

Bolagsbeskrivning för Deflamo AB (publ) (u.n.ä. till Signatur Fastigheter AB (publ)) med anledning av förvärvet av SIG Invest AB (publ) och den fortsatta listningen på Nasdaq First North Growth Market

VIKTIG INFORMATION OM NASDAQ FIRST NORTH GROWTH MARKET

Nasdaq First North Growth Market är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna inom Nasdaq-koncernen. Bolag på 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 en mindre omfattande uppsättning regler och regleringar som är anpassade för mindre tillväxtbolag. En investering i ett bolag som handlas på First North Growth Market kan därför vara mer riskfylld än en investering i ett börsnoterat bolag. Samtliga bolag vars aktier handlas på First North Growth Market har en Certified Adviser som övervakar att regelverket efterlevs. Det är börsen som godkänner ansökan om upptagande till handel.

Viktig information

Allmänt

Denna bolagsbeskrivning ("Bolagsbeskrivningen") har upprättats av styrelsen för Deflamo AB (publ) (u.n.ä. till Signatur Fastigheter AB (publ)), organisationsnummer 556648-6204 ("Deflamo" eller "Bolaget"), med anledning av Bolagets förvärv av samtliga aktier i SIG Invest AB (publ) ("SIG Invest") genom apportemission samt Deflamos fortsatta listning på Nasdaq First North Growth Market. Bolagsbeskrivningen har inte upprättats i enlighet med förordningen (EU) 2017/1129 ("Förordningen") och utgör således inte ett prospekt. Bolagsbeskrivningen har således inte godkänts av eller registrerats hos Finansinspektionen. Bolagsbeskrivningen regleras av svensk rätt. Tvist med anledning av Bolagsbeskrivningen och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt. Hänvisning till "SEK" avser svenska kronor, med "K" avses tusen och med "M" avses miljoner.

Denna Bolagsbeskrivning utgör inte något erbjudande att teckna, eller på annat sätt förvärva, aktier i Deflamo i vare sig Sverige eller någon annan jurisdiktion. Distribution av denna Bolagsbeskrivning är föremål för restriktioner i lag och andra regler. Bolagsbeskrivningen får inte distribueras i eller till USA, Australien, Hong kong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller någon annan jurisdiktion där sådan distribution kräver prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt eller annars strider mot reglerna i sådan jurisdiktion. Deflamo har inte vidtagit, och kommer inte att vidta, någon åtgärd för att tillåta ett erbjudande till allmänheten av värdepapper i någon jurisdiktion. Personer som mottar exemplar av denna Bolagsbeskrivning, eller önskar investera i Deflamo, måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

Aktierna i Deflamo 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.

Presentation om finansiell information

Förutom när så uttryckligen anges har ingen information i Bolagsbeskrivningen granskats eller reviderats av Deflamos eller SIG Invests revisor. De siffror som redovisas i Bolagsbeskrivningen har i vissa fall avrundats, varför tabeller och grafer inte alltid summerar korrekt.

Framåtriktad information

De uttalanden av framåtriktad karaktär som finns i Bolagsbeskrivningen återspeglar Bolagets aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling och gäller vid tidpunkten för offentliggörande av Bolagsbeskrivningen. Även om Bolaget anser att förväntningarna som beskrivs i sådana framtidsinriktade uttalanden är rimliga, finns det ingen garanti för att denna framtidsinriktade information förverkligas eller visar sig vara korrekt. Framtidsinriktad information är alltid förenad med osäkerhet eftersom den avser och är beroende av omständigheter utanför Bolagets direkta och indirekta kontroll. Presumtiva investerare uppmanas därför att ta del av den samlade informationen i Bolagsbeskrivningen beaktat att framtida resultat och utveckling kan skilja sig väsentligt från styrelsens förväntningar. Någon försäkras att bedömningar som görs i Bolagsbeskrivningen avseende framtida förhållanden kommer att realiseras lämnas därför inte, vare sig uttryckligen eller underförstått. Bolaget gör heller inga utfästelser om att offentligt uppdatera och/eller revidera framåtriktade uttalanden till följd av ny information, framtida händelser eller annat utöver vad som krävs enligt lag, regelverk eller andra föreskrifter.

Bransch- och marknadsinformation

Denna Bolagsbeskrivning innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till Deflamos verksamhet och de marknader som Deflamo är verksam på. Om inte annat anges är sådan information baserad på Bolagets analys av olika källor. Branschpublikationer eller -rapporter anger vanligtvis att informationen i dem har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men att korrektheten och fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Bolaget har inte på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i, den bransch- och marknadsinformation som finns i denna Bolagsbeskrivning och som har hämtats från eller härrör ur dessa branschpublikationer eller -rapporter. Bransch- och marknadsinformation är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet och speglar inte nödvändigtvis faktiska marknadsförhållanden. Sådan information är baserad på marknadsundersökningar, vilka i sin tur är baserade på urval och subjektiva bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av produkter och transaktioner som borde inkluderas i den relevanta marknaden, både av dem som utför undersökningarna och respondenterna.

Nasdaq First North Growth Market

Nasdaq First North Growth Market är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna inom Nasdaq-koncernen. Bolag på 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 en mindre omfattande uppsättning regler och regleringar som är anpassade för mindre tillväxtbolag. En investering i ett bolag som handlas på First North Growth Market kan därför vara mer riskfylld än en investering i ett börsnoterat bolag. Samtliga bolag vars aktier handlas på First North Growth Market har en Certified Adviser som övervakar att regelverket efterlevs. Det är börsen som godkänner ansökan om upptagande till handel.

Innehåll

Bakgrund till förvärvet av SIG Invest	4
Risikfaktorer	6
Bakgrund och motiv	10
Den nya VD:n har ordet	11
Marknadsöversikt	12
Verksamhetsbeskrivning	15
Värderingsintyg	21
SIG Invests historik	24
Utvald historisk finansiell information för Deflamo	26
Kommentarer till den finansiella utvecklingen för Deflamo	30
Utvald finansiell information för SIG Invest	33
Kommentarer till den finansiella utvecklingen för SIG Invest	38
Kapitalstruktur, skuldsättning och annan finansiell information	40
Proformaredovisning	42
Revisors rapport avseende proformaredovisning	48
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	49
Bolagsstyrning	56
Aktiekapital och ägarförhållanden	58
Bolagsordning efter apportemission och sammanläggning	60
Legala frågor och kompletterande information	63
Skattefrågor i Sverige	66
Definitioner och ordlista	68
Adresser	69

Finansiell kalender

Delårsrapport Q3, 2019	18 november, 2019
Bokslutskommuniké, 2019	25 mars, 2020

Övrigt

Kortnamn (ticker)	DEFL B
ISIN-kod	SE0007045406*

* Innan sammanläggning då ny ISIN-kod erhålles.

Bakgrund till förvärvet av SIG Invest

Deflamo och SIG Invest ingick den 23 oktober 2019 ett apportavtal om att Deflamo förvärvar samtliga aktier i SIG Invest genom en apportemission ("Transaktionen") förutsatt extra bolagsstämman godkännande den 22 november 2019 i Deflamo. Förvärvet av SIG Invest genomförs genom en apportemission av högst 1 769 838 194 nya B-aktier som vederlag för aktierna i SIG Invest.

Transaktionen i korthet

- Transaktionen är villkorad av godkännande på Deflamos extra bolagsstämma den 22 november 2019.
- SIG Invest kommer att förvärfvas mot betalning genom utgivande av 1 769 838 194 nya B-aktier i Deflamo.
- Efter Transaktionens slutförande kommer SIG Invests aktieägare att inneha omkring 95,75 procent av aktierna och 95,28 procent av rösterna i Deflamo och Deflamos befintliga aktieägare kommer att inneha omkring 4,25 procent av aktierna och 4,72 procent av rösterna i Deflamo.
- Deflamos styrelse föreslår även att extra bolagsstämman beslutar om en sammanläggning (omvänd split) av aktier i förhållandet 1:100 samt andra beslut hänförliga till Transaktionen.
- Första dag för handel för de nya aktierna på Nasdaq First North är beräknad till mitten av december 2019.
- I samband med Transaktionen kommer Deflamo att byta firma till Signatur Fastigheter AB (publ).

Bakgrund och motiv för Transaktionen SIG Invest

SIG Invest, grundat 2014, är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Malmö. SIG Invest är ett värdeadderande och växande fastighetsbolag som arbetar med innovativ fastighetsutveckling och förvaltning av bostäder.

Grunden i koncernen utgörs av fastighetsförvaltning som ger ett stabilt och i allt väsentligt förutbestämt kassaflöde till verksamheten. Denna grund växer sig allt starkare och bidrar till koncernens affärsidé att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning till aktieägarna.

Med förvaltning i botten genomförs strategiskt och ekonomiskt attraktiva utvecklingsprojekt. SIG Invest investerar primärt i kassaflödesfastigheter med värdeökningspotential. Koncernledningens expertis är att identifiera dessa objekt samt utveckla dem på ett kostnadseffektivt sätt. Koncernen äger per den 30 juni 2019 ett fastighetsbestånd om 24 fastigheter till ett marknadsvärde av 620,8 MSEK.

Deflamo

Deflamo har under åren lagt väsentliga resurser på utveckling och införsäljning av sin flamskyddsprodukt Apyrum och det har funnits ett stort intresse på marknaden för detta. Ledtiderna från kunders initiala intresse till faktisk implementering i produktion är dock långa. De förväntade regulatoriska förändringar som skulle gynna Apyrum har heller ännu inte implementerats med full effekt. En fortsatt utveckling av verksamheten enligt nuvarande affärsmodell skulle kräva en finansiell uthållighet som är svår att upprätthålla för en liten aktör som Deflamo.

Styrelsen har gjort bedömningen att en fortsatt finansiering av verksamheten i dess nuvarande form inte är realistisk och att förutsättningar därför saknas för Bolaget att på egen hand fortsätta utvecklingen av Deflamos flamskyddsverksamhet. Den planerade transaktionen kommer att ge Deflamos befintliga aktieägare en mer stabil tillgångsmassa med potential att utvecklas positivt. Styrelsens bedömning är att en lösning av detta slag är det bästa alternativet för Deflamos aktieägare.

Transaktionen

Deflamo ingick den 23 oktober 2019 ett apportavtal med Astrén Invest AB, Stanwood-Haley Properties AB, Tomas M Holding AB och merparten av de övriga aktieägarna i SIG Invest, enligt vilket Deflamo ska förvärva samtliga aktier i SIG Invest, förutsatt extra bolagsstämmans godkännande den 22 november 2019 i Deflamo, genom en apportemission av högst 1 769 838 194 nya B-aktier som vederlag för aktierna i SIG Invest. Efter Transaktionens slutförande kommer SIG Invests aktieägare att inneha omkring 95,75 procent av aktierna och 95,28 procent av rösterna i Deflamo och Deflamos befintliga aktieägare kommer att inneha omkring 4,25 procent av aktierna och 4,72 procent av rösterna i Deflamo. Till följd av Transaktionen ökar Deflamos aktiekapital till högst 11 760 375,09 SEK och antalet B-aktier ökar från 77 566 589 stycken till högst 1 847 404 783 B-aktier. Deflamos befintliga verksamhet ska säljas till Castellet Bruk AB för en likvid om 800 KSEK efter att extra bolagsstämma i Deflamo godkänt apportemissionen. Transaktionen är villkorad av Deflamos extra bolagsstämmas beslut om apportemissionen och Transaktionen.

För att uppnå ett ändamålsenligt antal aktier efter Transaktionen föreslog Deflamos styrelse även att extra bolagsstämman beslutar om en sammanläggning av aktier, varav 100 A-aktier sammanläggs till en A-aktie (1:100) och 100 B-aktier sammanläggs till en B-aktie (1:100). Om en aktieägarers nuvarande innehav av aktier inte motsvarar ett fullt antal nya aktier, kommer denna aktieäga-

re vederlagsfritt att erhålla så många aktier att dennes innehav, efter tillägg av tillhandahållna aktier, blir jämnt delbart med 100, så kallad avrundning uppåt. Aktieägare behöver inte vidta några åtgärder för att delta i sammanläggningen av aktier. Styrelsen för Deflamo föreslås vara behörig att besluta om avstämningsdag för sammanläggning av aktier. Om extra bolagsstämman beslutar i enlighet med styrelsens förslag till sammanläggning av aktier kommer avstämningsdag för sammanläggningen, den nya ISIN-koden för Deflamos A- och B-aktier samt ytterligare information om sammanläggningen att offentliggöras genom ett separat pressmeddelande efter extra bolagsstämman.

Antalet aktier i Deflamo, efter genomförd apportemission och sammanläggning av aktier, kommer att uppgå till högst 10 204 A-aktier och 18 474 047 B-aktier, var och en med ett kvotvärde om cirka 0,6362 SEK.

Ändringar i Deflamos styrelse och ledningsgrupp

Större aktieägare i Deflamo föreslår att Robert Öjfelt, Tomas Sträng, Niklas Bernkert, Dan Astrén och Tomas Magnusson väljs till nya styrelseledamöter i Deflamo för tiden intill slutet av nästa årsstämma, med Robert Öjfelt som styrelsens ordförande. Ytterligare information om de föreslagna styrelseledamöterna kommer att finnas tillgänglig i kallelsen till Deflamos extra bolagsstämma. Ledningen för den nya enheten kommer att bestå av Dan Astrén (verkställande direktör), Tomas Magnusson (transaktionsansvarig) och Jens Bergman (CFO).

Namnbyte

För att betona att SIG Invest nu tar nästa steg i sin historia som ett värdeadderande fastighetsbolag som skapar framtidens fastigheter, kommer Deflamo i samband med Transaktionen byta firma till Signatur Fastigheter AB (publ). Beslutet om namnbyte avses fattas på den extra bolagsstämman den 22 november 2019.

Preliminär tidplan för Transaktionen

22 november 2019	Extra bolagsstämma i Deflamo för beslut om Transaktionen och andra hänförliga beslut.
17 december 2019	Apportemissionen registreras hos Bolagsverket och Euroclear Sweden AB.
18 december 2019*	Sista dag för handel för det befintliga Deflamo på Nasdaq First North Growth Market.
19 december 2019*	Första dag för handel på Nasdaq First North Growth Market i det nya bolaget.

*) Datumen kan ändras med anledning av registreringstidpunkten för apportemissionen.

Riskfaktorer

Investeringar i aktier eller aktierelaterade värdepapper är alltid förenat med risktagande. Ett antal faktorer utanför Deflamos kontroll, efter förvärvet av SIG Invest, liksom ett flertal faktorer vars effekter Deflamo kan påverka genom sitt agerande, kan komma att få en direkt eller indirekt väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning eller medföra att värdet på Bolagets aktier minskar. Nedan redogörs för ett antal riskfaktorer som bedöms kunna påverka Deflamos framtidsutsikter. Riskerna är inte rangordnade i grad av betydelse och gör inte anspråk på att vara heltäckande. Ytterligare risker och osäkerheter som för närvarande är okända för Deflamo eller har bedömts som oväsentliga vid upprättandet av denna Bolagsbeskrivning kan också komma att utvecklas till faktorer som påverkar Bolaget negativt.

Utöver information som framkommer i Bolagsbeskrivningen bör därför varje investerare göra en allmän omvärldsbedömning och sin egen bedömning av varje riskfaktor och dess betydelse för Bolagets framtida utveckling. Bolagsbeskrivningen innehåller också framåtriktade uttalanden som kan påverkas av framtida risker och osäkerheter. Deflamos faktiska resultat kan skilja sig avsevärt från de resultat som förutspås i de framåtriktade uttalandena som beskrivs nedan och på annan plats i denna Bolagsbeskrivning.

Verksamhets- och marknadsrelaterade risker Makroekonomiska faktorer

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättning, politisk utveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt och -struktur, inflation och räntenivåer. Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden, som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och påverkar därmed vakansgrader och hyresnivåer.

Förväntningar om inflationen styr räntan och påverkar därmed Bolagets finansnetto. Räntekostnaden för skulder hos kreditinstitut är en betydande kostnadspost för Bolaget och på längre sikt får förändringar i räntan en väsentlig påverkan på Bolagets resultat och kassaflöde. Inflationen påverkar också Deflamos kostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärden. Högre räntor samt ökade kostnader skulle kunna få en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget är exponerad mot kredit- och motpartsrisker

Bolaget är exponerad mot risken för att Bolagets motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden mot Bolaget. Deflamo är till exempel beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och är därmed föremål för risken att hyresgäster på grund av betalningssvårigheter inte fullgör sina förpliktelser. Bolagets befintliga och potentiella hyresgäster skulle kunna hamna i ett sådant finansiellt läge att de inte längre löpande kan erlagga avtalade hyror i tid. Förutom kreditrisker i förhållande till hyresgäster är Bolaget exponerat mot kreditrisker inom finansverksamheten. Sådana kreditrisker uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott eller vid erhållande av lång- och kortfristiga kreditavtal. Om dessa motparter inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot Bolaget skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Värdet på Bolagets fastigheter kan förändras

Bolagets förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till marknadsvärde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Bolagets finansiella ställning och resultat är således exponerade mot förändringar av förvaltningsfastigheternas värde. På en fungerande kredit- och transaktionsmarknad påverkas värdet på fastigheter av utbud och efterfrågan. Värdet på fastigheterna påverkas därvid av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom vakansgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Därutöver finns en risk att enstaka fastigheter kan vara felaktigt värderade.

Såväl fastighetsspecifika försämringar (exempelvis ökade vakansgrader och lägre hyresnivåer) som marknadsspecifika försämringar (exempelvis högre direktavkastningskrav och kalkylräntor) kan leda till negativa realiserade och orealiserade värdeförändringar. Detta kan ytterst leda till att avtalade villkor och åtaganden i Bolagets kreditavtal bryts. Om så sker kan det leda till dyrare upplåning, eller i värsta fall, att krediterna sägs upp av kreditgivarna i fråga. Sågs krediterna upp skulle detta således kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Att utveckla befintliga fastigheter genom investeringar är förenat med risker

En del av Bolagets verksamhet är att utveckla och göra investeringar i Bolagets fastighetsbestånd. Att utveckla fastigheter genom investeringar är förenat med risker. Riskerna vid projektutveckling finns i bedömningar kring hyresmarknadens utveckling, men också i utformningen av produkten och själva projektets genomförande. Bolagets projekt utförs av dels egen personal, dels av externa entreprenörer, vilket gör att Bolaget är beroende av såväl kvalificerad arbetskraft som tillgången till externa leverantörer. Priset för sådana tjänster och material exponerar Bolaget för risker likt andra motpartsrisker genom att Bolagets entreprenörer inte kan fullgöra sina förpliktelser enligt de avtal som ingåtts med Bolaget.

Deflamo är även beroende av att erhålla erforderliga bygglov för att genomföra större projekt. Större ombyggnationer och renoveringar kan försenas och/eller bli dyrare än vad som initialt förutsågs. Förseningar kan även medföra att hyresgästerna eventuellt inte kan utnyttja bostäderna/lokalerna helt eller delvis från den förväntade tidpunkten, vilket också skulle kunna resultera i ökade kostnader och/eller minskade intäkter. I den utsträckning Bolaget inte erhåller kompensation för sådana ökade kostnader eller intäktsbortfall skulle det kunna ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Fastighetstransaktioner är förenade med risker

En del av Bolagets löpande verksamhet utgörs av förvärv och avyttringar av fastigheter och fastighetsägande bolag, vilket kan vara förenat med risker. För att förvärv ska kunna genomföras krävs att lämpliga investeringsobjekt finns till salu till rimliga prisnivåer. Vid en hög efterfrågan på de investeringsobjekt som Bolaget fokuserar på kan antalet bolag och fastighetsportföljer till salu vara begränsat eller endast tillgängliga till ofördelaktiga villkor. Därtill kan konkurrenter med liknande investeringsstrategier som Deflamos ha tillgång till större finansiella resurser och ha lägre kapitalkostnader än Bolaget.

Framtida vakanser, hyresgästers oförmåga att betala, miljörelaterade omständigheter och tekniska brister är övriga exempel på transaktionsrelaterade risker. Vidare kan förvärv av bolag medföra legala och skattemässiga risker relaterade till historiska omständigheter i bolagen, liksom integrationsrisker. I samband med fastighetstransaktioner finns således en risk att förvärvade verksamheter eller fastigheter kan få en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Vid genomförande av avyttringar av fastigheter och fastighetsägande bolag finns det i regel en möjlighet för köpare att framställa garantianspråk i enlighet med överlåtelseavtalet. Om sådana anspråk efter avyttringar skulle uppkomma framöver kan detta få en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolagets verksamhet är utsatt för miljörisker

Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till miljöförorening även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan riktas mot Deflamos dotterbolag för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Om något av Bolagets dotterbolag skulle åläggas att bekosta omfattande marksanering eller efterbehandling skulle detta kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Vid renoveringar av Bolagets befintliga fastighetsbestånd kan miljömässiga problem identifieras, såsom förekomst av asbest eller PCB i byggnader på fastigheterna men även miljörisker i byggmaterial. Identifieringen av miljömässiga problem, framför allt asbest, skulle kunna försvåra, fördyra och försena renoveringsarbetena, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget kan tvingas anpassa sig till en ny konkurrenssituation

Bolaget verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. Deflamos framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Bolagets förmåga att förutse framtida förändringar och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. Andra faktorer som inverkar kan vara konkurrenters resurser och kapacitet att reagera på förändringar och till exempel stå emot nedgångar på marknaden. Bolaget kan därför tvingas göra kostnadskrävande investeringar eller omstruktureringar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Tillämpning av lagar och regler kan ändras

Fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av lagreglerade förhållanden avseende till exempel hyressättningen för bostäder. Den reglerade hyressättningen för bostäder, det så kallade bruksvärdesystemet, innebär att hyresvärdar inte kan ta ut högre än vad som tillåts enligt gällande hyreslagstiftning. Om Bolaget inte kan kompensera ökade kostnader för bostäder med ökade hyresnivåer skulle det kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Nya eller ändrade lagar och regler eller förändringar av tillämpningen av befintliga lagar och regler avseende exempelvis ägande, drift och uthyrning av fastigheter som är tillämpliga på Bolagets verksamhet kan innebära ökade kostnader, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Förändringar i bostads- och räntebidrag och skattelagstiftning

En stor kostnadspost för fastighetsbolag är fastighetsskatt. Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor samt bostads- och räntebidrag, kan påverka förutsättningarna för Bolagets verksamhet. Betydande skillnader finns i de politiska partiernas syn på pålagornas och bidragens storlek och förekomst. Det finns en risk att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker i de statliga och kommunala systemen som påverkar fastighetsägandet.

En förändring av skattelagstiftning eller praxis som exempelvis innebär förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag kan medföra att Bolagets framtida skattesituation förändras negativt. Förändringar av bolags- och fastighetsskatt, övriga statliga och kommunala pålagor, samt bostads- och räntebidrag skulle kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Förändringar i övrig lagstiftning och andra regelverk

Även förändringar i annan lagstiftning, regelverk och praxis, till exempel inom bostads-, miljö- eller energiområdet, kan innebära högre krav och ändrade villkor för Bolaget. Detta kan vidare innebära ytterligare investeringar och leda till ökade kostnader samt andra åtaganden för Bolaget som kan inverka negativt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Nya eller ändrade lagar alternativt regler kan dessutom vara svåra att förutse samt behöva uppfyllas med kort varsel.

Bolaget påverkas även av tillämpliga redovisningsregler. Bolagets finansiella rapportering samt internkontroll kan i framtiden komma att påverkas av förändringar i redovisningsregler eller i tillämpning-

en och tolkningen av sådana regler. Detta kan påverka Bolagets redovisade resultat, balansräkning och eget kapital, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat.

Oförmåga att behålla och rekrytera kvalificerad personal

Att kunna locka till sig och behålla kvalificerad personal och ledande befattningshavare är viktigt för Deflamos framtida verksamhet och affärsplan. Bolaget är särskilt beroende av sina ledande befattningshavare. Bolagets ledande befattningshavare har den erfarenhet som krävs för att de ska vara attraktiva för konkurrenter, vilket gör det särskilt utmanande för Bolaget att behålla denna personal. Om Bolaget inte kan locka till sig eller behålla kvalificerad personal kan det ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till aktien Aktiekursens utveckling

En investering i värdepapper är alltid förknippad med risk och risktagande. Eftersom en aktiekurs både kan stiga och sjunka i värde är det inte säkert att en aktieägare kan få tillbaka sitt investerade kapital. Det finns även en risk att aktierna inte omsätts dagligen och att skillnaden mellan köp- och säljkurs kan vara stor. Likviditeten i Bolagets aktie kan även påverkas av ett antal olika interna och externa faktorer. Till de interna faktorerna hör bland annat kvartalsvariationer. Till de externa faktorerna hör allmänna ekonomiska förhållanden, konjunkturedgångar samt andra faktorer som inte är relaterade till Bolagets verksamhetsutveckling. I det fall likviditeten är begränsad kan detta medföra svårigheter för aktieägarna i Deflamo att förändra sitt innehav. En investering i Bolagets aktie bör föregås av en noggrann analys av Bolaget, dess konkurrenter och omvärld, generell information om branschen, det allmänna konjunkturläget samt övrig relevant information.

Handelsplats

Aktierna i Deflamo är upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market. Nasdaq First North Growth Market är en alternativ marknadsplats och har därför inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag vars aktier handlas på Nasdaq First North Growth Market regleras av ett mindre omfattande regelverk anpassat för tillväxtbolag och är inte föremål för alla de juridiska krav som uppställs för handel på en reglerad marknad. En investering i ett bolag vars aktier handlas på Nasdaq First North Growth Market är ofta mer riskfylld än en investering i ett bolag vars aktier handlas på en reglerad marknad.

Utspädning genom framtida nyemissioner

Bolaget kan i framtiden komma att genomföra nyemissioner av aktier och aktierelaterade instrument för att anskaffa kapital eller kvitta utestående skulder. Alla sådana emissioner kan minska det proportionella ägandet och röstandel samt vinst per aktie för innehavare av aktier i Bolaget. Vidare kan eventuella nyemissioner få en negativ effekt på aktiernas marknadspris.

Framtida utdelning

Eventuella framtida utdelningar, och storleken på sådana, är beroende av bland annat Bolagets framtida resultat, finansiella ställning, rörelsekapitalbehov och likviditet. Eventuell utdelning beslutas av bolagsstämman efter förslag från styrelsen. Det finns en risk att Bolaget i framtiden inte kommer att lämna aktieutdelning.

Befintliga aktieägars försäljning kan påverka kursen

Kursen för Bolagets aktie kan sjunka om det sker omfattande försäljning av aktier i Bolaget, särskilt försäljningar gjorda av Bolagets styrelseledamöter, ledande befattningshavare och större aktieägare eller när ett större antal aktier säljs, oavsett bakomliggande ägare. Försäljning av stora mängder aktier, eller uppfattningen om att sådan försäljning kan komma att ske, kan få kursen för aktierna i Bolaget att sjunka.

Bolagets storägare Astrén Invest AB, Stanwood-Haley Properties AB, Tomas M Holding AB och Peter Gyllenhammar AB har åtagit sig att inte sälja eller på annat sätt upplåta eller överlåta sina respektive befintliga aktier i Bolaget under en viss period efter att handeln på Nasdaq First North Growth Market för det nya bolaget har inletts. Lock-up perioden för Astrén Invest AB, Stanwood-Haley Properties AB och Tomas M Holding AB sträcker sig från första handelsdagen för det nya bolaget fram till och med den dag som infaller tolv månader efter första handelsdagen. Lock-up perioden för Peter Gyllenhammar AB sträcker sig från första handelsdagen för det nya bolaget fram till och med den dag som infaller sex månader efter första handelsdagen.

Efter att tillämpad lock up-period har löpt ut kommer de aktieägare som berörs av lock up vara fria att sälja sina aktier i Bolaget. Försäljning av stora mängder av Bolagets aktier efter utgången av lock up-perioden, eller uppfattningen om att en sådan försäljning kommer att ske, kan få kursen för Bolagets aktie att sjunka.



Bakgrund och motiv

Den 23 oktober 2019 ingick Deflamo ett avtal om förvärv av samtliga aktier i SIG Invest genom en apportemission av aktier i Deflamo. Apportemissionen ska godkännas av extra bolagstämman den 22 november 2019. Bakgrunden till apportemissionen var att Deflamo under åren har lagt väsentliga resurser på utveckling och införsäljning av sin flamskyddsprodukt Apyrum. Ledtiderna från kunders initiala intresse till faktisk implementering i produktion var dock långa. De förväntade regulatoriska förändringar som skulle gynna Apyrum har ännu inte implementerats med full effekt och en fortsatt utveckling av verksamheten enligt affärsmodellen skulle kräva en finansiell uthållighet som var svår att upprätthålla för en liten aktör som Deflamo.

Styrelsen i Deflamo gjorde därmed bedömningen att en fortsatt finansiering av verksamheten i dess dåvarande form inte var realistisk och att förutsättningar saknades för Bolaget att på egen hand fortsätta utvecklingen av Deflamos flamskyddsverksamhet. Förvärvet av SIG Invest ger Deflamos aktieägare en mer stabil tillgångsmassa med potential att utvecklas positivt, vilket bedöms vara det bästa alternativet för aktieägarna. Den extra bolagstämman den 22 november 2019 beslutar även att avyttra Bolagets tidigare verksamhet till Castellet Bruk AB i sin helhet.

SIG Invest består idag av ett privatägt fastighetsbolag, med säte i Malmö, vars verksamhet bestod i att förvärva, förädla och förvalta både bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter. SIG Invests strategi är att skapa tillväxt genom utveckling och förädling och stabil lönsamhet genom proaktiv förvaltning.

Förvärvet genomförs genom en apportemission om högst 1 769 838 194 nyemitterade B-aktier i Deflamo, vilka tecknas av aktieägarna i SIG Invest. Efter Transaktionens slutförande kommer SIG Invests aktieägare att inneha omkring 95,75 procent av aktierna och 95,28 procent av rösterna i Deflamo och Deflamos befintliga aktieägare kommer att inneha omkring 4,25 procent av aktierna och 4,72 procent av rösterna i Deflamo.

Framöver kommer Bolagets huvudsakliga inriktning bestå av fastighetsinvestering och -utveckling. Bolagets intjäningsförmåga hänför sig till den avkastning som dess hyres- och utvecklingsfastigheter genererar, värdeökningar bland innehaven samt eventuella transaktionsvinster vid avyttring av innehav.

Genom förvärvet ges SIG Invest, genom en breddad ägarkrets och noterad marknadsplats, en attraktiv plattform som möjliggör flera förvärvs- och större utvecklingsmöjligheter.

Stockholm den 11 november 2019
Deflamo AB (publ) (u.n.ä. till Signatur Fastigheter AB (publ))
Styrelsen

Styrelsen för Deflamo är ansvarig för innehållet i Bolagsbeskrivningen. Härmed försäkras att styrelsen för Deflamo, tillsammans med styrelsen i SIG Invest, har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Bolagsbeskrivningen, såvitt styrelserna vet, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Den nya VD:n har ordet



SIG Invest grundades i oktober 2014 av mig och Tomas Magnusson med ambitionen att bygga en verksamhet, som över tid resulterar i ett välmående och växande fastighetsbolag som bidrar till samhällsutvecklingen där vi etablerar oss.

Vi började blygsamt med en bit mark utanför Lund, som vi förvärvade för 2,6 MSEK. Det var vårt enda fastighetsinnehav vid ingången av 2015. Tillväxten skulle inte dröja, utan den sista december hade innehavet ökat till 291,5 MSEK. En bra början! Från den stunden har vi växt vidare även om tillväxthastigheten självklart varit lägre. Under 2017 återbetalde vi en obligation i förskott och det innebar en något lägre tillväxt, men desto bättre kassaflöde och förvaltningsresultat som gav en stabil grund att fortsätta växa på. Idag har vi ett fastighetsinnehav som uppgår till cirka 620 MSEK. Nu, fem år efter starten, delar vi och våra medarbetare, fortfarande samma ambition och tar tillsammans nya steg i en noterad miljö på Nasdaq First North Growth Market.

Jag gillar att resa, och ser likheter i resandet och byggandet av bolag. Man anländer till nya platser och miljöer, vilket erbjuder nya perspektiv och möjligheter, vilket kräver flexibilitet och förändringsvilja, för att erhålla den bästa upplevelsen. Listningen, genom det omvända förvärvet, på Nasdaq First North Growth Market är ännu ett steg på vägen, men verkligen ingen slutdestination. Det är ett nytt steg och resan fortsätter. Förändring är här för att stanna och det enda sättet att vara redo för framtiden är att skapa den genom att fortsätta utvecklas. I bolaget lever vi med idén att vi arbetar främst med människor, inte fastigheter. Det är med människor vi gör affärer, det är för människor vi skapar värde när vi förvaltar och det är för människor vi utvecklar ett trivsammare hem.

Fastighetskompetensen är nödvändig och den besitter vi som arbetar i bolaget, men kompetens och känsla att hantera människor är inte desto mindre viktigt i en alltmer konkurrensutsatt, högteknologisk och snabbföränderlig omvärld. Där har vi vår verkliga fördel. I vår strävan att vara ett modernt, innovativt och snabbväxande fastighetsbolag som skapar bättre bostäder, bättre bostadsområden och ett bättre samhälle, en lägenhet i taget.

Ett av vårt inledande tillväxtmål är att inneha fastighetstillgångar med ett marknadsvärde om två miljarder SEK vid utgången av 2021. Vi har den första miljarden inom räckhåll och förutom att förvärva fastigheter är vår plan att producera hyresfastigheter åt oss själva. Bolaget innehar 16 943 m² BTA (bruttoyta) av potentiella nya byggrätter. Det är mark i olika stadier, från det att vi har identifierat möjliga byggrätter, mark där planarbete pågår, till helt byggklara byggrätter. Bostäder som kan färdigställas på denna mark bidrar starkt till vårt tillväxtbehov i vårt fastighetsinnehav.

Vi drivs av att göra en skillnad, att utveckla och förädla, vilket sätter sin alldeles speciella entreprenöriella prägel på vår verksamhet och vårt bolag. Vi ser fram emot att tillsammans bygga ett lönsamt och växande fastighetsbolag som skapar värdeökning och tillväxt och bidrar till positiv förändring i den värld vi alla delar.

Välkommen som aktieägare!

Dan Astrén
Verkställande direktör

Marknadsöversikt

I detta avsnitt ges en översikt av den marknad som Deflamo är verksam på efter Transaktionen. De uppgifter avseende marknads-tillväxt och marknadsstorlek samt Deflamos marknadsposition som anges i Bolagsbeskrivningen är Bolagets samlade bedömning baserad på såväl interna som externa källor. Deflamo har korrekt återgett informationen och, såvitt Bolaget känner till, i jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörda källor, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Marknads- och verksamhetsinformation kan innehålla uppskattningar avseende framtida marknadsutveckling och annan framtåtriktad information. Framtåtriktad information innebär ingen garanti avseende framtida resultat eller utveckling, och verkligt utfall kan avvika väsentligt från de uttalanden som görs i den framtåtriktade informationen.

Svensk ekonomi

Den ekonomiska aktiviteten i Sverige är hög, arbetsmarknaden stark och inflationen vid målet om 2,0 procent. 2018 uppgick BNP-tillväxten till cirka 2,2 procent, medan prognosen för 2019 är omkring 1,0 procent i tillväxt. En god utveckling på exportmarknaderna har bidragit till starkt konjunkturläge och att tillväxten har varit hög under flera år. Riksbanken fortsätter att föra en expansiv penningpolitik och ökade reporäntan från -0,5 till -0,25 procent. Kronans växelkurs har utvecklats svagare än väntat och tillsammans med snabbare energiprisökningar bidrar detta till högre inflation det närmaste året jämfört med tidigare bedömning.¹

Svensk fastighetsmarknad

Utvecklingen på bostadsmarknaden är av stor betydelse både för hushållens privatekonomi och för den totala samhällsekonomin. I Sverige har priserna stigit kraftigt sedan början av 1980-talet. Mellan 1981 och 2018 har priserna på småhus ökat med 770 procent, fritidshus med 892 procent och hyreshus med 1 065 procent. Under samma period har utvecklingen av konsumentprisindex ökat med 293 procent, vilket belyser storleken av prisförändringar för fastigheter.²

Bostadsbristen i Sverige är stor och drivs av en allt mer ökande befolkning. Enligt Boverket behöver mellan år 2018 till och med 2025 cirka 66 900 bostäder årligen tillkomma för att klara av bostadsbristen.³

Låg direktavkastning, men hög riskpremie ur ett historiskt perspektiv

Fastighetspriserna på den svenska marknaden har kontinuerligt ökat de senaste åren och direktavkastningen på kommersiella fastigheter är idag i nivå med vad de var under 90-talet. En förklaring till det låga direktavkastningskravet är den låga räntan som drivit upp priserna. Till skillnad från tidigare perioder med låga avkastningskrav, som i vissa perioder resulterat i efterföljande prisfall, är riskpremien, skillnaden mellan direktavkastningskrav och riskfri ränta, hög ur ett historiskt perspektiv.

Dagens stora prisökningar av fastigheter kan till stor del förklaras av fundamentala faktorer som höga hyresnivåer, låga vakansgrader och låga finansieringskostnader. Dessa faktorer kan förändras väldigt fort, men den ökande riskpremien kan dock indikera att fastighetsbolagen tagit viss höjd för denna risk.⁴

Nybyggnation

I Boverkets bostadsmarknadsenkät anger 243 av 288 svenska kommuner ett bostadsunderskott. Intresset för bostadssegmentet har ökat stadigt genom åren och ett flertal stora bostadsprojekt pågår och planeras.⁵

Under 2018 har byggnadsverksamheten minskat något efter de starka åren 2016 och 2017. Boverket uppger att antalet bostadsområden har ökat under 2018, samtidigt som nyproduktionen av bostäder minskat från 69 000 under 2017 till en förväntad volym om 56 000 under 2018. Bedömningen är att antalet nyproducerade bostäder kommer falla ytterligare, till cirka 53 000 år 2019⁶. Hårdare krav för bolån och lägre efterfrågan på nyproducerade bostäder än vad många byggföretag räknat med har lett till ett prisfall på både första- och andra-handsmarknaden. Bostadsrätter i Stockholm förväntas uppleva den starkaste nedgången i nyproduktion. Dessutom har utvecklingen på marknaden för utvecklingsprojekt, främst för bostadsrättsprojekt, lett till att många utvecklare vill omförhandla markfördelningsavtal med tanke på den nuvarande svagare marknaden.⁷

Transaktioner på fastighetsmarknaden

Transaktionsvolymerna på den svenska fastighetsmarknaden har varit höga sedan 2014. 2018 blev ytterligare ett starkt och aktivt år för transaktionsmarknaden i Sverige. Transaktionsvolymen landade på drygt 154 miljarder SEK jämfört med 151 miljarder SEK året innan.

Det tredje kvartalet 2018 visade sig vara särskilt starkt, med den högsta transaktionsvolymen under motsvarande kvartal sedan finanskrisen. Även år 2019 har börjat väldigt starkt och Newsec förutspår att transaktionsvolymen 2019 kommer att vara i paritet med volymerna under 2018, vilket innebär att den kommersiella fastighetsmarknaden kommer att vara relativt obehindrad av den svagare makroekonomin. Istället kommer ett starkt hinder för att uppnå större transaktionsvolymerna vara bristen på lämpliga primära fastigheter på marknaden, vilket kommer öka de genomsnittliga transaktionsstorlekarna.⁸

Under 2019 förväntar sig Newsec att ett stort antal strukturella affärer kommer att äga rum, såsom Vonovias förvärv av Victoria Park, Klövers förvärv av Agora eller EQT:s bud på Stendörren, vilka alla inträffade under 2018. Utländska köpare har fortsatt att visa intresse för den svenska marknaden och stod under 2018 för

1) Newsec - Nordic Outlook Spring 2019

2) www.scb.se

3) Boverket 2018:24 – Behov av nya bostäder 2018-2025

4) Riksbanken, Kommersiella fastigheter och finansiell stabilitet, 2017

5) Boverket 2018:24 – Behov av nya bostäder 2018-2025

6) Konjunkturinstitutet - Konjunkturläget juni 2018

7) Newsec - Nordic Outlook Autumn 2018

8) Newsec - Nordic Outlook Spring 2019

27 procent av den totala transaktionsvolymen. Under 2018 ökade även investeringarna från utanför Norden med ett antal stora transaktioner med i synnerhet tyska köpare, men det var även ett fortsatt högt intresse från övriga Norden. Sverige förväntas fortsätta att locka köpare från ett brett spektrum av länder under 2019.⁹

Bostadsfastighetsmarknaden

Det låga ränteläget har resulterat i ett gap mellan avkastningen på fastigheter och räntekostnaden för att finansiera dessa. Detta har skapat ett gynnsamt klimat för investeringar och därmed en hög aktivitet på den svenska fastighetsmarknaden.

Hysesrätter

Marknaden för hyresrätter påverkas till stor del av hyresregleringar. Hyressättningar grundas i "brukvärdesprincipen" som innebär att hyra baseras på hur hyresgäster generellt sett värderar olika egenskaper, såsom boendestandard, generell kvalitet och tjänster. Hyran sätts således efter en förhandling mellan hyresvärden och hyresgästorganisationen (till exempel Hyresgästföreningen). En diskussionspunkt kring hyresregleringarna är om den geografiska placeringen av lägenheten borde ha större inverkan på hyrorna eller inte. Såsom systemet fungerar idag relaterar placeringsfaktorn mer till var lägenheten är placerad inom staden/ kommunen och inte placeringen av staden/kommunen i riket.

Under år 2018 var hyresförändring är i genomsnitt 1,1 procent vilket var större än under 2017, men fortfarande på en låg nivå sett över en tioårsperiod. För nyproducerade lägenheter finns utöver brukvärdesprincipen, ytterligare regleringar med tillägg för kostnader för nyproduktion. Hyrorna sätts kollektivt och är giltiga 15 år framåt i tiden. 2016 var hyrorna per kvadratmeter för nyproducerade lägenheter 64 procent högre än traditionella hyresrätter i Sverige som då i genomsnitt uppgick till cirka 1 050 SEK/m².¹⁰

Bostadsrätter

Prisutvecklingen på bostadsrätter i Sverige har varit hög sedan 2006 och ökat med en genomsnittlig årlig tillväxt om cirka 9,7 procent. Vid utgången av 2018 var genomsnittspriset per kvadratmeter för en bostadsrätt i Sverige cirka 38 KSEK. Mot slutet av 2017 började marknaden bromsa in, vilket kan ses i prisutvecklingen på riksnivå. Exempelvis var priset i genomsnitt 40 KSEK per m² mot 38 KSEK under 2018.¹¹

Viktiga marknader för Bolaget Malmö

Malmö är Sveriges tredje största stad och södra Sveriges största stad med cirka 340 000 invånare i slutet av 2018¹². Malmö kraftiga befolkningsökning ställer stora krav på en väl fungerande bostadsmarknad. Det handlar inte bara om att uppföra nya bostäder, utan också om vad som byggs och till vem. Det behöver finnas bostäder inom olika segment. I Malmö finns flera grupper som har svårt att hitta bostäder, som hushåll med låg betalningsförmåga och äldre i behov av vård och omsorg.¹³

Marknaden för bostäder i Malmö bedöms trots detta även det kommande året vara stark. Bostadsfastigheter utgör attraktiva investeringsobjekt, även för objekt utanför A- och B-lägen, som miljöprogramfastigheter. Direktavkastningskraven har under flera år uppvisat en stadigvarande positiv trend, inom i princip samtliga Malmö delmarknader. Denna trend bedöms nu emeller-

tid ha planat ut. Någon betydande risk för stigande direktavkastningskrav under de kommande månaderna bedöms emellertid inte heller.¹⁴

Transaktionsaktiviteten för kommersiella fastigheter har de senaste åren varit relativt låg, men ett antal intressanta transaktioner har noterats. Prognosen för det kommande året är i huvudsak stabila direktavkastningskrav, åtminstone i området kring Centralstationen och Universitetsholmen (CBD) och A-läge. Marknaden bedöms dock bli allt mer polariserad i takt med att ytterligare nyproduktion tillförs beståndet. CBD samt Hyllie är de områden som just nu upplever starkast efterfrågan. Hyllie har på kort tid tagit över från Västra Hamnen och innerstaden som det främsta A-läget i Malmö.¹⁵

Stockholm

Stockholm, Sveriges huvudstad och största stad har cirka 960 000 invånare i slutet av 2018¹⁶. Under 2018 uppgick den genomsnittliga kötiden för en hyresrätt i Stockholmregionen till cirka tio år och drygt 667 000 personer stod under september 2019 i kö.¹⁷

Efterfrågan och betalningsviljan var mycket stor för bostadsmark och det noterades historiskt höga anbuds nivåer vid markanvisningstävlingarna under 2017. Försäljningen av nyproduktion har emellertid minskat betydligt till följd av utvecklingen på privatbostadsmarknaden, där bland annat en svag tro på marknaden och hårdare krav vid kreditgivning har minskat efterfrågan. Vad gäller bostadsrätter har flera byggherrar nu tvingats sänka de initialt begärda priserna och det finns exempel på planerade bostadsrättsprojekt som omvandlats till hyresrätter. För att få igång försäljningstakten av nyproduktion igen erbjuder flera byggherrar olika rabatter eller trygghetspaket mot framtida prisfall mellan avtalstidpunkt och tillträde, vilket alltså indikerar att även byggherrarna tror på en svag marknad framöver.¹⁸

En trend som uppmärksammats på senare år är att hyresgäster som efterfrågar kontor önskar mer flexibilitet i utformningen av hyresavtal i form av bland annat kortare kontraktslängder. En följd av detta är att tidshorisonten minskar för hyresgästerna såväl som för fastighetsägarna, vilket innebär en kortare framförhållning när det gäller tecknande av nya hyresavtal. Att bygga på spekulation, som tidigare inte var särskilt vanligt förekommande när det gäller kontorssegmentet, har idag blivit allt mer frekvent.¹⁹

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden i Stockholmsregionen avseende kontorsfastigheter har varit normal under senaste tiden. Vakansgraden i de mest centrala delarna är rekordlåg och bedöms ligga kring 2-3 procent. Hyresnivåerna har nått nya rekordnivåer och ligger i normalfallet i huvudsak strax över 7 500 SEK/m².²⁰

Flera förslag till åtgärder har tagits fram i syfte att skapa en socialt hållbar bostadsmarknad. Bland annat ska staden stimulera innovationskraft för ett rationellt byggande som ska hålla nere bygg- och boendekostnaderna och på så sätt möjliggöra för grupper med svag ställning att efterfråga nyproducerade bostäder i hela staden. Cirka 70 procent av nyproduktionen av bostäder i Stockholm planeras därför på mark som staden äger, vilket till exempel ger möjlighet att direktanvisa mark till aktörer som prioriterar svagare målgrupper eller att i markanvisningarna ställa krav på rimlig hyresnivå.²¹

9) Newsec - Nordic Outlook Spring 2019

10) www.scb.se

11) Svensk Mäklarstatistik

12) www.scb.se

13) SVEFA - Svensk Fastighetsmarknad Fokus 24 orter (2018)

14) SVEFA - Svensk Fastighetsmarknad Fokus 24 orter (2018)

15) SVEFA - Svensk Fastighetsmarknad Fokus 24 orter (2018)

16) www.scb.se

17) Bostadsförmedlingen i Stockholm 2019

18) SVEFA - Svensk Fastighetsmarknad Fokus 24 orter (2018)

19) SVEFA - Svensk Fastighetsmarknad Fokus 24 orter (2018)

20) SVEFA - Svensk Fastighetsmarknad Fokus 24 orter (2018)

21) SVEFA - Svensk Fastighetsmarknad Fokus 24 orter (2018)

Konkurrenter

Bolaget konkurrerar främst mot fastighetsbolag som har fokus på bostadshyresfastigheter och/eller kommersiella fastigheter i Malmö- och Stockholmsregionen.

Vid en jämförelse mellan konkurrenter är det viktigt för investerare att förstå skillnaden i investeringsstrategi mellan bolagen eftersom den faktiska risken för en investering och den annonserade risken kan vara mycket annorlunda. "Core", "Core Plus", "Value Add" och "Opportunistic" är termer som används för att definiera risk och avkastningsegenskaper för en fastighetsinvestering. Skalan sträcker sig från konservativ till aggressiv strategi och definieras av både fysiska egenskaper hos fastigheten och hur mycket skuld som används för att kapitalisera ett projekt.

Bolagets strategi för fastighetsinvesteringar är "Value add-strategin". Strategin är synonymt med "tillväxt" och förknippas med måttlig till hög risk. Bolagets avsikt är att förvärva tillgångar som har befintligt kassaflöde, men samtidigt har en betydande värdeutvecklingspotential. Det är således främst bolag med samma riskprofil och geografiska marknad som Deflamo ser som direkta konkurrenter.



Verksamhetsöversikt

Kort om Deflamo

SIG Invest, kommande verksamheten i Deflamo, grundades 2014 och är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Malmö. Bolaget investerar i fastigheter, primärt kassaflödesfastigheter med värdeökningspotential. Bolaget fokuserar på strategiskt attraktiva förvärv där möjligheten att addera värde är betydande. Bolagsledningens expertis är att identifiera objekt som har utvecklingspotential och att utveckla dessa på ett kostnadseffektivt sätt. Bolaget har idag ett fastighetsbestånd om 24 fastigheter, med ett med ett marknadsvärde om cirka 620 MSEK per den 30 juni 2019.

Affärsidé

Bolagets affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom utveckling av bostäder kombinerat med förvaltning. Grunden i Bolaget utgörs av värdeökande fastighetsförvaltning som ger ett stabilt och i allt väsentligt förutbestämt kassaflöde till verksamheten. Denna grund växer sig allt starkare och bidrar till Bolagets affärsidé att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning till aktieägarna.

Med värdeökande förvaltning i botten består även Bolagets verksamhet av tillväxtdrivande utvecklingsprojekt på toppen. Bolaget har visat goda projektvinster under sin korta historia, vilket har bidragit till ett ökat fastighetsvärde och eget kapital. Fram tills idag har Bolagets vinst i huvudsak generats genom projektverksamheten och förvaltningens kassaflöden har varit en solid grund för finansiering.

Målmarknader

Bolaget har stor tillgång till såväl nationella som internationella fastighetsaffärer. Genom många års erfarenhet och uppbyggnad av kontaktnät finns en god tillgång av projekt både i Sverige och internationellt. Bolaget fokuserar inledningsvis på investeringar i Sverige, men även internationella förvärv och utvecklingsprojekt finns i Bolagets framtidsplaner. För de nationella investeringarna läggs störst fokus på Stockholm och Öresundsregionen.

Finansiell målsättning - Plan 2021

Bolaget har en affärsmodell som bygger på kontinuerlig intjäning från kassaflödesgenererande fastigheter tillsammans med utveckling av fastigheternas potentiella värden. Bolaget har fyra huvudmål för verksamheten de kommande åren.

Övergripande mål

Inneha fastighetstillgångar med ett marknadsvärde om minst två miljarder SEK innan utgången av 2021.

Tillväxten har varit god sedan starten 2014 och fastighetstillgångarnas marknadsvärde uppgår idag till 620 MSEK. Bolaget ser en fortsatt ökning av beståndet som en viktig del i Bolagets framtidsplan med målet att ha ett fastighetsbestånd om minst två miljarder SEK innan utgången av 2021.

En del av tillväxten förväntas komma från den egna utvecklingen av hyresrätter. Bolaget innehar 16 843 m² BTA (Bruttoyta) av potentiella nya byggrätter. Bostäder som färdigställs på denna mark har potential att bidra med tanke på Bolagets tillväxt. Det ökade fastighetsbeståndet leder till ökat förvaltningsresultat, vilket ökar Bolagets kassaflöde och möjliggör en god finansiering.

Uppnå en substansvärdetillväxt per aktie, exklusive utdelning, som över tid i genomsnitt uppgår till minst 15 procent per år.

Substansvärdet per aktie har ökat i snitt cirka 35 procent per år för SIG Invest de senaste tre åren. Per 30 juni 2019 uppgår substansvärdet per aktie (EPRA NAV) till 57,71 SEK. Tillväxten av substansvärdet kommer främst från projektvinster och värdeökande investeringar.

Finansiella mål

Soliditeten skall lägst vara 30 procent.

Det är Bolagets bedömning att en soliditet överstigande 30 procent är viktigt för att behålla en god risknivå och långsiktig god avkastning.

Långsiktiga belåningsgrad om högst 70 procent.

Det är Bolagets bedömning att den långsiktiga belåningsgraden ej ska överstiga 70 procent, för att bibehålla en långsiktigt god finansiell risknivå.

Strategi

Investeringsstrategi - Förvärva kassaflödesfastigheter med värdeökningspotential

Bolagets huvudstrategi är fastighetsutveckling, det vill säga rusta upp, öka värdet och förvalta. Utgångspunkten för strategiarbetet är i det man benämner som "Value-add". För Bolaget innebär det att man främst försöker förvärva fastigheter med ett befintligt kassaflöde och bra värdeutvecklingspotential.

Fastigheterna ligger oftast i B- respektive C-lägen och har ofta exempelvis någon form av vakans, ineffektiva ytor, orenoverade lägenheter, omdisponeringsbara ytor från lokal till bostäder eller outnyttjad mark. Med dessa utmaningar ser Bolaget utvecklingsmöjligheter och skapar individuella affärsplaner för objekten. Bostäder har normalt ett förhållandevis pressat avkastningskrav och därför blir utvecklingspotentialen viktig för att skapa god avkastning och substansstillväxt i Bolaget.

Bolagets fastighetsbestånd utgörs idag av främst av bostads- och samhällsfastigheter. Bolagets befintliga fastighetsportfölj är till stor del koncentrerad till Stockholm och Malmö, två städer med en attraktiv och expansiv fastighetsmarknad. Både Malmö och Stockholm gynnas av en demografisk utveckling med en snabbväxande befolkning som resulterar i ökad efterfrågan av både bostäder och kommersiella lokaler.

Förvaltningsstrategi - Proaktiv förvaltning skapar mervärde

Proaktiv förvaltning utgör grunden i Bolaget tillsammans med det långsiktiga förvaltningsarbetet. Genom att förvalta på ett miljömedvetet och hållbart sätt skapas förutsättningar för ett bättre boende, vilket skänker mervärde för alla. Det handlar om att vårda och öka kassaflödet genom såväl kostnadssänkande investeringar som intäktshöjande utvecklingsarbete. Potentiella värden frigörs genom tekniska och strukturella insatser. Genom att investera i driftoptimering samt miljö- och energioptimering kan Deflamo kombinera miljömässiga mål med ökad lönsamhet genom sänkta driftkostnader. Dessa investeringar är möjliga i stora delar av det befintliga fastighetsbeståndet.

Renovering av lägenheter till modern standard ökar intäkterna och därmed värdet på fastigheten. Det finns goda möjligheter att genomföra hyreshöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Hyreshöjande investeringar kan vara renoverade lägenheter och ytor för att uppnå bättre kundnöjdhet. Bolaget identifierar även ineffektiva ytor som kan om disponeras vilket normalt utgörs av vindar, garage och förråd. Dessa mindre värdefulla ytor disponeras om till bostäder vilket medför värdeökning på fastigheten.

Utvecklingsstrategi - Frigör potentiella värden genom riktade insatser

Bolaget har idag en attraktiv projektportfölj med potentiella byggrätter som möjliggör utveckling av nya bostäder. Nyproduktionen är primärt inriktad på förtätning på egen mark i anslutning till redan befintligt bestånd. Flera fastigheter har markytor som inte används effektivt och som har identifierats som nya möjligheter att skapa byggrätter. Bolaget har erfarenhet av arbete kring detaljplaneförändring bland annat från sitt senaste projekt i Härfågeln i Limhamn där tidigare plan har ändrats för att nu medge bostadsbebyggelse.

När detaljplanerna är redo så sätts själva projekten och fastigheter upp för genom totalentreprenader. Detta minskar produktionsrisken för Bolaget. Per den 30 juni 2019 uppgick Bolagets potentiella byggrätter till uppskattningsvis 16 843 m² BTA, omfattande cirka 300 lägenheter.

Bolaget planerar främst att utveckla hyresrätter. Befintliga hyresrätter har vid ett par tillfällen mycket framgångsrikt ombildats till bostadsrätter med betydande vinster. Framöver, då marknaden för bostadsrätter bedöms som något svagare, avser Bolaget att prioritera hyresrätter och därigenom utöka sitt fastighetsbestånd och förbättra förvaltningsresultatet.

De kommande åren kommer Deflamo frigöra värden i den befintliga projektportföljen. Med erfarenhet från tidigare framgångsrik projektutveckling avser Bolaget växa med lönsamhet genom att kapitalisera på befintlig portfölj samt kontinuerligt identifiera och förvärva nya objekt.

Exempel på genomförd strategi



Arlöv 21:181, Arlov, Burlöv - ombyggnation från kontor till bostäder

Ett kontorshotell på bra läge i Arlov identifierades som en potential för Value-Add-strategin. Det fanns en möjlighet att teckna avtal för blockuthyrning av potentiella lägenheter och sedan bygga om huset från kontor till lägenheter. Detaljplan och bygglov ändrades till bostäder och fastigheten byggdes om till 21 lägenheter. Avtal tecknades med Malmö Stad som blockhyr hela bostadshyresfastigheten fram till och med 2029. Fastigheten förvärvades för 19 MSEK, ombyggnationen slutfördes på 9 MSEK och resultatet när fastigheten var klar uppgick till 14 MSEK.



Stockholm Strykmättet 4, Gubbängen, Stockholms kommun - Nyproduktion av bostadsrätter

Bolaget beslutade, som i ett led i Value-Add-strategin, att förvärva hyresbostadsfastigheten Strykmättet 4, belägen i Gubbängen, Stockholm. Efter stambyten, ROT-renoveringar och standardförbättringar så ombildades fastigheten till bostadsrätter och avyttrades till en bostadsrättsförening under fjärde kvartalet 2016. Fastigheten förvärvades för 64 MSEK, totalrenoveringarna och ROT-åtgärderna uppgick till 20 MSEK och fastigheten avyttrades till bostadsrättsföreningen för 157 MSEK, med ett resultat om 73 MSEK.



Huskatten 1, Veberöd, Lunds kommun - Nyproduktion

Bolaget identifierade en detaljplanerad fastighet med flerbostadshusbyggrätt. Bolaget förvärvade marken och påbörjade byggnation av en bostadsrättsförening med 20 bostadsrättslägenheter fördelade över två plan. Totalt producerad boyta uppgick till 1 825 m² boarea. Bostadsrätterna såldes i god tid innan tillträde och projektet avslutades under första kvartalet 2016. Marken förvärvades för 2,6 MSEK, entreprenaden genomfördes för 32 MSEK och resultatet uppgick till 9 MSEK.



Bostadsrättsföreningen Fågelsången 20 – ombyggnation till bostadsrättsförening av fastigheterna Kullen Östra i Helsingborg

Q-märkt hyresbostadsfastighet mitt i centrala Helsingborg som genom Bolagets utvecklingsprogram dels utökats med bygglovspliktiga vindslägenheter och dels totalrenoverats både in- och utvändigt med bland annat relinade avloppsstammar, omdragen elinstallation samt lägenhetsrenoveringar upp till nyproduktionsstandard. Under renoveringsprocessen tomställdes samtliga lägenheter och i slutfasen av projektcykeln avyttrades samtliga lägenheter av bostadsrättsföreningen efterhand som de renoverades färdigt.

Fastighetsbestånd Befintligt fastighetsbestånd

Bolagets fastighetsbestånd utgörs per den 30 juni 2019 främst av bostäder, som är 79 procent av total area. Av bostäderna utgörs 70 procent utgörs av traditionella lägenheter och 30 procent av samhällsbostäder. Av de totala hyresintäkterna är 47 procent hänförligt till bostäder, 43 procent till stat och kommun och 9 procent avser lokalhyror. Per den 30 juni 2019 bestod fastighetsbeståndet av 24 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 28 000 kvadratmeter. Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 620 MSEK.

Bolagets fastighetsbestånd är uppdelat i tre geografiska affärsområden; Stockholm, Malmö och mindre orter. På grund av Bolagets

Value-Add-strategi ligger fastigheterna oftast i B- respektive C-lägen och har ofta exempelvis någon form av vakans, ineffektiva ytor, orenoverade lägenheter, omdisponeringsbara ytor från lokal till bostäder eller outnyttjad mark. Av befintligt bestånd, fördelat på marknadsvärde, ligger 70 procent i C-lägen, 27 procent i B-lägen och resterande i A-lägen.

I tabellen nedan visas en presentation över Bolagets fastighetsbestånd per den 30 juni 2019. Fastigheterna är uppdelade över de olika geografiska områden de finns belägna. Bolagets totala direktavkastning uppgår till cirka 4,40 procent, fördelat på 24 fastigheter.

Stockholm	Kommun	Typ	m2 BOA	m2 LOA	TOT	Läge
Bäverungen	Stockholm	Bostäder	1 864	-	1 864	B
Vallhunden	Stockholm	Bostäder	3 872	-	3 872	B
Odenslunda	Uppl. Väsby	Bostäder	2 040	-	2 040	C
Mjölkboden	Stockholm	Mark	-	-	-	B
Summa			7 776	-	7 776	-

Malmö						
Arlöv	Malmö - Burlöv	Bostäder	1 350	-	1 350	C
Alven	Malmö	Bostäder	2 465	1 498	3 963	B
Bokbindaren	Malmö	Vårdbostäder	511	-	511	B
Stammen*	Malmö	Vårdbostäder	381	-	381	B
Stjärnplan	Malmö	Kontor	-	280	280	A
Balken	Malmö	Kontor/Lager	-	1 960	1 960	B
Härfågeln**	Malmö	Mark	-	-	-	A
Summa			4 707	3 738	8 445	

Övriga						
Safiren	Landskrona	Bostäder	377	-	377	B
Hoppet	Landskrona	Bostäder	279	-	279	B
Billesholms Gård	Bjuv	Bostäder	540	-	540	C
Hässleholm	Hässleholm	Bostäder	1 330	2 185	3 515	C
Gullvivan***	Vimmerby	Vårdbostäder	5 598	-	5 598	B
Kärrstorp	Eslöv	Vårdbostäder	1 430	-	1 430	C
Summa			9 554	2 185	11 739	
Totalt			22 037	5 923	27 960	

* Stammen innefattar fastigheterna Stammen 9 och Stammen 15.

** Alla fem tomter förutom en som avser Härfågeln har efter den 30 juni 2019 avyttrats.

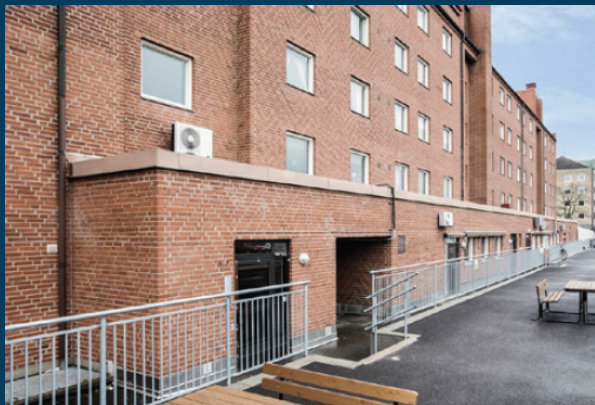
*** Gullvivan innefattar fastigheterna Gullvivan 5, Blåklöckan 13 och Syrenen 2.

Projektportfölj

Bolagets projektportfölj består per den 30 juni 2019 av fyra projekt om totalt 16 843 m2 BTA. Flera av projekten består av bostadsprojekt på mark som idag är outnyttjad eller som används till andra ändamål än bostäder. I tabellen nedan presenteras samtliga projekt.

Kommun	Uppskattade möjliga nya byggrätter (m2)	Uppskattade antal nya lägenheter	Påbörjad planprocess (m2)	Godkänd plan
Stockholm	6 000	109	6 000	-
Upplands Väsby	402	6	-	402
Bjuv	3 200	32	-	800
Malmö	7 241	135	-	2 941
Total	16 843	282	6 000	4 143

Exempel pågående projekt



Malmö Alven 26, Malmö – värdehöjande renoveringar och nybyggnation

Fastigheten, som idag genererar ett stabilt kassaflöde och är belägen på ett attraktivt läge i Malmö, förvärvades med en klart identifierad plan enligt Bolagets Value-Add-strategi. Initialt driftnetto under tiden uppgår till 3,2 MSEK. Bolagets plan med fastigheten innefattar tre delar.

- Dels planeras standardförbättrande renoveringar att genomföras på de 17 orenoverade lägenheterna i huset. Renoveringarna genomförs enligt en förutbestämd modell där entreprenörer som känner huset sedan tidigare genomför badrum, kök och ytskiktsrenoveringar enligt Bolagets renoveringsplan. Dessa åtgärder höjer hyresvärdet per lägenhet med i snitt cirka 18 procent.
- Dels finns utrymme för byggnation av vindslägenheter om totalt cirka 600 m2 BOA. Bolaget planerar att ansöka om detaljplaneändring för vindslägenhetsbyggnation och utveckla de stora utrymmen som nu är oanvända.
- Till sist är en outnyttjad byggrätt för flerbostadshus identifierad på fastighetens parkering, i nuvarande detaljplan omfattar denna byggrätt cirka 3 000 m2 BTA. Bolaget har som ambition att förfina och utöka denna byggrätt då nuvarande plan inte möjliggör mer än två våningar längs Idungsgatan (befintlig huskropp når fem våningar). Bolaget uppskattar möjlig utökning med cirka 1 000 m2 BTA till totalt 4 000 m2 BTA.



Malmö Balken 6, Limhamn, Malmö kommun – ombyggnation från kontor/lager till bostäder

Stadsbyggnadskontoret i Malmö utreder möjligheten att successivt omvandla Annetorps industriområde till ett område med en blandning av bostäder och verksamheter. Fullt utbyggt kan området få runt 2 300 BOA bostäder och 10 000 nya arbetsplatser.

Annetorps Industriområde, ett stenkast från Limhamns centrum, översiktsplaneras av Malmö Stad genom projektet "Norr om Kalkbrottet". På bra läge, mitt emot Limhamns Idrottsplats, ligger fastigheten Balken 6. Här bedrivs idag kontors- och lagerverksamheter och fastigheten avkastar ett stabilt kassaflöde med ett driftnetto om cirka 1,3 MSEK. Enligt kommunens initiala skisser ritas flerbostadshus i fyra våningar in på Bolagets fastighet, bedömningsvis cirka 4 000 m² BTA. Bolagets planerar att utveckla bostäder i den takt kommunen medger samt ligga i tåten för påbörjan av detaljplanearbete.

Omvandlingen av Annetorps industriområde innebär att:

- Området får en tät bebyggelse med en blandning av bostäder, verksamheter, service och handel.
- Trafiken från Annetorpsvägen in till Limhamns centrum leds om via Krossverksgatan, som får en mer stadsmässigt karaktär. Man förbereder också plats för en nordsydlig spårvägslinje genom området och vidare mot Bunkeflostrand.
- De delar av Annetorpsvägen och Kalkbrottsgatan som avvecklas används för ny bebyggelse och nya parker.
- Kvarteretsstrukturen förändras så att den bättre ansluter till den som finns i kringliggande områden.
- Området får en ny grundskola och två större förskolor.
- Nya parker och torg tillkommer. I nordsydlig riktning planeras för en park som knyter ihop Limhamns centrum med parkområdena runt Limhamns Kalkbrott och Lernackenstråket.

Fakta

- Planområdet omfattar cirka 31 hektar.
- Omvandlingen ger cirka 2 300 nya bostäder.
- Omvandlingen ger cirka 1 000 arbetsplatser.
- Bolaget beräknar runt 4 600 nya invånare i området.



Stockholm Mjölkboden 4 & Vallhunden 7, Rågsved, Stockholm kommun – förtätning och nybyggnation

Sedan hösten 2016 driver Stockholmsstad ett övergripande stadsutvecklingsarbete för hela Hagsätra och Rågsved. Syftet med projektet är att bygga cirka 3 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer. Projektet har ett särskilt fokus på social hållbarhet, jämställdhet och att bryta den geografiska segregationen.

Under våren 2017 gjorde projektet flera utredningar och analyser av Hagsätra och Rågsved. Utifrån dessa har området delats in i fem så kallade fokusområden som nu ska planeras vidare mer detaljerat. Bolaget innehar tomrätterna Vallhunden 7 där två bostadsfastigheter är uppförda idag, men där det finns ytterligare mark för utveckling. Bolaget innehar även Mjölkboden 4 som idag används till parkeringsplats. Dessa två fastigheter ligger inom fokusområde nummer två i projektet där nya bostäder alltså planeras med av Stockholmsstad tilldelade resurser.

Bolagets initiala skisser tillsammans med kommunen utmynnar i dagsläget till cirka 6 000 m² BTA. En dialogprocess är igång hos kommunen och detaljplanearbetet för fokusområde två har inletts under 2019. Bolaget planerar att uppföra hyresbostäder med små effektiva lägenheter.

Värderingsintyg

I följande avsnitt redovisas värderingsintyg avseende fastigheterna, vilken utgör hela Bolagets fastighetsbestånd. Värdeintygen har utfärdats av oberoende, sakkunniga värderingsmän. Värderingsintygen är daterade 14 oktober 2019, 10 oktober 2019 och 8 november 2019. Det har inte ägt rum några väsentliga förändringar efter det att värderingsintygen utfärdats. Informationen från tredje man har återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

NEWSEC

SAMMANFATTNING AV VÄRDERING

På uppdrag av SIG Invest har Newsec genomfört en marknadsvärdering av fastigheterna Malmö Stammen 15 och Malmö Bokbindaren 6.

Fastigheterna är värderade med värdetidpunkt 16 september 2019. Fastigheterna innehåller med äganderätt.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod av fem till tio år beroende på kontraktslängder. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i de aktuella fastigheterna

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar Newsecs tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

Ingen av fastigheterna har i samband med detta uppdrag okulärbesiktigats. Besiktning av fastigheterna har skett under hösten 2017. Värderingsförfarandet med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning ansluter i huvudsak till RICS anvisningar. Värderingen är utförd av auktoriserad värderare, via Samhällsbyggarna.

På begäran får vi härmed intyga att enligt den bedömning som gjorts av Newsec utgör marknadsvärdet av de ovan angivna fastigheterna **25 000 000 (tjugofem miljoner)** kronor.

Värderingen är upprättad i enlighet med ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendation för tillämpning av kommissionens förordning om prospekt (Nr 809/2004).

Värderingen följer IVSC (International Valuation Standard Council) riktlinjer för värdering av tillgångar.

Göteborg den 14 oktober 2019
NEWSEC ADVICE AB

Linus Åhs
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Newsec Advice AB
Box 7795
SE-103 96 Stockholm

SAMMANFATTANDE VÄRDERINGSRAPPORT

På uppdrag av SIG Invest har Forum Fastighetsekonomi AB bedömt marknadsvärdena av 11 fastigheter och tomt-rätter. Fastigheterna utgörs primärt av bostadsfastigheter och vårdboenden belägna i Stockholm, Upplands Väsby, Malmö, Vimmerby, Burlöv och Eslövs kommun. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 20 116 kvm (enligt uppgifter erhållet från uppdragsgivaren). Uppdaterade värdebedömningar utan förnyade besiktningar är gjorda i oktober 2019 och dessförinnan upprättades värderingar under perioden augusti till oktober 2018. Varje värderingsobjekts marknadsvärde har bedömts separat och den totala värdebedömningen nedan utgör summan av samtliga marknadsvärden.

Underlag

Fastigheterna har besiktigats vid något tillfälle under de senaste tre åren. Hyres- och driftkostnadsdata har erhållits på fastighetsnivå tillsammans med uppgifter om pågående uthyrningar, uppsägningar och planerat underhåll etc. Officiella uppgifter om fastigheterna har vid behov hämtats från Fastighetsdatasystemet och uppgifter om detaljplaner mm har inhämtats från respektive myndighet.

Metodik

Marknadsvärdena har i huvudsak bedömts med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). Som beräkningshjälp används en kassaflödeskalkyl. I förekommande fall görs olika värdetillägg eller värdeavdrag.

I kassaflödeskalkylerna har bland annat följande bedömningar och antaganden gjorts:

- Inflationen (KPI-förändring) är 2,0% under hela kalkylperioden.
- Hyresutvecklingen följer respektive hyreskontrakts villkor. Efter löptidens slut görs vid behov en marknadsanpassning och hyresutvecklingen följer sedan normalt 100% av KPI.
- Kostnaderna för drift och underhåll utvecklas med 100% av KPI.
- Direktavkastningskravet vid kalkylslut har bedömts till 3,6 % - 6,75 % beroende på fastighetstyp, läge och hyreskontraktsstruktur och kalkylräntan är i normalfallet baserat på direktavkastningskravet med kompensation för inflation.

För obebyggda fastigheter med förväntade byggrätter används i första hand ortsprisanalyser av jämförbara byggrättsförsäljningar kompletterat med en exploateringskalkyl för att spegla de specifika förhållandena och normalisera mot försäljningar av byggklar mark.

Värdebedömning

På begäran intygas härmed att fastigheternas sammanlagda marknadsvärden vid värdetidpunkten 2019-10-28 har bedömts till **529.600.000 kronor** (femhundraatjugonionimiljonersexhundratusen kronor).

Fastigheterna Stockholm Bäverungen 5, Vallunden 7 & 8 samt Mjölkboden 4 innehas med tomträtt medan övriga fastigheter innehas med äganderätt.

Stockholm/Malmö/Norrköping 2019-10-30

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB


Christer Bohman
Civilingenjör


Olle Winroth
Civilingenjör


Hans Westin
Civilekonom

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

SAMHÄLLSBYGGARNA

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

Kungsgatan 29
Box 7044
103 86 Stockholm
08 696 95 50

Södra Promenaden 59
211 38 Malmö
040 12 60 70

Kungsgatan 56C
601 86 Norrköping
011 12 61 21



Sammanfattande värdebedömning

Värderingsobjekt:	Hässleholm Vittsjö 3:422, Landskrona Safiren 1, Landskrona Hoppet 8, Bjuv Billesholms Gård 12:1, Malmö Helmer 4, Malmö Balken 6.
Uppdragsgivare:	SIG Invest AB genom Tomas Magnusson.
Syfte:	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid interna beslut.
Värdetidpunkt:	November 2019.
Särskilda förutsättningar:	Värdebedömningarna är en uppdatering av tidigare gjorda värderingar. Uppdragsgivaren har redovisat areor, hyror, investeringar, uppgifter rörande drift- och underhållskostnader samt övriga förutsättningar för de ingående objekten.
Marknadsvärde:	Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkt till:

81 900 000 kronor

Åttio En Miljoner Nio Hundra Tusen kronor

Med följande värde per fastighet:	Hässleholm Vittsjö 3:422	24 000 000 kronor
	Landskrona Safiren 1	10 500 000 kronor
	Landskrona Hoppet 8	10 000 000 kronor
	Bjuv Billesholms Gård 12:1	5 400 000 kronor
	Malmö Helmer 4	14 500 000 kronor
	Malmö Balken 6	17 500 000 kronor

Malmö 2019-11-08



Susanne Nylén
Civilingenjör Lantmäteri
av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande

SIG Invests historik

2014-2015

SIG Invest grundas oktober 2014 och fastighetsinnehavet uppgår till en byggklar tomt värderad till 2,6 MSEK.

Under 2015 genomför SIG Invest nyproduktion av 20 bostadsrättslägenheter utanför Lund som sedan avyttras under året. SIG Invest upptar under året ett obligationslån om 60 MSEK som noteras på Nasdaq First North Bond Market. Likviden använts för att förvärva fem fastigheter och fastighetsbeståndet uppgår därefter till 291,5 MSEK.

Förvärv

- Burlöv Arlöv 21:181
- Stockholm Strykmåttet 4
- Helsingborg Kullen Östra
- Stockholm Vallhunden 7
- Stockholm Bäverungen 5

Avyttringar

- Lund Huskatten 1

2016 - 2017

Under 2016 förvärvas sju fastigheter och två avyttras. Stockholmsfastigheten Strykmåttet avyttras efter utveckling och ombildning till bostadsrätter, vilket bidrog till SIG Invests resultat för året på 63,7 MSEK. Fastighetsvärdet uppgick till 329 MSEK vid årets slut.

Stockholmsbeståndet som tidigare var ett joint-venture med 54 procents ägarandel apportionerades under 2017 in i SIG Invest. Bolaget förtidsinlöser obligationslånet som emitterades under 2015 för att minska räntekostnader. Fastighetsbeståndet uppgick vid utgången av 2017 till 473,7 MSEK.

Förvärv

- Vittsjö 3:422
- Simrishamn Släggan 1
- Vimmerby Gullvivan 5, Blåklockan 13, Syrenen 2
- Eslöv Kärrstorp 2:17
- Oderljunga 3:2
- Malmö Helmer 4
- Landskrona Safiren 1
- Landskrona Hoppet 8
- Billesholms Gård 12:1
- Upplands Väsby Odenslunda 1:646

Avyttringar

- Simrishamn Släggan 1
- Stockholm Strykmåttet 4
- Oderljunga 3:2

2018

Bolaget förvärvar fyra fastigheter varav Alven 26 i Malmö tillträds 26 oktober 2018. Under år 2018 har SIG Invest förvärvat fastigheter till ett värde av 118,7 MSEK samt en genomfört en 4:1 split och därefter en nyemission av 155 940 aktier.

Fastigheten i Helsingborg avyttras till bostadsrättsföreningen och tomterna i projektet Härfågeln i Limhamn beviljas bygglov och försäljning- en inleds. Marknadsvärdet av fastighetsbeståndet uppgår till 620,8 MSEK per den 31 december 2018.

Under 2018 ingick SIG Invest avtal om förvärv av en industrifastighet i Kalmar, men SIG Invest drog tillbaka förvärvet på grund av ändrad projekttid.

Förvärv

- Malmö Balken 6
- Malmö Bokbindaren 6
- Malmö Stammen 15
- Malmö Alven 26

Avyttringar

- Helsingborg Kullen Östra
- Del av projektet Härfågeln Limhamn

2019

Bolaget har lämnat in bygglovsansökan för nybyggnation på Upplands Väsby Odenslunda 1:646, Bjuv Billesholms Gård 12:1 och Malmö Alven 26 samt bygglov för Bjuv Billesholms Gård 12:1 har beviljats.

Avyttringar

- Under 2019 har bolaget avyttrat alla tomter förutom en på Limhamn, Malmö och sålt av samtliga lägenheter i projekt Fågelsången för totalt cirka 20 MSEK.

Utvald historisk finansiell information för Deflamo

Följande tabeller visar utvald finansiell information om Deflamo för räkenskapsåren 2018 och 2017 samt information om resultaträkningen, balansräkningen och kassaflöde för sexmånadersperioderna som avslutades den 30 juni 2019 och den 30 juni 2018. Sammanfattningen nedan baseras på de reviderade finansiella siffrorna för räkenskapsåren 2018 och 2017 tagna ur Bolagets årsredovisningar samt den oreviderade informationen för sexmånadersperioderna som hämtats ur Deflamos delårsrapporter för perioderna 1 januari till 30 juni 2019 och motsvarande period 2018.

Deflamos finansiella rapporter för helår 2018 och 2017 samt den finansiella informationen för sexmånadersperioderna som slutade 30 juni 2019 och 30 juni 2018 har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. Revisionsberättelserna finns intagna i respektive årsredovisning. Årsredovisningarna och delårsrapporterna finns att tillgå på Bolagets hemsida www.deflamo.com.

Detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet "Kommentarer till den finansiella utvecklingen för Deflamo" samt de till Bolagsbeskrivningen införlivade räkenskaper.

Koncernens resultaträkning

KSEK	2019-01-01 – 2019-06-30	2018-01-01 – 2018-06-30	2018-01-01 – 2018-12-31	2017-01-01 – 2017-12-31
	Oreviderad	Oreviderad	Reviderad	Reviderad
Rörelsens intäkter m.m.				
Nettoomsättning	342	850	1 318	3 731
Övriga rörelseintäkter	-7	19	22	98
Rörelsens kostnader				
Handelsvaror	-195	-552	-1 334	-3 272
Övriga externa kostnader	-2 818	-703	-2 329	-3 239
Personalkostnader	98	-1 376	-2 966	-7 101
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-	-7 201	-12 899	-2 476
Rörelseresultat	-2 580	-8 970	-18 188	-12 259
Resultat från finansiella poster				
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar	-	-	-	-100
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	-	38	38	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	-117	-91	-256	-976
Resultat efter finansiella poster	-2 697	-9 023	-18 407	-13 332
Periodens resultat	-2 697	-9 023	-18 407	-13 332

Koncernens balansräkning

KSEK	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31	2017-12-31
	Oreviderad	Oreviderad	Reviderad	Reviderad
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar				
Balanserade utgifter för forskning- och utvecklingsarbeten	-	-	-	-
Licenser och patent	-	2 379	-	5 469
Materiella anläggningstillgångar				
Inventarier	800	4 119	800	8 230
Inventarier under installation	-	-	-	-
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag	-	-	-	-
Summa anläggningstillgångar	800	6 498	800	13 699
Omsättningstillgångar				
Varulager m.m.				
Varulager	-	542	189	1 081
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar	-	383	314	25
Aktuell skattefordran	-	108	2	39
Övriga fordringar	19	-	262	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	164	115	95
Kassa och bank				
Kassa och bank	351	444	1 354	2 112
Summa omsättningstillgångar	370	1 641	2 236	3 353
SUMMA TILLGÅNGAR	1 170	8 139	3 036	17 052

Koncernens balansräkning

KSEK	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31	2017-12-31
	Oreviderad	Oreviderad	Reviderad	Reviderad
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
<i>Eget kapital</i>				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital	5 148	2 574	5 148	19 647
Reservfond	1 110	1 110	1 110	1 110
Fritt eget kapital				
Överkursfond	-	-	2 308	3 619
Balanserat resultat	-7 675	8 424	8 424	1 065
Periodens resultat	-2 697	-9 023	-18 407	-13 332
Summa eget kapital	-4 114	3 086	-1 416	12 109
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	-	3 000	-	2 500
Summa långfristiga skulder	-	3 000	-	2 500
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	2 783	333	2 793	333
Leverantörsskulder	596	825	426	421
Aktuell skatteskuld	11	-	-	-
Övriga skulder	-	207	120	181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 894	688	1 112	1 508
Summa kortfristiga skulder	5 284	2 053	4 452	2 443
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 170	8 139	3 036	17 052

Koncernens kassaflöde

KSEK	2019-01-01 – 2019-06-30	2018-01-01 – 2018-06-30	2018-01-01 – 2018-12-31	2017-01-01 – 2017-12-31
	Oreviderad	Oreviderad	Reviderad	Reviderad
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	-2 587	-8 970	-18 160	-12 259
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-	7 201	12 899	2 476
Erhållen ränta	-	-	38	3
Erlagd ränta	-110	-53	-246	-976
Betald skatt	2	-69	37	-110
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 695	-1 891	-5 471	-10 866
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital				
Minskning(+)/ökning(-) av varulager	189	540	892	-468
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	649	-426	-571	951
Minskning(+)/ökning(-) av rörelseskulder	865	-390	-451	-5 534
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-992	-2 168	-5 600	-15 917
Investeringsverksamheten				
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	-	-	-	-94
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-	-	-94
Finansieringsverksamheten				
Amortering av finansiella skulder	-10	-	-40	-389
Upptagande av lån	-	500	-	-
Emissionskostnader	-	-	-30	-2 285
Nyemission	-	-	4 912	15 722
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10	500	5 055	13 048
Förändring av likvida medel	-1 002	-1 668	-758	-2 963
Likvida medel vid årets början	1 354	2 112	2 112	5 075
Likvida medel vid årets slut	351	444	1 354	2 112

Nyckeltal för koncernen

	2019-01-01 – 2019-06-30	2018-01-01 – 2018-06-30	2018-01-01 – 2018-12-31	2017-01-01 – 2017-12-31
Nettoomsättning, KSEK	334	869	1 318	3 731
Resultat efter finansiella poster, KSEK	-110	-53	-18 407	-13 332
Balansomslutning, KSEK	1 170	8 139	3 036	17 052
Soliditet, %	Neg.	38	Neg.	71

Definitioner av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen. Bolaget anser att nyckeltalet är relevant då det visar hur stor del av balansomslutningen som utgörs av eget kapital samt ger investerare en bild av Bolagets kapitalstruktur.

Kommentarer till den finansiella utvecklingen för Deflamo

Nedanstående kommentarer till Deflamos finansiella utveckling baseras på räkenskapsåren 2018 och 2017 samt perioderna 1 januari till 30 juni 2019 och 2018. Informationen bör läsas tillsammans med Deflamos utvalda finansiella information för räkenskapsåren 2018 och 2017 samt för perioderna 1 januari till 30 juni 2019 och 2018. Siffror inom parentes anger uppgift för motsvarande period under föregående räkenskapsperiod.

Resultaträkning 1 januari – 30 juni 2019 jämfört med motsvarande period 2018

Bolagets intäkter för perioden 1 januari – 30 juni 2019 uppgick till 335 KSEK (869), en minskning 534 KSEK eller cirka 61 procent. Förändringen är hänförlig till minskad nettoomsättning på grund av lägre aktivitet i verksamheten. Totala rörelsekostnader för perioden 1 januari – 30 juni 2019 uppgick till 2 915 KSEK (9 832), innebärande ett rörelseresultat om -2 580 KSEK (-8 970). Största kostnadsposten var övriga externa kostnader, där största kostnadsposten var övriga förvaltningskostnader, som var -2 818 KSEK varav förvaltningskostnaderna var 2 062 KSEK. Finansnettot uppgick till -117 KSEK (-53), vilket medför att periodens resultat uppgick till -2 697 KSEK (-9 023).

1 januari – 31 december 2018 jämfört med motsvarande period 2017

Bolagets intäkter för helår 2018 uppgick till 1 340 KSEK (3 829), en minskning 2 489 KSEK eller cirka 65 procent. Förändringen är hänförlig till minskad nettoomsättning som sjunkit 2 413 KSEK. Totala rörelsekostnader för helår 2018 uppgick till 19 528 KSEK (16 088), innebärande ett rörelseresultat om -18 188 KSEK (-12 259). Största kostnadsposten var av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar som var -12 899 KSEK. Finansnettot uppgick till -219 KSEK (-1 073), vilket medför att periodens resultat uppgick till -18 407 KSEK (-13 332).

Balansräkning 30 juni 2019 jämfört mot den 31 december 2018

Bolagets immateriella anläggningstillgångar uppgick den 30 juni 2019 till 0 KSEK (0 KSEK den 31 december 2018). Bolagets materiella anläggningstillgångar uppgick till 800 KSEK (800) och bestod av inventarier. Bolagets omsättningstillgångar uppgick till 370 KSEK (2 236). Minskningen om 1 866 KSEK, motsvarande cirka 83 procent är främst hänförlig till minskade likvida medel i Bolaget.

Bolagets eget kapital uppgick den 30 juni 2019 till -4 114 KSEK (-1 416), en minskning med 2 698 KSEK hänförligt till fortsatta negativa resultat. Bolagets kortfristiga skulder uppgick till 5 284 KSEK (4 452), en ökning om 832 KSEK. Ökningen är hänförlig till en ökning av posten upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.

Bolagets totala tillgångar uppgick till 1 170 KSEK (3 036) per den 30 juni 2019.

31 december 2018 jämfört med motsvarande tidpunkt 2017

Bolagets immateriella anläggningstillgångar uppgick den 31 december 2018 till 0 KSEK (5 469). Minskningen beror på av- och nedskrivning av Bolagets licenser och patent. Bolagets materiella anläggningstillgångar uppgick till 800 KSEK (8 230). Minskningen om 7 430 KSEK är hänförlig till av- och nedskrivning av Bolagets

inventarier. Bolagets omsättningstillgångar uppgick till 2 236 KSEK (3 353). Minskningen om 1 017 KSEK, motsvarande en minskning om cirka 30 procent är hänförlig till minskat varulager och mindre likvida medel.

Bolagets eget kapital uppgick den 31 december 2018 till -1 416 KSEK (12 109). Minskningen är främst hänförligt till periodens resultat. Bolagets långfristiga skulder uppgick till 0 KSEK (2 500). Minskningen skedde till följd av omvandling av långfristiga skulder till kortfristiga skulder. Bolagets kortfristiga skulder uppgick till 4 452 KSEK (2 443), en ökning om 2 009 KSEK, motsvarande cirka 82 procent. Ökningen skedde till följd av ovan.

Bolagets totala tillgångar uppgick till 3 036 KSEK (17 052) per den 31 december 2018.

Kassaflöde 1 januari – 30 juni 2019 jämfört med motsvarande period 2018

Bolagets kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden 1 januari – 30 juni 2019 till -992 KSEK (-2 168). Ökningen är främst hänförligt positivt kassaflöde från förändringen av rörelsekapital.

Bolagets kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick under perioden 1 januari – 30 juni 2019 till 0 KSEK (0).

Bolagets kassaflöde för finansieringsverksamheten uppgick till -10 KSEK (500).

Periodens kassaflöde uppgick till -1 002 KSEK (-1 668).

1 januari – 31 december 2018 jämfört med motsvarande period 2017

Bolagets kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under helår 2018 till -5 600 KSEK (-15 917). Ökningen om 10 317 KSEK är hänförligt till bättre kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital som var -5 471 helår 2018 jämfört med -10 866 KSEK helår 2017 och bättre kassaflöde från förändringen av rörelsekapital som var -129 KSEK helår 2018 jämfört med -5 051 KSEK helår 2017.

Bolagets kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick helår 2018 till 0 KSEK (-94).

Bolagets kassaflöde för finansieringsverksamheten uppgick till 5 055 KSEK (13 048). Kassaflödet från finansieringsverksamheten under helår 2018 är främst hänförligt till en nyemission om 4 912 KSEK.

Periodens kassaflöde uppgick till -758 KSEK (-2 963).

Väsentliga händelser under perioden för den presenterade finansiella historiken

Under perioden för den presenterade utvalda finansiella informationen har följande väsentliga händelser av finansiell karaktär inträffat:

Helår 2017

- Två nya projekt etablerades inom applikationsområdet cellulosa och naturfiber.
- Bolaget genomförde en företrädesemission som tillförde bolaget 15,7 MSEK före emissionskostnader, dock fulltecknades inte emissionen.
- Deflamo erhöll en order på 0,9 MSEK mottagen från befintlig industrikund.
- En viktig kund fasar ut Apyrym, vilket föranledde ytterligare besparingar samtidigt som ledningen uppdras att söka köpare till delar av Deflamo.

Helår 2018

- Deflamo informerade i januari om Bolagets ansträngda finansiella situation och anger att Bolaget måste tillföras likviditet.
- Extra bolagsstämman beslutade om minskning av aktiekapitalet med cirka 7 683 KSEK för förlusttäckning.
- Deflamo informerade i april om Bolagets finansiella situation genom att precisera att rörelsekapital saknades för den kommande tolv månadersperioden.
- Deflamo tecknar ett uppdragsavtal avseende tillhandahållande av konsulttjänster till GPBM Nordic AB.
- Två av Deflamos kundprojekt utvecklades positivt och Bolaget erhöll två mindre ordrar om totalt 200 KSEK.
- Deflamo beslutade att skriva ned tillgångar per den 31 mars 2018 till följd av osäkerhet i verksamheten och upprättade kontrollbalansräkning som en följd av att aktiekapitalet inte var intakt samt kallade till första kontrollstämma.
- Deflamo publicerade en årsredovisning med en oren revisionsberättelse.
- Deflamo meddelade i juni om att en avsiktsförklaring ingicks med Peter Gyllenhammar AB om en riktad nyemission om cirka 5,0 MSEK.
- Årsstämman och tillika första kontrollstämma beslutade att driva verksamheten vidare samt minska aktiekapitalet med cirka 9 389 KSEK för förlusttäckning.
- I juli kallade Bolaget till extra bolagsstämma tillika andra kontrollstämma.
- På den extra bolagsstämman tillika andra kontrollstämma i augusti beslutades att verksamheten ska drivas vidare. Vidare beslutades i enlighet med tidigare förslag om nyemission av B-aktier till Peter Gyllenhammar AB.

Mellan 1 januari – 30 juni, 2019

- I januari meddelade Deflamos styrelse att man beslutat att initiera åtgärder för avyttring av verksamhet eller tillgångar och såg samtidigt över möjligheten att öppna för en ny verksamhetsinriktning.
- Deflamo och Rock Energy AS offentliggjorde i februari en avsiktsförklaring gällande omvänt förvärv av Rock Energy AS för notering på Nasdaq First North Growth Market.
- Deflamos styrelse beslutade att upprätta kontrollbalansräkning.
- Deflamo ingick en avsiktsförklaring om verksamhetsövertagelse med Castellet Bruk AB om överlåtelse av befintlig flamskyddsverksamhet till en köpeskilling av 800 KSEK.
- Bolaget beslutade om nedskrivning av tillgångar med totalt

cirka 4,7 MSEK och att man samtidigt upprättade kontrollbalansräkning och kallade till första kontrollstämma.

- I mars hölls den extra bolagsstämma (tillika första kontrollstämma) som beslutade att verksamheten ska drivas vidare.

Väsentliga händelser efter den 30 juni 2019

Efter den 30 juni 2019 har följande väsentliga händelser inträffat:

- Bolagets huvudägare Peter Gyllenhammar AB har lånat 600 KSEK till Bolaget med en ränta om 4 procent.
- Deflamo avbryter avsiktsförklaringen med Rock Energy AS.
- Deflamo och SIG Invest offentliggör avsiktsförklaring gällande Deflamos omvända förvärv av SIG Invest.
- Bolaget har kallat till extra bolagsstämma som hålls den 11 november som bland annat ska besluta om minskning av Bolagets aktiekapital till 500 KSEK genom täckning av förlust.
- Deflamo har kallat till den andra kontrollstämman som hålls den 18 november.
- Deflamo har ingått ett apportavtal med Astrén Invest AB, Stanwood-Haley Properties AB, Tomas M Holding AB och merparten av de övriga aktieägarna i SIG Invest, enligt vilket Deflamo ska förvärva samtliga aktier i SIG Invest förutsatt extra bolagsstämmans godkännande den 22 november 2019.
- Bolaget har kallat till extra bolagsstämma som hålls den 22 november som bland annat ska besluta om den Transaktion som presenteras i denna Bolagsbeskrivning. För mer information, se "Extra bolagsstämma 22 november 2019 i Deflamo" i avsnitt "Bolagsstyrning".

Kommentarer i revisionsberättelserna för Deflamo

För årsredovisningen 2017 har revisorn gett följande kommentarer:

Uttalanden med avvikande mening

"Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Deflamo AB (publ) för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen, på grund av hur betydelsefullt de förhållande som beskrivs i avsnittet Grund för uttalanden är, inte upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger inte en rättvisande bild av Deflamo AB (publ)s finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Som en följd av de förhållanden som beskrivs i avsnittet Grund för uttalanden avstyrker vi att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen."

Grund för uttalanden

"Som framgår av balansräkningen på sidan 10 (i årsredovisningen) finns immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisade till 13,7 mkr samt varulager redovisade till 1,1 mkr.

Underlag för att bedöma värdena har ej presenterats för oss. Som framgår av förvaltningsberättelsen på sidan 3 (i årsredovisningen) har bolaget under året förlorat en viktig kund och ett flertal besparingsåtgärder har påbörjats. Av väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut, not 14 (i årsredovisningen), framgår att bolagets finansiella situation är fortsatt besvärlig och att nedskrivning beslutats ske av bolagets immateriella och materiella anläggningstillgångar samt varulager med sammanlagt 6,3 mkr. Enligt vår bedömning bekräftar denna nedskrivning en osäkerhet i nämnda tillgångars värde redan per 2017-12-31."

Väsentlig osäkerhet gällande antagandet om fortsatt drift

"Baserat på vad som sägs i avsnittet "Grund för uttalanden" och den redogörelsen på sida 19 i årsredovisningen "Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång" där det framgår att bolaget inte lyckats trygga finansieringen 12 månader framåt samt att en nedskrivning av tillgångarna värde görs per 2018-03-31. Detta tyder på att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor som skapar betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten."

Uttalanden med avvikande mening respektive uttalande

"Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Deflamo AB (publ) för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Som en följd av det förhållande som beskrivs i avsnittet Grund för uttalande avstyrker vi att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Vi tillstyrker att bolagsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret."

Grund för uttalanden

"Som framgår av vår Rapport om årsredovisningen avstyrker vi att balansräkningen och resultaträkningen ska fastställas.

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Deflamo AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden."

För årsredovisningen 2018 har revisorn gett följande kommentar:

Upplysningar av särskild betydelse

"Vi vill fästa uppmärksamheten på not 16 (i årsredovisningen) i de finansiella rapporterna. Av not 16 framgår att verksamheten är avhängig av att avsiktsförklaring gällande omvänt förvärv genomföres samt avsiktsförklaring om överlåtelsen av flamskyddsverksamheten och lösen av lånet till Almi genomföres. Vidare framgår i not 16; även om det är troligt att transaktionerna som beskrivs i avsiktsförklaringarna finns ingen garanti för att de genomföres på beskrivet sätt. Om denna transaktion ej genomföres kommer beslutet om avyttring av verksamhet eller tillgångar initieras. Vi har inte modifierat vårt uttalande med anledning av detta."

Utvald finansiell information för SIG Invest

Följande tabeller visar utvald finansiell information om SIG Invest för räkenskapsåren 2018 och 2017 samt information om resultaträkningen, balansräkningen och kassaflöde för sexmånadersperioderna som avslutades den 30 juni 2019 och den 30 juni 2018. Sammanfattningen nedan baseras på de reviderade finansiella siffrorna för räkenskapsåren 2018 och 2017 tagna ur SIG Invests årsredovisningar samt den oreviderade informationen för sexmånadersperioderna som hämtats ur SIG Invests delårsrapporter för perioderna 1 januari till 30 juni 2019 och motsvarande period 2018.

SIG Invests finansiella rapporter för helår 2018 och 2017 samt den finansiella informationen för sexmånadersperioderna som slutade 30 juni 2019 och 30 juni 2018 har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Revisionsberättelserna finns intagna i respektive årsredovisning och följer standardformuleringen. Årsredovisningarna och delårsrapporterna finns att tillgå på SIG Invests hemsida www.siginvest.se.

Detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet "Kommentarer till den finansiella utvecklingen för SIG Invest" samt de till Bolagsbeskrivningen införlivade räkenskaper.

Koncernens resultaträkning

KSEK	2019-01-01 – 2019-06-30	2018-01-01 – 2018-06-30	2018-01-01 – 2018-12-31	2017-01-01 – 2017-12-31
	Oreviderad	Oreviderad	Reviderad	Reviderad
Intäkter	17 247	14 329	30 101	26 259
Fastighetskostnader	-6 517	-5 549	-12 179	-10 115
Driftnetto	10 730	8 780	17 922	16 144
Värdeförändringar fastigheter	8 290	2 183	58 761	22 857
Övriga intäkter	442	127	498	282
Övriga kostnader	-66	-	-	-5 330
Administrationskostnader	-5 063	-4 087	-10 285	-7 777
Rörelseresultat	14 333	7 003	66 896	26 176
Finansiella intäkter	190	275	354	278
Finansiella kostnader	-4 949	-3 780	-7 825	-12 333
Resultat före skatt	9 574	3 498	59 425	14 121
Aktuell skatt	-	-50	-172	-46
Uppskjuten skatt	-1 799	253	-8 312	-3 191
Periodens resultat	7 775	3 701	50 941	10 884

Koncernens balansräkning

KSEK	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31	2017-12-31
	Oreviderad	Oreviderad	Reviderad	Reviderad
TILLGÅNGAR				
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	620 809	497 150	620 780	473 650
Nyttjanderättstillgångar	9 798	-	-	-
Maskiner och inventarier	2 927	2 454	2 495	4 436
Pågående nyanläggning	16 773	5 255	2 489	-
Summa materiella anläggningstillgångar	650 307	504 859	625 764	478 086
Finansiella anläggningstillgångar				
Långfristiga fordringar	9 414	4 946	11 706	3 738
Summa finansiella anläggningstillgångar	9 414	4 946	11 706	3 738
Omsättningstillgångar				
Lager	66	91	88	160
Kundfordringar	1 839	704	1 177	566
Övriga fordringar	7 140	7 536	16 478	8 235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 369	811	783	531
Likvida medel	7 264	4 903	6 791	7 859
Summa omsättningstillgångar	17 678	14 045	25 317	17 351
SUMMA TILLGÅNGAR	677 399	523 850	662 787	499 175

Koncernens balansräkning

KSEK	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31	2017-12-31
	Oreviderad	Oreviderad	Reviderad	Reviderad
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital	1 257	1 218	1 257	1 218
Övrigt tillskjutet kapital	118 938	111 181	118 938	111 181
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	139 103	84 598	131 583	81 151
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	259 298	196 997	251 778	193 550
Innehav utan bestämmande inflytande	511	-397	256	-652
Summa eget kapital	259 809	196 600	252 034	192 898
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld	25 592	15 163	23 793	15 372
Räntebärande skulder	347 060	290 386	341 879	224 296
Leasingskuld	9 798	-	-	-
Summa långfristiga skulder	382 450	305 549	365 672	239 668
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder	24 830	2 656	35 081	49 583
Leverantörsskulder	4 369	5 001	4 452	2 871
Skatteskulder	290	172	344	325
Övriga kortfristiga skulder	1 049	9 601	924	10 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 602	4 271	4 280	3 741
Summa kortfristiga skulder	35 140	21 701	45 081	66 609
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	677 399	523 850	662 787	499 175

Koncernens kassaflöde

KSEK	2019-01-01 – 2019-06-30	2018-01-01 – 2018-06-30	2018-01-01 – 2018-12-31	2017-01-01 – 2017-12-31
	Oreviderad	Oreviderad	Reviderad	Reviderad
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	9 574	3 498	59 425	14 120
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-7 779	-1 837	-46 100	-22 806
Betald inkomstskatt	-54	-153	-153	-46
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 741	1 508	13 172	-8 732
Förändring i rörelsekapital				
Förändring av rörelsefordringar	4 346	350	-9 034	94 281
Förändring av rörelseskulder	364	2 020	-7 045	-36 012
Summa förändring av rörelsekapital	4 710	2 370	-16 079	58 269
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 451	3 878	-2 907	49 537
Investeringsverksamheten				
Avyttring av fastigheter	10 471	-	15 746	2 000
Förvärv av och investeringar i fastigheter	-16 723	-26 555	-112 922	-87 761
Förvärv/avyttring av maskiner och inventarier	-714	1 767	-546	-2 985
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-1 208	-7 968	-
Avyttring av finansiella tillgångar	2 292	-	-	3 085
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 674	-25 996	-105 690	-85 661
Finansieringsverksamheten				
Förvärv av räntebärande skulder	5 181	62 500	152 664	110 463
Avyttring av räntebärande skulder	-10 251	-43 337	-49 583	-60 000
Nyemission	3 766	-	4 050	-
Tillskott/Uttag	-	-	398	-450
Utdelning	-	-	-	-8 831
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 304	19 163	107 529	41 182
Totalt kassaflöde	473	-2 955	-1 068	5 058
Ingående likvida medel	6 791	7 859	7 859	2 801
Utgående likvida medel	7 264	4 904	6 791	7 859

Nyckeltal för koncernen

	2019-01-01 – 2019-06-30	2018-01-01 – 2018-06-30	2018-01-01 – 2018-12-31	2017-01-01 – 2017-12-31
Nettoomsättning, KSEK	17 247	14 329	30 101	26 259
Resultat efter finansiella poster, KSEK	9 574	3 498	59 425	14 120
Balansomslutning, KSEK	677 399	523 850	662 787	499 175
Soliditet, %	38,3	37,6	38,0	38,8
Avkastning på eget kapital, %	3,0	1,9	22,9	6,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,5	1,5	1,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,3	1,3	1,1	0,3
Belåningsgrad, %	58,7	58,0	59,6	56,2
EPRA NAV, SEK	57,7	178,9	55,9	176,5

Definitioner av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av totalt kapital. Bolaget anser att nyckeltalet är relevant då det visar hur stor del av balansomslutningen som utgörs av eget kapital samt ger investerare en bild av företagets kapitalstruktur.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Bolaget anser att nyckeltalet belyser avkastningen på aktieägarnas kapital väl.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital. Bolaget anser att nyckeltalet belyser företagets finansiella risk.

Räntetäckningsgrad

Periodens resultat efter skatt med återläggning av skatt, orealiserade värdeförändringar finansiella instrument, fastigheter och avvecklad verksamhet samt resultat från försäljningar och finansiella kostnader, i förhållande till finansiella kostnader. Bolaget anser att nyckeltalet belyser företagets förmåga att leva upp till sina finansiella åtaganden.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder med avdrag för kassa och bank, i förhållande till fastigheternas bokförda värde. Bolaget anser att nyckeltalet belyser företagets finansiella risk.

EPRA NAV

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt avseende fastigheter. Bolaget anser att nyckeltalet anger ett alternativt sätt att räkna värdet på eget kapital per stamaktie.

Kommentarer i revisionsberättelserna för SIG Invest

SIG Invests revisor har för årsredovisningarna för 2018 och 2017 inte givit några orena revisionsberättelser.

Kommentarer till den finansiella utvecklingen för SIG Invest

Nedanstående kommentarer till SIG Invests finansiella utveckling baseras på räkenskapsåren 2018 och 2017 samt perioderna 1 januari till 30 juni 2019 och 2018. Informationen bör läsas tillsammans med SIG Invests utvalda finansiella information för räkenskapsåren 2018 och 2017 samt för perioderna 1 januari till 30 juni 2019 och 2018. Siffror inom parentes anger uppgift för motsvarande period under föregående räkenskapsperiod.

Resultaträkning 1 januari – 30 juni 2019 jämfört med motsvarande period 2018

SIG Invests intäkter för perioden 1 januari - 30 juni 2019 uppgick till 17 247 KSEK (14 329), motsvarande en ökning om 2 918 KSEK eller cirka 20 procent som främst är hänförlig till ökade hyresintäkter. Fastighetskostnaderna uppgick till 6 517 KSEK (5 549), vilket innebär ett driftnetto om 10 730 KSEK (8 780). Värdeförändringar för fastigheterna uppgick för perioden 1 januari - 30 juni 2019 till 8 290 KSEK (2 183) medan övriga intäkter var 442 KSEK (127). Övriga rörelsekostnader uppgick till 5 129 KSEK (4 087), innebärande ett rörelseresultat om 14 333 KSEK (7 003). Finansnettot uppgick till -4 759 KSEK (-3 505). Periodens resultat uppgick till 7 775 KSEK (3 701).

1 januari – 31 december 2018 jämfört med motsvarande period 2017

SIG Invests intäkter för helår 2018 uppgick till 30 101 KSEK (26 259), motsvarande en ökning om 3 842 KSEK eller cirka 15 procent som är hänförlig till främst ökade hyresintäkter. Fastighetskostnaderna uppgick till 12 179 KSEK (10 115), vilket innebär ett driftnetto om 17 922 KSEK (16 144). Värdeförändringar för fastigheterna uppgick för helår 2018 till 58 761 KSEK (22 857) medan övriga intäkter var 498 KSEK (282). Övriga rörelsekostnader uppgick till 10 285 KSEK (13 107), innebärande ett rörelseresultat om 66 896 KSEK (26 176). Finansnettot uppgick till -7 471 KSEK (-12 055). Periodens resultat uppgick till 50 941 KSEK (10 884).

Balansräkning 30 juni 2019 jämfört mot den 31 december 2018

SIG Invests materiella anläggningstillgångar uppgick den 30 juni 2019 till 650 307 KSEK (625 764 KSEK den 31 december 2018), en ökning om 24 543 KSEK hänförlig till en ökning av pågående nyanläggningar. Bolagets finansiella anläggningstillgångar uppgick till 9 414 KSEK (11 706) och bestod av långfristiga fordringar. Bolagets omsättningstillgångar uppgick till 17 678 KSEK (25 317). Minskningen om 7 639 KSEK, motsvarande cirka 30 procent, är primärt hänförlig till en minskning i posten övriga fordringar.

Bolagets eget kapital uppgick den 30 juni 2019 till 259 809 KSEK (252 034), varav aktiekapitalet uppgick till 1 257 KSEK (1 257). Bolagets långfristiga skulder uppgick till 382 450 KSEK (365 672), en ökning om 16 778, motsvarande cirka 5 procent. Ökningen är hänförlig till en ökning av räntebärande skulder och leasingkulder. Bolagets kortfristiga skulder uppgick till 35 140 KSEK (45 081), en minskning om 9 941 KSEK, motsvarande cirka 22 procent. Minskningen är främst hänförlig till amorterade skulder.

SIG Invests totala tillgångar uppgick till 677 399 KSEK (662 787) per den 30 juni 2019.

31 december 2018 jämfört med motsvarande tidpunkt 2017

Bolagets materiella anläggningstillgångar uppgick den 31 december 2018 till 625 764 KSEK (478 086), en ökning om 147 678 KSEK hänförlig till ökning av förvaltningsfastigheterna. Bolagets finansiella anläggningstillgångar uppgick till 11 706 KSEK (3 738) och bestod av långfristiga fordringar. Bolagets omsättningstillgångar uppgick till 25 317 KSEK (17 351). Ökningen om 7 966 KSEK, motsvarande cirka 46 procent, är primärt hänförlig till ökade fordringar.

Bolagets eget kapital uppgick den 31 december 2018 till 252 034 KSEK (192 898), varav aktiekapitalet uppgick till 1 257 KSEK (1 218). Bolagets långfristiga skulder uppgick till 365 672 KSEK (239 668), en ökning om 126 004, motsvarande cirka 53 procent. Ökningen är hänförlig till en ökning av räntebärande skulder. Bolagets kortfristiga skulder uppgick till 45 081 KSEK (66 609), en minskning om 21 528 KSEK, motsvarande cirka 32 procent. Minskningen är främst hänförlig till amorterade skulder och minskning av övriga kortfristiga skulder.

SIG Invests totala tillgångar uppgick till 662 787 KSEK (499 175) per den 31 december 2018.

Kassaflöde 1 januari – 30 juni 2019 jämfört med motsvarande period 2018

SIG Invests kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under perioden 1 januari – 30 juni 2019 till 6 451 KSEK (3 878). Ökningen är främst hänförlig till ökat resultat före skatt samt förändringar i rörelsefordringar och skulder.

Bolagets kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick under perioden 1 januari – 30 juni 2019 till -4 674 KSEK (-25 996). Skillnaden mot motsvarande period förra året beror främst på avyttring av lägenheter i projekt Fågelsången och tomter i Limhamn.

Bolagets kassaflöde för finansieringsverksamheten uppgick till -1 304 KSEK (19 163). Under första halvåret 2019 upptog SIG Invest skulder om 5 181 KSEK och genomförde även en nyemission om 3 766 KSEK. Under perioden amorterades även lån om 10 251 KSEK.

Periodens kassaflöde uppgick till 473 KSEK (-2 955).

1 januari – 31 december 2018 jämfört med motsvarande period 2017

SIG Invests kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick under helår 2018 till -2 907 KSEK (49 537). Minskningen är främst hänförlig till förändringar i rörelsefordringar och skulder.

Bolagets kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick under helår 2018 till -105 690 KSEK (-85 661). Skillnaden mot motsvarande period året innan beror främst på förvärv av och investeringar i

fastigheterna Balken 6, Bokbindaren 6, Stammen 15 och Alven 26, vilka är belägna i Malmö.

Bolagets kassaflöde för finansieringsverksamheten uppgick till 107 529 KSEK (41 182). Under 2018 upptog SIG Invest skulder om 152 664 KSEK och genomförde även en nyemission om 4 050 KSEK. Under perioden amorterades även lån om 49 583 KSEK.

Periodens kassaflöde uppgick till -1 068 KSEK (5 058).

Väsentliga händelser under perioden för den presenterade finansiella historiken

Under perioden för den presenterade utvalda finansiella informationen har följande väsentliga händelser av finansiell karaktär inträffat:

Helår 2017

- Ett tioårigt hyresavtal tecknades på fastigheten Eslöv Kärrtorp 2:17.
- Fastigheterna Upplands Väsby Odenslunda 1:646 och Malmö Helmer 4 förvärvades.
- På ordinarie stämman i april beslutades det om en utdelning om 5,0 MSEK.
- I juni annullerades innehav i egna obligationen SIG01 till ett värde av 16,2 MSEK.
- SIG Invest förtidsinlöste obligationen om 60 MSEK.
- Fastigheterna Landskrona Safiren 1, Landskrona Hoppet 8 och Bjuv Billesholms gård 12:1 förvärvades.
- Moderbolaget genomförde två nyemissioner och det egna kapitalet ökades med 55,6 MSEK.
- Fastigheten Malmö Härfågeln 8 tillträdde och ny detaljplan vann laga kraft.

Helår 2018

- SIG Invest förvärvade fastigheten Balken 6 i Malmö.
- Bolaget hade i samarbete med Landgren säljstart för projekt Härfågeln och för ett utbildningsprojekt i Helsingborg.
- Fastigheten Malmö Alven 26 tillträdde i oktober, med 3 963 m² uthyrningsbar area.
- Avtal om förvärv av fastigheten Kalmar Palmen 6 ingicks i november med planerat tillträde mars 2019.
- En 4:1 split av aktierna genomfördes i november samt en nyemission om 7 796 KSEK genomfördes i december.

Mellan 1 januari – 30 juni, 2019

- Fem tomter på Limhamn, Malmö, avyttrades.
- Samtliga lägenheter i projekt Fågelsången såldes.
- Bygglövsansökan för nybyggnation på Upplands Väsby Odenslunda 1:646 och Bjuv Billesholms Gård 12:1 lämnades in.

Väsentliga händelser efter den 30 juni 2019

Efter den 30 juni 2019 har följande väsentliga händelser inträffat:

- Alla kvarvarande tomter förutom en på Limhamn, Malmö, har avyttrats.
- Bygglövsansökan för nybyggnation på Malmö Alven 26 har lämnats in samt bygglov för Bjuv Billesholms Gård 12:1 har beviljats.
- SIG Invest och Deflamo offentliggör avsiktsförklaring gällande Deflamos omvända förvärv av SIG Invest.
- Merparten av aktieägare i SIG Invest ingick ett apportavtal med Deflamo, enligt vilket Deflamo ska förvärva samtliga aktier i SIG Invest förutsatt extra bolagsstämmans godkännande den 22 november 2019.

Kapitalstruktur, skuldsättning och annan finansiell information

Eget kapital, räntebärande skulder och nettoskuldsättning

Tabellerna nedan presenterar Bolagets eget kapital, räntebärande skulder och nettoskuldsättning per den 30 september 2019 för Deflamio och SIG Invest sammanslaget. De finansiella siffrorna har justerats för effekten av Transaktionen.

KSEK	30 september 2019
Kortsiktiga räntebärande skulder	
Mot borgen	-
Mot säkerhet	5 218
Blancokrediter	400
Summa kortfristiga räntebärande skulder	5 618
Långfristiga räntebärande skulder	
Mot borgen	-
Mot säkerhet	366 577
Blancokrediter	7 493
Summa långfristiga räntebärande skulder	374 070
Eget kapital	
Aktiekapital	11 756
Balanserad vinst eller förlust	238 606
Periodens resultat	11 193
Summa eget kapital	261 555

KSEK	30 september 2019
A) Kassa	-
B) Likvida medel (medel på bankkonto)	15 623
C) Lätt realiserbara värdepapper	-
D) Summa likviditet (A+B+C)	15 623
E) Kortfristiga fordringar	11 833
F) Kortfristiga bankskulder	-
G) Kortfristig del av långfristiga skulder	1 435
H) Andra kortfristiga räntebärande skulder	16 150
I) Summa kortfristiga räntebärande skulder (F+G+H)	17 585
J) Netto kortfristig skuldsättning (I-E-D)	-9 871
K) Långfristiga räntebärande banklån	366 577
L) Emitterade obligationer	-
M) Andra långfristiga räntebärande lån	7 690
N) Långfristig räntebärande skuldsättning (K+L+M)	374 267
O) Nettoskuldsättning (J+N)	364 396

Ställda säkerheter och övriga förpliktelser

För information kring ställda säkerheter och övriga förpliktelser, se kapitel "Legala frågor och kompletterande information".

Rörelsekapitalförklaring

Det är Bolagets bedömning att det nuvarande rörelsekapitalet, efter apportemissionens registrerande, är tillräckligt för Bolagets aktuella behov den kommande tolv månadersperioden. Per den 30 september 2019 uppgick Bolagets likvida medel till 15 623 KSEK.

Investeringar

Bolaget investerar både i befintlig fastighetsportfölj, men även ytterligare förvärv.

Bolagets förvärv av och investeringar i fastigheter, med beaktande av SIG Invests historiska verksamhet, uppgick för helår 2018 till -112 922 KSEK (87 761). För den första sexmånadersperioden 2019 har investeringarna uppgått till 16 723 KSEK.

Pågående investeringar och åtaganden om framtida investeringar

De kommande åren kommer Bolaget främst frigöra värden i den befintliga projektportföljen. Med erfarenhet från tidigare framgångsrik projektutveckling avser Bolaget växa med lönsamhet genom att kapitalisera på befintlig portfölj samt kontinuerligt identifiera och förvärva nya objekt.

Idag görs större investeringar i främst Vallhunden 7. Bolaget har i övrigt inga åtaganden om framtida investeringar.

Trender och tendenser

Även om framtiden är svår att bedöma förväntas uthyrningsgrader och hyresnivåer, inom de regioner där Bolaget är verksamt, att utvecklas stabilt på kort sikt. Investeringsintresset för fastigheter förväntas också hålla sig stabilt givet gynnsam makroekonomisk utveckling i kombination med rådande ränteläge i Sverige.

Detta talar för en fortsatt likvid transaktionsmarknad inom den svenska fastighetssektorn.



Proformaredovisning

Syftet med proformaredovisningen

Den 23 oktober 2019 ingick Deflamo ett apportavtal om förvärv av samtliga aktier i SIG Invest genom en apportemission av aktier i Bolaget. Bakgrunden till apportemissionen är att Deflamos styrelse bedömde att en fortsatt finansiering av verksamheten i dess dåvarande form inte var realistisk och att förutsättningar saknades för Bolaget att på egen hand fortsätta utvecklingen av Deflamos flamskyddsverksamhet. Förvärvet av SIG Invest ger Deflamos aktieägare en mer stabil tillgångsmassa med potential att utvecklas positivt, vilket bedöms vara det bästa alternativet för aktieägare. Förvärvet genomförs genom en apportemission om 1 769 838 194 nyemitterade B-aktier i Deflamo, vilka tecknas av aktieägarna i SIG Invest. Efter Transaktionens slutförande kommer SIG Invests aktieägare att inneha omkring 95,75 procent av aktierna och 95,28 procent av rösterna i Deflamo och Deflamos befintliga aktieägare kommer att inneha omkring 4,25 procent av aktierna och 4,72 procent av rösterna i Deflamo. Vid förhandlingarna som skedde på armlängds avstånd beaktades Deflamos bolagsvärde samt det estimerade bolagsvärdet på SIG Invest. Det estimerade bolagsvärdet på SIG Invest har utgått från en bedömning av SIG Invests substansvärde. Därutöver har inget annat legat till grund för köpeskillingen.

Mot bakgrund av att förvärvet av SIG Invest innebär en väsentlig förändring för Deflamos verksamhet presenteras nedan proformabalansräkning per 30 juni 2019 som om förvärvet inträffat per detta datum och proformaresultaträkning för perioden 1 januari – 30 juni 2019 ifall Deflamo hade förvärvat SIG Invest den 1 januari 2019.

Proformaredovisningen har endast till syfte att informera och belysa fakta. Proformaredovisningen är till sin natur avsedd att beskriva en hypotetisk situation och tjänar således inte till att beskriva Deflamos faktiska finansiella ställning eller resultat. Vidare är proformaredovisningen inte representativ för hur verksamhetsresultatet kommer att se ut i framtiden.

Grunder för proformaredovisning

Proformaredovisningen har sin utgångspunkt i Deflamos delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2019, vilken inte är reviderad av Bolagets revisor samt delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2019 för SIG Invest, vilken inte är reviderad av SIG Invests revisor. Bägge bolag redovisar i svenska kronor varför inga valutaomräkningar har gjorts.

Deflamo tillämpar Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. Proformaredovisningen har framtagits i enlighet med Deflamos nu gällande redovisningsprinciper. SIG Invests tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS). Proforman har upprättats enligt IFRS.

I samband med upprättandet av proformaredovisning har Deflamo genomfört en analys av huruvida större bokföringsmässiga skillnader påverkar proformasiffrorna i och med att Deflamo och SIG Invest inte tillämpar samma redovisningsprinciper. Inga större skillnader har identifierats och inga justeringar avseende detta har därför varit nödvändigt.

Proformajusteringar

Proformajusteringar beskrivs i mer detalj i noterna till proformaresultaträkningen och proformabalansräkningen.

Resultaträkning

KSEK	Deflamo	SIG Invest	Förvärvsrelaterade justeringar och elimineringar ⁵	Proforma koncernen
Rörelsens intäkter m.m.				
Nettoomsättning	334	17 247	-334	17 247
Övriga rörelseintäkter	-	442		442
Värdeförändringar fastigheter	-	8 290		8 290
Rörelsens kostnader				
Fastighetskostnader	-	-6 517		-6 517
Handelsvaror	-195	-	195	-
Övriga externa kostnader	-1 566	-1 941	1 566	-1 941
Personalkostnader	98	-2 788	-98	-2 788
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggnings-tillgångar	-	-400	-9 230	-9 630
Rörelseresultat	-1 329	14 333	-7 901	5 103
Resultat från finansiella poster				
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar	-	-		-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 483	190	-1 483	190
Räntekostnader och liknande resultatposter	-117	-4 949	117	-4 949
Resultat efter finansiella poster	37	9 574	-9 267	344
Skatter				
Uppskjuten skatt	-	-1 799		-1 799
Periodens resultat	37	7 775	-9 267	-1 455
Varav moderbolaget				-1 710
Varav minoritet				255

Balansräkning

KSEK	Deflamo ¹	SIG Invest	Apport- emission ²	Återföring legalt förvärv ³	Omvänt förvärv 4,25 procent av Signatur ⁴	Eliminering moder ⁵	Omföring eget kapital ⁶	Proforma koncernen
TILLGÅNGAR								
Anläggningstillgångar								
Immateriella anläggningstillgångar								
Balanserade utgifter för forskning- och utvecklingsarbeten	-							-
Licenser och patent	-							-
Goodwill	-					9 230	-9 230	-
Materiella anläggningstillgångar								
Förvaltningsfastigheter		620 809						620 809
Nyttjanderättstillgångar		9 798						9 798
Pågående nyanläggningar		16 773						16 773
Inventarier	-	2 927						2 927
Inventarier under installation		-						-
Finansiella anläggningstillgångar								
Andelar i koncernföretag	-	-	460 158	-460 158	20 250	-20 250		-
Långfristiga fordringar		9 414						9 414
Summa anläggningstillgångar	-	659 721	460 158	-460 158	20 250	-11 020	-9 230	659 721
Omsättningstillgångar								
Varulager m.m.								
Varulager	-	66						66
Kortfristiga fordringar								
Kundfordringar	-	1 839						1 839
Aktuell skattefordran	-	-						-
Övriga fordringar	19	7 140						7 159
Förutbetalda kostnader och upplup- na intäkter	-	1 369						1 369
Kassa och bank								
Kassa och bank	51	7 264						7 315
Summa omsättningstillgångar	70	17 678	-	-	-	-	-	17 748
SUMMA TILLGÅNGAR	70	677 399	460 158	-460 158	20 250	-11 020	-9 230	677 469

Balansräkning

KSEK	Deflamo ¹	SIG Invest	Apport- emission ²	Återföring legalt förvärv ³	Omvänt förvärv 4,25 procent av Signatur ⁴	Eliminering moder ⁵	Omföring eget kapital ⁶	Proforma koncernen
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
<i>Eget kapital</i>								
Bundet eget kapital								
Aktiekapital	500	1 257	11 256	-11 256	11 256	-500	-757	11 756
Reservfond	1 110					-1 110		-
Fritt eget kapital								
Överkursfond		118 938	448 902	-448 902				118 938
Balanserat resultat	-3 026	131 583			8 994	-9 373	757	128 935
Periodens resultat	37	7 520				-37	-9 230	-1 710
Minoritet	-	511						511
Summa eget kapital	-1 379	259 809	460 158	-460 158	20 250	-11 020	-9 230	258 430
<i>Långfristiga skulder</i>								
Uppskjuten skatteskuld	-	25 592						25 592
Skulder till kreditinstitut	-	342 577						342 577
Övriga långfristiga skulder	-	4 483						4 483
Leasingskuld	-	9 798						9 798
Summa långfristiga skulder	-	382 450	-	-	-	-	-	382 450
<i>Kortfristiga skulder</i>								
Skulder till kreditinstitut	-	2 930						2 930
Leverantörsskulder	444	4 369						4 813
Aktuell skatteskuld	-	290						290
Övriga skulder	211	22 949						23 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	794	4 602						5 396
Summa kortfristiga skulder	1 449	35 140	-	-	-	-	-	36 589
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	70	677 399	460 158	-460 158	20 250	-11 020	-9 230	677 469

Noter

- 1) För att Transaktionen ska kunna genomföras måste Deflamo uppfylla ett antal förutsättningar.

Förutsättningarna är att inkråmet måste vara avyttrat, ett lån från ALMI Företagspartner i Skåne AB (Almi) ska delvis amorteras av och delvis efterskänkas av Almi (se kapitel "Legala frågor och kompletterande information"). Hyresvärden ska kreditera en hyresavi och en upplupen kostnad, där förutsättningarna ändrats, ska vändas. Utöver det ska Deflamo genomföra en minskning av aktiekapitalet, vilket illustreras nedan.

KSEK	Deflamo Q2	Justeringar	Proforma Deflamo
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	800	-800	-
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	19		19
Kassa och bank			
Kassa och bank	351	-300	51
Summa omsättningstillgångar	370	-300	70
SUMMA TILLGÅNGAR	-1 170	-1 100	70

KSEK	Deflamo Q2	Justeringar	Proforma Deflamo
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	5 148	-4 648	500
Reservfond	1 110		1 110
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-7 675	4 648	-3 027
Periodens resultat	-2 697	2 735	38
Minoritet	-		-
Summa eget kapital	-4 113	2 735	-1 378
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	2 783	-2 783	-
Leverantörsskulder	596	-152	444
Övriga skulder	11	200	211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 894	-1 100	794
Summa kortfristiga skulder	5 248	-3 835	1 419
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 170	-1 100	70

Noter (fortsättning)

- 2) Apport/förvärv av SIG Invest AB (publ). 1 769 838 194 aktier multiplicerat med 0,26 SEK/aktie (460 158 KSEK), varav 11 256 KSEK i aktiekapital och 448 902 KSEK i överkursfond. Kvotvärdet per nyemitterade aktie är 0,00636 SEK per aktie.
- 3) Återföring legalt förvärv. Vändning av förvärvet för att kunna boka upp det omvända förvärvet.
- 4) Omvänt förvärv, 4,25 procent av koncernens totala värde, 476 477 KSEK, vilket blir 20 250 KSEK. Varav 11 256 KSEK aktiekapital och 8 994 KSEK fritt eget kapital.

Sammanlagt värde koncernen:	476 477 KSEK	
Varav tidigare ägare i Deflamo (publ):	20 250 KSEK	(4,25 procent)
Varav tidigare ägare i SIG Invest AB (publ):	456 226 KSEK	(95,75 procent)

- 5) Eliminering av moderbolagets resultat och eget kapital.

Värde om omvänt förvärv med samma ägarandel	20 250 KSEK
Eget kapital vid tillträdesdagen:	-11 020 KSEK
Summa övervärde (goodwill) för börsplats:	9 230 KSEK

- 6) Omföring eget kapital. Goodwill hänförlig till förvärvet av börsplatsen kostnadsförs direkt.

Revisors rapport avseende proformaredovisning

Till styrelsen i Deflamo AB (publ), org.nr 556648-6204

Revisors rapport avseende proformaredovisning

Vi har utfört en revision av den proformaredovisning som framgår på s. 42–47 i Deflamo ABs (publ) bolagsbeskrivning i samband med det omvända förvärvet. Proformaredovisningen har upprättats endast i syfte att informera om hur det omvända förvärvet skulle ha kunnat påverka koncernbalansräkningen för Deflamo AB(publ) per den 30 juni 2019 och koncernresultaträkningen för Deflamo AB(publ) för perioden 190101-190630.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsens ansvar att upprätta en proformaredovisning i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande enligt bilaga II p. 7 i prospektförordningen 809/2004/EG. Vi har ingen skyldighet att lämna något annat uttalande om proformaredovisningen eller någon av dess beståndsdelar. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av proformaredovisningen utöver det ansvar som vi har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

Utfört arbete

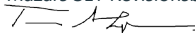
Vi har utfört vårt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt. Det innebär att vi följer FARs etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Deflamo AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vårt arbete, vilket inte innefattade en oberoende granskning av underliggande finansiell information, har huvudsakligen bestått i att jämföra den icke justerade finansiella informationen med källdokumentation, bedöma underlag till proformajusteringarna och diskutera proformaredovisningen med företagsledningen. Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar vi bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att proformaredovisningen har sammanställts enligt de grunder som anges på s. 42-47 och att dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Uttalande

Enligt vår bedömning har proformaredovisningen sammanställts på ett korrekt sätt enligt de grunder som anges på s. 42-47 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Malmö den 17 oktober 2019

Mazars SET Revisionsbyrå AB



Tomas Ahlgren

Auktoriserad revisor

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Enligt bolagsordningen, som ska antas på extra bolagsstämma den 22 november 2019, ska Bolagets styrelse bestå av minst tre och högst tio ledamöter med högst fem suppleanter. Den föreslagna styrelsen i Deflamo är SIG Invests befintliga styrelse och ska bestå av fem personer, inklusive ordföranden. Styrelsen väljs för tiden intill slutet av årsstämman 2020.

Oberoende i förhållande till:

Namn	Befattning	Ledamot sedan	Bolaget och bolagsledningen	Större aktieägare*
Robert Öjfelt	Styrelseordförande	2019	Ja	Ja
Tomas Sträng	Ledamot	2019	Nej	Ja
Niklas Bernkert	Ledamot	2019	Ja	Ja
Dan Astrén	Ledamot, VD	2019	Nej	Nej
Tomas Magnusson	Ledamot, Transaktionsansvarig	2019	Nej	Nej

*) Med större aktieägare avses ägare som direkt eller indirekt kontrollerar tio procent eller mer av aktierna i Bolaget.



Robert Öjfelt

Född 1972. Styrelseordförande sedan 2019.

Öjfelt har tidigare varit vice-VD och VD för Phonera AB (publ). Öjfelt har under drygt 13 år byggt upp och lett bolaget från en startup till ett medelstort bolag med en börsnotering på Nasdaq Small Cap år 2006. Öjfelt ledde bolaget genom en försäljningsprocess som mynnade ut i att ComHem förvärvade bolaget 2014. Efter försäljningen ingick Öjfelt i ComHems ledningsgrupp till november 2015 varpå Öjfelt haft olika konsultuppdrag inom IT samt Bygg & Fastighet.

Öjfelt äger, vid tidpunkten för Bolagsbeskrivningens avgivande, direkt eller indirekt inga aktier i Bolaget. Utöver sitt uppdrag i Bolaget har Öjfelt, eller har under de senaste fem (5) åren haft, följande uppdrag:

Namn	Befattning	Från	Till
Ifrågasatt Media Sverige AB	COO	2019	Pågående
Intercom Data Solutions LTD	Ägare och VD	2019	Pågående
Felicitas AB	Ledamot, VD	2013	2014
Felicitas Mobile Aktiebolag	Ledamot, VD	2013	2014
Phonera Konsument Aktiebolag	Ledamot, VD och tidigare suppleant	2006	2014
Phonera Telefoni AB	Ledamot, VD och tidigare suppleant	2010	2014
Phonera AB (publ)	VD	2012	2014
Anderod AB	Ekonomiansvarig	2017	2019
Anderod Bygg AB	Ekonomiansvarig	2017	2019
ComHem AB (publ)	Medlem i ledningsgrupp	2014	2015
Phonera Företag AB	VD, tidigare ledamot och suppleant	2006	2015



Tomas Sträng

Född 1979. Styrelseledamot sedan 2019.

Sträng har en juristkandidatexamen från Lunds universitet samt kandidatexamen i företagsekonomi med fördjupning inom redovisning från Lunds universitet. Sträng är skattejurist med inriktning på företagsbeskattning och skattefrågor i samband med transaktioner, bland annat gällande fastigheter. Sträng har arbetat som skatterådgivare sedan år 2007 och har även erfarenhet från att arbeta vid domstol och inom försäkringsbranschen.

Sträng äger, vid tidpunkten för Bolagsbeskrivningens avgivande, direkt eller indirekt inga aktier i Bolaget. Utöver sitt uppdrag i Bolaget har Sträng, eller har under de senaste fem (5) åren haft, följande uppdrag:

Namn	Befattning	Från	Till
Bostadsrättsföreningen Soljädern i Klågerup	Ordförande	2018	Pågående
Bostadsrättsföreningen Trelleborg Lilla Beddinge 21:88	Ordförande, tidigare ledamot	2018	Pågående
Haymish Creek Capital Sweden AB	Ordförande	2016	Pågående
Active Capital AB	Ledamot, ägare	2018	Pågående
Bostadsrättsföreningen Bladbaggen 3	Ledamot	2019	Pågående
Bostadsrättsföreningen Flodhästen 10	Ledamot	2017	Pågående
Bostadsrättsföreningen Fågelsången 20	Ledamot	2017	Pågående
Bostadsrättsföreningen Häljarp Station 2	Ledamot	2016	Pågående
Bostadsrättsföreningen Malmö Härfågeln 8	Ledamot	2017	Pågående
Bostadsrättsföreningen Stavstens Park AB	Ledamot	2019	Pågående
Bostadsrättsföreningen Trelleborg Skegrie 47:3	Ledamot	2018	Pågående
Egon Fastighet 2 AB	Ledamot	2018	Pågående
Förvaltnings AB Pebble	Ledamot, tidigare suppleant	2017	Pågående
Iron Stream AB	Ledamot, tidigare ordförande	2015	Pågående
MJOBS Investment AB	Ledamot, ägare	2017	Pågående
Sträng Utveckling AB	Ledamot, ägare	2016	Pågående
Svarta Tornet Invest AB	Ledamot, tidigare suppleant	2017	Pågående
Veratone AG	Ledamot	2016	Pågående
Ulla PH Holding AB	Ledamot	2016	Pågående
E&A Holding AB	Suppleant, firmatecknare	2015	Pågående
PME Holding AB	Delgivningsbar person	2018	Pågående
Strang & Co Kommanditbolag	Firmatecknare	2018	Pågående
Farstorps Gärd AB	Ordförande	2018	2018
Bostadsrättsföreningen Häljarp Station 1	Ledamot	2016	2019
Bostadsrättsföreningen Lyckliga gatan 1 i Häljarp	Ledamot	2014	2015
DET Disponentvillan AB	Ledamot	2015	2017
Farstorps Gärd Holding AB	Ledamot	2018	2018
Nikoo Real Estate AB	Ledamot	2016	2017
Sträng Westerdahl AB	Ledamot	2016	2017
Wass i Lund AB	Ledamot	2015	2016



Niklas Bernkert

Född 1973. Styrelseledamot sedan 2019.

Bernkert har en ekonomisk gymnasie- och fastighetsmäklarutbildning. Bernkert har mer än 20 års erfarenhet av förvärv och genomförande av projektfastigheter i Storstockholm. Den tidigare erfarenheten av arbete som fastighetsmäklare bidrar till god kännedom samt ett brett kontaktnät inom fastighetsbranschen i Stockholm.

Bernkert äger, vid tidpunkten för Bolagsbeskrivningens avgivande, direkt eller indirekt 2 512 788 B-aktier i Bolaget via sitt delägarskap i Stanwood-Haley Properties AB. Utöver sitt uppdrag i Bolaget har Bernkert, eller har under de senaste fem (5) åren haft, följande uppdrag:

Namn	Befattning	Från	Till
Posthusgatan fastighet AB	Ordförande	2013	Pågående
Stutture AB	Ordförande	2014	Pågående
Fastigheten Stockholm Mjölkboden 4 AB	Ledamot	2016	Pågående
HÖLI Fastighets AB	Ledamot	2013	Pågående
Karlsbergs Fastigheter AB	Ledamot	2015	Pågående
Lindöpark Hotell AB	Ledamot	2011	Pågående
Oskarhawk AB	Ledamot	2017	Pågående
Questus Fastighets AB	Ledamot	2015	Pågående
Radius AB	Ledamot, VD	2002	Pågående
Sthlm Birdbay Invest AB	Ledamot	2019	Pågående
Sturebyeliten AB	Ledamot	2011	Pågående
Westpir Fastigheter 2 AB	Ledamot	2015	Pågående
Ankarbrinken Holding AB	Suppleant	2019	Pågående
Axhögvälen Fastighets AB	Suppleant	2019	Pågående
Boost realestate AB	Suppleant	2018	Pågående
Brinkhögden AB	Suppleant	2019	Pågående
Fastighets AB Högdalshöjden	Suppleant	2016	Pågående
Fastighets AB Kvarnvattnet 2	Suppleant	2017	Pågående
Fastighets AB Svedjelandet	Suppleant	2019	Pågående
Fastigheten Gamla Huddingevägen AB	Suppleant	2015	Pågående
Fastigheter i Söderort AB	Suppleant	2016	Pågående
Hjärnbarken Invest AB	Suppleant	2018	Pågående
Höjdvälet AB	Suppleant	2019	Pågående
Lesconil Aktiebolag	Suppleant	2015	Pågående
Stuckteknik Fastighetsförvaltning Aktiebolag	Suppleant	2013	Pågående
Runö Park Fastighets AB	Suppleant	2012	Pågående
Seasaid AB	Suppleant	2018	Pågående
Sjöshögden AB	Suppleant	2019	Pågående
Stanwood – Haley Properties AB	Suppleant	2014	Pågående
Stockholm JN Holding AB	Suppleant	2010	Pågående
Storebo Holding AB	Suppleant	2015	Pågående
Söderliljan Holding AB	Suppleant	2019	Pågående
Teflon Holding AB	Suppleant	2017	Pågående
Teflon Invest AB	Suppleant	2017	Pågående
Testardo AB	Suppleant, VD	2016	Pågående

Täljeliljan AB	Suppleant	2019	Pågående
Årstafältet förvaltning AB	Suppleant	2016	Pågående
Årsta Storsjö Förvaltning AB	Suppleant	2016	Pågående
Åsöoljan Holding AB	Suppleant	2019	Pågående
Åsöoljan Lägenhet AB	Suppleant	2019	Pågående
Bostadsrättsföreningen Ensjöstrand	Ledamot	2002	2015
Bostadsrättsföreningen Lindö Golf	Ledamot	2011	2016
Fastigheten Hövdingagatan 33-35 Aktiebolag	Ledamot	2015	2015
Fastigheten Storsjövägen 34-42 Aktiebolag	Ledamot	2015	2015
Fastigheter i Tollare AB	Ledamot	2015	2017
GreenGEnergy AB	Ledamot	2017	2018
Questus Real Estate AB	Ledamot	2015	2016
Thousand 14 Oaks AB	Ledamot, tidigare ordförande	2013	2017
Deus & Melanie Fastigheter AB	Suppleant	2015	2016
Finnjet Skolgatan AB	Suppleant	2015	2019
Essingekroken Fastigheter AB	Suppleant	2015	2019
Fastigheten Stockholm Oljan 23 AB	Suppleant	2016	2017
Kofångaren 15 Fastighetsförvaltning AB	Suppleant	2016	2017
Kopplingsboxen 1 AB	Suppleant	2015	2015



Dan Astrén **Född 1973. Styrelseledamot och VD sedan 2019.**

Astrén är en nyskapande entreprenör i fastighetsbranschen sedan 2002 då Astrén började investera i hyresfastigheter. År 2007 grundade Astrén Svenska Investeringsgruppen AB och år 2014 grundade Astrén SIG Invest AB. Astrén har under stora delar av sitt affärsverksamma liv arbetat med fastigheter inom och utanför Sveriges gränser.

Astrén äger, vid tidpunkten för Bolagsbeskrivningens avgivande, direkt eller indirekt 5 004 016 B-aktier i Bolaget. Utöver sitt uppdrag i Bolaget har Astrén, eller har under de senaste fem (5) åren haft, följande uppdrag:

Namn	Befattning	Från	Till
Svenska Investeringsgruppen Funding AB	Ordförande, tidigare ledamot	2011	Pågående
Westpir Fastigheter 2 AB	Ordförande	2015	Pågående
Astrén Invest AB	Ledamot, ägare	2013	Pågående
Beachfront Real Estate AB	Ledamot	2014	Pågående
Bostadsrättsföreningen Fågelsången 20	Ledamot	2017	Pågående
Fastighetsutveckling Norge AB	Ledamot	2013	Pågående
Fastighetsutveckling Sverige Syd AB	Ledamot	2013	Pågående
Finance Invest Syd 1 AB	Ledamot	2012	Pågående
SIG Finance Invest AB	Ledamot	2014	Pågående
SIG Usa Fond 1 AB	Ledamot	2012	Pågående
Svenska Investeringsgruppen AB	Ledamot	2007	Pågående
Pecura Invest AB	Suppleant	2014	Pågående
SIG Invets Förvaltning Syd AB	Suppleant	2018	Pågående
Tjm Invest AB	Suppleant	2016	Pågående

Tomas M Holding AB	Suppleant	2013	Pågående
UBO Sverige AB	Suppleant	2013	Pågående
Vs Gruppen Syd AB	Ordförande	2016	2019
DET Disponentvillan AB	Ledamot, tidigare ordförande	2014	2017
Sträng Utveckling AB	Ledamot, tidigare ordförande	2012	2016
JB Menja AB	Ledamot	2012	2016
Vs Gruppen AB	Ledamot	2016	2018
Kullen Östra 16 och 19 i Helsingborg AB	Suppleant	2015	2017
Sista versen 41636 AB	Suppleant	2015	2018



Tomas Magnusson
Född 1982. Styrelseledamot, transaktionsansvarig sedan 2019.

Magnusson har en fastighetsmäklarexamen från Malmö Universitet. Mångårig mäklarkarriär inkluderande nyproduktionsmäklare för JM. Bolagsbyggare med fokus på utveckling och förvaltning av fastigheter. Grundare av SIG Invest och transaktionsansvarig/vVD sedan starten 2014.

Magnusson äger, vid tidpunkten för Bolagsbeskrivningens avgivande, direkt eller indirekt 2 173 258 B-aktier i Bolaget. Utöver sitt uppdrag i Bolaget har Magnusson, eller har under de senaste fem (5) åren haft, följande uppdrag:

Namn	Befattning	Från	Till
Restaurang A&M AB	Indirekt ägare, ordförande	2016	Pågående
Bostadsrättsföreningen Fågelsången 20	Ledamot	2017	Pågående
Bostadsrättsföreningen Malmö Härfågeln 8	Ledamot	2017	Pågående
Fastigheten Reginavägen 82 AB	Ledamot	2019	Pågående
Fastigheten Söderg 13 AB	Ledamot	2018	Pågående
FBM Sverige AB	Ledamot, indirekt ägare	2013	Pågående
FBM Fast 1 AB	Ledamot, tidigare ordförande, indirekt ägare	2016	Pågående
Svenska Investeringsgruppen Funding AB	Ledamot	2015	Pågående
SIG Invest Förvaltning Syd AB	Ledamot	2018	Pågående
TJM Invest AB	Ledamot, ägare	2016	Pågående
Tomas M Holding AB	Ledamot, ägare	2013	Pågående
UBO Sverige AB	Ledamot	2013	Pågående
Astrén Invest AB	Suppleant	2019	Pågående
DET Disponentvillan AB	Suppleant, tidigare ledamot	2014	Pågående
Fastigheten Stockholm Mjölkboden 4 AB	Suppleant	2016	Pågående
Fastighetsutveckling i Norge AB	Suppleant	2017	Pågående
Fastighetsutveckling Sverige Syd AB	Suppleant	2017	Pågående
SIG USA Fond 1 AB	Suppleant	2019	Pågående
Svenska Investeringsgruppen AB	Suppleant, tidigare ledamot	2015	Pågående
Aqua Nobel of Sweden AB	Ledamot	2015	2018
Bostadsrättsföreningen Storspiggen	Ledamot	2014	2015
DET Fastigheter AB	Ledamot	2013	2018
Fastighet 26135 AB	Ledamot	2017	2017
Kullen Östra 16 och 19 i Helsingborg AB	Ledamot	2015	2017
Sista versen 41636 AB	Ledamot	2015	2018
Trygga Hem i Klagstorp AB	Ledamot	2016	2016
VS Gruppen Syd AB	Ledamot	2016	2019
Åstorp Gräsanden 17 AB	Ledamot	2016	2019

Ledning

Namn	Position	Födelseår	Anställd sedan	Innehav
Dan Astrén	VD	1973	2019	5 004 016 B-aktier
Tomas Magnusson	Transaktionsansvarig	1982	2019	2 173 258 B-aktier
Jens Bergman	CFO	1977	2019	7 041 B-aktier

Dan Astrén

Grundare, VD och ledamot. Se under avsnittet "Styrelse".

Tomas Magnusson

Grundare, Transaktionsansvarig och ledamot. Se under avsnittet "Styrelse".



Jens Bergman Född 1977. CFO sedan 2019.

Bergman har en ekonomiekandidatexamen i Företagsekonomi från Växjö Universitet. Bergman har arbetat fem år som ekonomichef/-ansvarig inom fastighetsbranschen och fem år som business controller inom verk- stadsindustrin. Dessförinnan bland annat erfarenhet från revisionsbranschen.

Bergman äger, vid tidpunkten för Bolagsbeskrivningens avgivande, direkt eller indirekt 7 041 B-aktier i Bolaget. Utöver sitt uppdrag i Bolaget har Bergman, eller har under de senaste fem (5) åren haft, följande uppdrag:

Namn	Befattning	Från	Till
Brf Angora	Ledamot	2018	Pågående
Posthusgatan Fastighets AB	Suppleant	2015	Pågående
Strutture AB	Suppleant	2015	Pågående
Brf Linnea Park	Ledamot	2015	2018

Revisor

På den extra bolagsstämman den 22 november 2019 ska KMPG väljas till revisor med Eva Melzig som huvudansvarig revisor. Eva Melzig är auktoriserad revisor och medlem i FAR. Eva Melzigs kontorsadress är Nordenskiöldsgatan 8, 211 19 Malmö. Deflamos nuvarande revisor är Mazars SET Revisionsbyrå med Tomas Ahlgren som huvudansvarig revisor.

Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare

Arvode och annan ersättning till Bolagets styrelseledamöter, inklusive ordföranden, fastställs av bolagsstämman. Extra bolagsstämman den 22 november 2019 föreslås fatta beslut om att ett arvode om 120 KSEK per år ska utgå till styrelsens ordförande. Vidare föreslås stämman fatta beslut om att inget styrelsearvode ska utgå till styrelsens övriga ledamöter.

I nedanstående tabell redovisas ersättningar för utfört styrelsearbete och övrig ersättning som utgick till styrelsens ordförande, övriga styrelseledamöter och övriga befattningshavare under räkenskapsåret 2018 för SIG Invest.

KSEK	Arvode/Ersättning	Rörlig ersättning	Pension	Summa
Robert Öjfelt	120	-	-	120
Tomas Sträng	-	-	-	-
Niklas Bernkert	-	-	-	-
Dan Astrén	746	-	70	816
Övriga befattningshavare	1 195*	-	73	1 268
Totalt	2 061	-	143	2 204

*) Innefattar Tomas Magnusson och Jens Bergman.

Pension

Bolagets pensionsplaner, efter genomförd Transaktion, för ersättning efter avslutad anställning omfattar endast avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat juridisk enhet. När avgiften är betald har Bolaget inga ytterligare förpliktelser. Pension redovisas som kostnad under den period när den anställda utfört de tjänster som ersättningen avser.

Avgångstider och avgångsvederlag

Mellan Bolaget och VD gäller, efter genomförd Transaktion, en uppsägningstid om sex (6) månader från VDs sida och tolv (12) månader från Bolagets sida. För övriga i ledande befattning gäller en ömsesidig uppsägningstid om tre (3) månader. Det finns inga anställningsavtal där avtal om avgångsvederlag förekommer.

Övriga upplysningar

Det föreligger inga familjerelationer eller andra närstående relationer till någon annan styrelseledamot eller medlem i ledningsgruppen. Såvitt Bolaget känner till har ingen styrelseledamot eller medlem i ledningsgruppen något intresse som står i strid med Bolagets intressen. Det har inte förekommit några särskilda överenskommelser med kunder, leverantörer eller andra parter, enligt vilka medlemmar av styrelsen tillsatts. Det har inte förekommit några särskilda överenskommelser med aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter enligt vilka medlemmar av ledningsgruppen har tillsatts. För information om transaktioner mellan Bolaget och styrelseledamöterna eller till styrelseledamöternas närstående bolag, se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information".

Niklas Bernkert var styrelsesuppleant i Essingekorken Fastigheter AB där likvidation beslutades 29 april 2019 och styrelsesuppleant i Finnjet Skolgatan AB där likvidation beslutades 29 april 2019. Niklas Bernkert var styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Ensjöstrand där Bernkert blev avförd 14 december 2015. Ingen styrelseledamot eller medlem av ledningsgruppen har varit inblandad i konkurs, ofrivillig likvidation, konkursförvaltning eller i bedrägerirelaterad rättslig process de senaste fem åren utöver det som presenteras ovan.

Det har under de senaste fem åren inte heller förekommit några anklagelser eller sanktioner från myndighet eller organisation som företräder viss yrkesgrupp som är offentligrättsligt reglerad mot någon av dessa personer och ingen av dem har under de senaste fem åren förbjudits av domstol att ingå som medlem i ett företags förvaltnings-, lednings-, eller kontrollorgan eller att ha ledande eller övergripande funktioner hos Bolaget. Ingen av ovan nämnda styrelseledamöter eller medlemmar av ledningsgruppen har av myndighet eller domstol förhindrats att företa handlingar som medlem av något bolags styrelse eller ledningsgrupp under de senaste fem åren. Samtliga styrelseledamöter och medlemmar i ledningsgruppen kan nås via Bolaget.

Revision

Revisorn ska granska Bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och VD:s förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Enligt Bolagets föreslagna bolagsordning ska Bolaget utse lägst en (1) och högst två (2) revisorer med eller utan revisorssuppleanter utses eller ett registrerat revisionsbolag. Under 2018 uppgick den totala ersättningen till Bolagets revisorer till 391 KSEK för SIG Invest och 180 KSEK för Deflamo.

Bolagsstyrning

Lagstiftning och bolagsordning

Bolagsstyrningen av Deflamo utgår från svensk lagstiftning och regelverk som aktiebolagslagen (2005:551), bokföringslagen (1999:1078) och årsredovisningslagen (1995:1554). Bolaget följer vidare de regler och rekommendationer som ges ut av relevanta organ samt interna regler och föreskrifter. Bolagsstyrningen sker bland annat via bolagsstämman, styrelsen och VD. Bolagets revisorer, som utses av bolagsstämman, granskar Bolagets redovisning samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Bolaget. Bolaget tillämpar även de regler och rekommendationer som följer av Bolagets listning på Nasdaq First North Growth Market samt god sed på aktiemarknaden.

Svensk kod för bolagsstyrning

Bolag vars aktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Growth Market är inte skyldiga att tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning. Bolaget tillämpar inte Svensk kod för bolagsstyrning.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är Bolagets högsta beslutande organ och det är genom bolagsstämman som aktieägarna utövar sitt inflytande genom att fatta beslut. För beslutsfattande vid bolagsstämman gäller aktiebolagslagens regler om beslutsmajoritet. Kallelse till bolagsstämman sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska vidare annonseras i Dagens Industri. Aktieägare som vill delta i förhandlingarna vid bolagsstämma ska dels vara upptagen som aktieägare i sådan utskrift eller annan framställning av hela aktieboken som görs avseende förhållandena fem (5) vardagar före stämman, dels göra anmälan till 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 heller infalla tidigare än femte vardagen före stämman. Årsstämman hålls senast sex (6) månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämman läggs balans- och resultaträkning fram och beslut fattas om bland annat disposition av Bolagets resultat, fastställande av balans- och resultaträkningarna, val av och arvode till styrelseledamöter, styrelseordförande och revisor samt övriga ärenden som ankommer på årsstämman enligt lag.

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste skicka en skriftlig begäran härom till styrelsen. Begäran ska normalt vara styrelsen tillhanda senast sju (7) veckor före bolagsstämman.

Årsstämma 19 juni 2019 i Deflamo

Årsstämma för 2019 hölls den 19 juni 2019 i Stockholm. Utöver de enligt lag obligatoriska ärendena beslutades om ett emissionsbemyndigande. Årsstämman beslutade bemyndiga styrelsen att inom ramen för bolagsordningen, intill tiden för nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om nyemission av aktier

och/eller teckningsoptioner och/eller konvertibler. Emission ska kunna ske i syfte att finansiera verksamheten tills Bolaget uppvisar lönsamhet samt genomföra eller finansiera förvärv av hela eller delar av andra företag eller verksamheter, genom emission med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt eller genom apport- eller kvittningsemission eller eljest med villkor.

Extra bolagsstämma 22 november 2019 i Deflamo

Extra bolagsstämma den 22 november har av större aktieägare avgivit följande förslag till beslut:

- Att antalet stämموvalda styrelseledamöter ska uppgå till fem ledamöter utan suppleanter.
- Att styrelsearvode ska utgå med 120 KSEK till ordföranden (baserat på ett helt verksamhetsår). Till övriga stämموvalda ledamöter utgår inget arvode. I arvodet ingår ersättning för utskottsarbete.
- Att arvode till revisor ska utgå enligt godkänd räkning.
- Att Robert Öjfelt, Niklas Bernkert, Dan Astrén, Tomas Magnusson och Tomas Sträng väljs till styrelseledamöter och ersätter Carina Heilborn, Jan Blomquist och Björn Rönmark som har ställt sina platser i styrelsen till förfogande.
- Att Robert Öjfelt väljs till ordförande i styrelsen.
- Att, med entledigande av Deflamos nuvarande revisor Mazars SET Revisionsbyrå, revisionsbolaget KPMG AB utses till revisor för tiden till slutet av årsstämman 2020. Revisionsbolaget KPMG AB har meddelat att för det fall stämman fattar beslut i enlighet med förslaget så avser de att utse auktoriserade revisorn Eva Melzig som huvudsansvarig revisor.
- Att besluta om antagande av ny bolagsordning med ändring av Bolagets firma, styrelsens säte, Bolagets verksamhetsföremål, ändring av gränser för antal aktier och aktiekapital, ändring av sättet för kallelse till bolagsstämma samt de övriga ändringar som framgår av förslaget.
- Att besluta om godkännande av verksamhetsöverlåtelse till Castellet Bruk AB.
- Att besluta om nyemission av aktier mot betalning i apportegendom.

Därtill ska extra bolagsstämma besluta om bemyndigande för styrelsen att besluta om emission av aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler. Styrelsen ska bemyndigas att, inom ramen för den bolagsordning som är gällande när styrelsen utnyttjar bemyndigandet, intill nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om ökning av Bolagets aktiekapital genom nyemission av aktier av serie B, teckningsoptioner och/eller konvertibler (vilka i sin tur ger rätt att teckna aktier av serie B). Det totala antalet aktier av serie B som omfattas av sådana nyemissioner får motsvara sammanlagt högst trettio procent av aktierna i Bolaget, baserat på det sammanlagda antalet aktier i Bolaget vid tidpunkten då styrelsen först utnyttjar bemyndigandet.

Styrelsen

Styrelsen är det näst högsta beslutsfattande organet efter bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter, vilket bland annat innebär att styrelsen ansvarar för att fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av uppsatta mål, löpande utvärdera den finansiella ställningen och resultatet samt att utvärdera den operativa ledningen. Styrelsen ansvarar också för att säkerställa att årsredovisningar och delårsrapporter upprättas i rätt tid. Vidare utser styrelsen den verkställande direktören. Styrelsens arbete följer styrelsens fastställda arbetsordning. Verkställande direktörens arbete regleras genom instruktion för den verkställande direktören. Såväl arbetsordning som instruktioner fastställs årligen av Bolagets styrelse.

Styrelseledamöter utses vanligen av årsstämman för en period intill slutet av nästkommande årsstämma. Enligt Bolagets bolagsordning, som antas på extra bolagsstämma den 22 november 2019, ska styrelsen bestå av lägst tre (3) och högst tio (10) ordinarie styrelseledamöter. En styrelseledamot äger rätt att när som helst frånträda sitt uppdrag. För föreslagna styrelsen består av fem (5) ordinarie styrelseledamöter, inklusive styrelseordföranden.

Utskott och valberedning

Bolagets styrelse har inte inom sig upprättat några särskilda utskott. Frågor som rör revisions- och ersättningsfrågor beslutas direkt av Bolagets styrelse. Bolaget ämnar inte ha någon valberedning utsedd utan förslag till styrelse tas fram utifrån en diskussion mellan de större aktieägarna i Bolaget.

Revision

Bolagets revisor utses av årsstämman. Revisorn ska granska årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget ha lägst en (1) och högst två (2) revisorer med eller utan revisorssuppleant. Till revisor ska utses auktoriserad revisor eller registrerat revisionsbolag. Revisorn rapporterar årligen sina iakttagelser från granskningen till styrelsen.

Riskhantering och intern kontroll

Styrelsen ansvarar för att se till att Bolaget har god intern kontroll och formaliserade rutiner som säkerställer att fastlagda principer för finansiell rapportering och intern kontroll efterlevs samt att Bolagets finansiella rapportering är upprättad i överensstämmelse med lag, tillämpliga redovisningsstandarder och övriga krav på noterade bolag. Styrelsen har vidare det övergripande ansvaret för uppföljningen av den interna kontrollen och hur rapporteringen till styrelsen fungerar.

Bolaget har en operativ struktur där styrelsen kontinuerligt följer upp Bolagets interna kontroll och risker. Styrelsen fastställer årligen arbetsordning för styrelsen samt instruktioner för bland annat, verkställande direktören och för den ekonomiska rapporteringen till styrelsen. Styrelsen följer löpande upp efterlevnaden av dessa.

Policydokument

Styrelsen har vid Bolagsbeskrivningens offentliggörande antagit följande arbetsordningar och policydokument:

- Styrelsens arbetsordning.
- Instruktion för den verkställande direktören.
- Informations- och insiderpolicy.

Aktiekapital och ägarförhållanden

Aktier och aktiekapital

Bolagets registrerade aktiekapital uppgår vid Bolagsbeskrivningens avgivande till 5 148 206,00 SEK, fördelat på 1 020 411 A-aktier och 77 566 589 B-aktier, envar med ett kvotvärde om cirka 0,0636 SEK. Aktierna i Bolaget är denominerade i SEK. Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt inbetalda och är fritt överlåtbara.

Efter apportemissionens registrerande kommer Bolagets registrerade aktiekapital uppgå till cirka 11 750 375,09 SEK, fördelat på 10 204 A-aktier och 18 474 047 B-aktier, envar med ett kvotvärde om cirka 0,6362 SEK. Enligt Bolagets bolagsordning, som beslutas om på extra bolagsstämma den 22 november 2019, får aktiekapitalet inte understiga 9 500 000 SEK och inte överstiga 38 000 000 SEK, fördelat på inte färre än 14 820 000 aktier och inte fler än 59 280 000 aktier efter sammanläggning.

Aktiekapitalets utveckling

Av nedanstående tabell framgår de förändringar i Bolagets aktiekapital som skett sedan den 1 januari 2017 fram till tidpunkten för Bolagsbeskrivningens avgivande.

År	Händelse	Ändring antal A-aktier	Totalt antal A-aktier	Ändring antal B-aktier	Totalt antal B-aktier	Ändring av aktiekapital, SEK	Totalt aktiekapital, SEK	Teckningskurs, SEK	Kvotvärde, SEK
	Ingående värden				1 185 434		108 456,51		0,09
2017	Nyemission	-	1 020 411	19 637 103	38 273 589	9 818 551,50	19 646 750,00	0,80	0,50
2018	Minskning av aktiekapital	-	1 020 411	-	38 273 589	-7 683 193,00	11 963 557,00	N/A	0,30
2018	Minskning av aktiekapital	-	1 020 411	-	38 273 589	-9 389 454,00	2 574 103	N/A	0,07
	Nyemission			2 526 428	27 195 842	227 378,52	2 447 625,78	5,85	0,09
2018	Nyemission	-	1 020 411	39 293 500	77 566 589	2 574 103,00	5 148 206,00	0,125	0,07
2019	Minskning av aktiekapital	-	1 020 411	-	77 566 589	-4 648 206,00	500 000,00	N/A	0,01
2019	Apportemission	-	1 020 411	1 769 838 194	1 847 404 783	11 260 375,09	11 760 375,09	0,20*	0,01
2019	Omvänd split	-1 010 207	10 204	-1 828 930 736	18 474 047	-	11 760 375,09	N/A	0,64

*) Värdet på apportegendomen i Bolagets balansräkning beräknas upptas till 357 507 315,188 SEK, vilket innebär en teckningskurs om cirka 0,20 SEK per aktie.

Ägarstruktur

Nedanstående tabell visar aktieägandet för Deflamo efter apportemissionens och sammanläggningens genomförande.

Ägare	Antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Astrén Invest AB	5 004 016	27,1	26,9
Stanwood-Haley Properties AB	2 512 788	13,6	13,5
Tomas M Holding AB	2 173 258	11,8	11,7
AB Halvtyget	1 205 136	6,5	6,5
Peter Jonsson	650 630	3,5	3,5
Shervin Finance Invest AB	587 444	3,2	3,2
Tenox Holding AB	478 788	2,6	2,6
Broström Konsulting AB	414 151	2,2	2,2
Hellqvistgruppen AB	414 151	2,2	2,2
T. Törnqvist Fastighetskonserter AB	414 151	2,2	2,2
Övriga aktieägare (cirka 1 450 stycken)	4 629 738	25,0	25,4
Totalt	18 484 251	100,0	100,0

Aktierelaterade incitamentsprogram och konvertibler

Deflamo har beslutat om ett teckningsoptionsprogram avsett för anställda, nyckelpersoner och ledande befattningshavare. Alla teckningsoptioner hanteras av dotterbolaget Deflamo Förvaltnings AB och för närvarande har inga teckningsoptioner överlåtits, och ska heller inte framgent överlåtas, till deltagare. Teckningstid för teckningsoptionerna är 1 juli – 30 september 2020, med en teckningskurs om 1,1306 SEK, och kan vid utgivandet öka antalet B-aktier med maximalt 1 057 530 stycken. Efter teckningstiden för teckningsoptionerna ska dessa makuleras.

Central värdepappersföring

Bolagets aktier är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Registret förs av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm. Inga aktiebrev är utfärdade för Bolagets aktier.

Övrigt

Bolagets aktier är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Det har inte förekommit några offentliga uppköpserbjudanden beträffande Bolagets aktier under den presenterade finansiella historiken i denna Bolagsbeskrivning.

Bemyndigande

Extra bolagsstämma den 22 november 2019 föreslår att besluta om att bemyndiga styrelsen att besluta om emission av aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler. Styrelsen ska bemyndigas att, inom ramen för den bolagsordning som är gällande när styrelsen utnyttjar bemyndigandet, intill nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om ökning av Bolagets aktiekapital genom nyemission av aktier av serie B, teckningsoptioner och/eller konvertibler (vilka i sin tur ger rätt att teckna aktier av serie B). Det totala antalet aktier av serie B som omfattas av sådana nyemissioner får motsvara sammanlagt högst trettio procent av aktierna i Bolaget, baserat på det sammanlagda antalet aktier i Bolaget vid tidpunkten då styrelsen först utnyttjar bemyndigandet.

Överenskommelser mellan nuvarande aktieägare

Såvitt styrelsen i Bolaget känner till finns det inga aktieägaravtal, andra överenskommelser eller motsvarande som kan leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

Utdelningspolicy och utdelning

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman och utbetalning ombesörjs av Euroclear. Rätt till utdelning tillkommer den som är registrerad som aktieägare i den av Euroclear förda aktieboken på den avstämningsdag för utdelning som beslutas av bolagsstämman. Utdelning utbetalas normalt som ett kontant belopp per aktie genom Euroclears försorg. Om aktieägare inte kan nås för mottagande av utdelning kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget och begränsas endast genom allmänna regler för preskription. Vid preskription tillfaller hela beloppet Bolaget. Bolaget tillämpar inte

några restriktioner eller särskilda förfaranden vad avser kontant utdelning till aktieägare bosatta utanför Sverige. Med undantag för eventuella begränsningar som följer av bank- och clearingsystem sker utbetalning på samma sätt som för aktieägare bosatta i Sverige. För aktieägare som inte är skatterettsligt hemmahörande i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt.

Deflamo har tidigare räkenskapsår inte lämnat något utdelning medan SIG Invest under tidigare räkenskapsår har lämnat utdelning. Det finns inga garantier för att det för ett visst år kommer att föreslås eller beslutas om utdelning i Bolaget. Avsikten är att styrelsen årligen ska pröva möjligheten till utdelning. I övervägandet om framtida utdelning kommer styrelsen att beakta flera faktorer, bland annat Bolagets verksamhet, rörelseresultat och finansiella ställning, aktuellt och förväntat likviditetsbehov, expansionsplaner, avtalsmässiga begränsningar och andra väsentliga faktorer. Bolaget anser att fokus framgent främst ska främja tillväxt och att utdelning inte är aktuell i närtid.

Förbindelse avseende lock-up

Aktieägarna Astrén Invest AB, Stanwood-Haley Properties AB och Tomas M Holding AB har åtagit sig på sedvanliga villkor att inte, utan Augment Partners skriftliga medgivande, avyttra några av de aktier som de innehar i Bolaget under en period om tolv (12) månader från första handelsdag för det nya bolaget 2019. Sammanlagt omfattas 9 690 059 B-aktier, efter sammanläggning, av detta åtagande, vilket motsvarar cirka 52,4 procent av kapitalet och 52,2 procent av rösterna Bolaget.

Därtill har Peter Gyllenhammar AB åtagit sig på sedvanliga villkor att inte, utan Augment Partners skriftliga medgivande, avyttra några av de aktier som de innehar i Bolaget under en period om sex (6) månader från första handelsdag för det nya bolaget 2019. Sammanlagt omfattas 39 293 500 B-aktier av detta åtagande, med avdrag för garantiaktier som överläts i samband med sammanläggningen, vilket motsvarar cirka 2,1 procent av kapitalet och 2,1 procent av rösterna Bolaget.

Handel med aktien

Bolagets aktie har handlats på Nasdaq First North Growth Market sedan 8 maj 2015. Bolagets aktie handlas under kortnamnet DEFL B.

Certified Adviser

Bolag som har aktier listade på Nasdaq First North Growth Market är skyldiga att utse en Certified Adviser som övervakar att regelverket på Nasdaq First North Growth Market efterlevs av Bolaget. Bolaget har utsett Mangold Fondkommission AB till sådan Certified Adviser. Mangold Fondkommission AB äger inga aktier eller andra värdepapper i Bolaget.

Likviditetsgarant

Bolaget har ingått ett avtal med Pareto Securities AB enligt vilket Pareto Securities AB agerar likviditetsgarant i Deflamos aktie från och med första handelsdag för det nya bolaget på Nasdaq First North Growth Market. Avsikten med åtagandet är att främja en tillfredsställande likviditet i handeln.

Bolagsordning efter apport-emission och sammanläggning

1. FIRMA

Bolagets firma är Signatur Fastigheter AB (publ). Bolaget är publikt.

2. STYRELSENS SÄTE

Styrelsen ska ha sitt säte i Malmö.

3. VERKSAMHET

Föremålet för bolagets verksamhet ska vara att direkt eller indirekt driva äga, förvalta, utveckla och uthyra fast egendom och lös egendom samt därmed förenlig verksamhet.

4. AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet ska vara lägst 9 500 000 kronor och högst 38 000 000 kronor.

5. ANTAL AKTIER

Antalet aktier ska vara lägst 14 820 000 och högst 59 280 000.

Aktieslag

Aktier ska kunna utgöras av två slag, serie A och serie B, Aktier av vardera serie ska kunna utges till ett antal motsvarande 100 procent av det totala antalet aktier i bolaget. Aktier av serie A ska medföra rätt till tio (10) röster i bolaget och aktier av serie B ska medföra rätt till en (1) röst i bolaget.

Företrädesrätt

Beslutar bolaget att mot annan betalning än apportegendom ge ut nya aktier av serie A och serie B, ska ägare av aktier av serie A och serie B äga företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Beslutar bolaget att mot annan betalning än apportegendom ge ut aktier endast av serie A eller serie B eller teckningsoptioner eller konvertibler, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är av serie A eller serie B äga företrädesrätt att teckna nya aktier, teckningsoptioner, respektive konvertibler i förhållande till det antal aktier de förut äger. Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om emission mot annan betalning än apportegendom med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Omvandlingsrätt

Innehavare av aktier av serie A äger, inom ramen för det högsta antalet aktier av serie B som enligt bolagsordningen kan utges av bolaget, omvandla en eller flera av dessa till lika antal aktier av serie B. Framställningen om omvandling ska göras skriftligen hos bolagets styrelse. Därvid ska anges hur många aktier som önskas omvandlade. Omvandling ska av styrelsen utan dröjsmål anmälas för registrering och är verkställd när registreringen skett i aktiebolagsregistret samt antecknats i avstämningsregistret.

6. RÄKENSKAPSÅR

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

7. STYRELSEN

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst tio (10) ledamöter med högst fem (5) suppleanter. Ledamöterna och suppleanterna väljs årligen på årsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

8. REVISOR

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses på årsstämma lägst en (1) och högst två (2) revisorer med eller utan revisorssuppleanter.

9. ÅRSSTÄMMA

På årsstämma ska följande ärenden förekomma:

1. Val av ordförande vid stämman
2. Upprättande och godkännande av röstlängd
3. Val av en (1) eller två (2) justeringsmän
4. Godkännande av dagordning
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse
7. Beslut om
 - a. fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning
 - b. dispositioner beträffande aktiebolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - c. ansvarsfrihet gentemot bolaget för styrelseledamöterna och den verkställande direktören
8. Fastställande av arvoden till styrelsen och revisorerna
9. Val till styrelsen och i förekommande fall av revisorer
10. Annat ärende, som ska tas upp på årsstämma enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

10. KALLELSE

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Vid tidpunkten för kallelse ska information om att kallelse skett annonseras i Dagens Industri.

11. FÖRANMÄLAN

Aktieägare som vill delta i bolagsstämma ska anmäla detta till 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. Om en aktieägare vill ha med sig biträden vid bolagsstämman skall antalet biträden (högst två) anges i anmälan.

12. AVSTÄMNINGSFÖRBEHÅLL

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.



Legala frågor och kompletterande information

Allmän information

Deflamo har vid tidpunkten för Bolagsbeskrivningen offentliggjort sitt säte i Karlshamn. Bolaget, med organisationsnummer 556648-6204, registrerades vid Bolagsverket den 9 september 2003 under firma AB Startkapitalet nr 3138. Nuvarande firma registrerades den 1 juni 2004. Bolagets associationsform är aktiebolag och regleras av Aktiebolagslagen (2005:551). Bolaget är publikt.

I och med apportemissionen av SIG Invest kommer Deflamo vara en koncern bestående av 27 bolag. Moderbolaget Deflamo kommer heläga Deflamo Förvaltning AB (556968-3211) och SIG Invest AB (publ) (556984-0456). SIG Invest AB (publ) består i sin tur av de helägda dotterbolagen EMALB AB (556984-0456), SIG Invest Omsorg AB (556831-3323), SIG Invest Förvaltning Syd AB (559132-5963), Hassle Fastighets AB (556987-9827) och SIG Invest Stockholm AB (556996-9958).

SIG Invest Omsorg AB helägar bolagen Linjegatan Fastighets AB (556942-5787), Aspgatan Fastighets AB (556738-5553), Länsmanfastighets AB (556904-9280), Eslöv Kärrtorp Omsorg Fastighets AB (556854-2681), Det Disponentvillan AB (556963-4529) och SIG Omsorg 3 AB (556858-5169), som äger Vittsjösläggan KB (969647-2373 till 100 procent och Vimmerbyfyran KB (969647-2555) till 99,99 procent. SIG Invest Förvaltning Syd AB helägar Idungatan Fastighets AB (559165-4156). Hassle Fastighets AB helägar Larvigatan Fastighets AB (556862-2806), Schaktungsgatan Fastighets AB (556680-5064), Schaktvägen Fastighets AB (556229-1038), Suellsgatan Fastighets AB (556906-5872) och Linnetomt AB (559008-6442), som helägar Linnetomt KB (696785-1237). SIG Invest Stockholm AB helägar Frestavägen Fastighets AB (559060-0952), Fastigheten Stockholm Mjölkboden 4 AB (559078-1018), Vallhunden Fastighets AB (559013-3517) och Bäverungen Fastighets AB (559013-3509).

Transaktionen i korthet

Den 23 oktober 2019 ingick Deflamo ett apportavtal om förvärfv av samtliga aktier i SIG Invest genom en apportemission av aktier i Bolaget. Bakgrunden till apportemissionen är att Deflamos styrelse bedömde att en fortsatt finansiering av verksamheten i dess dåvarande form inte var realistisk och att förutsättningar saknades för Bolaget att på egen hand fortsätta utvecklingen av Deflamos flamskyddsverksamhet.

Förvärfvet genomförs genom en apportemission om 1 769 838 194 nyemitterade B-aktier i Deflamo, vilka tecknas av aktieägarna i SIG Invest. Efter Transaktionens slutförande kommer SIG Invests aktieägare att innehålla omkring 95,75 procent av aktierna och 95,28 procent av rösterna i Deflamo och Deflamos befintliga aktieägare kommer att innehålla omkring 4,25 procent av aktierna och 4,72 procent av rösterna i Deflamo.

Väsentliga avtal

Nedan följer en sammanfattning av väsentliga avtal som Deflamo och SIG Invest har ingått samt andra avtal som ingåtts och som innehåller någon rättighet eller skyldighet som är av väsentlig betydelse för Bolaget.

Väsentliga avtal för Deflamo Överlåtelseavtal med Castellet Bruk AB

I oktober 2019 ingick Deflamo ett avtal med sin hyresvärd Castellet Bruk AB om överlåtelse av befintlig flamskyddsverksamhet till en köpeskilling om 800 KSEK. Transaktionen är villkorad av godkännande av bolagsstämma i Deflamo samt Nasdaq First North Growth Markets godkännande av fortsatt listning.

Lån från Peter Gyllenhammar AB

Deflamo har efter juni 2019 upptagit lån från huvudägaren Peter Gyllenhammar AB. Lånen uppgår till totalt 600 KSEK och återbetalning ska ske senast den 15 februari 2020. Lånen löper med en årlig ränta om 4,00 procent. Lånen bedöms som marknadsmässiga.

Lån från ALMI Företagspartner i Skåne AB

Deflamo har ett lån från ALMI Företagspartner i Skåne AB (ALMI) om cirka 2 783 KSEK. ALMI och Deflamo har ingått ett avtal om att ALMI avskriver cirka 1 483 KSEK och upplupen ränta samt frisläpper företagsinteckningar och samtliga övriga säkerheter, borgen-såtaganden och anspråk mot en slutbetalning från Deflamos sida om 1 300 KSEK. ALMI har som säkerhet för lånet företagsinteckning om totalt 4 000 KSEK. Lånet löper med en årlig ränta om 8,11 procent och skall återbetalas senast den 30 november. Lånet bedöms som marknadsmässigt.

Väsentliga avtal för SIG Invest Blockhyresavtal

SIG Invest har ingått ett blockhyresavtal med Malmö Kommun genom dess Sociala Resursnämnd avseende fastigheten Arlöv 21:181 som gäller till och med den 28 februari 2029. Hyresavtalet förlängs automatisk med tre år för varje gång om inte hyresavtalet sägs upp skriftligen minst nio månader innan den avtalade hyrestidens utgång. Hyran uppgår till cirka 2 528 KSEK per år och uppräknas årligen i enlighet med indexklausul.

Lån- och finansieringsavtal

SIG Invest och dotterbolagen har ingått flera låneavtal med aktier, fastigheter och fordringar som säkerhet. Flera låneavtal innehåller negativklausuler där låntagaren förbinder sig att inte utan långgivarens i förväg lämnade skriftliga medgivande verka för att dotterbolagens fastigheter eller anläggningstillgångar överlåts eller pantsätts och pantsättaren, då denne inte är densamma som låntagaren, förbinder sig att inte utan långgivare i förväg lämnade skriftliga medgivande överlåta eller pantsätta sina fastigheter till annan än långgivaren. Flera lån utgör koncernlån, varav ett sedan används som säkerhet för lån med extern långgivare.

Per den 30 juni 2019 uppgick de räntebärande lånen till cirka 372 MSEK med en genomsnittlig ränta om cirka 2,4 procent.

Ställda säkerheter och inteckningar Ställda säkerheter och borgensförpliktelser

Bolaget och dotterbolagen har pantförskrivit sina tillgångar bestående av fastigheter, aktier och fordringar samt träffat avtal om generell pant. Pantavtalen är i övrigt standardmässigt utformade.

Per den 30 juni 2019 uppgick de ställda säkerheterna, genom fastighetsinteckningar, till 361 MSEK. Per samma datum uppgick borgensförpliktelserna till 235 MSEK för Bolaget.

Företagsinteckningar

Det finns en företagsinteckning avseende all gäldenärs egendom om 250 KSEK uttagen i dotterbolaget Schaktvägen Fastighets AB. I övrigt finns inga företagsinteckningar uttagna i Bolaget.

Konsultavtal med Hari International AB

Bolaget har ingått ett väsentligt konsultavtal med Hari International AB avseende tjänster i enlighet med "Allmänna bestämmelser för konsultuppdrag inom arkitekt- och ingenjörsvksamhet (ABK 09)". Konsultens uppgift är att utföra arbete i syfte att vara med i projektgruppen för Bolaget och ska i de fall Bolaget önskar verka som projektledare och driva uppdrag. Uppdraget startade vecka 35, 2018 och hade en löptid om tolv månader, varför löptiden gick ut i slutet på augusti 2019. Konsultavtalet har förlängts tills vidare.

Kontrollstämmor i Deflamo och utdelningsspärr

Under räkenskapsåret 2019 upptäcktes att det fanns skäl att anta att det egna kapitalet i Deflamo understeg hälften av det registrerade aktiekapitalet. En första kontrollstämma hölls den 18 mars 2019 där bolagsstämman beslutade att verksamheten skulle drivas vidare.

Som ett led i att återställa det egna kapitalet har Deflamo inför den andra kontrollstämman beslutat att minska Bolagets aktiekapital med 4 648 206 SEK, från 5 148 206 SEK till 500 000 SEK, för förlusttäckning. Den andra kontrollstämman hålls den 18 november.

Sedan mars 2018 har Deflamo minskat sitt aktiekapital med cirka 21,7 MSEK med ändamålet att täcka förlust. Vid sådana minskningar inträder en utdelningsspärr under tre år, innebärande ett förbud mot vinstutdelning under tre år efter registreringen såvida inte Bolagsverket meddelar tillstånd därtill (20 kap 30 § ABL) eller ökning av aktiekapitalet har skett med belopp motsvarande minskningen.

Försäkringar

Bolaget, avseende SIG Invests verksamhet, bedömer att nuvarande försäkringsskydd är tillfredsställande med avseende på verksamhetens art och omfattning.

Transaktioner med närstående Transaktioner med närstående i Deflamo

Deflamo har inga väsentliga närstående relationer sedan den 1 januari 2017 utöver lånet med Peter Gyllenhammar AB.

Transaktioner med närstående i SIG Invest Förvärv av bolag från TJM Invest AB

SIG Invest förvärvade den 1 oktober 2017 fastigheten Bjuv Billesholms Gård 12:1 genom bolagsförvärv av Schaktvägen Fastighets AB från TJM Invest AB, där styrelseledamot Tomas Magnusson var ordinarie styrelseledamot. Aktierna förvärvades för en köpeskilling om cirka 2 389 KSEK. Schaktvägen Fastighets AB hade vid transaktionstidpunkten en fordran på TJM Invest AB om 451 KSEK som återbetalades samband med att köpeskillingen för aktierna erlades TJM Invest AB. Köpeskillingen erlades med 251 KSEK kontanta medel och 2 137 KSEK genom riktad emission av 8 550 aktier i SIG Invest. Transaktionen bedöms som marknadsmässig.

Förvärv av bolag från FBM Sverige AB

SIG Invest förvärvade den 10 oktober 2017 fastigheterna Landskrona Safiren 1 och Landskrona Hoppet 8 genom bolagsförvärv av DET Fastigheter Konsulting AB och Suellsgatan Fastighets AB från FBM Sverige AB, där styrelseledamot Tomas Magnusson var VD

samt styrelseledamot. Bolaget förvärvade aktierna i DET Fastigheter Konsulting AB för en köpeskilling om cirka 1 506 KSEK och aktierna i Suellsgatan Fastighets AB för en köpeskilling om cirka 3 991 KSEK. Köpeskillingen erlades med 3 242 KSEK kontanta medel och 2 255 KSEK genom riktad emission av 9 020 aktier i SIG Invest. Transaktionen bedöms som marknadsmässig.

Riktad emission till FBM Sverige AB och TJM Invest AB

SIG Invest beslutade vid extra bolagsstämma den 20 november 2017 om riktad nyemission av 9 020 aktier till bolaget FBM Sverige AB och av 8 550 aktier till bolaget TJM Invest AB för vilka styrelseledamot Tomas Magnusson var styrelseledamot i. Skälet till den riktade nyemissionen var att säkerställa strategisk viktig finansiering. De nya aktierna emitterades till en kurs om 250 SEK per aktie som motsvarade av styrelsen bedömt marknadsvärde. Betalning erlades genom kvittning av fordringar uppgående till totalt 4 392 KSEK i SIG Invest. Transaktionen bedöms som marknadsmässig.

Apportemission till Stanwood-Haley Properties AB

SIG Invest beslutade vid extra bolagsstämma den 20 november 2017 om en riktad nyemission. Bolagsstämman beslutade att Stanwood-Haley Properties AB med flera skulle få rätt att teckna nya aktier till en teckningskurs om 148 SEK per aktie. Teckningskursen hade fastställts som en del av en framförhandlad överlåtelse med aktietecknaren och bedömts vara till fördel för SIG Invest och dess aktieägare. Betalning för aktierna erlades genom tillförsel av 23 000 aktier i SIG Invest Stockholm AB, vilka var samtliga utstående aktier i SIG Invest Stockholm AB bortsett från SIG Invests innehav. Skälet till den riktade apportemissionen var att möjliggöra förvärv av aktier i SIG Invest Stockholm AB. Vid tidpunkten för emissionen var SIG Invests styrelseledamot Niklas Bernkert styrelsesuppleant och delägare i Stanwood-Haley Properties AB och Johan Bernkert, som var och är styrelseledamot och styrelsesuppleant i flera av dotterbolagen var vid transaktionstillfället styrelseledamot i Stanwood-Haley Properties AB. Totalt emitterades 346 000 aktier till ett belopp om 51 208 KSEK. Transaktionen bedöms som marknadsmässig.

Konsultavtal mellan SIG Invest och Strang & Co KB

SIG Invest har köpt konsulttjänster från Strang & Co KB där styrelseledamot Tomas Sträng var extern firmatecknare. Konsulttjänsterna avser löpande rådgivning men är inte vidare specificerade. Det finns inte något avtal som reglerar köp av konsulttjänsterna. Under helåret 2017 fakturerades 238 KSEK, under helåret 2018 fakturerades 202 KSEK, under 2019 till och med september har SIG Invest fakturerats cirka 211 KSEK för konsulttjänster från Strang & Co KB. Konsultavtalet bedöms som marknadsmässig.

Konsultavtal mellan SIG Invest och Telins Trolleri AB

SIG Invest har i oktober 2018 köpt konsulttjänst från Telins Trolleri AB där SIG Invests dåvarande styrelseledamot Anna-Carin Elisabeth Telin var styrelseledamot och VD. Konsultarvodet uppgick till cirka 66 KSEK. Konsulttjänsten rörde enligt fakturan konsulttjänst i samband med transaktionen avseende fastigheterna Bokbindaren och Stamhögen i Malmö. Konsultavtalet bedöms som marknadsmässig.

Aktieägarlån

SIG Invests dotterbolag Hassle Fastighets AB har ingått ett lån med Svenska Investeringsgruppen AB. Lånet var ett reverslån om 8 500 KSEK och skulle ha löpt ut 26 augusti 2019, men är förlängt tills vidare samt delamorterat. På kreditbeloppet utgår en årlig ränta motsvarande statslåneräntan för november förgående år plus 3 procentenheter. Lånet lämnades i samband med att Hassle Fastighets AB köpte en fordran på Tenox Holding AB av Svenska Investeringsgruppen AB uppgående till samma summa.

Aktieägartillskott

Inga aktieägartillskott har mottagits eller lämnats inom Deflamo eller SIG Invest.

Tillstånd

Efter försäljning av Deflamos befintliga verksamhet till Castellet Bruk AB är verksamheten, utöver bygglovstillstånd, inte beroende av särskilda myndighetstillstånd, godkännanden eller övriga licenser. Det föreligger inte och har inte heller förelagat några krav eller anmärkningar från myndigheter som avser förhållanden som är väsentliga för Deflamo och dess verksamhet.

Immateriella rättigheter

Efter försäljningen av Deflamos befintliga verksamhet till Castellet Bruk AB är Bolaget inte beroende av någon immateriell rättighet för bedrivande av verksamheten och har inte vetskap om några krav, meddelanden eller påståenden att Bolaget gjort intrång i immateriella rättigheter som ägs, innehas eller nyttjas av tredje man.

Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Bolaget har under de senaste tolv månaderna inte varit part i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana som Deflamo eller SIG Invest är medvetna om kan uppkomma) och som nyligen haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

Handlingar införlivade genom hänvisning och tillgängliga för inspektion

Denna Bolagsbeskrivning består av, utöver föreliggande dokument, följande handlingar där angivna sidor är införlivade genom hänvisning:

- Deflamos årsredovisning för räkenskapsåret 2018: Bolagets resultaträkning (sid. 6), balansräkning (sid. 7-8), kassaflödesanalys (sid. 9), förvaltningsberättelse (sid. 2-4), tilläggsupplysningar och noter (sid. 10-16) och revisionsberättelse (sid. 18-19).²²
- Deflamos årsredovisning för räkenskapsåret 2017: Bolagets resultaträkning (sid. 8), balansräkning (sid. 9-10), kassaflödesanalys (sid. 11), förvaltningsberättelse (sid. 2-4), tilläggsupplysningar och noter (sid. 12-19) och revisionsberättelse (sid. 24-25).²³
- Deflamos delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni, 2019: Bolagets resultaträkning (sid. 3), balansräkning (sid. 3) och kassaflödesanalys (sid. 4).²⁴
- Deflamos delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni, 2018: Bolagets resultaträkning (sid. 4), balansräkning (sid. 4) och kassaflödesanalys (sid. 5).²⁵

- SIG Invests årsredovisning för räkenskapsåret 2018: Bolagets resultaträkning (sid. 7), balansräkning (sid. 8), kassaflödesanalys (sid. 10), förvaltningsberättelse (sid. 4-6), tilläggsupplysningar och noter (sid. 15-33) och revisionsberättelse (sid. 35-36).²⁶
- SIG Invests årsredovisning för räkenskapsåret 2017: Bolagets resultaträkning (sid. 7), balansräkning (sid. 8), kassaflödesanalys (sid. 10), förvaltningsberättelse (sid. 4-6), tilläggsupplysningar och noter (sid. 15-34) och revisionsberättelse (sid. 36-37).²⁷
- SIG Invests delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni, 2019: Bolagets resultaträkning (sid. 10), balansräkning (sid. 11) och kassaflödesanalys (sid. 13).²⁸
- SIG Invests delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni, 2018: Bolagets resultaträkning (sid. 7), balansräkning (sid. 8) och kassaflödesanalys (sid. 10).²⁹

De delar av de finansiella rapporterna som inte införlivats genom hänvisning är antingen inte relevanta för en investerare eller återfinns på annan plats i Bolagsbeskrivningen. Bolagets bolagsordning, denna Bolagsbeskrivning, årsredovisningarna och delårsrapporterna som hänvisas till i denna Bolagsbeskrivning samt annan av Bolaget offentliggjord information som hänvisas till i denna Bolagsbeskrivning finns tillgängliga i elektronisk form på Bolagets webbplats.

Bransch- och marknadsinformation

Denna Bolagsbeskrivning innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till Bolagets verksamhet och den marknad som Bolaget är verksam på. Om inte annat anges är sådan information baserad på Bolagets analys av olika källor. Branschpublikationer eller -rapporter anger vanligtvis att informationen i dem har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men att korrektheten och fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Bolaget har inte på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i, den bransch- och marknadsinformation som finns i denna Bolagsbeskrivning och som har hämtats från eller härrör ur dessa branschpublikationer eller -rapporter. Bransch- och marknadsinformation är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet och speglar inte nödvändigtvis faktiska marknadsförhållanden. Sådan information är baserad på marknadsundersökningar, vilka i sin tur är baserade på urval och subjektiva bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av produkter och transaktioner som borde inkluderas i den relevanta marknaden, både av dem som utför undersökningarna och respondenterna.

Bolaget tar inte något ansvar för riktigheten i någon bransch- eller marknadsinformation som inkluderas i denna Bolagsbeskrivning. Sådan information som kommer från tredje man har återgivits korrekt och, såvitt Bolaget kan känna till och förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

22) <https://deflamo.com/wp-content/uploads/2019/04/DEFLAMO-2018-%C3%85rsredovisning-slutlig-inkl-revisionsber%C3%A4ttelse.pdf>

23) <https://deflamo.com/wp-content/uploads/2018/08/Deflamo-%C3%85rsredovisning-2017.pdf>

24) <https://deflamo.com/wp-content/uploads/2019/08/Deflamo-Q2-2019.pdf>

25) <https://deflamo.com/wp-content/uploads/2018/09/Deflamo-Rapport-2018-Q2.pdf>

26) <https://siginvest.se/wp-content/uploads/SIG-Invest-AB-%C3%85RSREDOVISNING-2018..pdf>

27) <https://siginvest.se/wp-content/uploads/SIG-Invest-AB-%C3%85RSREDOVISNING-2017.pdf>

28) <https://siginvest.se/wp-content/uploads/SIG-Invest-AB-del%C3%A5rsrapport-jan-juni-2019.pdf>

29) <https://siginvest.se/wp-content/uploads/SIG-Invest-AB-del%C3%A5rsrapport-jan-juni-2018.pdf>

Skattefrågor i Sverige

Nedan sammanfattas vissa skatteregler som gäller för ägande av aktier i svenska bolag. Sammanfattningen baseras på nu gällande svensk lagstiftning och vänder sig, om inte annat anges, till aktieägare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige samt är baserad på antagandet att aktien kvalificeras som marknadsnoterad enligt inkomstskattelagen. Sammanfattningen är inte uttömmande och omfattar till exempel inte situationer där aktierna innehas av handelsbolag eller utgör lagertillgång i näringsverksamhet. Vidare behandlas reglerna om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då aktieägare innehar aktier som är näringsbetingade endast översiktligt. Inte heller behandlas de särskilda regler som gäller för kvalificerade aktier i fåmansföretag. Sammanfattningen omfattar inte heller aktier eller andra delägarätter som förvaras på ett så kallat investeringssparkonto (ISK) och som omfattas av särskilda regler om schablonbeskattning. Icke beskrivna skattekonsekvenser kan uppkomma också för andra kategorier av aktieägare, såsom investmentföretag, investeringsfonder och personer som inte är obegränsat skattskyldiga i Sverige. Beskattningen av varje enskild aktieägare beror således på aktieägarens speciella situation. Nedan förutsätter att ägaren är den rättmätige ägaren till utdelning och inte innehar aktierna under sådana förhållanden att annan obehörigen bereds förmån vid beslut om inkomstskatt eller befrielse från kupongskatt (den så kallade bulvanregeln). Innehavare av aktier rekommenderas att rådgöra med skatteexpertis avseende de skattekonsekvenser som kan uppkomma i varje enskilt fall, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

Beskattning vid avyttring av aktier Fysiska personer

För fysiska personer och dödsbon beskattas kapitalinkomster (såsom utdelning och kapitalvinst vid avyttring av aktier) i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent. Kapitalvinst respektive kapitalförlust vid avyttring av marknadsnoterade aktier och andra delägarätter beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningspriset, efter avdrag för eventuella försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet (anskaffningsutgift ökad med eventuella utgifter för förbättring). Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Vid försäljning av marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet alternativt, enligt den så kallade schablonmetoden, bestämmas till 20 procent av försäljningspriset efter avdrag för försäljningsutgifter.

Aktieägare som har erhållit sina aktier i Bolaget genom ett så kallat andelsbyte ska mottagna andelar anses vara av samma slag och sort som andra andelar i det köpande företaget som säljaren innehar under förutsättning att de mottagna andelarna är marknadsnoterade. Enligt Skatteverket får det omkostnadsbelopp som ska föras över till de mottagna andelarna inte beräknas enligt schablonmetoden.

Kapitalförluster vid avyttring av marknadsnoterade aktier är under samma beskattningsår fullt ut avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster på andra marknadsnoterade aktier och delägarätter förutom andelar i värdepappersfonder eller specialfonder som endast innehåller svenska fordringsrätter (räntefonder). Kapitalförluster på aktier eller andra delägarätter som inte kan kvittas på detta sätt får dras av med upp till 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt fastighets-skatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 SEK och med 21 procent för underskott därutöver. Underskott kan inte sparas till ett senare beskattningsår.

Juridiska personer

Aktiebolag och andra juridiska personer beskattas i inkomstslaget näringsverksamhet, med en skattesats om 21,4 procent från och med 1 januari 2019, och från den 1 januari 2021 är skattesatsen 20,6 procent, för alla inkomster, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och utdelningar. Beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker i huvudsak på samma sätt som har angivits ovan för fysiska personer.

Särskilda regler gäller för näringsbetingade aktier. Kapitalvinster på sådana aktier är normalt skattefria och kapitalförluster inte avdragsgilla. Vidare är utdelning på sådana aktier skattefri. Marknadsnoterade aktier anses näringsbetingade bland annat om aktieinnehavet utgör en kapitaltillgång hos investeraren och innehavet antingen uppgår till minst tio (10) procent av rösterna eller betingas av rörelse som bedrivs av ägarföretaget eller annat, på visst sätt definierat, närstående företag. För att en kapitalvinst ska vara skattefri och en kapitalförlust inte avdragsgill avseende marknadsnoterade aktier förutsätts även att aktierna varit näringsbetingade hos innehavaren under en sammanhängande tid om minst ett år före avyttringen.

För att en utdelning på marknadsnoterade aktier ska vara skattefri krävs att aktierna inte avyttras eller upphör vara näringsbetingade inom ett år från det att aktien blivit näringsbetingad.

Avdrag för kapitalförluster på aktier, medges i de fall avdraget inte är förbjudet enligt reglerna om näringsbetingade andelar, bara mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter. Sådana kapitalförluster kan även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot kapitalvinster på aktier och delägarätter i bolag inom samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen. Kapitalförlust som inte har kunnat utnyttjas ett visst beskattningsår, får sparas och dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden.

Beskattning av utdelning

Utdelning på aktier är normalt skattepliktig. Fysiska personer och dödsbon beskattas normalt i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. För fysiska personer bosatta i Sverige innehålls normalt preliminärskatt avseende utdelning med 30 procent av Euroclear eller, för förvaltarregistrerade innehav, av förvaltaren. För aktiebolag beskattas utdelning i inkomstslaget näringsverksamhet med för närvarande 21,4 procent (se dock ovan under rubriken "Beskattning vid avyttring av aktier"). Om aktierna utgör näringsbetingade andelar gäller dock särskilda regler som kan medföra skattefrihet, se ovan.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige Kapitalvinstbeskattning

Innehavare av aktier som är begränsat skattskyldiga i Sverige och vars innehav inte är hänförligt till ett fast driftställe i Sverige kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av sådana värdepapper. Innehavarna kan emellertid bli föremål för beskattning i sin hemviststat. Enligt en särskild skatteregel kan emellertid fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk beskattning vid försäljning av värdepapper om de vid något tillfälle under avyttringsåret eller något av de tio föregående kalenderåren har varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av denna regel kan begränsas av skatteavtal mellan Sverige och andra länder.

Skatt på utdelning

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Skattesatsen är 30 procent. Skattesatsen är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal som Sverige har ingått med andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. Flertalet av Sveriges skatteavtal möjliggör nedsättning av den svenska skatten till avtalets skattesats direkt vid utdelningstillfället om erforderliga uppgifter om den utdelningsberättigade föreligger. I Sverige verkställs avdraget för kupongskatt normalt av Euroclear Sweden, eller beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren. I de fall 30 procents kupongskatt innehållits vid utbetalning till en person som har rätt att beskattas enligt en lägre skattesats eller för mycket kupongskatt annars innehållits, kan återbetalning begäras hos Skatteverket före utgången av det femte kalenderåret efter utdelningen. Kupongskatt uttas normalt även vid utbetalning från ett svenskt aktiebolag i samband med bland annat inlösen av aktier och återköp av egna aktier genom ett förvärvserbjudande som har riktats till samtliga aktieägare eller samtliga ägare till aktier av ett visst slag.

Definitioner och ordlista

De begrepp som definieras nedan används regelbundet i Bolagsbeskrivningen.

Begrepp	Förklaring
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder med avdrag för kassa och bank, i förhållande till fastigheternas bokförda värde.
BOA	Boarea.
Bolaget eller Deflamo	Avser Deflamo AB (publ) (u.n.ä. till Signatur Fastigheter AB (publ)), org.nr 556648-6204.
Bolagsbeskrivningen	Avser föreliggande bolagsbeskrivning som upprättats med anledning av det omvända förvärvet mellan Deflamo och SIG Invest avseende fortsatt listning på Nasdaq First North Growth Market.
BTA	Bruttoarea.
Driftnetto	Totala intäkter minus fastighetskostnader.
EPRA NAV	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt avseende fastigheter.
Förvaltningsresultat	Summan av driftnetto, försäljnings- och administrationskostnader samt finansnetto.
K	Avser tusen.
LOA	Lokalarea.
M	Avser miljoner.
Räntetäckningsgrad	Periodens resultat efter skatt med återläggning av skatt, orealiserade värdeförändringar finansiella instrument, fastigheter och avvecklad verksamhet samt resultat från försäljningar och finansiella kostnader, i förhållande till finansiella kostnader.
Skuldsättningsgrad	Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid årets slut.
Soliditet	Eget kapital i förhållande till totalt kapital.
Överskottsgrad	Driftnetto i förhållande till totala intäkter.

Adresser

Emittent

Deflamo AB (publ) (u.n.ä. Signatur Fastigheter AB (publ))

Besöksadress:
Västra Kajen 8
374 31 Karlshamn
Telefon: +46 (0)40-619 95 00

Målbolag

SIG Invest AB (publ)

Besöksadress:
Stjärnplan 3
216 18 Limhamn
Telefon: +46 (0)40-608 82 00

Certified Adviser

Mangold Fondkommission AB

Besöksadress:
Engelbrektsplan 2
114 34 Stockholm
Telefon: +46 (0)8-503 015 50

Rågivare till SIG Invest Augment Partners AB

Besöksadress:
Birger Jarlsgatan 2
114 34 Stockholm
Telefon: +46 (0)8-505 65 172

Deflamos revisor

Mazars SET Revisionsbyrå

Besöksadress:
Carlsgatan 6
211 20 Malmö
Telefon: +46 (0)40-614 25 00

SIG Invests revisor KMPG AB

Besöksadress:
Nordenskiöldsgatan 8
211 19 Malmö
Telefon: +46 (0)40-355 211

Central värdepappersförvaltare Euroclear Sweden AB

Postadress:
Box 191
101 23 Stockholm

