

# ZENERGY.

SMART, EFFICIENT, FIRE RESISTANT



## INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER I ZENERGY AB 4 JUNI – 18 JUNI

### Informationsträffar

<b>Göteborg</b>	GCF Investerarkväll	Elite Park Avenue	Torsdag den 7/6, 18:00 – 21:00
<b>Stockholm</b>	Småbolagsdagen	Sheraton Hotel	Måndag den 11/6 kl 08:40
<b>Stockholm</b>	GCF Lunchträff	Scandic Klara	Tisdag den 12/6 kl 11:00 – 13:00

**GCF** | Göteborg  
Corporate  
Finance

## VD OLLE MAGNUSSON HAR ORDET

Senaste 12 månaderna har varit omvälvande för Zenergy där vi tecknat flera viktiga avtal och förberett bolaget på att möta den starka efterfrågan som förväntas de kommande åren. Höjdpunkten under året var det ramavtal som vi tecknade med K-Fastigheters ägarbolag Karlsson Equity Holding AB som bland annat har den i fastighetskretsar mycket välkände Erik Selin i ägarlistan.

Ramavtalet baseras på två ben. Det första är ett beställningsåtagande på cirka 750 lägenheter till ett ordervärde på totalt cirka 700 MSEK över fem år. Det andra är utfärdandet av teckningsoptioner till Karlsson Equity Holding på motsvarande 20 procent av kapitalet, som kommer att göra Karlsson Equity Holding till bolagets röstmässiga majoritetsägare. Beställningsåtagandet är villkorat av att ett första byggprojekt om 26 lägenheter i Ödåkra blir godkänt vid slutbesiktning under 2018 "Ödåkra projektet".

En annan höjdpunkt var avtalet som tecknades med Fastighetsbolaget Wallenstam AB om leverans av 89 lägenheter med tillhörande tvättstugor för uppförande vid Lackarebäck i Mölndal. Lägenheterna, som har byggts som enheter i vår fabrik och monterats på plats av vår partner Erlandsson Bygg, slutbesiktigades under april 2018 och hyresgästerna har nu påbörjat inflyttningen, de första som bor permanent i ZIP-Bostäder. Såväl Fastighetsbolaget Wallenstam AB som köpt bostäderna av Zenergy som Mölndals kommun är mycket nöjda med bostäderna.

När vi nu under sommaren 2018 genomför en nyemission är tanken att utnyttja den starka efterfrågan på hyresrätter och skolor som finns i Sverige under de kommande åren då befolkningen ökar. Vi ser en möjlighet att kunna ta en position på den stora uthyrningsmarknaden. Av den anledningen har Styrelsen i Zenergy AB tagit ett strategiskt viktigt beslut att intensifiera och införliva projektutveckling i egen regi för att äga värdekedjan från början till slut. Zenergy har som resultat därav tecknat en avsiktsförklaring gällande samarbete med ett välrenommerat projekt- och fastighetsutvecklingsbolag. Avsikten är att i närtid i form av ett Ramavtal fastställa förutsättningarna för det fortsatta samarbetet.

Fastighetsutvecklingsbolaget har tillsammans över 40 års erfarenhet av projektutveckling av fastigheter. Grundarnas erfarenheter är bred och djup inom markanvisningstävlingar, markförvärv, detaljplaneläggning, produktframtagning, entreprenadupphandling-projektering och slutligen försäljning till institutionella samarbetspartners som hyresrätter eller vårdboende alternativt som bostadsrättslägenheter till konsumenter.

Avsikten är att i nära samarbete med fastighetsutvecklingsbolaget identifiera och förvärva byggrätter, projektera och rita attraktiva bostadslösningar byggd på det standardiserade koncept som Zenergy utvecklat ihop med K-Fastigheter. Samarbetet gäller även skolor och andra samhällsnyttiga lokaler. Strategin innebär att Zenergy i framtiden inte enbart kan erbjuda marknaden attraktiva bostäder utan även fullt färdiga flerfamiljshus och skolor. Ett pilotprojekt kommer att genomföras i närtid och vars erfarenheter kommer att ligga till grund för Ramavtalet. Beslutet innebär en utökad affärsmodell för att skapa större värden inom ramen för befintlig produktionskapacitet. Samtidigt kommer Zenergy precis som tidigare vända sig till den öppna marknaden avseende entreprenadmoduler och bostäder.

Den underliggande drivkraften för efterfrågan är fortfarande samma – att lösa bristen på skolor och bostäder i Sverige – men vårt fokus kommer nu att ligga på att skala upp produktionen för att möta efterfrågan som vi har säkrat med samarbetsavtalet med K-Fastigheter.

Sättet vi har valt att göra det är genom att införa LEAN-metodiken i vår tillverkningsprocess. LEAN kommer från den japanska bilindustrin och ställer väldigt höga krav på alla processer, från inköp och logistik hela vägen ned till produktionsplanering och själva produktionen. Under 2017 och inledningen av 2018 har vi förstärkt organisationen för att möta dessa krav. Kostnaderna för denna utveckling av bolaget var under senare delen av 2017 och början av 2018 cirka 15 MSEK, vi är övertygade om att det på sikt bygger stort värde för företaget.

Nyckelfaktorn för lönsamheten i Zenergy kommer att vara produktionen. En ekonomisk analys som vi har gjort visar att vi med LEAN i vår fabrik genererar ett positivt resultat redan under 2018.

Vår utmaning är att skala upp produktionen med bibehållen kvalitet där vi ser mycket goda möjligheter att lyckas genom implementeringen av LEAN produktionen.

Sammanfattningsvis så står Zenergy inför en mycket spännande framtid. Den underliggande efterfrågan i Sverige är mycket stark, vi har säkrat vår egen efterfrågan med samarbetsavtal och med CE-märkningen av ZIP-Elementet som vi fick i början av 2018 öppnas även Europamarknaden.



Olle Magnusson  
VD Zenergy AB (publ)

## ZENERGY I KORTHET

Baserat på bolagets patenterade, CE-märkta och varumärkesskyddade ZIP-Element producerar och levererar Zenergy ZIP-Bostäder, ZIP-Entreprenadmoduler, ZIP-Skolor och andra ZIP-produkter till idag huvudsakligen Skandinavien. Via dotterbolaget Zenergy ZIPRENT AB hyr Zenergy även ut produkter. Sammantaget erbjuder koncernen därmed kompletta lösningar till bostadsmarknaden, den offentliga sektorn och byggbranschen. Den svenska och europeiska byggbranschen har de senaste decennierna präglats av ett konservativt tänkande när det gäller att införa omvälvande tekniska innovationer för att få ner kostnader och etableringstid utan att behöva tumma på kvaliteten i de färdiga fastigheterna. Att forsla material till en byggarbetsplats och bygga utomhus i vind, regn och snö är oftast ett mycket ineffektivt sätt att utnyttja både material, maskiner och

personella resurser. Många av de fabriksbyggda alternativ som har dykt upp har samtidigt varit alltför fokuserade på enkelhet och temporära lösningar som inte lämpar sig för permanent boende med hög komfort. Zenergy är annorlunda. Med vårt patenterade ZIP-Element som grund kan vi utveckla trivsamma och estetiskt tilltalande bostäder, skolor och andra fastigheter som baseras på kostnadseffektiva fabriksbyggda enheter. Våra ZIP-Bostäder och ZIP-Skolor klarar stränga EU-regelverk samtidigt som de erbjuder en god komfort och inomhusmiljö. Den här kombinationen av goda egenskaper och innovativ produktion och etablering tror vi på och vi är övertygande om att den har en betydande roll att spela i en fastighetsbransch som måste utvecklas under de kommande åren till följd av den stora bostads- och skolbristen i Sverige och andra europeiska länder.



## MOTIV TILL EMISSIONEN

Zenergy har ett kapitalintensivt år bakom sig med stora investeringar. Bolaget har investerat resurser gällande olika utvecklingsaktiviteter, totalt ca. 15 MKR under verksamhetsåret. Bland annat har bolaget investerat i att LEAN-anpassa produktionen. Bolaget har beslutat att genomföra en företrädesemission för att fortsatt kunna genomföra investeringarna gällande såväl produkt- som produktions- som organisationsutvecklingar.

Företrädesemissionen genomförs även för att kunna skapa de ekonomiska utrymmen som krävs för att införskaffa byggbar mark och på så vis inleda en ny era i enlighet med den numera utökade affärsmodellen. Ett antal diskussioner förs med markägare kring förvärv av byggrätter på attraktiva lägen lämpade för Zenergys bostadskoncept.

## EMISSIONSLIKVIDENS ANVÄNDNING

Vid full teckning inbringar emissionen cirka 48 MSEK för emissionskostnader. Likviden täcker de kostnader som Zenergy avser att ha under minst den kommande 12-månaders perioden. Emissionslikviden planeras att under 2018 och 2019 användas på följande sätt:

Investeringar i produkter för leasingmarknaden	ca 30 %
Investeringar i egenägda bostäder för uthyrningsverksamheten	ca 45 %
Investeringar i organisationen samt infrastruktur & produktionsanläggningar	ca 15 %
Investeringar i att införliva projektutveckling i egen regi	ca 10 %

Den prioritering som Zenergy kommer göra gällande investeringarna är i första hand investeringar i egenägda bostäder för uthyrningsverksamhet, i andra hand investeringar i produkter för leasingmarknaden och i tredje hand investeringar i organisationen samt infrastruktur & produktionsanläggningar.

## ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

Erbjudandet avser en företrädesemission av aktier om cirka 48,8 MSEK.  
En (1) befintlig aktie i bolaget ger rätt att teckna en (1) ny aktie till kursen 1,50 SEK.

Teckningstid	4 juni – 18 juni 2018
Teckningskurs	1,50 SEK per aktie. Courtage utgår ej
Antal befintliga aktier	32 509 477 st.
Antal nya aktier i emissionen	32 509 477 st.
Totalt emissionsbelopp	48 764 215,50 SEK
Pre-money värdering	48 764 215,50 SEK
Utspädning	Utspädningseffekt om 50% för befintliga ägare som ej deltar i emissionen
Garanti och teckningsförbindelser	Garanti på 25 MSEK (51%) samt teckningsförbindelser på 2,1 MSEK
Handel i aktien	Bolagets aktie handlas på AktieTorget
Handelsbeteckning	ZENZIP B
ISIN-kod	SE0010413658
Läs mer på	<a href="http://www.zenergy.se">www.zenergy.se</a> <a href="http://www.gcf.se">www.gcf.se</a>

## VARFÖR INVESTERA I ZENERGY

- **K-Fastigheter** – Zenergy har ett nära samarbete med K-fastigheter som Bolaget har tecknat ett ramavtal med. Ramavtalet omfattar bland annat beställningsåtagande om 750 lägenheter (ordervärde 700 MSEK). Förutom de försäljningsmöjligheter ramavtal innebär, medför det även tillgång till mångårig kompetens och erfarenhet. Samarbetet genom ramavtalet med Karlsson Equity Holding AB och beställningsåtagandena är villkorat av att ett första byggprojekt om 26 lägenheter i Ödåkra blir godkänd vid slutbesiktning under 2018 "Ödåkra projektet".
- **Stora och väletablerade kunder** – Förutom statliga och kommunala kunder har Zenergy även större bolag så som PEAB, Skanska, Wallenstam och K-fastigheter som kunder.
- **Stor marknadspotential** – I de fem affärsområden där Zenergy verkar är marknadspotentialen stor. De främsta drivkrafterna är den svenska bostadskrisen och kommunernas växande behov av skolor och utbildningslokaler.
- **CE-märkning av ZIP-Elementet** – I och med beviljandet av CE-märkning av Zenergys ZIP-element öppnas dörrarna till den europeiska marknaden.
- **Patentskyddade produkter** – Zenergy baserar sina produkter på en egenutvecklad, beprövad och patenterad teknik – Zenergy ZIP- Element. Det är ett modernt material som är högisolerande, energieffektivt, brandsäkert samt vatten- och fuktresistent.
- **Innovativa och miljövänliga lösningar** – Zenergy utvecklar, tillverkar och säljer energi- och miljöbesparande, brandsäkra bostäder, byggbodas, lokaler och byggelement för flexibla lösningar.
- **Energismarta boenden** – Zenergy kan bygga nära nollenergihus vilket, efter 2021 då nya regelverk träder i kraft, kommer medföra stora omställningar för Bolagets konkurser.
- **Erfaren ledning och styrelse** – Bolagets styrelse och ledning har en stark industriell förankring med lång erfarenhet. Bolagets VD, Olle Magnusson, har verkat i ledande befattningar under många år i Sverige liksom i Europa, huvudsakligen i Tyskland och Schweiz.

## HÄNDELSER UNDER 2017 OCH 2018

### 2017

- Godkänd detaljplan och godkänt bygglov för de 23 lägenheterna i Skillingaryd vilket medförde att Zenergy förvärvade fastigheten
- Samarbete med K-fastigheter inleds värderat till ca 700 MSEK under en femårsperiod. Samarbetet genom ramavtalet med Karlsson Equity Holding AB och beställningsåtagandena är villkorat av att ett första byggprojekt om 26 lägenheter i Ödåkra blir godkänd vid slutbesiktning under 2018
- Leveranser av 89 ZIP-Bostäder till Wallenstam Fastigheter AB värda ca 28 MSEK påbörjas
- Avtal tecknas med K-Bostad Heby AB gällande köp av 22 ZIP-Bostäder värt ca 10 MSEK
- Investeringar påbörjas gällande LEAN produktionen i fabriken

### 2018

- CE-märkning av Zenergys ZIP-element
- Hooks Herrgård och Strix Television väljer Zenergys ZIP-Bostäder. Den 26 april meddelades att Zenergy tecknat avtal om att etablera initialt 4 ZIP-Bostäder vid Hooks Herrgård med inledning i april
- Zenergy inleder produktionen av prototypbostäderna modell Residence till Ödåkra projektet samt 22 bostäder modell Block Apartment till Heby projektet. Den 2 maj meddelar bolaget att produktionen av prototypbostäderna åt K-Fastigheter till Ödåkraprojektet inlemts samt att produktionen av 22 ZIP-Bostäder åt K-Bostad Heby AB med etablering i Heby har påbörjats. Ordervärdet för dessa projekt uppgår till ca 30 MSEK.
- Slutbesiktningen av Wallenstam-projektet i Mölndal är nu genomförd och inflyttningen har redan börjat