



# RAYBASED



## Inbjudan till teckning av aktier i Raybased AB (publ)



### Informationsbroschyr avseende företrädesemission 8 - 22 februari 2019

#### VIKTIG INFORMATION

Informationen i denna broschyr utgör endast en förenklad beskrivning av erbjudandet att teckna aktier i Raybased AB (556776-3213). Broschyren innehåller inte fullständigt underlag för ett investeringsbeslut, och utgör inte ett prospekt i enlighet med prospektdirektivet (2003/71/EG). För fullständig information och villkor hänvisas till det memorandum som upprättats av styrelsen för Bolaget. Detta memorandum kommer inför teckningstiden att finnas tillgängligt för nedladdning på [www.raybased.com](http://www.raybased.com).

Erbjudandet riktar sig inte till personer vars deltagande förutsätter ytterligare informations-, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Broschyren, memorandumet, anmälningssedlarna eller andra till erbjudandet hänförliga handlingar får inte distribueras i något land där distributionen eller erbjudandet kräver åtgärd enligt ovan eller strider mot reglerna i sådant land. Varje investeringsbeslut skall grunda sig på en bedömning av innehållet i memorandumet i dess helhet. I den mån informationen i denna broschyr avviker från informationen i memorandumet gäller vad som anges i memorandumet. Vare sig Raybased AB (publ) eller Hagberg & Aneborn Fondkommission AB, som är Bolagets emissionsinstitut i föreliggande emission, lämnar några garantier, uttryckliga eller underförstådda, gällande informationen i denna broschyr.



## VD har ordet

Raybased gör fastigheter SMARTA, enkelt och kostnadseffektivt. Istället för att dra kilometervis med kabel och göra dyra genomföringar så arbetar Raybased trådlöst.

Med Raybaseds lösning uppfylls fyra viktiga behov:

- Ett bättre inomhusklimat som ökar hyresgästens trivsel och produktivitet
- Minskad energiförbrukning
- Minskade CO2 utsläpp
- Minskade kostnader för fastighetsskötsel och underhåll

Minskade kostnader och nöjda hyresgäster leder till ökad lönsamhet genom att det så kallade driftsnettot för fastigheten ökar. Om driftsnettot ökar med en krona så ökar fastighetsvärdet med ca 20 - 25 kronor. Raybased skapar värde för både fastighetsägaren och hyresgästen samtidigt som utsläppen av CO2 minskar.

**Raybased åstadkommer dessa förbättringar genom att göra byggnader SMARTA, - enkelt och kostnadseffektivt.**

**Med Raybaseds system kan all fastighetsutrustning, såsom belysning, ventilation, värme och kyla styras TRÅDLÖST.**

Tiderna förändras! Digitalisering börjar slå igenom även i fastighetssektorn som normalt är relativt traditionell. Varför sker förändringen? Helt enkelt för att det är lönsamt. Nyttan och lönsamheten kommer att öka på flera vis när man uppgraderar en vanlig fastighet till en SMART.

En SMART fastighet skiljer sig på ett par viktiga punkter jämfört med en vanlig fastighet.

- Du kan enkelt få information om temperatur, förbrukning av el, värme, kyla, vatten etc.
- Du ser hur de olika systemen i fastigheten opererar.
- Du vet var i fastigheten människorna befinner sig. När ingen eller ett fåtal personer använder lokalerna så försätts de automatiskt i "standby mode" alternativt i "night-mode".
- Och det viktigaste av allt, genom att automatiskt samstyra fastighetens olika delsystem, som t.ex. värme, kyla och ventilation får hyresgästen "rätt" inomhusklimat på ett så energieffektivt och klimatsmart sätt som möjligt. Fastigheten anpassar sig hela tiden utefter hur mycket människor som finns i lokalen, så att belysning, ventilation, värme och kyla endast används vid behov.

**Fungerar en fastighet på detta vis så är den SMART.**

### Varför investera i Raybased?

Sedan november 2018, har Bolaget en ny ledning med ett tydligt fokus på försäljning. Bolaget har under senaste kvartalet tagit viktiga ordrar från bland annat Lantmännen Fastigheter, ICA Fastigheter och National Homes i Toronto.

Fastighetsstyrning har historiskt sett varit krångligt och dyrt att implementera. Krångligt för att systemen har varit svårprogrammerade och oflexibla, samt dyrt för att man har varit tvungen att dra kablar mellan varje mätare, element, ventil etc för att kunna styra fastigheten på ett effektivt sätt. Raybased minimerar detta genom att systemet är trådlöst och extremt flexibelt. Raybased förenklar hela processen från projektering till installation samt vidare till drift och framtida förändringar i fastigheten.



**Jonas Almquist**  
VD, Raybased AB (publ)



## Skalbar affärsmodell

Under flera år har Raybased utvecklat och förädlad den unika trådlösa hårdvaran, dvs sensorer, smart controllers och kommunikationsinfrastruktur tillsammans med den mjukvara som styr hårdvaran. Tillverkningen av hårdvaran kan mycket snabbt skalas upp utan några dyra investeringar. Tvärtom så sjunker kostnaden per enhet med större serier.

**Under de senaste 6 månaderna har Raybased tagit två mycket stora steg som ökar skalbarhet och lönsamhet i affärsmodellen.**

**Raybased Online** - Vår nya plattform för slutanvändaren. Här sammanställs och visualiseras, på ett enkelt sätt, all den data Raybaseds system samlar in från fastigheten. Här ifrån sköts styrningen av fastigheten enkelt. Larm om t.ex. trasiga lampor, skickas direkt till fastighetsskötarens mobiltelefon. Behovet av rondering och felsökning minskar kraftigt.

Raybased Online öppnar möjligheten för licensintäkter på mjukvara och prenumerationsmodeller där fastighetsägaren betalar en månatlig avgift för den funktion som Raybased levererar. Detta genererar "recurring profit" under lång tid.

**Raybased Konfigurationsverktyg** - Ett viktigt ledord är "Enkelt". Med Raybaseds nya konfigureringsverktyg, som lanserades nu i januari, kan en elektriker eller en extern projektör enkelt designa sitt system. Den kraftfulla programvaran hanterar alla aspekter av en Raybased- installation. Planering, funktionalitet, kommunikation, mätdata och inte minst dokumentation.

Raybaseds Konfigurationsverktyg öppnar den stora marknaden av partnersäljare såsom systemintegratörer, tekniska projektörer, elektriker och installatörer.

## Bakgrund och Motiv

Digitalisering och IoT påverkar oss alla, hemma och i arbetslivet. Medvetenheten i fastighetsbranschen har ökat kraftigt. Skillnaden är stor jämfört med bara för 12-24 månader sedan.

Parisavtalet har starkt bidragit till EU's nya byggnadsdirektiv, det så kallade Energy Performance of Building Directive. Dessa kommer att vara nationell lag i alla EU-länder från och med april 2020. Kort så innebär direktivet att ALLA byggnader som byggs från 31/12 - 2020 måste vara "nearly zero energy buildings" samt att alla befintliga byggnader inom EU skall "de-karboniseras", dvs att de skall energieffektiviseras kraftigt för att minska utsläppen av CO2. I dagsläget så står befintliga fastigheter för 40% av EUs totala energianvändning och för ca 38% av EUs totala CO2 utsläpp. Mer specifikt så pekar de ny EU-direktiven på följande verktyg för att nå önskat resultat:

- SMARTA styr- och mätsystem för fastigheter
- Möjlighet att styra värme och kyla ner på rumsnivå

Dessutom skall hälsa och välbefinnande i byggnaderna förbättras genom förbättrad styrning av ventilation utefter luftkvalitet.

Raybased levererar de lösningar som föreskrivs i EUs nya Energy Performance of Building Directive. Enkelt och kostnadseffektivt!

Raybased möter de behov och krav fastighetsägaren ställer, dessa kan sammanfattas med följande punkter:

- Lönsamhet
- Ökat fastighetsvärde
- Produktiva fastigheter som hyresgästerna trivs och stannar i
- Minimal miljöpåverkan

Återigen så ligger en stor del av lösningen i att uppdatera befintliga fastigheter till SMARTA fastigheter. Genom kontroll och styrning förbättras inomhusklimatet, vilket ökar hyresgästernas trivsel, får dem att stanna längre och möjliggör en högre hyra. Samtidigt sjunker kostnaden för både energi och fastighetsdrift, vilket leder till att lönsamheten ökar. När det så kallade driftnettot, skillnaden mellan hyresintäkter och driftskostnader ökar, så ökar fastighetsvärdet. 1 krona i ökat driftsnetto lyfter fastighetsvärdet med 25 kr vid en avkastning på 4%, samtidigt som CO2-utsläppen sjunker med minskad energikonsumtion.

Vi människor behöver SMARTA byggnader. Inte bara i Norden, utan i hela världen. Det handlar inte bara om komfort, produktivitet och ekonomi, utan det är kanske den viktigaste komponenten för en fossilfri värld, helt i paritet med förnyelsebar energi och hållbara transporter. Marknaden för SMARTA byggnader växer och kommer att explodera. Raybased levererar SMARTA byggnader, Enkelt!

För att skapa en stabil grund för finansiering, genomför Bolaget nu en nyemission. Emissionslikviden skall användas till att finansiera Bolagets rörelsekapitalbehov under den kommande tolvmånadersperioden, och skall bland annat användas till att:

- Intensifiera marknadsförings- och säljaktiviteter samt nätverksbyggande, bland annat via samarbetspartners, vilket omfattar ytterligare personal.
- Vidareutveckla och effektivisera installations- och konfigurationsprocessen, så att den kan utföras av majoriteten på marknaden etablerade systemintegratörer, styr och reglerföretag samt installationsbolag. Utbilda installationsföretag och systemintegratörer samt förstärka Bolagets support via dess samarbetspartners.
- Kundenpassa, vidareutveckla, förbättra och kostnadsoptimera mjukvaran samt addera ny, kunddriven funktionalitet.

Välkomna att teckna aktier i Raybased

**Jonas Almquist, VD Raybased AB**



## Erbjudandet i sammandrag

Totalt emissionsbelopp i Företrädesemissionen:	24 555 306,60 SEK
Antal emitterade aktier:	13 641 837 aktier
Emissionsvillkor:	För varje innehavd aktie erhålls en (1) teckningsrätt. Det krävs en (1) teckningsrätt för teckning av en (1) ny aktie
Teckningskurs:	1,80 SEK per aktie
Sista dag för handel i aktien inklusive rätt att delta i Företrädesemissionen:	30 januari 2019
Avstämningsdag för deltagande i Företrädesemissionen:	1 februari 2019
Teckningstid:	8 - 22 februari 2019
Handel i teckningsrätter ("TR"):	8 - 20 februari 2019
Handel i Betald tecknad aktie ("BTA"):	8 februari 2019 till och med registrering på Bolagsverket
Teckning och betalning med företrädesrätt:	Teckning sker under teckningstiden genom samtidig betalning
Teckning utan företrädesrätt:	Teckning sker under teckningsperioden på anmälningssedel
Betalning för aktier tecknade utan företrädesrätt:	Betalning skall ske i enlighet med utskickad avräkningsnota
Första dag för handel i nyemitterade aktier:	Beräknas infalla omkring 18 mars 2019
ISIN-kod för TR:	SE0012230423
ISIN-kod för BTA 1:	SE0012230431

### Aktieinformation

ISIN-kod för aktien:	SE0007698121
Aktiens kortnamn:	RBASE
Antal utestående aktier innan emissionen:	13 641 837

### Bolagsinformation

Företagsnamn:	Raybased AB
Organisationsnummer:	556776-3213
LEI - kod:	549300XHDDREXUYJGR82

### Adresser

#### Emittent

**Raybased AB (publ)**  
A Odhners Gata 41  
421 30 Västra Frölunda  
Telefon: +46 (0)31 12 01 12  
E-post: info@raybased.com  
Hemsida: www.raybased.com

#### Emissionsinstitut

**Hagberg & Aneborn Fondkommission AB**  
Valhallavägen 124  
114 41 Stockholm  
Telefon: +46 (0)8 408 933 50  
E-post: info@hagberganeborn.se  
Hemsida: www.hagberganeborn.se

#### Kontoförande Institut

**Euroclear Sweden AB**  
Klarabergsviadukten 63, Stockholm  
Postadress: Box 191, 101 23 Stockholm  
Telefon: +46-(0)8-402 90 00  
E-post: customer.relations@euroclear.eu  
Hemsida: www.euroclear.com/sweden