

Inbjudan till teckning av aktier i



Tomorrow 's living today



VD har ordet

Med den nu föreliggande nyemissionen tar Prime Living ett viktigt steg för att nå en sund, långsiktig hållbar och stabilt finansierad verksamhet, vilket är vårt mål. Jag är ödmjuk inför komplexiteten i uppgiften, och för att nå målet måste många olika gruppers intressen jämkas.

I det här dokumentet beskriver vi förutsättningarna för att färdigställa Bolagets projekt i Spånga, och de värden som kan skapas genom att vi får möjlighet att fullfölja planen. Vår nuvarande plan vilar på dessa fyra hörnstenar:

- Att vi kan genomföra en framgångsrik försäljning av Dublin/Sandyford och därmed frigöra likvida medel.
- Att vi lyckas nå en uppgörelse med obligationsinnehavare och ägare av preferensaktier.
- Att vi får förlängning av lån i Swedbank.
- Att Bolaget erhåller byggnadskreditiv samt slutfinansiering för fastigheterna i Spånga.

Det finns inga garantier för att vi lyckas med detta men jag är övertygad om att det ligger i alla inblandade parter intresse att bidra till att så sker.

Min målsättning är att den nu föreliggande nyemissionen ska kunna genomföras för att visa att aktieägarna är beredda att ge sitt bidrag till verksamhetens fortlevnad genom att skjuta till eget kapital. Detta löser inte alla Bolagets problem men det är min övertygelse att det kommer att skapa positiva förutsättningar för att nå alla de konstruktiva uppgörelser som krävs enligt ovan.

Ser vi in i framtiden, bortom dessa utmaningar, kommer koncernen, under förutsättning att vi lyckas lösa finansieringen och färdigställa Spångaprojekt, att förvalta total cirka 1 900 lägenheter och generera ett driftsnetto på närmare 100 MSEK per år. Det är dit vi strävar. Med den här nyemissionen ber vi aktieägarna om ett betydelsefullt bidrag, i utbyte mot en möjlighet att få vara med på den fortsatta resan mot denna målsättning.

Lars Wikström, VD, Prime Living AB (publ)

Stockholm den 1 juli 2019

Prime Living i korthet

Prime Living utvecklar student- och ungdomsbostäder med ett unikt koncept som ger kortare produktionsstider och lägre kostnader. Bolaget äger och förvaltar, långsiktigt, samtliga lägenheter som produceras där bostäderna består av prefabricerade bostadsmoduler. Idag förvaltar Bolaget 1 038 lägenheter på fyra orter i Sverige.

Affärsidén

Bolagets affärsidé är att utveckla och förvalta fastigheter långsiktigt för att skapa stabila och starka kassaflöden.

Strategi

Bolagets strategi är att fokusera på marknaden för mindre och yteffektiva hyreslägenheter, framför allt studentbostäder, vars efterfråga bedöms vara mycket stor i Sverige under överskådlig tid.

Vision

Bolagets vision är att bli en ledande aktör inom serieproducerade och kostnadseffektiva flerfamiljshus i Sverige.

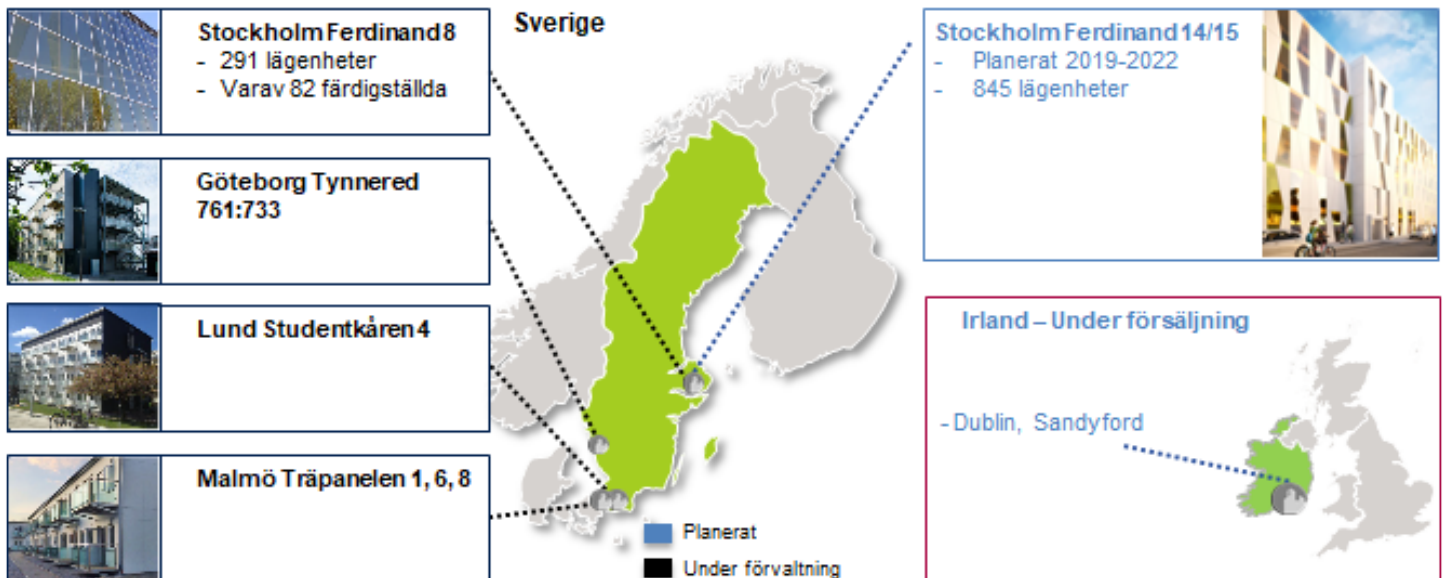


Bakgrund och Motiv

Prime Living idag

Bolaget har idag 1 038 lägenheter under förvaltning och två utvecklingsprojekt i portföljen:

- Stockholm/Spånga (Ferdinand) med totalt 1 136 lägenheter varav 82 är färdigställda och fullt uthyrda. Totalt består projektet av cirka 30 500 m² boarea och cirka 350 m² lokalarea.
- Dublin/Sandyford där bygglov finns för totalt 818 enheter vilket omfattas av totalt cirka 25 500 m².



Avsikten är att sälja Sandyford, där JLL fått i uppdrag att mäkla affären, vilket skulle ge ett likviditetstillskott.

Ferdinand

Projekt Ferdinand ligger vid Bromstensvägen i Spånga.

Ferdinand 8

På fastigheten Ferdinand 8 finns två hus belägna där hus 1 är inflyttat sedan mars 2018. Färdigställandet av hus 2 med 209 lägenheter beräknas ske i första kvartalet 2020. Bedömd investering cirka 50 MSEK



Ferdinand 14 & 15



Bestående av 845 lägenheter belägna på fastigheten Ferdinand 14 & 15. Utvecklingen är indelad i fem etapper på mellan 124 och 200 lägenheter. Tre av dessa, totalt 460 lägenheter, har beviljats maximalt Investeringsstöd på totalt 157,3 MSEK.

- Uppskattat marknadsvärde + investeringsstöd motsvarar cirka 1 200 MSEK
- Produktionskostnad uppskattas till cirka 600 MSEK
- Inflyttning beräknas ske mellan maj 2020 och oktober 2022.

Motiv

Bolaget genomför emissionen för att, tillsammans med en försäljning av bolagets projekt Sandyford, ge en tillräcklig likviditet för att förhandla fram en uppgörelse med samtliga intressenter om Bolagets framtid med målsättning att färdigställa och realisera Projekt Ferdinand i Spånga.

Villkor och anvisningar

Företrädesrätt och teckningsrätter

Den som på avstämningsdagen den 28 juni 2019 är registrerad som aktieägare i den av Euroclear förda aktieboken för Prime Living AB (publ) äger företrädesrätt att teckna aktier i Erbjudandet, i relation till tidigare innehav av aktier. För varje befintlig aktie, oavsett serie, som innehas av Bolagets aktieägare erhålls tre (3) teckningsrätter. Två (2) teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) ny stamaktie i Prime Living AB (publ).

Teckningsrätter

Aktieägare i Bolaget erhåller för varje befintlig aktie, oavsett serie, tre (3) teckningsrätter. Det krävs två (2) teckningsrätter för teckning av en (1) ny stamaktie i Företrädesemissionen.

Teckningskurs

Teckningskursen uppgår till 1 SEK per stamaktie. Courtage utgår ej.

Avstämningsdag

Avstämningsdag hos Euroclear för rätt till deltagande i Företrädesemissionen är den 28 juni 2019. Sista dag för handel i Bolagets aktier, med rätt till deltagande i Företrädesemissionen, är den 26 juni 2019. Första dagen för handel i Bolagets aktier, utan rätt till deltagande i Företrädesemissionen är den 27 juni 2019.

Teckningsperiod

Teckning av aktier med stöd av teckningsrätter ska ske under tiden från och med den 2 juli 2019 till och med den 16 juli 2019.

Observera att ej utnyttjade teckningsrätter blir ogiltiga efter teckningstidens utgång och därmed förlorar sitt eventuella värde. Outnyttjade teckningsrätter kommer att avregistreras från respektive aktieägares VP-konto utan avisering från Euroclear.

Styrelsen i Prime Living AB (publ) har rätt att förlänga teckningsperioden. Ett eventuellt sådant beslut kommer fattas senast i samband med utgången av teckningsperioden. Vid beslut om förlängning av teckningsperioden kommer Bolaget gå ut med pressmeddelande.

Handel med teckningsrätter

Handel med teckningsrätter äger rum på First North Stockholm under perioden, från och med den 2 juli 2019 till och med den 12 juli 2019. Aktieägare ska vända sig direkt till sin bank eller annan förvaltare med erforderliga tillstånd för att genomföra köp och försäljning av teckningsrätter. Teckningsrätter som

förvärvas under ovan nämnda handelsperiod ger, under teckningstiden, samma rätt att teckna nya aktier som de teckningsrätter aktieägare erhåller baserat på sina innehav i Bolaget på avstämningsdagen. ISIN-koden för teckningsrätterna är SE0012827657.

Emissionsredovisning och anmälningsedlar

Direktregistrerade innehav

Förtryckt emissionsredovisning med vidhängande bankgiroavi skickas till direktregistrerade aktieägare och företrädare för aktieägare som på avstämningsdagen var registrerade i den av Euroclear förda aktieboken. Av emissionsredovisningen framgår bland annat antal erhållna teckningsrätter och det hela antal aktier som kan tecknas i Erbjudandet. Avi avseende registrering av teckningsrätter på VP-konto kommer inte att skickas ut.

Aktieägare som är upptagna i den i anslutning till aktieboken förda särskilda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte någon emissionsredovisning utan meddelas separat.

Förvaltarregistrerade innehav

Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare erhåller ingen emissionsredovisning eller bankgiroavi. Teckning av och betalning för aktier i Erbjudandet ska istället ske i enlighet med instruktioner från respektive förvaltare.

Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner

Tilldelning av teckningsrätter och utgivande av nya aktier till personer som är bosatta utanför Sverige kan påverkas av värdepapperslagstiftningen i sådana länder. Med anledning härav kommer, med vissa eventuella undantag, aktieägare som har sina befintliga aktier direktregistrerade på VP-konton med registrerade adresser i USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika, Sydkorea eller i något annat land där deltagande i Erbjudandet skulle förutsätta ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än vad som följer av svensk rätt eller strida mot regler i sådant land, inte att erhålla några teckningsrätter eller tillåtas teckna nya aktier i Erbjudandet.

De teckningsrätter som annars skulle ha levererats till dessa aktieägare kommer att säljas och försäljningslikviden, med avdrag för kostnader, kommer att utbetalas till sådana aktieägare. Belopp understigande 100 SEK kommer emellertid inte att utbetalas.

Teckning med stöd av teckningsrätter

Teckning av aktier i Erbjudandet med stöd av teckningsrätter ska ske under perioden 2 juli 2019 till och med den 16 juli 2019. Efter teckningstidens utgång blir outnyttjade teckningsrätter ogiltiga och saknar därmed värde. Efter den 16 juli 2019 kommer, utan avisering från Euroclear, outnyttjade teckningsrätter att bokas bort från innehavarens VP-konto.

För att inte värdet av teckningsrätterna ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- utnyttja teckningsrätterna för att teckna nya aktier i Erbjudandet senast den 16 juli 2019, eller enligt instruktioner från tecknarens förvaltare, eller
- sälja teckningsrätterna. Sista dag för handel är den 12 juli 2019.

Direktregistrerade aktieägares teckning

Teckning av aktier i Erbjudandet med stöd av teckningsrätter sker genom samtidig kontant betalning, antingen genom användande av den förtryckta bankgiroavin eller genom användande av en särskild anmälningssedel enligt något av följande alternativ:

- Den förtryckta bankgiroavin ska användas om samtliga teckningsrätter enligt emissionsredovisningen från Euroclear ska utnyttjas.
- Anmälningssedeln märkt "Särskild anmälningssedel" ska användas om teckningsrätter har överförts från annat VP-konto, eller av annan anledning ett annat antal teckningsrätter än det som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen ska utnyttjas för teckning av nya aktier. Samtidigt som den ifyllda anmälningssedeln skickas in ska betalning ske för de tecknade aktierna, vilket kan ske på samma sätt som för andra bankgirobetalningar, till exempel via Internetbank, genom girering eller på bankkontor.

Särskild anmälningssedel ska vara Mangold tillhanda senast kl 15.00 den 16 juli 2019. Eventuell anmälningssedel som sänds med post bör därför avsändas i god tid före sista teckningsdagen. Endast en anmälningssedel per person eller juridisk person kommer att beaktas. I det fall fler än en anmälningssedel insändes kommer enbart den sist inkomna att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifylld särskild anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Anmälan är bindande.

till:

MANGOLD FONDKOMMISSION AB

Emissioner/Prime Living

Box 55691

102 15 Stockholm

Tel: 08-503 015 95

E-post: emissioner@mangold.se (inskannad anmälningssedel)

Anmälningssedel enligt ovan tillhandahålls på Prime Living AB (publ) hemsida, primeliving.se, samt på Mangolds hemsida, mangold.se och kan även beställas från Mangold under kontorstid på telefon +46 (0) 8-503 01 595. Anmälningssedel ska vara Mangold tillhanda (adress enligt ovan) senast den 21 februari 2019

Direktregistrerade aktieägare ej bosatta i Sverige berättigade till teckning med stöd av teckningsrätter

Direktregistrerade aktieägare som är berättigade att teckna aktier i Erbjudandet med stöd av teckningsrätter samt inte är bosatta i Sverige, inte är föremål för de restriktioner som beskrivs ovan under rubriken "Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner" och som inte kan använda den förtryckta bankgiroavin, kan betala i SEK genom bank i utlandet i enlighet med instruktionerna nedan:

Swedbank

SWIFT/BIC: SWEDSESS

IBAN-nummer: SE30 8000 0890 1169 4599 0098

Bankkontonummer: 8901-1,694 599 009-8

Vid betalning måste tecknarens namn, adress, VP-kontonummer och referensen från emissionsredovisningen anges. Sista betalningsdag är den 16 juli 2019.

Om teckning avser ett annat antal aktier än vad som framgår av emissionsredovisningen ska istället "Särskild anmälningssedel" användas, vilken tillhandahålls på Prime Living AB (publ) hemsida, Primeliving.se, samt kan beställas från Mangold under kontorstid på telefon +46 (0) 8-503 01 595. Betalningen ska ske enligt ovan angiven instruktion. Som referens, ange VP-kontonummer eller person-/organisationsnummer. Anmälningssedel och betalning ska vara Mangold tillhanda senast den 16 juli 2019.

Förvaltarregistrerade aktieägares teckning

Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat och som önskar teckna aktier i Erbjudandet med stöd av teckningsrätter ska anmäla sig för teckning i enlighet med instruktion från respektive förvaltare.

Ifylld särskild anmälningssedel ska skickas eller lämnas

Teckning utan stöd av teckningsrätter

Teckning av aktier utan stöd av företrädare ska ske under perioden från och med den 2 juli 2019 till och med den 16 juli 2019. Anmälan om teckning utan företrädesrätt görs genom att anmälningssedel för teckning utan företrädare fylls i, undertecknas och skickas till Mangold på adress enligt ovan eller till förvaltaren. Någon betalning ska ej ske i samband med anmälan, utan sker i enlighet med vad som anges nedan.

Anmälningssedel för teckning utan företrädare ska vara Mangold tillhanda senast klockan 15.00 den 16 juli 2019. Det är endast tillåtet att insända en (1) anmälningssedel för teckning utan företrädare. I det fall fler än en anmälningssedel insändes kommer enbart den sist erhållna att beaktas. Övriga anmälningssedlar kommer således att lämnas utan hänseende. Observera att anmälan är bindande. Är depån kopplad till en kapitalförsäkring eller ett investeringssparkonto (ISK) var vänlig kontakta din förvaltare för teckning.

Teckning kan även ske elektroniskt med BankID. Gå in på mangold.se/aktuella-emissioner/ och följ instruktionerna. Vid teckning av aktier utan företrädare samt vid andra företagshändelser där deltagande är frivilligt och tecknaren har ett eget val om deltagande, måste Mangold hämta in uppgifter från dig som tecknare om medborgarskap och identifikationskoder. Detta följer av det regelverk för värdepappershandel som trädde i kraft den 3 januari 2018. För fysiska personer måste nationellt ID (NID) hämtas in om personen har annat medborgarskap än svenskt eller ytterligare medborgarskap utöver det svenska medborgarskapet. NID skiljer sig från land till land och motsvarar en nationell identifieringskod för landet. För juridiska personer (företag) måste Mangold ta in ett LEI (Legal Entity Identifier). Mangold kan vara förhindrad att utföra transaktionen om inte alla obligatoriska uppgifter inkommer.

Tilldelning vid teckning utan stöd av teckningsrätter

För det fall inte samtliga nya aktier tecknas med företrädesrätt ska styrelsen, inom ramen för emissionens högsta belopp, besluta om fördelning av aktier som inte tecknats med företrädesrätt. Sådan fördelning ska i första hand ske till aktietecknare som tecknat aktier med stöd av teckningsrätter och, vid överteckning, i förhållande till det antal teckningsrätter som var och en utnyttjat för teckning av aktier och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning. I andra hand ska fördelning ske till övriga som tecknat aktier utan stöd av teckningsrätter och, vid överteckning, i förhållande till tecknat belopp, och i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

För aktier som inte tecknats med stöd av företrädesrätt eller utan företrädesrätt enligt ovan ska tilldelningen ske till eventuella garantier av emissionen pro rata i förhållande till garanterat belopp.

Besked om eventuell tilldelning av aktier tecknade utan företrädesrätt lämnas genom översändande av tilldelningsbesked i form av en avräkningsnota. Betalning ska ske enligt besked på avräkningsnota, dock senast tre dagar efter utsänd avräkningsnota. Något meddelande lämnas ej till den som inte erhållit tilldelning. Erläggs ej likvid i rätt tid kan tecknade aktier komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga priset enligt denna Företrädesemission, kan den som ursprungligen erhållit tilldelning av dessa aktier komma att få svara för hela eller delar av mellanskillnaden.

Betald tecknad aktie

Efter erlagd betalning kommer Euroclear att sända ut en avi som bekräftelse på att betalda tecknade aktier bokats in på VP-kontot. De nytecknade aktierna kommer att bokföras som BTA på VP-kontot till dess att de nya aktierna har registrerats hos Bolagsverket, vilket beräknas ske omkring vecka 31, 2019. Därefter kommer BTA att bokas om till vanliga aktier. Någon VP-avi utsänds ej i samband med denna ombokning.

Handel med BTA

Handel med BTA kommer ske på First North från och med 2 juli 2019 fram till dess att Bolagsverket har registrerat emissionen. Denna registrering beräknas ske vecka 31. Teckning genom betalning registreras hos Euroclear så snart detta kan ske, vilket normalt innebär några bankdagar efter betalning. Därefter erhåller tecknaren en VP-avi med bekräftelse på att inbokning av betalda tecknade aktier (BTA) skett på tecknarens VP-konto. De nytecknade aktierna är bokförda som BTA på VP-kontot tills nyemissionen blivit registrerad hos Bolagsverket, vilket beräknas ske runt vecka 31.

Leverans av aktier

BTA kommer att ersättas av aktier så snart emissionen har registrerats av Bolagsverket. Efter denna registrering kommer BTA att bokas ut från respektive VP-konto och ersättas av aktier utan särskild avisering. I samband med detta beräknas de nyemitterade aktierna bli föremål för handel på First North.

Rätt till utdelning

De nya aktierna berättigar till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att Företrädesemissionen har registrerats hos Bolagsverket och aktierna införts i aktieboken hos Euroclear.

Offentliggörande av utfall i Erbjudandet

Teckningsresultatet i Erbjudandet kommer att offentliggöras omkring den 19 juli 2019 genom ett pressmeddelande från Prime Living AB (publ).

Adresser

BOLAGET

Prime Living AB
Pyramidvägen 7
169 56 Solna
www.primeliving.se

EMISSIONSINSTITUT

Mangold Fondkommission AB
Engelbrektsplan 2
Box 55 691
102 15 Stockholm

CENTRAL VÄRDEPAPPERSFÖRVALTARE

Euroclear Sweden AB
Klarabergsviadukten 63
Box 191
101 23 Stockholm