



## **OFFENTLIGA HUS I NORDEN AB (PUBL)**

---

### **Supplement to Prospectus**

**Senior Unsecured Floating Rate Notes  
2017/2021**

---

---

**UP TO SEK 700,000,000**

**ISIN: SE0010023259**

---

---

*Issuing Agent*

**Swedbank**

---

**14 September 2018**

# TABLE OF CONTENTS

ABOUT THE SUPPLEMENT .....	3
PRESS RELEASE 5 SEPTEMBER 2018.....	4
PRESS RELEASE 31 AUGUST 2018 (I) .....	5
PRESS RELEASE 31 AUGUST 2018 (II) .....	6
PRESS RELEASE 31 AUGUST 2018 (III) .....	8
PRESS RELEASE 30 AUGUST 2018 .....	10
PRESS RELEASE 2 JULY 2018 .....	11
PRESS RELEASE 29 JUNE 2018 .....	13
PRESS RELEASE 23 APRIL 2018 .....	14
PRESS RELEASE 5 APRIL 2018 .....	15
SUPPLEMENT TO THE PROSPECTUS .....	16

## **ABOUT THE SUPPLEMENT**

---

Offentliga Hus i Norden AB (publ) (the “Company”) issued senior unsecured callable floating rate notes with ISIN SE0010023259 with a maximum aggregate nominal amount of 700 000 000 SEK (the “Notes”). In relation to the Company applying for admission to trading of the Notes on the corporate bond list of Nasdaq Stockholm the Company prepared a prospectus (the “Prospectus”), which was approved by the Swedish Financial Supervisory Authority (“SFSA”) on 12 January 2018 (with SFSA registration number 17-21931). The Prospectus was published on the Company’s website ([www.offentligahus.se](http://www.offentligahus.se)) on 12 January 2018 and is available on the SFSA’s website ([www.fi.se](http://www.fi.se)). This document forms a supplement to the Prospectus (the “Supplement”).

This Supplement has been prepared as a result of the Company’s publication on 10 April 2018 of its consolidated annual report for 2017 and the Company’s publication on 29 August 2018 of its unaudited consolidated interim report for 1 January 2018 to 31 June 2018 and due to the publication of the Company’s estimated earnings capacity, as referred to under “Press release 31 August 2018 (ii)”.

The Supplement has been prepared in accordance with chapter 2, section 34 of the Financial Instruments Trading Act (1991:980). The Supplement was approved and registered with the SFSA on 14 September 2018 (with SFSA registration number 18-16262) and will be published on the Company’s website ([www.offentligahus.se](http://www.offentligahus.se)) on 14 September 2018.

The Supplement shall be read in conjunction with, and forms an integral part of the Prospectus in every respect. The definitions used in the Prospectus shall have the same meaning as in the Supplement.



PRESSMEDDELANDE  
2018.09.05

## **Offentliga Hus har framgångsrikt emitterat obligationer om 300 mkr i en kraftigt övertecknad emission**

Offentliga Hus i Norden AB (publ) ("Offentliga Hus") har emitterat icke-säkerställda obligationer om 300 mkr till en kurs om 101,75%. Obligationerna emitterades inom ett befintligt rambelopp om 700 mkr (ISIN: SE0010023259), varav obligationer om 400 mkr emitterats tidigare.

Emissionslikviden kommer att användas till fastighetsförvärv, investeringar och allmänna verksamhetsändamål. Obligationerna kommer att inregistreras vid Nasdaq Stockholm.

Pareto Securities AB och Swedbank AB (publ) har agerat finansiella rådgivare och joint bookrunners i samband med obligationsemissionen. Glimstedt och Vinge har agerat juridisk rådgivare i transaktionen.

- Att emissionen blev kraftigt övertecknad visar på att marknaden fått upp ögonen för Offentliga Hus och har förtroende för vårt långsiktiga arbete inom det stabila segmentet samhällsfastigheter. Med emissionen i ryggen, Fastator som stark ägare och låg belåningsgrad fortsätter vi vår höga tillväxttakt med sikte på en börsnotering under 2019, kommenterar Lars Holm, VD för Offentliga Hus.

### **För mer information, vänligen kontakta:**

Lars Holm, VD Offentliga Hus  
[lars.holm@offentligahus.se](mailto:lars.holm@offentligahus.se)  
+ 46 (0) 708 97 44 09

*Informationen i detta pressmeddelande är sådan som Offentliga Hus är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning (MAR) 296/2014. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 5 september kl. 08.45 CET.*



PRESSMEDDELANDE  
2018.08.31

**Offentliga Hus tillträder fastigheter om 700 MSEK och förhandlar om ytterligare förvärv om 1 MDSEK**

Som tidigare aviserats tillträder Offentliga Hus i oktober 2018 samhällsfastigheter till ett sammanlagt värde om 700 MSEK.

Förutom avtalade förvärv förhandlar Offentliga Hus om ytterligare förvärv om drygt 1 MDSEK, som förväntas tillträdas innan årets slut.

- Med god fart jobbar vi på enligt plan och siktet på 7 MDSEK i fastighetsvärde inför en börsnotering under 2019. Samtidigt ser vi vår höga tillväxttakt som ett styrkebesked om att vara en allt mer attraktiv partner på marknaden, kommenterar Lars Holm, VD Offentliga Hus.

**För mer information, vänligen kontakta:**

Lars Holm, VD Offentliga Hus  
[lars.holm@offentligahus.se](mailto:lars.holm@offentligahus.se)  
+46 (0) 708 97 44 09

Niklas Ericson, Transaktionschef  
[niklas.ericson@offentligahus.se](mailto:niklas.ericson@offentligahus.se)  
+46 (0) 70 888 72 21



PRESSMEDDELANDE  
2018.08.31

## Rättelse av tidigare publicerat pressmeddelande avseende estimerad intjäningsförmåga

**RÄTTELSE.** Det pressmeddelande som publicerades kl. 15.45 idag gällande Offentliga Hus estimerade intjäningsförmåga angav summorna i estimatet i felaktig enhet (kronor). Rätt enhet ska vara tusental kronor. En uppdaterad version av estimatet följer här nedan.

Som tidigare kommunicerats undersöker Offentliga Hus förutsättningarna för en emission av företagsobligationer under utestående obligationslån. I samband med kommande möten med obligationsinvestorerna redovisas härmed bolagets estimerade intjäningsförmåga per rullande tolv månadersperiod.

Estimatet baseras på bedömd intjäningsförmåga hos bolaget när kommunicerade förvärv och utökat obligationslån är på plats.

Bland Q2-rapportens nyckeltal angavs felaktigt att belåningsgraden per 2018-06-30 var 45,6%. Korrekt belåningsgrad per 2018-06-30 var 47,8%.

**Estimerad intjäningsförmåga, TSEK (rullande 12 månader, 2018-10 – 2019-09)**

Rental income	288 000,00 tkr
<b>Total operating income</b>	<b>288 000,00 tkr</b>
Property expenses	-75 000,00 tkr
<b>Net operating income</b>	<b>213 000,00 tkr</b>
Central administration	-34 000,00 tkr
<b>Management profit</b>	<b>179 000,00 tkr</b>
Financial expenses, current debt	-72 000,00 tkr
Financial expenses, 300 m Tap issue	-21 000,00 tkr

<b>Total financial items</b>	<b>-93 000,00 tkr</b>
<b>Profit/loss before changes in value</b>	<b>86 000,00 tkr</b>

**För mer information, vänligen kontakta:**

Lars Holm, VD Offentliga Hus  
[lars.holm@offentligahus.se](mailto:lars.holm@offentligahus.se)  
+46 (0) 708 97 44 09

Niklas Eklund, CFO  
[niklas.eklund@offentligahus.se](mailto:niklas.eklund@offentligahus.se)  
+46 (0) 70 969 29 69

*Informationen i detta pressmeddelande är sådan som Offentliga Hus ska offentliggöra enligt EU:s Marknadsmissburksförordning (MAR). Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 31 augusti 2018 kl. 16.25.*



PRESSMEDDELANDE  
2018.08.31

## Offentliga Hus redovisar estimerad intjäningsförmåga samt korrigerad belåningsgrad inför emission av företagsobligation

Som tidigare kommunicerats undersöker Offentliga Hus förutsättningarna för en emission av företagsobligationer under utestående obligationslån. I samband med kommande möten med obligationsinvestorer redovisas härmed bolagets estimerade intjäningsförmåga per rullande tolv månadersperiod.

Estimatet baseras på bedömd intjäningsförmåga hos bolaget när kommunicerade förvärv och utökat obligationslån är på plats.

Bland Q2-rapportens nyckeltal angavs felaktigt att belåningsgraden per 2018-06-30 var 45,6%. Korrekt belåningsgrad per 2018-06-30 var 47,8%.

Estimerad intjäningsförmåga, SEK (rullande 12 månader, 2018-10 – 2019-09)

Rental income	288 000,00 kr
<b>Total operating income</b>	<b>288 000,00 kr</b>
Property expenses	-75 000,00 kr
<b>Net operating income</b>	<b>213 000,00 kr</b>
Central administration	-34 000,00 kr
<b>Management profit</b>	<b>179 000,00 kr</b>
Financial expenses, current debt	-72 000,00 kr
Financial expenses, 300 m Tap issue	-21 000,00 kr
<b>Total financial items</b>	<b>-93 000,00 kr</b>
<b>Profit/loss before changes in value</b>	<b>86 000,00 kr</b>



**För mer information, vänligen kontakta:**

Lars Holm, VD Offentliga Hus  
[lars.holm@offentligahus.se](mailto:lars.holm@offentligahus.se)  
+46 (0) 708 97 44 09

Niklas Eklund, CFO  
[niklas.eklund@offentligahus.se](mailto:niklas.eklund@offentligahus.se)  
+46 (0) 70 969 29 69

*Informationen i detta pressmeddelande är sådan som Offentliga Hus ska offentliggöra enligt EU:s Marknadsmissburksförordning (MAR). Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 31 augusti 2018 kl. 15.45.*



PRESSMEDDELANDE  
2018.08.30

**Offentliga Hus undersöker förutsättningarna för en emission av företagsobligationer under utestående obligationslån**

Offentliga Hus i Norden AB (publ) ("Offentliga Hus") har engagerat Pareto Securities AB ("Pareto") och Swedbank AB (publ) ("Swedbank") att arrangera möten med obligationsinvestorer med start den 3 september 2018.

Offentliga Hus avser att utvärdera förutsättningarna för att utöka sitt utestående obligationslån. Som en del i detta har Offentliga Hus anlitat Pareto och Swedbank för att arrangera möten med obligationsinvestorer. En emission under Offentliga Hus utestående obligationslån kan följa, med förbehåll för rådande marknadsvillkor.

- Med vårt goda resultat för andra kvartalet i ryggen, är det här ett led för att ytterligare säkra vår höga tillväxttakt med sikte mot börsen 2019, kommenterar Lars Holm, VD Offentliga Hus.

**För mer information, vänligen kontakta:**

Lars Holm, VD Offentliga Hus  
[lars.holm@offentligahus.se](mailto:lars.holm@offentligahus.se)  
+46 (0) 708 97 44 09



PRESSMEDDELANDE  
2018.07.02

## Tre fastighetsbolag bildar Studentbostäder i Sverige AB

Offentliga Hus AB (publ), Amasten AB (publ) och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) har sålt sina studentbostadsfastigheter till nybildade Studentbostäder i Sverige AB.

Målet är att bidra till att skapa ett rikstäckande bolag som uteslutande fokuserar på studentbostäder. Något man i dagsläget anses saknas på den svenska marknaden. Studentbostäder i Sveriges ambition är därför att ta ett helhetsgrepp om studentbostäder i Sverige samt att genom digitalisering effektivisera driften av studentbostäder.

"Studentbostäder i Sverige AB kommer fylla ett tomrum inom segmentet studentbostäder. Jag ser fram emot att utveckla det vidare genom att vi tar in nya investerare i samarbete med Arctic Securities, säger bolagets VD Rebecka Eidenert"

Bolagets fastighetsportfölj består av 21 fastigheter som omfattar cirka 49 000 kvm och uppgår till ett värde av cirka 900 MSEK. Avtalen är villkorade av finansiering och tillträde beräknas till månadsskiftet augusti/september. Visionen är att bolaget ska fortsätta expandera, både genom förvärv av ytterligare studentbostadsportföljer i varierande storlek samt nyproduktion.

Bolaget kommer i nästa steg att resa kapital för ytterligare förvärv och nyproduktion.

"Det finns ett stort intresse från både svenska och internationella placerare att investera i segmentet studentbostäder. Fram till idag har det saknats en rikstäckande aktör med tillräckligt storlek och kraft att utveckla ett attraktivt boende för studenter. Arctic kommer vara finansiell rådgivare i den kommande kapitalanskaffningen med ett mål om 400 milj. Säger Anna Hallsten, Arctic Securities Sverige"

### ÄGARBILD

Offentliga Hus: .....45,77 %  
Amasten: .....28,17 %  
SBB: .....21,69 %  
Övriga: .....4,38 %

## STYRELSE

Björn Rosengren (ordförande)  
Sven-Göran Svensson  
Rebecka Eidenert

## LEDNING

Rebecka Eidenert (VD)

## NYCKELTAL

Fastighetsvärde	~900 MSEK
Antal fastigheter	21
Uthyrbar area	~ 49 000 kvm
Vakansgrad	0,83%

Rådgivare: Colliers International AB

## För ytterligare information:

Björn Rosengren, [bjorn.rosengren@prioritygroup.se](mailto:bjorn.rosengren@prioritygroup.se), 070-714 11 11  
Anna Hallsten, VD Arctic Securities Sverige [anna.hallsten@arctic.com](mailto:anna.hallsten@arctic.com),  
072-726 16 72  
Colliers International AB. Dan Törnsten [dan.tornsten@colliers.com](mailto:dan.tornsten@colliers.com), 070-  
855 75 50



PRESSMEDDELANDE  
2018.06.29

## **Offentliga Hus förvärvar samhällsfastigheter för 655 mkr**

**Offentliga Hus i Norden AB (publ) har träffat överenskommelse om förvärv av samhällsfastigheter för en total köpeskilling om 655 miljoner kronor.**

Fastigheterna kommer från flera säljare och är spridda i södra samt mellersta Sverige med en total uthyrbningsbar yta om drygt 44.000 kvadratmeter. Fastigheterna är uthyrda med huvudsakliga hyrestagare som Polismyndigheten, Region Skåne, olika LSS-boenden och Landstinget Dalarna. De totala hyresintäkterna är 54 miljoner kr per år och den genomsnittliga återstående hyreskontraktstiden är 4,78 år. Affären finansieras genom egen kassa och lån. Offentliga Hus förväntar sig att tillträda fastigheterna under tredje kvartalet 2018. Rådgivare i transaktionen har varit Colliers International.

- Med affären fortsätter Offentliga Hus att växa enligt plan samtidigt som vi stärker vår position som partner till samhällssektorn, kommenterar Lars Holm, VD på Offentliga Hus.

**För mer information, vänligen kontakta:**

Lars Holm, VD Offentliga Hus  
[lars.holm@offentligahus.se](mailto:lars.holm@offentligahus.se)  
+46 (0) 708 97 44 09

*Informationen i detta pressmeddelande är sådan som Offentliga Hus ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning (MAR). Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 29 juni 2018 kl. 17.20.*

# Offentliga Hus löser mezzaninelån

MÅ, APR 23, 2018 17:00 CET

I enlighet med punkt 11.5 i obligationsvillkoren har Offentliga Hus idag löst det mezzaninelån som varit utestående till Aeriance Investment Sarl. Sammanlagt har lån motsvarande drygt 100 MSEK refinansierats genom ägarna.

- Med lösen av lånet är alla utestående villkor för obligationen därmed uppfyllda, vilket vi också har gjort i förtid med god marginal, kommenterar Offentliga Hus VD Lars Holm.

**För mer information, vänligen kontakta:**

Lars Holm, VD Offentliga Hus

[lars.holm@offentligahus.se](mailto:lars.holm@offentligahus.se) (mailto:lars.holm@offentligahus.se)

+46 (0) 708 97 44 09



PRESSMEDDELANDE  
2018.04.05

## Väsentliga förväntade värdeförändringar i fastighetsbestånd

Pågående värderingar av befintligt fastighetsbestånd, som genomförs på grund av ändrade hyres- och innehavsförhållanden, förväntas indikativt ge en positiv värdeförändring om ca 350 miljoner kronor under andra kvartalet.

- Det långsiktiga arbetet med att förvalta och förädla fastighetsbeståndet i samarbete med våra hyresgäster är grunden i det vi gör och de pågående värderingarnas indikativa värdeförändring är ett resultat av detta långsiktiga arbete. Vi är mycket nöjda över den positiva utveckling vi ser i fastighetsbeståndet, kommenterar VD Lars Holm.

**För mer information, vänligen kontakta:**

Lars Holm, VD Offentliga Hus  
[lars@offentligahus.se](mailto:lars@offentligahus.se)  
+46 (0) 708 97 44 09

*Informationen i detta pressmeddelande är sådan som Offentliga Hus ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 5 april 2018 kl. 12.50.*

## SUPPLEMENT TO THE PROSPECTUS

---

The Company incorporates the above press releases into the Prospectus.

Furthermore, the publication of the Company's consolidated annual report for 2017 and the Company's publication of its unaudited consolidated interim report for 1 January 2018 to 31 June 2018 and the publication of the Company's estimated earnings capacity by press release require certain information in the section "Financial information" and "Legal considerations and other information" to be updated.

The Following supplements and/or amendments shall apply to the Prospectus.

1. The following subsection shall be added into the section "Financial information" (page 28 of the Prospectus):

### **Estimated earnings capacity**

Following several property acquisitions made in 2018 and acquisition to be finalised until October 2018, the Company will have an annual estimated operating income of SEK 288m, annual property costs of SEK 75m and annual administrative costs of SEK 34m (no potential synergies have been accounted for), resulting in an annual management profit of SEK 179m.

2. The subsection "Historical financial information" (page 28 of the Prospectus) shall be replaced by the following:

The Company's consolidated financial statements for the financial years ended 31 December 2015, 31 December 2016 and 31 December 2017 have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS") and the interpretations provided by the International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC") as adopted by the EU. The annual reports of the Company have been audited. Other than the auditing of the Company's annual reports, the Company's accountants have not audited or reviewed any part of this Prospectus.

The Company's consolidated income statement, balance sheet, cash flow statement, statement of changes in equity and audit report for 2017 can be found in its annual report for 2017 on the following pages:

- consolidated income statement, page 18;
- consolidated balance sheet, page 19;
- consolidated statement of changes in equity, page 20;
- consolidated cash flow statement, page 21;
- the audit report, pages 43-45; and
- the notes, pages 26-41.

The Company's consolidated income statement, balance sheet, cash flow statement, statement of changes in equity and audit report for 2016 can be found in its annual report for 2016 on the following pages:

- consolidated income statement, page 18;
- consolidated balance sheet, page 19;
- consolidated statement of changes in equity, page 20;
- consolidated cash flow statement, page 21;
- the audit report, pages 44-45; and
- the notes, pages 27-42.



The Company's consolidated income statement, balance sheet, cash flow statement, statement of changes in equity and audit report for 2015 can be found in its annual report for 2015 on the following pages:

- consolidated income statement, page 13;
- consolidated balance sheet, page 14;
- consolidated statement of changes in equity, page 15;
- consolidated cash flow statement, page 16;
- the audit report, page 41; and
- the notes, pages 22-39.

3. The subsection "Significant change and trend information" (page 28 of the Prospectus) shall be replaced by the following:

Apart from what is mentioned in the Prospectus, there have not been any significant changes to the financial or trading positions of the Company or the Group, or which may affect the assessment of the solvency of the Company, since 31 December 2017.

There has not been any material adverse change in the prospects of the Company or the Group, neither are there any trends, uncertainties, demands, commitments or events that are reasonably likely to have a material adverse change of the prospects, since 31 December 2017.

4. The subsection "Documents incorporated by reference" (page 30 of the Prospectus) shall be amended by adding the following:

The Company's consolidated unaudited interim report for 1 January to 30 June 2018

- consolidated income statement, page 8;
- consolidated balance sheet, page 9;
- consolidated statement of changes in equity, page 10;
- consolidated cash flow statement, page 11; and
- the notes, pages 16-19.

The Company's consolidated audited annual report for 2017

- consolidated income statement, page 18;
- consolidated balance sheet, page 19;
- consolidated statement of changes in equity, page 20;
- consolidated cash flow statement, page 21;
- the audit report, pages 43-45; and
- the notes, pages 26-41.

Historical information for 2017, except for financial information of the Group referred to above, is deemed less important for the description and understanding of the Company and hence, only the relevant information in the Group's consolidated audited annual reports for 2017 and the Company's unaudited interim report for 1 January to 30 June 2018 has been incorporated by reference in the Prospectus.

5. The subsection “Documents available for inspection” (page 31 of the Prospectus) shall be replaced by the following:

Throughout the validity period of the Prospectus the following documents are available in electronic form on the Company’s website ([www.offentligahus.se](http://www.offentligahus.se)). Copies of the documents are also available at the Company’s head office at Nybrogatan 3, SE-114 34 Stockholm, on weekdays during normal business hours, and may be ordered from the Company at the same address:

- the Company’s articles of association and memorandum of association;
- the Company’s consolidated audited annual report and audit report for 2015, 2016 and 2017;
- the Company’s consolidated unaudited interim report for 1 January to 30 June 2018;
- Annual reports for Group Companies for 2015, 2016 and 2017;
- the Prospectus;
- this Supplement; and
- the “Agency agreement” (see further section *Legal considerations and other information – Material agreements*”).