

Tillägg avseende Samhällsbyggnadsbolagets partiella offentliga uppköpserbjudande med aktievederlag till preferensaktieägarna i Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ)



Samhällsbyggnadsbolaget

Den 4 oktober 2018 lämnade Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), organisationsnummer 556981-7660, ett partiellt offentligt uppköpserbjudande till preferensaktieägarna i Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ), organisationsnummer 559084-4352 ("**Karlbergsvägen 77**"), om att förvärva samtliga preferensaktier i Karlbergsvägen 77 ("**Erbjudandet**"), i enlighet med de villkor som anges i det av Samhällsbyggnadsbolaget upprättade prospektet som offentliggjordes den 16 november 2018 ("**Erbjudandehandlingen**").

Detta dokument (detta "**Tillägg**") utgör ett tillägg till det prospekt, som i detta Tillägg benämns Erbjudandehandlingen, vilket godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 16 november 2018 (Finansinspektionens diarienummer 18-18867) och ska läsas tillsammans med Erbjudandehandlingen. För vissa ytterligare definitioner, vänligen se sidan 2 i detta Tillägg. Definitioner som används i Erbjudandehandlingen gäller även för detta Tillägg.

Informationen i detta Tillägg avses vara korrekt, om än inte fullständig, endast per dagen för Tilläggets offentliggörande. Det lämnas ingen försäkran om att den har varit eller kommer att vara korrekt vid någon annan tidpunkt. Information i Tillägget lämnas endast med anledning av Erbjudandet och får inte användas i något annat syfte.

Tillämplig lag och tvister

Erbjudandet ska regleras av och tolkas i enlighet med Svensk lag. Tvist rörande, eller som uppkommer i anslutning till, Erbjudandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, med Stockholms tingsrätt som första instans. Takeover-reglerna för vissa handelsplattformar utgivna av Kollegiet för svensk bolagsstyrning ("**Takeover-reglerna**") och Aktiemarknadsnämndens avgöranden och besked rörande tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna och Aktiemarknadsnämndens avgöranden och besked om tolkning och tillämpning av Näringslivets Börskommittés tidigare gällande Regler om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, är tillämpliga på Erbjudandet.

Framåtriktade uttalanden

Information i detta Tillägg och Erbjudandehandlingen som rör framtida förhållanden eller omständigheter, inklusive information om framtida resultat, tillväxt och andra utvecklingsprognoser samt effekter av Erbjudandet, utgör framtidsinriktad information. Sådan information kan exempelvis kännetecknas av att den innehåller orden "bedöms", "avses", "förväntas", "tros", eller liknande uttryck. Framtidsinriktad information är föremål för risker och osäkerhetsmoment, eftersom den avser förhållanden och är beroende av omständigheter som inträffar i framtiden. Framtida förhållanden kan avsevärt komma att avvika från vad som uttryckts eller antytts i den framtidsinriktade informationen på grund av många faktorer, vilka i stor utsträckning ligger utom Samhällsbyggnadsbolagets och Karlbergsvägen 77:s kontroll.

Andra faktorer som kan medföra att Samhällsbyggnadsbolagets faktiska verksamhetsresultat eller prestationer avviker från innehållet i framåtriktade uttalanden innefattar, men är inte begränsade till, de som beskrivs i avsnittet "*Risikfaktorer*" i Erbjudandehandlingen. Framtidsinriktad information i detta Tillägg gäller endast vid tidpunkten för detta Tillägg. Samhällsbyggnadsbolaget gör inga utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktade uttalanden till följd av ny information, framtida händelser eller dylikt utöver vad som krävs enligt tillämpliga lagar och regler.

Restriktioner

Distribution av detta Tillägg, Erbjudandehandlingen och andra dokument hänförliga till Erbjudandet kan i vissa jurisdiktioner vara föremål för restriktioner eller påverkas av lagar i sådana jurisdiktioner. Exemplar av detta Tillägg skickas således inte, och får inte skickas, eller på annat sätt vidarebefordras, distribueras eller sändas, inom, in i eller från någon sådan jurisdiktion. Därför måste personer som mottar detta Tillägg (inklusive, men inte begränsat till, förvaltare, förmyndare och panthavare) och som är underkastade lagarna i en sådan jurisdiktion, informera sig om, och iaktta, eventuella tillämpliga lagar och regler. Underlåtenhet att göra detta kan utgöra en överträdelse av värdepapperslagar i en sådan jurisdiktion. Samhällsbyggnadsbolaget avsäger sig, i den mån det är möjligt enligt tillämplig lag, allt ansvar för personers eventuella överträdelser av sådana bestämmelser.

Erbjudandet lämnas inte, och Erbjudandehandlingen eller detta Tillägg får inte distribueras, vare sig direkt eller indirekt, i eller till, och inga anmälningssedlar kommer att accepteras från eller på uppdrag av aktieägare i Australien, Hongkong, Kanada, Nya Zeeland, Japan, Sydafrika eller USA eller något annat land där Erbjudandet, distribution av Erbjudandehandlingen eller detta Tillägg eller godkännande av accept av Erbjudandet skulle strida mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare erbjudandehandling upprättas eller registrering sker eller att någon annan åtgärd vidtas utöver vad som krävs enligt svensk lag och Samhällsbyggnadsbolaget kommer inte att utbetala något vederlag enligt Erbjudandet i eller till någon sådan jurisdiktion.

INNEHÅLL

Tillägg till Erbjudandehandlingen	2
Tillägg till "Villkor och anvisningar"	3
Tillägg till "Verksamhetsbeskrivningen"	4
Adresser	5

Tillägg till Erbjudandehandlingen

Detta Tillägg utgör ett tillägg till prospektet som upprättats med anledning av Samhällsbyggnadsbolagets partiella offentliga uppköpserbjudande till preferensaktieägarna i Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) ("**Karlbergsvägen 77**") som godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 16 november 2018 (Finansinspektionens diarienummer 18-18867), vilken benämns "**Erbjudandehandlingen**". Ett tidigare tillägg till Erbjudandehandlingen godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 27 november 2018 (Finansinspektionens diarienummer 18-21947).

Detta Tillägg har upprättats i enlighet med 2 kap. 34 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument ("**LHF**") med anledning av att Samhällsbyggnadsbolaget den 4 december 2018 presenterade nya finansiella och operationella mål som antogs av styrelsen. Pressmeddelandet "*Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB presenterar nya finansiella och operationella mål*" har publicerats på Samhällsbyggnadsbolagets webbplats, www.sbbnorden.se. Detta Tillägg godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 5 december 2018 (Finansinspektionens diarienummer 18-23130) samt offentliggjordes av Samhällsbyggnadsbolaget samma dag.

Detta Tillägg har även upprättats i enlighet med punkten II.6 andra stycket i takeover-reglerna. Detta dokument har dock varken godkänts eller registrerats av Finansinspektionen som en erbjudandehandling, eller tillägg till en erbjudandehandling, i enlighet med bestämmelserna i 2a kap. LHF.

Detta Tillägg är en del av, och ska läsas tillsammans med, Erbjudandehandlingen. Definitioner som används i Erbjudandehandlingen gäller även för Tillägget. Erbjudandehandlingen och Tillägget finns tillgängliga på Samhällsbyggnadsbolagets webbplats (www.sbbnorden.se) och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ):s ("**SEB**") webbplats (www.sebgroup.com/prospectuses) och Finansinspektionens webbplats (www.fi.se).

Aktieägare i Karlbergsvägen 77 som har accepterat Erbjudandet före offentliggörandet av detta Tillägg har rätt att återkalla sina accept. För att återkallelsen ska kunna göras gällande ska en skriftlig återkallelse ha kommit SEB (adress: SEB, Emissioner AB 03,106 40 Stockholm) tillhanda före utgången av den 12 december 2018 (fem arbetsdagar efter publiceringen av detta Tillägg).

Kvarstår villkor för Erbjudandet, som Samhällsbyggnadsbolaget fortsatt har förbehållit sig rätten att frånfalla under en förlängning av Erbjudandet, ska rätten att återkalla avgiven accept gälla på motsvarande sätt även under sådan förlängning av Erbjudandet. Aktieägare i Karlbergsvägen 77 vars aktier är förvaltarregistrerade och som önskar återkalla avgiven accept av Erbjudandet ska göra det i enlighet med instruktioner från förvaltaren. För detaljerade villkor och anvisningar samt övrig information om Erbjudandet hänvisas till Erbjudandehandlingen, som finns tillgänglig på ovan nämnda webbplatser.

Tillägg till "Villkor och anvisningar"

Avsnittet "Villkor och anvisningar" på sidorna 22–24 i Erbjudandehandlingen justeras innebärande att avsnittet nedan avseende rätt till utdelning ersätter motsvarande avsnitt i Erbjudandehandlingen. Med anledning av detta Tillägg så förskjuts tidplanen för Erbjudandet. Datum för Erbjudandet som bland annat presenteras i avsnittet "Villkor och anvisningar" på sidorna 22–24 i Erbjudandehandlingen justeras därför i enlighet med nedanstående tabell.

Rätt till utdelning

De nyemitterade aktierna av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget ger rätt till utdelning i enlighet med bolagsordningen och från och med den avstämningsdag för utdelning på Samhällsbyggnadsbolaget aktier av serie D som infaller efter det att de nyemitterade aktierna registrerats vid Bolagsverket.

Alla stamaktier i Samhällsbyggnadsbolaget ska ha rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan.

Om utdelning beslutas ska följande gälla:

- Stamaktierna av serie D har rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst två (2) SEK per aktie och år.
- Om utdelningen per stamaktie av serie D understiger två (2) SEK ska utdelningsbegränsningen om två (2) SEK höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit två (2) SEK per år kan delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till två (2) SEK.
- Utbetalning av utdelning avseende stamaktie av serie D ska göras i fyra (4) lika stora delbetalningar. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars, med första avstämningsdag för utbetalning av utdelning

Utdelning i stamaktier av serie D om fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktier av serie A och B, dock högst 2 kronor per stamaktie av serie D och år, ska sättas i relation till den totala utdelningsnivån i stamaktier av serie A och B och inte utdelning per stamaktie av serie A och B. Den totala utdelningsnivån för stamaktier av serie A och B uppgick till 74 MSEK år 2017, vilket innebär att taket, baserat på 2017-års utdelningsnivå, är 369 MSEK.

På en volym om 1 miljard SEK i total emissionsvolym av stamaktier av serie D till ett pris om 31 kr per aktie, innebär det ett utdelningsutrymme om 11,45 SEK per aktie. Det innebär, i detta illustrativa exempel, att det andra kriteriet om maximal utdelning om 2 SEK per stamaktie av serie D sätter begränsningen, inte utdelningsnivån på stamaktier av serie A respektive B.

Uppdaterad tidplan för Erbjudandet

Acceptfrist	19 november–12 december 2018 (tidigare 19 november–10 december 2018)
Redovisning av utfall	13 december 2018 (tidigare 11 december 2018)
Utbetalning av vederlag	Omkring den 17 december 2018 (tidigare omkring 13 december 2018)

Tillägg till "Verksamhetsbeskrivning"

Avsnittet "Verksamhetsbeskrivning – Affärsidé och mål – Mål" på sidorna 33–34 i Erbjudandehandlingen justeras innebärande att avsnittet nedan ersätter motsvarande avsnitt i Erbjudandehandlingen till följd av presentationen av nya finansiella och operationella mål.

Mål

Bolagets målsättning är att skapa en hög riskjusterad avkastning för sina aktieägare genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter.

Den 4 december 2018 presenterade Bolaget nya finansiella och operationella mål. Tidigare nivåer eller mål, såsom tillämpligt, anges inom parantes nedan.

Långsiktiga finansiella mål

Tillväxt i substansvärdet per stamaktie

Generera tillväxt i substansvärdet per stamaktie, exklusive utdelning på stamaktier, som över 5 årstid i genomsnitt överstiga 12 procent per år.

Intjäning från försäljning av byggrätter

Generera en intjäning från försäljning av byggrätter som över tid i genomsnitt uppgår till 250 till 400 MSEK per år.

Belåningsgrad

Mål: Lägre än 55 (60) procent.

Per den 30 september 2018: 56 procent.⁴⁾

Säkerställd belåningsgrad

Mål: Lägre än 40 (55) procent.

Per den 30 september 2018: 33 procent.⁴⁾

Soliditet

Mål: Överstiga 35 (30) procent.

Per den 30 september 2018: 36 procent.⁴⁾

Räntetäckningsgrad

Mål: Överstiga 2,5 (1,8) gånger.

Per den 30 september 2018: 3 gånger.⁴⁾

Kreditvärdighet

Vid utgången av 2018 uppfylla villkoren för en investment grade-rating från ett av de ledande kreditvärderingsinstitutet.

Utdelningspolicy

Samhällsbyggnadsbolaget har som långsiktigt mål att dela ut upp till 40 procent av det utdelningsgrundande resultatet. Kortsiktigt kommer dock fokus att ligga på att bygga upp en stark finansiell grund.

Operationella mål

- Årligen renovera minst 600 lägenheter.
- Inneha ett fastighetsbestånd om 40 miljarder SEK till år 2023, med bibehållen investment grade rating (notering på Nasdaqs huvudlista senast Q2 2019).

Vision

Bolagets målsättning är att skapa en hög riskjusterad avkastning för sina aktieägare genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter.

⁴⁾ För källa, se avsnittet "Finansiell information i sammandrag" för definitioner av finansiella nyckeltal som inte är reviderade eller definierade enligt IFRS.

Adresser

SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)

Strandvägen 3
114 51 Stockholm
Sverige
Telefonnummer: 070 518 39 67
sbbnorden.se

KARLBERGSVÄGEN 77

Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ)

c/o Volati AB / Fridhem Fastighetsutveckling Stockholm AB,
Engelbrektsplan 1
114 34 Stockholm
Sverige
karlbergsvagen77fastighetsab.se

CERTIFIED ADVISER

Erik Penser Bank AB

Apelbergsgatan 27
111 37 Stockholm
Sverige
Telefonnummer: 08-463 80 00
penser.se

FINANSIELL RÅDGIVARE

ABG Sundal Collier AB

Regeringsgatan 65
111 56 Stockholm
Sverige

SETTLEMENT AGENT

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)

Kungsträdgårdsgatan 8
106 40 Stockholm
Sverige

REVISOR

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Torsgatan 21
113 97 Stockholm
Sverige

LEGAL RÅDGIVARE TILL SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET

Avseende svensk rätt

Advokatfirman Vinge KB

Smålandsgatan 20
111 87 Stockholm
Sverige

LEGAL RÅDGIVARE TILL KARLBERGSVÄGEN 77

Avseende svensk rätt

Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB

Hamngatan 2
111 47 Stockholm
Sverige