
Canada	Greater Toronto Area	28 Maynard Avenue	November 21, 2018	December 31, 2018	20	$ 3,900,000	Leased Fee	100%	3.75%	$ 145,400	$ 195,000	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	36 Castle Frank Road	November 21, 2018	December 31, 2018	53	$ 29,100,000	Leased Fee	91%	3.50%	$ 1,018,643	$ 549,057	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	55 Hendrick Avenue	November 21, 2018	December 31, 2018	29	$ 6,300,000	Leased Fee	97%	2.75%	$ 172,550	$ 217,241	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	263-265 Russell Hill Road	November 21, 2018	December 31, 2018	100	$ 37,800,000	Leased Fee	94%	3.25%	$ 1,227,793	$ 378,000	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	501 Kingston Road	November 21, 2018	December 31, 2018	75	$ 23,100,000	Leased Fee	96%	3.75%	$ 867,137	$ 308,000	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	1510 Bathurst Street	November 21, 2018	December 31, 2018	24	$ 6,900,000	Leased Fee	96%	3.50%	$ 240,963	$ 287,500	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	2040 Eglinton Avenue West	November 21, 2018	December 31, 2018	37	$ 8,500,000	Leased Fee	97%	3.75%	$ 319,322	$ 229,730	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	2701 Eglinton Avenue West	November 21, 2018	December 31, 2018	49	$ 12,000,000	Leased Fee	92%	3.75%	$ 449,697	$ 244,898	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	16 St. Joseph Street	September 12, 2018	December 31, 2018	37	$ 13,400,000	Leased Fee	97%	3.00%	$ 401,850	$ 362,162	1.50%
Canada	Greater Toronto Area	26 & 28 Balmoral Avenue	September 12, 2018	December 31, 2018	55	$ 14,600,000	Leased Fee	93%	2.60%	$ 380,648	$ 265,455	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	109 Indian Road	September 12, 2018	December 31, 2018	38	$ 11,100,000	Leased Fee	95%	2.35%	$ 261,778	$ 292,105	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	111 Lawton Boulevard	September 12, 2018	December 31, 2018	152	$ 65,000,000	Leased Fee	93%	3.25%	$ 2,113,501	$ 427,632	1.50%
Canada	Greater Toronto Area	160 Huron Street	September 12, 2018	December 31, 2018	69	$ 22,100,000	Leased Fee	90%	3.25%	$ 718,366	$ 320,290	1.50%
Canada	Greater Toronto Area	730 Saint Clarens Avenue	September 12, 2018	December 31, 2018	275	$ 62,300,000	Leased Fee	83%	3.25%	$ 2,025,973	$ 226,545	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	1001 O'Connor Drive	May 15, 2018	December 31, 2018	83	$ 20,200,000	Leased Fee	92%	3.25%	$ 657,317	$ 243,373	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	2029 - 2055 Victoria Park Avenue	September 14, 2018	December 31, 2018	60	$ 22,300,000	Leased Fee	98%	3.75%	$ 836,281	$ 371,667	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	188 Jameson Avenue	May 3, 2018	December 31, 2018	47	$ 12,800,000	Leased Fee	91%	3.50%	$ 449,615	$ 272,340	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	551 Eglinton Avenue East	May 17, 2018	December 31, 2018	54	$ 19,300,000	Leased Fee	91%	3.50%	$ 675,546	$ 357,407	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	778 Broadview Avenue	May 15, 2018	December 31, 2018	39	$ 11,900,000	Leased Fee	95%	3.25%	$ 385,728	$ 305,128	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	2875 Yonge Street	May 17, 2018	December 31, 2018	17	$ 7,400,000	Leased Fee	100%	3.75%	$ 277,097	$ 435,294	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	1 Claude Avenue	May 3, 2018	December 31, 2018	30	$ 9,100,000	Leased Fee	80%	3.50%	$ 319,240	$ 303,333	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	39 & 47-49 Riverwood Parkway	May 3, 2018	December 31, 2018	44	$ 11,300,000	Leased Fee	84%	3.75%	$ 423,407	$ 256,818	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	55-56 Eccleston Drive	May 8, 2018	December 31, 2018	120	$ 30,200,000	Leased Fee	87%	3.75%	$ 1,133,431	$ 251,667	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	118 Roncesvalles Avenue	May 3, 2018	December 31, 2018	30	$ 9,100,000	Leased Fee	90%	3.25%	$ 295,826	$ 303,333	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	122 Dowling Avenue	May 3, 2018	December 31, 2018	27	$ 7,700,000	Leased Fee	78%	3.25%	$ 249,145	$ 285,185	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	365 Eglinton Avenue East	May 17, 2018	December 31, 2018	48	$ 19,800,000	Leased Fee	69%	3.25%	$ 643,971	$ 412,500	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	457 Marlee Avenue	May 17, 2018	December 31, 2018	31	$ 8,600,000	Leased Fee	90%	3.50%	$ 301,396	$ 277,419	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	612 Dawes Road	May 15, 2018	December 31, 2018	60	$ 16,500,000	Leased Fee	85%	3.50%	$ 577,762	$ 275,000	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	49 St. Clair Avenue West	May 17, 2018	December 31, 2018	34	$ 24,500,000	Leased Fee	88%	3.25%	$ 794,874	$ 720,588	1.00%
Canada	Greater Toronto Area	150 Donway & 4 Overland Drive	January 30, 2019	December 31, 2018	113	$ 41,600,000	Leased Fee	78%	3.75%	$ 1,598,354	$ 368,142	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	5, 7, 9 Stag Hill Drive	January 30, 2019	December 31, 2018	67	$ 21,200,000	Leased Fee	90%	3.75%	$ 796,065	$ 316,418	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	25 Eccleston Drive	January 30, 2019	December 31, 2018	61	$ 19,300,000	Leased Fee	95%	3.75%	$ 724,578	$ 316,393	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	74 Curlew Drive	January 30, 2019	December 31, 2018	112	$ 29,000,000	Leased Fee	96%	3.75%	$ 1,088,162	$ 258,929	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	327 Chisholm Drive	January 30, 2019	December 31, 2018	20	$ 5,700,000	Leased Fee	95%	3.75%	$ 211,989	$ 285,000	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	1420 Kingston Road	January 30, 2019	December 31, 2018	36	$ 8,800,000	Leased Fee	97%	3.75%	$ 329,940	$ 244,444	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	2367 Queen Street East	January 30, 2019	December 31, 2018	24	$ 5,800,000	Leased Fee	83%	3.75%	$ 217,745	$ 241,667	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	2400 Bathurst Street	January 30, 2019	December 31, 2018	31	$ 15,700,000	Leased Fee	94%	3.75%	$ 587,593	$ 506,452	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	3008, 3010 Queen Street East	January 30, 2019	December 31, 2018	32	$ 11,600,000	Leased Fee	91%	3.75%	$ 434,886	$ 362,500	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	77 Spencer Avenue	January 29, 2019	December 31, 2018	56	$ 17,900,000	Leased Fee	91%	3.50%	$ 626,737	$ 319,643	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	95 Jameson Avenue	January 29, 2019	December 31, 2018	66	$ 22,600,000	Leased Fee	95%	3.40%	$ 769,140	$ 342,424	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	99 Tyndall Avenue	January 29, 2019	December 31, 2018	70	$ 23,000,000	Leased Fee	96%	3.40%	$ 781,984	$ 328,571	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	190 Jameson Avenue	January 29, 2019	December 31, 2018	62	$ 17,400,000	Leased Fee	87%	3.30%	$ 576,198	$ 280,645	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	150 Fermanagh Avenue	January 29, 2019	December 31, 2018	66	$ 27,200,000	Leased Fee	94%	3.25%	$ 883,158	$ 412,121	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	50 Gloucester Street	January 28, 2019	December 31, 2018	35	$ 10,900,000	Leased Fee	94%	3.30%	$ 360,576	$ 311,429	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	54-56 Maitland Street	January 28, 2019	December 31, 2018	92	$ 28,700,000	Leased Fee	88%	3.40%	$ 984,643	$ 311,957	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	81-83 Isabella Street	January 28, 2019	December 31, 2018	48	$ 17,900,000	Leased Fee	100%	3.30%	$ 591,725	$ 372,917	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	110 Wellesley Street East	January 28, 2019	December 31, 2018	48	$ 16,800,000	Leased Fee	79%	3.50%	$ 625,238	$ 350,000	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	230 Oak Street	January 28, 2019	December 31, 2018	327	$ 91,900,000	Leased Fee	94%	3.75%	$ 3,447,057	$ 281,040	3.00%
Canada	Greater Toronto Area	110 Oriole Parkway	January 28, 2019	December 31, 2018	33	$ 13,500,000	Leased Fee	85%	3.50%	$ 482,131	$ 409,091	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	240 Oriole Parkway	January 28, 2019	December 31, 2018	44	$ 22,100,000	Leased Fee	77%	3.40%	$ 788,716	$ 502,273	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	755 Avenue Road	January 28, 2019	December 31, 2018	41	$ 17,800,000	Leased Fee	76%	3.40%	$ 643,278	$ 434,146	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	580 The East Mall	January 31, 2019	December 31, 2018	122	$ 39,800,000	Leased Fee	97%	3.75%	$ 1,493,298	$ 326,230	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	798-800 Richmond Street West	January 29, 2019	December 31, 2018	525	$ 191,000,000	Leased Fee	83%	3.50%	$ 6,849,387	$ 363,810	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	310-312 Lonsdale Road	January 28, 2019	December 31, 2018	34	$ 13,600,000	Leased Fee	88%	3.50%	$ 476,916	$ 400,000	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	143-145 Arlington Avenue	January 28, 2019	December 31, 2018	60	$ 18,900,000	Leased Fee	90%	3.50%	$ 664,492	$ 315,000	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	12 Bater Avenue	January 29, 2019	December 31, 2018	50	$ 13,800,000	Leased Fee	98%	3.75%	$ 517,470	$ 276,000	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	260 Gamble Avenue	January 28, 2019	December 31, 2018	24	$ 7,400,000	Leased Fee	92%	3.75%	$ 278,926	$ 308,333	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	338-342 Donlands Avenue	January 28, 2019	December 31, 2018	36	$ 8,600,000	Leased Fee	100%	3.75%	$ 322,210	$ 238,889	2.00%
Canada	Greater Toronto Area	100 Vaughan Road	March 14, 2019	December 31, 2018	33	$ 10,200,000	Leased Fee	94%	3.80%	$ 388,668	$ 309,091	2.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	1 Côte-St-Catherine Road	November 30, 2018	December 31, 2018	92	$ 17,100,000	Leased Fee	92%	4.00%	$ 684,994	$ 185,870	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	539 Prince Arthur Street	November 30, 2018	December 31, 2018	19	$ 3,200,000	Leased Fee	100%	4.25%	$ 134,227	$ 168,421	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	809 Bloomfield Avenue	December 6, 2018	December 31, 2018	26	$ 7,800,000	Leased Fee	96%	4.00%	$ 312,816	$ 300,000	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	1595 Rachel Street	November 30, 2018	December 31, 2018	57	$ 11,600,000	Leased Fee	100%	4.00%	$ 464,964	$ 203,509	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	2045 Lambert Closse Street	December 3, 2018	December 31, 2018	24	$ 4,600,000	Leased Fee	100%	4.00%	$ 183,997	$ 191,667	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	2060 Fort Street	December 7, 2018	December 31, 2018	16	$ 3,700,000	Leased Fee	100%	4.00%	$ 147,404	$ 231,250	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	2068 Sherbrooke Street West	December 7, 2018	December 31, 2018	17	$ 6,000,000	Leased Fee	100%	4.00%	$ 240,901	$ 352,941	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	2285 St-Mathieu Street	November 30, 2018	December 31, 2018	139	$ 36,200,000	Leased Fee	98%	3.88%	$ 1,402,690	$ 260,432	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3555 Côte-des-Neiges Road	December 5, 2018	December 31, 2018	299	$ 114,900,000	Leased Fee	95%	4.00%	$ 4,605,079	$ 384,281	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	6525 Côte-St-Luc Road	November 29, 2018	December 31, 2018	53	$ 8,200,000	Leased Fee	96%	4.25%	$ 394,789	$ 154,717	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	6885-6891 Sherbrooke Street West	November 29, 2018	December 31, 2018	30	$ 4,700,000	Leased Fee	97%	4.25%	$ 201,577	$ 156,667	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	4800 de Maisonneuve Boulevard West	December 10, 2018	December 31, 2018	145	$ 65,100,000	Leased Fee	93%	4.00%	$ 2,603,856	$ 448,966	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	1 Rosemount Avenue	December 10, 2018	December 31, 2018	43	$ 13,400,000	Leased Fee	84%	4.00%	$ 541,032	$ 311,628	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	10 Rosemount Avenue	December 10, 2018	December 31, 2018	68	$ 24,000,000	Leased Fee	84%	4.00%	$ 999,923	$ 352,941	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	2050 Claremont Avenue	December 10, 2018	December 31, 2018	36	$ 8,100,000	Leased Fee	100%	4.25%	$ 345,368	$ 225,000	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	1975 de Maisonneuve Boulevard West	September 13, 2018	December 31, 2018	230	$ 51,460,000	Leased Fee	97%	3.88%	$ 1,994,063	$ 223,739	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	2100 du Fort Street	September 13, 2018	December 31, 2018	52	$ 14,430,000	Leased Fee	87%	4.00%	$ 577,386	$ 277,500	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	2105 Chomedey Street	September 13, 2018	December 31, 2018	34	$ 12,790,000	Leased Fee	65%	4.00%	$ 511,495	$ 376,176	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	25 Avenue des Pins	September 19, 2018	December 31, 2018	49	$ 7,210,000	Leased Fee	57%	4.00%	$ 396,188	$ 147,143	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3195 Van Horne Avenue	September 17, 2018	December 31, 2018	19	$ 2,570,000	Leased Fee	58%	4.00%	$ 185,684	$ 135,263	3.50%
Canada	Montreal Metropolitan Area	4715 Queen Mary Road	September 17, 2018	December 31, 2018	41	$ 7,860,000	Leased Fee	98%	4.00%	$ 314,342	$ 191,707	3.50%
Canada	Montreal Metropolitan Area	4745 Queen Mary Road	September 17, 2018	December 31, 2018	42	$ 8,440,000	Leased Fee	98%	4.00%	$ 337,613	$ 200,952	3.50%
Canada	Montreal Metropolitan Area	4870 Queen Mary Road	September 17, 2018	December 31, 2018	49	$ 10,290,000	Leased Fee	94%	4.00%	$ 411,540	$ 210,000	3.50%
Canada	Montreal Metropolitan Area	4900 Clanranald Avenue	September 20, 2018	December 31, 2018	16	$ 3,090,000	Leased Fee	100%	4.00%	$ 123,731	$ 193,125	3.50%
Canada	Montreal Metropolitan Area	4930 Queen Mary Road	September 17, 2018	December 31, 2018	21	$ 4,000,000	Leased Fee	100%	4.00%	$ 158,227	$ 190,476	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	5550 Snowdon Street	September 20, 2018	December 31, 2018	20	$ 3,980,000	Leased Fee	100%	4.00%	$ 159,176	$ 199,000	3.50%
Canada	Montreal Metropolitan Area	5554 Snowdon Street	September 20, 2018	December 31, 2018	21	$ 4,570,000	Leased Fee	86%	4.00%	$ 182,793	$ 217,619	3.50%
Canada	Montreal Metropolitan Area	1245 Saint-Marc Street	January 28, 2019	December 31, 2018	33	$ 16,000,000	Leased Fee	76%	4.00%	$ 640,799	$ 484,848	3.50%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3010-3014 Van Horne Avenue	January 31, 2019	December 31, 2018	45	$ 8,000,000	Leased Fee	56%	4.00%	$ 321,315	$ 177,778	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3015 Sherbrooke Street West	January 28, 2019	December 31, 2018	77	$ 22,900,000	Leased Fee	51%	3.00%	$ 916,515	$ 297,403	4.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3185 Van Horne Avenue	January 31, 2019	December 31, 2018	18	$ 3,700,000	Leased Fee	94%	4.00%	$ 146,780	$ 205,556	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3421 Rue Drummond	January 29, 2019	December 31, 2018	68	$ 31,900,000	Leased Fee	79%	3.88%	$ 1,246,631	$ 469,118	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3460 Peel Street	January 29, 2019	December 31, 2018	348	$ 98,900,000	Leased Fee	19%	3.88%	$ 3,832,220	$ 284,195	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3495 Van Horne Avenue	January 31, 2019	December 31, 2018	44	$ 7,500,000	Leased Fee	75%	4.00%	$ 300,739	$ 170,455	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3500 Ridgewood Avenue	January 30, 2019	December 31, 2018	39	$ 6,900,000	Leased Fee	100%	4.00%	$ 275,122	$ 176,923	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3710-3730 Queen Mary Road	January 30, 2019	December 31, 2018	53	$ 13,800,000	Leased Fee	60%	4.00%	$ 551,592	$ 260,377	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	4557 Sherbrooke Street West	January 28, 2019	December 31, 2018	44	$ 17,500,000	Leased Fee	95%	3.75%	$ 655,256	$ 397,727	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	4570-4590 Queen Mary Road	January 30, 2019	December 31, 2018	135	$ 26,700,000	Leased Fee	100%	4.00%	$ 1,069,787	$ 197,778	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	6210 Deacon Road & 6211 Lennox Avenue	January 31, 2019	December 31, 2018	64	$ 15,700,000	Leased Fee	91%	4.00%	$ 626,662	$ 245,313	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3468 Drummond Street	January 29, 2019	December 31, 2018	186	$ 83,800,000	Leased Fee	87%	3.88%	$ 3,268,630	$ 450,538	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3435 Drummond Street	January 29, 2019	December 31, 2018	72	$ 35,100,000	Leased Fee	85%	3.88%	$ 1,363,466	$ 487,500	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	590 D'Outremont Avenue	January 23, 2019	December 31, 2018	48	$ 13,000,000	Leased Fee	48%	4.00%	$ 531,025	$ 270,833	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3455 Aylmer Street	January 23, 2019	December 31, 2018	101	$ 24,300,000	Leased Fee	94%	4.00%	$ 971,760	$ 240,594	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3460 Durocher Street	January 23, 2019	December 31, 2018	98	$ 19,300,000	Leased Fee	95%	4.00%	$ 772,133	$ 196,939	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	4555 Bonavista Avenue	January 24, 2019	December 31, 2018	135	$ 54,800,000	Leased Fee	95%	4.00%	$ 2,192,032	$ 405,926	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	1530-1570 Fillion, 1525 Victoria & 705 Churchill Avenue	January 25, 2019	December 31, 2018	260	$ 47,300,000	Leased Fee	89%	4.50%	$ 2,127,228	$ 181,923	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	266 Lansdowne Avenue	January 24, 2019	December 31, 2018	16	$ 5,400,000	Leased Fee	63%	4.00%	$ 218,711	$ 337,500	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	4390 Grand Boulevard	January 24, 2019	December 31, 2018	45	$ 8,000,000	Leased Fee	84%	4.00%	$ 322,433	$ 177,778	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	4505-4515 Dupuis Street	January 23, 2019	December 31, 2018	23	$ 6,000,000	Leased Fee	100%	4.00%	$ 238,269	$ 260,870	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	4585 Dupuis Street	January 23, 2019	December 31, 2018	20	$ 5,400,000	Leased Fee	95%	4.00%	$ 216,325	$ 270,000	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	5530 Cote-St-Luc Road	January 24, 2019	December 31, 2018	42	$ 10,500,000	Leased Fee	93%	4.00%	$ 420,091	$ 250,000	3.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	760 Galt Street & 735 Gordon Street	January 25, 2019	December 31, 2018	103	$ 18,300,000	Leased Fee	87%	4.00%	$ 734,718	$ 177,670	3.00%
				Total	**7880**	**$ 2,396,490,000**						
Office Building												
Canada	Greater Toronto Area	533 College Street	February 5, 2019	December 31, 2018	N/A	$ 24,790,000	Leased Fee	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
				Total		$ 24,790,000						
				Grand Total		**$ 2,421,280,000**						

CBRE

Assumptions and Limiting Conditions

1. Unless otherwise specifically noted in the body of the report, it is assumed that title to the property or properties appraised is clear and marketable and that there are no recorded or unrecorded matters or exceptions to total that would adversely affect marketability or value. CBRE is not aware of any title defects nor has it been advised of any unless such is specifically noted in the report. CBRE, however, has not examined title and makes no representations relative to the condition thereof. Documents dealing with liens, encumbrances, easements, deed restrictions, clouds and other conditions that may affect the quality of title have not been reviewed. Insurance against financial loss resulting in claims that may arise out of defects in the subject property's title should be sought from a qualified title company that issues or insures title to real property.
2. Unless otherwise specifically noted in the body of this report, it is assumed: that the existing improvements on the property or properties being appraised are structurally sound, seismically safe and code conforming; that all building systems (mechanical/electrical, HVAC, elevator, plumbing, etc.) are in good working order with no major deferred maintenance or repair required; that the roof and exterior are in good condition and free from intrusion by the elements; that the property or properties have been engineered in such a manner that the improvements, as currently constituted, conform to all applicable local, provincial, and federal building codes and ordinances. CBRE professionals are not engineers and are not competent to judge matters of an engineering nature. CBRE has not retained independent structural, mechanical, electrical, or civil engineers in connection with this appraisal and, therefore, makes no representations relative to the condition of improvements. Unless otherwise specifically noted in the body of the report: no problems were brought to the attention of CBRE by ownership or management; CBRE inspected less than 100% of the entire interior and exterior portions of the improvements; and CBRE was not furnished any engineering studies by the owners or by the party requesting this appraisal. If questions in these areas are critical to the decision process of the reader, the advice of competent engineering consultants should be obtained and relied upon. It is specifically assumed that any knowledgeable and prudent purchaser would, as a precondition to closing a sale, obtain a satisfactory engineering report relative to the structural integrity of the property and the integrity of building systems. Structural problems and/or building system problems may not be visually detectable. If engineering consultants retained should report negative factors of a material nature, or if such are later discovered, relative to the condition of improvements, such information could have a substantial negative impact on the conclusions reported in this appraisal. Accordingly, if negative findings are reported by engineering consultants, CBRE reserves the right to amend the appraisal conclusions reported herein.
3. Unless otherwise stated in this report, the existence of hazardous material, which may or may not be present on the property, was not observed by the appraisers. CBRE has no knowledge of the existence of such materials on or in the property. CBRE, however, is not qualified to detect such substances. The presence of substances such as asbestos, urea formaldehyde foam insulation, contaminated groundwater or other potentially hazardous materials may affect the value of the property. The value estimate is predicated on the assumption that there is no such material on or in the property that would cause a loss in value. No responsibility is assumed for any such conditions,

or for any expertise or engineering knowledge required to discover them. The client is urged to retain an expert in this field, if desired.

We have inspected, as thoroughly as possible by observation, the land; however, it was impossible to personally inspect conditions beneath the soil. Therefore, no representation is made as to these matters unless specifically considered in the appraisal.

4. All furnishings, equipment and business operations, except as specifically stated and typically considered as part of real property, have been disregarded with only real property being considered in the report unless otherwise stated. Any existing or proposed improvements, on or off-site, as well as any alterations or repairs considered, are assumed to be completed in a workmanlike manner according to standard practices based upon the information submitted to CBRE. This report may be subject to amendment upon re-inspection of the subject property subsequent to repairs, modifications, alterations and completed new construction. Any estimate of Market Value is as of the date indicated; based upon the information, conditions and projected levels of operation.
5. It is assumed that all factual data furnished by the client, property owner, owner's representative, or persons designated by the client or owner to supply said data are accurate and correct unless otherwise specifically noted in the appraisal report. Unless otherwise specifically noted in the appraisal report, CBRE has no reason to believe that any of the data furnished contain any material error. Information and data referred to in this paragraph include, without being limited to, numerical street addresses, lot and block numbers, land dimensions, square footage area of the land, dimensions of the improvements, gross building areas, net rentable areas, usable areas, unit count, room count, rent schedules, income data, historical operating expenses, budgets, and related data. Any material error in any of the above data could have a substantial impact on the conclusions reported. Thus, CBRE reserves the right to amend conclusions reported if made aware of any such error. Accordingly, the client-addressee should carefully review all assumptions, data, relevant calculations, and conclusions within 30 days after the date of delivery of this report and should immediately notify CBRE of any questions or errors. CBRE does not make any representation or warranty, express or implied, as to the accuracy or completeness of the information or the state of affairs of the real property furnished by the Client to CBRE and contained in any appraisal report prepared by CBRE.
6. The date of value to which any of the conclusions and opinions expressed in this report apply, is set forth in the Letter of Transmittal. Further, that the dollar amount of any value opinion herein rendered is based upon the purchasing power of the Canadian Dollar on that date. This appraisal is based on market conditions existing as of the date of this appraisal. Under the terms of the engagement, we will have no obligation to revise this report to reflect events or conditions which occur subsequent to the date of the appraisal. However, CBRE will be available to discuss the necessity for revision resulting from changes in economic or market factors affecting the subject.
7. CBRE assumes no private deed restrictions, limiting the use of the subject property in any way.
8. Unless otherwise noted in the body of the report, it is assumed that there is no mineral deposit or subsurface rights of value involved in this appraisal, whether they are gas, liquid, or solid. Nor are the rights associated with extraction or exploration of such elements considered unless otherwise

stated in this appraisal report. Unless otherwise stated it is also assumed that there are no air or development rights of value that may be transferred.

9. CBRE is not aware of any contemplated public initiatives, governmental development controls, or rent controls that would significantly affect the value of the subject.

10. The estimate of Market Value, which may be defined within the body of this report, is subject to change with market fluctuations over time. Market value is highly related to exposure, time promotion effort, terms, motivation, and conclusions surrounding the offering. The value estimate(s) consider the productivity and relative attractiveness of the property, both physically and economically, on the open market.

11. Any cash flows included in the analysis are forecasts of estimated future operating characteristics are predicated on the information and assumptions contained within the report. Any projections of income, expenses and economic conditions utilized in this report are not predictions of the future. Rather, they are estimates of current market expectations of future income and expenses. The achievement of the financial projections will be affected by fluctuating economic conditions and is dependent upon other future occurrences that cannot be assured. Actual results may vary from the projections considered herein. CBRE does not warrant these forecasts will occur. Projections may be affected by circumstances beyond the current realm of knowledge or control of CBRE

12. Unless specifically set forth in the body of the report, nothing contained herein shall be construed to represent any direct or indirect recommendation of CBRE to buy, sell, or hold the properties at the value stated. Such decisions involve substantial investment strategy questions and must be specifically addressed in consultation form.

13. Also, unless otherwise noted in the body of this report, it is assumed that no changes in the present zoning ordinances or regulations governing use, density, or shape are being considered. The property is appraised assuming that all required licenses, certificates of occupancy, consents, or other legislative or administrative authority from any local, provincial, nor national government or private entity or organization have been or can be obtained or renewed for any use on which the value estimates contained in this report is based, unless otherwise stated.

14. The report has been prepared at the request of the client, and for the exclusive (and confidential) use of the client. The report may not be duplicated in whole or in part without the specific written consent of CBRE nor may this report or copies hereof be disclosed to third parties without said written consent, which consent CBRE reserves the right to deny. If consent is given, it will be on condition that CBRE will be provided with an Indemnification Agreement and/or Non-Reliance letter, in a form and content satisfactory to CBRE, by a party satisfactory to CBRE. Exempt from this restriction is duplication for the internal use of the client-addressee and/or transmission to attorneys, accountants, or advisors of the client-addressee. Also exempt from this restriction is transmission of the report to any court, governmental authority, or regulatory agency having jurisdiction over the party/parties for whom this appraisal was prepared, provided that this report and/or its contents shall not be published, in whole or in part, in any public document without the express written consent of CBRE which consent CBRE reserves the right to deny. Finally, this report shall not be advertised to the public or otherwise used to induce a third party to purchase the property or to make a "sale" or "offer for sale" of any "security". Any third party which may possess this report is

advised that they should rely on their own independently secured advice for any decision in connection with this property. CBRE shall have no accountability or responsibility to any third party.

15. Any value estimate provided in the report applies to the entire property, and any pro ration or division of the title into fractional interests will invalidate the value estimate, unless such pro ration or division of interests has been set forth in the report.

16. The distribution of the total valuation in this report between land and improvements applies only under the existing program of utilization. Component values for land and/or buildings are not intended to be used in conjunction with any other property or appraisal and are invalid if so used.

17. The maps, plats, sketches, graphs, photographs and exhibits included in this report are for illustration purposes only and are to be utilized only to assist in visualizing matters discussed within this report. Except as specifically stated, data relative to size or area of the subject and comparable properties has been obtained from sources deemed accurate and reliable. None of the exhibits are to be removed, reproduced, or used apart from this report.

18. No opinion is intended to be expressed on matters which may require legal expertise or specialized investigation or knowledge beyond that customarily employed by real estate appraisers. Values and opinions expressed presume that environmental and other governmental restrictions/conditions by applicable agencies have been met, including but not limited to seismic hazards, flight patterns, decibel levels/noise envelopes, fire hazards, hillside ordinances, density, allowable uses, building codes, permits, licenses, etc. No survey, engineering study or architectural analysis has been made known to CBRE unless otherwise stated within the body of this report. If the Consultant has not been supplied with a termite inspection, survey or occupancy permit, no responsibility or representation is assumed or made for any costs associated with obtaining same or for any deficiencies discovered before or after they are obtained. No representation or warranty is made concerning obtaining these items. CBRE assumes no responsibility for any costs or consequences arising due to the need, or the lack of need, for flood hazard insurance.

19. Acceptance and/or use of this report constitutes full acceptance of the Contingent and Limiting Conditions and special assumptions set forth in this report. It is the responsibility of the Client, or client's designees, to read in full, comprehend and thus become aware of the aforementioned contingencies and limiting conditions. Neither the Appraiser nor CBRE assumes responsibility for any situation arising out of the Client's failure to become familiar with and understand the same. The Client is advised to retain experts in areas that fall outside the scope of the real estate appraisal/consulting profession if so desired.

20. CBRE assumes that the subject property analyzed herein will be under prudent and competent management and ownership; neither inefficient nor super-efficient.

21. It is assumed that there is full compliance with all applicable federal, provincial, and local environmental regulations and laws unless noncompliance is stated, defined and considered in the appraisal report.

22. No survey of the boundaries of the property was undertaken. All areas and dimensions furnished are presumed to be correct. It is further assumed that no encroachments to the realty exist.

23. The property has been valued on the basis that the property complies in all material respects with any restrictive covenants affecting the property and has been built and is occupied and is being operated, in all material respects, in full compliance with all requirements of law, including all zoning, land use classification, building, planning, fire and health by-laws, rules, regulations, orders and codes of all federal, provincial, regional and municipal governmental authorities having jurisdiction with respect thereto. There may be work orders or other notices of violation of law outstanding with respect to the real estate as described in the report. However, such circumstances have not been accounted for in the appraisal process.
24. No inquiries have been placed with the fire department, the building inspector, the health department or any other government regulatory agency, unless such investigations are expressly represented to have been made in the report. The subject property must comply with such regulations and, if it does not comply, its non-compliance may affect the market value of the property. To be certain of such compliance, further investigations may be necessary.
25. Because market conditions, including economic, social and political factors, change rapidly and, on occasion, without notice or warning, the estimate of value expressed herein, as of the effective date of this appraisal, cannot be relied upon as of any other date without subsequent advice of CBRE.
26. Client shall indemnify and hold CBRE fully harmless against any loss, damages, claims, or expenses of any kind whatsoever (including costs and reasonable attorneys' fees), sustained or incurred by a third party as a result of the negligence or intentional acts or omissions of Client, and for which recovery is sought against CBRE by that third party.

CBRE VALUATION & ADVISORY SERVICES

APPRAISAL REPORT

CANADIA PORTFOLIO
ASSETS LOCATED IN TORONTO AND MONTREAL
CBRE FILE NO. 19-APPTOR-0037

AKELIUS RESIDENTIAL PROPERTY AB (PUBL)

CBRE

CBRE Limited
Valuation & Advisory Services
2005 Sheppard Ave. E. Suite 800
Toronto, ON, M2J 5B4
416.494.0600 Tel
416.494.8806 Fax
www.cbre.ca

CBRE File No. : 19-APPTOR-0037

September 15, 2019

Akelius Residential Property AB (publ)
P.O. Box 104, Svärdvägen 3A
SE-182 12 Danderyd
Sweden
(hereinafter referred to as "Akelius" or the "Company")

Swedbank AB (publ)
Regeringsgatan 13
105 34 Stockholm
Sweden
(in their capacity as Global Coordinator)

Deutsche Bank Aktiengesellschaft
Taunusanlage 12
60325 Frankfurt am Main
Germany
(in their capacity as Global Coordinator)

RE: Appraisal of Canadian Portfolio
Assets in Toronto and Montreal
CBRE File No. 19-APPTOR-0037

Dear Mr. Synnes:

At your request and authorization, CBRE has prepared an appraisal of the market value of the referenced properties. Our analysis is presented in the following Appraisal Report.

The subject portfolio consists of 5 apartment residential assets located in Montreal and Toronto. The total portfolio includes 203 apartment units. The apartment properties in the portfolio range in size from 23 units to 72 units.

Please see individual appraisal reports for specific ownership history of each asset, as well as property specific analyses. The properties are further summarized in the following table.

CBRE Limited
Valuation & Advisory Services
2005 Sheppard Ave. E. Suite 800
Toronto, ON, M2J 5B4
416.494.0600 Tel
416.494.8806 Fax
www.cbre.ca

CBRE File No. : 19-APPTOR-0037

MARKET VALUE CONCLUSIONS

Country	Metropolitan Area	Street Address	Inspection Date	Effective Date	Residential Units	CBRE Value Estimate	Interest Appraised	Occupancy (%)	Cap Rate	NOI	Price Per Suite	Stabilized Vacancy
Canada	Greater Toronto Area	227 Vaughan Road	June 10, 2019	June 30, 2019	24	$ 6,400,000	Leased Fee	100%	2.30%	$ 148,015	$ 266,667	1.00%
				Total	**24**	**$ 6,400,000**						
Canada	Montreal Metropolitan Area	2400 Van Horne Street	March 21, 2019	March 31, 2019	52	$ 9,800,000	Leased Fee	100%	4.00%	$ 390,332	$ 188,462	2.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3250 Van Horne Street	March 21, 2019	March 31, 2019	23	$ 3,700,000	Leased Fee	96%	4.00%	$ 148,795	$ 160,870	2.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3421 Durocher Street	March 21, 2019	March 31, 2019	32	$ 6,700,000	Leased Fee	100%	4.00%	$ 266,799	$ 209,375	2.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	900 Rockland Avenue	March 21, 2019	March 31, 2019	72	$ 26,000,000	Leased Fee	99%	3.75%	$ 974,972	$ 361,111	2.00%
				Total	**179**	**$ 46,200,000.00**						
				Grand Total	**203**	**$ 52,600,000.00**						

Each of the individual assets has been appraised by CBRE licensed appraisers in their respective states and the individual values and corresponding appraisal reports are incorporated herein by reference. It is highly recommended that this appraisal report be relied upon only in conjunction with the individual appraisal reports. The individual "As Is" property values within this portfolio range from $3,700,000 to $26,000,000 with an aggregate "As Is" value of $52,600,000. We note that all the values of the concluded assets are positive amounts, and that no negative values were estimated in the appraisals of these assets.

We have valued the Properties individually and no account has been taken of any discount or premium that may be negotiated in the market if all or part of the portfolio was to be marketed simultaneously, either in lots or as a whole.

The report, in its entirety, including all assumptions and limiting conditions, is an integral part of, and inseparable from, this letter.

ESMA paragraph 130 (vi) requires us to comment on any differences between the valuation figure in this Valuation Report and the valuation figure included in Akelius's latest published annual accounts, which was as of December 31, 2018.

CBRE did not undertake the valuations of the properties in Canada included in Akelius's 2018 annual accounts; these were internal directors' valuations.

Differences between the directors' valuations as of December 31, 2018 and CBRE's present valuation may be attributable to a number of factors, including but not limited to:

- CBRE may have been provided different property level reports (such as rent rolls, operating history or renovation plans) than were available at the time of Akelius's internal valuations.

- Different valuation assumptions may have been made as to inputs including future occupancy levels, fixed and variable operating expenses and anticipated capital expenditures.

- CBRE's opinion of market rents, and yields may differ from those assumed by Akelius.

The following appraisal sets forth the most pertinent data gathered, the techniques employed, and the reasoning leading to the opinion of value. The analyses, opinions and conclusions were developed based on, and this report has been prepared in conformance with, the guidelines and recommendations set forth in the Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (CUSPAP), and the requirements of the Code of Professional Ethics and Standards of Professional Appraisal Practice of the Appraisal Institute. This appraisal report is in accordance with paragraphs 128 to 130 of the ESMA update of the Committee of European Securities Regulators' (CESR) recommendations for the consistent implication of the European Commission Regulation (EC) no. 809/2004 implementing the Prospectus Directive (as now applicable to the Prospectus Regulation) and the Nasdaq First North Stockholm Stock Exchange requirements.

CBRE Limited
Valuation & Advisory Services
2005 Sheppard Ave. E. Suite 800
Toronto, ON, M2J 5B4
416.494.0600 Tel
416.494.8806 Fax
www.cbre.ca

CBRE File No. : 19-APPTOR-0037

In accordance with the Red Book we make the following disclosures:

CBRE has provided second opinions / reviews of inputs used in the preparation of Directors' valuations (prepared by Akelius Management ApS) for financial reporting on a yearly basis for the last two years, with the latest completed on December 31, 2018.

We are responsible for this Appraisal Report and accept responsibility for the information contained in this Appraisal Report and confirm that to the best of our knowledge (having taken all reasonable care to ensure that such is the case), the information contained in this Appraisal Report is in accordance with the facts and contains no omissions likely to affect its import. This Appraisal Report complies with the Nasdaq First North Stockholm stock exchange prospectus rules and Paragraphs 128 to 130 of the ESMA update of CESR'S recommendations for the consistent implementation the European Commission Regulation (EC) No. 809/2004 implementing the Prospectus Directive (as now applicable to the Prospectus Regulation).

Save for any responsibility arising under the above to any person as and to the extent there provided, to the fullest extent permitted by law we do not assume any responsibility and will not accept any liability to any other person for any loss suffered by any such other person as a result of, arising out of, or in accordance with this Appraisal Report or our statement, required by and given solely for the purposes of complying with the Prospectus Regulation ((EU) 2017/1129) effective from July 21, 2019.

We understand that our appraisal report and the Addendum to it (together the "Appraisal Report") is required for inclusion in a Prospectus (the "Prospectus") which is to be published by Akelius Residential Property AB (publ) pursuant to an Initial Public Offering of Type/Class D shares by Akelius Residential Property AB (publ) on the Nasdaq First North Stockholm as a result of which shares of Akelius Residential Property AB (publ) will be admitted to and traded on the Nasdaq First North Stockholm.

The intended use and user of our report are specifically identified in our report as agreed upon in our contract for services and/or reliance language found in the report. As a condition to being granted the status of an intended user, any intended user who has not entered into a written agreement with CBRE in connection with its use of our report agrees to be bound by the terms and conditions of the agreement between CBRE and the client who ordered the report. No other use or user of the report is permitted by any other party for any other purpose. Dissemination of this report by any party to any non-intended users does not extend reliance to any such party, and CBRE will not be responsible for any unauthorized use of or reliance upon the report, its conclusions or contents (or any portion thereof).

CBRE Limited
Valuation & Advisory Services
2005 Sheppard Ave. E. Suite 800
Toronto, ON, M2J 5B4
416.494.0600 Tel
416.494.8806 Fax
www.cbre.ca

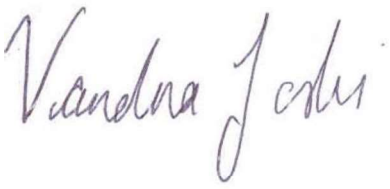
CBRE File No. : 19-APPTOR-0037

It has been a pleasure to assist you in this assignment. If you have any questions concerning the analysis, or if CBRE can be of further service, please contact us.

Respectfully submitted,

CBRE LIMITED





Dan Hayes, (Candidate Member AIC)
Director
Valuation & Advisory Services
Phone: 416 495 6275

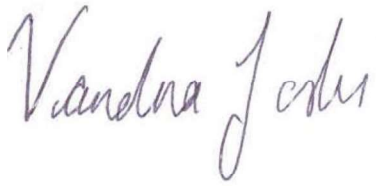
Vandna Joshi, AACI, P.App.
Director
Valuation & Advisory Services
Phone: 416 495 6283

Certification

We certify to the best of our knowledge and belief:

1. The statements of fact contained in this report are true and correct.
2. The reported analyses, opinions, and conclusions are limited only by the reported assumptions and limiting conditions and are our personal, impartial and unbiased professional analyses, opinions, and conclusions.
3. We have no present or prospective interest in or bias with respect to the property that is the subject of this report and have no personal interest in or bias with respect to the parties involved with this assignment.
4. Our compensation for completing this assignment is not contingent upon the development or reporting of a predetermined value or direction in value that favors the cause of the client, the amount of the value opinion, the attainment of a stipulated result, or the occurrence of a subsequent event directly related to the intended use of this appraisal.
5. This appraisal assignment was not based upon a requested minimum valuation, a specific valuation, or the approval of a loan.
6. Our analyses, opinions, and conclusions were developed, and this report has been prepared, in conformity with the Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice of The Appraisal Institute of Canada and the requirements of the Code of Professional Ethics and the Standards of Professional Appraisal Practice.
7. The use of this report is subject to the requirements of the Appraisal Institute relating to review by its duly authorized representatives.
8. As of the date of this report, Vandna Joshi has completed the continuing education program for of the Appraisal Institute.
9. Vandna Joshi and Dan Hayes may have or may not have made a personal inspection of the properties that are the subject of this report. Each individual asset and corresponding appraisal was inspected and signed by a licensed CBRE appraiser in the province where the asset is located. The reader of this report should review the individual reports and certifications.
10. We have relied on information and value conclusions from individual asset level reports prepared by CBRE appraisers in March and June of 2019. The reader of this report should review the individual reports and certifications.
11. Valuation & Advisory Services operates as an independent economic entity within CBRE Limited. Although employees of other CBRE Limited divisions may be contacted as a part of our routine market research investigations, absolute client confidentiality and privacy were maintained at all times with regard to this assignment without conflict of interest.
12. No one has provided professional assistance to the persons signing this report.
13. Vandna Joshi has extensive experience in the appraisal of similar property types.





Dan Hayes, (Candidate Member AIC)
Director
Valuation & Advisory Services
Phone: 416 495 6275

Vandna Joshi, AACI, P.App.
Director
Valuation & Advisory Services
Phone: 416 495 6283

Executive Summary

MARKET VALUE CONCLUSIONS

Country	Metropolitan Area	Street Address	Inspection Date	Effective Date	Residential Units	CBRE Value Estimate	Interest Appraised	Occupancy (%)	Cap Rate	NOI	Price Per Suite	Stabilized Vacancy
Canada	Greater Toronto Area	227 Vaughan Road	June 10, 2019	June 30, 2019	24	$ 6,400,000	Leased Fee	100%	2.30%	$ 148,015	$ 266,667	1.00%
				Total	**24**	**$ 6,400,000**						
Canada	Montreal Metropolitan Area	2400 Van Horne Street	March 21, 2019	March 31, 2019	52	$ 9,800,000	Leased Fee	100%	4.00%	$ 390,332	$ 188,462	2.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3250 Van Horne Street	March 21, 2019	March 31, 2019	23	$ 3,700,000	Leased Fee	96%	4.00%	$ 148,795	$ 160,870	2.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3421 Durocher Street	March 21, 2019	March 31, 2019	32	$ 6,700,000	Leased Fee	100%	4.00%	$ 266,799	$ 209,375	2.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	900 Rockland Avenue	March 21, 2019	March 31, 2019	72	$ 26,000,000	Leased Fee	99%	3.75%	$ 974,972	$ 361,111	2.00%
				Total	**179**	**$ 46,200,000.00**						
				Grand Total	**203**	**$ 52,600,000.00**						

Please note that a larger and fully comprehensive version of the above charts is included in the Addenda of this report for legibility purposes.

EXPOSURE/MARKETING TIME

Current appraisal guidelines require an estimate of a reasonable time period in which the subject could be brought to market and sold. This reasonable time frame can either be examined historically or prospectively. In a historical analysis, this is referred to as exposure time. Exposure time always precedes the date of value, with the underlying premise being the time a property would have been on the market prior to the date of value, such that it would sell at its appraised value as of the date of value. On a prospective basis, the term marketing time is most often used. The exposure/marketing time is a function of price, time, and use. It is not an isolated estimate of time alone. In consideration of these factors, we have analyzed the following:

- exposure periods for comparable sales used in this appraisal;
- the opinions of market participants.

The individual appraisal reports provide estimates of exposure time and marketing time, and may be referenced for this information.

- **Exposure/Marketing Time:** Based on the sales and survey data, we have concluded an exposure/marketing time of 4 months to 6 months would be considered reasonable for the subject properties.
- **Most Probable Buyer:** The most likely purchaser of the subject properties would be an institutional or national investor, which is similar to the comparable sales.

EXTRAORDINARY ASSUMPTIONS

An extraordinary assumption is defined as "an assignment-specific assumption as of the effective date regarding uncertain information used in an analysis which, if found to be false, could alter the appraiser's opinions or conclusions." [1]

- See individual appraisal reports for specific assumptions which apply to the individual properties.

[1] The Appraisal Foundation, *USPAP, 2018-2019*

HYPOTHETICAL CONDITIONS

A hypothetical condition is defined as "a condition, directly related to a specific assignment, which is contrary to what is known by the appraiser to exist on the effective date of the assignment results, but is used for the purposes of analysis." [2]

- None noted.

[2] The Appraisal Foundation, *USPAP, 2018-2019*

Table of Contents

Certification i
Executive Summary ii
Table of Contents iv
Introduction 1
Appraisal Methodology 4
Assumptions and Limiting Conditions 7

Introduction

OWNERSHIP AND PROPERTY HISTORY

Please see individual appraisal reports for specific ownership history of each asset, as well as property specific analyses.

IDENTIFICATION OF THE CLIENT

The client is Akelius Residential Property AB (publ).

INTENDED USE AND USER OF REPORT

We understand that our appraisal report and the Addendum to it (together the "Appraisal Report") is required for inclusion in a Prospectus (the "Prospectus") which is to be published by Akelius Residential Property AB (publ) pursuant to an Initial Public Offering of Type/Class D shares by Akelius Residential Property AB (publ) on the Nasdaq First North Stockholm as a result of which shares of Akelius Residential Property AB (publ) will be admitted to and traded on the Nasdaq First North Stockholm.

The intended use and user of our report are specifically identified in our report as agreed upon in our contract for services and/or reliance language found in the report. As a condition to being granted the status of an intended user, any intended user who has not entered into a written agreement with CBRE in connection with its use of our report agrees to be bound by the terms and conditions of the agreement between CBRE and the client who ordered the report. No other use or user of the report is permitted by any other party for any other purpose. Dissemination of this report by any party to any non-intended users does not extend reliance to any such party, and CBRE will not be responsible for any unauthorized use of or reliance upon the report, its conclusions or contents (or any portion thereof).

> Intended Users - the intended user is the person (or entity) who the appraiser intends will use the results of the appraisal. The client may provide the appraiser with information about other potential users of the appraisal, but the appraiser ultimately determines who the appropriate users are given the appraisal problem to be solved. Identifying the intended users is necessary so that the appraiser can report the opinions and conclusions developed in the appraisal in a manner that is clear and understandable to the intended users. Parties who receive or might receive a copy of the appraisal are not necessarily intended users. The appraiser's responsibility is to the intended users identified in the report, not to all readers of the appraisal report. [3]

PURPOSE OF THE APPRAISAL

The purpose of this appraisal is to estimate the market value of aggregate portfolio comprised of individual properties that have been individually appraised.

---

[3] Appraisal Institute, The Appraisal of Real Estate, 14th ed. (Chicago: Appraisal Institute, 2013), 50.

DEFINITION OF VALUE

We note that the interest appraised in each assets represents a 100% interest in the market value of each asset. No partial interests were appraised by CBRE. Additionally, the market value of each property represents the value of the real estate.

Market value is defined as follows:

The most probable price which a property should bring in a competitive and open market under all conditions requisite to a fair sale, the buyer and seller each acting prudently and knowledgeably, and assuming the price is not affected by undue stimulus. Implicit in this definition is the consummation of a sale as of a specified date and the passing of title from seller to buyer under conditions whereby:

1. buyer and seller are typically motivated;
2. both parties are well informed or well advised, and acting in what they consider their own best interests;
3. a reasonable time is allowed for exposure in the open market;
4. payment is made in terms of cash in Canadian dollars or in terms of financial arrangements comparable thereto; and
5. the price represents the normal consideration for the property sold unaffected by special or creative financing or sales concessions granted by anyone associated with the sale

INTEREST APPRAISED

We note that all of the assets represent a leased fee interest, which is the equivalent of a freehold / freehold equivalent interest.

The value estimated represents Leased Fee Interest and defined as follows:

> *Leased Fee Interest* - A freehold (ownership interest) where the possessory interest has been granted to another party by creation of a contractual landlord-tenant relationship (i.e., a lease). [4]

SCOPE OF WORK

The scope of the assignment relates to the extent and manner in which research is conducted, data is gathered and analysis is applied. CBRE Limited completed the following steps for this assignment:

Extent to Which the Property is Identified

CBRE Limited collected relevant information about the subject from the appraisal reports prepared by appraisers within our offices.

[4] *Dictionary of Real Estate Appraisal*, 113.

Extent to Which the Property is Inspected

CBRE Limited inspected the readily observable areas of the interior and exterior of the subject, as well as its surrounding environs on the respective dates of value. We did not inspect the roof nor did we make a detailed inspection of the mechanical systems. We are not qualified to render an opinion regarding the adequacy or condition of these components. The client is urged to retain an expert in this field if detailed information is required.

Type and Extent of the Data Researched

See individual appraisal reports.

Type and Extent of Analysis Applied

CBRE Limited analyzed the data gathered through the use of appropriate and accepted appraisal methodology to arrive at a probable value indication via each applicable approach to value to develop individual values for each property. The following approaches to value were utilized in the individual reports:

- Sales Comparison Approach
- Income Capitalization Approach

The steps required to complete each approach are discussed in the methodology section of this report and each individual report.

Appraisal Methodology

In appraisal practice, an approach to value is included or omitted based on its applicability to the property type being valued and the quality and quantity of information available.

COST APPROACH

The cost approach is based on the proposition that the informed purchaser would pay no more for the subject than the cost to produce a substitute property with equivalent utility. This approach is particularly applicable when the property being appraised involves relatively new improvements that represent the highest and best use of the land, or when it is improved with relatively unique or specialized improvements for which there exist few sales or leases of comparable properties.

SALES COMPARISON APPROACH

The sales comparison approach utilizes sales of comparable properties, adjusted for differences, to indicate a value for the subject. Valuation is typically accomplished using physical units of comparison such as price per square foot, price per unit, price per floor, etc., or economic units of comparison such as gross rent multiplier. Adjustments are applied to the physical units of comparison derived from the comparable sale. The unit of comparison chosen for the subject is then used to yield a total value. Economic units of comparison are not adjusted, but rather analyzed as to relevant differences, with the final estimate derived based on the general comparisons.

INCOME CAPITALIZATION APPROACH

The income capitalization approach reflects the subject's income-producing capabilities. This approach is based on the assumption that value is created by the expectation of benefits to be derived in the future. Specifically estimated is the amount an investor would be willing to pay to receive an income stream plus reversion value from a property over a period of time. The two common valuation techniques associated with the income capitalization approach are direct capitalization and the discounted cash flow (DCF) analysis.

METHODOLOGY APPLICABLE TO THE SUBJECT

In the case of the subject properties, the sales comparison approach and income approach was utilized in the individual valuations of each asset. Please refer to the individual report for a more detailed conclusion of the methodology selected and utilized for each property.

INDIVIDUAL APPRAISALS

CBRE completed individual appraisals of each asset which are contained in separate Appraisal Reports. Please refer to these reports for a detailed analysis of each property and the

presentation of each approach to value for the individual properties. The following table summarizes the individual market value of each asset.

MARKET VALUE CONCLUSIONS

Country	Metropolitan Area	Street Address	Inspection Date	Effective Date	Residential Units	CBRE Value Estimate	Interest Appraised	Occupancy (%)	Cap Rate	NOI	Price Per Suite	Stabilized Vacancy
Canada	Greater Toronto Area	227 Vaughan Road	June 10, 2019	June 30, 2019	24	$ 6,400,000	Leased Fee	100%	2.30%	$ 148,015	$ 266,667	1.00%
				Total	**24**	**$ 6,400,000**						
Canada	Montreal Metropolitan Area	2400 Van Horne Street	March 21, 2019	March 31, 2019	52	$ 9,800,000	Leased Fee	100%	4.00%	$ 390,332	$ 188,462	2.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3250 Van Horne Street	March 21, 2019	March 31, 2019	23	$ 3,700,000	Leased Fee	96%	4.00%	$ 148,795	$ 160,870	2.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	3421 Durocher Street	March 21, 2019	March 31, 2019	32	$ 6,700,000	Leased Fee	100%	4.00%	$ 266,799	$ 209,375	2.00%
Canada	Montreal Metropolitan Area	900 Rockland Avenue	March 21, 2019	March 31, 2019	72	$ 26,000,000	Leased Fee	99%	3.75%	$ 974,972	$ 361,111	2.00%
				Total	**179**	**$ 46,200,000.00**						
				Grand Total	**203**	**$ 52,600,000.00**						

Assumptions and Limiting Conditions

1. Unless otherwise specifically noted in the body of the report, it is assumed that title to the property or properties appraised is clear and marketable and that there are no recorded or unrecorded matters or exceptions to total that would adversely affect marketability or value. CBRE is not aware of any title defects nor has it been advised of any unless such is specifically noted in the report. CBRE, however, has not examined title and makes no representations relative to the condition thereof. Documents dealing with liens, encumbrances, easements, deed restrictions, clouds and other conditions that may affect the quality of title have not been reviewed. Insurance against financial loss resulting in claims that may arise out of defects in the subject property's title should be sought from a qualified title company that issues or insures title to real property.
2. Unless otherwise specifically noted in the body of this report, it is assumed: that the existing improvements on the property or properties being appraised are structurally sound, seismically safe and code conforming; that all building systems (mechanical/electrical, HVAC, elevator, plumbing, etc.) are in good working order with no major deferred maintenance or repair required; that the roof and exterior are in good condition and free from intrusion by the elements; that the property or properties have been engineered in such a manner that the improvements, as currently constituted, conform to all applicable local, provincial, and federal building codes and ordinances. CBRE professionals are not engineers and are not competent to judge matters of an engineering nature. CBRE has not retained independent structural, mechanical, electrical, or civil engineers in connection with this appraisal and, therefore, makes no representations relative to the condition of improvements. Unless otherwise specifically noted in the body of the report: no problems were brought to the attention of CBRE by ownership or management; CBRE inspected less than 100% of the entire interior and exterior portions of the improvements; and CBRE was not furnished any engineering studies by the owners or by the party requesting this appraisal. If questions in these areas are critical to the decision process of the reader, the advice of competent engineering consultants should be obtained and relied upon. It is specifically assumed that any knowledgeable and prudent purchaser would, as a precondition to closing a sale, obtain a satisfactory engineering report relative to the structural integrity of the property and the integrity of building systems. Structural problems and/or building system problems may not be visually detectable. If engineering consultants retained should report negative factors of a material nature, or if such are later discovered, relative to the condition of improvements, such information could have a substantial negative impact on the conclusions reported in this appraisal. Accordingly, if negative findings are reported by engineering consultants, CBRE reserves the right to amend the appraisal conclusions reported herein.
3. Unless otherwise stated in this report, the existence of hazardous material, which may or may not be present on the property, was not observed by the appraisers. CBRE has no knowledge of the existence of such materials on or in the property. CBRE, however, is not qualified to detect such substances. The presence of substances such as asbestos, urea formaldehyde foam insulation, contaminated groundwater or other potentially hazardous materials may affect the value of the property. The value estimate is predicated on the assumption that there is no such material on or in the property that would cause a loss in value. No responsibility is assumed for any such conditions,

or for any expertise or engineering knowledge required to discover them. The client is urged to retain an expert in this field, if desired.

We have inspected, as thoroughly as possible by observation, the land; however, it was impossible to personally inspect conditions beneath the soil. Therefore, no representation is made as to these matters unless specifically considered in the appraisal.

4. All furnishings, equipment and business operations, except as specifically stated and typically considered as part of real property, have been disregarded with only real property being considered in the report unless otherwise stated. Any existing or proposed improvements, on or off-site, as well as any alterations or repairs considered, are assumed to be completed in a workmanlike manner according to standard practices based upon the information submitted to CBRE. This report may be subject to amendment upon re-inspection of the subject property subsequent to repairs, modifications, alterations and completed new construction. Any estimate of Market Value is as of the date indicated; based upon the information, conditions and projected levels of operation.
5. It is assumed that all factual data furnished by the client, property owner, owner's representative, or persons designated by the client or owner to supply said data are accurate and correct unless otherwise specifically noted in the appraisal report. Unless otherwise specifically noted in the appraisal report, CBRE has no reason to believe that any of the data furnished contain any material error. Information and data referred to in this paragraph include, without being limited to, numerical street addresses, lot and block numbers, land dimensions, square footage area of the land, dimensions of the improvements, gross building areas, net rentable areas, usable areas, unit count, room count, rent schedules, income data, historical operating expenses, budgets, and related data. Any material error in any of the above data could have a substantial impact on the conclusions reported. Thus, CBRE reserves the right to amend conclusions reported if made aware of any such error. Accordingly, the client-addressee should carefully review all assumptions, data, relevant calculations, and conclusions within 30 days after the date of delivery of this report and should immediately notify CBRE of any questions or errors. CBRE does not make any representation or warranty, express or implied, as to the accuracy or completeness of the information or the state of affairs of the real property furnished by the Client to CBRE and contained in any appraisal report prepared by CBRE.
6. The date of value to which any of the conclusions and opinions expressed in this report apply, is set forth in the Letter of Transmittal. Further, that the dollar amount of any value opinion herein rendered is based upon the purchasing power of the Canadian Dollar on that date. This appraisal is based on market conditions existing as of the date of this appraisal. Under the terms of the engagement, we will have no obligation to revise this report to reflect events or conditions which occur subsequent to the date of the appraisal. However, CBRE will be available to discuss the necessity for revision resulting from changes in economic or market factors affecting the subject.
7. CBRE assumes no private deed restrictions, limiting the use of the subject property in any way.
8. Unless otherwise noted in the body of the report, it is assumed that there is no mineral deposit or subsurface rights of value involved in this appraisal, whether they are gas, liquid, or solid. Nor are the rights associated with extraction or exploration of such elements considered unless otherwise

stated in this appraisal report. Unless otherwise stated it is also assumed that there are no air or development rights of value that may be transferred.

9. CBRE is not aware of any contemplated public initiatives, governmental development controls, or rent controls that would significantly affect the value of the subject.

10. The estimate of Market Value, which may be defined within the body of this report, is subject to change with market fluctuations over time. Market value is highly related to exposure, time promotion effort, terms, motivation, and conclusions surrounding the offering. The value estimate(s) consider the productivity and relative attractiveness of the property, both physically and economically, on the open market.

11. Any cash flows included in the analysis are forecasts of estimated future operating characteristics are predicated on the information and assumptions contained within the report. Any projections of income, expenses and economic conditions utilized in this report are not predictions of the future. Rather, they are estimates of current market expectations of future income and expenses. The achievement of the financial projections will be affected by fluctuating economic conditions and is dependent upon other future occurrences that cannot be assured. Actual results may vary from the projections considered herein. CBRE does not warrant these forecasts will occur. Projections may be affected by circumstances beyond the current realm of knowledge or control of CBRE

12. Unless specifically set forth in the body of the report, nothing contained herein shall be construed to represent any direct or indirect recommendation of CBRE to buy, sell, or hold the properties at the value stated. Such decisions involve substantial investment strategy questions and must be specifically addressed in consultation form.

13. Also, unless otherwise noted in the body of this report, it is assumed that no changes in the present zoning ordinances or regulations governing use, density, or shape are being considered. The property is appraised assuming that all required licenses, certificates of occupancy, consents, or other legislative or administrative authority from any local, provincial, nor national government or private entity or organization have been or can be obtained or renewed for any use on which the value estimates contained in this report is based, unless otherwise stated.

14. The report has been prepared at the request of the client, and for the exclusive (and confidential) use of the client. The report may not be duplicated in whole or in part without the specific written consent of CBRE nor may this report or copies hereof be disclosed to third parties without said written consent, which consent CBRE reserves the right to deny. If consent is given, it will be on condition that CBRE will be provided with an Indemnification Agreement and/or Non-Reliance letter, in a form and content satisfactory to CBRE, by a party satisfactory to CBRE. Exempt from this restriction is duplication for the internal use of the client-addressee and/or transmission to attorneys, accountants, or advisors of the client-addressee. Also exempt from this restriction is transmission of the report to any court, governmental authority, or regulatory agency having jurisdiction over the party/parties for whom this appraisal was prepared, provided that this report and/or its contents shall not be published, in whole or in part, in any public document without the express written consent of CBRE which consent CBRE reserves the right to deny. Finally, this report shall not be advertised to the public or otherwise used to induce a third party to purchase the property or to make a "sale" or "offer for sale" of any "security". Any third party which may possess this report is

advised that they should rely on their own independently secured advice for any decision in connection with this property. CBRE shall have no accountability or responsibility to any third party.

15. Any value estimate provided in the report applies to the entire property, and any pro ration or division of the title into fractional interests will invalidate the value estimate, unless such pro ration or division of interests has been set forth in the report.

16. The distribution of the total valuation in this report between land and improvements applies only under the existing program of utilization. Component values for land and/or buildings are not intended to be used in conjunction with any other property or appraisal and are invalid if so used.

17. The maps, plats, sketches, graphs, photographs and exhibits included in this report are for illustration purposes only and are to be utilized only to assist in visualizing matters discussed within this report. Except as specifically stated, data relative to size or area of the subject and comparable properties has been obtained from sources deemed accurate and reliable. None of the exhibits are to be removed, reproduced, or used apart from this report.

18. No opinion is intended to be expressed on matters which may require legal expertise or specialized investigation or knowledge beyond that customarily employed by real estate appraisers. Values and opinions expressed presume that environmental and other governmental restrictions/conditions by applicable agencies have been met, including but not limited to seismic hazards, flight patterns, decibel levels/noise envelopes, fire hazards, hillside ordinances, density, allowable uses, building codes, permits, licenses, etc. No survey, engineering study or architectural analysis has been made known to CBRE unless otherwise stated within the body of this report. If the Consultant has not been supplied with a termite inspection, survey or occupancy permit, no responsibility or representation is assumed or made for any costs associated with obtaining same or for any deficiencies discovered before or after they are obtained. No representation or warranty is made concerning obtaining these items. CBRE assumes no responsibility for any costs or consequences arising due to the need, or the lack of need, for flood hazard insurance.

19. Acceptance and/or use of this report constitutes full acceptance of the Contingent and Limiting Conditions and special assumptions set forth in this report. It is the responsibility of the Client, or client's designees, to read in full, comprehend and thus become aware of the aforementioned contingencies and limiting conditions. Neither the Appraiser nor CBRE assumes responsibility for any situation arising out of the Client's failure to become familiar with and understand the same. The Client is advised to retain experts in areas that fall outside the scope of the real estate appraisal/consulting profession if so desired.

20. CBRE assumes that the subject property analyzed herein will be under prudent and competent management and ownership; neither inefficient nor super-efficient.

21. It is assumed that there is full compliance with all applicable federal, provincial, and local environmental regulations and laws unless noncompliance is stated, defined and considered in the appraisal report.

22. No survey of the boundaries of the property was undertaken. All areas and dimensions furnished are presumed to be correct. It is further assumed that no encroachments to the realty exist.

23. The property has been valued on the basis that the property complies in all material respects with any restrictive covenants affecting the property and has been built and is occupied and is being operated, in all material respects, in full compliance with all requirements of law, including all zoning, land use classification, building, planning, fire and health by-laws, rules, regulations, orders and codes of all federal, provincial, regional and municipal governmental authorities having jurisdiction with respect thereto. There may be work orders or other notices of violation of law outstanding with respect to the real estate as described in the report. However, such circumstances have not been accounted for in the appraisal process.
24. No inquiries have been placed with the fire department, the building inspector, the health department or any other government regulatory agency, unless such investigations are expressly represented to have been made in the report. The subject property must comply with such regulations and, if it does not comply, its non-compliance may affect the market value of the property. To be certain of such compliance, further investigations may be necessary.
25. Because market conditions, including economic, social and political factors, change rapidly and, on occasion, without notice or warning, the estimate of value expressed herein, as of the effective date of this appraisal, cannot be relied upon as of any other date without subsequent advice of CBRE.
26. Client shall indemnify and hold CBRE fully harmless against any loss, damages, claims, or expenses of any kind whatsoever (including costs and reasonable attorneys' fees), sustained or incurred by a third party as a result of the negligence or intentional acts or omissions of Client, and for which recovery is sought against CBRE by that third party.

VALUATION REPORT

CBRE GmbH

Hausvogteiplatz 10
10117 Berlin
Germany

Switchboard +49 (0) 30 726145 - 0

Fax + 49 (0) 30 726145 - 100

Report Date	16 September 2019
Addressees	Akelius Residential Property AB (publ) P.O. Box 104, Svärdvägen 3A SE-182 12 Danderyd Sweden (hereinafter referred to as "Akelius" or the "Company") Swedbank AB (publ) Regeringsgatan 13 105 34 Stockholm Sweden (in their capacity as Global Coordinator) and Deutsche Bank Aktiengesellschaft Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main Germany (in their capacity as Global Coordinator)
The Properties	502 properties comprised of 19,456 residential units, 777 commercial units and 3,478 miscellaneous rental units (internal and external parking units, antennas). Only those assets which were part of the company's portfolio as at the date of valuation and still owned by the company as at the date of the prospectus are the subjects of this Valuation Report. The properties are held in 60 individual companies, which are 100% owned by Akelius Residential Property AB (publ).
Property Description	Residential and Commercial
Ownership Purpose	Investment
Instruction	To value without inspection the unencumbered freehold-equivalent interests in the Properties on the basis of Fair Value as at the Valuation date in accordance with

the terms of engagement entered into between CBRE and the Addressees dated 29 July 2019.

Valuation Date

31 December 2018

With reference to RICS Global Valuation Practice Statement 3 2.2 (f) 2, in issuing this valuation report as at the report date stated above we note the following:

- The German occupational residential market has been dynamic since the valuation date, with the average asking rents increasing by 4.7% in Berlin, 3.0% in Hamburg and 5.9% in Munich over H1 2019 (source: Empricia Systeme GmbH)
- The Senate of Berlin (the federal state in which 330 of the properties are located) proposed on 16th June 2019 an edict to freeze rents under existing and new leases on existing apartments (excluding subsidised or new apartments) for 5 years. This has not yet passed into law, and it has been questioned whether such a freeze lies within the competence of individual federal states or is reserved to the federal government. While as at the report date we have not observed any reduction in pricing, investors are being more cautious and we are aware of transactions currently on hold.

Capacity of Valuer

External Valuer, as defined in the RICS Valuation – Global Standards 2017.

Purpose

The Valuation has been prepared for a Regulated Purpose as defined in the RICS Valuation – Global Standards 2017 ("Red Book"). We understand that our valuation report (the "Valuation Report") is required for inclusion in a Prospectus (the "Prospectus") which is to be published by Akelius Residential Property AB (publ) pursuant to a Public Offering of Class D ordinary shares by Akelius Residential Property AB (publ) on the Nasdaq First North Growth Market (Stockholm) as a result of which shares of Akelius Residential Property AB (publ) will be admitted to and traded on the Nasdaq First North Growth Market (Stockholm).

The effective date of valuation is 31 December 2018.

In accordance with the RICS Valuation – Global Standards 2017 which incorporate the International Valuation Standards ("Red Book") we have made certain disclosures in connection with this valuation instruction and our relationship with Akelius.

Fair Value

€ 4,084,780,000

(FOUR BILLION, EIGHTY-FOUR MILLION, SEVEN HUNDRED AND EIGHTY THOUSAND EUROS) exclusive of VAT.

We confirm that the "Fair Value" reported above, for the purpose of financial reporting under International Financial Reporting Standards is effectively the same as "Market Value".

Our opinion of Fair Value is based upon the Scope of Work and Valuation Assumptions attached, and has been primarily derived using comparable recent market transactions on arm's length terms.

We have valued the Properties individually and no account has been taken of any discount or premium that may be negotiated in the market if all or part of the portfolio was to be marketed simultaneously, either in lots or as a whole.

For the avoidance of doubt, we have valued the Properties as real estate and the values reported herein represent 100% of the Fair Values of the assets. No account has been taken in reporting these Fair Values of the extent of the Company's interests in the companies holding the subject Properties.

There are no negative values to report.

The properties are held as freehold-equivalent with no leasehold properties.

Report Format

Appendix A of this Valuation Report contains the Schedule of Properties. Appendix B provides a Portfolio breakdown by city. This report consists of 27 pages.

Compliance with Valuation Standards

The valuation has been prepared in accordance with the RICS Valuation – Global Standards 2017 which incorporate the International Valuation Standards ("the Red Book").

The valuations are compliant with the International Valuation Standards, and are in accordance with paragraphs 128 to 130 of the ESMA update of the Committee of European Securities Regulators' (CESR) recommendations for the consistent implication of the European Commission Regulation (EC) no. 809/2004 implementing the Prospectus Directive (as now applicable to the Prospectus Regulation) and the Nasdaq First North Growth Market (Stockholm) Stock Exchange requirements.

We confirm that we have sufficient current local and national knowledge of the particular property market involved, and have the skills and understanding to undertake the Valuation competently.

Where the knowledge and skill requirements of the Red Book have been met in aggregate by more than one valuer within CBRE, we confirm that a list of those valuers has been retained within the working papers, together with confirmation that each named valuer complies with the requirements of the Red Book.

This Valuation is a professional opinion and is expressly not intended to serve as a warranty, assurance or guarantee of any particular value of the subject property. Other valuers may reach different conclusions as to the value of the subject property. This Valuation is for the sole purpose of providing the intended user with the valuer's independent professional opinion of the value of the subject property as at the Valuation date.

Assumptions

We have made various assumptions as to tenure, letting, town planning, and the condition and repair of buildings and sites – including ground and groundwater contamination – as set out below.

If any of the information or assumptions on which the valuation is based are subsequently found to be incorrect, the valuation figures should be reconsidered.

Variation from Standard Assumptions

None

Valuation without Inspection

We have been instructed to undertake the valuations on a desktop basis, without inspection of the properties. Accordingly, these valuations are on the basis of restricted information and it cannot be precluded that there may be matters material to the values of the properties of which CBRE is not aware.

Valuation Methodology

The determination of the Fair Value of the individual assets has been carried out using the internationally recognised Discounted Cash Flow (DCF) method. This method, which is based on dynamic investment calculations, allows valuation parameters to be reflected explicitly and, therefore, provides a transparent arithmetical determination of Fair Value. In the DCF method, the future income and expenditure flows associated with the subject asset are explicitly forecasted over a 10-year period of detailed consideration, assuming a letting scenario which is not taking into account any potential privatisations of individual apartments. The cash flows calculated for the period of detailed consideration are discounted, monthly in advance, to the date of valuation, allowing the effect on the current Fair Value of the receipts and payments at varying dates during the 10-year period to be properly reflected.

The discount rate chosen reflects not only the market situation, location, condition and letting situation of the asset and the yield expectations of a potential investor but also the level of security of the forecast future cash flows. As the discounting process means that the effect of future cash flows reduces in importance while at the same time the uncertainty of forecasting tends to increase over time, it is usual in real estate investment considerations for the sustainable net rental income after a ten-year time horizon (the period of detailed consideration) to be capitalised, using a growth-implicit yield, and then discounted to the date of valuation.

The assumptions adopted in the valuation model reflect the average estimates that would be made at the respective date of valuation by investors active in the market. The result of the DCF method is, therefore, the price that a relevant investor in the market would be prepared to pay for the asset at the respective date of valuation, in order to achieve a return from the proposed investment that is in line with present asset market expectations.

ESMA 130 (vi)

ESMA paragraph 130 (vi) requires us to comment on any differences between the valuation figure in this Valuation Report and the valuation figure included in Akelius's latest published annual accounts, which were as at 31 December 2018.

CBRE did not undertake the valuations of the properties in Germany included in Akelius's 2018 annual accounts; these were internal directors' valuations.

Based on information provided by Akelius 95 assets have been sold between the date of valuation (31 December 2018) and the date of this report. Only the remaining 502 properties have been included in this condensed report.

Further differences between the directors' valuation as at 31 December 2018 and CBRE's present valuation may be attributable to a number of factors, including but not limited to:

CBRE was instructed to undertake the valuations on a desktop basis only with no inspections of the properties; and

differences in opinion regarding the cost for maintenance, exit yield, void periods or capital expenditure.

Market Conditions

The values stated in this report represent our objective opinion of Fair Value in accordance with the definition set out above as of the date of valuation. Amongst other things, this assumes that the properties had been properly marketed and that exchange of contracts took place on this date.

Valuer

The Properties have been valued and inspected by valuers who are qualified for the purpose of the Valuation in accordance with the Red Book.

Independence

The total fees, including the fee for this assignment, earned by CBRE GmbH (or other companies forming part of the same group of companies) from Akelius (or other companies forming part of the same group of companies) is less than 5.0% of the total German revenues. It is not anticipated that this situation will vary in the financial year to end 31 December 2019.

We confirm that we do not have material interest in Akelius Residential Property AB (publ) or other companies forming part of the same group of companies or the properties.

Previous Involvement and Conflicts of Interest

CBRE has previously valued parts of the Company's portfolio since 2005.

We hereby confirm that we have no existing potential conflict of interest in providing the valuation report, either with the Company or with the properties.

Furthermore, we confirm that we will not benefit (other than from receipt of the valuation fee) from this valuation instruction.

Disclosure

In accordance with the Red Book we make the following disclosures:

The principal signatory of this report has not continuously been the signatory of valuations for the same addressee and valuation purpose as this report. CBRE GmbH has continuously been carrying out valuation instructions for Akelius Residential Property AB (publ)since 2005.

CBRE GmbH has carried out Valuation services only on behalf of Akelius Residential Property AB (publ) for between 10 and 14 years.

Responsibility

We are responsible for this Valuation Report and accept responsibility for the information contained in this Valuation Report and confirm that to the best of our knowledge (having taken all reasonable care to ensure that such is the case), the information contained in this Valuation Report is in accordance with the facts and contains no omissions likely to affect its import. This Valuation Report complies with the Nasdaq First North Growth Market (Stockholm) stock exchange prospectus rules and Paragraphs 128 to 130 of the ESMA update of CESR'S recommendations for the consistent implementation the European Commission Regulation (EC) No. 809/2004 implementing the Prospectus Directive (as now applicable to the Prospectus Regulation).

Save for any responsibility arising under the above to any person as and to the extent there provided, to the fullest extent permitted by law we do not assume any responsibility and will not accept any liability to any other person for any loss suffered by any such other person as a result of, arising out of, or in accordance with this Valuation Report or our statement, required by and given solely for the purposes of complying with the Prospectus Regulation ((EU) 2017/1129) effective from 21 July 2019.

Reliance

This report is for the use only of the parties to whom it is addressed for the specific purpose set out herein and no responsibility is accepted to any third party for the whole or any part of its contents, except as set out in "Responsibility" above.

No reliance may be placed upon the content of this Valuation Report by any party for any purposes other than in connection with the Purpose of Valuation (as set out above)

Assignment of Rights

The Addressees of the Valuation Report are not entitled to assign its rights - either in whole or in part - to third parties.

Publication

Neither the whole nor any part of our report nor any references thereto may be included in any published document, circular or statement nor published in any way without our prior written approval of the form and context in which it will appear.

Before this Valuation Report, or any part thereof, is disclosed orally or otherwise to a third party, CBRE's written approval of the form and context of such publication or disclosure must first be obtained. Such publication or disclosure will not be permitted unless where relevant it incorporates the Assumptions referred to herein. For the avoidance of doubt, such approval is required whether or not CBRE is referred to by name and whether or not the contents of our Valuation Report are combined with others.

Yours faithfully



ppa. Michael Schlatterer
MRICS
RICS Registered Valuer
Senior Director
For and on behalf of
CBRE

T: +49 30 726145 156
E: michael.schlatterer@cbre.com

Yours faithfully



ppa. Sandro Höselbarth

Managing Director
For and on behalf of
CBRE

T: +49 30 726145 162
E: sandro.hoeselbarth@cbre.com

CBRE Germany
CBRE GmbH
Hausvogteiplatz 10
10117 Berlin

Report Version:
Stock Exchange Condensed Report

SOURCES OF INFORMATION AND SCOPE OF WORKS

Sources of Information

We have carried out our work based upon information supplied to us by Akelius Property AB (publ) or third parties instructed by Akelius Property AB (publ), which we have assumed to be correct and comprehensive.

We have been provided with:

- Tenant schedule as at 1st December 2018
- Measurement schedules
- Photographs of the properties (external and internal residential)
- Land register extracts

The Portfolio

The German portfolio of Akelius (excluding the assets sold between 31 December 2018 and the date of this report) consists of 19,456 residential units, 777 commercial units and 3,478 miscellaneous rented units (internal and external parking units, antennas) with a total lettable area of 1,280,818 sq m.

The following table shows the breakdown by location.

City	Residential Units	Commercial Units	Other Units	Area	Vacancy
				in sq m	% of Area
Berlin	13,792	625	1,508	943,336	8.7%
Hamburg	4,244	109	1,054	247,559	5.9%
Munich	628	14	427	36,342	6.1%
Düsseldorf	336	16	48	21,528	7.5%
Cologne	222	13	273	18,270	10.5%
Grafing	120	0	58	6,607	4.2%
Schenefeld	36	0	34	2,100	9.3%
Pinneberg	24	0	23	1,825	4.2%
Norderstedt	31	0	43	1,822	7.6%
Frankfurt am Main	16	0	4	1,078	22.9%
Wedel	7	0	3	352	0.0%

The vacancy rate at portfolio level weighted by area is 8.1%.

The residential vacancy rate at portfolio level weighted by area is 7.2%.

Inspection

CBRE has inspected approximately 50.4% (weighted by Current Annual Rental Income) of the portfolio in the course of the current and previous valuations. According to the instruction, the remainder was valued on a desktop basis.

The following table shows the breakdown by year.

Inspections					
Year of Inspection	Total	External Inspection	Percentage of Current Annual Rental Income (gross)	Internal Inspection	Percentage of Current Annual Rental Income (gross)
2008-2016	67	8	1.9%	59	9.5%
2017	18	4	0.8%	14	1.9%
2018	3	3	0.3%	0	0.0%
2019	41	41	36.1%	0	0.0%
Total	**129**	**56**	**39.1%**	**73**	**11.3%**

We would expressly draw your attention to the fact that, in the case of valuations where CBRE does not carry out an inspection, individual property and location characteristics are generally not assessed to the same degree as when a full inspection is undertaken. The assumptions as to factors which affect value - specifically the location, the site and the building quality - may, therefore, deviate from the actual characteristics and consequently our valuation may differ from that had we carried out a full inspection.

Similarly, a plausibility check of the information which was made available to us (e.g. a floor schedule) is not possible without carrying out an inspection.

Areas

We have not measured the assets but have relied upon the floor areas provided. We have not checked these on site.

Unless advised specifically to the contrary, we have made the assumption that the floor areas supplied to us have been calculated mainly in accordance with II. *"Berechnungsverordnung"*. All areas quoted in this Valuation Report are approximate.

Currency

The currency used in the Valuation Report is Euro.

Environmental Matters

We have not undertaken, nor are we aware of the content of, any environmental audit or other environmental investigation or soil survey which may have been carried out on the properties and which may draw attention to any contamination or the possibility of any such contamination.

We have not carried out any investigations into the past or present uses of the property, nor of any neighbouring land, in order to establish whether there is any potential for contamination and have therefore assumed that none exists.

Structural Investigations

We have not carried out building surveys, tested services, made independent site investigations, inspected woodwork, exposed parts of the structure which were covered, unexposed or inaccessible, nor arranged for any investigations to be carried out to determine whether or not any deleterious or hazardous materials or techniques have been used, or are present, in any part of the assets. We are unable, therefore, to give any assurance that the assets are free from defect.

Services and Amenities

We understand that all main services including water, drainage, electricity and telephone are available to the property. None of the services have been tested by us.

Town Planning

We have not undertaken planning enquiries.

Legal Requirements / Authorisation for the Existence and Use of the Subject Assets

No investigations of the compliance of the individual subject assets with legal requirements (including (permanent) planning consent, building permit, acceptance, restrictions, building-, fire-, health- and safety regulations etc.) or with any existing private-law provisions or agreements relating to the existence and use of the site and building have been carried out.

Titles, Tenures and Lettings

Details of title/tenure under which the Properties are held and of lettings to which they are subject are as supplied to us. We have not generally examined nor had access to all the deeds, leases or other documents relating thereto. Where information from deeds, leases or other documents is recorded in this report, it represents our understanding of the relevant documents. We should emphasise, however, that the interpretation of the documents of title including relevant deeds, leases and planning consents is the responsibility of your legal adviser.

We have not conducted credit enquiries on the financial status of any tenants. We have, however, reflected our general understanding of purchasers' likely perceptions of the financial status of tenants. In the absence of information to the contrary, we have assumed that there are no significant rent arrears.

VALUATION ASSUMPTIONS

Introduction

Assumptions are facts, conditions or situations affecting the subject of, or approach to, a valuation that it has been agreed need not be verified by the valuer as part of the valuation process. Assumptions are made when it is reasonable for the valuer to accept that something is true without the need for specific investigation.

The Akelius Residential Property AB (publ) has confirmed, and we confirm that our Assumptions are correct as far as the company and we, respectively, are aware. In the event that any of these Assumptions prove to be incorrect then our valuations should be reviewed. The principal Assumptions which we have made are stated within this Valuation Report.

For the avoidance of doubt, the Assumptions made do not affect compliance with the approach to Fair Value under the Red Book.

Capital Values

The assets were valued to "Fair Value" in accordance with IAS 40 regarding IFRS 13.9 of the International Financial Reporting Standards (IFRS) published by the International Accounting Standards Board (IASB), which is defined as:

"Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date."

"Fair Value", for the purpose of financial reporting under International Financial Reporting Standards is effectively the same as "Market Value", which is defined as:

"The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion".

We would like to expressly draw your attention to the fact that, in the case of valuations where CBRE does not carry out an inspection, individual property and location characteristics are generally not assessed to the same degree as in the case of a full inspection. The assumptions concerning the factors which affect value - specifically the location, the site and the building quality i.e. the general condition - may, therefore, deviate from the actual characteristics and consequently result in a deviational Value.

The valuation represents the figure that would appear in a hypothetical contract of sale at the valuation date. No adjustment has been made to this figure for any expenses of acquisition or realisation - nor for taxation which might arise in the event of a disposal.

No account has been taken of any inter-company leases or arrangements, nor of any mortgages, debentures or other charge.

No account has been taken of the availability or otherwise of capital based Government or European Community grants.

Taxes, Contributions, Charges

We have assumed that all public taxes, contributions, charges etc. which could have an effect on value will have been levied and, as far as they are due, paid as at the date of valuation.

Our valuations reflect purchasers' statutory and other normal acquisition costs.

VAT

Generally, in Germany residential tenants do not pay VAT to the landlord. As a result, the input tax on the costs associated with the turnover, such as capital expenditure, non-transferable ancillary costs, management costs and letting fees cannot be deducted. These costs have therefore been reflected as gross costs for the purposes of this valuation. In doing so, the current VAT rate of 19% has been adopted.

Current annual rental income (gross)

The current gross rental income represents the rent paid for the units let on contractual agreements as at the date of rent roll (1 December 2018), before deducting non-recoverable operating costs and VAT, multiplied by 12. Rent-free periods have been taken into account.

Annual market rent (gross)

The (monthly) market rent of all units as at the date of rent roll (1 December 2018; irrespective of any vacancy) multiplied by 12.

Constituents of the Subject Assets

Fixtures in the subject assets, such as passenger and goods lifts, other conveyor installations, central heating installations and other technical installations have been regarded as integral parts of the subject asset and are included within our valuation. Tenant's fixtures and fittings that would normally be the asset of the tenant have not been reflected in our valuation.

Environmental Matters

Since no information to the contrary has been brought to our attention, we have assumed that the subject properties are not contaminated and that no contaminative or potentially contaminative use is, or has ever been, carried out at the properties. Since no information to the contrary has been brought to our attention, we are not aware of any environmental audit or other environmental investigations or soil surveys which may have been carried out on the properties and which may draw attention to any contamination or the possibility of any such contamination.

As we had not been specifically instructed, we have not undertaken any investigation into the past or present uses of either the properties or any adjoining or nearby land, to establish whether there is any potential for contamination from these uses and assume that none exists.

Should it, however, be subsequently established that such contamination exists at the properties or on any adjoining land or that any premises have been or are being put to contaminative use, this may have a detrimental effect on the value reported.

High voltage electrical supply equipment may exist within, or in close proximity of, the properties. Advisory groups have advised that there may be a risk, in specified circumstances, to the health of certain categories of people. Public perception may, therefore, affect marketability and future value of the properties. Our Valuation reflects our current understanding of the market and we have not made a discount to reflect the presence of this equipment.

Repair and Condition

In the absence of any information to the contrary, we have assumed that:

[a] there are no abnormal ground conditions, nor archaeological remains, present which might adversely affect the current or future occupation, development or value of the properties;

[b] the properties are free from rot, infestation, structural or latent defect;

[c] no currently known deleterious or hazardous materials or suspect techniques have been used in the construction of, or subsequent alterations or additions to, the properties; and

[d] the services, and any associated controls or software, are in working order and free from defect.

We have otherwise had regard to the age and apparent general condition of the properties. Comments made in the property details do not purport to express an opinion about, or advise upon, the condition of uninspected parts and should not be taken as making an implied representation or statement about such parts.

Title, Tenure, Lettings, Planning

Unless stated otherwise within this report, and in the absence of any information to the contrary, we have assumed that:

[a] the assets possess a good and marketable title free from any onerous or hampering restrictions or conditions;

[b] all buildings have been erected either prior to planning control, or in accordance with planning permissions, and have the benefit of permanent planning consents or existing use rights for their current use;

[c] the properties are not adversely affected by town planning or road proposals;

[d] all buildings comply with all statutory and local authority requirements including building, fire and health and safety regulations;

[e] there are no tenant's improvements that will materially affect our opinion of the rent that would be obtained on review or renewal;

[f] tenants will meet their obligations under their leases;

[g] there are no user restrictions or other restrictive covenants in leases which would adversely affect value;

[h] where appropriate, permission to assign the interest being valued herein would not be withheld by the landlord where required; and

[i] vacant possession can be given of all accommodation which is unlet or is let on a service occupancy.

We have not been provided with Legal Due Diligence Reports by the Company.

In accordance with our valuation instructions, our determination of Fair Value is based on the information provided to us, which also applies to rented accommodation, tenancies, current rental income, remaining lease terms and other lease conditions.

Pending Litigation, Legal Restrictions

In accordance with the information provided by the Company, we have assumed, without verification, that the assets are free from any pending litigation, that the ownership is unencumbered and that there are no other legal restrictions such as easements on real estate, rent regulations, restrictive covenants in leases or other outgoings that might adversely affect value.

Monumental Protection

Based on the information provided to us by the Company, 8.4% (by number of assets) of the assets (representing 10.3% of the Fair Value aggregated on portfolio level) are listed monuments.

Insurance Policy

We have assumed that the subject assets are covered by a valid insurance policy that is adequate both in terms of the sum assured and the types of potential loss covered.

Legal Requirements / Authorisation for the Existence and Use of the Subject Assets	In carrying out our valuations, we have assumed that all necessary consents and authorisations for the use of the assets and the processes carried out at the assets are in existence, will continue to subsist and that they are not subject to any onerous conditions.
Town Planing	For the purpose of our valuation, we assume that there are no adverse town planning, highways or other schemes or proposals that will have a detrimental effect on our valuations.
Assumptions Regarding the Future	For the purpose of determining the Fair Value of the subject assets, we have assumed that the assets will continue in their existing use.

VALUATION PARAMETER

General

The assessment of Fair Value is based on future cash flows, which reflect normal market expectations taking into account past figures from the subject assets or comparable investments. The valuation parameters have been assessed by CBRE, using its best judgement, based on the information provided by Akelius Residential Property AB (publ).

Non-Recoverable Management Costs

Residential leases generally involve non-recoverable management costs. For the purposes of this valuation and on the basis of experience of CBRE and an analysis of costs of public and private housing associations, non-recoverable management costs have been allowed for at between 200 € and 285 € per unit p.a. (depending on the number of residential units in the individual building). We have allowed 350 € p.a. for each residential unit in buildings that are undergoing privatisation, according to the Condominium Act (Wohnungseigentumsgesetz - WEG).

The weighted average non-recoverable management costs amount to 242 € per residential unit p.a.

For the commercial units, we have allowed non-recoverable management costs of 3% of the gross rental income on potential rent.

Non-Recoverable Repair and Maintenance Costs

The annual costs per square metre of lettable area adopted for the purposes of this valuation are average figures for the types of use concerned, arrived at on the basis of experience by CBRE and the analysis of costs of similar buildings by third-party firms. They take into account the necessary cost inputs for long-term operation of the assets. The maintenance and repair costs allowed for in the valuation are between 8.00 € per sq m p.a. and 11.70 € per sq m p.a., with a weighted average of 9.34 € per sq m p.a. depending on the age and condition of the building concerned. The existence of a lift system is taken into account with an additional 1.25 € per sq m p.a. For listed monuments, we assumed an increase of ongoing maintenance costs of 10%.

Capital Expenditure and other Factors affecting Value

In addition to the non-recoverable ancillary costs, which are deducted monthly from the gross rental income during the period of detailed consideration, capital expenditure on repair and maintenance work already planned at the date of valuation has also been reflected. CBRE has not undertaken technical surveys.

For the following 15 assets we assumed costs for deferred maintenance mainly due to refurbishment of the roof, façade and basement.

Asset ID	ZIP	CITY	ADRESS	CAPEX in EUR
6919	10719	Berlin	Fasanenstr. 59	600,000
6921	10115	Berlin	Elisabethkirchstr. 9	177,000
6922	10437	Berlin	Dunckerstr. 72	560,000
6923	10999	Berlin	Forster Str. 49	750,000
7018	22145	Hamburg	Abrahamstr. 17-37 odd	200,000
7210	22047	Hamburg	Ölmühlenweg 24-32 even	500,000
7343	20359	Hamburg	Taubenstr. 16	100,000
7372	22761	Hamburg	Valparaisostr. 3-7 odd	200,000
7426	10555	Berlin	Gotzkowskystr. 4	100,000
7456	10553	Berlin	Berlichingenstr. 2	160,000
7518	10963	Berlin	Hallesches Ufer 24-28 even; Wilhelmstr. 149, 150	2,000,000
7580	20537	Hamburg	Dobbelersweg 12-16 even	200,000
7592	20535	Hamburg	Smidtstr. 17	250,000
7593	22307	Hamburg	Dieselstr. 58-68 even, 68a	1,000,000
7601	13403	Berlin	Antonienstr. 63	320,000
Total				7,117,000

Tenant Improvements

Under German law, it is frequently the tenant's responsibility to carry out decorative and minor repairs. Upon a change in tenants, however, additional expenses for basic repairs and renovation of the interior of the individual rental units must be incurred, e.g. in the bathrooms of residential units, to facilitate renewed letting. For each of the buildings, based on current market experience and the average condition of the apartments, we have allowed amounts for initial refurbishments and/or on tenant fluctuation ranging from 35 to 300 € per sq m with an overall weighted average of 110 € per sq m for residential accommodation.

For commercial units the following amounts have been allowed:

- Retail units: 30 € per ss m
- Office units: 60 € per sq m
- Other commercial: 20 € per sq m

Non-Recoverable Operating Costs (Vacancy)

Based on an analysis by the German Tenants' Association for apartment housing in Western German locations we have reflected non-recoverable operating costs on vacant space at a flat rate of 16.80 € per sq m p.a. (Eastern German locations incl. Berlin: 12.00 € per sq m p.a). This includes, for example, heating costs for a minimal level of heating, costs for caretaker or security services and electricity and cleaning costs.

Inflation

The DCF method used includes an explicit reflection of inflation forecast at 1.9% in year 1 and 2.0% in the following years. Full allowance for inflation has been made for maintenance and repair costs, management and operating costs and ground rents (Erbbauzinsen). Inflation rates forecasts were provided by CBRE Research, as at November 2018. The sources are Consensus Forecast and ECB.

Discount Rate and Capitalisation Rate

The Capitalisation Rate is derived from the average Net Initial Yield ("NIY") achieved in transactions involving residential properties that were observed by CBRE and reflects the market situation as well as the yield expectations of a potential investor. It includes rental growth assumptions implicitly. The Discount Rate, which explicitly reflects rental growth in the cash flows, is derived from the Capitalisation Rate plus the average rental growth.

The Discount Rate and Capitalisation Rate are adjusted individually for each local market to be valued, in accordance with the following criteria:

- quality of the location
- demand and levels of value in the relevant local real estate market
- the prospects for the local market
- development of rents and prices (yield compression)
- the current letting situation in the property as regards vacancy, over-rented or under-rented status, the quality of the tenancy structure, the remaining lease term(s) and (for commercial leases) the indexation provisions and extension options
- the nature of the asset, its age, size and condition
- additional risk adjustments to take into account uncertainties in the forecasting of future cash flows

The Capitalisation Rate is used to capitalise the net rental income after the cashflow period ("Exit Value"). This net rental income comprises the assumed rental income at that time less the non-recoverable operating costs.

The cash flows and the Exit Value are discounted using the selected Discount Rate, monthly in advance.

The resulting net present values were checked against our analysis of comparable transactions (if available) from the sale price data collected by the relevant local valuation committee ("Gutachterausschuss") and an analysis of the internal lease and sale database of the CBRE Valuation Department. If necessary in the absence of transaction data, asking prices for comparable assets on offer at empirica systeme were also considered. If, in particular instances, results of our DCF calculations were found not to reflect the Fair Value of an individual building, the calculation was adjusted by means of a change in the discount rate and Capitalisation Rate using expert and experienced judgement.

For the subject properties, we have adopted a weighted average Discount Rate of 4.97% and an average Capitalisation Rate of 3.10%.

Market Rent

For the purposes of this valuation, CBRE has estimated market rents at the valuation date for the lettable accommodation and asset units. These are based on an analysis of the local asset market, using data available to CBRE and accessible third-party sources. This includes:

- recent leases and tenancies agreed by Akelius in the years 2017 and 2018
- analysis of the internal rental database of the CBRE Valuation Department
- publications by, and chargeable database queries of, market research institutes and real estate companies

At the date of valuation, the aggregated current annual rental income (gross) was 134,801,030 € p.a. and the aggregated annual market rent (gross) in comparison was 167,696,969 € p.a. The following table shows the breakdown of the different uses in € per sq m:

Type of Use	Current Rent	Market Rent
	in EUR per sq m per Month	
Residential non-subsidised	9.32	10.82
Residential subsidised	7.22	
Retail	13.15	12.21
Office	14.87	13.86
Other	8.24	7.72
	in EUR per unit per Month	
Internal Parking	59.87	59.36
External Parking	46.63	41.51

Market Rental Trends during the Period of Detailed Consideration

During the 10-year period of detailed consideration of the forecast cash flows, explicit modelling of changes in market rents has been included, estimated by CBRE at administrative district (Landkreis/Kreisfreie Stadt) level for all assets. The estimates are mainly based on data from the state statistics offices, BulwienGesa AG's RIWIS database and the Prognos AG Zukunftsatlas. Depending on location, the resulting trends of market rent range between annual increases of 1.50% to 3.30% for year 1 to 5 and 1.25% to 2.20% for year 6 to 10, with a weighted average of 2.32%, adjusted for the quality of situation and condition of the building.

Rent Control and Public Subsidies

A number of the residential units were subject to rent control as at the valuation date. Instead of the rent increase method of the BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) the subsidised residential units are subject to an economic rent (Kostenmiete). We have calculated with a rental growth of 0.5%, based on our experience.

According to the information provided by the Akelius Residential Property AB (publ), 0.6% of the residential units are subject to rent control.

Structural and Turnover Vacancy

As at the valuation date, the portfolio has an average vacancy rate of 8.1% (weighted by area). We are assuming in our valuation that the weighted average structural vacancy rate of the portfolio is 0.4% with a range of 0.0% to 2.0% at asset level.

In addition to the structural vacancy rate we have calculated a turnover vacancy between 1 to 3 months which corresponds to 0.1% to 2.0%, with an average of 0.6%. Together with the structural vacancy the average stabilized vacancy rate of the portfolio is 1.1%.

Purchaser's costs

For the purposes of the valuation and in line with normal practice, no allowance has been made for any personal costs or taxes that would be incurred by the purchaser in the course of the transaction. Mortgages and any other existing charges on the assets have not been taken into consideration in this valuation. Normal costs payable by the purchaser on transfer have been reflected as follows:

Agent's fees 1.0% - 3.0%

Notary's fees 0.3% - 1.1%

The transfer tax as at the date of valuation, 31 December 2018, for each federal state as is shown in the table below.

Federal State	Land Transfer Tax Rate
Bavaria	3.50%
Berlin	6.00%
Hamburg	4.50%
Hesse	6.00%
North Rhine-Westphalia	6.50%
Schleswig-Holstein	6.50%

The net capital value is derived by deducting the purchaser's costs as shown from the calculated gross capital value. It is therefore equivalent to the net proceeds that the vendor would receive on a notional sale, not allowing for any personal costs or taxes to which the vendor would become liable as a result of the sale. The amount of the deduction depends on the investment volume of the asset concerned.

APPENDIX A – SCHEDULE OF PROPERTIES

				Units				Area			Income
Valuation Unit	City	Postal Code	Address	Residential	Commercial	Miscellaneous	Parking	Total	Vacant	Vacancy Rate	Current Annual Rental Income (Gross)
				UNITS	UNITS	UNITS	UNITS	SQ M	SQ M	%	EUR P.A.
6910	Berlin	13086	Börnestr. 2; Lehderstr. 5	15	2	0	0	1,141	184	16.1%	80,871
6911	Berlin	10559	Stendaler Str. 20	26	0	0	0	1,592	143	9.0%	117,558
6912	Berlin	10629	Sybelstr. 30	35	1	0	0	2,139	142	6.6%	208,643
6913	Berlin	10553	Ufnaustr. 2	32	2	0	0	2,144	231	10.8%	222,710
6914	Berlin	10179	Rungestr. 25, 27	69	7	0	3	6,003	606	10.1%	644,655
6915	Berlin	10707	Duisburger Str. 2a	21	2	0	0	2,482	348	14.0%	190,595
6916	Berlin	10967	Planufer 92C	31	3	0	0	2,543	277	10.9%	229,157
6917	Berlin	10247	Gürtelstr. 35	39	3	0	0	3,110	430	13.8%	313,106
6918	Berlin	13055	Wriezener Str. 1	17	2	0	0	1,120	110	9.8%	92,905
6919	Berlin	10719	Fasanenstr. 59	27	0	0	0	2,238	144	6.4%	183,097
6920	Berlin	13349	Barfusstr. 5; Glasgower Str. 33	28	4	1	0	1,888	109	5.7%	204,353
6921	Berlin	10115	Elisabethkirchstr. 9	18	1	0	0	1,061	73	6.9%	139,041
6922	Berlin	10437	Dunckerstr. 72	33	3	0	0	2,261	259	11.5%	268,358
6923	Berlin	10999	Forster Str. 49	19	1	0	0	1,028	300	29.2%	59,508
6924	Berlin	10999	Wiener Str. 31	33	3	0	0	2,388	0	0.0%	230,886
7010	Berlin	13407	Aroser Allee 91-101 odd, 99a, 101a, 107-117 odd, 107a, 109a, 113a; Gotthardstr. 3-9 odd; Grundelwaldweg 14, 16, 20; Romanshorner Weg 21-25 odd, 21a, 23a, 22-26 even, 40-48 even, 50a, 52; Zermatter Str. 9-14	408	0	69	0	19,474	1,375	7.1%	1,894,802
7011	Berlin	13055	Neustrelitzer Str. 1-23 odd, 8-30 even, 36-58 even; Simon-Bolivar-Str. 32-39	392	0	0	28	24,195	575	2.4%	1,906,596
7012	Berlin	14167	Brettnacher Str. 21-29 odd, 23a	107	0	0	0	7,829	652	8.3%	683,504
7013	Berlin	13581	Sedanstr. 4, 4a-e; Straßburger Str. 39, 39a-d	164	0	0	68	12,221	913	7.5%	1,367,290
7016	Hamburg	20359	Augustenpassage 1-19 odd; Beckstr. 8-21; Neuer Pferdemarkt 14, 17, 19; Sternstr. 39	220	6	3	10	13,462	363	2.7%	2,175,550
7018	Hamburg	22145	Abrahamstr. 17-37 odd	88	0	0	88	6,406	489	7.6%	622,809
7019	Berlin	14052	Gotha-Allee 24-28 even; Spandauer Damm 217, 233	271	1	3	55	14,031	347	2.5%	1,578,363
7023	Berlin	14057	Dernburgstr. 15, 19-33 odd, 23a-c, 25a-c, 27a-b, 29a, 31a	199	3	3	52	10,605	675	6.4%	1,300,295
7024	Berlin	10715	Berliner Str. 22, 23	37	3	2	0	2,858	251	8.8%	276,126
7025	Berlin	14193	Cunostr. 59, 59a	17	3	2	17	1,308	110	8.4%	159,986
7026	Berlin	10435	Oderberger Str. 6	31	2	0	0	1,938	0	0.0%	234,630
7028	Munich	80992	Dachauer Str. 184-188 even; Darmstädter Str. 7, 9	149	0	10	120	9,336	531	5.7%	1,487,842
7029	Berlin	12161	Rheingaustr. 17; Wiesbadener Str. 14	16	2	0	0	1,381	128	9.3%	114,904
7030	Berlin	14057	Rönnestr. 8	17	0	0	0	1,597	0	0.0%	164,609
7031	Hamburg	22761	Schützenstr. 39-45 odd	49	5	0	0	3,385	197	5.8%	497,203
7032	Berlin	10557	Lüneburger Str. 13	25	0	0	6	1,182	142	12.0%	170,274
7033	Hamburg	22309	Noldering 33, 35	71	1	3	27	3,514	53	1.5%	465,526
7036	Berlin	10435	Kastanienallee 94	36	3	0	0	3,001	249	8.3%	394,347
7037	Berlin	10557	Spenerstr. 16, 17	28	0	0	11	2,609	187	7.2%	274,078
7038	Berlin	10707	Xantener Str. 15	28	0	0	0	3,372	149	4.4%	354,093
7039	Berlin	10435	Kollwitzstr. 75	19	3	0	0	2,321	0	0.0%	312,050
7041	Berlin	10115	Linienstr. 104	13	0	0	0	720	0	0.0%	86,714
7042	Berlin	10711	Karlsruher Str. 5	15	1	0	0	1,375	178	12.9%	103,096
7044	Berlin	10555	Wikingerufer 5, 5a	36	0	1	0	2,433	170	7.0%	231,178
7046	Berlin	10629	Droysenstr. 7	26	0	1	0	2,576	59	2.3%	312,642
7047	Berlin	10437	Göhrener Str. 13	50	0	0	0	3,024	110	3.6%	349,332
7049	Berlin	10557	Spenerstr. 36-38	104	1	0	39	4,757	338	7.1%	597,931
7050	Berlin	10555	Hansa-Ufer 5	66	0	0	0	3,012	1,021	33.9%	200,668
7051	Berlin	10555	Bachstr. 4, 5	144	1	1	0	6,605	1,123	17.0%	716,438
7052	Hamburg	22117	Kaltenbergen 35-39 odd	42	0	0	18	3,052	221	7.2%	266,727
7053	Hamburg	21031	Harnacking 66 f, g	66	0	3	29	2,493	50	2.0%	332,605
7055	Hamburg	22301	Dorotheenstr. 74-78 even	34	0	0	12	1,851	460	24.9%	185,483
7056	Munich	80689	Gotthardstr. 118	29	0	0	13	1,418	404	28.5%	199,580
7059	Munich	80993	Ehrenbreitsteiner Str. 27	25	0	0	31	1,114	67	6.0%	211,264
7060	Berlin	12161	Büsingstr. 6; Lefèvrestr. 4	20	1	0	0	2,300	0	0.0%	235,360
7061	Berlin	12167	Halskestr. 39	8	2	0	7	953	40	4.2%	88,011
7062	Hamburg	20359	Brigittenstr. 4	11	1	0	0	822	0	0.0%	112,181
7063	Hamburg	22089	Hirschgraben 23	2	0	0	0	63	63	100.0%	0
7064	Hamburg	20255	Heußweg 94; Luttrothstr. 11	19	4	0	0	1,512	74	4.9%	171,415
7065	Hamburg	20255	Lutterothstr. 7, 9	13	1	0	0	908	60	6.6%	105,400
7066	Hamburg	22769	Missundestr. 18, 20	18	0	0	0	1,221	74	6.0%	147,800
7067	Hamburg	22083	Mozartstr. 11, 11a	17	0	0	3	790	74	9.4%	110,022
7068	Hamburg	22605	Parkstr. 2b	1	0	0	2	110	0	0.0%	20,585
7070	Hamburg	22309	Fuhlsbüttler Str. 414; Wagenfeldstr. 15	7	4	0	8	1,020	0	0.0%	141,769
7071	Hamburg	22145	Gerstenwiese 1a-c	7	0	0	14	516	0	0.0%	73,841
7072	Berlin	10587	Eosanderstr. 25; Lohmeyerstr. 12	28	1	0	0	2,457	250	10.2%	247,028
7073	Berlin	12159	Wielandstr. 11	14	0	0	0	1,306	39	3.0%	145,169
7074	Berlin	12161	Fehlerstrasse 10	15	1	0	0	1,284	65	5.1%	127,029
7075	Berlin	12439	Schnellerstr. 67-72, 70a, 71a	60	0	2	0	3,752	504	13.4%	269,971
7076	Hamburg	22301	Opitzstr. 12, 14, 16a-c, 18a-c, 20	83	0	0	11	3,940	647	16.4%	462,367
7077	Berlin	10178	An der Spandauer Brücke 6	12	0	0	6	1,091	0	0.0%	181,495
7078	Berlin	10435	Wolliner Str. 7	14	0	0	0	938	0	0.0%	87,930
7079	Berlin	14057	Dernburgstr. 9	28	0	0	0	3,215	0	0.0%	350,340
7080	Grafingen	85567	Schloßstr. 4-20 even	120	0	0	58	6,607	276	4.2%	832,158
7081	Hamburg	22767	Chemnitzstr. 42, 44; Virchowstr. 77-81 odd	26	1	0	0	1,374	70	5.1%	228,170
7082	Berlin	13187	Brehmestr. 41-45; Gaillardstr. 15, 16, 19	83	5	0	0	5,183	224	4.3%	527,811
7083	Berlin	12207	Prinzenstr. 7, 7a-d; Schillerstr. 23	57	1	0	14	4,543	263	5.8%	416,431
7084	Munich	80333	Theresienstr. 21	11	1	0	2	839	65	7.8%	199,084
7085	Hamburg	22761	Bessemerweg 14	19	0	0	0	1,026	0	0.0%	169,934
7087	Berlin	10115	Borsigstrasse 24, 25	34	0	0	0	1,912	0	0.0%	200,807
7088	Berlin	10115	Pflugstr. 13-22	120	0	0	22	5,396	182	3.4%	740,329
7089	Berlin	10435	Rheinsberger Str. 21-23; Swinemünder Str. 116	42	0	0	0	3,000	68	2.3%	374,134
7090	Berlin	14057	Rönnestr. 14	23	0	0	0	1,868	167	9.0%	174,131
7091	Berlin	10779	Stübbenstr. 2	23	0	0	0	1,854	115	6.2%	187,814
7092	Berlin	12163	Markelstr. 17	29	0	0	0	1,734	53	3.1%	171,931
7093	Berlin	12161	Peschkestr. 16	44	1	0	0	2,805	522	18.6%	260,648
7094	Berlin	10435	Kremmener Strasse 14	15	0	0	0	941	195	20.7%	80,730
7095	Munich	80335	Linprunstr. 3	17	0	0	0	662	92	13.8%	167,379
7096	Munich	81375	Gräfelfinger Str. 121; Würmtalstr. 134	28	4	0	17	1,761	58	3.3%	273,626
7105	Berlin	12163	Hackerstr. 10	16	1	0	1	1,330	0	0.0%	161,066
7106	Norderstedt	22844	Hempberg 17; Schubertring 1-3	18	0	0	30	1,076	138	12.8%	107,474
7107	Hamburg	22041	Ahrensburger Str. 61, 61a-c	28	0	0	13	1,781	0	0.0%	241,895
7109	Berlin	10119	Alte Schönhauser Str. 9; Mulackstr. 3-6; Rückerstr. 1	58	8	1	38	4,764	602	12.6%	826,632
7110	Hamburg	22043	Kielmannseggstr. 30-34 even; Rauchstr. 63	25	0	1	0	2,067	104	5.0%	241,739
7111	Pinneberg	25421	Berliner Str. 94-98 even	24	0	0	23	1,825	77	4.2%	165,196
7112	Schenefeld	22869	Wurmkamp 1	36	0	1	33	2,100	196	9.3%	211,102

				Units				Area			Income
Valuation Unit	City	Postal Code	Address	Residential	Commercial	Miscellaneous	Parking	Total	Vacant	Vacancy Rate	Current Annual Rental Income (Gross)
				UNITS	UNITS	UNITS	UNITS	SQ M	SQ M	%	EUR P.A.
7115	Hamburg	22767	Brunnenhofstr. 5	61	0	0	0	1,978	162	8.2%	318,129
7116	Munich	81673	St.-Veit-Str. 32	13	2	0	4	1,639	86	5.2%	189,130
7118	Berlin	10825	Am Rathaus 2-8 even, 2a-8a even; Badensche Str. 57, 57a, b, 58; Innsbrucker Str. 48, 48a, 49, 49a	161	2	0	12	9,524	312	3.3%	1,029,846
7119	Berlin	10555	Essener Str. 2-6; 3a-5a; Stromstr. 67	105	0	0	10	6,844	622	9.1%	647,543
7120	Berlin	10243	Strausberger Str. 43	10	0	0	0	538	0	0.0%	69,837
7121	Berlin	10249	Löwestr. 13; Mühsamstr. 21, 23	51	0	0	0	3,051	34	1.1%	385,566
7122	Berlin	10243	Gubener Str. 2a-e	40	0	0	0	1,947	0	0.0%	269,990
7123	Berlin	10405	Danziger Str. 81; Diesterwegstr. 1-5 odd	40	3	0	0	3,751	179	4.8%	446,623
7124	Berlin	10627	Pestalozzistr. 51; Windscheidstr. 7, 9, 10, 33-27 odd, 36, 38	189	0	4	40	9,332	376	4.0%	1,133,473
7125	Berlin	13053	Elfriedestr. 2-6 even; Elsastr. 24-28 even; Klarastr. 3-9 odd; Oberseestr. 63-67 odd	147	0	1	22	11,461	365	3.2%	954,376
7126	Berlin	10781	Hohenstaufenstr. 10, 10a	12	2	0	0	1,767	0	0.0%	140,903
7127	Berlin	10823	Eisenacher Str. 59	24	4	1	0	2,203	200	9.1%	169,009
7128	Berlin	10823	Gleditschstr. 71; Grunewaldstr. 11	27	3	0	0	1,956	353	18.0%	113,062
7129	Berlin	10823	Grunewaldstr. 10	8	2	0	0	964	0	0.0%	90,932
7130	Berlin	14057	Witzlebenstr. 37	25	2	0	0	1,767	330	18.6%	169,605
7131	Berlin	10585	Richard-Wagner-Str. 35	16	1	0	0	940	73	7.8%	81,758
7132	Berlin	10585	Richard-Wagner-Str. 40, 42	20	0	0	0	1,251	93	7.5%	120,866
7133	Berlin	10625	Weimarer Str. 36, 37	25	1	0	0	2,635	268	10.2%	222,285
7136	Hamburg	22089	Rückertstr. 13, 15	11	0	0	0	581	0	0.0%	101,381
7138	Hamburg	20099	Lindenstr. 13, 13a	9	1	0	0	792	0	0.0%	111,005
7139	Hamburg	22307	Lorichsstr. 51-61 odd	50	1	0	0	2,071	128	6.2%	299,622
7140	Hamburg	22111	Boberger Str. 2	10	0	0	0	584	0	0.0%	71,819
7143	Hamburg	20257	Methfesselstr. 2	15	0	0	0	958	0	0.0%	152,876
7144	Hamburg	22083	Lachnerstr. 9, 11	29	0	0	0	1,350	60	4.4%	233,403
7145	Hamburg	20357	Marktstr. 127, 127a, 128	15	1	0	0	744	0	0.0%	127,032
7146	Hamburg	22763	Große Brunnenstr. 13	8	1	0	0	724	0	0.0%	109,084
7147	Hamburg	22145	Bargkoppelweg 2	17	0	0	12	922	0	0.0%	105,867
7148	Hamburg	20357	Vereinsstr. 40a, b	35	0	1	0	1,139	0	0.0%	211,175
7149	Hamburg	22765	Eggerstedtstr. 78-86 even	32	0	0	0	1,783	55	3.1%	225,147
7150	Hamburg	22043	Jüthornkamp 5	2	0	0	2	199	0	0.0%	26,294
7152	Hamburg	22083	Bachstr. 127	5	0	0	0	230	88	38.3%	28,199
7155	Hamburg	20255	Eichenstr. 92	15	1	0	0	1,895	328	17.3%	297,111
7156	Hamburg	22299	Lattenkamp 82, 84	28	0	0	0	2,081	39	1.9%	285,022
7157	Hamburg	22765	Holländische Reihe 4	12	2	0	0	1,506	0	0.0%	181,118
7158	Hamburg	20535	Elise-Averdieck-Str. 27, 29	37	0	0	0	1,400	107	7.6%	202,791
7159	Hamburg	22301	Dorotheenstr. 104-108 even	32	4	0	14	2,002	0	0.0%	329,486
7160	Hamburg	20097	Grüner Deich 165-169 odd	33	0	0	14	1,578	192	12.2%	165,021
7161	Hamburg	20097	Friesenstr. 24, 26; Grüner Deich 31	25	0	0	1	1,318	58	4.4%	160,211
7163	Hamburg	22043	Kielmannseggstr. 33b	6	0	0	2	547	60	11.0%	61,005
7164	Berlin	10119	Weinbergsweg 6, 7-13, 8a; Zedenicker Str. 13, 15	162	3	1	0	9,368	381	4.1%	1,566,826
7165	Hamburg	22111	Pagenfelder Str. 20	10	0	0	0	803	0	0.0%	98,242
7166	Hamburg	20099	Rostocker Str. 4	48	2	0	11	1,965	53	2.7%	405,685
7167	Hamburg	20535	Marienthaler Str. 87a, b, 89	25	0	0	0	1,385	0	0.0%	169,192
7168	Berlin	10119	Angermünder Str. 9, 10	14	0	0	0	725	0	0.0%	110,239
7169	Hamburg	22587	Am Klingenberg 22-32 even	29	0	0	9	1,523	206	13.5%	211,986
7170	Hamburg	20099	Lindenstr. 5	10	2	0	4	675	0	0.0%	111,059
7171	Berlin	10247	Bänschstr. 94; Pettenkoferstr. 41	36	0	0	0	2,276	205	9.0%	242,569
7172	Berlin	10965	Monumentenstr. 28	29	4	0	0	2,309	198	8.6%	209,032
7173	Hamburg	20099	Koppel 14, 16; Lange Reihe 21-25 odd	54	5	0	4	4,204	303	7.2%	586,177
7174	Hamburg	22043	Tratzigerstr. 18, 20	16	0	0	4	1,000	0	0.0%	142,341
7175	Berlin	10963	Obentrautstr. 20, 22	20	0	0	5	833	42	5.1%	86,186
7176	Berlin	10247	Dolziger Str. 15; Samariter Str. 17	26	3	1	0	2,562	130	5.1%	349,718
7177	Berlin	10245	Lenbachstr. 7a; Sonntagstr. 8, 9	36	5	0	0	2,863	0	0.0%	369,627
7178	Berlin	10435	Swinemünder Str. 5	12	1	0	0	1,010	88	8.7%	173,876
7179	Hamburg	20537	Ausschläger Weg 5	10	0	0	0	590	57	9.6%	72,427
7180	Hamburg	22297	Alsterdorfer Str. 149-161 odd, 155a	83	0	2	36	4,491	166	3.7%	676,850
7181	Hamburg	22767	Billrothstr. 59	10	0	0	0	522	186	35.6%	49,894
7182	Berlin	10437	Lettestr. 5; Schliemannstr. 14, 14a	35	4	0	0	3,324	154	4.6%	426,207
7183	Berlin	10119	Choriner Str. 67	13	0	0	0	1,185	0	0.0%	113,342
7184	Wedel	22880	Hafenstr. 27	7	0	0	3	352	0	0.0%	45,240
7185	Hamburg	20099	Steindamm 14	8	1	0	0	1,906	0	0.0%	333,980
7186	Hamburg	22111	Horner Landstr. 324	17	0	0	3	927	104	11.2%	119,064
7189	Hamburg	22419	Fibigerstr. 279-291 odd	56	0	0	30	3,606	132	3.7%	367,842
7190	Hamburg	22527	Emmastr. 8, 10; Wieckstr. 32-36 even	22	0	1	9	1,088	247	22.7%	96,947
7191	Berlin	13403	Eichborndamm 96-100 even	70	4	16	0	5,212	933	17.9%	381,651
7192	Berlin	10407	Anton-Saefkow-Str. 28-30 even; Bötzowsstr. 83-89 odd; Eugen-Schönhaar-Str. 12-30 even; John-Schehr-Str. 23-31 odd, 31a; Margarete-Walter-Str. 2-14 even, 5-13 odd	323	1	2	0	18,844	1,107	5.9%	1,999,921
7193	Hamburg	22761	Bahrenfelder Chaussee 42, 44	16	0	0	0	910	57	6.3%	99,549
7194	Hamburg	22083	Beethovenstr. 32-36 even	34	0	1	0	1,802	0	0.0%	304,735
7195	Hamburg	22111	Grosseweg 13-19 odd	26	0	0	0	1,339	166	12.4%	159,267
7196	Hamburg	22111	Horner Rampe 9, 11	24	0	0	1	1,106	164	14.8%	115,728
7197	Norderstedt	22850	Ulzburger Str. 132, 132a, b	13	0	0	13	746	0	0.0%	82,369
7198	Berlin	10967	Schönleinstr. 23	19	2	0	12	1,670	436	26.1%	173,982
7205	Hamburg	22049	Dithmarscherstr. 1, 5, 7, 9a, 11, 13; Krausestr. 77, 79	43	8	0	7	4,187	0	0.0%	493,613
7206	Berlin	10179	Holzmarktstr. 56-65	300	1	1	0	19,567	665	3.4%	1,847,531
7207	Berlin	10249	Hausburgstr. 29	28	0	0	0	1,935	0	0.0%	266,017
7208	Berlin	12435	Karl-Kunger-Str. 17	35	3	0	0	2,302	161	7.0%	247,384
7209	Berlin	12053	Mainzer Str. 6	11	0	0	0	844	40	4.7%	56,397
7210	Hamburg	22047	Ölmühlenweg 24-32 even	10	0	0	0	727	72	9.9%	81,728
7211	Hamburg	22767	Hospitalstr. 30, 32; Schomburgstr. 78	29	0	1	22	2,088	0	0.0%	176,539
7212	Berlin	10115	Habersaathstr. 36a	12	1	0	0	930	0	0.0%	135,017
7213	Berlin	10999	Liegnitzer Str. 37	19	0	0	0	1,135	50	4.4%	130,975
7214	Hamburg	22111	Hasencleverstr. 1B	10	0	0	0	462	103	22.3%	38,695
7215	Hamburg	22767	Schomburgstr. 92	11	0	0	0	553	34	6.2%	88,068
7216	Hamburg	22761	Stresemannstr. 315, 317	20	0	0	0	1,048	0	0.0%	177,448
7217	Hamburg	22767	Virchowstr. 61, 61a	10	3	0	0	715	128	17.9%	63,506
7218	Hamburg	22111	Beim Pachthof 18, 20; Pragenfelder Platz 8, 19	38	2	0	0	1,887	42	2.2%	224,086
7219	Hamburg	20535	Bethesdastr. 25a-c	29	0	0	24	2,424	0	0.0%	271,903
7220	Hamburg	20255	Osterstr. 160	8	2	0	13	718	0	0.0%	157,357
7221	Hamburg	20255	Hellkamp 69; Lutterothstr. 61	15	0	0	0	793	303	38.2%	59,016
7222	Hamburg	20535	Riesserstr. 13	11	0	0	0	682	0	0.0%	87,721
7223	Berlin	12043	Donaustr. 114	24	1	0	0	1,754	109	6.2%	160,542

				Units				Area			Income
Valuation Unit	City	Postal Code	Address	Residential	Commercial	Miscellaneous	Parking	Total	Vacant	Vacancy Rate	Current Annual Rental Income (Gross)
				UNITS	UNITS	UNITS	UNITS	SQ M	SQ M	%	EUR P.A.
7225	Cologne	50858	Ostlandstr. 48-58 even	164	4	2	210	12,695	1,421	11.2%	1,212,858
7226	Cologne	50933	Aachener Str. 306	12	6	1	39	1,862	172	9.2%	190,747
7227	Cologne	50933	Aachener Str. 308	8	3	1	0	1,298	0	0.0%	131,075
7230	Berlin	13055	Freienwalder Str. 2, 3	41	0	0	14	3,045	78	2.5%	319,642
7231	Berlin	10711	Heilbronner Str. 1-5	108	2	0	108	5,643	92	1.6%	669,366
7240	Hamburg	22769	Alsenstr. 21	15	0	0	0	866	24	2.8%	106,976
7241	Berlin	10439	Wichertstr. 8	21	2	0	0	1,367	26	1.9%	168,498
7242	Berlin	10119	Max-Beer-Str. 50	30	0	0	0	1,160	33	2.9%	180,368
7243	Berlin	10245	Neue Bahnhofstr. 31	22	1	0	0	2,145	498	23.2%	179,098
7244	Berlin	10249	Landsberger Allee 88-102 even	168	0	2	28	10,747	495	4.6%	1,087,772
7245	Frankfurt	60322	Fellnerstr. 11	16	0	0	4	1,078	247	22.9%	146,496
7246	Düsseldorf	40211	Düsselthaler Str. 2-8 even	33	5	0	11	2,640	160	6.0%	316,518
7247	Hamburg	22087	Lübecker Str. 110a; Reismühle 1, 5	50	2	0	20	2,660	161	6.1%	415,799
7248	Hamburg	22087	Reismühle 10	15	0	0	10	560	0	0.0%	110,606
7249	Hamburg	22087	Reismühle 14	21	0	0	0	588	35	6.0%	112,100
7250	Hamburg	22087	Ellsenstr. 3	6	0	0	0	403	77	19.0%	30,668
7251	Hamburg	20251	Falkenried 84	8	2	4	0	1,100	110	10.0%	128,175
7252	Berlin	10119	Max-Beer-Str. 9, 11	23	0	0	0	1,406	110	7.8%	148,032
7253	Hamburg	22303	Hanssensweg 11-17 odd; Semperplatz 1-5 odd; Semperstr. 80	95	3	0	10	6,129	58	1.0%	790,090
7254	Hamburg	22307	Schlicksweg 10-24 even	35	0	0	0	2,182	221	10.1%	191,615
7255	Berlin	13347	Hochstädter Str. 10a; Maxstr. 13	34	4	0	0	2,853	0	0.0%	305,218
7256	Berlin	13353	Antwerpener Str. 3	33	3	0	0	2,342	114	4.9%	202,846
7257	Berlin	10115	Habersaathstr. 36c	10	0	0	3	763	0	0.0%	107,210
7258	Berlin	10963	Obentrautstr. 25	12	2	0	0	1,239	264	21.3%	82,245
7259	Hamburg	22143	Rahlstedter Str. 114-118 even, 118a, b	21	0	0	15	1,448	0	0.0%	209,630
7260	Berlin	10243	Kopernikusstr. 4	23	1	0	0	1,509	64	4.2%	204,365
7261	Berlin	10247	Scharnweberstr. 3	29	2	0	0	1,811	87	4.8%	202,038
7273	Berlin	12047	Pannierstr. 30	17	0	0	0	833	95	11.4%	68,160
7274	Düsseldorf	40227	Flügelstr. 2-22 even, 13-19 odd; Solinger Str. 23-29 odd; Sonnenstr. 74	121	0	2	10	7,493	198	2.6%	797,864
7275	Cologne	50823	Simrockstr. 51-53	15	0	0	10	567	0	0.0%	104,390
7276	Hamburg	22081	Pfenningsbusch 19-23 odd; Weizenkamp 12-16 even	33	1	0	0	1,764	141	8.0%	169,695
7277	Berlin	12053	Boddinstr. 65	22	3	0	0	1,697	106	6.2%	211,320
7278	Berlin	12051	Nogatstr. 42	24	0	0	0	1,362	40	2.9%	172,707
7279	Berlin	12049	Okerstr. 35; Schillerpromenade 25	44	5	0	0	2,943	187	6.3%	326,224
7280	Berlin	12055	Karl-Marx-Str. 208	43	2	0	0	2,657	129	4.8%	325,829
7281	Berlin	12049	Allerstr. 7	34	0	0	0	1,978	454	23.0%	149,317
7282	Berlin	10711	Katharinenstr. 27	38	3	0	0	2,793	277	9.9%	292,149
7283	Berlin	10439	Wisbyer Str. 69	34	2	0	0	1,948	333	17.1%	202,233
7284	Hamburg	22767	Schillerstr. 18	4	0	0	0	434	0	0.0%	69,874
7288	Hamburg	22415	Willerstwiete 1-5 odd; 8-12 even	41	0	0	13	2,434	55	2.3%	326,514
7289	Hamburg	22415	Gehlengraben 11a, b, 13a, b	47	1	0	20	2,433	174	7.1%	288,235
7290	Hamburg	22415	Tangstedter Landstr. 102, 104	23	0	0	6	1,108	51	4.6%	127,648
7291	Hamburg	22415	Kielstück 17-25 odd	30	0	3	8	1,383	0	0.0%	181,798
7292	Hamburg	22415	Ahlfeld 2-6 even	14	0	13	15	970	40	4.1%	118,022
7293	Hamburg	22415	Moorreye 33, 35, 39, 41, 46-50 even	40	0	26	7	2,237	86	3.8%	265,018
7294	Hamburg	20459	Eichholz 23-37 odd; Reimarusstr. 2	138	0	1	0	6,074	190	3.1%	1,071,444
7295	Berlin	12157	Altmarkstr. 15, 15a	30	0	0	0	2,011	138	6.9%	191,616
7296	Berlin	14059	Nehringstr. 11	39	1	0	0	2,481	255	10.3%	280,859
7301	Hamburg	20459	Rödingsmarkt 11	11	4	0	0	955	0	0.0%	180,621
7302	Hamburg	22041	Hinschenfelder Str. 47; Holzmühlenstr. 69	15	0	0	0	698	0	0.0%	114,694
7303	Hamburg	22111	Horner Landstr. 417	14	0	0	0	722	0	0.0%	93,007
7304	Berlin	10179	Alte Jakobstr. 75; Neue Roßstr. 19-21	126	13	0	0	8,379	415	5.0%	807,771
7305	Berlin	10247	Rigaer Str. 4	34	3	0	0	2,423	43	1.8%	330,289
7306	Berlin	12055	Lahnstr. 87	24	0	0	0	1,552	227	14.6%	128,363
7307	Hamburg	22041	Hinschenfelder Str. 2-8 even	44	0	0	54	2,978	139	4.7%	394,953
7308	Hamburg	22083	Hufnerstr. 22	40	0	0	24	1,464	0	0.0%	240,536
7309	Berlin	10243	Andreasstr. 20	136	0	1	21	7,685	280	3.6%	1,011,342
7310	Berlin	10243	Str. der Pariser Kommune 18a-f; Wrienzener Karree 1-11	187	10	4	7	13,192	1,660	12.6%	1,343,212
7311	Berlin	10405	Marienburger Str. 30	25	0	0	0	1,710	104	6.1%	204,612
7312	Hamburg	20251	Tarpenbekstr. 71, 73	20	0	0	0	952	0	0.0%	139,792
7314	Hamburg	21029	Bergedorfer Str. 114; Vierlandenstr. 20-24 even	39	0	0	1	2,273	0	0.0%	267,718
7315	Hamburg	22765	Gaußstr. 142, 144a, b, 146	22	0	0	0	1,247	0	0.0%	196,058
7316	Hamburg	20357	Schanzenstr. 72	10	1	0	0	838	0	0.0%	97,071
7318	Berlin	10557	Flemingstr. 5, 5a	33	5	2	0	3,114	82	2.6%	275,481
7319	Berlin	13187	Damerowstr. 60, 60a	37	4	0	0	2,940	117	4.0%	282,079
7320	Berlin	12459	Fritz-Kirsch-Zeile 17	33	0	1	0	1,562	188	12.1%	137,963
7321	Hamburg	22089	Hirschgraben 58	14	0	0	0	1,910	281	14.7%	208,749
7322	Düsseldorf	40476	Weißenburgstr. 75	31	1	0	1	1,849	113	6.1%	186,700
7323	Berlin	10999	Reichenberger Str. 72a	28	2	0	0	2,452	121	5.0%	235,813
7324	Düsseldorf	40227	Kölner Str. 195, 197	20	0	0	0	1,293	128	9.9%	121,506
7329	Düsseldorf	40227	Eisenstr. 80; Stahlwerkstr. 1	15	0	0	0	835	58	7.0%	87,248
7332	Hamburg	22083	Schmalenbecker Str. 12	5	0	0	0	278	56	20.2%	19,947
7333	Berlin	13189	Greta-Garbo-Str. 8-16 even; Neumannstr. 95-98, 98c; Pfarrer-Jungklaus-Str. 8, 10	149	1	0	53	12,582	0	0.0%	1,464,646
7334	Munich	80686	Friedenheimer Str. 41-59 odd, 59a; Ilse-Weber-Str. 17-23 odd; Schrobenhausener Str. 2-24 even; Valpichlerstr. 2-16 even	298	4	33	153	15,714	767	4.9%	2,322,114
7335	Hamburg	22111	Blosweg 17-21 odd	21	0	0	6	943	51	5.4%	106,697
7336	Berlin	13353	Sprengelstr. 33	56	2	1	0	3,708	170	4.6%	370,950
7338	Berlin	13086	Eilveser Str. 8-12 even; Goyastr. 3-11 odd	67	0	0	0	2,714	83	3.1%	353,550
7339	Berlin	10317	Eitelstr. 79, 80; Margaretenstr. 1	25	1	1	2	1,610	0	0.0%	156,301
7340	Hamburg	20537	Wendenstr. 477, 477a, 479, 481a, b, 483	81	0	0	0	4,137	240	5.8%	484,755
7341	Berlin	12487	Johannes-Werner-Str. 1-3, 2a; Sterndamm 103, 105; Vereinsstr. 18	47	1	0	0	3,118	202	6.5%	251,122
7342	Berlin	10827	Ebersstr. 39	35	2	0	0	2,317	143	6.2%	238,855
7343	Hamburg	20359	Taubenstr. 16	11	0	0	0	740	67	9.1%	78,414
7344	Cologne	50677	Hardefuststr. 15-19 odd	23	0	0	10	1,848	331	17.9%	222,185
7345	Berlin	12049	Allerstr. 43	30	3	0	0	2,136	279	13.1%	205,965
7346	Düsseldorf	40210	Charlottenstr. 71; Immermannstr. 46, 48	36	10	0	24	3,431	552	16.1%	382,528
7347	Berlin	10409	Naugarder Str. 36	14	1	0	0	1,481	0	0.0%	147,209
7348	Hamburg	22087	Reismühle 6, 8	24	1	0	5	1,528	276	18.0%	142,239
7349	Hamburg	22305	Bramfelder Str. 44, 46; Lünkenweg 2, 4	54	2	0	0	2,419	66	2.7%	338,646
7350	Hamburg	22089	Roßberg 24, 26; Ruckteschellweg 21c	32	0	0	20	2,093	0	0.0%	296,143
7351	Berlin	10317	Rupprechtstr. 5, 6	20	0	0	0	1,392	132	9.5%	134,184
7352	Hamburg	22529	Grandweg 92, 92a	43	0	0	15	2,333	170	7.3%	364,693
7353	Hamburg	22301	Barmbeker Str. 135; Maria-Louisen-Str. 121-131 odd	52	0	2	47	2,999	65	2.2%	489,921

				Units				Area			Income
Valuation Unit	City	Postal Code	Address	Residential	Commercial	Miscellaneous	Parking	Total	Vacant	Vacancy Rate	Current Annual Rental Income (Gross)
				UNITS	UNITS	UNITS	UNITS	SQ M	SQ M	%	EUR P.A.
7354	Berlin	12059	Elsenstr. 61-63; Hüttenroder Weg 26; Kiehlufer 67-73 odd	95	0	0	11	6,749	431	6.4%	546,354
7355	Berlin	13187	Berliner Str. 122	20	2	0	1	1,869	80	4.3%	186,799
7356	Berlin	12439	Köllnische Str. 53; Rudower Str. 3, 3a	36	2	0	0	2,192	281	12.8%	178,038
7358	Berlin	12053	Briesestr. 7	10	0	0	0	921	0	0.0%	78,955
7359	Berlin	12051	Emser Str. 70	24	0	0	0	1,495	165	11.0%	141,945
7360	Berlin	12049	Selchower Str. 5	21	1	0	0	1,476	37	2.5%	124,494
7361	Berlin	12055	Braunschweiger Str. 47	26	1	0	0	1,694	388	22.9%	166,328
7362	Berlin	12049	Allerstr. 30, 32; Lichtenrader Str. 37, 38	80	0	0	0	4,438	433	9.8%	464,986
7363	Berlin	12049	Okerstr. 40; Weisestr. 34	26	4	0	0	2,027	336	16.6%	149,785
7364	Berlin	12047	Manitiusstr. 15; Pannierstr. 35, 36	56	0	0	0	2,789	230	8.2%	262,429
7365	Berlin	12053	Ilsenhof 12, 14; Jonasstr. 47, 48	57	0	2	0	4,222	1,349	32.0%	237,411
7366	Berlin	12045	Innstr. 2-7; Kleine Innstr. 1, 2, 9, 10; Wildenbruchplatz 8-10	134	1	3	0	9,582	1,028	10.7%	773,112
7367	Berlin	12099	Tempelhofer Damm 140	19	7	0	0	2,746	72	2.6%	302,330
7369	Berlin	10829	Czeminskistr. 7	34	3	0	0	2,519	846	33.6%	113,571
7370	Hamburg	22111	Boberger Str. 13-17 odd; Horner Rampe 12, 14	72	0	0	0	3,530	132	3.7%	422,606
7371	Berlin	10961	Urbanstr. 171a	18	2	0	0	1,355	320	23.6%	104,041
7372	Hamburg	22761	Valparaisostr. 3-7 odd	21	0	1	0	1,306	62	4.7%	208,814
7373	Hamburg	20537	Ebelingplatz 2; Hammer Landstr. 38, 40	35	5	0	30	3,202	268	8.4%	349,440
7374	Hamburg	20259	Schulweg 27	14	0	0	0	808	0	0.0%	105,026
7376	Hamburg	22149	Hüllenkamp 148a, b, 150a-c	30	0	2	25	1,875	0	0.0%	177,333
7377	Berlin	10369	Franz-Jacob-Str. 1, 3	296	9	1	18	18,542	429	2.3%	1,571,934
7378	Hamburg	20359	Hans-Albers-Platz 3	16	4	0	0	1,286	164	12.8%	210,054
7379	Hamburg	20535	Bürgerweide 51, 53	32	1	1	12	1,148	115	10.0%	181,436
7380	Berlin	10369	Rudolf-Seiffert-Str. 54-64 even	207	0	0	0	14,264	391	2.7%	1,183,209
7381	Berlin	10967	Hasenheide 93	25	0	0	0	2,106	0	0.0%	196,731
7382	Berlin	13055	Simon-Bolivar-Str. 51	23	3	2	0	1,693	300	17.7%	124,580
7384	Hamburg	20357	Schäferkampsallee 50	12	2	0	0	947	0	0.0%	123,199
7385	Berlin	10243	Friedrichsberger Str. 3, 4	64	0	0	0	3,532	190	5.4%	485,783
7401	Berlin	10315	Einbecker Str. 101	136	3	0	0	8,193	214	2.6%	721,369
7402	Hamburg	20359	Annenstr. 8	8	0	0	0	493	58	11.7%	60,145
7403	Berlin	13407	Alt-Reinickendorf 49; Lindauer Allee 22, 22a-c	35	3	1	10	2,183	163	7.5%	165,793
7404	Berlin	10999	Reichenberger Str. 153	15	2	0	0	1,312	101	7.7%	129,285
7405	Berlin	10969	Lobeckstr. 65-75	125	1	0	62	7,807	1,655	21.2%	488,796
7407	Berlin	13359	Prinzenallee 70	21	2	0	0	1,552	241	15.5%	134,954
7408	Berlin	10365	Siegfriedstr. 3	19	0	0	0	1,012	126	12.5%	97,209
7409	Munich	80339	Ganghoferstr. 6-10 even	46	1	0	44	3,071	0	0.0%	597,775
7410	Hamburg	22047	Walddörferstr. 242	8	0	0	1	410	0	0.0%	63,985
7411	Berlin	12555	Dornröschenstr. 2; Hirtestr. 17, 18; Mahlsdorfer Str. 16-24 even, 17, 19, 25, 25a; Mittelheide 1-4	104	2	0	0	7,075	464	6.6%	579,299
7412	Berlin	10243	Str. der Pariser Kommune 39	15	2	0	0	1,183	0	0.0%	123,459
7413	Berlin	13353	Föhrer Str. 10	36	8	1	0	3,221	0	0.0%	309,266
7414	Berlin	10439	Schönhauser Allee 108	40	3	1	0	3,334	126	3.8%	462,571
7415	Berlin	12459	Wattstr. 9	21	0	0	0	1,382	60	4.4%	131,929
7416	Berlin	13357	Bastianstr. 20	26	0	0	0	1,691	233	13.8%	181,146
7417	Berlin	14059	Stülpnagelstr. 10, 14	49	6	2	0	4,569	271	5.9%	429,615
7419	Berlin	10829	Cheruskerstr. 5	26	1	0	0	1,855	377	20.3%	134,814
7420	Berlin	12049	Herrfurthstr. 31	39	2	0	0	2,295	63	2.7%	220,634
7421	Berlin	10439	Schönhauser Allee 97	48	5	0	14	3,397	349	10.3%	351,027
7422	Berlin	13359	Soldiner Str. 12	20	1	0	0	1,888	76	4.0%	148,688
7423	Berlin	10317	Eitelstr. 16	25	1	0	0	2,282	58	2.5%	220,323
7424	Berlin	13347	Gerichtstr. 9	10	0	0	0	647	0	0.0%	67,497
7425	Berlin	10555	Gotzkowskystr. 3	15	1	0	0	948	145	15.3%	75,855
7426	Berlin	10555	Gotzkowskystr. 4	28	2	0	0	1,719	167	9.7%	159,484
7427	Berlin	12051	Nogatstr. 25	13	4	0	0	1,407	123	8.8%	125,569
7428	Berlin	10553	Rostocker Str. 43	34	0	0	0	1,778	226	12.7%	170,104
7429	Berlin	13359	Soldiner Str. 88	10	1	0	2	720	0	0.0%	81,075
7430	Berlin	12043	Weichselstr. 7	22	2	1	3	1,420	0	0.0%	176,594
7431	Berlin	10315	Archenholdstr. 1, 3; Einbecker Str. 52	34	1	0	0	2,207	460	20.8%	186,901
7432	Berlin	10365	Bürgerheimstr. 12	22	0	0	0	1,275	153	12.0%	121,806
7433	Berlin	12045	Fuldastr. 52; Sonnenallee 73	26	6	0	0	2,682	185	6.9%	311,618
7434	Berlin	13357	Buttmannstr. 17	37	1	0	0	2,461	61	2.5%	243,090
7435	Berlin	13357	Hochstr. 14, 14a, 15, 15a-c	63	2	1	14	3,751	35	0.9%	391,258
7436	Berlin	12047	Lenaustr. 25	22	2	0	0	1,695	400	23.6%	99,863
7437	Berlin	12055	Niemetzstr. 12	40	0	0	0	2,214	166	7.5%	214,715
7438	Berlin	12055	Niemetzstr. 14, 16	93	0	0	0	4,333	217	5.0%	491,901
7439	Berlin	10999	Reichenberger Str. 52	20	0	0	0	1,241	303	24.4%	69,547
7440	Berlin	10997	Skalitzer Str. 79, 80	25	2	0	0	2,354	0	0.0%	233,432
7441	Berlin	12049	Kienitzer Str. 110	12	2	0	0	1,140	123	10.7%	94,071
7442	Berlin	10829	Leberstr. 23	30	2	0	0	2,133	149	7.0%	190,096
7443	Berlin	13347	Reinickendorfer Str. 118	31	2	0	0	2,262	149	6.6%	169,791
7444	Hamburg	22459	Friedrich-Ebert-Str. 40, 40a, 42, 42a	19	1	0	11	1,305	644	49.3%	59,029
7445	Hamburg	22525	Gutenbergstr. 26, 28; Melanchtonstr. 39	32	0	1	0	1,542	48	3.1%	207,903
7446	Berlin	12555	Mittelheide 5-11 even, 6-36 even, 21-33 odd; Zu Den Sieben Raben 16	157	2	0	6	11,003	287	2.6%	886,598
7447	Berlin	10247	Dolziger Str. 16	24	2	0	0	1,741	39	2.2%	286,129
7449	Berlin	12045	Anzengruberstr. 14, 15; Sonnenallee 114, 116	41	6	0	0	4,186	308	7.4%	349,926
7450	Berlin	10315	Alt-Friedrichsfelde 123, 124	29	1	0	6	1,372	98	7.1%	128,762
7451	Hamburg	22767	Billrothstr. 157	10	0	1	0	558	39	7.0%	56,794
7452	Hamburg	22043	Jenfelder Allee 6, 8	21	0	0	24	859	0	0.0%	110,931
7453	Berlin	13189	Thulestr. 15	48	0	0	0	2,359	281	11.9%	256,909
7454	Berlin	13353	Lynarstr. 2, 2a	47	0	0	8	3,486	0	0.0%	328,650
7456	Berlin	10553	Berlichingenstr. 2	20	0	0	0	1,215	122	10.0%	111,104
7457	Berlin	13407	Brienzer Str. 49; Vierwaldstätter Weg 12, 14	48	0	0	27	3,583	69	1.9%	227,094
7458	Berlin	10367	Josef-Orlopp-Str. 5	15	2	0	9	2,071	164	7.9%	165,852
7459	Berlin	13347	Groninger Str. 37; Seestr. 70	16	7	0	0	1,817	31	1.7%	169,964
7460	Berlin	10553	Sickingenstr. 74	19	2	1	0	1,295	103	8.0%	96,058
7462	Berlin	12555	Puchanstr. 3	19	0	0	3	1,232	0	0.0%	99,617
7463	Berlin	10965	Möckernstr. 91; Yorckstr. 22	14	3	0	0	1,887	546	28.9%	116,419
7464	Berlin	10963	Tempelhofer Ufer 5	31	1	0	0	1,944	22	1.1%	199,591
7466	Berlin	10317	Egmontstr. 4, 4a, b	32	0	0	0	1,700	362	21.3%	152,134
7467	Berlin	13359	Steeger Str. 1a	16	2	0	0	1,144	279	24.4%	72,815
7468	Berlin	10553	Beusselstr. 53	14	2	0	0	699	185	26.5%	45,416
7469	Berlin	12051	Juliusstr. 28	16	1	0	0	986	277	28.1%	89,367
7470	Berlin	12049	Okerstr. 41	29	0	0	0	1,463	105	7.2%	135,216
7471	Berlin	12045	Weichselstr. 12	16	4	0	1	994	176	17.7%	89,917
7472	Berlin	12053	Isarstr. 8	18	0	0	0	1,024	87	8.5%	91,477
7473	Berlin	12347	Bürgerstr. 30	9	0	0	0	676	0	0.0%	57,261

				Units				Area			Income
Valuation Unit	City	Postal Code	Address	Residential	Commercial	Miscellaneous	Parking	Total	Vacant	Vacancy Rate	Current Annual Rental Income (Gross)
				UNITS	UNITS	UNITS	UNITS	SQ M	SQ M	%	EUR P.A.
7474	Berlin	12045	Sonnenallee 99	23	5	0	0	1,896	560	29,6%	153,235
7475	Berlin	10827	Hauptstr. 10; Vorbergstr. 1	49	10	0	0	4,075	2,294	56,3%	199,049
7476	Berlin	13585	Kurstr. 2	11	0	0	0	716	272	38,0%	39,081
7477	Berlin	10557	Gerhardtstr. 2	18	0	0	4	789	0	0,0%	81,300
7478	Berlin	10317	Lückstr. 48; Weitlingstr. 119, 121	28	2	0	0	1,831	753	41,1%	84,904
7479	Berlin	12055	Braunschweiger Str. 83, 85; Karl-Marx-Str. 221	30	3	0	0	2,426	493	20,3%	212,131
7480	Berlin	13585	Lynarstr. 24	11	2	0	0	1,407	395	28,0%	83,857
7482	Berlin	13595	Brüderstr. 22	18	0	0	0	1,188	120	10,1%	76,615
7483	Berlin	14057	Kaiserdamm 21	17	7	0	0	3,139	272	8,7%	273,436
7484	Berlin	12053	Kienitzer Str. 5	13	1	2	0	661	96	14,5%	71,569
7485	Berlin	10829	Naumannstr. 34, 36	32	2	0	0	2,125	240	11,3%	195,500
7486	Berlin	12099	Oberlandstr. 3	42	2	0	0	2,497	493	19,8%	216,863
7487	Berlin	13347	Lindower Str. 12; Reinickendorfer Str. 111	13	7	1	0	2,163	602	27,8%	155,985
7488	Berlin	14057	Dresselstr. 4; Riehlstr. 7	21	4	1	0	1,976	157	8,0%	186,558
7489	Berlin	13359	Soldiner Str. 38	46	2	0	0	2,313	63	2,7%	230,674
7490	Berlin	12053	Thomasstr. 5	10	0	0	5	546	0	0,0%	45,302
7491	Berlin	13357	Bornemannstr. 16; Uferstr. 17	16	4	2	10	2,080	58	2,8%	174,430
7492	Berlin	13347	Utrechter Str. 30	28	2	0	0	1,509	26	1,7%	172,416
7493	Berlin	10961	Waterloo-Ufer 8	8	3	0	0	935	102	10,9%	105,649
7494	Berlin	10999	Erkelenzdamm 11, 13	10	3	0	0	9,435	0	0,0%	2,159,507
7495	Hamburg	22415	Wittekopsweg 5	6	0	0	13	657	244	37,2%	52,142
7497	Hamburg	22083	Adolph-Schönfelder-Str. 7-15 odd	52	0	0	33	3,360	40	1,2%	426,848
7498	Hamburg	20359	Wohlwillstr. 48, 48a	17	2	0	0	1,104	393	35,6%	111,024
7499	Berlin	14057	Soorstr. 59, 59a	24	1	0	0	2,113	96	4,5%	172,620
7501	Berlin	12059	Bouchéstr. 53	27	1	0	0	1,565	309	19,8%	122,957
7502	Berlin	10555	Jagowstr. 15, 16	50	3	0	0	4,685	416	8,9%	388,346
7503	Berlin	12167	Albrechtstr. 93	8	3	0	0	892	273	30,6%	71,233
7504	Berlin	10823	Belziger Str. 64	34	2	2	0	1,874	398	21,2%	199,524
7505	Berlin	12163	Brentanostr. 54-58 even	43	0	1	23	3,190	0	0,0%	351,312
7508	Berlin	10999	Oranienstr. 16	4	3	0	0	522	30	5,7%	117,848
7510	Berlin	10317	Archibaldweg 22; Leopoldstr. 38, 38a	32	3	0	0	2,999	191	6,4%	251,110
7511	Berlin	13357	Bornemannstr. 6	33	0	0	0	2,289	169	7,4%	188,835
7512	Berlin	12459	Deutstr. 30, 30a	18	0	0	0	1,233	298	24,2%	96,122
7513	Berlin	10315	Einbecker Str. 43	30	1	0	0	1,811	394	21,7%	156,595
7514	Berlin	10551	Emdener Str. 45	25	0	0	0	1,660	439	26,5%	109,564
7515	Berlin	12051	Emser Str. 50	19	0	0	0	1,027	55	5,3%	121,978
7516	Berlin	12051	Emser Str. 51, 52	30	0	0	0	1,628	54	3,3%	128,312
7517	Berlin	12047	Friedelstr. 46b	11	1	0	0	717	0	0,0%	72,954
7518	Berlin	10963	Hallesches Ufer 24-28 even; Wilhelmstr. 149, 150	122	8	2	128	7,450	1,447	19,4%	817,161
7519	Berlin	12059	Harzer Str. 33	18	2	0	6	1,352	155	11,5%	114,114
7520	Berlin	12059	Heidelberger Str. 31	58	2	0	0	2,914	1,369	47,0%	140,044
7521	Berlin	10317	Heinrichstr. 1; Margaretenstr. 11	18	2	0	0	1,532	429	28,0%	102,334
7522	Berlin	12347	Jahnstr. 17-25 odd	40	0	2	0	2,432	300	12,3%	165,025
7523	Berlin	10409	Preußstr. 3, 4	16	0	7	0	761	45	5,9%	52,617
7524	Berlin	13347	Ravenéstr. 5	24	0	0	0	1,661	589	35,5%	119,568
7525	Berlin	12157	Rubensstr. 58	13	0	1	0	969	0	0,0%	104,673
7526	Berlin	13355	Rügener Str. 24	17	0	0	9	837	0	0,0%	94,311
7527	Berlin	13403	Schillingstr. 16, 17; Zobeltitzstr. 32	36	2	0	0	2,213	277	12,5%	159,706
7528	Berlin	10247	Schreinerstr. 8	25	1	0	0	1,628	173	10,6%	178,502
7529	Berlin	12059	Stuttgarter Str. 7	15	0	0	0	1,111	105	9,5%	77,755
7530	Berlin	10318	Tannhäuserstr. 1-3; Wallensteinstr. 62-64	52	0	0	0	3,299	437	13,2%	260,859
7531	Berlin	12059	Drübecker Weg 2; Treptower Str. 26-28, 27a	42	0	0	0	2,487	527	21,2%	201,810
7532	Berlin	12049	Weisestr. 18	33	0	0	2	1,846	167	9,1%	165,013
7533	Berlin	12045	Weichselstr. 18-21, 18a; Weserstr. 187, 188	73	3	0	0	5,183	622	12,0%	399,652
7534	Berlin	12045	Wildenbruchstr. 69	22	4	2	0	1,749	522	29,8%	117,969
7535	Hamburg	22089	Hirschgraben 56	10	0	0	0	530	0	0,0%	86,470
7536	Düsseldorf	40215	Helmholtzstr. 14	11	0	0	0	791	182	23,0%	48,508
7538	Hamburg	22049	Augustenburger Ufer 18, 19; Nordschleswiger Str. 2, 4	43	0	0	0	2,320	134	5,8%	308,910
7539	Berlin	10967	Urbanstr. 68-68a	21	2	0	0	1,742	53	3,0%	163,913
7540	Berlin	10967	Fontanepromenade 1-1a	24	2	1	9	1,126	73	6,5%	147,679
7541	Berlin	13595	Jägerstr. 2; Metzer Str. 1	10	3	0	0	1,143	61	5,4%	68,385
7543	Berlin	10407	Conrad-Blenkle-Str. 63	37	1	0	0	2,273	200	8,8%	174,877
7545	Düsseldorf	40233	Höherweg 44; Kettwiger Str. 38-48 even	69	0	0	0	3,195	225	7,0%	330,346
7551	Berlin	10315	Rummelsburger Str. 76-80 even	23	2	0	0	1,387	121	8,7%	119,185
7553	Berlin	10249	Pintschstr. 6, 7	50	0	0	0	2,640	211	8,0%	250,599
7554	Berlin	13086	Pistoriusstr. 130, 130a, 131; Tassostr. 6, 6a, 7, 11-12, 12a	77	0	0	0	3,034	84	2,8%	326,468
7555	Berlin	13349	Türkenstr. 21	34	1	1	0	2,210	62	2,8%	229,306
7556	Berlin	12099	Ringbahnstr. 54, 56	25	3	0	3	2,050	0	0,0%	179,536
7557	Berlin	10713	Hohenzollerndamm 38, 39; Konstanzer Str. 35	20	0	11	0	2,072	552	26,6%	106,439
7558	Berlin	13347	Turiner Str. 46, 48	48	0	0	0	2,958	649	21,9%	242,024
7559	Hamburg	20251	Wendloher Weg 16, 18	18	0	0	0	915	252	27,5%	95,172
7560	Berlin	13086	Bühringstr. 2-12 even	0	84	0	141	14,644	3,167	21,6%	1,052,844
7561	Hamburg	22527	Spannskamp 20a-c	20	0	0	12	1,526	151	9,9%	135,063
7563	Hamburg	22769	Kieler Str. 62	11	1	0	0	1,138	215	18,9%	98,706
7566	Hamburg	22089	Hasselbrookstr. 117, 119	18	0	1	0	1,208	69	5,7%	107,826
7567	Hamburg	20095	Burchardstr. 16-20 even, 18a; Mohlenhofstr. 2-8; Steinstr. 21	141	13	0	37	7,825	695	8,9%	1,080,611
7568	Berlin	12055	Braunschweiger Str. 67	15	1	0	0	1,003	77	7,7%	85,805
7569	Berlin	10963	Obentrautstr. 54	20	1	0	0	1,583	41	2,6%	140,533
7572	Hamburg	22299	Alsterdorfer Str. 123-127 odd; Lattenkamp 94-98 even	73	0	0	0	5,625	172	3,1%	639,229
7574	Berlin	13189	Neumannstr. 98 A	11	0	0	0	1,002	78	7,8%	164,364
7576	Berlin	13187	Brehmestr. 59	16	1	0	0	1,106	237	21,4%	87,748
7577	Berlin	12049	Hermannstr. 47	28	2	0	0	1,911	152	7,9%	113,368
7578	Berlin	10439	Kuglerstr. 12	15	2	0	0	1,258	74	5,9%	130,903
7579	Berlin	10999	Forster Str. 52	28	3	0	0	2,455	118	4,8%	164,387
7580	Hamburg	20537	Dobbelersweg 12-16 even	24	0	1	0	1,418	76	5,4%	146,937
7581	Berlin	10999	Reichenberger Str. 114	40	10	1	0	4,651	599	12,9%	120,052
7582	Berlin	12059	Sonnenallee 206	12	2	0	0	1,150	275	23,9%	88,839
7583	Berlin	12347	Jahnstr. 60	18	0	0	0	1,008	155	15,3%	65,361
7584	Berlin	13347	Amsterdamer Str. 18; Turiner Str. 41	40	2	0	0	2,761	200	7,2%	208,948
7585	Berlin	10559	Alt-Moabit 113	24	1	0	7	1,182	96	8,1%	83,312
7586	Berlin	12347	Bürgerstr. 68	8	0	0	0	573	295	51,4%	17,424
7587	Berlin	10997	Heckmannufer 3, 3a	37	0	0	0	2,199	127	5,8%	204,069
7588	Berlin	10317	Eitelstr. 78	14	0	0	0	862	50	5,8%	42,592
7589	Berlin	13405	General-Woyna-Str. 65, 66; Scharnweber Str. 55, 55a	39	4	0	19	2,953	280	9,5%	264,713

				Units				Area			Income
Valuation Unit	City	Postal Code	Address	Residential	Commercial	Miscellaneous	Parking	Total	Vacant	Vacancy Rate	Current Annual Rental Income (Gross)
				UNITS	UNITS	UNITS	UNITS	SQ M	SQ M	%	EUR P.A.
7590	Berlin	12055	Braunschweiger Str. 46, 48	23	1	0	0	1,648	676	41.0%	62,927
7591	Berlin	12051	Bendastr. 1, 2; Silbersteinstr. 37	29	1	0	0	1,745	603	34.6%	76,057
7592	Hamburg	20535	Smidtstr. 17	14	0	1	0	709	0	0.0%	98,118
7593	Hamburg	22307	Dieselstr. 58-68 even, 68a	57	0	1	0	2,490	43	1.7%	324,412
7594	Berlin	13353	Antwerpener Str. 6	15	3	0	0	1,074	552	51.4%	30,580
7595	Berlin	10439	Wichertstr. 54	34	1	0	0	2,189	109	5.0%	186,182
7596	Berlin	12053	Jonasstr. 21	23	2	1	0	1,687	572	33.9%	57,462
7599	Berlin	12051	Emser Str. 55	19	0	0	5	1,186	152	12.8%	89,148
7600	Berlin	12051	Hermannstr. 145	20	2	1	8	1,066	387	36.3%	75,755
7601	Berlin	13403	Antonienstr. 63	12	1	0	7	620	54	8.7%	47,274
7602	Berlin	10965	Kreuzbergstr. 46, 46a, b	35	0	0	0	1,635	103	6.3%	126,602
7603	Berlin	13347	Schererstr. 5	35	3	0	0	2,075	85	4.1%	161,370
7606	Berlin	13187	Brehmestr. 60; Rettigweg 2	21	1	0	0	1,497	39	2.6%	123,598
7607	Berlin	13403	Auguste-Viktoria-Allee 39	9	0	0	8	690	152	22.0%	59,516
7609	Berlin	10999	Dresdener Str. 23	11	1	0	0	612	47	7.7%	80,373
7610	Berlin	13189	Granitzstr. 2	12	0	0	0	792	66	8.3%	63,151
7611	Berlin	12099	Alt-Tempelhof 2	16	0	0	7	788	0	0.0%	67,564
7613	Berlin	10999	Lausitzer Str. 8	26	2	0	0	2,350	45	1.9%	163,698
7615	Berlin	10997	Waldemarstr. 109	11	2	0	0	760	72	9.5%	56,993
7616	Berlin	10961	Blücherstr. 40	35	5	0	0	2,781	193	6.9%	184,560
7617	Hamburg	20253	Wrangelstr. 103-107 odd, 105a, b	74	1	1	0	3,483	211	6.1%	253,775
7618	Berlin	12055	Kirchhofstr. 43	28	0	0	0	1,443	122	8.5%	96,425
7619	Berlin	10997	Manteuffelstr. 106, 107; Muskauer Str. 16	41	1	0	0	2,025	1,095	54.1%	54,663
7620	Berlin	13353	Genter Str. 11	23	0	0	0	1,380	228	16.5%	85,118
7621	Berlin	13351	Lüderitzstr. 56, 56a	33	0	0	10	1,934	214	11.1%	126,616
7622	Berlin	13355	Hussitenstr. 6	14	0	0	0	711	61	8.6%	49,292
7623	Hamburg	22767	Bleicherstr. 26	37	1	9	16	1,221	200	16.4%	149,328
7624	Berlin	13359	Wriezener Str. 30	25	0	1	0	1,491	379	25.4%	80,610
7626	Berlin	10961	Blücherstr. 17	10	3	0	0	996	239	24.0%	60,455
7627	Berlin	13349	Türkenstr. 17	27	1	0	0	1,861	245	13.2%	88,365
7628	Berlin	10999	Oranienstr. 38	27	3	0	0	1,735	220	12.7%	116,671
7629	Berlin	10961	Mittenwalder Str. 1	15	1	0	0	934	0	0.0%	78,405
7630	Munich	80634	Richelstr. 8	12	2	0	0	790	163	20.7%	87,523
7632	Berlin	13357	Bellermannstr. 71	24	0	0	16	1,276	0	0.0%	96,728
7633	Berlin	10997	Wrangelstr. 92, 93	32	7	1	0	1,910	129	6.7%	181,094
7634	Hamburg	22525	Tigerstr. 13	10	0	0	2	374	74	19.8%	34,736
7635	Berlin	10553	Beusselstr. 48	37	2	0	0	1,896	84	4.4%	149,832
7637	Hamburg	22083	Schmalenbecker Str. 16	8	0	0	0	445	168	37.8%	29,406
7638	Hamburg	20535	Marienthaler Str. 148; Caspar-Voght-Str. 85	28	2	0	0	1,839	416	22.6%	156,276
TOTAL / AVERAGE				19,456	777	317	3,158	1,280,818	103,622	8.1%	134,801,030

APPENDIX B – PORTFOLIO BREAKDOWN

The table below shows the breakdown of the residential part of the portfolio:

City	Federal State	Residential						
		Units		Area	Vacancy	Current Annual Rental Income (Gross)		Market Rent
		Total in EUR	% of Number	in sq m	% of Area	Total in EUR	EUR per sq m per month	EUR per sq m per month
Berlin	Berlin	13,792	70.9%	866,184	7.6%	82,505,837	8.59	10.06
Hamburg	Hamburg	4,244	21.8%	235,848	6.0%	29,831,771	11.21	12.67
Munich	Bavaria	628	3.2%	34,557	6.5%	5,317,579	13.71	16.65
Düsseldorf	North Rhine-Westphalia	336	1.7%	20,149	5.2%	2,099,456	9.16	10.77
Cologne	North Rhine-Westphalia	222	1.1%	16,882	10.9%	1,675,988	9.29	10.60
Grafing	Bavaria	120	0.6%	6,607	4.2%	811,063	10.67	13.50
Schenefeld	Schleswig-Holstein	36	0.2%	2,100	9.3%	193,208	8.46	11.00
Pinneberg	Schleswig-Holstein	24	0.1%	1,825	4.2%	159,187	7.59	10.00
Norderstedt	Schleswig-Holstein	31	0.2%	1,822	7.6%	176,376	8.73	10.70
Frankfurt	Hesse	16	0.1%	1,078	22.9%	141,816	14.23	15.00
Wedel	Schleswig-Holstein	7	0.0%	352	0.0%	43,371	10.27	12.00
Total		**19,456**	**100.0%**	**1,187,405**	**7.2%**	**122,955,650**	**9.30**	**10.82**

The following table shows the breakdown of Fair Value by city:

City	Federal State	Fair Value			Multiplier on Current Rent	NIY on Current Rent
		Total in EUR	in % of Total	in EUR per sq m		
Berlin	Berlin	2,870,980,000	70.3%	3,043	31.5	2.5%
Hamburg	Hamburg	890,230,000	21.8%	3,596	27.6	3.0%
Munich	Bavaria	172,170,000	4.2%	4,738	30.0	2.9%
Düsseldorf	North Rhine-Westphalia	59,010,000	1.4%	2,741	26.0	3.0%
Cologne	North Rhine-Westphalia	51,820,000	1.3%	2,836	27.8	2.8%
Grafing	Bavaria	21,100,000	0.5%	3,193	25.4	3.3%
Schenefeld	Schleswig-Holstein	4,970,000	0.1%	2,367	23.5	3.2%
Pinneberg	Schleswig-Holstein	3,870,000	0.1%	2,121	23.4	3.3%
Norderstedt	Schleswig-Holstein	4,480,000	0.1%	2,459	23.6	3.2%
Frankfurt am Main	Hesse	5,150,000	0.1%	4,779	35.2	2.3%
Wedel	Schleswig-Holstein	1,000,000	0.0%	2,841	22.1	3.6%
Total		**4,084,780,000**	**100.0%**	**3,189**	**30.3**	**2.6%**

VALUATION REPORT

CBRE GmbH

Hausvogteiplatz 10
10117 Berlin
Germany

Switchboard +49 (0) 30 726145 - 0

Fax + 49 (0) 30 726145 - 100

Report Date	16 September 2019
Addressees	Akelius Residential Property AB (publ) P.O. Box 104, Svärdvägen 3A SE-182 12 Danderyd Sweden (hereinafter referred to as "Akelius" or the "Company") Swedbank AB (publ) Regeringsgatan 13 105 34 Stockholm Sweden (in their capacity as Global Coordinator) and Deutsche Bank Aktiengesellschaft Taunusanlage 12 60325 Frankfurt am Main Germany (in their capacity as Global Coordinator)
The Properties	11 properties comprised of 204 residential units, 11 commercial units and 39 miscellaneous rental units (internal and external parking units, antennas). The properties are held in the companies A.R.N. 2 GmbH, A.R.O. 17 GmbH; A.R.O. 18 GmbH, A.R.O. 35 GmbH, A.R.O. 54 GmbH and A.R.O. 55 GmbH, which are 100% owned by Akelius Residential Property AB (publ).
Property Description	Residential and Commercial
Ownership Purpose	Investment

Instruction

To value the unencumbered freehold-equivalent interests in the Properties on the basis of Fair Value as at the Valuation date in accordance with the terms of engagement entered into between CBRE and the Addressees dated 29 July 2019.

Valuation Date

1st August 2019

With reference to RICS Global Valuation Practice Statement 3 2.2 (f) 2, in issuing this valuation report as at the report date stated above we note the following:

- The Senate of Berlin (the federal state in which 10 of the properties are located) proposed on 16th June 2019 an edict to freeze rents under existing and new leases on existing apartments (excluding subsidised or new apartments) for 5 years. This has not yet passed into law, and it has been questioned whether such a freeze lies within the competence of individual federal states or is reserved to the federal government. While as at the report date we have not observed any reduction in pricing, investors are being more cautious and we are aware of transactions currently on hold.

Capacity of Valuer

External Valuer, as defined in the RICS Valuation – Global Standards 2017.

Purpose

The Valuation has been prepared for a Regulated Purpose as defined in the RICS Valuation – Global Standards 2017 ("Red Book"). We understand that our valuation report (the "Valuation Report") is required for inclusion in a Prospectus (the "Prospectus") which is to be published by Akelius Residential Property AB (publ) pursuant to a Public Offering of Class D ordinary shares by Akelius Residential Property AB (publ) on the Nasdaq First North Growth Market (Stockholm) as a result of which shares of Akelius Residential Property AB (publ) will be admitted to and traded on the Nasdaq First North Growth Market (Stockholm).

The effective date of valuation is 1st August 2019.

In accordance with RICS Valuation – Global Standards 2017 which incorporate the International Valuation Standards ("Red Book") we have made certain disclosures in connection with this valuation instruction and our relationship with Akelius.

Fair Value

€ 38,670,000

(THIRTY-EIGHT MILLION SIX HUNDRED AND SEVENTY THOUSAND EUROS) exclusive of VAT.

We confirm that the "Fair Value" reported above, for the purpose of financial reporting under International Financial Reporting Standards is effectively the same as "Market Value".

Our opinion of Fair Value is based upon the Scope of Work and Valuation Assumptions attached, and has been primarily derived using comparable recent market transactions on arm's length terms.

We have valued the Properties individually and no account has been taken of any discount or premium that may be negotiated in the market if all or part of the portfolio was to be marketed simultaneously, either in lots or as a whole.

For the avoidance of doubt, we have valued the Properties as real estate and the values reported herein represent 100% of the Fair Values of the assets. No account

has been taken in reporting these Fair Values of the extent of the Company's interests in the companies holding the subject Properties.

There are no negative values to report.

The properties are held as freehold-equivalent with no leasehold properties.

Report Format

The Appendix of this valuation report contains the Schedule of Properties and further property details including assumptions.

Compliance with Valuation Standards

The valuation has been prepared in accordance with the RICS Valuation – Global Standards 2017 which incorporate the International Valuation Standards ("the Red Book").

The valuations are compliant with the International Valuation Standards, and are in accordance with paragraphs 128 to 130 of the ESMA update of the Committee of European Securities Regulators' (CESR) recommendations for the consistent implication of the European Commission Regulation (EC) no. 809/2004 implementing the Prospectus Directive (as now applicable to the Prospectus Regulation) and the Nasdaq First North Growth Market (Stockholm) Stock Exchange requirements.

We confirm that we have sufficient current local and national knowledge of the particular property market involved, and have the skills and understanding to undertake the Valuation competently.

Where the knowledge and skill requirements of the Red Book have been met in aggregate by more than one valuer within CBRE, we confirm that a list of those valuers has been retained within the working papers, together with confirmation that each named valuer complies with the requirements of the Red Book.

This Valuation is a professional opinion and is expressly not intended to serve as a warranty, assurance or guarantee of any particular value of the subject property. Other valuers may reach different conclusions as to the value of the subject property. This Valuation is for the sole purpose of providing the intended user with the valuer's independent professional opinion of the value of the subject property as at the Valuation date.

Assumptions

We have made various assumptions as to tenure, letting, town planning, and the condition and repair of buildings and sites – including ground and groundwater contamination – as set out below.

If any of the information or assumptions on which the valuation is based are subsequently found to be incorrect, the valuation figures should be reconsidered.

Variation from Standard Assumptions

None

Valuation Methodology

The determination of the Fair Value of the individual assets has been carried out using the internationally recognised Discounted Cash Flow (DCF) method. This method, which is based on dynamic investment calculations, allows valuation parameters to be reflected explicitly and, therefore, provides a transparent arithmetical determination of Fair Value. In the DCF method, the future income and expenditure flows associated with the subject asset are explicitly forecasted over a 10-year period of detailed consideration, assuming a letting scenario which is not taking into account any potential privatisations of individual apartments. The cash flows calculated for the period of detailed consideration are discounted, monthly in advance, to the date of valuation, allowing the effect on the current Fair Value of the receipts and payments at varying dates during the 10-year period to be properly reflected.

The discount rate chosen reflects not only the market situation, location, condition and letting situation of the asset and the yield expectations of a potential investor but also the level of security of the forecast future cash flows. As the discounting process means that the effect of future cash flows reduces in importance while at the same time the uncertainty of forecasting tends to increase over time, it is usual in real estate investment considerations for the sustainable net rental income after a ten-year time horizon (the period of detailed consideration) to be capitalised, using a growth-implicit yield, and then discounted to the date of valuation.

The assumptions adopted in the valuation model reflect the average estimates that would be made at the respective date of valuation by investors active in the market. The result of the DCF method is, therefore, the price that a relevant investor in the market would be prepared to pay for the asset at the respective date of valuation, in order to achieve a return from the proposed investment that is in line with present asset market expectations.

ESMA 130 (vi)

ESMA paragraph 130 (vi) requires us to comment on any differences between the valuation figure in this Valuation Report and the valuation figure included in Akelius's latest published annual accounts, which were as at 31 December 2018. The subject assets have not been part of the company's stock as at 31 December 2018. So, a comparison is not possible.

Market Conditions

The values stated in this report represent our objective opinion of Fair Value in accordance with the definition set out above as of the date of valuation. Amongst other things, this assumes that the properties had been properly marketed and that exchange of contracts took place on this date.

Valuer

The Properties have been valued and inspected by valuers who are qualified for the purpose of the Valuation in accordance with the Red Book.

Independence

The total fees, including the fee for this assignment, earned by CBRE GmbH (or other companies forming part of the same group of companies) from Akelius (or other companies forming part of the same group of companies) is less than 5.0% of the total German revenues. It is not anticipated that this situation will vary in the financial year to end 31 December 2019.

We confirm that we do not have material interest in Akelius Residential Property AB (publ) or other companies forming part of the same group of companies or the properties.

Conflicts of Interest

We hereby confirm that we have no existing potential conflict of interest in providing the valuation report, either with the Company or with the properties.

Furthermore, we confirm that we will not benefit (other than from receipt of the valuation fee) from this valuation instruction.

Disclosure

In accordance with the Red Book we make the following disclosures:

The principal signatory of this report has not continuously been the signatory of valuations for the same addressee and valuation purpose as this report. CBRE GmbH has continuously been carrying out valuation instructions for Akelius Residential Property AB (publ)since 2005.

CBRE GmbH has carried out Valuation services only on behalf of Akelius Residential Property AB (publ) for between 10 and 14 years.

Responsibility

We are responsible for this Valuation Report and accept responsibility for the information contained in this Valuation Report and confirm that to the best of our knowledge (having taken all reasonable care to ensure that such is the case), the information contained in this Valuation Report is in accordance with the facts and contains no omissions likely to affect its import. This Valuation Report complies with the Nasdaq First North Growth Market (Stockholm) stock exchange prospectus rules and Paragraphs 128 to 130 of the ESMA update of CESR'S recommendations for the consistent implementation the European Commission Regulation (EC) No. 809/2004 implementing the Prospectus Directive (as now applicable to the Prospectus Regulation.

Save for any responsibility arising under the above to any person as and to the extent there provided, to the fullest extent permitted by law we do not assume any responsibility and will not accept any liability to any other person for any loss suffered by any such other person as a result of, arising out of, or in accordance with this Valuation Report or our statement, required by and given solely for the purposes of complying with the Prospectus Regulation ((EU) 2017/1129) effective from 21 July 2019.

Reliance

This report is for the use only of the parties to whom it is addressed for the specific purpose set out herein and no responsibility is accepted to any third party for the whole or any part of its contents, except as set out in "Responsibility" above.

No reliance may be placed upon the content of this Valuation Report by any party for any purposes other than in connection with the Purpose of Valuation (as set out above)

Assignment of Rights

The Addressees of the Valuation Report are not entitled to assign its rights - either in whole or in part - to third parties.

Publication

Neither the whole nor any part of our report nor any references thereto may be included in any published document, circular or statement nor published in any way without our prior written approval of the form and context in which it will appear.

Before this Valuation Report, or any part thereof, is disclosed orally or otherwise to a third party, CBRE's written approval of the form and context of such publication or disclosure must first be obtained. Such publication or disclosure will not be permitted unless where relevant it incorporates the Assumptions referred to herein. For the avoidance of doubt, such approval is required whether or not CBRE is referred to by name and whether or not the contents of our Valuation Report are combined with others.

Yours faithfully



ppa. Michael Schlatterer
MRICS
RICS Registered Valuer
Senior Director
For and on behalf of
CBRE

T: +49 30 726145 156
E: michael.schlatterer@cbre.com

Yours faithfully



ppa. Sandro Höselbarth

Managing Director
For and on behalf of
CBRE

T: +49 30 726145 162
E: sandro.hoeselbarth@cbre.com

CBRE Germany
CBRE GmbH
Hausvogteiplatz 10
10117 Berlin

Report Version:
Stock Exchange Condensed Report

SOURCES OF INFORMATION AND SCOPE OF WORKS

Sources of Information

We have carried out our work based upon information supplied to us by the company or third parties instructed by the company, which we have assumed to be correct and comprehensive.

We have been provided with

- Tenant schedule as at 1st July 2019
- Photographs of the properties (external and internal residential)
- Land register extracts
- Information regarding contamination, public easement

The Portfolio

The acquired assets are located in Berlin and Hamburg and consist of 204 residential units, 11 commercial units and 39 miscellaneous rented units (internal and external parking units, antennas) with a total lettable area of 13,993 sq m.

The following table shows the breakdown by location.

City	Residential Units	Commercial Units	Other Units	Area	Vacancy
				in sq m	% of Area
Berlin	193	11	39	13,260	7.1%
Hamburg	11	0	0	650	0.0%

The vacancy rate at portfolio level weighted by area is 6.8%.

The residential vacancy rate at portfolio level weighted by area is 5.5%.

Inspection

CBRE has inspected every asset in the course of the current valuation instruction.

Areas

We have not measured the assets but have relied upon the floor areas provided. We have not checked these on site.

Unless advised specifically to the contrary, we have made the assumption that the floor areas supplied to us have been calculated mainly in accordance with II. *"Berechnungsverordnung"*. All areas quoted in this Valuation Report are approximate.

Currency

The currency used in the Valuation Report is Euro.

Environmental Matters

We have not undertaken, nor are we aware of the content of, any environmental audit or other environmental investigation or soil survey which may have been carried out on the Properties and which may draw attention to any contamination or the possibility of any such contamination.

We have not carried out any investigations into the past or present uses of the Properties, nor of any neighbouring land, in order to establish whether there is any potential for contamination and have therefore assumed that none exists.

Structural Investigations	We have not carried out building surveys, tested services, made independent site investigations, inspected woodwork, exposed parts of the structure which were covered, unexposed or inaccessible, nor arranged for any investigations to be carried out to determine whether or not any deleterious or hazardous materials or techniques have been used, or are present, in any part of the assets. We are unable, therefore, to give any assurance that the assets are free from defect.
Services and Amenities	We understand that all main services including water, drainage, electricity and telephone are available to the property. None of the services have been tested by us.
Town Planning	We have not undertaken planning enquiries.
Legal Requirements / Authorisation for the Existence and Use of the Subject Assets	No investigations of the compliance of the individual subject assets with legal requirements (including (permanent) planning consent, building permit, acceptance, restrictions, building-, fire-, health- and safety regulations etc.) or with any existing private-law provisions or agreements relating to the existence and use of the site and building have been carried out.
Titles, Tenures and Lettings	Details of title/tenure under which the Properties are held and of lettings to which they are subject are as supplied to us. We have not generally examined nor had access to all the deeds, leases or other documents relating thereto. Where information from deeds, leases or other documents is recorded in this report, it represents our understanding of the relevant documents. We should emphasise, however, that the interpretation of the documents of title including relevant deeds, leases and planning consents is the responsibility of your legal adviser. We have not conducted credit enquiries on the financial status of any tenants. We have, however, reflected our general understanding of purchasers' likely perceptions of the financial status of tenants. In the absence of information to the contrary, we have assumed that there are no significant rent arrears.

VALUATION ASSUMPTIONS

Introduction

Assumptions are facts, conditions or situations affecting the subject of, or approach to, a valuation that it has been agreed need not be verified by the valuer as part of the valuation process. Assumptions are made when it is reasonable for the valuer to accept that something is true without the need for specific investigation.

The company has confirmed, and we confirm that our Assumptions are correct as far as the company and we, respectively, are aware. In the event that any of these Assumptions prove to be incorrect then our valuations should be reviewed. The principal Assumptions which we have made are stated within this Valuation Report.

For the avoidance of doubt, the Assumptions made do not affect compliance with the approach to Fair Value under the Red Book.

Capital Values

The assets were valued to "Fair Value" in accordance with IAS 40 regarding IFRS 13.9 of the Inter-national Financial Reporting Standards (IFRS) published by the International Accounting Standards Board (IASB), which is defined as:

"Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date."

"Fair Value", for the purpose of financial reporting under International Financial Reporting Standards is effectively the same as "Market Value", which is defined as:

"The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion".

We would like to expressly draw your attention to the fact that, in the case of valuations where CBRE does not carry out an inspection, individual property and location characteristics are generally not assessed to the same degree as in the case of a full inspection. The assumptions concerning the factors which affect value - specifically the location, the site and the building quality i.e. the general condition - may, therefore, deviate from the actual characteristics and consequently result in a deviational Value.

The valuation represents the figure that would appear in a hypothetical contract of sale at the valuation date. No adjustment has been made to this figure for any expenses of acquisition or realisation - nor for taxation which might arise in the event of a disposal.

No account has been taken of any inter-company leases or arrangements, nor of any mortgages, debentures or other charge.

No account has been taken of the availability or otherwise of capital based Government or European Community grants.

Taxes, Contributions, Charges

We have assumed that all public taxes, contributions, charges etc. which could have an effect on value will have been levied and, as far as they are due, paid as at the date of valuation.

Our valuations reflect purchasers' statutory and other normal acquisition costs.

VAT

Generally, in Germany residential tenants do not pay VAT to the landlord. As a result, the input tax on the costs associated with the turnover, such as capital expenditure, non-transferable ancillary costs, management costs and letting fees cannot be deducted. These costs have therefore been reflected as gross costs for the purposes of this valuation. In doing so, the current VAT rate of 19% has been adopted.

Current annual rental income (gross)

The current gross rental income represents the rent paid for the units let on contractual agreements as at the date of rent roll (1st July 2019), before deducting non-recoverable operating costs and VAT, multiplied by 12. Rent-free periods have been taken into account.

Annual market rent (gross)

The (monthly) market rent of all units as at the date of rent roll (1st July 2019; irrespective of any vacancy) multiplied by 12.

Constituents of the Subject Assets

Fixtures in the subject assets, such as passenger and goods lifts, other conveyor installations, central heating installations and other technical installations have been regarded as integral parts of the subject asset and are included within our valuation. Tenant's fixtures and fittings that would normally be the asset of the tenant have not been reflected in our valuation.

Environmental Matters

Since no information to the contrary has been brought to our attention, we have assumed that the subject properties are not contaminated and that no contaminative or potentially contaminative use is, or has ever been, carried out at the properties. Since no information to the contrary has been brought to our attention, we are not aware of any environmental audit or other environmental investigations or soil surveys which may have been carried out on the properties and which may draw attention to any contamination or the possibility of any such contamination.

As we had not been specifically instructed, we have not undertaken any investigation into the past or present uses of either the properties or any adjoining or nearby land, to establish whether there is any potential for contamination from these uses and assume that none exists.

Should it, however, be subsequently established that such contamination exists at the properties or on any adjoining land or that any premises have been or are being put to contaminative use, this may have a detrimental effect on the value reported.

High voltage electrical supply equipment may exist within, or in close proximity of, the properties. Advisory groups have advised that there may be a risk, in specified circumstances, to the health of certain categories of people. Public perception may, therefore, affect marketability and future value of the properties. Our Valuation reflects our current understanding of the market and we have not made a discount to reflect the presence of this equipment.

Repair and Condition

In the absence of any information to the contrary, we have assumed that:

[a] there are no abnormal ground conditions, nor archaeological remains, present which might adversely affect the current or future occupation, development or value of the properties;

[b] the properties are free from rot, infestation, structural or latent defect;

[c] no currently known deleterious or hazardous materials or suspect techniques have been used in the construction of, or subsequent alterations or additions to, the properties; and

[d] the services, and any associated controls or software, are in working order and free from defect.

We have otherwise had regard to the age and apparent general condition of the properties. Comments made in the property details do not purport to express an opinion about, or advise upon, the condition of uninspected parts and should not be taken as making an implied representation or statement about such parts.

Title, Tenure, Lettings, Planning

Unless stated otherwise within this report, and in the absence of any information to the contrary, we have assumed that:

[a] the assets possess a good and marketable title free from any onerous or hampering restrictions or conditions;

[b] all buildings have been erected either prior to planning control, or in accordance with planning permissions, and have the benefit of permanent planning consents or existing use rights for their current use;

[c] the properties are not adversely affected by town planning or road proposals;

[d] all buildings comply with all statutory and local authority requirements including building, fire and health and safety regulations;

[e] there are no tenant's improvements that will materially affect our opinion of the rent that would be obtained on review or renewal;

[f] tenants will meet their obligations under their leases;

[g] there are no user restrictions or other restrictive covenants in leases which would adversely affect value;

[h] where appropriate, permission to assign the interest being valued herein would not be withheld by the landlord where required; and

[i] vacant possession can be given of all accommodation which is unlet or is let on a service occupancy.

We have not been provided with Legal Due Diligence Reports by the Company.

In accordance with our valuation instructions, our determination of Fair Value is based on the information provided to us, which also applies to rented accommodation, tenancies, current rental income, remaining lease terms and other lease conditions.

Pending Litigation, Legal Restrictions

In accordance with the information provided by the Company, we have assumed, without verification, that the assets are free from any pending litigation, that the ownership is unencumbered and that there are no other legal restrictions such as easements on real estate, rent regulations, restrictive covenants in leases or other outgoings that might adversely affect value.

Monumental Protection

Based on the information provided to us by the Company none of the assets are listed monuments.

Insurance Policy

We have assumed that the subject assets are covered by a valid insurance policy that is adequate both in terms of the sum assured and the types of potential loss covered.

Legal Requirements / Authorisation for the Existence and Use of the Subject Assets	In carrying out our valuations, we have assumed that all necessary consents and authorisations for the use of the assets and the processes carried out at the assets are in existence, will continue to subsist and that they are not subject to any onerous conditions.
Town Planing	For the purposes of our valuation we assume that there are no adverse town planning, highways or other schemes or proposals that will have a detrimental effect on our valuations.
Assumptions Regarding the Future	For the purpose of determining the Fair Value of the subject assets, we have assumed that the assets will continue in their existing use.

VALUATION PARAMETER

General

The assessment of Fair Value is based on future cash flows, which reflect normal market expectations taking into account past figures from the subject assets or comparable investments. The valuation parameters have been assessed by CBRE, using its best judgement, based on the information provided by the Akelius Residential Property AB (publ).

Non-Recoverable Management Costs

Residential leases generally involve non-recoverable management costs. For the purposes of this valuation and on the basis of experience of CBRE and an analysis of costs of public and private housing associations, non-recoverable management costs have been allowed for at between 225 € and 285 € per unit p.a. (depending on the number of residential units in the individual building). We have allowed 350 € p.a. for each residential unit in buildings that are undergoing privatisation, according to the Condominium Act (Wohnungseigentumsgesetz - WEG).

The weighted average non-recoverable management costs amount to 254 € per residential unit p.a.

For the commercial units, we have allowed non-recoverable management costs of 3% of the gross rental income on potential rent.

Non-Recoverable Repair and Maintenance Costs

The annual costs per square metre of lettable area adopted for the purposes of this valuation are average figures for the types of use concerned, arrived at on the basis of experience by CBRE and the analysis of costs of similar buildings by third-party firms. They take into account the necessary cost inputs for long-term operation of the assets. The maintenance and repair costs allowed for in the valuation are between 8.50 € per sq m p.a. and 10.75 € per sq m p.a., with a weighted average of 9.46 € per sq m p.a. depending on the age and condition of the building concerned. The existence of a lift system is taken into account with an additional 1.25 € per sq m p.a. For listed monuments, we assumed an increase of ongoing maintenance costs of 10%.

Capital Expenditure and other Factors affecting Value

In addition to the non-recoverable ancillary costs, which are deducted monthly from the gross rental income during the period of detailed consideration, capital expenditure on repair and maintenance work already planned at the date of valuation has also been reflected. CBRE has not undertaken technical surveys.

Tenant Improvements

Under German law, it is frequently the tenant's responsibility to carry out decorative and minor repairs. Upon a change in tenants, however, additional expenses for basic repairs and renovation of the interior of the individual rental units must be incurred, e.g. in the bathrooms of residential units, to facilitate renewed letting. For each of the buildings, based on current market experience and the average condition of the apartments, we have allowed amounts for initial refurbishments and/or on tenant fluctuation ranging from 50 to 115 € per sq m with an overall weighted average of 91 € per sq m for residential accommodation.

For commercial units the following amounts have been allowed:

- Retail units: 30 € per ss m
- Other commercial units: 20 € per sq m

Non-Recoverable Operating Costs (Vacancy)

Based on an analysis by the German Tenants' Association for apartment housing we have reflected non-recoverable operating costs on vacant space at a flat rate of 24 € per sq m p.a. This includes, for example, heating costs for a minimal level of heating, costs for caretaker or security services and electricity and cleaning costs.

Inflation

The DCF method used includes an explicit reflection of inflation forecast at 1.6% in year 1, 1.8% in year 2 and 2.0% in the following years. Full allowance for inflation has been made for maintenance and repair costs, management and operating costs and ground rents (Erbbauzinsen). Inflation rates forecasts were provided by CBRE Research, as at June 2019. The sources are Consensus Forecast and ECB.

Discount Rate and Capitalisation Rate

The Capitalisation Rate is derived from the average Net Initial Yield ("NIY") achieved in transactions involving residential properties that were observed by CBRE and reflects the market situation as well as the yield expectations of a potential investor. It includes rental growth assumptions implicitly. The Discount Rate, which explicitly reflects rental growth in the cash flows, is derived from the Capitalisation Rate plus the average rental growth.

The Discount Rate and Capitalisation Rate are adjusted individually for each local market to be valued, in accordance with the following criteria:

- quality of the location
- demand and levels of value in the relevant local real estate market
- the prospects for the local market
- development of rents and prices (yield compression)
- the current letting situation in the property as regards vacancy, over-rented or under-rented status, the quality of the tenancy structure, the remaining lease term(s) and (for commercial leases) the indexation provisions and extension options
- the nature of the asset, its age, size and condition
- additional risk adjustments to take into account uncertainties in the forecasting of future cash flows

The Capitalisation Rate is used to capitalise the net rental income after the cashflow period ("Exit Value"). This net rental income comprises the assumed rental income at that time less the non-recoverable operating costs.

The cash flows and the Exit Value are discounted using the selected Discount Rate, monthly in advance.

The resulting net present values were checked against our analysis of comparable transactions (if available) from the sale price data collected by the relevant local valuation committee ("Gutachterausschuss") and an analysis of the internal lease and sale database of the CBRE Valuation Department. If necessary in the absence of transaction data, asking prices for comparable assets on offer at empirica systeme were also considered. If, in particular instances, results of our DCF calculations were found not to reflect the Fair Value of an individual building, the calculation was adjusted by means of a change in the discount rate and Capitalisation Rate using expert and experienced judgement.

For the subject properties, we have adopted a weighted average Discount Rate of 4.83% and an average Capitalisation Rate of 2.85%.

Market Rent

For the purposes of this valuation, CBRE has estimated market rents at the valuation date for the lettable accommodation and asset units. These are based on an analysis of the local asset market, using data available to CBRE and accessible third-party sources. This includes:

- recent leases and tenancies agreed by Akelius in the years 2018 and 2019
- analysis of the internal rental database of the CBRE Valuation Department
- publications by, and chargeable database queries of, market research institutes and real estate companies

At the date of valuation, the aggregated current annual rental income (gross) was 1,162,931 € p.a. and the aggregated annual market rent (gross) in comparison was 1,545,602 € p.a. The following table shows the breakdown of the different uses in € per sq m:

Type of Use	Current Rent	Market Rent
	in EUR per sq m per Month	
Residential non-subsidised	7.30	9.14
Residential subsidised	-	
Retail	8.64	8.92
Office	-	-
Other	6.25	6.00
	in EUR per unit per Month	
Internal Parking	43.30	45.00
External Parking	21.88	15.77

Market Rental Trends during the Period of Detailed Consideration

During the 10-year period of detailed consideration of the forecast cash flows, explicit modelling of changes in market rents has been included, estimated by CBRE at administrative district (Landkreis/Kreisfreie Stadt) level for all assets. The estimates are mainly based on data from the state statistics offices, BulwienGesa AG's RIWIS database and the Prognos AG Zukunftsatlas. Depending on location, the resulting trends of market rent range between annual increases of 2.00% to 3.00% for year 1 to 5 and 1.50% to 2.00% for year 6 to 10, with a weighted average of 2.46%, adjusted for the quality of situation and condition of the building.

Rent Control and Public Subsidies

According to the information provided by the Akelius Residential Property AB (publ), none of the residential units are subject to rent control.

Structural and Turnover Vacancy

As at the valuation date, the portfolio has an average vacancy rate of 6.8% (weighted by area). We are assuming in our valuation that the weighted average structural vacancy rate of the portfolio is 0.5% with a range of 0.4% to 0.5% at asset level.

In addition to the structural vacancy rate we have calculated a turnover vacancy of 1 month which corresponds to 0.6% to 0.7%, with an average of 0.6%. Together with the structural vacancy the average stabilized vacancy rate of the portfolio is 1.1%.

Purchaser's costs

For the purposes of the valuation and in line with normal practice, no allowance has been made for any personal costs or taxes that would be incurred by the purchaser in the course of the transaction. Mortgages and any other existing charges on the assets have not been taken into consideration in this valuation. Normal costs payable by the purchaser on transfer have been reflected as follows:

Agent's fees 2.00% - 2.50%

Notary's fees 0.50% - 0.75%

The transfer tax as at the date of valuation, 1st August 2019, for each federal state as is shown in the table below.

Federal State	Land Transfer Tax Rate
Berlin	6.00%
Hamburg	4.50%

The net capital value is derived by deducting the purchaser's costs as shown from the calculated gross capital value. It is therefore equivalent to the net proceeds that the vendor would receive on a notional sale, not allowing for any personal costs or taxes to which the vendor would become liable as a result of the sale. The amount of the deduction depends on the investment volume of the asset concerned.

APPENDIX

Property	Property Description	Tenancy/ Assumptions	Current Annual Rental Income (Gross) in EUR	Gross Rental Income (Market) p.a. in EUR	Fair Value in EUR
Donaustr. 8, 12043 Berlin	Freehold property is located in Berlin-Neukölln. The apartment building was constructed in 1900 and comprises of 22 residential units with a total lettable area of 1,479 sq m.	22 residential units, 1 unit is vacant (3.9%) **Valuation Assumptions:** Fluctuation rate: 8% p.a.; Tenant improvements: 60 EUR per sq m; Management Costs: 250 EUR per unit p.a.; Maintenance costs: 8.50 EUR per sq m p.a.; Structural vacancy: 0.5%; Void-Period: 1 month; Rent increase: 3.0% p.a. (year 1-5)	148,717	173,024	4,940,000
Reuterstr. 14, 12053 Berlin	Freehold property is located in Berlin-Neukölln. The apartment building was constructed in 1900 and comprises of 16 residential units with a total lettable area of 1,199 sq m.	16 residential units, 3 units are vacant (22.0%) **Valuation Assumptions:** Fluctuation rate: 8% p.a.; Tenant improvements: 110 EUR per sq m; Management Costs: 250 EUR per unit p.a.; Maintenance costs: 8.50 EUR per sq m p.a.; Structural vacancy: 0.5%; Void-Period: 1 month; Rent increase: 3.0% p.a. (year 1-5)	75,558	133,130	3,460,000

Bethesdastr. 29, 20535 Hamburg	Freehold property is located in Hamburg-Borgfelde. The apartment building was constructed in 1954 and comprises of 11 residential units with a total lettable area of 650 sq m.	11 residential units, 0 units are vacant **Valuation Assumptions:** Fluctuation rate: 8% p.a.; Tenant improvements: 115 EUR per sq m; Management Costs: 285 EUR per unit p.a.; Maintenance costs: 9.50 EUR per sq m p.a.; Structural vacancy: 0.5%; Void-Period: 1 month; Rent increase: 2.0% p.a. (year 1-5)	54,194	70,232	1,840,000
Eitelstr. 27, 10317 Berlin	Freehold property is located in Berlin-Lichtenberg. The apartment building was constructed in 1910 and comprises of 17 residential units with a total lettable area of 985 sq m.	17 residential units, 1 unit is vacant (6.0%) **Valuation Assumptions:** Fluctuation rate: 8% p.a.; Tenant improvements: 115 EUR per sq m; Management Costs: 250 EUR per unit p.a.; Maintenance costs: 9.50 EUR per sq m p.a.; Structural vacancy: 0.5%; Void-Period: 1 month; Rent increase: 3.0% p.a. (year 1-5)	78,901	115,287	2,830,000
Antonstr. 26, 13347 Berlin	Freehold property is located in Berlin-Mitte in the subdistrict Wedding. The apartment building was constructed in 1900 and comprises of 29 residential and 3 retail units with a total lettable area of 1,687 sq m as well as 11 external parking spaces.	29 residential units, 6 units are vacant (15.5%) 3 retail units, 2 units are vacant (84.6%) **Valuation Assumptions:** Fluctuation rate: 8% p.a.; Tenant improvements (residential): 115 EUR per sq m; Tenant improvements (retail): 30 EUR per sq m Management Costs (residential): 225 EUR per unit p.a.; Maintenance costs: 8.50 EUR per sq m p.a.; Structural vacancy: 0.5%; Void-Period: 1 month (residential), 6 months (retail); Rent increase: 3.0% p.a. (residential) (year 1-5)	119,003	208,064	4,840,000

Triftstr. 56, 13353 Berlin	Freehold property is located in Berlin-Mitte in the subdistrict Wedding. The apartment building was constructed in 1960 and comprises of 14 residential units with a total lettable area of 1,256 sq m as well as 7 external parking spaces.	17 residential units, 0 units are vacant 7 external parking spaces, 7 units are vacant (100.0%) **Valuation Assumptions:** Fluctuation rate: 8% p.a.; Tenant improvements: 50 EUR per sq m; Management Costs (residential): 250 EUR per unit p.a.; Management Costs (parking): 37 EUR per unit p.a.; Maintenance costs (residential): 10.75 EUR per sq m p.a.; Maintenance costs (parking): 30.00 EUR per unit p.a.; Structural vacancy: 0.5%; Void-Period: 1 month; Rent increase: 3.0% p.a. (residential) (year 1-5)	105,826	110,973	3,190,000
Willdenowstr. 3, 13353 Berlin	Freehold property is located in Berlin-Mitte in the subdistrict Wedding. The apartment building was constructed in 1968 comprises of 12 residential units with a total lettable area of 915 sq m as well as 12 internal parking spaces.	12 residential units, 1 unit is vacant (3.6%) 12 internal parking spaces, 1 unit is vacant (8.3%) **Valuation Assumptions:** Fluctuation rate: 8% p.a.; Tenant improvements: 50 EUR per sq m; Management Costs (residential): 250 EUR per unit p.a.; Management Costs (parking): 37 EUR per unit p.a.; Maintenance costs (residential): 9.75 EUR per sq m p.a.; Maintenance costs (parking): 70.00 EUR per unit p.a.; Structural vacancy: 0.5%; Void-Period: 1 month; Rent increase: 3.0% p.a. (residential) (year 1-5)	68,644	80,575	2,270,000

Schillingstr. 10, 13403 Berlin	Freehold property is located in Berlin-Reinickendorf. The apartment building was constructed in 1960 and refurbished in 2002 comprises of 9 residential units with a total lettable area of 472 sq m as well as 8 external parking spaces.	9 residential units, 1 unit is vacant (6.9%) 8 external parking spaces, 0 units are vacant **Valuation Assumptions:** Fluctuation rate: 8% p.a.; Tenant improvements: 115 EUR per sq m; Management Costs (residential): 250 EUR per unit p.a.; Management Costs (parking): 37 EUR per unit p.a.; Maintenance costs (residential): 9.50 EUR per sq m p.a.; Maintenance costs (parking): 30.00 EUR per unit p.a.; Structural vacancy: 0.5%; Void-Period: 1 month; Rent increase: 3.0% p.a. (residential) (year 1-5)	34,160	48,669	1,100,000
Weisestr. 14, 12049 Berlin	Freehold property is located in Berlin-Neukölln. The apartment building was constructed in 1900 and comprises of 20 residential units with a total lettable area of 966 sq m.	20 residential units, 0 units are vacant **Valuation Assumptions:** Fluctuation rate: 8% p.a.; Tenant improvements: 115 EUR per sq m; Management Costs: 350 EUR per unit p.a.; Maintenance costs: 9.50 EUR per sq m p.a.; Structural vacancy: 0.5%; Void-Period: 1 month; Rent increase: 3.0% p.a. (year 1-5)	82,007	110,067	3,000,000

Wildenbruchstr. 85/86; Weserstr. 164, 12045 Berlin	Freehold property is located in Berlin-Neukölln. The apartment building comprises of 30 residential and 5 retail units with a total lettable area of 2,846 sq m.	30 residential units, 0 units are vacant 5 retail units, 0 units are vacant **Valuation Assumptions:** Fluctuation rate: 8% p.a.; Tenant improvements (residential): 110 EUR per sq m; Tenant improvements (retail): 30 EUR per sq m Management Costs (residential): 225 EUR per unit p.a.; Maintenance costs: 9.50 EUR per sq m p.a.; Structural vacancy: 0.5%; Void-Period: 1 month (residential), 6 months (retail); Rent increase: 3.0% p.a. (residential) (year 1-5)	236,645	312,006	6,840,000
Boddinstr. 8, 12053 Berlin	Freehold property is located in Berlin-Neukölln. The apartment building was constructed in 1900 and comprises of 24 residential, 2 retail and 1 other commercial unit with a total lettable area of 1,537 sq m.	24 residential units, 1 unit is vacant (3.8%) 2 retail units, 0 units are vacant 1 other commercial unit, 0 units are vacant **Valuation Assumptions:** Fluctuation rate: 8% p.a.; Tenant improvements (residential): 65 EUR per sq m; Tenant improvements (retail): 30 EUR per sq m Tenant improvements (other): 20 EUR per sq m Management Costs (residential): 250 EUR per unit p.a.; Maintenance costs: 9.75 EUR per sq m p.a.; Structural vacancy: 0.5%; Void-Period: 1 month (residential), 6 months (commercial); Rent increase: 3.0% p.a. (residential) (year 1-5)	159,277	183,575	4,360,000