



PRESERVIA



PRESERVIA

LÅNGSIKTIGT
ÄGANDE

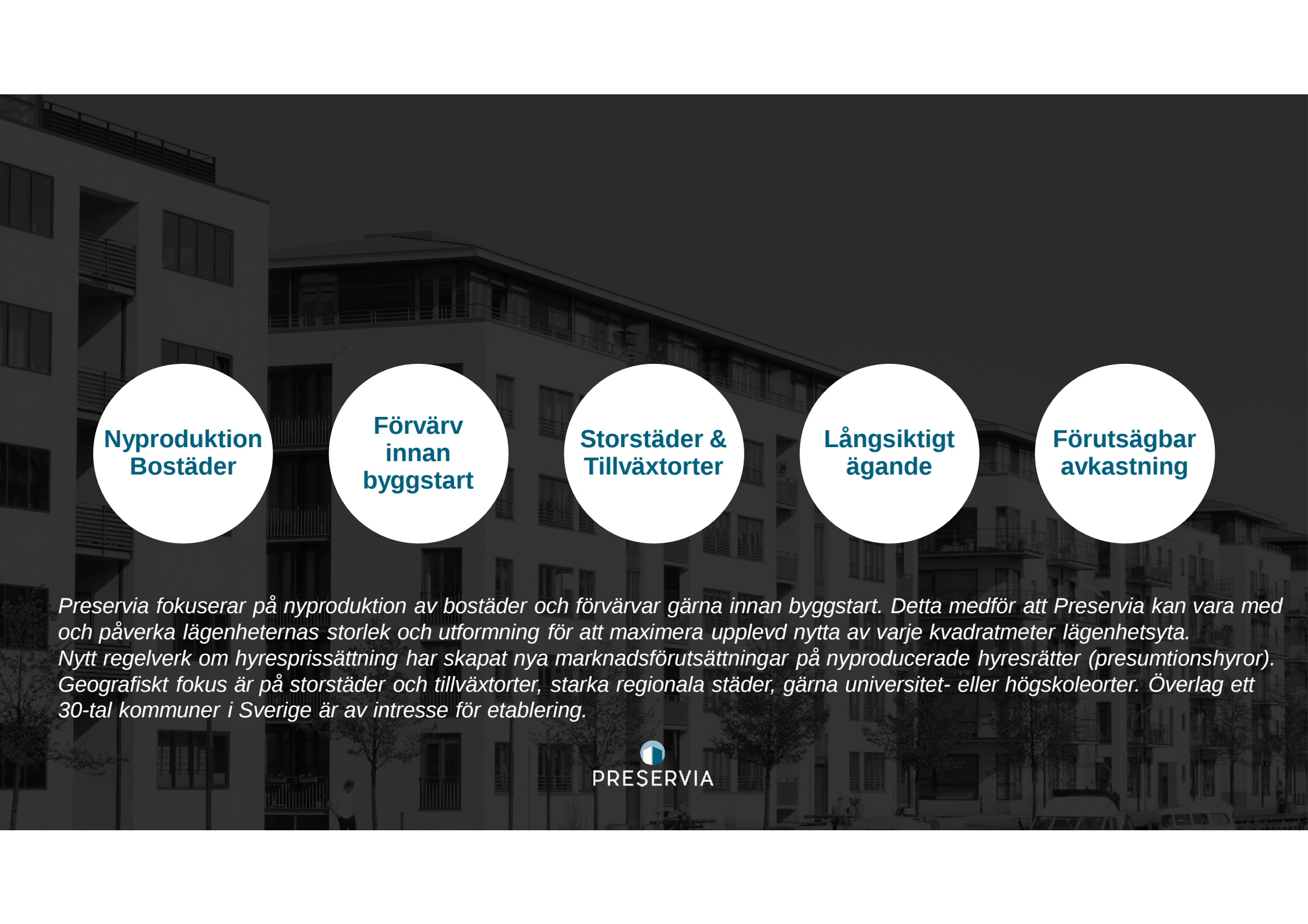
FÖRUTSÄGBAR
AVKASTNING

BESTÅND
UNDER
UPPFÖRANDE: **1,3 MRD
SEK**

Preservia investerar och förvaltar bostadsfastigheter. Intäkter genereras genom fastigheternas driftsnetto samt i förekommande fall dess värdeökning.

Preservia investerar primärt i hyresrättsfastigheter som en långsiktig ägare och kan avyttra projekt om marknadsförutsättningarna är fördelaktiga.

Preservia äger tre projektbolag för utvecklingen av hyreslägenheter, som vid färdigställande uppgår till ett värde om ca 1,3 Mdkr. Portföljen omsluter ca. 800 lägenheter uppgående till totalt 34.600 kvm bostadsarea.



**Nyproduktion
Bostäder**

**Förvärv
innan
byggstart**

**Storstäder &
Tillväxtorter**

**Långsiktigt
ägende**

**Förutsägbar
avkastning**

Preservia fokuserar på nyproduktion av bostäder och förvärvar gärna innan byggstart. Detta medför att Preservia kan vara med och påverka lägenheternas storlek och utformning för att maximera upplevd nytta av varje kvadratmeter lägenhetsyta. Nytt regelverk om hyresprissättning har skapat nya marknadsförutsättningar på nyproducerade hyresrätter (presumtionshyror). Geografiskt fokus är på storstäder och tillväxtorter, starka regionala städer, gärna universitet- eller högskoleorter. Överlag ett 30-tal kommuner i Sverige är av intresse för etablering.

Styrelse



Peder Raneke
Styrelseordförande

- Mångårig erfarenhet från bank & försäkring
- Koncernchef Svensk Handel Försäkringar
- Region- och Affärsutvecklingschef, SPP Liv



Topias Riuttamäki
VD, styrelseledamot

- Byggt och drivit egna bolag och internationella organisationer på 8 marknader, TR Trading GmbH
- Partner, Country manager, Frontier Sweden
- Tidigare investerat på fastighetsmarknaden i Finland och Estland, Asuntosalkku Oy



David Hansson
Styrelseledamot

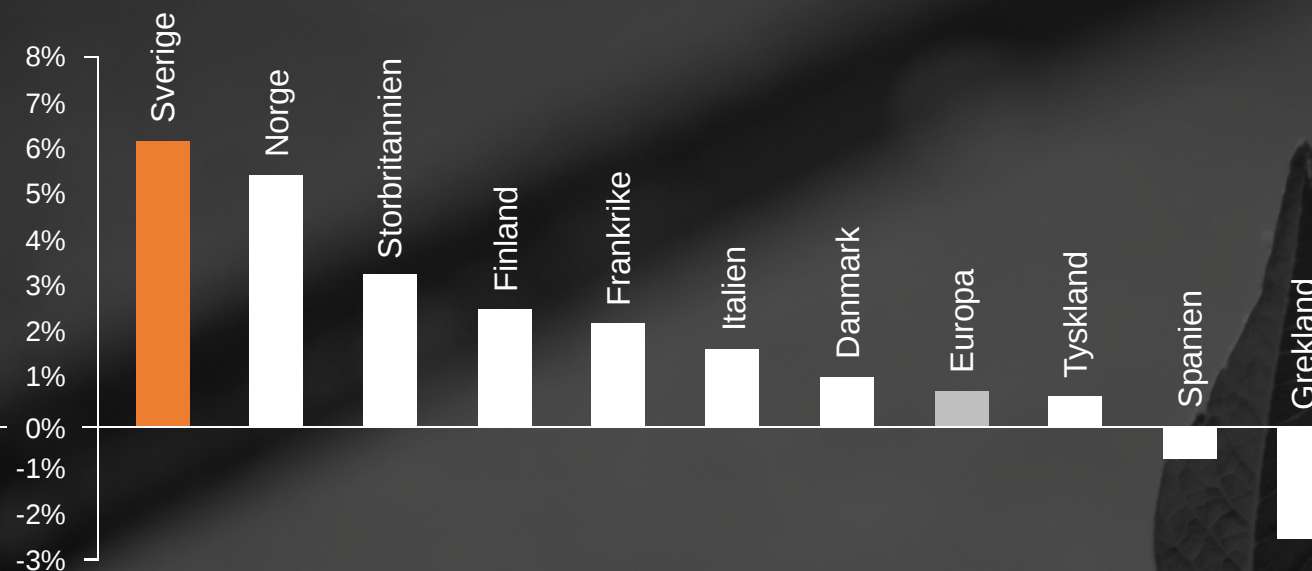
- 10 års erfarenhet från bank och finans
- Optionsmäklare mot institutionella kunder på Scandinavian Brokers AB
- Portföljförvaltare och aktieanalytiker på Redeye AB
- Ansvarig fastighetsinvesteringar på Concent AB



**Varför är nyproducerade
hyresrättsfastigheter en
bra investering?**

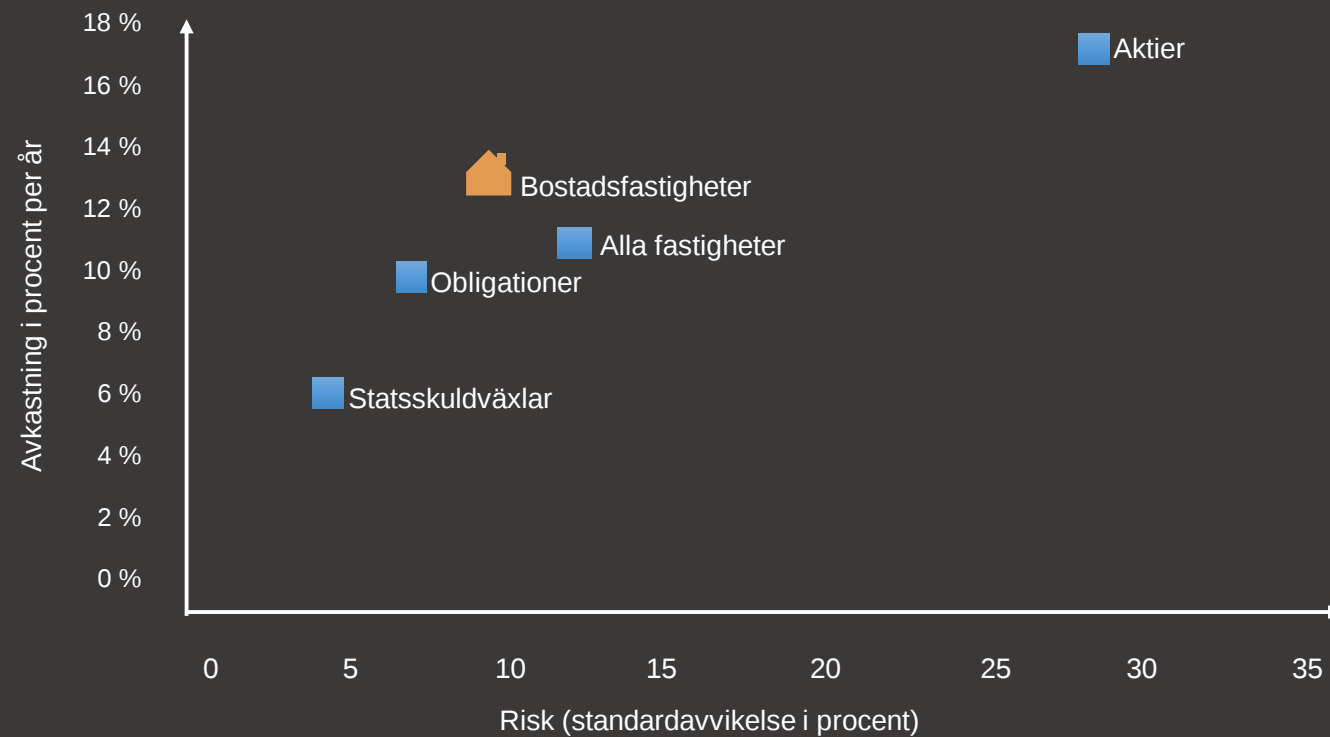
**Befolkningsökning för länder i Europa
(2015-2020)**

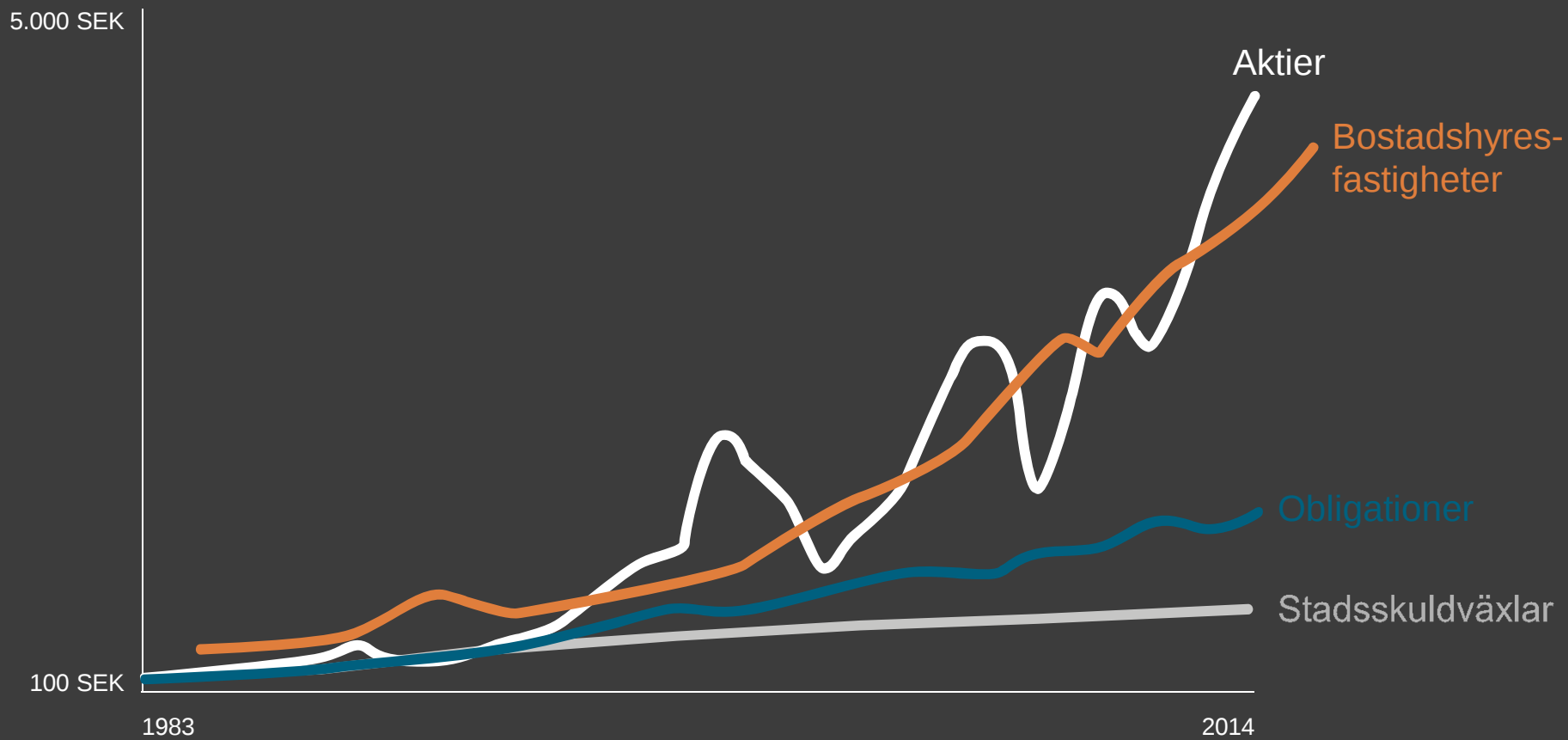
*En växande befolkning;
Bidrar till att bristen på hyresbostäder
kommer att öka framgent*



Källa: IMF, SCB, Pangea

Avkastning / risk 1985-2015 (30 år)







**Underskott
av bostäder**

**Stark
urbanisering**

**Kapital-
bevarande**

**Löpande
kassaflöde**

**Låg
volatilitet**

En stark urbanisering gör att bostadsbristen på de orter Preservia verkar är kraftigt stigande. Fastigheter som tillgångsslag har historiskt sett varit ett kapitalbevarande tillgångsslag. Bostäder har över tid haft en bättre avkastning än övriga fastighetstyper. Hyresintäkter ger ett stabilt löpande kassaflöde och bostadsfastigheter har historiskt sett uppvisat lägre volatilitet än tex en aktieinvestering.

Bålsta

- 270 mindre lägenheter i en snabbt växande kommun
- 500 meter från Bålsta Centrum
- Utmärkt geografiskt läge med goda kommunikationer
- Mycket kraftig befolkningstillväxt prognostiserad
- Planerad byggstart Q2/2017 och inflytt Q4 2018
- Totalentreprenad och projektledning fast pris

Boa m²

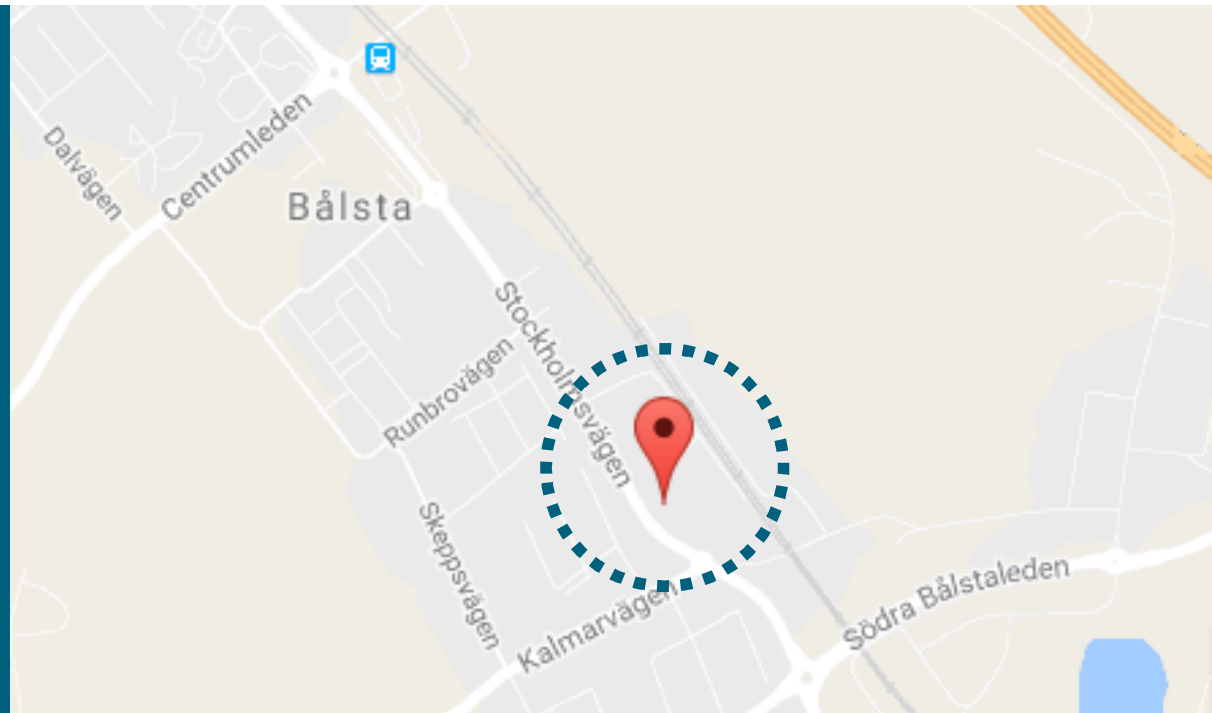
13 920 m²

Hyresintäkter (årstakt)

29 MSEK

Driftsnetto (årstakt)

24 MSEK



Huddinge Hälsovägen

- 186 mindre lägenheter
- Området ligger endast några hundra meter från pendeltåg
- Utmärkt geografiskt läge med goda kommunikationer
- Planerad inflytt under 2019
- Totalentreprenad och projektledning fast pris

Boa m²

7200 m²

Hyresintäkter (årstakt)

19 MSEK

Driftsnetto (årstakt)

17 MSEK



Gävle, Gavlehov Södra

- 360 mindre lägenheter
- 2 kilometer till Gävle Centrum
- Inflytt etapp 1 Q2 2017 samt etapp 2 Q4 2018
- Färdigförhandlade presumtionshyror
Hyresgästföreningen 15 år
- Garanterat driftsnetto på 20,2 MSEK/år
- Totalentreprenad och projektledning fast pris

Boa m²

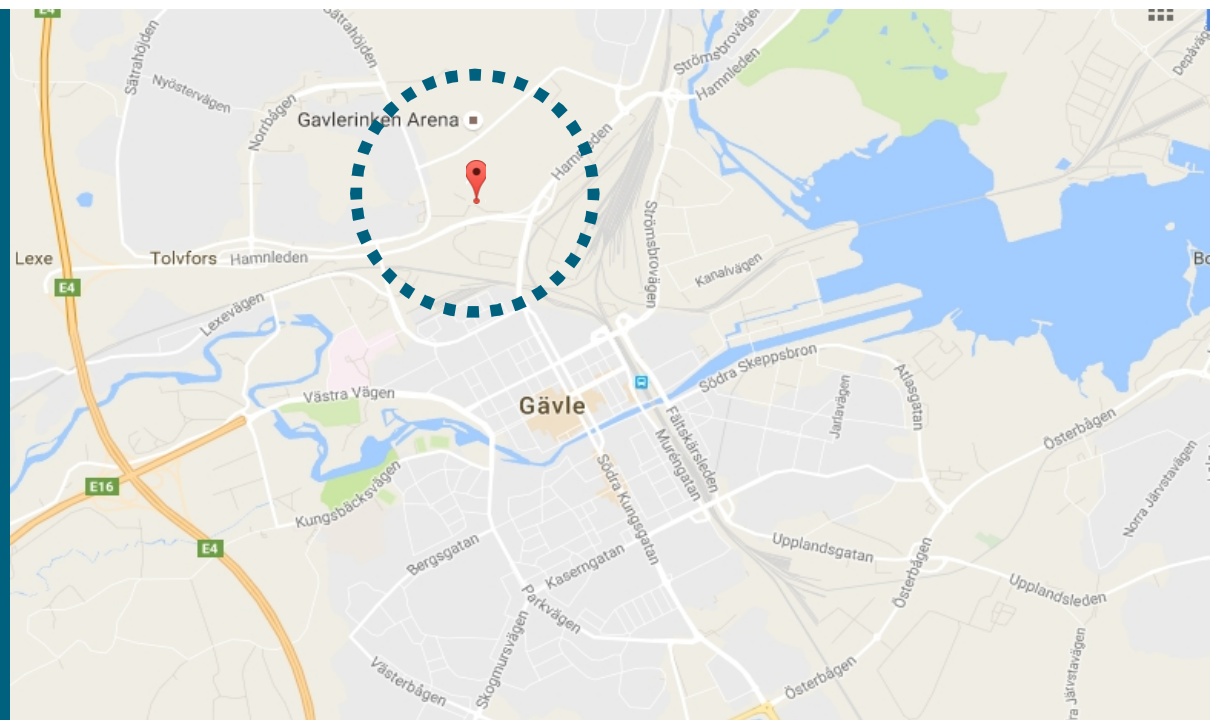
13 600 m²

Hyresintäkter (årstakt)

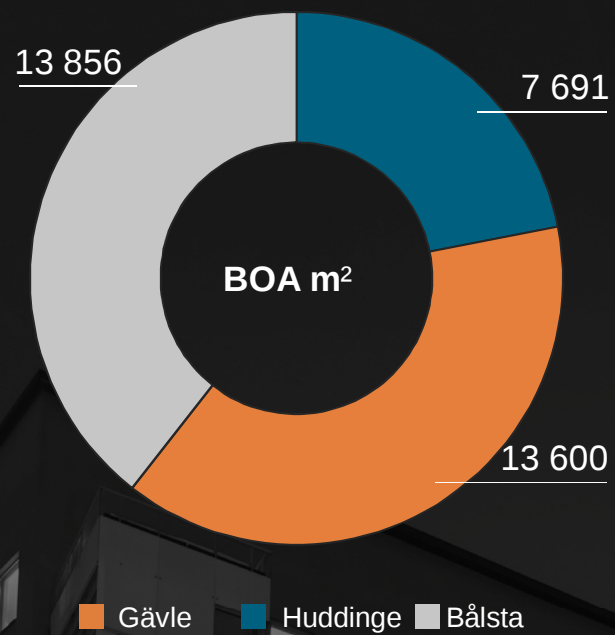
27 MSEK

Driftsnetto (årstakt)

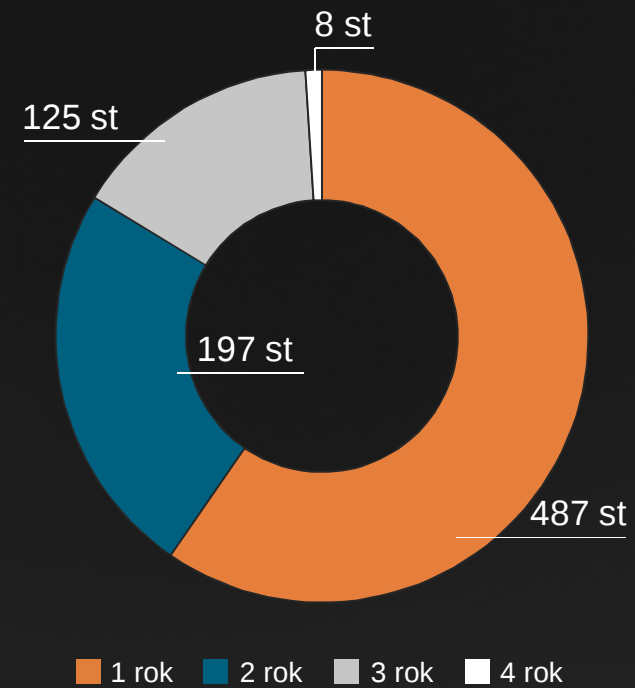
22 MSEK



Regionfördelning



Lägenhetstyp

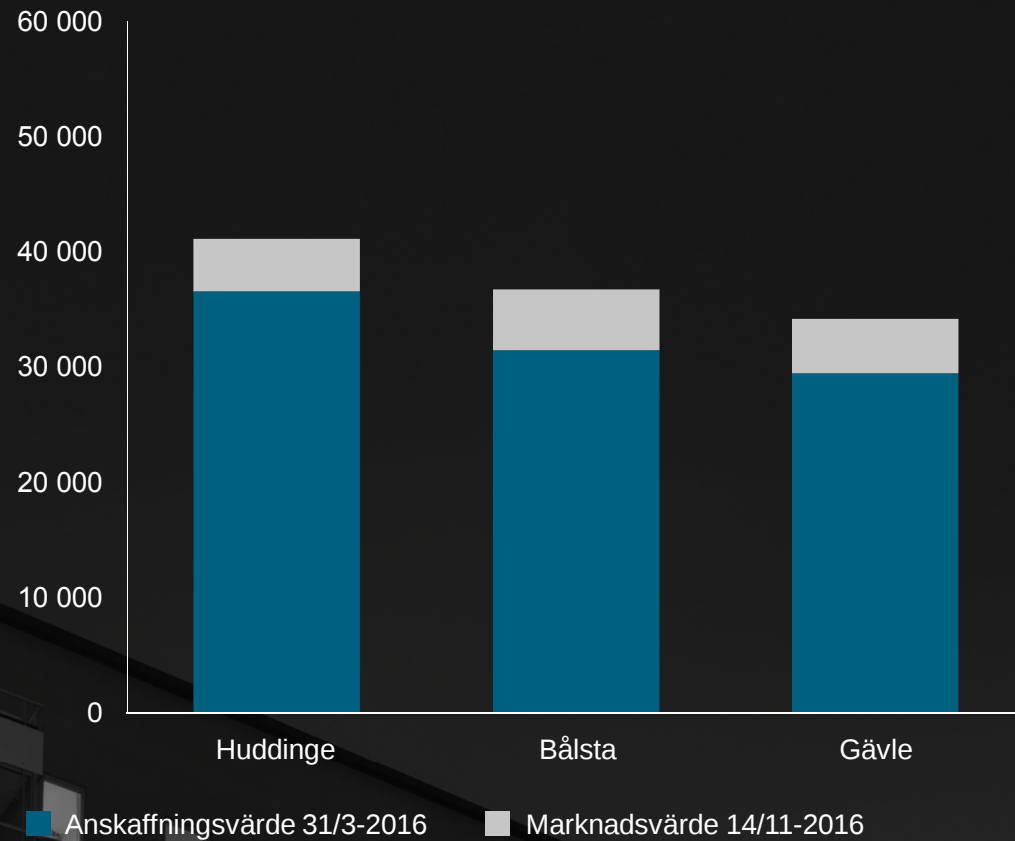


Övervikt små lägenheter i den nuvarande portföljen, drygt 80% av lägenheterna är 1:or eller 2:or.

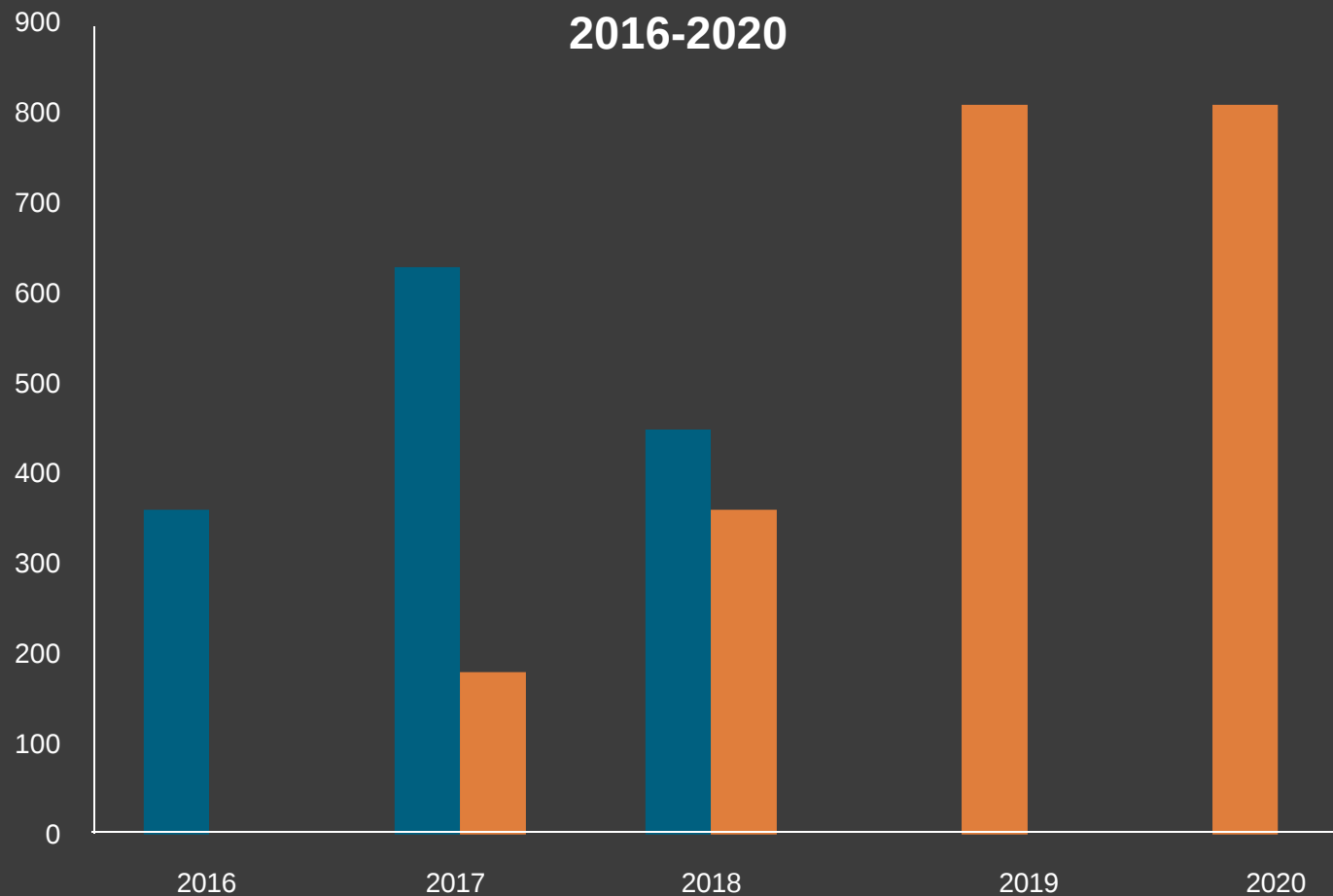
Värdeökning

Yield 5 %

Preservia förvärvar objekt med en direktavkastning om ca 5% eller mer. Preservia tar upp oberoende värderingar årligen, de senaste värderingarna påvisar en värdeökning på samtliga projekt jämfört med anskaffningsvärdet.



Fördelning över antal lägenheter under produktion respektive under förvaltning utifrån dagens portfölj. Dagens portfölj ger vid färdigställande ett driftsnetto om 63 MSEK årligen.



**Driftsnetto
63 MSEK/år**

■
Antalet lägenheter
under utveckling

■
Antalet lägenheter
under förvaltning

200 MSEK
10 % p.a.
Utd.kvartalsvis
8 Dec- 31Mars
NGM Nordic MTF
27 april 2017

Villkor

Preferensaktie

Partners

Grant Thornton
Intertrust
Eminova FK
Eversheds

Preferensaktien ger en 10% årlig utdelning, utdelningen sker kvartalsvis.

Planerad listning på NGM Nordic MTF 27 April 2017.

Instrumentet möjligt att ha i både ISK och KF.



Preservia riskminimerar genom att intäktssäkra hyresintäkter på marknadsmässiga nivåer innan byggnation startas. På liknande vis, avtalas det med fastighetsutvecklaren om ett fast pris på driften. Detta säkerställer ett positivt driftsnetto.

Preservia intäktssäkrar vidare genom att avtala om färdigställandegarantier som löper på 3-5 år vilket säkerställer positivt driftsnetto från ett på förhand fastställt datum. Geografisk riskminimering sker genom att fokusera på orter där bostadsbehovet är som störst.

A woman with long blonde hair, wearing a dark blazer, is smiling and sitting at a table. Her hands are clasped in front of her. In the background, another person is visible but out of focus. The entire image has a blue tint.

**Välkommen
som investerare**



PRESERVIA