

INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER

CLASSIC LIVING CL AB

Teckningstid 4 - 18 december
2019



INNEHÅLL

Inbjudan till teckning av aktier	6
Bakgrund och motiv	7
Villkor och anvisningar	9
Verksamhetsbeskrivning	13
Marknadsöversikt	21
Framtidsutsikter	24
Utvald finansiell information	25
Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden	31
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	32
Legala frågor och kompletterande information	35
Riskfaktorer	36
Bolagsordning	38
Definitioner	39
Adresser	40

VIKTIG INFORMATION

Viktig information till investerare

Detta informationsmemorandum ("Memorandumet") har upprättats av styrelsen i Classic Living CL AB ("Classic" eller "Bolaget"), med organisationsnummer 559091-1052, med anledning av att Bolagets styrelse har beslutat om nyemission av aktier som erbjuds till allmänheten i Sverige ("Erbjudandet"). Med 'Eminova' avses Eminova Fondkommission AB, med organisationsnummer 556889-7887. Med 'Euroclear' avses Euroclear Sweden AB, med organisationsnummer 556112-8074. Memorandumet är framtaget med anledning av Erbjudandet och ska ses som ett komplement till sådan information som Bolaget har offentliggjort som bland annat Bolagets årsredovisningar, rapporter samt pressmeddelanden och inte som ett enskilt beslutsunderlag för en investering i Erbjudandet. Tvist rörande innehållet i detta Memorandum eller därmed sammanhängande rättsförhållanden skall avgöras av svensk domstol exklusivt.

Tillgänglighet

Memorandumet finns tillgängligt på Bolagets webbplats, www.classiclivingcl.com samt www.eminova.se. Informationen på Bolagets webbplats är inte införlivad i Memorandum och utgör inte en del av Memorandumet i vidare mån än som framgår av Memorandumet.

Framåtriktade uttalanden

Memorandumet innehåller vissa framåtriktade uttalanden och åsikter. Framåtriktade uttalanden är uttalanden som inte relaterar till historiska fakta och händelser och sådana uttalanden och åsikter som rör framtiden och som, till exempel, innehåller formuleringar som "tror", "beräknar", "förutser", "förväntar", "antar", "prognostiserar", "avser", "skulle kunna", "kommer att", "bö", "borde", "enligt uppskattningar", "har åsikten", "kan", "planerar", "potentiell", "förutsäger", "planlägger", "såvitt känt" eller liknande uttryck, där avsikten är att identifiera ett uttalande som framåtriktat. Detta gäller, framförallt, uttalanden och åsikter i Memorandumet som behandlar kommande ekonomisk avkastning, planer och förväntningar för Bolagets verksamhet och styrning, framtida tillväxt och lönsamhet samt den generella ekonomiska och juridiska miljön och andra frågeställningar som rör Bolaget.

Framåtriktade uttalanden baseras på beräkningar och antaganden som görs på grundval av vad Bolaget känner till per dagen för Memorandumet. Sådana framåtriktade uttalanden påverkas av risker, osäkerheter och andra faktorer som kan leda till att de faktiska resultaten, inklusive Bolagets kassaflöde, finansiella ställning och rörelseresultat, kommer att skilja sig från resultaten, eller kommer inte att uppfylla de förväntningar som uttryckligen eller underförstått har antagits eller beskrivits i dessa uttalanden, eller visar sig vara mindre gynnsamma än resultaten som uttryckligen eller underförstått har antagits eller beskrivits i dessa uttalanden. På motsvarande sätt bör potentiella investerare inte sätta orimligt hög tilltro till dessa framåtriktade uttalanden och de rekommenderas starkt att läsa Memorandumet i sin helhet. Bolaget kan inte lämna garan-

tier för den framtida riktigheten hos de presenterade åsikterna eller huruvida de förutspådda utvecklingarna faktiskt kommer att inträffa.

Efter dagen för publiceringen av Memorandumet kommer Bolaget inte, om det inte föreskrivs enligt lag eller i Spotlight Stock Markets regelverk, att uppdatera framåtriktade uttalanden eller anpassa dessa framåtriktade uttalanden efter faktiska händelser eller utvecklingar.

Undantag från prospektskyldighet

Memorandumet utgör inget prospekt i enlighet med vad som definieras i bestämmelserna i 2 kap. lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument ("LHF"), Europaparlamentets och Rådets direktiv 2003/71/EG ("Prospektdirektivet") och EU kommissionens förordning (EG) nr. 809/2004 och har varken granskats, registrerats eller godkänts av Finansinspektionen. Erbjudandet i Memorandumet är undantaget prospektskyldighet i enlighet med 2 kap. 4 § p. 5 med anledning av att beloppet som erbjuds av Bolaget till allmänheten understiger 2,5 MEUR under en tid av tolv månader. Erbjudandet riktas endast i Sverige. Memorandumet, eller i övrigt till Memorandumet hänförligt material, får ej distribueras eller publiceras i någon jurisdiktion annat än i enlighet med gällande lagar och regler. Mottagaren av Memorandumet är skyldig att informera sig om och följa dessa restriktioner, och får inte publicera eller distribuera Memorandumet i strid med tillämpliga lagar och regler. Åtgärder i strid med dessa restriktioner kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

Legala restriktioner

Aktierna i Classic Living har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse ("U.S. 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 U.S. Securities Act och i enlighet med värdepapperslagstiftningen i relevant delstat eller annan jurisdiktion i USA. Aktierna i Classic har varken godkänts eller underkänts av amerikanska Securities and Exchange Commission, någon delstatlig värdepappersmyndighet eller annan myndighet i USA. Inte heller har någon sådan myndighet bedömt eller uttalat sig om riktigheten eller tillförlitligheten av Bolagsbeskrivningen. Att påstå motsatsen är en brottslig handling i USA.

Bransch- och marknadsinformation

Memorandumet innehåller information om Bolagets marknader och produkter, marknadsstorlek, marknadsställning och annan marknadsinformation hänförlig till Classics verksamhet och marknad. Om inte annat anges är sådan information baserad på Bolagets analys av flera olika källor, däribland statistik och information från externa bransch- eller marknadsrapporter, marknadsundersökningar, offentligt tillgänglig information samt kommersiella publikationer.

Bransch- och marknadspubliceringar anger generellt att informationen i publikationen 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 marknadsinformation som finns i Memorandumet och som har hämtats från eller härrör ur dessa marknadspubliceringar.

Marknadsinformation och marknadsstatistik är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet, kan komma att tolkas subjektivt och reflekterar inte nödvändigtvis faktiska eller framtida marknadsförhållanden. Sådan information och statistik är baserad på marknadsundersökningar, vilka i sin tur är baserade på urval och subjektiva tolkningar och bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av produkter och transaktioner som borde omfattas av den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningarna och respondenterna. Innehållet på Bolagets webbplats eller webbplatser som tillhör tredje part och som hänvisas till häri utgör inte en del av Memorandumet.

Handlingar införlivade genom hänvisning

Detta memorandum skall läsas tillsammans med resultat- och balansräkningar med tillhörande noter, kassaflödesanalyser och, i förekommande fall, revisionsberättelser ur följande av Bolaget tidigare avlämnade rapporter, vilka införlivas genom hänvisning. De handlingar som införlivas genom hänvisning är: Årsredovisning för verksamhetsåret 2018. Handlingarna finns tillgängliga på Bolagets hemsida: <https://www.classiclivingcl.com>. Mindre differenser föranledda av avrundningar förekommer i vissa delar av de finansiella uppställningarna.

Revisorsgranskning

Utöver vad som framgår ovan avseende historisk finansiell information som införlivats genom hänvisning har ingen information i detta memorandum granskats eller reviderats av Bolagets revisor.

Presentation av finansiell information

De siffror som redovisas i Memorandumet har, i vissa fall, avrundats och därför summerar inte nödvändigtvis tabellerna i Memorandumet. Alla finansiella belopp anges i svenska kronor ("SEK") om inte annat anges. Med "KSEK" avses tusen svenska kronor och med "MSEK" avses miljoner svenska kronor. Finansiell information i Memorandumet som rör Bolaget och som inte ingår i den reviderade informationen eller har granskats av Bolagets revisor enligt vad som anges här, härstammar från Bolagets internredovisning och rapporteringssystem.

Handel av Bolagets aktier

Bolagets aktier är anslutna till Euroclear, men ej upptagna till handel på någon marknadsplats. Bolagets styrelse har för avsikt att under 2020 ansöka om upptagande av Bolagets aktier till handel på marknadsplats i Stockholm.

ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

Företrädesrätt

För varje befintlig aktie som innehas på avstämningsdagen den 2 december 2019 erhålls en (1) teckningsrätt. Två (2) teckningsrätt berättigar till teckning av en (1) ny aktie. I den utsträckning de nya aktierna inte tecknas med företrädesrätt ska dessa erbjudas samtliga aktieägare och andra investerare till teckning.

Avstämningsdag

Avstämningsdag för att med företrädesrätt delta i Företrädesemissionen är den 2 december 2019. Den 3 december kommer teckningsrätter att avskiljas och bokas in på aktieägares konto/depå.

Villkor

Emissionsvillkor: En (1) befintlig aktie ger rätt att erhålla en (1) teckningsrätt. Två (2) teckningsrätter ger rätt till teckning av en (1) ny aktie.

Emissionsbelopp: 11 596 410 kr

Teckningskurs: 18 kr per aktie

Ökning antalet aktier: 644 245 aktier

Antalet befintliga aktier: 1 288 490

Värdering pre-money: ca 23,2 MSEK

Övertilldelningsoption: maximalt 1 210 770kr (67 265 aktier)

Teckningsperiod: 4 - 18 december 2019

Information om aktien

ISIN-kod: SE0011452416

Aktien är denominerad i: Svenska kronor



INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER I CLASSIC LIVING

Classic Living förvärvar, utvecklas och säljer fastigheter med fokus på den växande storstaden Malaga på Spaniens sydkust. Marknaden växer och efterfrågan på kvalitativa lägenheter kommer från hela Europa, USA och Asien. Classic äger idag 5 projekt i bra läge i Malaga och avser fortsätta växa och avser fortsätta förvärva fastigheter och expandera organisationen för att möjliggöra en notering av Bolagets aktier under fjärde kvartalet 2020.

En extra bolagstämma i Classic Living CL AB beslutade den 25 november 2019 om en Företrädesemission av aktier. En (1) befintlig aktie i Bolaget berättar till en (1) teckningsrätt. Två (2) teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) aktie. Avstämningsdag för fastställande vilka aktieägare som är berättigade att teckna aktier med företrädesrätt är den 2 december 2019. Teckningskursen per aktie är 18 kr.

Genom Företrädesemissionen ökar Bolagets aktiekapital med högst 644 245 kr genom utgivande av högst 644 245 aktier, vilket innebär en maximal utspädning om 33 procent för de aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen. Vid full teckning kommer aktiekapitalet uppgå till 1 932 735 kr och antalet utestående aktier kommer att uppgå till 1 932 735 aktier. Företrädesemissionen tillför Bolaget cirka 10,5 MSEK före emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till cirka 200 ksek, motsvarande en nettoliquid om 10,3 MSEK. Teckningstiden löper under perioden 4 - 18 december 2019.

Styrelsens inbjudan till teckning av aktier

Styrelsen i Classic Living CL AB inbjuder härmed aktieägarna, i enlighet med villkoren i detta Informationsmemorandum, att med företrädesrätt teckna nya aktier i Bolaget. Utfallet i emissionen kommer att offentliggöras på Bolagets hemsida (www.classiclivingcl.com).

Styrelsens ansvarsförsäkring

Styrelsen i Classic Living CL AB är ansvarig för innehållet i Informationsmemorandumet. Information om styrelseledamöterna i Classic Living finns under avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer" i Informationsmemorandumet. Styrelsen för Classic Living försäkras härmed att styrelsen har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Informationsmemorandumet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm, 3 december 2019
Classic Living CL AB
Styrelsen

BAKGRUND OCH MOTIV

Introduktion

Classic Living grundades 2016 med syfte att utveckla attraktiva boenden på den spanska sydkusten. Bolaget har i organisationen lång erfarenhet att fastighetsutveckling och bolagsbyggande.

Bolaget har idag fem projekt i Malagas äldre delar, charmiga och attraktiva fastigheter, i olika fas; från pågående byggnation till byggstart inom kort, försäljning och projektering. I april 2019 erhöll Bolaget sin första byggnadslicens och byggnationen av de första 11 lägenheterna påbörjades i juni.

Processerna kring tillstånd, bygglicenser och olika typer av myndighetstillstånd är tidskrävande och med det följer behov av tillfredsställande likviditet och rörelsekapital.

Motiv och användning av emissionslikviden

För att kunna fortsätta växa och skapa en organisation med grund att fortsätta förvärva fastigheter och projekt behöver Bolaget expensionskapital. Därför vänder sig nu Classic Living till gamla och nya ägare för stöd i en nyemission.

Emissionslikviden kommer att användas för att:

Förstärka organisationen

Etablera kombinerat showroom och kontor i bra läge i Malaga

Stärka balansräkningen inför kommande fastighetsförvärv

Varför investera i Classic Living?

Låg värdering – hög potential inför kommande notering

God marknadsutveckling på solkusten och särskilt i Malaga regionen

Malaga som centralort är attraktiv med ett av Europas bästa klimat, kultur, sport och med mycket goda flygförbindelser till

övriga världen

Höga tillväxt-och lönsamhetsmål, notering på lämplig marknadsplats i Stockholm under Q4 2020

Portfölj med projekt och avtal om förvärv av fastighetsprojekt motsvarande försäljningsvärde på 165 MSEK med projekt

EBITA samlat om ca 35 MSEK.



VD HAR ORDET

Redan för 10 år sedan när jag bodde på den spanska solkusten insåg jag att kombinationen av ett av Europas bästa klimat året runt, kultur, fritidsaktiviteter och blandningen av människor gör den här delen av världen väldigt attraktiv. Vad som jag däremot upplevde som anmärkningsvärt var hur slitet och tråkigt Malaga var. Och den då rådande finanskraschen gjorde inte det bättre. Desto roligare har det varit att de senaste 5 - 6 åren se förändringen av Malaga och att staden fortsätter att utvecklas på ett mycket positivt sätt.

Classic Living har tagit fasta på denna utveckling och vi har successivt förvärvat 5 fastigheter i mycket goda lägen i Malagas gamla stadsdel. Vi kommer omvandla dessa slitna fastigheter till attraktiva boende, samtidigt som den äldre charmen kommer bestå.

Vår affärsmodell är enkel; vi köper en fastighet i sämre skick, projekterar denna med ritningar, bilder och försäljningsmaterial, samtidigt som alla tillstånd söks. När vi sålt 50-60% av fastighetens lägenheter går byggnationen igång, försäljningen slutförs innan byggnationen är klar. Risken är relativt låg i jämförelse med en avkastning på 30%.

Tillsammans med vår fastighetsutveckling bedriver vi även fastighetsmäklari, Classic Living Estates, där vi drar nytta av vår lokala förankring och våra kunskaper om marknaden och kunderna. Våra kunder kommer från i stort sett hela världen och ser inte sällan lägenheterna man köper som investeringar i en spännande och växande stad som Malaga.

Trots vårt fokus på Malaga och Spanien är Classic Living ett svenskt bolag, vilket innebär att vi för med oss svenskt tänkande fastighetsutvecklingen vad gäller kvalitet och det sätt vi skapar attraktiva boenden på.

Vårt mål är att etablera Classic Living som ett fullservicebolag inom fastighetsutveckling och försäljning på den spanska solkusten, med fokus på tillväxtstaden Malaga. Vill du ta del av den värdeskapande utveckling vi nu står inför 2020, oavsett om du redan är aktieägare eller inte - välkommen att följa med på vår tillväxtresa i solen!

Patric Sjölund
VD

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

Företrädesemission i Classic Living CL AB

Extra bolagsstämman i Classic Living CL AB (org.nr 559091-1052) beslutade den 25 november 2019 att genomföra en nyemission med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Emissionen omfattar högst 644 245 aktier och kan inbringa bolaget 11 596 410,00 kronor vid full teckning.

Avstämningsdag

Avstämningsdag hos Euroclear Sweden AB ("Euroclear") för fastställande av vem som ska erhålla teckningsrätter i emissionen är den 2 december 2019.

Teckningstid

Teckning av aktier ska ske under perioden från och med den 4 december 2019 till och med den 18 december 2019. Styrelsen i Bolaget äger rätt att förlänga teckningstiden. Styrelsen äger inte rätt att avbryta emissionen efter det att teckningstiden har påbörjats.

Teckningskurs

Teckningskursen är 18,00 kronor per aktie. Inget courtage kommer att tas ut.

Teckningsrätter

Aktieägare i Bolaget erhåller en (1) teckningsrätt för varje (1) innehavd aktie. Det krävs två (2) teckningsrätter för att teckna en (1) ny aktie. Teckningsrätter som ej utnyttjats för teckning av aktier senast den 18 december 2019, kommer att bokas bort från samtliga VP-konton utan ersättning. Ingen särskild avisering sker vid bortbokning av teckningsrätter.

Handel med teckningsrätter

Ingen organiserad handel i teckningsrätterna kommer att äga rum.

Betalda och tecknade aktier ("BTA")

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 BTA skett på VP-kontot. Tecknade aktier benämns BTA till dess att nyemissionen blivit registrerad hos Bolagsverket.

Handel med BTA samt omvandling till aktier

Ingen organiserad handel med BTA kommer att äga rum.

Handel med aktien

Aktierna i bolaget är inte föremål för handel.

Företrädesrätt till teckning

Den som på avstämningsdagen den 2 december 2019 är registrerad som aktieägare i Bolaget äger företrädesrätt att för två (2) befintliga aktier, teckna en (1) ny aktie.

Direktregistrerade aktieägare, innehav på VP-konto

De aktieägare eller företrädare för aktieägare som på avstämningsdagen är registrerade i den av Euroclear för Bolagets räkning förda aktieboken, erhåller förtryckt emissionsredovisning med vidhängande bankgiroavi, särskild anmälningssedel samt anmälningssedel för teckning utan stöd av teckningsrätter. VP-avi avseende registrering av teckningsrätter på VP-konto skickas inte ut.

Den som är upptagen i den i anslutning till aktieboken förda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte emissionsredovisning utan meddelas separat.

Förvaltarregistrerade aktieägare, innehav på depå

Aktieägare vars innehav av aktier i Bolaget är förvaltarregistrerade hos bank eller annan förvaltare erhåller ingen emissionsredovisning. Teckning och betalning ska istället ske enligt instruktioner från förvaltaren.

Teckning med stöd av teckningsrätter, direktregistrerade aktieägare

Teckning ska ske genom betalning till angivet bankgiro senast den 20 december 2019 i enlighet med något av följande två alternativ.

1) Förtryckt bankgiroavi, Emissionsredovisning

Används om samtliga erhållna teckningsrätter ska utnyttjas. Teckning sker genom inbetalning av den förtryckta bankgiroavin. Observera att ingen ytterligare åtgärd krävs för teckning och att teckningen är bindande.

2) Särskild anmälningssedel

Används om ett annat antal teckningsrätter än vad som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen ska utnyttjas, t ex om teckningsrätter har köpts eller sålts. Teckning sker när både den särskilda anmälningssedeln samt inbetalning inkommit till Eminova Fondkommission. Referens vid inbetalning är anmälningssedelns nummer. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Anmälningssedeln kan skickas med vanlig post (EJ REK), via mail eller fax. Observera att teckningen är bindande.

Särskild anmälningssedel kan erhållas från Eminova Fondkommission AB, tfn 08-684 211 00, fax 08-684 211 29, email info@eminova.se.

Aktieägare bosatta utanför Sverige

Teckningsberättigade direktregistrerade aktieägare bosatta utanför Sverige

Teckningsberättigade direktregistrerade aktieägare som inte är bosatta i Sverige och som inte kan använda den förtryckta bankgiroavin (emissionsredovisningen) kan betala i svenska kronor via SWIFT enligt nedan. Teckning sker när både den särskilda anmälningssedeln samt inbetalning inkommit till Eminova Fondkommission.

Eminova Fondkommission AB
Biblioteksgatan 3, 3 tr
111 46 Stockholm, Sverige
BIC/SWIFT: NDEASESS
IBAN: SE703000000032731703776

Aktieägare bosatta i vissa oberättigade jurisdiktioner

Aktieägare bosatta i annat land där deltagande i nyemissionen helt eller delvis är föremål för legala restriktioner äger ej rätt att delta i nyemissionen (exempelvis Australien, Hong Kong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika, USA, Schweiz). Dessa aktieägare kommer inte att erhålla teckningsrätter, emissionsredovisning eller någon annan information om nyemissionen. Eminova förbehåller sig rätten att neka tecknare bosatta i länder där Eminova inte bedriver verksamhet.

Teckning utan stöd av teckningsrätter samt tilldelning

För det fall samtliga aktier inte tecknas med stöd av teckningsrätter ska styrelsen, inom ramen för emissionens högsta belopp, besluta om tilldelning av återstående aktier.

Anmälan om teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter ska göras på anmälningssedeln benämnd "Teckning utan stöd av teckningsrätter" som finns att ladda ned från eminova.se. Om fler än en anmälningssedel insänds kommer endast den först erhållna att beaktas. Någon inbetalning ska ej göras i samband med anmälan! Observera att anmälan är bindande. (Viktig information om ISK, IPS och kapitalförsäkring under "Övrigt")

Om anmälan avser teckning till ett belopp om 15 000 EUR eller mer, ska en ifylld KYC samt en vidimerad kopia på giltig legitimation medfölja anmälningssedeln. Gäller anmälan en juridisk person ska utöver KYC och legitimation även ett giltigt registreringsbevis (ej äldre än tre månader) som visar behöriga firmatecknare medfölja anmälningssedeln.

Besked om tilldelning av aktier lämnas genom översändande av en avräkningsnota. Betalning ska erläggas till bankgiro enligt instruktion på avräkningsnotan och dras aldrig från angivet VP-konto eller depå. Erläggs inte betalning i rätt tid kan aktierna komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga priset enligt erbjudandet, kan den som ursprungligen erhållit tilldelning av dessa aktier komma att få svara för hela eller delar av mellanskillnaden. Inget meddelande skickas ut till de som ej erhållit tilldelning.

Tilldelning ska ske enligt följande:

I första hand ska tilldelning ske till de som även tecknat aktier med stöd av teckningsrätter i emissionen och som på anmälningssedeln angett detta. Vid överteckning sker tilldelningen pro rata i förhållande till antal tecknade aktier med stöd av teckningsrätter och i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

I andra hand ska tilldelning ske till övriga personer som anmält sig för teckning utan stöd av teckningsrätter. Vid överteckning sker tilldelningen pro rata i förhållande till antal anmälda aktier och i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Övrigt

Teckning av aktier med eller utan teckningsrätter är oåterkallelig och tecknaren kan inte upphäva sin teckning.

Angående teckning till ISK, IPS eller kapitalförsäkring

I det fall depån eller VP-kontot är kopplat till en kapitalförsäkring, är en IPS eller ISK (investeringsparkonto) gäller särskilda regler vid nyteckning av aktier. Tecknaren måste kontakta sin bank/förvaltare och följa dennes instruktioner för hur teckningen/betalningen ska gå till. I det fall teckningen inte sker på ett korrekt sätt kommer leverans av tilldelade aktier inte att kunna ske till dessa depåtyper. Teckningen är bindande och insänd anmälningssedel kan inte återkallas. Det är tecknarens ansvar att se till att teckningen sker på sådant sätt att leverans kan ske till angiven depå.

Angående leverans av tecknade värdepapper

Felaktiga eller ofullständiga uppgifter i anmälningssedeln, registreringshandläggning vid Bolagsverket, sena inbetalningar från investerare, rutiner hos förvaltande bank eller depåinstitut eller andra för Eminova icke påverkbara faktorer, kan fördröja leverans av aktier till investerarens vp-konto eller depå. Eminova avsäger sig allt ansvar för förluster eller andra konsekvenser som kan drabba en investerare till följd av tidpunkten för leverans av aktier.

Offentliggörande av utfallet i emissionen

Offentliggörande av utfallet i emissionen kommer att ske genom ett pressmeddelande från Bolaget så snart detta är möjligt efter teckningstidens utgång.

Rätt till utdelning

De nya aktierna medför rätt till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som inträffar närmast efter det att de nya aktierna registrerats hos Bolagsverket.

Aktiebok

Bolagets aktiebok med uppgift om aktieägare hanteras av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm, Sverige.

Tillämplig lagstiftning

Aktierna ges ut under aktiebolagslagen (2005:551) och regleras av svensk rätt.

Aktieägares rättigheter avseende vinstutdelning, rösträtt, företrädesrätt vid nyteckning av aktie med mera styrs dels av Bolagets bolagsordning som finns tillgänglig på Bolagets hemsida och dels av aktiebolagslagen (2005:551).

Utökning av erbjudandet

I det fall företrädesemissionen blir övertecknad eller om det annars krävs för att fordringshavare ska kunna kvitta fordringar mot aktier i emissionen, kan styrelsen komma att fatta beslut om en riktad emission. Utökning av företrädesemissionen kan komma att ske med upp till 1 210 770 SEK på motsvarande villkor som företrädesemissionen, varvid ytterligare högst 67 265 aktier kan komma att emitteras. Styrelsen kommer att fatta beslut om en eventuell utökning av riktad emission när utfallet i företrädesemissionen är känt. Styrelsens beslut kommer i förekommande fall att ske med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma den 25 november 2019.

VERKSAMHETSBESKRIVNING

Introduktion

Classic Livings organisation har lång erfarenhet av fastighetsutveckling i Sverige, Europa och USA. Våra främsta lärdomar tar vi nu med oss in i nästa fas – att med hjälp av färdigutvecklade fastighetskoncept och i detalj genomarbetade processer optimera värdeskapandet genom hela förädlingskedjan.

Vision och mission

Classic Living ska utveckla attraktiva boenden på solkusten i södra Spanien, med fokus i Malaga, genom att erbjuda marknaden alternativa helhetslösningar för ett socialt och hållbart livsstilsboende.

Genom att nyttja den samlade kompetensen och erfarenheten i företaget, under "Classic Living", uppnås en helhet som ger förutsättningar för en flexibel och effektiv verksamhet.

Detta ger möjligheter till att erbjuda moderna och tidsenliga boendelösningar med service och upplevelse, som vi avser genomföra och skapa mervärden för kunden.

Övergripande mål

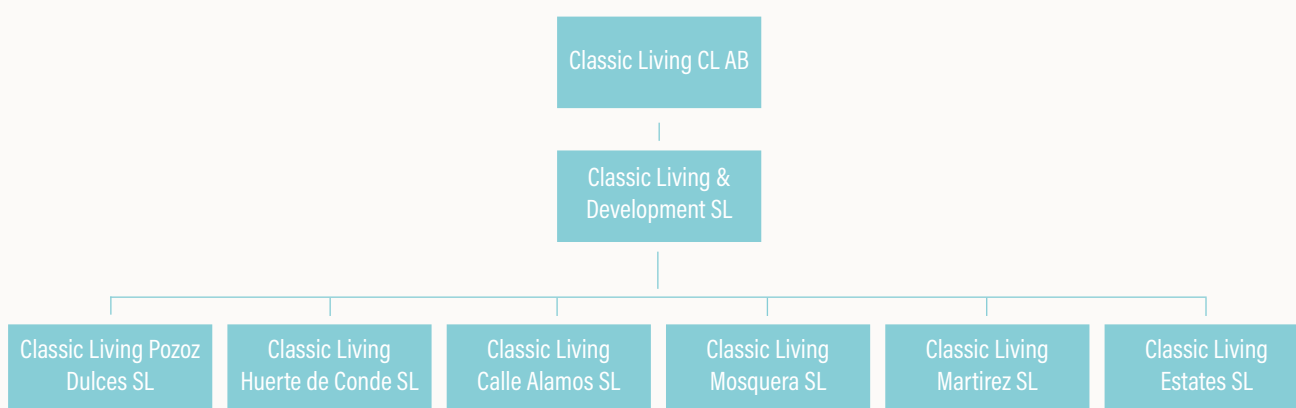
Vårt mål är att etablera Classic Living som ett fullservicebolag inom fastighetsutveckling och försäljning på den spanska solkusten, med fokus på tillväxtstaden Malaga.

Strategi och affärsmodell

Vår affärsmodell bygger på att tillföra hållbara och långsiktiga värden till kunder, partners, ägare och andra intressenter i allt vi gör. Vi gör det genom att ta ansvar för hela processen – från idé till färdig produkt – samt att vi adderar mjuka värden så som service och upplevelse.

Classic Living Group

Classic Living har en effektiv och slimmad organisation. Vi arbetar däremot nära en stor mängd partners såsom arkitekter, banker, mäklare, byggfirmor och konsulter i olika frågor. I organisationen finns 5 personer, förutom en aktiv styrelse. Nedan är en illustration av de bolag som ingår i Classic Living Group. Classic Living & Development är helägt av det svenska moderbolaget, som i sin tur äger de 5 projektbolaget till 100%, undantaget Huerte de Conde, där en joint venture partner äger 40%. Classic Living Estates är gruppens egna bolag för fastighetsmäklari.



Hur går vår utveckling av fastigheter till?

För att illustrera hur fastighetsutveckling sker inom Classic Living beskrivs nedan ett tänkt projekt, som skulle kunna vara något av de vi redan äger, eller något projekt vi i framtiden köper.

Förvärv

Vårt nätverk av kontakter är viktiga för att hålla koll på marknaden och veta vad som händer, stort som smått. En attraktiv fastighet kan vara till salu utan att den officiellt är på marknaden. I detta exempel hittar vi en fastighet vi bedömer som attraktiv och efter förhandlingar med säljaren förvärvas fastigheten för 1 miljon EUR. Handpenning betalas med 10% och via någon av våra bankkontakter arrangeras ett lån på 500 000 EUR, dvs Classic Living betalar 50% av förvärvskostnaden.

Projektering

Projektering innebär att vi tillsammans med en arkitekt, som är vår samarbetspartner, ritar upp hur lägenheterna ska se ut; storlek, planritning, fönster, ljus, kök, bad mm. Allt specificeras, även om kunderna senare kan göra vissa individuella val. När det är klart visualiseras det i bilder, planritningar, videos mm.

Försäljning

När projekteringen är klar påbörjas försäljningsarbetet. I Spanien samarbetar mäklare ofta, vilket även vi gör, för att på kortast möjliga tid säljer 50-60% av lägenheterna, vilket är ett vanligt krav för banken för erhållandet av byggnadskreditiv, dvs ett lån som helt går till byggnationen. Försäljningsvärdet av den fastighet vi beskriver uppgår till ca 3,2 miljoner EUR.

Tillstånd

Tillståndsprocessen i Malaga tar relativt lång tid, ofta upp till ett år, men kan vara beroende på fastigheten och var den är belägen. Med god förståelse för processen hos kommunen underlättas arbetet och det tiden för tillstånd kan förkortas.

Byggnation

Parallellt med projektering och försäljning genomförs en upphandling av byggnation från nån av de byggfirmor vi anlitar, kök och badrum upphandlas och olika material väljs för att det ska vara klart när tillståndet för byggnation ges från kommunen och byggnadskreditivet är godkänt från banken. I vårt exempel tar byggnationen ca 8-10 månader och kostar ca 1,2 miljoner EUR.

Avslutning

Efter slutförandet finns ett förfarande i Spanien för inkoppling av el, vatten och godkännande från myndigheter innan inflyttning kan ske och Classic får betalt från köparna av lägenheterna. Denna process kan ta 4-6 månader, men det finns förslag om att detta ska förkortas för att förenkla byggnation.

Projektets ekonomi

Går vi tillbaka till inledningen förvärvade vi den tänkta fastigheten för 1 miljon EUR, varav Classic erlade 50% eller 500 000 EUR, resterande del lånades från banken.

En starkt förenklad kalkyl över projektet skulle kunna se ut som nedan:

	EUR
Försäljningsvärde	3 200 000
Inköp fastighet	-1 000 000
Byggnation	-1 200 000
Övrigt	-100 000
EBIT	900 000

I posten "Övrigt" ingår till projektet direkt hänförliga kostnader såsom arkitekter, konsulter, advokater, tillstånd osv. Bolagets fasta kostnader ingår inte.

Bruttovinsten för projektet uppgår till 900 000 EUR, som ska jämföras med det insatta kapitalet 500 000 EUR, vilket ger en projektavkastning på 80%. Med en total projekttid på 2,5-3 så ger det ca 25-30% årlig avkastning. Avsikten är att driva flera projekt samtidigt, vilket ökar avkastningen. Med fler projekt tillkommer dock en större organisation och ökade kostnader, men lika fullt är avkastningen mycket god.

Våra pågående projekt

Classic Living har idag 5 fastigheter i sin portfölj, samtliga i mycket bra läge i centrala Malaga. Totalt är det 45 lägenheter och en lokal i projekten och den totala ytan ca 3 500 kvm. Total försäljningsvolym ca 165 MSEK med en EBIT om ca 35 MSEK. Projekten är benämnda utifrån gatan de är belägna och projektbolaget har även det samma namn.

Pozos Dulces

I mars 2017 förvärvade Classic Living sin första fastighet i två plan, där det tidigare bedrivits lagerverksamhet. Därefter har arbete med projektering och planering av försäljning av detta lägenhetskomplex med 11 lägenheter och ca 840 kvm skett. Lägenheterna har ett unikt läge i Malagas gamla delar och kommer att byggas om till moderna och attraktiva lägenheter med 1-2 sovrum. Fastighetens enastående läge erbjuder lugn och en avkopplande atmosfär med hela stadens puls runt hörnet. Projektet omfattar lägenheter i industriell stil med volym som kommer ha unik design, konstnärlig utformning och smarta integrerade tekniska lösningar "smart apartments".

Av projektets 11 lägenheter är 9 sålda innan byggstart. Projektet beräknas vara slutsålt innan det avslutas våren 2020.



Huerte del Conde

Fastigheten ligger nära det populära torget Plaza de La Merced, mycket centralt men även nära den nya, upprustade och populära hamnen och stranden. Efter denna gata har ett antal fastigheter renoverats upp mycket snyggt och området är på stark uppgång. Fastigheten precis intill är nyligen färdigställd och man ser tydligt potentialen.

Fastigheten är uppförd på tidigt 1900 tal. Fastigheten har en gemensam innergård och runt denna bygger vi moderna lägenheter av hög kvalitet. Fastigheten består av 493 kvm inklusive bottenplan. Tidigare har fastigheten haft lokaler i bottenplanet och lägenheter i två plan ovanför. Vi bygger om till sex lägenheter i storleken 60-100 kvm, varav två lyxiga vindsvåningar längst upp. Bygglicensen är klar och byggstart beräknas i januari 2020 och byggnationen beräknas vara klar sommaren 2020.



Alamos

Även projektet Alamos ligger i Malagas äldre delar, mycket väl beläget. Gatan den ligger efter ska enligt stadsplanen byggas om till en gågata, vilket ökar potentialen i projektet. Fastigheten erbjuder stora möjligheter till flexibilitet.

Fastigheten är uppförd 1721. Med en enastående gemensam innergård kommer vi att skapa moderna lägenheter med tuff design, med smakfulla detaljer som ger en lyxig känsla. Tidigare har fastigheten bestått av kontor och lägenheter, vilket gör det enkelt rent byggnadstekniskt att genomföra projektet.

Blandningen av innovativa tekniska lösningar och omsorgsfulla materialval kommer ge känslan av gedigen lyx utan överdådighet. Vi bygger 11 lägenheter, varav 4 redan är sålda. Byggstart beräknas våren 2020, byggtid ca 10-12 månader. Byggnationen kommer att även göras energioptimerad, då varma somrar och milda men svala vintrar ställer krav på flexibilitet avseende värme/kyla.



Mosquera

Vi bygger ett 861,40 m² stort lägenhetshus mitt i hjärtat av den historiska delen av Málaga centrum. Byggnaden består ursprungligen av två bostadshus; det ena från sent 1700-tal och det andra från 1800-talet. Byggnaden är belägen i en väldigt lugn del av centrum, med en avslappnad atmosfär, men samtidigt nära till allt som staden har att erbjuda.

Lägenheterna byggs i modern stil med inslag av originaldetaljer såsom träbjälkar och tegelväggar. De är ljusa med högt i tak och har en unik känsla av rymd, lyx och elegans. Samtliga lägenheter har alla naturligt ljus från balkonger mot gatan eller stora fönster mot klassiska andalusiska patios.

Materialen kommer från erkända märken i branschen och både arkitekt och byggbolag är berömda för sin höga kvalitet och sinne för detaljer. Lägenheterna får en mycket hög standard även i sin basversion. Av de 11 lägenheterna är 4 sålda. Byggnation förväntas komma igång under januari 2020, med en byggtid om ca 10-12 månader.



Martirez

Centralt i Málagas "Centro Historico" ligger denna fantastiska fastighet från tidigt 1900-tal i vilken historiens vingslag känns påtagliga. Läget är mycket centralt men även nära den nya, upprustade och populära hamnen och stranden. Kring gatan och det intilliggande torget har ett antal fastigheter renoverats upp mycket snyggt och området är på stark uppgång. Fastigheten består av 600 kvm. Avsikten är att utveckla fastigheten och bygga totalt 6 lägenheter. Här inväntar vi en ny lagfart innan vi slutför förvärvet och påbörjar projekteringen.

Nedan är en sammanställning av våra projekt, omsättning vinst och värdet av dessa. Uträknat som ett värde per aktie ger projekten ett substansvärde som överstiger 45 SEK/aktie.



Classic Living Group Projectinformation					
Project	Turnover	Investment CL	EBIT Classic	Value, total	Construction done
Pozos Dulces	3 207 500,00 €	980 000,00 €	950 000,00 €	1 930 000,00 €	Q2 2020
Huerto Del Conde	1 074 000,00 €	360 000,00 €	260 000,00 €	620 000,00 €	Q2 2020
Calle Alamos	4 085 000,00 €	742 000,00 €	985 985,00 €	1 727 985,00 €	Q1 2021
Mosquera	4 307 000,00 €	1 450 000,00 €	667 488,00 €	667 488,00 €	Q1 2021
Martires	2 700 000,00 €	177 500,00 €	442 729,00 €	620 229,00 €	Q3 2021
Total	15 373 500,00 €	3 709 500,00 €	3 306 202,00 €	5 565 702,00 €	

Värde per aktie
46,44

Försäljning – Classic Living Estates

Classic Living Estates är Classicgruppens egen fastighetsmäklarfirma i Malaga. Estates säljer såväl Classics egna projekt, som externa objekt och har en egen hemsida, www.classiclivingestates.com.

Estates största konkurrensfördel är att vi jobbar med våra egna fastigheter, vi äger processen och har insyn i och med moderbolaget i allt ifrån inköp, utveckling av projektet, framtagande av säljmaterial till tillträdet. Det gör att vi kan vara transparenta och informativa samt framför allt flexibla gentemot kunderna. Vår styrka är våra produkter som är moderna, snygga och av hög kvalitet. Utbudet av nyproducerade och nyrenoverade bostäder i Málagas innerstad är i dagsläget mycket litet.

Classic Living Estates består av ett team med bred erfarenhet av fastighetsbranschen och av försäljning, både internationellt och i Spanien. Vi kan ta emot internationella kunder då vi talar flera språk och har kunskap om olika nationaliteters specifika behov. Vi kan efter många år i Spanien också den lokala marknaden, utvecklingen och har nätverk för att skapa ett mervärde för kunden både inför och under köpet samt efter tillträdet. Vi känner till de marknadsföringskanaler som används i Spanien idag och har ett mycket stort nätverk av lokala och internationella mäklarfirmer.

Estates erbjuder även det egna konceptet Service Lifestyle för att tillsammans med utvalda strategiska partners tillhandahålla köparna de tjänster som efterfrågas under köpprocessen och efter tillträdet. Det rör sig om bank, advokat, skatterådgivning, uthyrning, hantverkare, försäkring, larm, städning och övrig fastighetsförvaltning samt upplevelser och events. Estates samlar dessa tjänster under ett tak och fungerar som kvalitetssäkring. Service Lifestyle innebär ett mervärde för våra kunder och syftet är att vi lockar till oss fler köpare, i och med att vi ökar vår totala attraktionskraft.

Konkurrenter

Classic Living fokuserade redan från början på att utveckla fastigheter av hög standard. Detta är fortfarande unikt i Spanien, där man bygger enligt gamla traditioner, vilket många betraktar som lite tråkigt och traditionellt och söker hellre modern stil med bevarandet av gamla detaljer, samt ny teknik och god standard. Även om utbudet av liknande lägenheter är begränsat ser vi det som naturligt att det kommer konkurrenter som gör liknade projekt. Classics fördel är då att vi har referensobjekt från några av Málagas bästa lägen.

Det finns en mängd fastighetsmäklare på Solkusten och i Malaga, även ett antal svenska med inriktning på försäljning till Skandinaver. Här har vi inte samma bredd, men med Classic Living Estates i kombination av egen byggnation har vi också något att konkurrera med som många andra saknar.

Det finns också en stor mängd spanska fastighetsutvecklare på Solkusten som vi konkurrerar med men här är vår fördel att vi har ett stort nätverk av kunder och investerare, svenskar har gott rykte om att vara pålitliga och hög kvalitet, vi talar flera olika språk och har internationell erfarenhet.

I övrigt så har vårt team lång erfarenhet i branschen och ett mycket stort kontaktnät. Vi talar svenska, engelska och spanska och har lätt att kommunicera såväl med lokala som internationella mäklare och direktkunder. Som förmedlare av andra fastigheter gör vi det i konkurrens med andra mäklare och för att vi ska bli starkare gentemot dessa måste vi öka trafiken till vår egen hemsida. Vi ska alltid ha snygga annonser med bra foto och professionella beskrivningar.

I början av 2020 öppnar vi ett nytt kontor i gatuplan med god exponering som kommer attrahera både kunder och säljare.



MARKNADSÖVERSIKT

Classic Livings verksamhet är fokuserad till Malaga på den spanska Solkusten, som bedöms ha en mycket god utveckling kommande år, samtidigt som risken för Bolaget som fastighetsutvecklare är relativt låg.

Malaga

Málaga, är en stad som har allt man kan önska sig – ett behagligt klimat hela året, strand, shopping, kultur, spännande och varierande gastronomi i olika prisklasser – från prisvärda tapas till Michelinstjärna, bra kommunikationer, universitet, innovation, framtidsambitioner, ett positivt företagsklimat och en kvalitativ turism. En "lagom" stor stad med ett utbud som passar de flesta, oavsett det handlar om ett besök på några dagar till att bosätta sig här permanent. Málagaborna är kända för att vara, gästvänliga och öppna, de säger sig själva vara vana vid folk utifrån sedan fenicierna kom hit och grundade staden ca 800 f.Kr. Idag är det en minst sagt kosmopolitisk stad som känns modern och europeisk utan att ha förlorat sin andalusiska själ och speciella atmosfär som bara den som själv strosat längs gatorna, kan förstå. Den måste upplevas. Det är en uppsluppen stämning som utstrålar livskvalitet och glädje, en längtan av att umgås och mötas, att dela med sig och utvecklas.

Turismen

Efter sol och strand ligger stadsturismen på tredje plats över vad dagens resenärer söker sig till. Och Málaga samlas alla dessa tre parametrar. Málaga som turistdestination är dock ett relativt nytt fenomen. År 2000 besökte ca 500.000 turister Málaga stad. År 2018 låg samma siffra på nästan 5,5 miljoner med en total volym på 20 miljoner övernattningar. För bara 20 år sedan föredrog både spanjorer och utländska turister att åka till någon av de övriga kommunerna längs Costa del Sol. Men sakta men säkert började Málaga att förändras och tack var satsningar på att rusta upp gamla stan, skapa hela kvarter med bilfria zoner, ökat utbud av butiker och lokaler samt inte minst ett ökat kulturellt utbud framför allt i form av museer som till exempel Picasso, Thyssen, CAC, Pompidou, Museo Ruso och Museo de Málaga. Idag finns, det totalt 37 museer i Málaga stad.

Málaga har på bara två decennier gått från att passera obemärkt förbi till att vara till en av Europas populäraste turistdestinationer och ökningen fortsätter. Knappt två tredjedelar av besökarna är utländska och resterande är spanjorer.

Framtiden i Malaga

Det har hänt mycket i Málaga de senaste 20 åren; förvandlingen av gamla stan, snabbtåget som tar endast 2,5 timme till Madrid, ombyggnationen av hamnen och invigningen av Muelle Uno, den nya strandpromenaden väster om hamnen, tunnelbanan och inte minst nya projekt som Picasso Towers som lyfter västra delen av staden till helt nya nivåer och som förvandlar hela Málagas skyline. Det talas om att delen av stan kommer att bli ett nytt "downtown". Picasso Towers är inte bara ett nytt byggprojekt utan sätter Málaga på kartan och sticker ut på ett sätt som vi tidigare inte sett motsvarighet till i Andalusien.



Det finns projekt i storleksordningen 6 miljarder euro som planeras. Bland annat en 2,5 km lång tunnel som ska föra ned trafiken under jord för att göra staden grönare, byggnation av två bussterminaler nära tågstationen, ombyggnation av bebyggelse kring floden Guadalmedina till bland annat flera olika parker med vattenaktiviteter. Ytterligare planerade projekt är ytterligare en ringled runt staden, ett stort musikauditorium, byggnation av ett sjukhus, utbyggnad av tunnelbanan samt det största projektet av dem alla som handlar om att förbinda hela Costa del Sol med Málaga i form av ett förlängt kusttåg.

Företagsklimatet

Málaga har i takt med att staden ökat i popularitet också blivit en alltmer attraktiv stad att etablera företag och förlägga sitt huvudkontor. Det råder ett positivt företagsklimat och inte minst är det en stad dit det är lätt att locka folk. Det går inte att tala företagsklimat i Málaga utan att tala om PTA, El Parque Tecnológico de Andalucía. Denna företagspark – Andalusiens eget Silicon Valley samlar nästan 650 företag och 18,000 anställda, av vilka drygt 1.500 ägnar sig åt innovation och utveckling. Här finns stora företag som Oracle, TDK, Adif, Accra West, Ericsson, Vodafone och Huawei, men även en mängd mindre bolag.

Malaga satsar även på sitt universitet, som växer och attraherar studenter inte bara från Spanien utan även resten av Europa. Detta är ytterligare en viktig del i utvecklingen av Malaga som företagsstad.

Fastighetsbranschen

Málaga är idag den fjärde provinsen med flest bostadsaffärer efter Madrid, Barcelona och Alicante. Att investera i en storstad med ekonomisk tillväxt och ett mer varierat utbud, upplever de flesta som tryggare än mer säsongsbetonade platser på Costa del Sol.

Populariteten och inflyttningen av människor och företag gör att efterfrågan på bostäder stiger, mer kapital kommer in i regionen och priserna på fastigheter ökar. Classic Living avser vara en del av denna tillväxt och utveckla kvalitativa fastigheter för att möta den ökade efterfrågan.

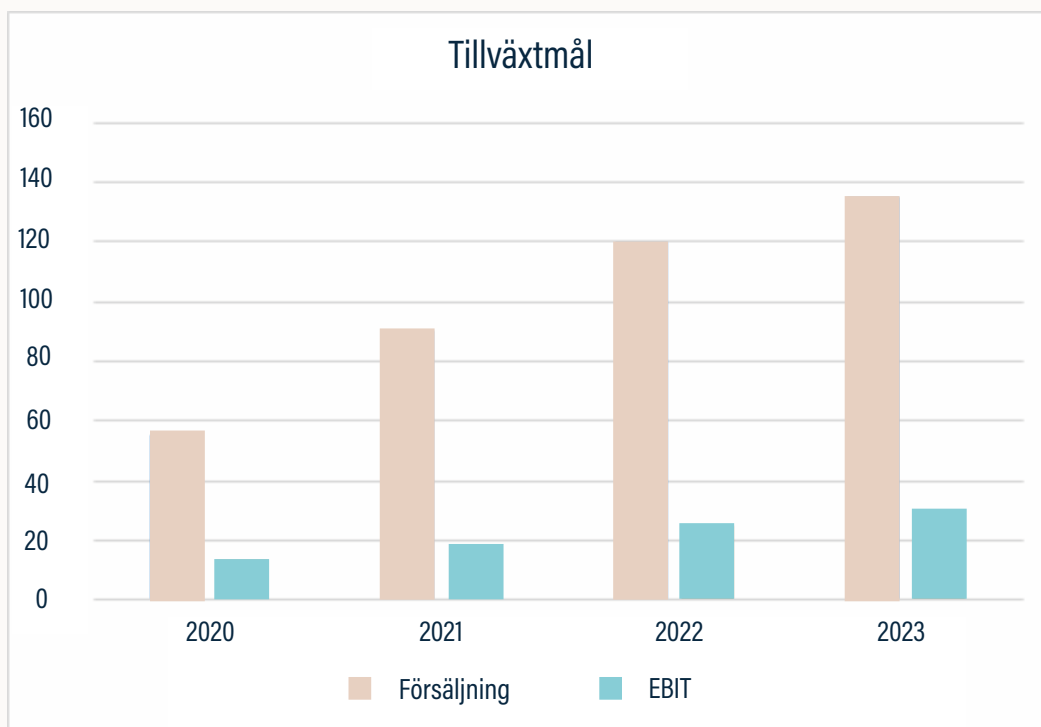


FRAMTIDSUTSIKTER

Classic Livings egna projekt sticker ut och vågar vara annorlunda. Förutom att använda hållbara och exklusiva material, satsar vi även på att ligga i framkant när det gäller cirkulär ekonomi, till exempel minimera avfall och öka materialåtervinningen. Vi tar tillvara på och utvecklar gamla befintliga byggnader istället för att bygga nytt. Miljön är en våra viktigaste frågor – inte bara för att värna om miljön, utan också för att det är detta konsumenterna kommer att kräva av oss. I linje med detta fortsätter vi satsa på hög kvalitet och hållbara.

Classic Living avser växa under lönsamhet och förbereder bolaget för en notering i Stockholm under fjärde kvartalet 2020. I och med att ett projekt tar 2-3 år från förvärv av en fastighet tills den är färdig och betald, är det av vikt att kontinuerligt utvärdera och förvärva nya projekt för att säkra kassaflöden och vinster. Classic Livings ambition är att under 2020 skala upp verksamheten för att öka försäljningsvolymen i ägda projekt med 50-90 MSEK, med bibehållna vinstmarginaler om ca 20-25%.

Under kommande år ska Classic Living fortsätta växa. Nedan är de tillväxtnål Classic arbetar efter för att tredubbla volymerna under kommande fyra åren.



UTVALD FINANSIELL INFORMATION

Classic Living Group

Moderbolaget Classic Living CL AB upprättar ej koncernredovisning, men nedanstående är ett sammandrag över Classic Living Group, vilket innefattar det svenska moderbolaget samt de spanska dotterbolagen. Siffrorna är ej granskade av Bolagets revisor.

RESULTATRÄKNINGAR

Belopp i KSEK

	Jan-sept 2019	Jan- dec 2018
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	2 961	2 710
Rörelsens kostnader		
Övriga kostnader	-3 849	-3 968
Rörelseresultat	-888	-1 258
Finansnetto	-1 020	-624
Resultat efter finansnetto	-1 908	-1 882
Resultat före skatt	-1 908	-1 882
Skatt	0	0
Periodens resultat efter skatt	-1 908	-1 882

BALANSRÄKNINGAR

Belopp i ksek

	2019-09-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Fastigheter	103 702	99 117
Aktier och andelar	1 529	1 529
Summa anläggningstillgångar	105 231	100 646
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	3 725	1 815
Övriga fordringar	1 972	1 930
Summa omsättningstillgångar	5 697	3 745
Kassa och bank	2 848	864
SUMMA TILLGÅNGAR	113 776	105 254

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital		
Aktiekapital	1 514	1 482
Överkursfond	37 734	37 734
Balanserat resultat	-4 186	-2 580
Periodens resultat	-1 994	-1 609
Summa eget kapital	33 068	35 027
Långfristiga skulder		
Långfristiga lån	47 735	44 659
Övriga	15 405	15 405
Summa långfristiga skulder	63 140	60 064
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	3 164	3 120
Övriga	14 405	7 044
Summa kortfristiga skulder	17 569	10 164
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	113 776	105 254

Classic Living CL AB

Nedanstående information avser moderbolaget Classic Living CL AB Siffrorna är ej granskade av Bolagets revisor. Siffrorna avseende 2018 är reviderade av Bolagets revisor, siffrorna för jan-sept 2019 respektive jan-sept 2018 har är ej granskade av Bolagets revisor.

RESULTATRÄKNINGAR MODERBOLAGET

Belopp i ksek

	Jan-sept 2019	Jan-sept 2018	2018
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	0	0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-81	-149	-200
Rörelseresultat	-81,0	-149,0	-200
Finansnetto	-461	59	195
Resultat efter finansnetto	-542	-90	-5
Resultat före skatt	-542	-90	-5
Skatt	0	0	0
Periodens resultat efter skatt	-542	-90	-5

BALANSRÄKNINGAR MODERBOLAGET

Belopp i ksek

	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 529	1 529	1 529
Fordringar hos koncernföretag	44 409	29 065	42 122
Summa anläggningstillgångar	45 938	30 594	43 651
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar	452	2 335	640,0
Kassa och bank	35	191	166
Summa omsättningstillgångar	487	2 526	806
SUMMA TILLGÅNGAR	46 425	33 120	44 457

	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	1 288	1 288	1 288
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-322	-318	-318
Överkursfond	28 091	28 091	28 091
Periodens resultat	-542	-90	-5
Summa eget kapital	28 515	28 971	29 056
Långfristiga skulder	16 963	4 149	14 684
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	9	0	5
Övriga kortfristiga skulder	938	0	712
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	46 425	33 120	44 457

Kommentarer till finansiell utveckling och övrig finansiell information

Classic Living CL AB grundades 2016 och det första projektet Pozos Dulces som förvärvades i början av 2017, beviljades bygglicens våren 2019. Av den anledningen är den finansiella informationen begränsad sett till intäkter, medan kostnader är tagna i större utsträckning.

Omsättning

Nettoomsättningen för perioden januari till september består av aktiverade kostnader utefter våra projekt utvecklas, i denna redovisning till största del Pozos Dulces som är under byggnation och förväntas avslutas Q1 2020.

Kostnader

Rörelsens kostnader tas i större utsträckning än intäkterna avräknas, i enlighet med spanska redovisningsprinciper, vilket innebär att resultatet 2019 kommer att belastas av mer kostnader och mindre intäkter än vad som avspeglas i den utveckling i byggnationen av Pozos Dulces som nu pågår.

Verksamheten bedrivs med relativt små kostnader och konsulter används i så stor utsträckning som möjligt avseende arkitekter, redovisning och advokater.

Moderbolaget

Moderbolaget bedriver samordnande verksamhet för gruppen och har kostnader förknippade med Euroclear, övergripande administration, styrelsearbete och kostnader förknippade med vägen mot notering samt kostnader för upplåning, vilket i vissa fall kan vara motiverat att genomföra i moderbolaget.

Finansiella resurser och finansiell struktur

Enligt styrelsens bedömning är Classics kortsiktiga (<12 mån) betalningsförmåga tillräcklig för att klara Bolagets åtaganden. Dock har styrelsen bedömt att Bolaget om Bolaget tillföras kapital kommer uppsatta mål för Bolagets fortsatta utveckling och expansion kunna infrias snabbare.

Rörelsekapital

Med den Emission som nu genomförs för kommer Classic ha nödvändigt rörelsekapital för att utvecklas på det sätt som beskrivs i detta memorandum.

Restriktioner för kapitalanvändningen

Bolaget har inte några förpliktelser eller åtaganden som innebär några begränsningar i användandet av kapitalet.

Anläggningstillgångar

Classic Living Groups anläggningstillgångar uppgick per 30 september 2019 till 105 MSEK.



AKTIER, AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Classic Living CL AB uppgick per den 30 september 2019 till 1 288 490 kr fördelat på 1 288 490 stycken aktier med en röst vardera. Aktiekapitalet skall enligt bolagsordningen utgöra lägst 500 000 och högst 2 000 000 kr, fördelat på lägst 500 000 och högst 2 000 000 aktier. Aktiernas kvotvärde är 1 kr per aktie. Aktien är för närvarande inte noterad på någon marknadsplats. Aktierna har ISIN-kod SE0011452416. Aktieboken med uppgift om aktieägare hanteras av EuroClear Sweden AB med adress: EuroClear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm.

Ägarförhållanden

De tio största aktieägarna per 2019-09-30 är listade i tabellen nedan. Bolaget har ca 35 aktieägare.

Aktieägare	Antal aktier	Innehav %
Future Network Sweden AB	136 781	10,6
Håkan Adelwald med bolag	110 951	8,6
UBS Switzerland	110 000	8,5
Richard Jakberg med bolag	103 951	8,1
Dividend Sweden	88 000	6,8
Patric Sjölund med bolag	83 500	6,5
Bo Lindén med bolag	81 800	6,3
SEB Luxembourg	73 800	5,7
Qyantify AB	42 000	3,3
Swedbank Estonia	42 000	3,3
Övriga	415 707	67,7
Totalt	1 288 490	100%

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR

Classics styrelse består av fyra personer, inklusive ordföranden. Styrelsen har ingen styrelsesuppleant. Styrelseledamöterna väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Företagsledningen består av VD för moderbolaget i Stockholm samt 2 anställda i Malaga, Spanien.

Samtliga personer i styrelse och ledningsgrupp nås på bolagets adress: Classic Living CL AB, Kungsgatan 29, 9 tr, 111 56 Stockholm.



STYRELSE

Håkan Adelwald, styrelseordförande

Håkan Adelwald har många års erfarenhet i företagsledande ställning inom teknisk konsult-, fastighet- och entreprenadverksamhet. Han har internationell erfarenhet från arbete i Asien, Nordamerika, Baltikum och Europa. Under sin tid har han grundat och utvecklat teknisk konsultverksamhet med inriktning mot bygg, industri och infrastruktur. Han har även grundat fastighetsbolag och har därifrån gedigen erfarenhet av fastigheter, fastighetsförvärv, fastighetsekonomi samt förvaltning.

Utbildning: Ingenjör
Huvudsaklig sysselsättning: VD COFACTOR Management Group AB

Andra väsentliga uppdrag: Ägare av Adelwald Invest AB

Aktieinnehav i Classic Living: 110 951 aktier genom bolag och privat.

Bo Lindén

Entreprenör med lång erfarenhet av ledande befattningar i företag inom den finansiella sektorn samt ett antal styrelseuppdrag. Tidigare befattningar inom bl a Alfred Berg FK, Stockholm FK och Stockholm Corporate Finance.

Utbildning: Civilekonom Handelshögskolan Göteborg
Huvudsaklig sysselsättning: VD Dividend Sweden AB

Andra väsentliga uppdrag: styrelseledamot Dividend Sweden AB, styrelseledamot Capensor Capital AB

Aktieinnehav i Classic Living 81 800 aktier genom bolag och privat.

Richard Jakberg

Richard Jakberg är i grunden entreprenör. Efter avslutade studier grundade han 1983 en verksamhet som specialiserat sig på export av exklusiva svenska trähus till stora delar av Europa och USA. Efterhand kom verksamheten att mer rikta in sig mot fastighetsförädling i vidare mening både i Sverige och flertal länder i Europa.

Utbildning: Handelshögskolan Göteborg, Miami University, USA
Huvudsaklig sysselsättning: Rådgivare Länsförsäkringar
Kommersiella fastighetsförmedling, Kvartilen Fastigheter AB, fastighetsutveckling med fokus på trygghetsboenden

Andra väsentliga uppdrag: Cofactor management Group, ledamot

Aktieinnehav i Classic Living 103 951 aktier genom bolag.

Lennart Rutholm

Lång erfarenhet från internationell bankverksamhet, private banking och investeringar.

Utbildning: Universitetet i Sundsvall, Handelshögskolan Göteborg
Huvudsaklig sysselsättning: Vice-président VP Bank Luxembourg

Andra väsentliga uppdrag: Manager Decartes Management SARL/ Decartes Fund SCA.

Aktieinnehav i Classic Living: inget innehav

LEDNING

Patric Sjölund, VD

25 års erfarenhet från finansmarknaden, bl a som valutahandlare, kapitalförvaltare och olika positioner inom aktiehandel. De senaste 10 åren aktiv som investerare och affärsutvecklare i mindre bolag, noterade och icke noterade.

Utbildning: Civilekonom Umeå Universitet

Andra väsentliga uppdrag: CFO Dividend Sweden, styrelseledamot Capensor Capital AB, Hubory AB

Aktieinnehav i Classic Living: 71 951 aktier genom bolag och privat.

Carin Osvaldsson, marknadschef

Carin Osvaldsson bor i Spanien sedan 2003 och har en bakgrund som journalist och fastighetsmäklare. Bland annat arbetade hon för den svenska lokala tidningen i Spanien, Sydkusten, i 7 år. Hon har jobbat som fastighetsmäklare sedan 2012, med erfarenhet från två av de största skandinaviska fastighetsbyråerna på kusten. Carin känner till marknaden och de olika områdena på Costa del Sol mycket bra. Hon har bott 8 år i Málaga och anser att staden är en av de bästa platserna att bo och investera, tack vare människorna, klimatet och kulturen. Hon talar svenska, engelska och spanska.

Aktieinnehav i Classic Living AB: Inget innehav

Daniel Olsson, projektchef

Daniel Olsson är utbildad i Ekonomi och Finans på Bentley University i USA och MSc International Financial Markets i ICMA Center Henley Business School i England. Daniel Olsson har bott större delen av sitt liv i Malaga och har 20 års erfarenhet av fastighetsbranschen i Spanien. Han har bland annat verkat som rådgivare i större byggprojekt och har en gedigen kunskap om hela processen i fastighetsutveckling. Daniel talar flytande svenska, engelska, spanska och portugisiska.

Aktieinnehav i Classic Living AB: Inget innehav

Revisor

Vid årsstämman 2019 valdes den auktoriserade revisorn Johan Kaijser, Allians Redovisning & Revision till Bolagets revisor för tiden intill slutet av den årsstämma som hålls under 2020. Johan Kaijser har varit Bolagets revisor sedan bildandet 2016.

LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

Allmän information om Bolaget och Koncernen

Moderbolaget Classic Living CL AB, med organisationsnummer 559091-1052 bedriver verksamhet som främst består i att äga och förvalta aktier i dotterbolagen samt att svara för samordnande funktioner i företagsgruppen. Classic Living är ett svenskt publikt aktiebolag bildat den 14 december 2016.

Classic Living Group består av moderbolaget Classic Living CL AB med det helägda spanska dotterbolaget Classic Living & Development SL, som i sin tur äger projektbolagen Classic Living Pozos Dulces, Classic Living Plaza de Merced, Classic Living Calle Alamos, Classic Living Mosquera och Classic Living Martirez samt fastighetsmäklar företaget Classic Living Estates SL.

Twister och rättsliga processer

Classic är inte och har inte varit part i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden, inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana, som Bolaget är medvetet om kan uppkomma, under de senaste tolv månaderna, som nyligen haft eller skulle kunna få betydande inverkan på Bolagets verksamhet och finansiella ställning eller resultat. Bolaget känner inte heller till något, som skulle kunna föranleda några skadeståndsanspråk eller kunna föranleda framtida rättsliga processer.

Försäkringar

Styrelsen anser att Bolaget har ett adekvat försäkringsskydd utifrån de för Bolaget kända risker som verksamheten vanligtvis är förenad med.

Teckningsåtaganden

Totalt har teckningsåtaganden om 1 560 000 SEK lämnats för tecknande i Emissionen, se nedan.

Namn	Belopp
Dividend Sweden	800 000
Patric Sjölund	760 000
Totalt	1 560 000

Intressen och intressekonflikter

Eminova Fondkommission har anlåtats för emissionsadministration i samband med erbjudandet. Det bedöms inte föreligga några intressekonflikter mellan parterna som i enlighet med det ovanstående har ekonomiska eller andra intressen i Erbjudandet.

Skattemässiga konsekvenser

Observera att transaktioner i Bolagets värdepapper kan komma att medföra skattemässiga konsekvenser för innehavaren. Innehavare av värdepapper i Bolaget rekommenderas att inhämta råd från skatterådgivare avseende skattekonsekvenser som kan uppkomma i varje enskilt fall.

RISKFAKTORER

En investering i Classic Living CL AB utgör en möjlighet att ta del av en framtida värdeutveckling. Allt företagande och ägande av aktier är dock förenat med ett visst mått av risktagande och en investering ska ses i detta perspektiv. Bolaget utsätts för ett antal risker och osäkerhetsfaktorer avseende verksamheten, vilka kan ha en negativ inverkan på framtida intjäningsmöjligheter. Vid en bedömning av en investering i Bolaget är det av vikt att beakta ett antal riskfaktorer. I detta memorandum beskrivs, utan inbördes rangordning, och utan anspråk på att vara heltäckande, några av de riskfaktorer och viktiga förhållanden som bedöms ha betydelse för Bolagets framtida utveckling. Riskerna som beskrivs är inte de enda risker som Bolaget och dess aktieägare står inför utan en samlad utvärdering måste även innefatta övrig information i memorandumet samt en allmän omvärldsbedömning.

Intjäningsförmåga

Det kan inte uteslutas, trots bolagets position och kunderbjudande att det tar längre tid än beräknat att nå positivt resultat och kassaflöde.

Fördröjd bygglovsprocess

Classic Living är beroende av myndigheters agerande och den tid det tar för utfärdanden av bygglicenser och andra typer av tillstånd. Fördröjningar i denna process står utom Bolagets kontroll och kan innebära förseningar i de olika projektens utveckling.

Osäkerhet i marknadsbedömningar

I detta Memorandum beskrivs olika produkter/tjänster och marknader översiktligt. Dessa beskrivningar och antaganden syftar till att underlätta bedömningen av bolaget och dess framtidsutsikter. Beskrivningarna är upprättade utifrån såväl externa källor som Bolagets egna bedömningar. Det är dock oundvikligt att bedömningar av detta slag är förknippade med osäkerhet avseende faktorer som Classic inte kan råda över.

Investeringskostnader

Bolaget avser att fortsätta investera i nya fastigheter som ska utvecklas. Priserna på dessa fastigheter varierar starkt utifrån områden och tillgång och efterfrågan. Risk kan finnas att kommande fastighetsförvärv inte kommer att kunna genomföras på samma villkor som Bolaget gjorde med redan förvärvade fastigheter.

Nyckelpersoner

Classic Living har ett antal nyckelpersoner har hög kompetens och lång erfarenhet inom bolagets verksamhetsområde och är således väsentliga för bolagets verksamhet. Bolagets framtida utveckling beror i hög grad på förmågan att attrahera och behålla kompetent personal.

Konkurrenter

Classic Living har ett antal konkurrenter som arbetar i Malaga med fastighetsutveckling. Olika företag har olika inriktning, fokus och profil, bl a utifrån storlek och finansiella resurser. Även om marknaden är stor kan det inte uteslutas att andra företag konkurrerar med Classic Living på ett sätt som medför minskad lönsamhet för Bolaget.

Myndighetsbeslut

Classic Living har genom sin organisation god kännedom om olika myndigheters arbeten och kontakter med företrädare för dessa myndigheter. Om myndighetsbeslut fattas som leder till sämre villkor för fastighetsutvecklare som Classic kan det komma att fördröja projekteringstiden och därmed öka kostnaderna för projekten.

Konjunkturberoende

Liksom för många andra företag kan en försämrad konjunktur påverka Classic Living negativt. En svagare konjunktur kan leda till att kunder omvärderar sina investeringsbeslut. En försvagad konjunktur skulle därför kunna leda till att försäljningar försenas eller inte blir av.

Finansiella risker såsom likviditets-, kredit-, valuta- och ränterisk

Olika typer av förseningar i Bolagets projekt kan riskera att medföra bristande likviditet, då full betalning för projekten sker efter slutförande och godkännande.

Bolagets huvudverksamhet bedrivs i Spanien. Såväl intäkter som kostnader är i euro, men en valutarisk finns i såväl resultat- som balansräkningen vid omräkning till SEK.

Risk i aktien

Classic Living har en uttalad målsättning att Bolagets aktier ska noteras på lämplig marknadsplats i Stockholm under fjärde kvartalet 2020. Det finns dock ingen garanti för detta, då externa faktorer kan medföra att detta skjuts på framtiden. Vid en notering finns risken att likviditet och kursvariationer i aktier är sådana att värdet på aktien kan variera mer än vad Bolagets underliggande verksamhet motiverar.

BOLAGSORDNING

§ 1. Firma

Bolagets firma är Classic Living CL AB. Bolaget är publikt (publ).

§ 2. Säte

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm kommun.

§ 3. Verksamhet

Bolagets verksamhet består av att, direkt eller indirekt genom dotterbolag, förvärva, äga, bygga, driva och underhålla, förvalta, hyra ut, vidareutveckla och försälja fastigheter i Europa och bedriva fastighetskonsultation samt därmed förenlig verksamhet.

§ 4. Aktiekapital

Aktiekapitalet skall vara lägst 500 000 kronor och högst 2 000 000 kronor.

§ 5. Antal aktier

Antalet aktier skall vara lägst 500 000 stycken och högst 2 000 000 stycken.

§ 6. Styrelse

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 10 ordinarie ledamöter med högst 3 suppleanter.

§ 7. Revisorer

För granskning av aktiebolagets årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses 1 revisor.

§ 8. Kallelse

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och på bolagets webbplats. Att kallelse skett skall annonseras i Svenska Dagbladet.

Aktieägare som vill delta i förhandlingarna vid bolagsstämma, skall dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före

stämman, dels göra anmälan till bolaget 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.

§ 9. Ärenden på årsstämman

På årsstämman skall följande ärenden behandlas.

Val av ordförande.

Upprättande och godkännande av röstlängd.

Val av en eller två justeringsmän.

Prövande av om stämman blivit behörigen sammankallad.

Godkännande av dagordning.

Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Beslut om följande.

Fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.

Dispositioner beträffande aktiebolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen. Ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören.

Fastställande av arvoden till styrelsen och revisorerna.

Val till styrelsen och av revisor.

Annat ärende, som skall tas upp på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

§ 10. Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår skall vara 1 januari - 31 december.

§11 Avstämningsförbehåll

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

DEFINITIONER

De begrepp som definieras nedan används i memorandumet

"Aktie"	Aktie i Classic Living med de rättigheter som följer av Classics bolagsordning.
"Bolaget" eller "Classic"	beroende på sammanhanget, Classic Living CL AB (559091-1052), med säte i Stockholms län, Stockholm eller den koncern vari Classic Living CL AB är moderbolag.
"BTA"	Betald tecknad Aktie i Classic Living.
"Emissionen"	Den emission som avses med Erbjudandet.
"Erbjudandet"	Erbjudandet att teckna nya aktier enligt villkoren i memorandumet.
"Euroclear"	Euroclear Sweden AB
"FDA"	Avser det amerikanska myndighetsorganet Food and Drug Administration, som godkänner medicintekniska produkter för marknadsföring och försäljning i USA.
"Koncernen"	Classic Living CL AB och dess dotterbolag.
"Prospektdirektivet"	Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG
"SEK"	Svenska kronor
"Teckningsrätt"	Teckningsrätt för nyemitterad Aktie i Classic.

MER ÄN ETT HEM

På Classic Living Estates erbjuder vi dig mer än ett nytt hus och mer än ett hem. När du köper ett nytt hem från oss, erbjuder vi dig möjligheten att ta del av ett paket med förmåner och service så du kan leva ett bekvämt och avslappnat liv.

Classic Living CL AB
Kungsgatan 29
111 56 Stockholm

Classic Living & Development SL
Calle Alamos 38
Centro Historico
190 12 Malaga

info@classiclivingcl.com
www.classiclivingcl.com
www.classiclivingestates.com

Revisor
Allians Revision & Redovisning
Box 6070
175 06 Järfälla

Emissionsinstitut
Eminova Fondkommission AB
Biblioteksgatan 3, 3 tr
111 46 Stockholm
info@eminova.se