



Erbjudande till aktieägarna i Hemfosa AB (publ) – Informationsbroschyr



VIKTIG INFORMATION

Denna informationsbroschyr är inte, och ska inte anses utgöra, ett prospekt eller en erbjudandehandling. Erbjudandehandlingen som upprättats med anledning av Uppköpserbjudandet, och som har godkänts och registrerats av Finansinspektionen, finns tillgänglig på SBB:s webbplats avseende erbjudandet (www.sbb-hemfosa.se) och Nordeas webbplats (www.nordea.se/prospekt). Erbjudandehandlingen innehåller bland annat en presentation av SBB, av Hemfosa och det sammanslagna bolaget som bildas genom Uppköpserbjudandet, samt en beskrivning av erbjudandet och de risker som är förenade därmed. Denna informationsbroschyr är inte avsedd att ersätta erbjudandehandlingen som grund för beslut att acceptera erbjudandet och aktieägare i Hemfosa uppmanas att noggrant och i sin helhet läsa erbjudandehandlingen innan ett investeringsbeslut fattas.

Med Bolaget avses Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) ("SBB")

VIKTIG INFORMATION

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981-7660 ("SBB" eller "Bolaget") har den 15 november 2019 lämnat ett rekommenderat offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Hemfosa Fastigheter AB (publ), org.nr 556917-4377 ("Hemfosa") att förvärva samtliga stam- och preferensaktier i Hemfosa i enlighet med de villkor som anges i den erbjudandehandling som upprättats med anledning av erbjudandet ("Uppköpserbjudandet"). Denna informationsbroschyr är inte, och ska inte anses utgöra, ett prospekt eller en erbjudandehandling. Erbjudandehandlingen som upprättats med anledning av Uppköpserbjudandet, och som har godkänts och registrerats av Finansinspektionen, finns tillgänglig på SBB:s webbplats avseende erbjudandet (www.sbb-hemfosa.se) och Nordeas webbplats (www.nordea.se/prospekt). Erbjudandehandlingen innehåller bland annat en presentation av SBB, av Hemfosa och det sammanslagna bolaget som bildas genom erbjudandet, samt en beskrivning av erbjudandet och de risker som är förenade därmed. Denna informationsbroschyr är inte avsedd att ersätta erbjudandehandlingen som grund för beslut att acceptera Uppköpserbjudandet och aktieägare i Hemfosa uppmanas att noggrant och i sin helhet läsa erbjudandehandlingen innan ett investeringsbeslut fattas.

TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER

Uppköpserbjudandet, och alla eventuella avtal som ingåtts i samband med Uppköpserbjudandet, ska regleras av och tolkas i enlighet med svensk lag. Takeover-reglerna och Aktiemarknadsnämndens avgöranden och besked rörande tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna är tillämpliga på Uppköpserbjudandet. SBB har, i enlighet med LUA, den 11 november 2019 åtagit sig att gentemot Nasdaq Stockholm att följa Takeover-reglerna samt att underkasta sig de sanktioner som Nasdaq Stockholm får besluta om vid överträdelse av Takeover-reglerna. SBB informerade Finansinspektionen om Uppköpserbjudandet och åtagandet gentemot Nasdaq Stockholm den 15 november 2019. Tvist rörande, eller som uppkommer i anslutning till, Uppköpserbjudandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, med Stockholms tingsrätt som första instans.

FRAMTIDSINRIKTAD INFORMATION

Information i denna Informationsbroschyr som rör framtida förhållanden eller omständigheter, inklusive information om framtida resultat, tillväxt och andra utvecklingsprognoser samt effekter av Uppköpserbjudandet, 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 SBB:s och Hemfosas kontroll. All sådan framtidsinriktad information gäller endast för den dag den förmedlas och SBB har ingen skyldighet (och åtar sig ingen sådan skyldighet) att uppdatera eller revidera någon sådan information på grund av ny information, framtida händelser eller liknande, förutom i enlighet med gällande lagar och bestämmelser.

RESTRIKTIONER

Distribution av denna Informationsbroschyr och andra dokument hänförliga till Uppköpserbjudandet kan i vissa jurisdiktioner vara föremål för restriktioner eller påverkas av lagar i sådana jurisdiktioner. Exemplar av denna Informationsbroschyr 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 denna Informationsbroschyr (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. SBB avsäger sig, i den mån det är möjligt enligt tillämplig lag, allt ansvar för personers eventuella överträdelser av sådana bestämmelser.

Denna Informationsbroschyr utgör inte ett erbjudande av försäljning av värdepapper i USA. Aktierna som levereras i samband med Uppköpserbjudandet har inte, och kommer inte att, registrerats under enligt den vid var tid gällande U.S. Securities Act från 1933 ("U.S. Securities Act") eller med någon värdepappersmyndighet i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA, och kommer inte att erbjudas, säljas, utlovade, levererade eller på annat sätt överlåtna in i USA, förutom i enlighet med ett undantag från, eller i transaktion som inte faller under, registreringskraven i U.S. Securities Act och i enlighet med eventuell tillämplig delstatlig värdepapperslagstiftning.

Nordea är inte registrerad som mäklare eller handlare i USA och kommer inte att hantera någon direkt kommunikation i samband med Uppköpserbjudandet med investerare som befinner sig i USA (vare sig om investerare kontaktar Nordea eller i annat fall). I enlighet med svensk lag och praxis kan SBB eller dess dotterbolag eller dess ombud (på uppdrag av SBB eller, så som tillämpligt, dess dotterbolag) samt närstående till dess finansiella rådgivare, vid olika tidpunkter och på annat sätt än genom Uppköpserbjudandet, direkt eller indirekt utanför USA, förvärva eller låta förvärva aktier i Hemfosa som omfattas av Uppköpserbjudandet eller andra värdepapper som går att utnyttja, konvertera till eller byta mot sådana aktier, före eller under den tid som Uppköpserbjudandet är möjligt att acceptera. Sådana förvärv kan antingen ske på den öppna marknaden eller genom privata sidoaffärer. Information om sådana förvärv eller arrangemang för förvärv kommer att offentliggöras enligt tillämpliga svenska regler.

Uppköpserbjudandet lämnas inte, och denna Informationsbroschyr får inte distribueras, vare sig direkt eller indirekt, i eller till, och inga anmälningssedlar kommer att accepteras från eller på uppdrag av aktieägare i någon jurisdiktion där Uppköpserbjudandet, distribution av denna Informationsbroschyr eller godkännande av accept av Uppköpserbjudandet skulle strida mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare erbjudandehandlingar upprättas eller registrering sker eller att någon annan åtgärd vidtas utöver vad som krävs enligt svensk lag.

UPPKÖPSERBJUDANDET I SAMMANDRAG

Erbjudande för stamaktier i Hemfosa:

- Avseende 55 procent av de stamaktier i Hemfosa som aktieägaren överlåter: 5,5 stamaktier av serie B i SBB per stamaktie i Hemfosa, och
- Avseende återstående 45 procent av de stamaktier i Hemfosa som aktieägaren överlåter: 120,00 SEK kontant per stamaktie i Hemfosa.

Erbjudande för preferensaktier i Hemfosa:

- Avseende 55 procent av de preferensaktier i Hemfosa som aktieägaren överlåter: 5,6 stamaktier av serie D i SBB per preferensaktie i Hemfosa, och
- Avseende återstående 45 procent av de preferensaktier i Hemfosa som aktieägaren överlåter: 195,00 SEK kontant per preferensaktie i Hemfosa.

SBB erbjuder även Hemfosas aktieägare en så kallad Mix & Match-möjlighet, genom vilken varje stam- och preferensaktieägare i Hemfosa, med de begränsningar som redogörs för i denna informationsbroschyr, kan välja antingen att erhålla så mycket aktievederlag som möjligt eller så mycket kontantvederlag som möjligt för sina Hemfosa-aktier.

Acceptfrist

19 november – 20 december 2019

Utbetalning av vederlag

Omkring 3 januari 2020

Övrigt:

Stamaktier av serie A i SBB.

Ej upptagna till handel.

Stamaktier av serie B i SBB.

Handlas på Nasdaq Stockholm. Kortnamn (ticker): SBB B. ISIN-kod: SE0009554454.

Stamaktier av serie D i SBB.

Handlas på Nasdaq Stockholm. Kortnamn (ticker): SBB D. ISIN-kod: SE0011844091.

Preferensaktier i SBB.

Handlas på Nasdaq First North Premier Growth Market. Kortnamn (ticker): SBB PREF. ISIN-kod: SE0009580715.



”Målet med förvärvet av Hemfosa är att kombinera två pålitliga och ansvarsfulla bolag för att skapa Nordens största fastighetsbolag för social infrastruktur”

Bästa aktieägare i Hemfosa,

Jag grundade SBB 2016 med ambitionen att bygga upp det främsta bolaget inom nordisk social infrastruktur med samhällsfastigheter i Norden och reglerade hyresrätter i Sverige. Affärsmodellen och strategin har alltid varit att långsiktigt äga, förvalta och utveckla fastigheterna genom att vara en långsiktig partner till den offentliga sektorn i Norden. SBB bedriver även ett aktivt fastighetsutvecklingsarbete där kassaflödesfastigheter omvandlas till byggrätter för social infrastruktur. Bolaget har sedan starten varit på en tillväxtresa och äger och förvaltar i dagsläget ett fastighetsbestånd med ett marknadsvärde på över 30 miljarder kronor.

Ett fördelaktigt och flexibelt erbjudande...

Det finns många likheter mellan SBB och Hemfosa och därmed flertalet fördelar med en sammanslagning av bolagen. Kombinationen skulle ha en attraktiv och stabil fastighetsportfölj kännetecknad av exponering mot nordiska välfärdsstater med långa hyresavtal, höga uthyrningsgrader och en diversifierad bas av hyresgäster. Det är en portfölj med lågrisktillgångar tack vare den unika kombinationen av samhällsfastigheter med norska och svenska staten som

största hyresgäster samt svenska reglerade hyresrätter. Vi har vidare som mål att SBB ska ha en BBB+ rating inom 12 månader och vi bedömer att den sammanslagna koncernen över tid kommer att dra fördel från en förbättrad kreditrating, vilket har potential att väsentligt minska finansieringskostnaden för det Sammanslagna Bolaget.

Att erbjudandet innehåller alternativ skapar flexibilitet då det innebär en möjlighet att få avkastning och värde från innehavet i Hemfosa samtidigt som det går att behålla exponering mot det nya kombinerade bolaget och kommande synergier som det skapar.

...som skapar ett framstående fastighetsbolag med framtiden för sig

Att bedriva ansvarsfullt ägande med målet att uppfylla allmänna samhällsändamål är en del av både Hemfosas och SBB:s kärnfilosofi. Jag tror i detta avseende att vi är rätt partner för Hemfosa. Min vision är att det nya kombinerade bolaget ska verka för en hållbar samhällsutveckling genom att vara Nordens största aktör inom social infrastruktur.

Ilija Batljan, VD SBB

UPPKÖPSERBJUDANDET

SBB HAR DEN 15 NOVEMBER 2019 LÄMNAT ETT REKOMMENDERAT OFFENTLIGT UPPKÖPSERBJUDANDE TILL AKTIEÄGARNA I HEMFOSA ATT FÖRVÄRVA SAMTLIGA STAM- OCH PREFERENSAKTIER I HEMFOSA. HEMFOSAS AKTIER ÄR UPPTAGNA TILL HANDEL PÅ NASDAQ STOCKHOLM, LARGE CAP.

Uppköpserbudandet värderade per dagen för offentliggörande av Uppköpserbudandet varje stamaktie i Hemfosa till 126,15 SEK och varje preferensaktie i Hemfosa till 194,63 SEK och Uppköpserbudandets totala värde för samtliga aktier i Hemfosa motsvarar cirka 23 521 MSEK ("Uppköpserbudandets Totala Värde").¹

Uppköpserbjudandets Totala Värde om cirka 23 521 MSEK består av Uppköpserbjudandets totala värde för samtliga stamaktier om cirka 21 380 MSEK ("Stamaktieerbjudandets Totala Värde") och Uppköpserbjudandets totala värde för samtliga preferensaktier om cirka 2 141 MSEK ("Preferensaktieerbjudandets Totala Värde").²

Courtage kommer inte att utgå i samband med Uppköpserbudandet.

Erbjudande för stamaktier i Hemfosa

Det totala vederlaget i Uppköpserbjudandet för stamaktier i Hemfosa består av en kombination av konstanter och stamaktier av serie B i SBB. Med reservation för den eventuella justering av vederlagets sammansättning för varje individuell aktieägare i Hemfosa med anledning av val gjorda enligt Mix & Match-möjligheten för Stamaktien som beskrivs nedan, erbjuder SBB varje stamaktieägare i Hemfosa följande vederlagsalternativ ("Grundvederlaget för Stamaktien").³

- Avseende 55 procent av de stamaktier i Hemfosa som aktieägaren överlåter: 5,5 stamaktier av serie B i SBB per stamaktie i Hemfosa,⁴ och

- Avseende återstående 45 procent av de stamaktier i Hemfosa som aktieägaren överlåter: 120,00 SEK kontant per stamaktie i Hemfosa.

Det kontantvederlag som betalas till Hemfosas stamaktieägare kallas nedan "Kontantvederlag för Stamaktien" och aktievederlaget som betalas till Hemfosas stamaktieägare kallas "Aktievederlag för Stamaktien".

Som ett alternativ kan varje stamaktieägare i Hemfosa som äger 50 eller färre stamaktier i Hemfosa, välja att erhålla 120,00 SEK kontant per stamaktie för samtliga, men inte endast för en del, stamaktier i Hemfosa som denne innehar.

Grundvederlaget för Stamaktier i Uppköpserbjudandet innebär en premie om:

- 22,7 procent jämfört med stängningskursen om 102,80 SEK för stamaktier i Hemfosa på Nasdaq Stockholm den 14 november 2019, sista handelsdagen före Uppköpserbjudandets offentliggörande,
- 27,2 procent jämfört med den volymviktade genomsnittskursen för stamaktier i Hemfosa på Nasdaq Stockholm under den senaste månaden fram till och med den 14 november 2019, och
- 50,6 procent jämfört med Hemfosas EPRA NAV⁵ per stamaktie om 83,75 SEK den 30 september 2019.

Mix & Match-möjligheten för Hemfosas stamaktieägare

SBB erbjuder Hemfosas stamaktieägare en så kallad Mix & Match-möjlighet ("Mix & Match-möjligheten för Stamaktien"), genom vilken varje stamaktieägare i Hemfosa, med de begränsningar som redogörs för nedan, ges möjlighet att välja antingen:

- att erhålla så mycket Kontantvederlag för Stamaktien som möjligt för överlåtna stamaktier i Hemfosa

(utöver den garanterade kontantandelen om 120,00 SEK per stamaktie i Hemfosa för 45 procent av antalet överlåtna stamaktier i Hemfosa) och därmed så lite Aktievederlag för Stamaktien som möjligt,⁶ eller

- att erålla så mycket Aktievederlag för Stamaktien som möjligt för överlåtna stamaktier i Hemfosa (utöver den garanterade aktieandelen om 5,5 stamaktier av serie B i SBB för 55 procent av antalet överlåtna stamaktier i Hemfosa) och därmed så lite Kontantvederlag för Stamaktien som möjligt.⁷

Sammanlagt kan upp till 512 701 953 stamaktier av serie B i SBB komma att emitteras, och upp till 9 152 MSEK kan komma att betalas kontant som vederlag för stamaktier i Hemfosa.⁸ Denna fördelning kommer inte att ändras som ett resultat av val gjorda enligt Mix & Match-möjligheten för Stamaktien. För att enskilda aktieägare i Hemfosa ska erhålla mer av ett visst önskat vederlagsslag enligt Mix & Match-möjligheten för Stamaktien måste alltså andra aktieägare i motsvarande mån ha gjort omvända val. Om inget val görs enligt Mix & Match-möjligheten för Stamaktien kommer stamaktier i Hemfosa som lämnas in i Uppköpserbjudandet lämnas in mot Grundvederlaget för Stamaktien.

Aktieägare i Hemfosa bör vara medvetna om att värdet på Aktievederlaget för Stamaktien kommer att förändras över tid i linje med aktiekursen på SBB:s stamaktier av serie B, vilket medför att val gjorda enligt Mix & Match-möjligheten för Stamaktien kan leda till ett högre eller lägre värde per stamaktie i Hemfosa än värdet för Grundalternativet för Stamaktien.

Om de val som stamaktieägare i Hemfosa gör enligt Mix & Match-möjligheten för Stamaktien inte kan tillgodoses fullt ut, kommer deras valda vederlagsalternativ att minskas pro rata i förhållande till antalet aktier som respektive aktieägare överlåter.

Erbjudande för preferensaktier i Hemfosa

Det totala vederlaget i Uppköpserbjudandet för preferensaktier i Hemfosa består av en kombination av kon-
tanter och stamaktier av serie D i SBB. Med reservation
för den eventuella justering av vederlagets sammansätt-
ning för varje individuell aktieägare i Hemfosa med an-
ledning av val gjorda enligt Mix & Match-möjligheten för
Preferensaktien som beskrivs nedan, erbjuder SBB varje
preferensaktieägare i Hemfosa följande vederlagsalter-
nativ ("Grundvederlaget för Preferensaktien").⁹

- Avseende 55 procent av de preferensaktier i Hemfosa som aktieägaren överlåter: 5,6 stamaktier av serie D i SBB per preferensaktie i Hemfosa.¹⁰ och
- Avseende återstående 45 procent av de preferensaktier i Hemfosa som aktieägaren överlåter: 195,00 SEK kontant per preferensaktie i Hemfosa.

Det kontantvederlag som betalas till Hemfosas preferensaktieägare kallas nedan "Kontantvederlag för Preferensaktien" och aktievederlaget som betalas till Hemfosas preferensaktieägare kallas "Aktievederlag för Preferensaktien".

Som ett alternativ kan varje preferensaktieägare i Hemfosa som äger 25 eller färre preferensaktier i Hemfosa, välja att erhålla 195,00 SEK kontant per preferensaktie för samtliga, men inte endast för en del, preferensaktier i Hemfosa som denne innehar.

Grundvederlaget för Preferensaktien i Uppköpserbjudandet innebär en premie om:

- 1,1 procent jämfört med stängningskursen om 192,50 SEK för preferensaktier i Hemfosa på Nasdaq Stockholm den 14 november 2019, sista handelsdagen före Uppköpserbjudandets offentliggörande, och
- 1,7 procent jämfört med den volymviktade genomsnittskursen för preferensaktier i Hemfosa på Nasdaq Stockholm under den senaste månaden fram till och med den 14 november 2019.

1 Uppköpserbjudandets Totala Värde om cirka 23 521 MSEK är baserat på (i) stängningskursen för stamaktier av serie B i SBB om 23,85 SEK på Nasdaq Stockholm den 14 november 2019 och stängningskursen för stamaktierna av serie D i SBB om 34,70 SEK på Nasdaq Stockholm den 14 november 2019 och (ii) 169 488 249 utestående stamaktier och 10 999 999 utestående preferensaktier i Hemfosa per 15 november 2019.

² Baserat på 169 488 249 utestående stamaktier och 10 999 999 utestående preferensaktier i Hemfosa samt

stängningskursen för stamaktier av serie B i SBB om 23,85 SEK på Nasdaq Stockholm den 14 november 2019, sista handelsdagen före offentliggörande av Uppköpserbjudandet och stängningskursen för stamaktierna av serie D i SBB om 34,70 SEK på Nasdaq Stockholm den 14 november 2019, sista handelsdagen före Uppköpserbjudandets offentliggörande.

3 Förutsatt att inget val sker enligt Mix & Match-möjligheten för Stamaktien (se nedan). Om Hemfosa skulle lämna utdelning eller genomföra annan värdeöverföring innan vederlag i Uppköpserbjudandet har ut-

betalats kommer vederlaget i Uppköpserbjudandet att reduceras i motsvarande mån.

⁴ Baserat på stängningskursen om 23,85 SEK för stamaktier av serie B i SBB på Nasdaq Stockholm den 14 november 2019, motsvarar 5,5 stamaktier av serie B i SBB ett värde per stamaktie i Hemfosa om 131,18 SEK.

⁵ Substansvärde per stamaktie.

⁶ Ett kontant vederlag om 120,00 SEK per stamaktie i Hemfosa skulle innebära en premie om 16,7 procent jämfört med stängningskursen om 102,80 SEK för stamaktier i Hemfosa på Nasdaq Stockholm den 14 november 2019, sista handelsdagen för Uppköperbidandets offentligtgörande, och 21,0 procent jämfört med den volymvikade genomsnittskursen för stamaktier i Hemfosa på Nasdaq Stockholm under den senaste månaden fram till och med den 14 november 2019.

⁷ Ett aktievederlag om 5,5 stamaktier av serie B i SBB per stamaktie i Hemfosa skulle innebära en premie om 27,6 procent jämfört med stängningskursen om 102,80 SEK för stamaktier i Hemfosa på Nasdaq Stockholm den 14

november 2019, sista handelsdagen före Uppköpserbjudandets offentliggörande, och 32,3 procent jämfört med den volymviktrade genomsläpstkursen för stamaktier i Hemfosa på Nasdaq Stockholm under den senaste månad fram till och med den 14 november 2019, baserat på stängningskursen om 23,85 SEK för stamaktier av serie B i SBB på Nasdaq Stockholm den 14 november 2019.

⁸ Baserat på fullt deltagande i Uppköpserbjudandets, och förutsatt att alla aktieägare i Hemfosa som innehar 50 eller färre stamaktier i Hemfosa väljer att erhålla 100 procent kontant vederlag. Vid en lägre acceptgrad kommer antalet aktier som ska emitteras, och den totala andelen kontanter som ska betalas, att minska proportionerligt.

för att bibehålla fördelningen mellan SBB-aktier och kon-
tanter som ska betalas enligt Uppköpserbudandet.

⁹ Förutsatt att inget val sker enligt Mix & Match-möjligheten för Preferensaktien (se nedan). Om Hemfosa skulle lämna utdelning eller genomföra annan värdeöverföring innan vederlag i Uppköpserbjudandet har utbetalats kommer vederlaget i Uppköpserbjudandet att reduceras i motsvarande mån.

¹⁰ Baserat på stängningskursen om 34,70 SEK för stamaktier av serie D i SBB på Nasdaq Stockholm den 14 november 2019, motsvarar 5,6 stamaktier av serie D i SBB ett värde per preferensaktie i Hemfosa om 194,32 SEK.

Mix & Match-möjligheten för Hemfosas preferensaktieägare

SBB erbjuder Hemfosas preferensaktieägare en så kallad Mix & Match-möjlighet ("Mix & Match-möjligheten för Preferensaktien"), genom vilken varje preferensaktieägare i Hemfosa, med de begränsningar som redogörs för nedan, ges möjlighet att välja antingen:

(i) att erhålla så mycket Kontantvederlag för Preferensaktien som möjligt för överlåtna preferensaktier i Hemfosa (utöver den garanterade kontantandelen om 195,00 SEK per preferensaktie i Hemfosa för 45 procent av antalet överlåtna preferensaktier i Hemfosa) och därmed så lite Aktievederlag för Preferensaktien som möjligt,¹¹ eller

(ii) att erhålla så mycket Aktievederlag för Preferensaktien som möjligt för överlåtna preferensaktier i Hemfosa (utöver den garanterade aktieandelen om 5,6 stamaktier av serie D i SBB för 55 procent av antalet överlåtna preferensaktier i Hemfosa) och därmed så lite Kontantvederlag för Preferensaktien som möjligt.¹²

Sammanlagt kan upp till totalt 33 879 996 stamaktier av serie D i SBB komma att emitteras, och upp till 965 MSEK kan komma att betalas kontant som vederlag för preferensaktier i Hemfosa.¹³ Denna fördelning kommer inte att ändras som ett resultat av val gjorda enligt Mix & Match-möjligheten för Preferensaktien. För att enskilda aktieägare i Hemfosa ska erhålla mer av ett visst önskat vederlagsslag enligt Mix & Match-möjligheten för Preferensaktien måste alltså andra aktieägare i motsvarande mån ha gjort omvända val. Om inget val görs enligt Mix & Match-möjligheten för Preferensaktien kommer preferensaktier i Hemfosa som lämnas in i Uppköpserbjudandet lämnas in mot Grundvederlaget för Preferensaktien.

Aktieägare i Hemfosa bör vara medvetna om att värdet på Aktievederlaget för Preferensaktien kommer att förändras över tid i linje med aktiekursen för SBB:s stamaktier av serie D, vilket medför att val gjorda enligt Mix

& Match-möjligheten för Preferensaktien kan leda till ett högre eller lägre värde per preferensaktie i Hemfosa än värdet för Grundalternativet för Preferensaktien.

Om de val som preferensaktieägare i Hemfosa gör enligt Mix & Match-möjligheten för Preferensaktien inte kan tillgodoses fullt ut, kommer deras valda vederlagsalternativ att minskas pro rata i förhållande till antalet aktier som respektive aktieägare överlåter.

VILLKOR FÖR UPPKÖPSERBJUDANDET

Fullföljande av Uppköpserbjudandet är villkorat av:

(1) att Uppköpserbjudandet accepteras i sådan utsträckning att SBB blir ägare till aktier motsvarande mer än 90 procent av aktierna i Hemfosa efter full utspädning;

(2) att inte någon annan offentliggör ett erbjudande att förvärva aktier i Hemfosa på villkor som för aktieägarna i Hemfosa är förmånligare än de villkor som gäller enligt Uppköpserbjudandet;

(3) att samtliga för Uppköpserbjudandet och förvärvet av Hemfosa erforderliga tillstånd, godkännanden, beslut och andra åtgärder från myndigheter eller liknande, inklusive från konkurrensmyndigheter, har erhållits, i varje enskilt fall, på för SBB acceptabla villkor;

(4) att varken Uppköpserbjudandet eller förvärvet av Hemfosa helt eller delvis omöjliggörs eller väsentligen försvåras till följd av lagstiftning eller annan reglering, domstolsavgörande eller domstolsbeslut, myndighetsbeslut eller någon liknande omständighet;

(5) att inga omständigheter har inträffat som kan ha en väsentligt negativ påverkan, eller rimligen kan förväntas ha en väsentligt negativ påverkan, på Hemfosas finansiella ställning eller verksamhet, inklusive Hemfosas försäljning, resultat, likviditet, soliditet, eget kapital eller tillgångar;

(6) att ingen information som offentliggjorts av Hemfosa eller lämnats av Hemfosa till SBB är felaktig, ofullständig eller vilseledande, och att Hemfosa har offentliggjort all information som ska ha offentliggjorts; samt

(7) att Hemfosa inte vidtar några åtgärder som är ägnade att försämra förutsättningarna för Uppköpserbjudandets lämnande eller genomförande.

SBB förbehåller sig rätten att återkalla Uppköpserbjudandet för det fall det står klart att något av ovanstående villkor inte uppfyllts eller kan uppfyllas. Såvitt avser villkoren (2)-(7) får emellertid ett sådant återkallande

endast ske om den bristande uppfyllelsen är av väsentlig betydelse för SBB:s förvärv av Hemfosa.

SBB förbehåller sig rätten att helt eller delvis frånfalla ett, flera eller samtliga av ovanstående villkor, inklusive att, såvitt avser villkor (1) ovan, fullfölja Uppköpserbjudandet vid en lägre acceptnivå.



¹¹ Ett kontant vederlag om 195,00 SEK per preferensaktie i Hemfosa skulle innebära en premie om 1,3 procent jämfört med stängningskursen om 192,50 SEK för preferensaktier i Hemfosa på Nasdaq Stockholm den 14 november 2019, sista handelsdagen före Uppköpserbjudandets offentliggörande, och 1,9 procent jämfört med den volymviktade genomsnittskursen för preferensaktier i Hemfosa på Nasdaq Stockholm under den senaste månaden fram till och med den 14 november 2019.

¹² Ett aktievederlag om 5,6 stamaktier av serie D i SBB per preferensaktie i Hemfosa skulle innebära en premie om 0,9 procent jämfört med stängningskursen om 192,50 SEK för preferensaktier i Hemfosa på Nasdaq Stockholm den 14 november 2019, sista handelsdagen före Uppköpserbjudandets offentliggörande, och 1,6 procent jämfört med den volymviktade genomsnittskursen för preferensaktier i Hemfosa på Nasdaq Stockholm under den senaste månaden fram till och med den 14 november 2019, baserat på stängningskursen om 34,70 SEK för stamaktier av serie D i SBB på Nasdaq Stockholm den 14 november 2019.

¹³ Baserat på fullt deltagande i Uppköpserbjudandet, och förutsatt att alla aktieägare i Hemfosa som innehar 25 eller färre preferensaktier i Hemfosa väljer att erhålla 100 procent kontant vederlag. Vid en lägre acceptgrad kommer antalet aktier som ska emitteras, och den totala andelen kontanter som ska betalas, att minskas proportionerligt för att bibehålla fördelningen mellan SBB-aktier och kontanter som ska betalas enligt Uppköpserbjudandet.



UTTALANDE FRÅN AKTIEMARKNADSNÄMNDEN

Aktiemarknadsnämnden har, i sitt uttalande AMN 2019:43, (i) lämnat dispens till SBB från kravet att rikta Uppköpserbudandet till aktieägare i USA, (ii) godkänt en förlängning av perioden för framtagande och inlämning av erbjudandehandlingen till Finansinspektionen från fyra veckor efter offentliggörandet av Uppköpserbudandet till sex veckor efter sådant datum, (iii) uttalat sig om vederlagsstrukturen i Uppköpserbudandet, (iv) uttalat att eventuella köp av aktier från vissa aktieägare i USA utanför Uppköpserbudandet inte, under vissa förutsättningar, ska bedömas utgöra så kallade sidoaffärer, och (v) uttalat sig om villkoren för eventuella sidoaffärer. För det fullständiga uttalandet, se www.aktiemarknadsnamnden.se.

Aktiemarknadsnämnden erinrade i sitt uttalande om det grundläggande kravet att ett erbjudande ska präglas av enkelhet och tydlighet. Mot den bakgrunden har särskild vikt lagts vid att presentera vederlagsstrukturen i Uppköpserbudandet så enkelt och tydligt som möjligt.

VIKTIG INFORMATION TILL AKTIEÄGARE I USA

Uppköpserbudandet lämnas inte i USA. SBB kan däremot, i enlighet med uttalandet från Aktiemarknadsnämnden (se ovan), komma att vidta åtgärder för att ingå bilaterala arrangemang utanför Uppköpserbudandet med vissa så kallade qualified institutional buyers, ("QIBs"), som det begreppet definieras i Rule 144A i U.S. Securities Act för att förvärva aktier i Hemfosa. Sådana eventuella arrangemang kommer att ingås på samma villkor som enligt Uppköpserbudandet (inklusive Mix & Match-möjligheten) och kommer vara villkorade av att Uppköpserbudandet förklaras ovillkorat. Följaktligen, med undantag för aktier i Hemfosa som lämnas in i Uppköpserbudandet av QIBs, såsom angivet i föregående stycke:

- får inga aktieägare i USA lämna in sina aktier i Uppköpserbudandet,
- får ingen kommunikation som hänför sig till Uppköpserbudandet eller inbjudan att delta i Uppköpserbudandet riktas till USA eller till personer som bor eller befinner sig i USA,
- får varken Erbjudandehandlingen eller annan handling som hänför sig till Uppköpserbudandet distribueras eller spridas av en mellanhand eller någon annan person in till USA,
- får inte kuvert innehållandes accepter i Uppköpserbudandet postmarkeras i USA eller på annat sätt distribueras från USA, och
- så kommer, vid tidpunkten för när en person beslutar

att lämna in sina aktier i Uppköpserbudandet, en person som erhåller Erbjudandehandlingen anses ha intygat att (i) han eller hon inte erhölet en kopia av Erbjudandehandlingen eller annan handling eller anmälningsedel eller information som hänför sig till Uppköpserbudandet i USA, (ii) vid tidpunkten för accept, att han eller hon befinner sig utanför USA och inte agerar inte på uppdrag av en person som befinner sig i USA och (iii) han eller hon lämnar in aktier i Hemfosa utanför USA genom en så kallad "offshore transaction" såsom denna term är definierad i Regulation S enligt U.S. Securities Act.

FRAKTIONER

Inga fraktioner av stamaktier av serie B i SBB eller av stamaktier av serie D i SBB kommer att levereras till aktieägare i Hemfosa som accepterar Uppköpserbudandet. Om en aktieägare i Hemfosa lämnar in ett antal Hemfosa-aktier i Uppköpserbudandet och aktievederlaget som ska levereras för dessa inte uppgår till ett jämnt antal nya stamaktier av serie B i SBB och/eller stamaktier av serie D i SBB så kommer vederlag för överskottsfraktioner av aktier att betalas ut i kontanter.

TIDPLAN

Acceptfristen för Uppköpserbudandet inleds den 19 november 2019 och avslutas den 20 december 2019. Förutsatt att Uppköpserbudandet förklaras ovillkorat senast omkring den 23 december 2019, förväntas utbetalning av vederlag komma att påbörjas omkring den 3 januari 2020.

Förvärvet förutsätter godkännande av Konkursverket. SBB kommer att anmäla förvärvet så snart som möjligt efter offentliggörandet av Uppköpserbudandet och erforderliga godkännanden förväntas erhållas före utgången av den ovan angivna acceptfristen.

SBB förbehåller sig rätten att förlänga acceptfristen för Uppköpserbudandet och att senarelägga tidpunkten för utbetalning av vederlag.

ACCEPT

Aktieägare i Hemfosa vars aktier är direktregistrerade hos Euroclear och som önskar acceptera Uppköpserbudandet ska under perioden från och med den 19 november 2019 till och med den 20 december 2019 klockan 15.00 underteckna och lämna in korrekt ifyllt anmälningsedel till:

Nordea Bank Abp, filial i Sverige

Issuer Services M423
105 71 Stockholm
Sverige

Anmälningssedeln måste lämnas in eller sändas med post, helst i bifogat förfrankerat svarskuvert, i god tid före sista anmälningssdag för att kunna vara Nordea Bank Abp, filial i Sverige ("Nordea") tillhanda senast klockan 15.00 den 20 december 2019.

Informationsbroschyr, förtryckt anmälningssedel och förfrankerat svarskuvert skickas till aktieägare vars innehav i Hemfosa fanns registrerade i deras egna namn hos Euroclear den 18 november 2019. Värdepapperskontot ("VP-konto") och uppgifter om aktuellt aktieinnehav återfinns på den förtryckta anmälningssedeln. Den person som fyller i och skickar in anmälningssedeln är ansvarig för att först kontrollera att de förtryckta uppgifterna på anmälningssedeln är korrekta. Observera att en anmälningssedel där obligatoriska uppgifter saknas eller är felaktigt ifyllda kan komma att uteslutas.

FÖRVALTARREGISTRERAT INNEHAV

För aktieägare i Hemfosa vars aktier är förvaltarregistrerade ska anmälan ske i enlighet med instruktioner från förvaltaren.

PANTSATT INNEHAV

Är aktier i Hemfosa pantsatta i Euroclearsystemet måste såväl aktieägaren som panthavaren underteckna anmälningssedeln och bekräfta att panträtten upphör om Uppköpserbjudandet fullföljs. Panträtten måste således vara avregistrerad i Euroclear-systemet avseende berörda aktier i Hemfosa när dessa ska levereras till SBB.

ERBJUDANDEHANDLING OCH ANMÄLNINGSSDELEN

Erbjudandehandlingen och anmälningssedel finns tillgängliga på följande webbplatser: Bolagets webbplats (www.sbb-hemfosa.se), Nordeas webbplats (www.nordea.se/prospekt) och Finansinspektionens webbplats www.fi.se (endast Erbjudandehandling).

RÄTT TILL FÖRLÄNGNING AV UPPKÖPSERBJUDANDET

Acceptfristen för Uppköpserbjudandet inleds den 19 november 2019 och avslutas den 20 december 2019. SBB förbehåller sig rätten att förlänga acceptfristen för Uppköpserbjudandet och att senarelägga tidpunkten för utbetalning av vederlag. Meddelande om sådan förlängning kommer att offentliggöras av SBB genom pressmeddelande i enlighet med gällande lagar och regler.

RÄTT TILL ÅTERKALLELSE AV ACCEPT

Aktieägare i Hemfosa har rätt att återkalla lämnade accept av Uppköpserbjudandet. För att återkallelsen ska kunna göras gällande ska en skriftlig återkallelse ha varit Nordea tillhanda innan SBB har offentliggjort att

villkoren för Uppköpserbjudandet har uppfyllts eller, om sådant offentliggörande inte sker under anmälningssperioden, senast klockan 15.00 på anmälningssperiodens sista dag. Kvarstår villkor för Uppköpserbjudandet som SBB har förbehållit sig rätten att frångå under en förlängning av Uppköpserbjudandet, ska rätten att återkalla avgiven accept gälla på motsvarande sätt även under sådan förlängning av Uppköpserbjudandet. Aktieägare i Hemfosa vars aktier är förvaltarregistrerade ska följa instruktionerna från förvaltaren.

BEKRÄFTELSE OCH ÖVERFÖRING AV AKTIER I HEMFOSA TILL SPÄRRADE VP-KONTON

När Nordea har mottagit och registrerat en korrekt ifylld anmälningssedel kommer aktierna i Hemfosa att överföras till ett för varje aktieägare i Hemfosa nyöppnat spärrat VP-konto (apportkonto). I samband därmed skickar Euroclear en avi ("VP-avi") som visar antalet stam- och/eller preferensaktier i Hemfosa som utbokats från det ursprungliga VP-kontot, samt en VP-avi som visar antalet stam- och/eller preferensaktier i Hemfosa som inbokats på det nyöppnade spärrade VP-kontot.

UTBETALNING AV VEDERLAG

Utbetalning av vederlag beräknas kunna påbörjas så snart som SBB offentliggjort att villkoren för Uppköpserbjudandet har uppfyllts eller att SBB annars beslutat att fullfölja Uppköpserbjudandet. Under förutsättning att Uppköpserbjudandet förklaras ovillkorat senast omkring den 23 december 2019, förväntas utbetalning av vederlag komma att påbörjas omkring den 3 januari 2020. I samband med redovisningen av vederlag bokas stamaktierna och preferensaktierna i Hemfosa ut från apportkontot som därmed avslutas. Ingen VP-avi kommer att skickas ut i samband med utbokningen. Utbetalning av vederlag i form av nyemitterade stamaktier av serie B och D i SBB sker genom inbokning av stamaktier av serie B och D på det VP-konto där stamaktierna respektive preferensaktierna i Hemfosa fanns registrerade. Utbetalning av vederlag i form av kontanter sker genom avräkningsnota. Likvidbeloppet utbetalas till det avkastningskonto som är anslutet till det VP-kontot där stamaktierna eller preferensaktierna i Hemfosa fanns registrerade. Aktieägare som inte har ett avkastningskonto anslutet till sitt VP-konto kommer att erhålla likvidbeloppet via utbetalningskort. Om innehavet är förvaltarregistrerat sker utbetalning av vederlag genom respektive förvaltare.

ÖVERSKJUTANDE AKTIER

Inga fraktioner av stamaktier av serie B eller D i SBB kommer att levereras till aktieägare i Hemfosa som accepterar Uppköpserbjudandet. I den utsträckning aktieägare i Hemfosa lämnar in ett antal stamaktier och/eller preferensaktier i Uppköpserbjudandet varefter aktievederlaget som ska levereras inte uppgår till ett jämnt antal nya stamaktier av serie B och/eller D i SBB så kommer vederlag för överskottsfraktioner av aktier att betalas ut i kontanter. Denna betalning ska ske senast tio bankdagar efter försäljningen av överskottsfraktioner. Om innehavet är förvaltarregistrerat sker utbetalning av vederlag för överskottsfraktioner genom respektive förvaltare.

VIKTIG INFORMATION ANGÅENDE NID OCH LEI

Enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/65/EU (MiFID II) behöver alla investerare från och med den 3 januari 2018 ha en global identifieringskod för att kunna genomföra en värdepapperstransaktion. Dessa krav medför att juridiska personer behöver ansöka om registrering av en LEI-kod (Legal Entity Identifier) och fysiska personer behöver ta reda på sitt NID-nummer (Nationellt ID eller National Client Identifier) för att kunna acceptera Uppköpserbjudandet. Observera att Nordea kan vara förhindrad att utföra transaktionen åt personen i fråga om LEI-kod eller NID-nummer (så som tillämpligt) inte tillhandahålls.

INFORMATION OM BEHANDLING

AV PERSONUPPGIFTER

Den som deltar i Uppköpserbjudandet kommer att lämna personuppgifter till Nordea. Personuppgifter som lämnas till Nordea kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera engagemang i Nordea. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att

personuppgifter behandlas i datasystem hos företag och organisationer med vilka Nordea samarbetar. Information om behandling av personuppgifter lämnas av Nordeas kontor, vilka också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter. Adressinformation kan komma att inhämtas av Nordea genom en automatisk datakörning hos Euroclear. För detaljerad information om behandlingen av personuppgifter, se vidare Nordeas dataskyddspolicy som finns tillgänglig på Nordeas webbplats (www.nordea.se/dataskyddspolicy).

ÖVRIG INFORMATION

Nordea är mottagande institut i Uppköpserbjudandet, vilket innebär att Nordea utför vissa administrativa tjänster avseende Uppköpserbjudandet. Detta innebär inte i sig att den som accepterar Uppköpserbjudandet ("Deltagaren") betraktas som kund hos Nordea. Vid accept av Uppköpserbjudandet betraktas Deltagaren som kund endast om Nordea har lämnat råd till Deltagaren eller annars har kontaktat Deltagaren individuellt angående Uppköpserbjudandet. Om en Deltagare inte betraktas som kund, är inte reglerna om skydd för investerare i lag (2007:528) om värdepappersmarknaden tillämpliga på dennes accept. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande Uppköpserbjudandet. Deltagaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med Uppköpserbjudandet.

FRÅGOR OM UPPKÖPSERBJUDANDET

Vid frågor rörande Uppköpserbjudandet, vänligen kontakta Nordea på telefonnummer 08-21 07 40. Information finns också tillgänglig på Bolagets webbplats (www.sbb-hemfosa.se) och Nordeas webbplats (www.nordea.se/prospekt).





OM SBB

SBB är ett större nordiskt fastighetsbolag inom social infrastruktur. Koncernen äger ett fastighetsbestånd i Sverige, Norge, Finland och Danmark med ett totalt marknadsvärde på 30,8 MDSEK per den 30 september 2019. Intäkterna kommer främst från förvaltningen av Koncernens bestånd av fastigheter inom social infrastruktur, vilket omfattar (i) samhällsfastigheter såsom äldreboenden, skolor och gruppboenden för människor med funktionsnedsättning (LSS) i Sverige, Norge, Finland och Danmark, samt (ii) hyresreglerade bostadsfastigheter i Sverige. Koncernen har även andra intäkter från fastighetsrenoveringar, fastighetsutvecklingsverksamhet och fastighetstransaktioner. Den 30 september 2019 svarade samhällsfastigheter och hyresreglerade svenska bostadsfastigheter för 60 procent respektive 34 procent av det totala beståndet mätt i marknadsvärde. Resterande del är kassaflödesfastigheter med utvecklingspotential för att utveckla byggrätter för social infrastruktur.

SBB förvaltar aktivt sitt eget fastighetsbestånd för att generera ett stabilt kassaflöde och skapa mervärde. Koncernens affärsmodell är att förvärva och förvalta fastigheter med låg riskprofil och stabila, riskjusterade avkastningar. Koncernen genererar hyresintäkter från offentligt finansierade hyresgäster, såsom kommuner och statliga myndigheter, eller från hyresgäster i svenska reglerade hyresrätter med starka incitament att betala sin hyra på grund av den akuta bristen på hyreslägenheter i Sverige.

Utöver intäkter från fastighetsförvaltning, vilket utgör grunden för SBB:s intjäningsförmåga, genereras ytterligare intäkter från värdehöjande renoveringar av Koncernens hyresreglerade bostadsfastigheter och från utveckling av byggrätter för social infrastruktur (vilket omfattar försäljning av fastigheter och därtill kopplade byggrätter efter detaljplaneändring och deltagande i selektivt utvalda joint ventures). Vidare genereras intäkter från fastighetstransaktioner där SBB:s erfarna transaktionsteam förvärvar och avyttrar fastigheter för att fortsätta uppbyggnaden av Koncernens fastighetsbestånd, realisera vinster från mogna fastigheter och skaffa medel för att kunna förvärva attraktiva nya investeringsfastigheter.

SBB har skapat starka, långsiktiga relationer med många nordiska kommuner och blivit en uppskattad partner till många kommuner tack vare sin erfarenhet från både samhällsfastigheter och bostadsfastigheter, SBB:s erfarna personal har lokal marknadsnärvaro på Koncernens investeringsmarknader och kompetens som täcker in alla

delar av värdekedjan, från fastighetsförvaltning, utveckling och transaktion till finansiering. Koncernen anser att personalens erfarenhet och, bland annat, den mångåriga lokala närvaron och relationerna som de etablerat med, kommuner, stater, regioner och privata offentligt finansierade välfärdsföretag i Norden, gör SBB:s position svårreplikerbar för konkurrenter. Den 30 september 2019 bestod SBB:s fastighetsbestånd av 842 fastigheter i Norden, omfattande 1,8 miljoner kvadratmeter med hyresintäkter, per rullande 12 mån, på 2 003 MSEK, en ekonomisk uthyrningsgrad på 95,3 procent och en direktavkastning (som exkluderar byggrätter) på 4,7 procent. Den återstående kontraktslängden för Koncernens samhällsfastigheter ("Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT)") för Koncernens samhällsfastigheter var 7 år per den 30 september 2019.

SBB hade en belåningsgrad per den 30 september 2019 på 38,4 procent och kreditbetyget BBB- (stabilt) från Fitch och BBB- (positivt) från S&P per den 18 november 2019.

Samhällsfastigheter – Koncernens fastighetsbestånd inom samhällsfastigheter utgörs främst av äldreboenden, skolor, gruppboenden för människor med funktionsnedsättning (LSS), kommunala och statliga myndigheters kontorslokaler samt sjukvårdsfastigheter i Sverige, Norge, Finland och Danmark. SBB har en bred hyresgästbas bestående av primärt kommuner och myndigheter som är hyresgäster med låg risk och starka kreditbetyg, till exempel den svenska och norska staten, Västra Götalandsregionen, Bodens och Linköpings kommun. SBB:s bestånd av 517 samhällsfastigheter värderades till 18,3 MDSEK, eller 59,6 procent av marknadsvärdet för Koncernens totala fastighetsbestånd per den 30 september 2019. Den 30 september 2019 uppgick hyresintäkterna, per rullande 12 mån, för detta segment till 1 195 MSEK, driftnetto, per rullande 12 mån, uppgick till 953 MSEK, den ekonomiska uthyrningsgraden var 97,5 procent och initial direktavkastning var 5,3 procent. För den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019 uppgick Koncernens hyresintäkter och driftnetto från samhällsfastighetssegmentet till 799 MSEK respektive 601 MSEK.

Hyresreglerade svenska bostadsfastigheter – Koncernens bestånd av hyresreglerade svenska bostadsfastigheter utgörs av fastigheter med hyresrättslägenheter i svenska tillväxtkommuner. SBB äger hyresreglerade bostadsfastigheter i ett trettiotal svenska städer med god geografisk spridning, där merparten av dessa är belägna i Stockholmsregionen, Sundsvall, Oskarshamn, Karlstad,

Borlänge och Motala. SBB:s bestånd av 300 hyresreglerade bostadsfastigheter värderades till 10,3 MDSEK, eller 33,6 procent av marknadsvärdet för Koncernens totala fastighetsbestånd per den 30 september 2019. Den 30 september 2019 uppgick hyresintäkterna, per rullande 12 mån, för detta segment till 697 MSEK, driftnetto, per rullande 12 mån, uppgick till 368 MSEK, den ekonomiska uthyrningsgraden var 93,9 procent och direktavkastning var 3,7 procent. För den niomånadersperiod som avslutades 30 september 2019 uppgick Koncernens hyresintäkter och driftnetto från segmentet bostadsfastigheter till 513 MSEK respektive 258 MSEK.

Övrigt – Resterande 2,1 MDSEK, eller 6,8 procent, av marknadsvärdet av Koncernens fastighetsbestånd per den 30 september 2019 bestod av 25 kassaflödesfastigheter i lägen som nordiska kommuner har prioriterat för stadsutveckling. SBB kompletterar sina intäkter från kärnverksamheten med förvaltning av fastigheter inom social infrastruktur med kassaflödes fastigheter med en tydlig utvecklingspotential för att utveckla byggrätter för social infrastruktur. Innan sådana förvärv har SBB en dialog med den aktuella kommunen för att säkerställa att fastigheten och området är prioriterat för kommande stadsutveckling. Efter förvärvet initierar SBB sedan arbete med ny detaljplan med ambitionen att sedan avyttra lagakraftvunna byggrätter till en projektutvecklare eller till ett Joint Venture (med SBB som delägare) tillsammans med en erfaren projektutvecklare som tar ansvar för byggnationen. Per den 30 september var hyresintäkterna, per rullande 12 mån, för detta segment 112 MSEK och driftnetto, per rullande 12 mån, var 53 MSEK, den ekonomiska uthyrningsgraden var 83,9 procent och direktavkastningen var 3,9 procent. För den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019 uppgick Koncernens hyresintäkter och driftnetto från segmentet för fastighetsutveckling och övriga segment till 88 MSEK respektive 44 MSEK.

För den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019 genererade Koncernen hyresintäkter på 1 400 MSEK, ett driftnetto på 903 MSEK och resultat före finansiella poster på 875 MSEK. Den 30 september 2019 var marknadsvärdet av SBB:s fastighetsbestånd 30 776 MSEK, långsiktiga substansvärdet (EPRA NAV) uppgick till 9 914 MSEK och belåningsgraden var 38 procent. För helåret 2018 genererade Koncernen hyresintäkter på 1 680 MSEK, ett driftnetto på 1 071 MSEK och resultat före finansiella poster på 982 MSEK. Den 31 december 2018 var marknadsvärdet på SBB:s fastighetsbestånd 25 243 MSEK, det långsiktiga substansvärdet (EPRA NAV) 8 736 MSEK och belåningsgraden 53 procent.

Koncernen har levererat övertygande EPRA NAV-tillväxt med en sammanlagd årlig tillväxttakt om 79,9 procent från 31 december 2016 till 30 september 2019 och marknadsvärdet av dess portfölj har vuxit med en sammanlagd årlig tillväxttakt om 66,5 procent.

VISION, AFFÄRSIDÉ OCH VÄRDERINGAR

Samhällsbyggnadsbolaget grundades av Ilija Batljan i mars 2016 med visionen om att bygga upp det bästa nordiska fastighetsbolaget för bostäder och samhällsfastigheter. Bolagets strategi är att långsiktigt äga, förvalta och utveckla hyresreglerade bostadsfastigheter i Sverige och samhällsfastigheter i Norden samt bedriva ett aktivt fastighetsutvecklingsarbete där kassaflödesfastigheter omvandlas till byggrätter för social infrastruktur.

KONCERNENS AFFÄRSMODELL

Översikt

SBB:s affärsmässiga fokus är att generera vinst för dess aktieägare och gagna samhället i stort genom att fatta sunda beslut och:

- att vara en naturlig och pålitlig samarbetspartner till den offentliga sektorn i nordiska välfärdsstaterna med fokus på att långsiktigt äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter i Sverige, Norge, Finland och Danmark,
- att äga, förvalta och utveckla hyresreglerade bostadsfastigheter i Sverige, samt
- att som samhällsfastighetsbyggare och långsiktig samarbetspartner till kommuner, landsting och statliga myndigheter bedriva ett aktivt arbete med inriktning på skapa byggrätter för social infrastruktur.

Operationella och finansiella mål

De operationella och finansiella målen nedan utgör framåtriktad information som är förknippad med betydande osäkerhet. De operationella och finansiella målen baseras på ett antal antaganden om, bland annat, utvecklingen av Koncernens bransch, verksamhet, rörelseresultat och finansiella ställning. Koncernens verksamhet, rörelseresultat och finansiella ställning samt utvecklingen i branschen och den ekonomiska omgivning som Koncernen är verksam inom, kan komma att avvika väsentligt från, och bli mer negativ än, de antaganden som Koncernen använt för att fastställa nedanstående operationella och finansiella mål. Följaktligen är Koncernens möjligheter att nå dessa operationella och finansiella mål förknippade med osäkerhetsfaktorer och oförutsedda omständigheter, varav vissa ligger utanför Koncernens kontroll, och det finns inga garantier för att Koncernen ska kunna nå dessa mål eller att den finansiella situationen eller rörelseresultatet inte kommer att skilja sig väsentligt från dessa operationella och finansiella mål.

Styrelsen har fastställt följande finansiella och operationella mål.

Finansiella mål

- Generera tillväxt i substansvärde per stamaktie, exklusive utdelning på stamaktier, som över en femårsperiod i genomsnitt uppgår till minst 12 procent per år.
- Belåningsgrad lägre än 50 procent.
- Soliditet om minst 45 procent.
- Generera en intjäning från försäljning av byggrätter om i genomsnitt 250 till 400 MSEK per år.

OM HEMFOSA

Hemfosa är specialist på samhällsfastigheter för offentliga kontor, skola, vård och anpassat boende samt rättsväsende i Norden. Hemfosa är en av de största privata fastighetsägarna av samhällsfastigheter i Sverige. I Hemfosas lokaler arbetar bland annat poliser, lärare och läkare och Hemfosa arbetar aktivt för att anpassa sina fastigheter efter deras behov. Per den 30 september 2019 ägde Hemfosa 403 fastigheter i Sverige, Norge och Finland med ett verkligt värde om 39,8 MDSEK.

Hemfosas operativa organisation består av en stark egen förvaltningsorganisation med lokal förankring, som stöds av koncerngemensamma funktioner. I Sverige är Hemfosas fastighetsportfölj uppdelad i fem regioner; Norr, Stockholm, Mellan, Väst och Syd. Varje region leds av en regionchef som har det operativa ansvaret för fastigheterna inom regionen. Hemfosa har kontor i Falun, Göteborg, Halmstad, Härnösand, Karlskrona, Karlstad, Kristianstad, Norrköping, Oslo, Sundsvall, Västerås, Växjö och Umeå. Den norska organisationen har fem lokala förvaltningskontor och leds från kontoret i Oslo. I Finland har nyligen en landschef tillträtt och utför idag alla uppgifter tillsammans med en lokal samarbetspartner. På huvudkontoret i Stockholm finns Hemfosas koncerngemensamma funktioner. Dessa utgörs av Transaktion och Analys, Ekonomi, Finansiering, Juridik och Marknad/Kommunikation. Den 31 december 2018 uppgick antalet anställda i Hemfosa till 71 personer.

Fastighetsbeståndet i sammandrag

Hemfosa indelar sina samhällsfastigheter i fyra kategorier – Offentliga kontor, Vård och Anpassat boende, Skola och Rättsväsende. Geografiskt återfinns fastigheterna i Sverige i 109 kommuner i landet med tyngdpunkt på Stockholms-, Göteborgs- och Malmöregionen samt Norrlandskusten. I Norge har Hemfosa sedan de första förvärven 2015 byggt upp ett bestånd beläget framförallt i Osloregionen och Sydnorge, men finns sedan 2017 även i västra Norge genom ett förvärv i Bergen. Det norska beståndet stod vid

- Säkerställd belåningsgrad lägre än 30 procent.
- Räntetäckningsgrad om lägst 3,0x.

Operationella mål

- Ett fastighetsbestånd om 55 MDSEK till år 2021 med uppnådd och bibehållen BBB+ kreditrating.
- Renovering av minst 600 lägenheter per år.

Fastighetsbestånd

Den 30 september 2019 ägde Koncernen 842 fastigheter i 228 kommuner, med 58 procent av fastighetsvärdet beläget i nordiska storstadsregionerna.

208 års slut för 25 procent av Hemfosas totala fastighetsvärde. Finland är den tredje marknaden som Hemfosa etablerat sig på. Vid 2018 års slut utgjorde fastighetsbeståndet i Finland 5 procent av Hemfosas totala fastighetsvärde.

Hemfosa har en väl diversifierad hyresgäststruktur, där den största hyresgästen enbart står för 6 procent av totala hyresintäkter och de tio största hyresgästerna står för 30 procent. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden uppgick per den 30 september 2019 till 6,5 år. Hyresförfallotidpunkterna har en bra spridning där högst en sjundedel av hyresvärdet förfaller varje år de närmaste åren. Mer än en tredjedel förfaller 2026 eller senare. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,2 procent per den 30 september 2019.

Vision

Hemfosa ska vara där samhället är och tillhandahålla de bästa fastigheterna till de viktigaste människorna.

Affärsidé

Hemfosa ska med lokal närvaro förvärva, långsiktigt äga, utveckla och aktivt förvalta samhällsfastigheter i Norden.

Mål

Hemfosa har som tillväxtmål att växa till 50 MDSEK i fastighetsvärde till år 2023 och att utdelningsbart resultat per aktie ska öka med minst 10 procent per år i genomsnitt.

Strategi

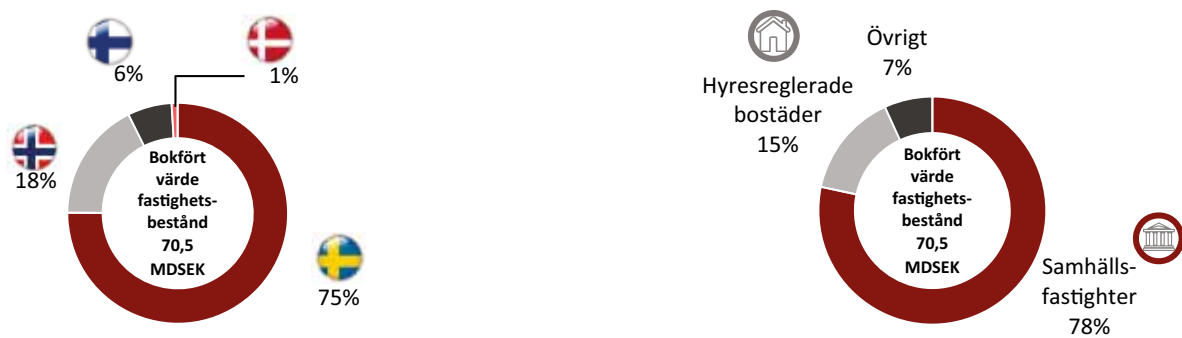
Kärnan i Hemfosas strategi är att Hemfosa ska växa och göra en bra verksamhet ännu bättre. Målet är att Hemfosas fastighetsbestånd inom fem år ska öka till 50 MDSEK – en tillväxt som ska ske med god lönsamhet och bibehållen låg risk. Det ska Hemfosa förverkliga genom att stärka Hemfosas marknadsledande ställning i Sverige och Norge samt öka aktiviteten och närvaron på den finska marknaden. Ambitionen är att ta tillvara tillväxtpotentialer då behovet av samhällsfastigheter ökar på samtliga tre marknader när befolkningen ökar och andelen barn och äldre blir större.

DET SAMMANSLAGNA BOLAGET

Verksamhet

Transaktionen skulle resultera i den fjärde största noterade fastighetsaktören i Norden med ett kombinerat fastighetsbestånd uppgående till ett bokfört värde på cirka 70,5 MDSEK, motsvarande 17 419 SEK per kvadrat (exklusive värdet av byggrätter). Det kombinerade fast-

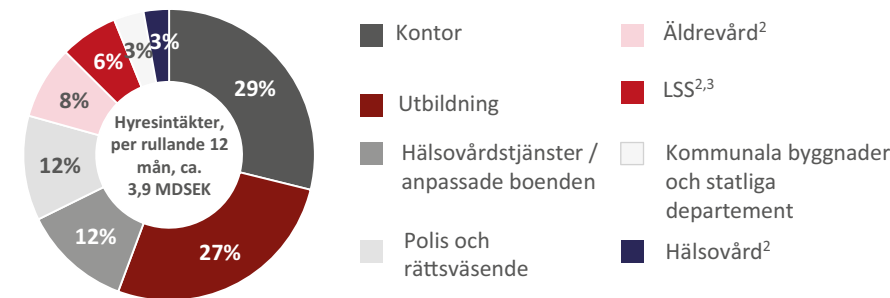
ighetsbeståndet skulle bestå av 1 245 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 4,0 miljoner kvm fördelat över Sverige, Norge, Finland och Danmark, med primärt fokus på samhällsfastigheter och hyresreglerade bostadsfastigheter. Det Sammanslagna Bolagets fastighetsbestånd kommer vara uppdelat enligt nedan:



Det sammanslagna fastighetsbeståndet skulle ha ett tydligt fokus mot lågriskstillgångar inom social infrastruktur i de största nordiska stadsregionerna, med en särskilt stark marknadsposition i Sverige. Det Sammanslagna Bolagets samhällsfastighetsbestånd skulle vidare

bli ytterligare diversifierat tack vare olika användningsområden, med en majoritet av beståndet associerat med utbildning och kommunal service samt statliga departement. Vidare specifikation av segmentet framgår nedan:

Samhällsfastigheter fördelat på kategori¹



Källa: Bolagsinformation, rapporterade siffror per den 30 september 2019 (Q3 2019)
 Noter: ¹ Hemfosa hyresintäkter, per rullande 12 mån, baserat på en proportionell fördelning av hyresvärdet för varje kategori;
² Gäller för SBB:s portfölj;
³ Avser vårdboenden för personer med handikapp

Den ekonomiska uthyrningsgraden för det Sammanslagna Bolaget skulle vara 94,7 procent och återstående kontraktslängd skulle uppgå till 6,7 år. EPRA NAV för det Sammanslagna Bolaget skulle vara 24 509 MSEK (justerad EPRA NAV 33 643 MSEK). Vidare, skulle det Sammanslagna Bolagets kombinerade balansräkning och finanser stärkas, vilket även skulle förbättra nyckeltal och accelerera uppnåendet av finansiella och operationella målsättningar.

Affärsidé, mål och strategi

Det Sammanslagna Bolaget skulle vara fokuserat på lågriskstillgångar inom social infrastruktur med kommunala och statliga hyresgäster, inklusive hyresgäster som svenska och norska staten, Stockholms stad och Göteborgs stad. Sverige, Norge och Danmark har alla kreditbetyg AAA medan Finland har AA+, vilket bidrar till det Sammanslagna Bolagets låga riskprofil.

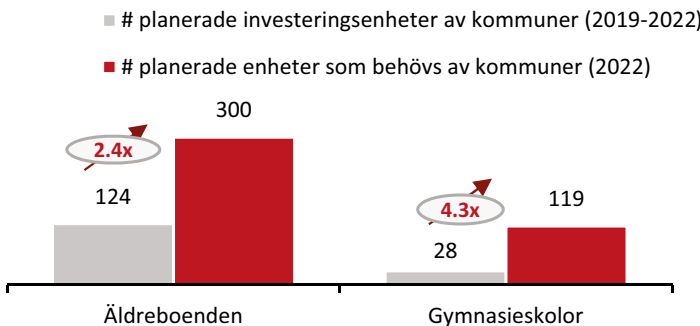
Hyreskontrakt för samhällsfastigheter har, jämfört med andra segment, en begränsad hyresgästsomsättning. Hyresvillkoren sträcker sig vanligtvis över 10 till 15 år för nya hyreskontrakt. Hyresperioderna innehåller generellt inga avbrottsklausuler och är indexerade gentemot konsumentprisindex. Vidare betalas en majoritet av hyresgästanpassningarna av hyresgästerna, vilket begränsar kapitalkostnaderna.

Affärsmodellen innebär stadiga och förutsägbara kas-

saflöden för det Sammanslagna Bolaget. Som en del av strategin skulle det Sammanslagna Bolaget ha hög exponering i de större nordiska städerna, med 23 procent av beståndet i Stockholm, 15 procent i Oslo, 7 procent i Malmö och 6 procent i Göteborg.

Det Sammanslagna Bolagets strategi som fokuserar på samhällsfastigheter gynnas av fördelaktig demografi där exempelvis behovet av äldreboenden och gymnasieskolor förväntas öka kraftigt de närmaste åren.

Planerade (2019–2022) och behövda enheter (2022) i Sverige



Finansiella effekter för SBB

Det Sammanslagna Bolaget kommer ha en förbättrad verksamhet- och kreditprofil med en ökad exponering för samhällsfastigheter och ett attraktivt lågriskbestånd av hyresreglerade svenska bostäder.

Det Sammanslagna Bolaget kommer att diversifieras ytterligare i sitt utbud av samhällsfastigheter vilket kommer tillåta det Sammanslagna Bolaget att potentiellt

uppnå en förbättrad värdering av sin verksamhetsprofil och därmed erhålla ett bättre kreditbetyg vilket skulle resultera i lägre kapitalkostnader. Lägre finansieringskostnader analyseras vidare i avsnittet "Det Sammanslagna Bolaget – Det Sammanslagna Bolaget – Synergieffekter". Vissa nyckeltal för det Sammanslagna Bolagets fastighetsbestånd per den 30 september 2019 följer nedan. För proforma siffror som har granskats av Bolagets revisor hänvisas till avsnittet "Proformaredovisning".

Nyckeltal fastighetsbestånd (per den 30 september 2019)	SBB	Hemfosa	Sammanslagna Bolaget
Bokfört värde fastighetsbestånd (MDSEK)	30,8	39,8	70,5
Uthyrningsbar yta (miljoner kvm)	1,8	2,2	4,0
Direktavkastning (%) ¹	4,7%	5,4%	5,1%
Ekonomisk uthyrningsgrad (%) ²	95,3%	94,2%	94,7%
Återstående kontraktslängd (år) ²	7,0	6,5	6,7
Bokfört värde fastighetsbestånd / kvm (SEK) ^{1,4}	16 397	18 261	17 419
Hyresintäkter, per rullande 12 mån / kvm (SEK) ^{1,4}	1 116	1 329	1 233
Nettobelåningsgrad (% av totala tillgångar) ^{1,5}	37,1%	56,1%	< 50%
Räntetäckningsgrad ^{3,5}	2,4x	3,6x	> 3,0x
Periodens resultat, 190101-190930 (MSEK)	1 337	1 497	2 834

1 Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS. För avstämningstabell refereras till "Avstämningstabeller" nedan.
 2 Såsom rapporterat av SBB och Hemfosa per den 30 september 2019. För det Sammanslagna Bolaget beräknas detta som det vägda genomsnittet på uthyrningsbar yta.
 3 Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS. För avstämningstabell avseende SBB refereras till "Utvald finansiell, verksamhets- och övrig konsoliderad information – Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS samt avstämningstabeller". För avstämningstabell avseende Hemfosa refereras till "Avstämningstabeller" nedan.
 4 För det Sammanslagna Bolaget beräknas detta som det kombinerade värdet dividerat med uthyrningsbar yta.
 5 För det Sammanslagna Bolaget utgör detta ledningens förväntningar för året 2020.

Vidare skulle den föreslagna sammanslagningen ha betydande effekter på bolagens finansiella profiler. Vis- sa av det Sammanslagna Bolagets finansiella nyckeltal

följer nedan. För proforma siffror som har granskats av Bolagets revisor hänvisas till avsnittet "Proformaredo- visning".

Finansiella nyckeltal (per den 30 september 2019)	SBB	Hemfosa	Sammanslagna Bolaget
Börsvärde (MSEK) ^{1,5}	21 120	17 423	38 543
Marknadsvärde (MSEK) ^{1,5}	42 609	42 613	85 222
EPRA NAV (MSEK) ¹	10 314	14 195	24 509
Justerad EPRA NAV (MSEK) ^{1,3}	17 657	15 986	33 643
Hysesintäkter, per rullande 12 mån (MSEK) ²	2 003	2 894	4 897
Driftnetto, per rullande 12 mån (MSEK) ²	1 374	2 131	3 505
Överskottsgrad, per rullande 12 mån (%) ^{1,3}	68,6%	73,6%	71,6%
EBITDA (MSEK) ¹	1 369	2 021	3 390
EBITDA-marginal (%) ^{1,4}	68,3%	69,8%	69,2%

1 Finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS. För avstämningsstabell refereras till " - Avstämningsstabeller" nedan.

2 Såsom rapporterat av SBB och Hemfosa per den 30 september 2019 under aktuell intjäningsförmåga.

3 För det Sammanslagna Bolaget beräknas detta som det kombinerade driftnettet, per rullande 12 mån, dividerat med kombinerade hyresintäkter, per rullande 12 mån.

4 För det Sammanslagna Bolaget beräknas detta som kombinerad EBITDA dividerat med kombinerade hyresintäkter, per rullande 12 mån.

5 Baserat på aktiekurser per den 14 november 2019.

Synergieffekter

SBB är av uppfattningen att det Sammanslagna Bolaget med en större portfölj och geografisk spridning skulle vara ännu bättre positionerat som partner till de nordiska välfärdsstaterna och andra viktiga intressenter. Den förstärkta marknadsposition och diversifiering skulle vidare även förbättra den sammanslagna affärsprofilen mot kreditvärderingsinstitutet och det uppskattas därför att den sammanslagna koncernen över tid skulle dra fördel från en förbättrad kreditrating, vilket har potential att minska finansieringskostnaden för den sammanslagna koncernen. SBB bedömer att sammanslagningen av verksamheterna kommer att realisera synergier på cirka 300 MSEK löpande per år efter skatt. Cirka 260 MSEK löpande per år efter skatt förväntas att komma från finansiella synergier vilka förväntas realiseras inom en 12-månadersperiod. Därutöver förväntas operationella synergier uppgå till cirka 40 MSEK löpande per år efter skatt, vilka förväntas realiseras inom en 12-månadersperiod. SBB har även identifierat realiserat värde i Hemfosas portfölj som hänför sig till utveckling av byggrätter för social infrastruktur och som kan realiseras genom att nya detaljplaner vinner laga kraft. Vidare anser SBB att det finns ytterligare värdeskapande potential genom minskade kostnader för renoverings- och ombyggnadsprojekt genom uppnående av stordriftsfördelar samt genom intäkter från fastighetstransaktioner.

Organisation

SBB anser att ledningen och de anställda i Hemfosa har byggt ett mycket framgångsrikt bolag med attraktiv portfölj av samhällsfastigheter i Norden. SBB förväntar sig att den föreslagna sammanslagningen av verksamheterna kommer att vara positiv för Bolaget och ge attraktiva anställningsmöjligheter till Hemfosas anställda. För att realisera de synergier som diskuterats ovan kommer integrationen av Hemfosa och SBB sannolikt innebära vissa organisatoriska och operationella förändringar, samt förändringar för de anställda, i den sammanslagna koncernen. Vilka specifika åtgärder som kommer att vidtas i samband med integrationen kommer att beslutas efter Uppköpserbjudandets genomförande efter en noggrann utvärdering av den sammanslagna verksamheten. Före Uppköpserbjudandets fullföljande är det för tidigt att säga vilka åtgärder som kommer att vidtas och vilka effekter dessa skulle ha. Inga beslut är fattade om några förändringar avseende SBB:s eller Hemfosas anställda och ledning eller avseende den nuvarande organisationen eller verksamheterna, innefattande anställningsvillkor, sysselsättning och de platser där Hemfosa bedriver sin verksamhet.

Aktiekapital och ägarstruktur

För en beskrivning av Bolagets ägarstruktur efter Uppköpserbjudandets fullföljande se avsnitt "Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur" i Erbjudandehandlingen.

Avstämningsstabeller

Avsnittet "Det Sammanslagna Bolaget" innehåller vissa finansiella mått som inte är definierade eller erkända i enlighet med IFRS. Dessa finansiella mått har inkluderat för att SBB tror att de kan bidra till förståelsen och ana-

lysen av det Sammanslagna Bolaget och möjligheterna och synergier som kan uppnås. Nedan följer avstämningsstabeller för sådan finansiell information som inte presenteras i enlighet med IFRS.

Direktavkastning (%)

SBB Q3 2019 Direktavkastning (%)

Driftnetto (MSEK)	1 374
Marknadsvärde fastigheter (MSEK)	30 776
Justering för att exkludera fastighetsutvecklingssegmentet (MSEK)	1 343
Justerat marknadsvärde fastigheter (MSEK)	29 433
Direktavkastning (%)	4,7%

Hemfosa Q3 2019 Direktavkastning (%)

Driftnetto (MSEK)	2 131
Marknadsvärde fastigheter (MSEK)	39 773
Justering för att exkludera fastighetsutvecklingssegmentet (MSEK)	0
Justerat marknadsvärde fastigheter (MSEK)	39 773
Direktavkastning (%)	5,4%

Bokfört värde fastighetsbeståndet / kvm (SEK)

SBB bokfört värde fastighetsbestånd / kvm (SEK)

Marknadsvärde fastigheter (MSEK)	30 776
Justering för att exkludera fastighetsutvecklingssegmentet (MSEK)	1 343
Justerat marknadsvärde fastigheter (MSEK)	29 433
Uthyrningsbar yta (miljoner kvm)	1,8
Bokfört värde fastighetsbestånd / kvm (SEK)	16 397

Hemfosa bokfört värde fastighetsbestånd / kvm (SEK)

Marknadsvärde fastigheter (MSEK)	39 773
Justering för att exkludera fastighetsutvecklingssegmentet (MSEK)	0
Justerat marknadsvärde fastigheter (MSEK)	39 773
Uthyrningsbar yta (miljoner kvm)	2,2
Bokfört värde fastighetsbestånd / kvm (SEK)	18 261

Hyresintäkter, per rullande 12 mån / kvm (SEK)

SBB hyresintäkter, per rullande 12 mån / kvm (SEK)

Hyresintäkter, per rullande 12 mån (MSEK)	2 003
Uthyrningsbar yta (miljoner kvm)	1,8
Hyresintäkter, per rullande 12 mån / kvm (SEK)	1 116

Hemfosa hyresintäkter, per rullande 12 mån / kvm (SEK)

Hyresintäkter, per rullande 12 mån (MSEK)	2 894
Uthyrningsbar yta (miljoner kvm)	2,2
Hyresintäkter, per rullande 12 mån / kvm (SEK)	1 329

Nettobelåningsgrad (% av totala tillgångar)

SBB Nettobelåningsgrad (% av totala tillgångar)	
Totala rapporterade tillgångar (MSEK)	43 760
Tillförda kontanta medel under oktober 2019 (MSEK)	400
Totala tillgångar justerade med tillförda kontanta medel under oktober 2019 (MSEK)	44 160
Nettoskuld (MSEK)	16 399
Av vilken total nettoskuld (MSEK)	25 331
Av vilken likvida medel (MSEK)	(8 532)
Av vilken tillförda kontanta medel under oktober 2019 (MSEK)	(400)
Nettobelåningsgrad (%)	37,1%

Hemfosa Nettobelåningsgrad (% av totala tillgångar)

Totala rapporterade tillgångar (MSEK)	41 149
Nettoskuld	23 071
Av vilken total nettoskuld (MSEK)	23 687
Av vilken likvida medel (MSEK)	(616)
Nettobelåningsgrad (%)	56,1%

Räntetäckningsgrad

Hemfosa Räntetäckningsgrad

Fövaltningsresultat (MSEK)	1 039
Vinstandel från joint ventures och intresseföretag (MSEK)	10
Avskrivningar/Amorteringar (MSEK)	0
Finansiella intäkter och kostnader (MSEK)	(403)
Räntetäckningsgrad, multipel	3,6

Börsvärde

SBB börsvärde

SBB börsvärde	
Börsvärde (MSEK)	
Eget kapital stamaktier serie A och B (MSEK)	18 465
Eget kapital stamaktier serie D (MSEK)	2 654
Börsvärde (MSEK)	21 120

Marknadsvärde

SBB Marknadsvärde

SBB Marknadsvärde	
Marknadsvärde (MSEK)	
Börsvärde (MSEK)	21 120
Eget kapital preferensaktier (MSEK)	22
Nettoskuld (MSEK)	16 399
Av vilken total nettoskuld (MSEK)	25 331
Av vilken likvida medel (MSEK)	(8 532)
Av vilken tillförda kontanta medel under oktober 2019 (MSEK)	(400)
Hybridobligationer (MSEK)	5 029
Innehav utan bestämmande inflytande (MSEK)	39
Marknadsvärde (MSEK)	42 609

Hemfosa Marknadsvärde

Hemfosa Marknadsvärde	
Marknadsvärde (MSEK)	
Börsvärde (MSEK)	17 423
Eget kapital preferensaktier (MSEK)	2 117
Nettoskuld (MSEK)	23 071
Av vilken total nettoskuld (MSEK)	23 687
Av vilken likvida medel (MSEK)	(616)
Innehav utan bestämmande inflytande (MSEK)	1
Marknadsvärde (MSEK)	42 613

EPRA NAV

SBB EPRA NAV justerat för emitterade aktier under oktober 2019

SBB EPRA NAV justerat för emitterade aktier under oktober 2019	
EPRA NAV justerat för emitterade aktier under oktober 2019	
EPRA NAV rapporterat Q3-2019 (MSEK)	9 914
Kontanta medel tillförda under oktober 2019 (MSEK)	400
EPRA NAV justerat för emitterade aktier under oktober 2019 (MSEK)	10 314

Hemfosa EPRA NAV

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare (MSEK)	14 455
Aktiekapital preferensaktier (MSEK)	(1 791)
Uppskjuten skatt (MSEK)	1 428
Derivat (MSEK)	103
EPRA NAV (MSEK)	14 195

Justerad EPRA NAV

SBB Justerad EPRA NAV justerat för emitterade aktier under oktober 2019

SBB Justerad EPRA NAV justerat för emitterade aktier under oktober 2019	
Justerad EPRA NAV justerat för emitterade aktier under oktober 2019	
Justerad EPRA NAV rapporterat Q3-2019 (MSEK)	17 257
Kontanta medel tillförda under oktober 2019 (MSEK)	400
Justerad EPRA NAV justerat för emitterade aktier under oktober 2019	17 657

Hemfosa Justerat EPRA NAV

Justerat EPRA NAV	
EPRA NAV Q3-2019 (MSEK)	14 195
Bokfört värde preferensaktier (MSEK)	1 791
Justerad EPRA NAV	15 986

EBITDA

SBB EBITDA baserat på intjäningsförmåga

SBB EBITDA baserat på intjäningsförmåga	
EBITDA	
Driftnetto, per rullande 12 mån (intjäningsförmåga, MSEK)	1 374
Centraladministration (intjäningsförmåga, MSEK)	(85)
Vinstandel från joint ventures och intresseföretag (intjäningsförmåga, MSEK)	80
EBITDA	1 369

Hemfosa EBITDA baserat på intjäningsförmåga

EBITDA	
Driftnetto, per rullande 12 mån (intjäningsförmåga, MSEK)	2 131
Centraladministration (intjäningsförmåga, MSEK)	(125)
Vinstandel från joint ventures och intresseföretag (intjäningsförmåga, MSEK)	15
EBITDA	2 021

Överskottsgrad, per rullande 12 mån (%), och EBITDA-marginal (%)

SBB Rörelsemarginal och EBITDA-marginal

Hyresintäkter, per rullande 12 mån (intjäningsförmåga, MSEK)	2 003
Driftnetto, per rullande 12 mån (intjäningsförmåga, MSEK)	1 374
Överskottsgrad, per rullande 12 mån (%)	68,6%
EBITDA	1 369
EBITDA-marginal (%)	68,3%

Hemfosa Rörelsemarginal och EBITDA-marginal

Hyresintäkter, per rullande 12 mån (intjäningsförmåga, MSEK)	2 894
Driftnetto, per rullande 12 mån (intjäningsförmåga, MSEK)	2 131
Överskottsgrad, per rullande 12 mån (%)	73,6%
EBITDA	2 021
EBITDA-marginal (%)	69,8%

PROFORMAREDOVISNING

Bolaget presenterar denna proformaredovisning enbart för illustrationsändamål. Proformaredovisningen illustrerar en hypotetisk situation och beskriver inte Bolagets verkliga resultat eller finansiella ställning. Syftet med proformaredovisningen är endast att informera och belysa fakta och inte att visa Bolagets resultat eller finansiella ställning vid någon specifik framtida tidpunkt.

BAKGRUND FÖR PROFORMAREDOVISNINGEN

Den 15 november 2019 offentliggjorde Samhällsbyggnadsbolaget ett offentligt uppköpserbjudande avseende samtliga stam- och preferensaktier i Hemfosa (Uppköpserbjudandet). Köpeskillingen består av nyemitterade aktier i SBB samt en kontant del. De nyemitterade aktierna, som avses beslutas om inom ramen för en appor-temission, består av totalt 512 701 953 stamaktier av serie B samt 33 879 996 stamaktier av serie D. Den kontanta delen av köpeskillingen uppgår till 10 118 MSEK. Baserat på aktiernas stängningskurser per den 14 november 2019, motsvarande 23,85 SEK per stamaktie av serie B samt 34,70 SEK stamaktie av serie D, har en total köpeskillning om cirka 23 521 beräknats för denna proformaredovisning.

Bolaget har inkluderat en proformaredovisning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2018 samt för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september i syfte att redovisa den hypotetiska påverkan som Uppköpserbjudandet skulle ha haft på Bolagets resultat om Uppköpserbjudandet hade genomförts den 1 januari 2018, samt den hypotetiska påverkan som Uppköpserbjudandet skulle ha haft på Bolagets finansiella ställning om Uppköpserbjudandet hade genomförts den 30 september 2019. Följande proformaredovisning presenteras härvid:

- Proformaresultaträkning för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2018
- Proformaresultaträkning för den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019
- Proformabalansräkning per den 30 september 2019

GRUNDER OCH ANTAGANDEN FÖR PROFORMAREDOVISNINGEN

Anslutning till Uppköpserbjudandet

Uppköpserbjudandet omfattar samtliga stam- och preferensaktier i Hemfosa och i proformaredovisningen har antagits full anslutning till Uppköpserbjudandet.

Uppställningsform

Då bolagen har olika uppställningsform för sina resultat- och balansräkningar har, med anledning av denna proformaredovisning, uppställningsformerna i Hemfosas finansiella rapporter justerats för att överensstämja med Bolagets uppställningsform, i den utsträckning detta varit möjligt. Vid upprättandet av proformaredovisningen har Bolaget inte haft tillgång till den underliggande redovisningen till Hemfosas finansiella rapporter, vilket innebär att en fördelning av Hemfosas poster inte varit möjlig. För att uppnå en jämförbarhet mellan Bolagets och Hemfosas finansiella rapporter, har därför i vissa fall Hemfosas uppställningsform använts för proformaändamål. Efter som proformaredovisningen presenteras i MSEK har siffror i proformaredovisningen och notupplysningar i vissa fall avrundats, vilket är anledningen till att tabeller och summeringar inte alltid summerar exakt.

Redovisningsprinciper

Proformaredovisningen är upprättad i enlighet med Bolagets redovisningsprinciper, International Financial Reporting Standards ("IFRS") såsom de antagits av EU, vilka beskrivs i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Även Hemfosa tillämpar IFRS såsom de antagits av EU, vilket beskrivs i Hemfosas årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Rörelse- vs tillgångsförvärv

Transaktionen har vid tidpunkten för upprättandet av proformaredovisningen klassificerats som ett rörelseförvärv enligt IFRS 3. Klassificering av en transaktion som ett rörelseförvärv eller tillgångsförvärv görs i enlighet med ett antal bedömningskriterier som föreskrivs i IFRS 3. Kriterierna i denna standard är föremål för ändringar, med ikraftträdande den 1 januari 2020. Dessa ändringar i bedömningskriterier för klassificering av förvärvet har inte beaktats för proformaändamål.

För både SBB och Hemfosa är det bolagens reviderade årsredovisningar för räkenskapsåret 2018, samt översiktligt granskade delårsrapporter för perioden 1 januari–30 september 2019, som ligger till grund för proformaredovisningen. Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2018 har reviderats av Ernst & Young AB och Hemfosas årsredovisning för räkenskapsåret 2018 har reviderats av KPMG AB. Delårsrapporterna har översiktligt granskats av respektive bolags revisorer.

Utöver ovan nämnda offentliga information har SBB inte tagit del av något underlag hänförligt till Hemfosas redovisning.

PROFORMAJUSTERINGAR

Proformajusteringsarnas övergripande natur beskrivs nedan. Justeringarna beskrivs mer i detalj i noterna till proformaredovisningen. Generella synergier eller kostnader för integration har inte inkluderats i proformaredovisningen.

Justeringar av redovisningsprinciper

SBB har genomfört en analys utifrån offentlig information avseende väsentliga skillnader mellan Bolagets och Hemfosas redovisningsprinciper. Bolagets bedömning är att det inte föreligger några skillnader mellan Bolagets och Hemfosas redovisningsprinciper som medför några väsentliga effekter på den finansiella informationen.

Preliminär förvärvsanalys

I proformaredovisningen har köpeskillingen beräknats till 23 521 MSEK. Värdet på Bolagets aktier i den preliminära förvärvsanalysen har beräknats utifrån Bolagets aktiekurser den 14 november 2019, uppgående till 23,85 SEK per stamaktie av serie B samt 34,70 SEK per stamaktie av serie D.

Baserat på antaganden ovan uppgår den kontanta delen av köpeskillingen till 10 118 MSEK och den del som avser vederlag i form av aktier uppgår till 13 404 MSEK, varav 12 228 MSEK avser stamaktier av serie B och 1 176 MSEK avser stamaktier av serie D.

Vid upprättandet av den preliminära förvärvsanalysen har SBB inte haft tillgång till fullständig information för att kunna värdera Hemfosas tillgångar och skulder. Detta innebär även att den uppskjutna skatten relaterad till skillnaden mellan bokfört värde på förvaltningsfastigheter och dess skattemässiga värde inte har kunnat fastställas och har därför inte beaktats. En preliminär förvärvsanalys avseende Hemfosa har därför upprättats baserad på Hemfosas concernbalansräkning per den 30 september 2019.

Vid upprättande av den slutliga förvärvsanalysen kommer samtliga identifierbara tillgångar och skulder värderas till verkligt värde. Värdering av förvärvade fastigheter kommer då ske i enlighet med Bolagets process för marknadsvärdering av varje fastighet. Detta värde

kan komma att avvika från det redovisade verkliga värdet på Hemfosas fastigheter per den 30 september 2019. Vid upprättande den slutliga förvärvsanalysen kan även nya immateriella tillgångar komma att identifieras, vilket kan innebära att resultatet framgent kan belastas med avskrivningar på dessa tillgångar. Den slutliga förvärvsanalysen kan komma att avvika från den preliminära förvärvsanalysen. En slutlig förvärvsanalys kommer att upprättas samt offentliggöras, som en del av Bolagets finansiella rapportering, inom ett år från förvärvstidpunkten. Skillnaden mellan nettotillgångarna i Hemfosa och köpeskillingen har i den preliminära förvärvsanalysen redovisats som goodwill.

Transaktionskostnader och finansiering

Beräknade transaktions- och emissionskostnader uppkommer i perioden efter den 30 september 2019 men antas i proformahänseende ha skett i perioden före den 1 januari 2018 och justeras för i proformabalansräkningen per den 30 september 2019.

I samband med Uppköpserbjudandet, men efter den 30 september 2019, har SBB upptagit ett bryggglån för säkerställande av den finansiering som ligger till grund för Uppköpserbjudandet. Bryggglånet behandlas i proformaresultaträkningarna som om det var upptaget i samband med den hypotetiska förvärvstidpunkten den 1 januari 2018. Den slutliga finansieringen av Uppköpserbjudandet kan dock komma att se annorlunda ut, med andra räntekostnader som följd.

Hemfosa har utestående obligationer med villkor om förtida inlösen i händelse av ägarförändringar. Det antas att dessa obligationslån löses i samband med genomförandet av Uppköpserbjudandet och ersätts med ovan nämnda bryggglån.

Skatteeffekt på justeringar

Skatteeffekt har beaktats på samtliga justeringar som bedömts vara skattemässigt avdragsgilla eller skattepliktiga i proformaredovisningen. Beräknad skatteeffekt kan skilja sig från faktisk skatteeffekt när Uppköpserbjudandet genomförs. Skatteberäkningarna för aktuell skatt grundar sig på skattesatsen 22 procent för 2018 och 21,4 procent för 2019.

5. PROFORMARESLUTATRÄKNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET SOM AVSLUTADES DEN 31 DECEMBER 2018

	SBB (180101-181231) Reviderat IFRS	Hemfosa (180101-181231) Reviderat IFRS	Proforma- justeringar Ej reviderat	Not	SBB Proforma- resultaträkning Ej reviderat Totalt
(MSEK)					
Hysesintäkter	1 680	2 525			4 205
Driftskostnader	(386)	(403)			(789)
Underhåll	(100)	(175)			(275)
Förvaltningsadministration	(92)	(82)			(174)
Fastighetsskatt	(32)	(74)			(106)
Driftnetto	1 071	1 792	—		2 863
Centraladministration	(102)	(141)			(243)
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	—	43			43
Resultat från intresseföretag/JV	13	24			37
Resultat före finansiella poster	982	1 718	—		2 700
Finansiella intäkter och kostnader	(661)	(514)	(22)	A	(1 197)
Förvaltningsresultat	321	1 204	(22)		1 503
Värdeförändringar fastigheter	1 575	1 305			2 880
Värdeförändringar derivat	8	(14)			(6)
Resultat före skatt	1 904	2 495	(22)		4 377
Skatt	(214)	(466)	5	B	(675)
Årets resultat efter skatt, kvarvarande verksamhet	1 690	2 030	(17)		3 703
Avvecklad verksamhet					
Resultat efter skatt från Nyfosa som delats ut till aktieägarna	—	1 407			1 407
Resultat vid utdelning av Nyfosa	—	(1 077)			(1 077)
Årets resultat	1 690	2 360	(17)		4 033

Noter till proformaredovisning

A

Det kontanta vederlaget om totalt 10 118 MSEK samt transaktions- och emissionskostnader uppgående till totalt 198 MSEK kommer att finansieras via egna medel samt ett bryggglån om 800 MSEK. Eftersom det inte utgår någon ränta avseende likvida medel görs ingen proformajusteri i resultaträkningen. Bryggglånet löper med en årlig ränta om 1,2 procent. Detta innebär en proformajusteri i resultaträkningen för ökade räntekostnader uppgående till totalt 7 MSEK.

Bryggglånet används även för refinansiering av Hemfosa obligationslån om 2 561 MSEK (baserat på emitterad volym per den 30 september 2019). Detta innebär en proformajusteri i resultaträkningen för minskade räntekostnader om totalt 24 MSEK.

Uppläggningskostnaden för det totala utnyttjande bryggglånet om 20 MSEK periodiseras över löptiden (som antas motsvaras av den proformerade perioden om 21 månader) och uppgår till 9 MSEK för perioden. Detta innebär en total proformajusteri för minskade finansieringskostnader om 8 MSEK.

B

De proformajusteringar som presenteras avseende finansieringskostnader får en påverkan på skattekostnaden för perioden. Justeringen avser en negativ effekt uppgående till 2 MSEK avseende skatt relaterat till den minskade räntekostnaden samt uppläggningskostnader (21,4 procent av 8 MSEK).

6. PROFORMARESLUTATRÄKNING FÖR DEN NIOMÅNADERSPERIOD SOM AVSLUTADES DEN 30 SEPTEMBER 2019

	SBB (190101-190930) Ej reviderat IFRS	Hemfosa (190101-190930) Ej reviderat IFRS	Proforma- justeringar Ej reviderat	Not	SBB Proformaresultaträkning Ej reviderat Totalt
(MSEK)					
Hysesintäkter	1 400	2 128			3 528
Driftskostnader	(326)	(349)			(675)
Underhåll	(78)	(120)			(198)
Förvaltningsadministration	(68)	(73)			(141)
Fastighetsskatt	(25)	(59)			(84)
Driftnetto	903	1 526			2 429
Centraladministration	(85)	(98)			(183)
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	—	4			4
Resultat från intresseföretag/JV	57	9			66
Resultat före finansiella poster	875	1 441			2 316
Finansiella intäkter och kostnader	(367)	(403)	8	A	(762)
Förvaltningsresultat	508	1 039	8		1 555
Värdeförändringar fastigheter	1 136	814			1 950
Värdeförändringar derivat	(118)	(77)			(195)
Resultat före skatt	1 526	1 777	8		3 311
Skatt	(189)	(280)	(2)	B	(471)
Periodens resultat	1 337	1 497	6		2 840

Noter till proformaredovisning

A

Det kontanta vederlaget om totalt 10 118 MSEK samt transaktions- och emissionskostnader uppgående till totalt 198 MSEK kommer att finansieras via egna medel samt ett bryggglån om 800 MSEK. Eftersom det inte utgår någon ränta avseende likvida medel görs ingen proformajusteri i resultaträkningen. Bryggglånet löper med en årlig ränta om 1,2 procent. Detta innebär en proformajusteri i resultaträkningen för ökade räntekostnader uppgående till totalt 7 MSEK.

Bryggglånet används även för refinansiering av Hemfosa obligationslån om 2 561 MSEK (baserat på emitterad volym per den 30 september 2019). Detta innebär en proformajusteri i resultaträkningen för minskade räntekostnader om totalt 24 MSEK.

Uppläggningskostnaden för det totala utnyttjande bryggglånet om 20 MSEK periodiseras över löptiden (som antas motsvaras av den proformerade perioden om 21 månader) och uppgår till 9 MSEK för perioden. Detta innebär en total proformajusteri för minskade finansieringskostnader om 8 MSEK.

B

De proformajusteringar som presenteras avseende finansieringskostnader får en påverkan på skattekostnaden för perioden. Justeringen avser en negativ effekt uppgående till 2 MSEK avseende skatt relaterat till den minskade räntekostnaden samt uppläggningskostnader (21,4 procent av 8 MSEK).

7. PROFORMABALANSRÄKNING PER DEN 30 SEPTEMBER 2019

	SBB (190930) Ej reviderat IFRS	Hemfosa (190930) Ej reviderat IFRS	Proforma- justeringar Ej reviderat	Not	SBB Proforma- balansräkning Ej reviderat Totalt
<i>(MSEK)</i>					
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Goodwill	24	–	9 066	A	9 090
Förvaltningsfastigheter	30 776	39 773			70 549
Nyttjanderätt tomt	137	133			270
Inventarier, verktyg och installationer	4	–			4
Andelar i intresseföretag/joint ventures	535	294			829
Fordringar hos intresseföretag/joint ventures	1 754	–			1 754
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	239	–			239
Andra långfristiga fordringar	39	–			39
Övriga anläggningstillgångar	–	35			35
Summa anläggningstillgångar	33 508	40 235	9 066		82 809
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar	626	297			923
Övriga kortfristiga placeringar	1 094	–	(1 094)	B	–
Likvida medel	8 532	616	(8 422)	B	726
Summa omsättningstillgångar	10 252	913	(9 516)		1 649
SUMMA TILLGÅNGAR	43 760	41 149	(450)		84 459
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	15 940	14 456	(1 209)	B, C	29 187
Räntebärande skulder	25 331	23 687	780	D	49 798
Uppskjutna skatteskulder	1 238	1 428	(21)	E	2 645
Skuld finansiell leasing	137	133			270
Övriga skulder	1 114	1 446			2 560
Summa skulder	27 820	26 694	759		55 273
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	43 760	41 149	(450)		84 459

Noter till proformaredovisning

A

I proformaredovisningen har köpeskillingen beräknats till 23 521 MSEK (baserat på SBB:s aktiekurser per den 14 november 2019).

Eftersom SBB inte har haft tillgång till information för att kunna värdera tillgångar och skulder, har den uppskjutna skatten relaterad till skillnaden mellan bokfört

värde på förvaltningsfastigheter och dess skattemässiga värde inte kunnat fastställas och har därför inte beaktats. Den preliminära förvärvsanalysen har därför baserats på redovisade värden i Hemfosas balansräkning per den 30 september 2019.

Skillnaden mellan nettotillgångarna i Hemfosa och köpeskillingen har redovisats som goodwill uppgående till 9 066 MSEK.

Köpeskillning	23 521 MSEK
Förvärvade nettotillgångar Hemfosa	(14 455) MSEK
Goodwill	9 066 MSEK

B

Det kontanta vederlaget om totalt 10 118 MSEK kommer att finansieras av egna medel om 9 318 MSEK samt bryggglånet om 800 MSEK, efter avdrag för bryggglånets uppläggningskostnad om 20 MSEK (baserat på utnyttjande av bryggglån om 3 361 MSEK). Detta innebär en proformajusterings av likvida medel om 8 224 MSEK, samt av totala kortfristiga placeringar om 1 094 MSEK.

Det har inte uppkommit några transaktions- eller emissionskostnader hänförligt till förvärvet innan den 30 september 2019. Sådana kostnader antas i proformahänseende ha uppkommit före den 1 januari 2018, vilket innebär att en justering endast görs i eget kapital och kassa per den 30 september 2019. Kostnaderna är poster av engångskaraktär. Uppskattade transaktions-

Apportemission	13 404 MSEK
Emissionskostnader, efter skatt	(77) MSEK
Transaktionskostnader	(80) MSEK
Eliminering av förvärvat eget kapital i Hemfosa	(14 455) MSEK
Proformajusterings eget kapital	(1 209) MSEK

D

Räntebärande skulder har justerats för bryggglån som används för delfinansiering av transaktionen om 800 MSEK, efter avdrag för bryggglånets uppläggningskostnad om 20 MSEK (baserat på utnyttjande av bryggglån om 3 361 MSEK). Bryggglånet används även för refinan-

kostnader uppgår till 80 MSEK och uppskattade emissionskostnader uppgår till 98 MSEK. Endast emissionskostnaderna antas vara avdragsgilla.

C

Eget kapital har justerats för apportemission som ökar eget kapital med 13 404 MSEK, efter avdrag för emissionskostnader om 77 MSEK efter skatt, (baserat på Bolagets aktiekurser per den 14 november 2019 för B-aktie om 23,85 SEK per aktie, samt D-aktie om 34,70 SEK per aktie). Transaktionskostnader har minskat eget kapital med 80 MSEK och förvärvat eget kapital i Hemfosa har eliminerats (14 455 MSEK). Proformajusterings i eget kapital:

siering av Hemfosas obligationslån uppgående till 2 561 MSEK. Proformajusterings av räntebärande skulder görs ej för refinansieringen.

E

Uppskjutna skatteskulder har justerats för skatt hänförligt till emissionskostnader om 21 MSEK.





REKOMMENDATION



Pressmeddelande

15 november 2019

Uttalande från styrelsen för Hemfosa med anledning av SBB:s offentliga uppköpserbjudande

Styrelsen för Hemfosa rekommenderar enhälligt aktieägarna i Hemfosa att acceptera SBB:s offentliga uppköpserbjudande.

Bakgrund

Detta uttalande görs av styrelsen för Hemfosa Fastigheter AB (publ) ("Hemfosa" eller "Bolaget") i enlighet med punkt II.19 i Nasdaq Stockholms Takeover-regler ("Takeover-reglerna").

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) ("SBB") har idag genom ett pressmeddelande lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Hemfosa att förvärva samtliga utestående stamaktier och preferensaktier i Hemfosa ("Erbjudandet"). Det totala vederlaget i Erbjudandet består av en kombination av stamaktier av serie B i SBB och kontanter för stamaktier i Hemfosa och stamaktier av serie D i SBB och kontanter för preferensaktier i Hemfosa.

SBB erbjuder varje aktieägare i Hemfosa följande vederlagsalternativ¹.

Erbjudande för stamaktier i Hemfosa ("Grundvederlaget för Stamaktien")²

- Avseende 55 procent av de stamaktier i Hemfosa som aktieägaren överläter: 5,5 stamaktier av serie B i SBB per stamaktie i Hemfosa, och
- Avseende återstående 45 procent av de stamaktier i Hemfosa som aktieägaren överläter: 120,00 kronor kontant per stamaktie i Hemfosa.

Erbjudande för preferensaktier i Hemfosa ("Grundvederlaget för Preferensaktien")³

- Avseende 55 procent av de preferensaktier i Hemfosa som aktieägaren överläter: 5,6 stamaktier av serie D i SBB per preferensaktie i Hemfosa, och
- Avseende återstående 45 procent av de preferensaktier i Hemfosa som aktieägaren överläter: 195,00 kronor kontant per preferensaktie i Hemfosa.

Erbjudandet värderar per idag varje stamaktie i Hemfosa till 126,15 kronor och varje preferensaktie i Hemfosa till 194,63 kronor och Erbjudandets totala värde för samtliga aktier i Hemfosa motsvarar cirka 23 521 miljoner kronor⁴.

SBB erbjuder Hemfosas aktieägare en så kallad Mix & Match-möjlighet, genom vilken varje stam- och preferensaktieägare i Hemfosa, med de begränsningar som redogörs för nedan,

¹ Om Hemfosa skulle lämna utdelning eller genomföra annan värdeöverföring innan vederlag i Erbjudandet har utbetalats kommer vederlaget i Erbjudandet att reduceras i motsvarande mån.

² Förutsatt att inget val sker enligt Mix & Match-möjligheten för Stamaktien (se nedan).

³ Förutsatt att inget val sker enligt Mix & Match-möjligheten för Preferensaktien (se nedan).

⁴ Baserat på (i) stängningskursen för stamaktier av serie B i SBB om 23,85 kronor på Nasdaq Stockholm den 14 november 2019 och stängningskursen för stamaktierna av serie D i SBB om 34,70 kronor på Nasdaq Stockholm den 14 november 2019 och (ii) 169 488 249 utestående stamaktier och 10 999 999 utestående preferensaktier i Hemfosa per 15 november 2019.

Hemfosa Fastigheter AB

Besöksadress Olof Palmes gata 13A, Stockholm **Telefon** +46 8 448 04 80

Postadress Box 3283, 103 65 Stockholm | **Fax** +46 8 448 04 81



kan välja antingen att erhålla så mycket aktievederlag som möjligt eller så mycket kontantvederlag som möjligt för sina Hemfosa-aktier. Sammanlagt kan som vederlag i Erbjudandet emitteras upp till totalt 512 701 953 stamaktier av serie B i SBB och 33 879 997 stamaktier av serie D i SBB, samt upp till totalt 10 118 miljoner kronor betalas kontant.⁵ Denna fördelning kommer inte att ändras som ett resultat av val gjorda enligt Mix & Match-möjligheten. För att enskilda aktieägare i Hemfosa ska erhålla mer av ett visst önskat vederlagsslag enligt Mix & Match-möjligheten måste alltså andra aktieägare i motsvarande mån ha gjort omvända val.

Stamaktieägare i Hemfosa som innehar 50 eller färre stamaktier, och preferensaktieägare i Hemfosa som innehar 25 eller färre preferensaktier, kan välja att erhålla endast kontant vederlag för sina aktier.

Erbjudandet innebär en premie om:

- **Avseende Grundvederlaget för Stamaktien:**
 - 22,7 procent jämfört med stängningskursen om 102,80 kronor för stamaktier i Hemfosa på Nasdaq Stockholm den 14 november 2019, sista handelsdagen före Erbjudandets offentliggörande,
 - 27,2 procent jämfört med den volymviktade genomsnittskursen för stamaktier i Hemfosa på Nasdaq Stockholm under den senaste månaden fram till och med den 14 november 2019, och
 - 50,6 procent jämfört med Hemfosas EPRA NAV⁶ per stamaktie om 83,75 kronor den 30 september 2019.
- **Avseende Grundvederlaget för Preferensaktien:**
 - 1,1 procent jämfört med stängningskursen om 192,50 kronor för preferensaktier i Hemfosa på Nasdaq Stockholm den 14 november 2019, sista handelsdagen före Erbjudandets offentliggörande, och
 - 1,7 procent jämfört med den volymviktade genomsnittskursen för preferensaktier i Hemfosa på Nasdaq Stockholm under den senaste månaden fram till och med den 14 november 2019.

Acceptperioden för Erbjudandet förväntas inledas omkring den 19 november 2019 och avslutas omkring den 20 december 2019. Erbjudandet är villkorat bl.a. av att det accepteras i sådan utsträckning att SBB blir ägare till aktier motsvarande mer än 90 procent av aktierna i Hemfosa efter full utspädning och att samtliga för Erbjudandet och förvärvet av Hemfosa erforderliga tillstånd, godkännanden, beslut och andra åtgärder från myndigheter eller liknande, inklusive från konkurrensmyndigheter, har erhållits, i varje enskilt fall, på för SBB acceptabla villkor. SBB har förbehållit sig rätten att helt eller delvis frånfalla dessa och övriga fullföljandevillkor.

Styrelsen har efter en skriftlig förfrågan från SBB tillåtit SBB att genomföra en begränsad s.k. due diligence-undersökning avseende Hemfosa i samband med förberedelserna för Erbjudandet. I samband med denna undersökning har SBB träffat Hemfosas företagsledning. SBB har inte delgivits någon information avseende Hemfosa som inte tidigare offentliggjorts och som skulle kunna utgöra insiderinformation. Hemfosa har även genomfört en begränsad

⁵ Baserat på fullt deltagande i Erbjudandet. Vid en lägre acceptgrad kommer antalet aktier som ska emitteras, och den totala andelen kontanter som ska betalas, att minskas proportionerligt för att bibehålla den fördelning mellan SBB-aktier och kontanter som ska betalas enligt Erbjudandet.

⁶ Substansvärde per stamaktie.

Hemfosa Fastigheter AB

Besöksadress Olof Palmes gata 13A, Stockholm **Telefon** +46 8 448 04 80

Postadress Box 3283, 103 65 Stockholm | **Fax** +46 8 448 04 81

Hemfosa

FASTIGHETER

due diligence-undersökning av viss verksamhetsrelaterad, finansiell och legal information avseende SBB.

För vidare information gällande Erbjudandet, se det pressmeddelande som SBB offentliggjorde idag och den erbjudandehandling avseende Erbjudandet som kommer att publiceras innan acceptperioden inleds.

Styrelsen har anlitat SEB Corporate Finance och Swedbank Corporate Finance som finansiella rådgivare och Cederquist som legal rådgivare i samband med Erbjudandet.

Styrelsens rekommendation

Styrelsens uppfattning om Erbjudandet baseras på ett antal faktorer som styrelsen har bedömt som relevanta i förhållande till utvärderingen av Erbjudandet. Dessa faktorer inkluderar, men är inte begränsade till, Hemfosas nuvarande ställning, förväntade framtida utveckling och potential liksom därtill relaterade möjligheter och risker.

Styrelsen har analyserat Erbjudandet med hjälp av metoder som normalt används vid bedömningar av offentliga uppköpserbjudanden, innefattande Hemfosas och SBB:s värdering i förhållande till jämförbara noterade bolag, budpremier i tidigare offentliga uppköpserbjudanden på Nasdaq Stockholm, aktiemarknadens förväntningar på Hemfosas och SBB:s lönsamhets- och kursutveckling, samt styrelsens förväntningar på Hemfosas långsiktiga värdeutveckling baserat på förväntade framtida kassaflöden.

Det är styrelsens uppfattning att Hemfosa är ett högkvalitativt fastighetsbolag med uppvisad förmåga att skapa tillväxt. De tillväxtmål som sattes i samband med Hemfosas börsintroduktion i mars 2014 har uppfyllts. Den framgångsrika tillväxten utgjorde en grundbult i beslutet att dela ut Nyfosa AB till stamaktieägarna i Hemfosa i november 2018. Som ett starkt och fokuserat bolag är Hemfosa väl positionerat inför framtiden.

Enligt styrelsens bedömning har SBB framgångsrikt visat en långsiktig värdeförbättring av sin fastighetsportfölj, bestående av samhällsfastigheter i Norden och svenska reglerade hyresrätter.

Styrelsen gör bedömningen att en sammanslagning av Hemfosa och SBB med en gemensam större fastighetsportfölj och ökad geografisk spridning skulle ge bolagen en stärkt marknadsposition. Styrelsen har även bedömt de redovisade möjliga synergierna av Erbjudandet och delar SBB:s syn på de möjliga synergieffekter avseende finansiering som uttrycks i budpressmeddelandet. Vad gäller de operationella synergieffekterna har styrelsen inte tagit del av detaljerade beräkningar eller integrationsplaner och kan således inte bedöma möjligheten till att realisera dessa. Styrelsen noterar att SBB avser att genomföra en fullt garanterad företrädesemission av stamaktier av serie B om cirka 1,5 miljarder kronor till en kurs om 23 kronor per aktie parallellt med, men inte villkorat av, Erbjudandet för att stödja möjligheterna till en förbättrad kreditrating.

Handelsbanken Capital Markets har på styrelsens uppdrag lämnat ett värderingsutlåtande (s.k. fairness opinion) enligt vilket Erbjudandet per dagens datum ur finansiell synvinkel är skäligt för Hemfosas stam- och preferensaktieägare (baserat på och under de förutsättningar som anges i utlåtandet). Värderingsutlåtandet är bilagt detta uttalande.

Sammantaget anser styrelsen att Erbjudandet i allt väsentligt reflekterar Hemfosas verkliga värde och möjliga tillväxt liksom därtill relaterade möjligheter och risker. Styrelsen noterar vidare att Grundvederlaget för Stamaktien innebär en premie om 22,7 procent jämfört med

Hemfosa Fastigheter AB

Besöksadress Olof Palmes gata 13A, Stockholm **Telefon** +46 8 448 04 80
Postadress Box 3283, 103 65 Stockholm | **Fax** +46 8 448 04 81

Hemfosa

FASTIGHETER

stängningskursen för stamaktier i Hemfosa på Nasdaq Stockholm den 14 november 2019 och att Grundvederlaget för Preferensaktien innebär en premie om 1,1 procent jämfört med stängningskursen för preferensaktier i Hemfosa på Nasdaq Stockholm den 14 november 2019. Styrelsen noterar även att inlösenbeloppet för en preferensaktie i enlighet med Hemfosas bolagsordning är 195 kronor från och med den 12 december 2019.

Gällande värdet på aktievederlaget för stamaktierna respektive preferensaktierna uppmannas aktieägare i Hemfosa att följa värdet på SBB:s aktier av serie B respektive D under acceptperioden och notera att värdet på aktievederlaget för stamaktierna respektive preferensaktierna kommer att förändras över tid i linje med förändringar i aktiekursen på SBB:s aktier av serie B respektive D. Detta medför att val gjorda enligt den så kallade Mix & Match-möjligheten som beskrivs ovan kan leda till ett högre eller lägre värde per stamaktie respektive preferensaktie i Hemfosa än värdet för Grundvederlaget för Stamaktien respektive Grundvederlaget för Preferensaktien.

Mot denna bakgrund rekommenderar styrelsen enhälligt såväl stam- som preferensaktieägarna i Hemfosa att acceptera Erbjudandet.

Effekter på anställda i Hemfosa

Enligt Takeover-reglerna ska styrelsen, baserat på vad SBB uttalat i sitt offentliggörande av Erbjudandet, redovisa sin uppfattning om den inverkan genomförandet av Erbjudandet kan komma att ha på Hemfosa, särskilt sysselsättningen, och sin uppfattning om SBB:s strategiska planer för Hemfosa och de effekter som dessa kan förväntas ha på sysselsättningen och de platser där Hemfosa bedriver sin verksamhet.

SBB har i budpressmeddelandet uttalat följande med hänsyn till Hemfosas anställda och ledningsgrupp:

"SBB anser att ledningen och de anställda i Hemfosa har byggt ett mycket framgångsrikt bolag med en attraktiv portfölj av samhällsfastigheter i Norden. SBB förväntar sig att den föreslagna sammanslagningen av verksamheterna kommer att vara positiv för Bolaget och ge attraktiva anställningsmöjligheter till Hemfosas anställda. För att realisera de synergier som diskuterats ovan kommer integrationen av Hemfosa och SBB sannolikt innebära vissa organisatoriska och operationella förändringar, samt förändringar för de anställda, i den sammanslagna koncernen. Vilka specifika åtgärder som kommer att vidtas i samband med integrationen kommer att beslutas efter Erbjudandets genomförande efter en noggrann utvärdering av den sammanslagna verksamheten. Före Erbjudandets fullföljande är det för tidigt att säga vilka åtgärder som kommer att vidtas och vilka effekter dessa skulle ha. Inga beslut är fattade om några förändringar avseende SBB:s eller Hemfosas anställda och ledning eller avseende den nuvarande organisationen eller verksamheterna, innefattande anställningsvillkor, sysselsättning och de platser där Hemfosa bedriver sin verksamhet."

Även om styrelsen som anges ovan inte har tagit del av detaljerade beräkningar eller integrationsplaner avseende de operationella synergieffekterna utgår styrelsen från att detta är en korrekt beskrivning och har i relevanta hänseenden ingen anledning att inta en annan uppfattning.

Detta uttalande ska i alla avseenden regleras av och tolkas i enlighet med svensk rätt. Tvist i anledning av detta uttalande ska exklusivt avgöras av svensk domstol.

Hemfosa Fastigheter AB

Besöksadress Olof Palmes gata 13A, Stockholm **Telefon** +46 8 448 04 80
Postadress Box 3283, 103 65 Stockholm | **Fax** +46 8 448 04 81

Hemfosa

FASTIGHETER

Stockholm, 15 november 2019
Hemfosa Fastigheter AB (publ)
Styrelsen

För mer information, vänligen kontakta:
Bengt Kjell, styrelseordförande, mobil +46 70-594 53 98

Denna information är sådan information som Hemfosa Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom styrelseordförandens försorg, för offentliggörande den 15 november 2019 kl 07.15.

Detta uttalande har upprättats i en svensk och en engelsk version. Vid eventuella avvikelser mellan den svenska och den engelska versionen ska den svenska versionen äga företräde.

Bilaga – Fairness Opinion

Om Hemfosa Fastigheter

Hemfosa är ett svenskt fastighetsbolag inriktat på samhällsfastigheter i Norden med stat och kommun som största hyresgäster. Detta ger stabila intäktsflöden och god direktavkastning. Samtidigt ska Hemfosa skapa värde genom att aktivt delta i transaktionsmarknaden. Per den 30 september 2019 ägde Hemfosa fastigheter med ett totalt fastighetsvärde om cirka 40 mdkr. Bolagets stamaktie är noterad sedan mars 2014 och preferensaktien sedan december 2014, båda på Nasdaq Stockholm. Läs mer på www.hemfosa.se.

Hemfosa Fastigheter AB
Besöksadress Olof Palmes gata 13A, Stockholm **Telefon** +46 8 448 04 80
Postadress Box 3283, 103 65 Stockholm | **Fax** +46 8 448 04 81

FAIRNESS OPINION

Handelsbanken Capital Markets

1(2)

Stockholm den 15 november 2019

Till

Styrelsen i Hemfosa Fastigheter AB (publ)

Styrelsen för Hemfosa Fastigheter AB (publ) ("Hemfosa") har uppdragit åt Handelsbanken Capital Markets att avge ett utlåtande om skäligheten ur finansiell synvinkel avseende Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB's (publ) ("SBB") publika erbjudande till stam- och preferensaktieägarna i Hemfosa ("erbjudandet"). För information om erbjudandet och dess villkor hänvisas till det pressmeddelande som SBB offentliggjort idag, den 15 november 2019.

Inför avgivandet av detta utlåtande har vi bland annat tagit del av och beaktat villkoren för erbjudandet, offentlig information utgiven av Hemfosa och SBB, inklusive årsredovisningar och delårsrapporter, samt därutöver viss annan allmänt tillgänglig information rörande Hemfosa och SBB, inklusive vissa marknadsrapporter och rapporter som upprättats av aktieanalytiker. Vi har också diskuterat Hemfosas verksamhet, finansiella ställning och resultatutveckling med företrädare för styrelsen i, ledande befattningshavare för, samt rådgivare till, Hemfosa.

Vi har beaktat viss finansiell och aktiemarknadsrelaterad information avseende Hemfosa och SBB i jämförelse med vissa andra bolag med liknande verksamhet samt jämförbara förvärvsaffärer. Vi har också beaktat kursutvecklingen och handeln i Hemfosas stam- och preferensaktier och SBBs aktier samt genomfört sådana andra analyser och studier som vi ansett lämpliga som underlag för detta utlåtande.

Vi har inte genomfört någon s.k. "due diligence" för att kontrollera riktigheten av den information som erhållits från Hemfosa eller annorstädes och vi har inte gjort någon oberoende värdering eller bedömning av Hemfosas eller SBBs tillgångar och skulder. Utan att göra en oberoende verifiering härav, har vi förlitat oss på att all den finansiella och övrig information som legat till grund för utlåtandet i allt väsentligt är korrekt samt att ingen information av väsentlig betydelse för bedömningen av Hemfosas framtida intjäningsförmåga eller för vår bedömning i övrigt utelämnats eller undanhållits oss.

Vårt utlåtande baseras på det svenska regelsystemet samt nu rådande marknadsmässiga, ekonomiska, finansiella och andra förhållanden och sådan information som tillhandahållits per denna dag. Förändringar i angivna förutsättningar kan medföra

omprövning av detta utlåtande. Vårt utlåtande innefattar inte någon bedömning om de kurser till vilka Hemfosas stam- eller preferensaktier kan komma att handlas i framtiden.

Baserat på och under de förutsättningar som ovan angivits, är det vår uppfattning att erbjudandet per dagens datum ur finansiell synvinkel är skäligt för Hemfosas stam- och preferensaktieägare.

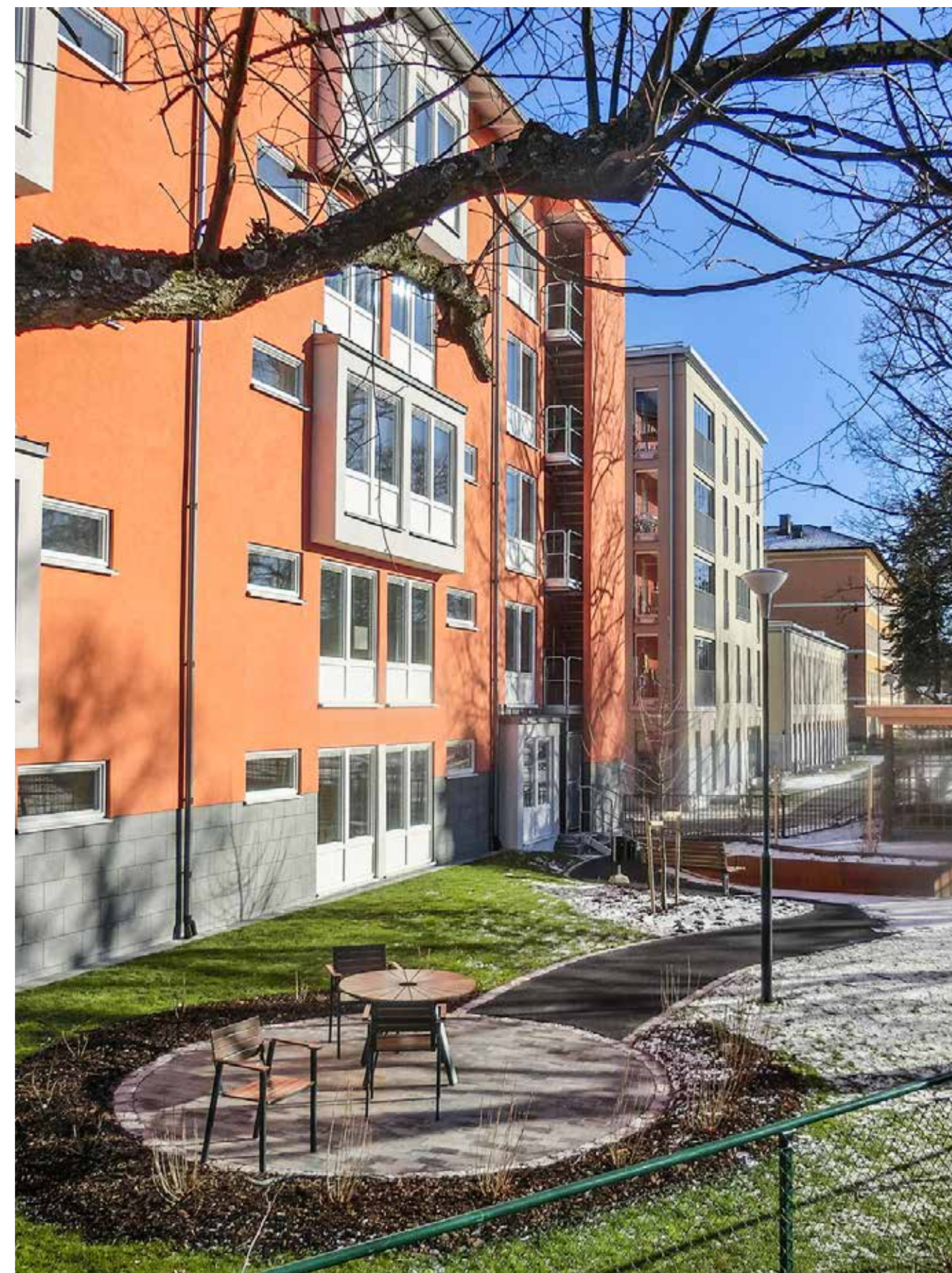
Handelsbanken Capital Markets är ett affärsområde inom Svenska Handelsbanken AB med verksamhet inom värdepappershandel och mäklari, aktieanalys samt corporate finance. Inom ramen för den normala verksamheten inom värdepappershandel och mäklari kan Handelsbanken Capital Markets från tid till annan inneha långa eller korta positioner i, och kan för egen eller kunders räkning delta i handel med, aktier och andra värdepapper relaterade till Hemfosa och SBB. Vidare kan Svenska Handelsbanken AB ha beviljat krediter till Hemfosa och SBB och kan inneha aktierelaterade värdepapper i Hemfosa och SBB som säkerhet.

Vi kommer att erhålla en fast ersättning för detta utlåtande som är oberoende av om erbjudandet fullföljs.

Detta värderingsutlåtande är endast avsett som underlag för styrelsen i Hemfosa i samband med dess övervägande av erbjudandet och ska som sådant inte tolkas som en rekommendation till aktieägarna i Hemfosa. Utlåtandet får inte användas, citeras, reproduceras eller på annat sätt återges utan skriftligt medgivande från oss utöver att en kopia av utlåtandet får inkluderas i sin helhet i prospekt eller erbjudandehandling framtaget för erbjudandet samt för svarsdokument eller pressmeddelande som styrelsen för Hemfosa är ålagt att presentera i samband med erbjudandet. Svensk materiell rätt är applicerbar på detta utlåtande och tvist med anledning av utlåtandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

Detta utlåtande har tillställts styrelsen på svenska och engelska. Vid en eventuell avvikelse mellan språkversionerna ska den svenskspråkiga versionen äga företräde.

Handelsbanken Capital Markets
Corporate Finance



RISIKFAKTORER

I detta avsnitt beskrivs de riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses väsentliga för Koncernens verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna hänför sig till Koncernens bransch, marknad och verksamhet, och omfattar vidare risker relaterade till Koncernens finansieringsavtal, legala-, regulatoriska- och bolagsstyrningsfrågor samt riskfaktorer relaterade till aktierna. Bedömningen av väsentligheten av varje riskfaktor är baserad på sannolikheten för dess förekomst och dess förväntade negativa effekter. I enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 är de riskfaktorer som anges nedan begränsade till sådana risker som är specifika för Bolaget och/eller aktierna och väsentliga för att fatta ett välgrundat investeringsbeslut.

Beskrivningen nedan är baserad på tillgänglig information per dagen för offentliggörandet av Erbjudandehandlingen. Riskfaktorerna som för närvarande bedöms vara de mest väsentliga presenteras först i varje kategori och de efterföljande riskfaktorerna presenteras utan någon särskild ordning.

Riskerna och osäkerheterna som beskrivs nedan skulle kunna leda till väsentligt negativa effekter för Koncernens verksamhet, finansiella ställning och/eller resultat. De skulle även kunna leda till att värdet på Bolagets aktier sjunker, vilket skulle kunna medföra att Bolagets aktieägare förlorar hela eller delar av deras investering.

1. RISIKER RELATERADE TILL KONCERNENS BRANSCH OCH MARKNAD

Koncernens rörelseresultat och lönsamhet är förknippade med risker beträffande det allmänna ekonomiska läget och de demografiska trenderna på Koncernens marknader

Koncernen påverkas av makroekonomiska faktorer, såsom global och regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, produktionstakt för nya fastigheter, förändringar i infrastrukturen, inflation samt räntenivåer i Sverige, Norge, Finland och Danmark. Dessa faktorer påverkar i hög grad tillgång och efterfrågan på fastighetsmarknaden och inverkar följaktligen på uthyrningsgrad, hyresnivåer och marknadsvärdet på Koncernens fastigheter. Om den ekonomiska konjunkturen försämras kan värdet på och hyresintäkterna från Koncernens fastighetsbestånd minska. Merparten av Koncernens fastighetsbestånd är beläget i Sverige och Koncernen är verksam på flera olika orter runtom i Sverige. År 2015 ökade Sveriges BNP med 4,0 procent. Detta följdes av långsammare tillväxt under efterföljande år, med en BNP-tillväxt på 3,3, 2,4 och 2,3 procent för åren 2016, 2017 respektive 2018. EU-kommissionens prognos för Sveriges BNP-tillväxt är 1,3 procent för 2019 och BNP-tillväxten väntas därefter sjunka till 1,2 procent år 2020. Även om Sverige har en stark arbetsmarknad och hög sysselsättnings- och aktivitetsgrad finns det inga garantier för att dessa positiva trender kommer att bestå. Sveriges ekonomi kan också påverkas av grannländerna, vilket skulle kunna resultera i en försämrad ekonomisk situation för Sverige. Dessutom

påverkas Koncernens portfölj av samhällsfastigheter av demografiska trender, såsom den växande förekomsten av åldrande befolkningar och en ökad migration från landsbygden till städerna i den nordiska regionen. Dessa demografiska trender påverkar nivån av utbud och efterfrågan för Koncernens fastigheter och fluktationer i demografin skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens rörelseresultat och lönsamhet.

Förutom att vara verksam i olika svenska regioner bedriver Koncernen även verksamhet i olika norska, finska och danska regioner. Såväl mellan som inom dessa länder kan regionala variationer leda till betydande skillnader på de regionala fastighets- och hyresmarknaderna vad gäller ekonomiska förutsättningar, tillgångs- och efterfrågenivå samt avkastning på fastighetsinvesteringar. Följaktligen kan nedgångar eller svängningar i ekonomin få olika effekter inom Koncernens olika marknadsområden. En lägre eller varierande tillväxt på de lokala marknader där Koncernen verkar kan påverka uthyrningsgrad och hyresnivåer, vilket kan ha negativt inverkan på såväl Koncernens hyresintäkter som dess övergripande verksamhet, finansiella ställning och resultat. Om efterfrågan på Koncernens fastigheter avtar på en eller samtliga av Koncernens marknader kan det få en väsentlig negativ effekt på Koncernens rörelseresultat och lönsamhet.

Koncernens finansiella ställning och rörelseresultat är förknippade med risker som rör utvecklingen på de globala finansmarknaderna

De nordiska marknaderna påverkas av utvecklingen på

de globala finansmarknaderna vilka påverkas av störningar, såsom ökad volatilitet, minskad likviditet och kreditillgänglighet. Farhågor för kreditrisk, inklusive staters, har ökat globalt, särskilt mot bakgrund av betydande statsskulder och/eller budgetunderskott i ett flertal europeiska länder och USA. Detta har skapat oro för den finansiella stabiliteten hos finansinstitut och andra företag i dessa länder, företag med direkt eller indirekt exponering mot dessa länder, och/eller företag vars banker, kunder, tjänsteleverantörer, finansierare och/eller leverantörer har direkt eller indirekt exponering mot dessa länder. Betalningsinställelser eller en kraftig sänkning av kreditbetygen för en eller flera stater eller globala finansinstitut kan orsaka allvarlig press på det finansiella systemet generellt och ha en negativ inverkan på Koncernens marknader och de affärsmässiga och ekonomiska förutsättningarna och framtidsutsikterna för Koncernens motparter eller kunder, direkt eller indirekt, på sätt som är svåra att förutsäga. Koncernen finansierar i stor utsträckning sin verksamhet genom belåning och hade, per den 30 september 2019, en belåningsgrad på cirka 38 procent. Negativa trender på de globala finansmarknaderna kan begränsa Bolagets tillgång till det kapital som krävs för att finansiera dess verksamhet och ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens finansiella ställning och rörelseresultat.

Koncernen är verksam på en konkurrensutsatt marknad och kan misslyckas med att konkurrera på ett framgångsrikt sätt

Koncernen är verksam inom fastighetsbranschen, vilken präglas av betydande konkurrens, bland annat från samhällsfastighetsbolag som Vacse AB, Hemsö Fastighets AB, Hembla AB och Hemfosa Fastigheter AB och andra bostadsfastighetsbolag som Rikshem AB, Heba Fastighets AB, Kojamo Oyj, Wallenstam AB, Hemsö Fastighets och Hemfosa Fastigheter AB. Koncernens konkurrenskraft är bland annat beroende av dess förmåga att förvärva intressanta fastigheter i attraktiva lägen, attrahera och behålla hyresgäster, att förutse förändringar och trender i branschen och att snabbt anpassa sig till, till exempel, nuvarande och framtida marknadsbehov. Dessutom konkurrerar Koncernen om hyresgäster, bland annat baserat på fastighetsläge, hyror, storlek, tillgänglighet, kvalitet, hyresgästtillfredsställelse, bekvämlighet och Koncernens renommé.

Konkurrenterna kan ha större finansiella resurser än Koncernen och bättre kapacitet att stå emot ned-

gångar på marknaden, bättre tillgång till potentiella förvärvsobjekt, konkurrera mer effektivt, vara skickligare på att behålla kompetent personal och reagera snabbare på förändringar på de lokala marknaderna. Dessutom kan konkurrenter ha en högre tolerans för lägre avkastningskrav och mer effektiva teknikplattformar. Vidare kan Koncernen komma att behöva ådra sig ytterligare investeringskostnader för att hålla sina fastigheter konkurrenskraftiga i förhållande till konkurrenters fastigheter. Om Koncernen inte kan konkurrera framgångsrikt kan det väsentligt påverka hyresnivåer och vakansgrader och Koncernens intäkter skulle kunna minska.

Koncernen är exponerad för risken att inte kunna sälja en viss del av det totala beståndet på gynnsamma villkor, eller överhuvudtaget

Koncernen är exponerad för risker som uppstår från svårigheter med att sälja delar av fastighetsbeståndet. Samhällsfastigheter utgör en speciell tillgångskategori eftersom de har anpassats för specifika ändamål och det finns ett begränsat antal köpare och investerare inom denna sektor. Som en följd av detta, trots att kommuner och landsting har tillgång till finansiering även när finansmarknaderna är nödställda genom aktörer såsom Kommuninvest i Sverige, kännetecknas marknaden för den typ av fastigheter som Koncernen äger, eller kan komma att förvärva i framtiden, av begränsad handel. Om Koncernen behöver sälja delar av sitt bestånd med kort varsel av någon anledning, till exempel för att skaffa rörelsekapital eller betala utestående skulder, kan Koncernen eventuellt inte sälja en del av sitt bestånd till förmånliga villkor eller överhuvudtaget. Vid en brådskande försäljning kan det bli en avsevärd skillnad mellan verkligt värde på fastigheten, eller fastighetsbeståndet som säljs och det pris som Koncernen normalt skulle erhållit för fastigheten eller fastighetsbeståndet. En sådan förlust kan ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens finansiella ställning och rörelseresultat. Dessutom kan Koncernen få problem med att avyttra sina fastigheter på grund av klausuler och inteckningar som begränsar avyttring av tillgångar enligt Koncernens kreditavtal. Dessa restriktioner skulle kunna komplicera eller fördröja en planerad fastighetsutveckling.

I Koncernens fastighetsförvärvsavtal lämnar säljaren normalt tidsbestämda garantier för fastigheten och det förvärvade bolaget. Eventuellt täcker inte dessa garantier alla risker, eller risker i tillräckligt hög grad.

Vidare finns det en risk för att en garanti från säljarens sida inte kan verkställas på grund av att säljaren är på obestånd. När dotterföretagen i Koncernen säljer fastigheter och bolag finns risk för att köparen ställer garantikrav på Koncernen avseende eventuell skada som kan uppkomma. Koncernens verksamhet omfattar löpande avyttringar av fastigheter för att frigöra kapital och det finns risker förenade med detta ägande, givet karaktären på Koncernens bestånd och potentiella svårigheter att hitta intresserade köpare.

Var och en av ovanstående faktorer kan leda till att fastigheter säljs till ett avsevärt lägre pris än förväntat, vilket kan ha en väsentlig negativ påverkan på Koncernens finansiella ställning och rörelseresultat.

Marknadsvärdet på Koncernens fastigheter som redovisas i värderingsintygen kan visa sig vara felaktigt och marknadsvärdet kan minska i framtiden

Koncernens fastigheter redovisas till marknadsvärde i Koncernens balansräkning med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Koncernen redovisar sitt innehav av förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Enligt Koncernens värderingsregler värderas samtliga fastigheter per den 30 juni och 31 december varje år av de externa värderingsföretagen Newsec Advice AB, Jones Lang LaSalle Holding AB, Savills Sweden AB och Colliers International Denmark A/S. De årliga värderingarna per den 31 mars och 30 september upprättas normalt baserat på interna värderingar. De baserades dock på externa värderingar den 31 mars 2019 och den 30 september 2019 i samband med upprättandet av prospekt. Per den 30 september 2019 uppgick marknadsvärdet för Koncernens fastigheter till cirka 30,8 MDSEK.

Fastighetsvärderingar representerar uppfattningen hos den oberoende värderaren, som sammanställer värderingsintyget och de underliggande antagandena prövas, på sedvanligt vis, genom slumpmässigt urval. Fastighetsvärderingar bygger dessutom på ett antal antaganden som kan visa sig vara felaktiga. Sådana antaganden inbegriper fastighetsspecifika antaganden om hyresnivåer, uthyrningsgrad och driftskostnader samt marknadsspecifika antaganden om makroekonomisk utveckling, allmänna ekonomiska trender, regional ekonomisk utveckling, sysselsättningsgrad, produktionsstakt för nya fastigheter, förändringar i infrastrukturen, inflation och räntenivåer i Sverige, Norge, Finland och Danmark. Det är möjligt att Koncernens värderingar inte motsvarar det aktuella värdet på Koncernens

fastigheter eller avspeglar de belopp som fastigheterna kan säljas för. De värderingsmetoder, som för närvarande är vedertagna och har använts för att sammanställa värderingsintyg för Koncernens fastighetsbestånd, kan i efterhand komma att visa sig olämpliga. Det kan inte uteslutas att de underliggande antagandena i tidigare eller framtida värderingar av fastigheterna kan visa sig vara felaktiga. Investerare bör därför inte utgå ifrån att det marknadsvärde på Koncernens fastigheter som redovisas i balansräkningen är korrekt eller att det inte kan komma att ändras i framtiden.

Fastighetsmarknaden och fastighetspriserna är utsatta för fluktuationer. Om marknadsvärdet på fastigheterna sjunker kan värdeminskningen inverka negativt på Koncernens rörelseresultat. Vidare kan en värdeminskning resultera i att Koncernen bryter mot vissa klausuler i Koncernens kreditavtal, vilket i sin tur kan leda till att sådan finansiering måste återbetalas före löptidens slut och därigenom påverka Koncernens likvida ställning.

2. RISKER RELATERADE TILL KONCERNENS VERKSAMHET

Lägre hyresintäkter och ekonomisk uthyrningsgrad, liksom ökad hyresgästomsättning, kan ha en negativ effekt på Koncernens rörelseresultat.

Koncernens lönsamhet är beroende av dess förmåga att bibehålla och öka sina hyresintäkter. Utöver hyresnivån är det främst uthyrningsgraden, och i mindre grad hyresgästomsättningen, som utgör en risk för Koncernens verksamhet och i förlängningen de hyresintäkter som Koncernen kan generera. Dessa är beroende av bland annat makroekonomiska förhållanden, demografiska trender och produktionsstakten för nya bostadsfastigheter, vilka skulle kunna öka tillgången på hyresreglerade bostadsfastigheter i förhållande till efterfrågan. Om villkoren, läget och andra egenskaper hos Koncernens fastighetsbestånd inte motsvarar efterfrågan kan detta inverka negativt på Koncernens förmåga att bibehålla och höja hyresnivåerna och den totala hyresintäkten.

Den ekonomiska uthyrningsgraden för Koncernens fastighetsbestånd har en väsentlig inverkan på Koncernens hyresintäkter och följaktligen också på Koncernens lönsamhet. Den ekonomiska uthyrningsgraden för Koncernens fastigheter var 95,3 procent per den 30 september 2019, 96,2 procent per den 31 december 2018, 96,8 procent per den 31 december 2017 och 98,3 procent per den 31 december 2016. Det finns inga garantier för att Koncernen lyckas hålla sin ekonomiska uthyrningsgrad på en motsvarande nivå i framtiden. Om

Koncernens ekonomiska uthyrningsgrad minskar skulle Koncernens totala intäkter minska. Samtidigt skulle underhålls- och finansieringskostnader sannolikt förbli relativt konstanta. Hyresgästomsättningen kan också leda till ytterligare kostnader för Koncernen på grund av, bland annat, kostnaderna för att administrera och underteckna nya hyreskontrakt samt kostnaden för mindre reparationer och underhåll som normalt krävs när en hyresgäst flyttar från en fastighet.

Koncernens mål är att bibehålla och öka sina hyresintäkter, säkerställa en hög ekonomisk uthyrningsgrad och minska hyresgästomsättningen och relaterade kostnader genom att (i) förbättra bostädernas attraktivitet med hjälp av planerat underhåll och renoveringar, (ii) aktivt utveckla sitt fastighetsbestånd så att det motsvarar behoven hos nuvarande och presumtiva hyresgäster, samt (iii) upprätthålla hyresgästtillfredsställelsen. Det finns emellertid inga garantier för att någon av de åtgärder som Koncernen vidtar bidrar till att Koncernen når sina mål och kan erbjuda en servicenivå som tillgodoser nuvarande och presumtiva hyresgästers behov.

Om Koncernen, trots ovan nämnda åtgärder, misslyckas med att underhålla och, där så är möjligt, öka sina hyresintäkter som förutsett, eller misslyckas med att upprätthålla en hög ekonomisk uthyrningsgrad, kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens rörelseresultat.

Koncernens hyresintäkter kan påverkas negativt om Koncernens större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyreskontrakt.

Sänkta uthyrnings- och hyresnivåer kan inverka negativt på ett fastighetsbolags resultat och denna risk ökar när ett fastighetsbolag har en hög koncentration av större hyresgäster, däribland hyresgäster som har flera hyreskontrakt spridda över ett flertal fastigheter. Per den 30 september 2019 svarade Koncernens tio största hyresgäster inom segmentet samhällsfastigheter för 43 procent av hyresintäkterna, per rullande 12 mån, inom detta segment. Om Koncernens större hyresgäster inte förnyar eller förlänger ett betydande antal av dessa hyreskontrakt när de löper ut kan detta på sikt leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser. Om dessa hyresgäster möter finansiella svårigheter eller på annat vis blir oförmögna att uppfylla sina förpliktelser under något avtal skulle det kunna medföra betydande konsekvenser för Koncernen då dess hyresintäkter skulle kunna bli väsentligt lägre än

beräknat. Vakanser förhindrar fastighetsägare från att tillgodogöra sig sina fastigheters fulla intjäningsförmåga. Uthyrningsgraden kan komma att sjunka genom att hyresgäster flyttar ut och dessa lokaler inte kan nyttas direkt eller inom rimlig tid. Detta kan även leda till att Koncernen måste lägga pengar och resurser på att hitta nya hyresgäster, och därmed ådra sig oförutsedda legala kostnader eller marknadsföringskostnader. Om Koncernen inte lyckas hitta hyresgäster som flyttar in i de lämnade lokalerna kan detta leda till en lägre ekonomisk uthyrningsgrad och ökade omsättningskostnader. Om Koncernen inte kan behålla sina största hyresgäster, eller om de största hyresgästerna inte kan fullgöra sina förpliktelser, kan detta leda till minskade hyresintäkter och att Koncernen ådrar sig ytterligare kostnader och/eller räntekostnader fram till dess att fastigheten kan hyras ut igen.

Koncernens hyresintäkter kan påverkas negativt om hyresgästerna inte fullgör sina förpliktelser

Hyresintäkter utgör Koncernens huvudsakliga löpande intäkter. Dessa ska täcka drifts-, underhålls-, administrations- och finansieringskostnader, samt utdelningsmål. Det finns en risk för att Koncernens hyresgäster inte betalar sina hyror i tid. Om hyresgäster inte betalar sina hyror i tid, eller överhuvudtaget, eller på annat sätt inte fullgör sina förpliktelser i enlighet med gällande hyreskontrakt kan detta leda till minskade hyresintäkter. En minskning av hyresintäkterna till följd av hyresgästernas uteblivna hyresbetalningar kan resultera i lägre kassaflöden och resultat för Koncernens löpande verksamhet, vilket kan inverka negativt på Koncernens rörelseresultat.

Koncernens hyresintäkter från samhällsfastigheter betalas till största delen, direkt eller indirekt, av stater, kommuner och landsting och påverkas därför av betalningsförmågan hos dessa samhällsinstitutioner i Sverige, Norge, Finland och Danmark. Hyreslängden är vanligtvis mellan 5-15 år och bashyran justeras vanligtvis årligen genom indexering. Koncernens hyreslängdskontrakt har ingen bestämd löptid och hyran förhandlas fram mellan hyresvärden och svenska Hyresgästföreningen på årlig basis baserat på fastighetens standard och Hyresgästföreningens värdering av fastigheten. Hyresintäkter för såväl Koncernens samhällsfastigheter som dess hyresreglerade bostadsfastigheter påverkas även långsiktigt av tillgång och efterfrågan på marknaderna där Koncernen verkar. En vanlig orsak till lägre hyresintäkter är minskad uthyrningsgrad.

Ökade underhålls- och reparationskostnader och skador och defekter på fastigheter kan påverka Koncernen negativt, och dessa faktorer kan leda till ökade kostnader och skadat anseende för Koncernen

Samtliga fastigheter som Koncernen äger kräver framtida reparationer och underhåll i varierande omfattning efter det att befintliga hyreskontrakt löpt ut eller av annan orsak. Ett regelbundet fastighetsunderhåll är nödvändigt för att upprätthålla marknadsvärdet och hyresnivåerna i Koncernens fastighetsbestånd. Omfattningen på nödvändiga underhålls- och reparationsarbeten kan dock öka, till exempel på grund av ändrade energieffektivitetsregler eller andra krav som ställs på bostadsfastigheter, eller till följd av skador orsakade av hyresgäster eller andra parter. Vidare kan underhållskostnaderna öka på grund av inflation, vilket ligger utanför Koncernens kontroll, och Koncernens reparationskostnader och investeringar i modernisering kan öka mer än Koncernen förväntar sig i dagsläget till följd av dess tillväxtstrategi, förvärv från närstående parter och fastighetsutvecklingsprojekt. Om visst underhållsbehov inte uppmärksammas i tid eller underhållsnivån är otillräcklig kan detta leda till lägre värden på sådana fastigheter och Koncernen kan även behöva sänka hyresnivåerna i sådana bostadsfastigheter.

Att vara verksam i fastighetsbranschen medför också tekniska risker. Med teknisk risk avses de risker som är förknippade med den tekniska driften av fastigheter, såsom risken för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador (exempelvis genom brand eller annan naturkraft, eller av hyresgäster) samt föroreningar. Om det uppstår tekniska problem kan dessa leda till en betydande kostnadsökning för Koncernen. Ett fastighetsföretags renommé är dessutom särskilt viktigt i förhållande till nya och befintliga hyresgäster. Om Koncernen inte åtgärdar tekniska eller underhållsrelaterade problem kan Koncernens anseende skadas, vilket i sin tur kan leda till svårigheter att behålla befintliga hyresgäster och attrahera nya hyresgäster. Om Koncernens renommé skadas eller Koncernens kostnader ökar på grund av tekniska skador kan detta leda till minskade hyresintäkter och/eller förlorade tillväxtpotentialer.

Koncernen kan eventuellt inte genomföra en del av eller alla de strategiska åtgärderna, och/eller uppnå fördelarna med dessa åtgärder, vid den tidpunkt eller i den utsträckning som förväntas, eller överhuvudtaget

Ett framgångsrikt genomförande av Koncernens strategiska åtgärder kan inte garanteras, och Koncernen kan

misslyckas med att uppnå ledningens prognoser och mål för, eller förväntningar på, dess finansiella och operativa mål eller kanske inte kan förverkliga alla eller delar av de fördelar som förväntas genom dess nuvarande planer eller andra framtida åtgärder. Det kan inte garanteras att implementeringen av Koncernens strategi och/eller att dess finansiella mål eller investeringsmål kommer att uppnås under rådande eller framtida marknadsförhållanden. Koncernens tillvägagångssätt kan komma att förändras och justeras från tid till annan. Tillvägagångssättet som tillämpats för att implementera strategin och uppnå de finansiella målen och investeringsmålen i framtiden kan därför komma att avvika från de förväntade som används och redovisas i Erbjudandehandlingen. Vidare kommer Koncernens förmåga att genomföra förvärv enligt sin tillväxtstrategi att vara beroende av flera faktorer, bland annat dess relationer med kommunerna och Koncernens förmåga att identifiera lämpliga förvärvsobjekt och erhålla nödvändig finansiering. Säljare kontakter ofta SBB som första potentiella köpare innan säljaren inleder en bredare försäljningsprocess. Dessa transaktioner utanför marknaden ger Koncernen en konkurrensfördel i att kunna förvärva differentierade portföljer av samhällsfastigheter. Om Koncernens relationer med olika kommuner förändras på ett sådant sätt att Koncernen inte längre kan dra fördel av transaktioner utanför marknaden kan Koncernen eventuellt inte uppnå de strategiska målen för fastighetstransaktioner. Om Koncernen inte kan uppnå sina mål kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet och rörelseresultat.

Koncernen kan exponeras för risker förknippade med sin fastighetsutvecklingsverksamhet, till exempel att nödvändiga förändringar i detaljplaner och bygglov beviljas

Koncernens fastighetsutvecklingsverksamhet går ut på att identifiera möjligheter att utveckla samhällsfastigheter eller hyresreglerade bostadsfastigheter i Norden och att utveckla sådana projekt fram till byggstart. Koncernen bedömer aktuell status för valt läge, dess långsiktiga utsikter och genomför en due diligence-process. De viktigaste faktorerna, såsom fastigheternas tekniska skick, nettorörelseintäkter och eventuella legala risker, analyseras. I allmänhet försöker Koncernen sälja sina utvecklingsprojekt innan byggstart när detaljplanen godkänns, eller så ingås ett joint venture med utvecklaren för att eliminera (eller ifråga om joint venture, minska) Koncernens exponering för risker förknippade med byggande.

Två av de främsta riskerna med Koncernens fastighetsutvecklingsverksamhet är dess förmåga att erhålla nödvändiga detaljplaneändringar och bygglov för att utveckla det aktuella objektet inom rimlig tid. Trots att SBB alltid är involverad i detaljplaneprocessen så är inblandade kommuner de som fattar det slutliga beslutet avseende hur dessa planer ska implementeras och det kan uppstå relativt små men oförutsedda finansiella kostnader för att slutföra nödvändiga detaljplaner och erhålla nödvändiga bygglov. Koncernen förvärvar fastigheter till sin fastighetsutvecklingsverksamhet med förväntan om att få detaljplanen ändrad. Koncernens utvecklingsverksamhet går även ut på att identifiera lämpliga geografiska områden för utvecklingsprojekt och information från tredje part avseende detaljplaneprocesser och framtida markanvändning kan komma Koncernen till känna, vilken Koncernen därefter använder till grund för investerings- och projektbeslut. Sådan information kan visa sig vara felaktig och kan komma att avvika från det faktiska utfallet, vilket i förlängningen kan innebära att Koncernen genomför projekt på ogynnsamma geografiska platser.

Koncernen kan behöva ansöka om olika tillstånd och registreringar från kommuner och andra myndigheter för att kunna genomföra sin fastighetsutveckling. Koncernen förvärvar fastigheter inom ramen för sin fastighetsutveckling baserat på förväntningar om att samtliga nödvändiga tillstånd kommer att erhållas. Goda relationer med kommuner är därför avgörande och då dessa relationer förändras över tid kan det påverka Koncernens förmåga att erhålla detaljplanejusteringar i enlighet med Koncernens utvecklingsplaner. Det finns en risk för att Koncernen inte beviljas viktiga tillstånd, att tillstånd inte beviljas snabbt eller beviljas baserat på oförutsebara villkor. Som ett resultat kan Koncernens fastighetsutvecklingsverksamhet drabbas av väsentliga förseningar, vilket kan inverka negativt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning, rörelseresultat och framtidsutsikter.

Om Koncernen inte lyckas uppnå en ändrad detaljplan för berörd fastighet, eller om tillstånd inte kan erhållas inom rimlig tid och utan komplikationer, finns det en risk för att värdet på de aktuella projekten blir lägre än beräknat, vilket skulle kunna inverka negativt på Koncernens finansiella ställning.

Koncernen är exponerad för motpartsrisk avseende dess outsourcingavtal med externa Tjänsteleverantörer

Den befintliga verksamhetsmodellen bygger på att

Koncernen anlitar externa tjänsteleverantörer för vissa ekonomi- och redovisningsfunktioner, HR-tjänster samt för vissa marknadsförings-, fastighetsförvaltnings- och fastighetsutvecklingsuppgifter. De externa tjänsteleverantörerna anlitas bland annat för fastighetsförvaltningstjänster såsom hyresfakturerings-/inkasso, fastighetsunderhåll, vissa IT- och marknadsföringstjänster. Se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Informationsteknik". Trots noggrann bevakning finns det en risk för att Koncernens externa tjänsteleverantörer inte kan fullgöra sina förpliktelser på ett tillfredsställande sätt, vilket kan leda till försenade eller minskade hyresintäkter, störningar eller felaktigheter i IT-systemen eller andra negativa konsekvenser som kan inverka ogynnsamt på Koncernens resultat eller renommé. Koncernen ingår avtal med dessa externa tjänsteleverantörer och är därmed exponerad för risken att dessa avtal måste revideras i framtiden. Om någon av Koncernens externa tjänsteleverantörer inte kan eller vill fullgöra sina förpliktelser gentemot Koncernen, kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet.

Koncernens verksamhet kan påverkas negativt om förvärv och integration av fastigheter och fastighetsbolag inte lyckas

Koncernens strategi inbegriper såväl organisk tillväxt genom direkta fastighetsförvärv som tillväxt genom förvärv av bolag som äger fastigheter. Förvärven exponerar Koncernen för ett flertal risker. Exempelvis gör Koncernen i samband med ett förvärv vissa antaganden och ställningstaganden baserade på sin due diligence av fastigheterna som ska förvärvas samt annan information som är tillgänglig vid förvärvstidpunkten, inklusive antaganden om framtida hyresintäkter och rörelsekostnader. Dessa antaganden och ställningstaganden involverar dock risker och osäkerhetsfaktorer som kan leda till att de blir felaktiga och att Koncernen därför inte kan uppnå alla förväntade fördelar med förvärvet. Vid förvärv av fastigheter utgörs riskerna bland annat av risker kopplade till framtida bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden samt tekniska brister. Vid förvärv av fastighetsbolag tillkommer risker för till exempel höjda skatter och legala tvister samt högre skuldsättning och högre räntekostnader. Förväntade skal-fördelar och kostnadsbesparingar kan, helt eller delvis, utebli, eller uppnås senare än beräknat. Detta kan resultera i högre administrationskostnader än planerat. Det finns heller inga garantier för att systemen, åtgärderna eller kontrollerna som krävs för att stötta Koncernens expansion är tillräckliga, och de kan kräva fortsatt utveckling.

Förvärv av fastighetsbolag kan dessutom exponera Koncernen för ytterligare risker. Dessa risker är i huvudsak förknippade med integration av förvärven, till exempel oförmåga att behålla nyckelpersonal, fusionskostnader, organisationskostnader, oförutsedda kostnader och svårigheter att uppnå de förväntade synergieffekterna av förvärven samt en framgångsrik implementering av Koncernens strategi efter förvärvet. Då Koncernen löpande är engagerad i förvärv kan dessa risker vara återkommande, och följaktligen kan förvärv medföra betydligt högre kostnader än vad som ursprungligen förväntades. Koncernen utforskar löpande möjligheter att förvärva fastigheter och fastighetsbolag och är därmed exponerad för risken för oförutsedda öknings av transaktionskostnader eller inställda förvärv. Utöver riskerna förknippade med de förvärvade fastigheterna i sig, kan vissa förvärv vara mycket komplexa eller svåra att integrera och därmed kräva mycket av ledningens tid och resurser. Skulle dessa risker avseende framtida förvärv bli verklighet kan detta ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens rörelseresultat.

Koncernens framgång, framtida verksamhet och affärsplan är beroende av dess förmåga att attrahera, motivera och behålla nyckelpersoner

Att kunna attrahera, motivera och behålla kvalificerad personal och ledande befattningshavare är viktigt för Koncernens framgång, framtida verksamhet och affärsplan. Koncernen är särskilt beroende av den kunskap, erfarenhet och det engagemang som finns hos ledningen, inklusive Ilija Batljan, koncernchef, ordförande i ledningsgruppen, styrelseledamot och Bolagets största aktieägare. I syfte att attrahera, motivera och behålla vissa nyckelpersoner kan Koncernen behöva höja ersättningen till dessa personer, med ökade kostnader som resultat. Om Koncernen inte kan attrahera och behålla kvalificerad personal i framtiden, kan detta ha en väsentlig negativ effekt på Koncernens framtidsutsikter.

3. RISKER RELATERADE TILL KONCERNENS FINANSIERINGSARRANGEMANG

Koncernens verksamhet finansieras genom belåning vilket medför vissa risker

Trots att Koncernen har ett högt kreditbetyg är skuldnivån betydande. Per den 30 september 2019 uppgick Koncernens räntebärande skulder till 25 331 MSEK. Kapitalbindningsstrukturen förr de räntebärande skulderna uppgick till ett totalt nominellt belopp om 25 457 MSEK, varav 1 960 MSEK (inklusive certifikat) (motsvarande 8 procent)

måste förnyas eller återbetalas inom det närmaste året, 2 522 MSEK (motsvarande 10 procent) måste förnyas eller återbetalas inom ett till två år samt 8 406 MSEK (motsvarande 33 procent) måste förnyas eller återbetalas inom två till fem år. Det finns en risk att Koncernen inte kan erhålla finansiering till gynnsamma villkor, eller överhuvudtaget, eftersom upplåning i framtiden kan behöva ske till betydligt högre kostnader än idag, långgivare kan välja att inte förlänga Koncernens lån vid förfall eller alternativa kreditfaciliteter eventuellt inte står till Koncernens förfogande. Dessutom så avser Koncernen att belåna sig genom tillgång till kapitalmarknader. Kapitalmarknader är påverkade av generella marknadsförhållanden och Koncernen är därför exponerad mot de potentiella effekterna som följer av negativa marknadsförhållanden, såsom fluktuationer i räntenivåer och inflation, vilket kan påverka Koncernens möjlighet att få tillgång till kapitalmarknader. Koncernens verksamhet har historiskt finansierats med banklån eller obligationslån och det är sannolikt att det kapital som krävs för att finansiera framtida förvärv och investeringskostnader i befintliga fastigheter, kommer att erhållas från dessa finansieringskällor. Koncernens möjlighet att erhålla finansiering i framtiden är beroende av dess verksamhet, framtidsutsikter och marknadssituation. Vid ogynnsamma marknadsförutsättningar kan Koncernens finansiella resultat påverkas negativt och detta kan minska finansieringsmöjligheterna för Koncernen. Dessutom innehåller vissa av Koncernens kreditavtal finansiella åtaganden, vilka särskilt i ogynnsamma marknadslägen kan ha negativa konsekvenser för Koncernen, däribland följande:

- Koncernens finansiella och operativa flexibilitet i planeringen av, eller anpassningen till, förändringar i sin verksamhet eller bransch kan vara begränsad,
- Koncernens förmåga att finansiera investeringar i befintliga fastigheter kan vara begränsad eftersom Koncernen kan tvingas använda en del av sitt kassaflöde från den löpande verksamheten för att betala av sina skulder,
- Koncernens förmåga att utnyttja affärsmöjligheter eller göra förvärv eller investeringar kan vara begränsad,
- Koncernens möjlighet att skaffa ytterligare krediter eller att säkerställa framtida krediter kan vara begränsad,
- Koncernens möjlighet att betala ut utdelning kan vara begränsad, samt
- Koncernen kan ha en konkurrenssnackdel jämfört med konkurrenter med lägre skuldsättning.

Koncernen är även exponerad för kreditrisker genom sin finansiella verksamhet. Sådana kreditrisker uppstår, bland annat, i samband med investering av Koncernens likvida medel samt när räntesäkringsavtal och lång- och kortfristiga kreditavtal ingås. Om Koncernens finansiella motparter inte fullgör sina skyldigheter gentemot Koncernen kan deras betalningsinställelser ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens finansiella ställning och rörelseresultat.

Fluktuationer i räntenivåer kan minska värdet på Koncernens fastigheter och öka kostnaderna förfinansiering och därmed negativt påverka Koncernens verksamhet

Räntekostnader för Koncernens skulder är en av Koncernens största kostnadsposter. Även om Koncernen har som policy att låna till bunden ränta eller ingå räntesäkringstransaktioner för att minska sin exponering mot rörlig ränta kan, på sikt, negativa ränteförändringar få en väsentlig effekt på Koncernens resultat och kassaflöden. Det rådande låga ränteläget i Sverige och i resten av EU har haft en betydande inverkan på bostadsfastighetsmarknaden och har lett till höga värderingar av bostadsfastigheter. Det är dock möjligt och sannolikt att dessa räntenivåer kommer att höjas i framtiden och detta måste beaktas i kombination med de svenska hushållens höga skuldsättning. En ökning av räntenivåerna kan ha en negativ effekt på Koncernens bostadsfastighetsbestånd och Koncernen kan behöva redovisa förluster på grund av marknadsvärdejusteringar. Sådana förluster skulle resultera i en motsvarande minskning av värdet på Koncernens fastigheter i balansräkningen, av Koncernens marknadsvärden och öka Koncernens belåningsgrad. Vidare kan räntehöjningar generellt leda till minskad efterfrågan på bostadsfastigheter och ha en negativ effekt på potentiella köparens möjlighet att finansiera fastighetsförvärv. Inflation kan också påverka Koncernens kostnader. Ändringar i inflations- och räntenivåerna kan också påverka marknadsvärdet på Koncernens fastigheter. Skulle någon av ovanstående risker materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning, rörelseresultat och framtidsutsikter.

En sänkning av Koncernens nuvarande eller framtida kreditbetyg skulle kunna leda till ökade lånekostnader för Koncernen och påverka dess tillgång till kapitalmarknaderna

När det gäller att finansiera fastighetsförvärv är Koncernen beroende av att ha tillgång till kapitalmarkna-

derna och Koncernens lånekostnad kommer att påverkas av dess kreditbetyg. Koncernen har som långfristig emittent erhållit kreditbetyget BBB- med stabila utsikter från Fitch Ratings Limited ("Fitch") och BBB- med positiva utsikter från S&P Global Ratings Europe Limited ("S&P"). Utomstående kreditvärderingsinstitut kan också sätta kreditbetyg på eget initiativ för att mäta Koncernens förmåga att återbetala sina skulder och dessa baseras på kriterier fastställda av instituten själva. Koncernens kreditbetyg revideras återkommande och kan sänkas eller återkallas.

Kreditvärderingsinstitut baserar sina kreditbetyg på flera olika faktorer, varav de flesta är företagsspecifika. Vissa faktorer hänger emellertid samman med det allmänna ekonomiska läget utanför Koncernens kontroll. Koncernen kan inte förutse vilka åtgärder kreditvärderingsinstituten kommer att vidta, eller vilka åtgärder som måste vidtas som svar på dessa instituts åtgärder. Eventuellt sänkt eller återkallat kreditbetyg för Koncernen skulle öka Koncernens lånekostnad och påverka dess flexibilitet och konkurrenskraft. Om kreditvärderingsinstituten ändrar sin metodik och sina kriterier kan det leda till betygssänkningar som inte speglar förändringar i den allmänna ekonomiska utvecklingen eller Koncernens finansiella ställning.

Koncernen är exponerad för valutakursrisk till följd av sin verksamhet på flera geografiska marknader

Koncernen bedriver verksamhet på flera geografiska marknader och är exponerad för valutaomräkningsrisk till följd av sina investeringar i Norge, Finland och Danmark. Koncernens redovisningsvaluta är SEK och samtliga balansräkningsposter för utländska fastigheter samt alla intäkter och kostnader som genereras från dessa omräknas till SEK. Koncernens största valutakursrisk för närvarande härrör från hyresintäkter, underhållskostnader och fastighetsvärderingar i NOK då 9 procent av Koncernens fastighetsportfölj är belägen i Norge, vilket gör Norge till den näst största marknaden för Bolagets fastigheter. Koncernen är även exponerad för euro-relaterade kursändringar på grund av sina obligationslån i euro. Koncernen bevakar och utvärderar utvecklingen av utländska valutakurser löpande och försöker hantera sin exponering mot valutafluktuationer naturligt genom att matcha exponeringen av sina tillgångar i utländska valutor. Detta sker genom att ta upp lån i lokal valuta om möjligt och, i mindre grad, använda valutasäkringar för enskilda transaktioner. För den niomånadersperiod som avslutades den 30 september 2019 uppgick Koncernens valutakurs-

differenser till 15 MSEK. Det finns inga garantier för att Koncernens säkringsstrategi kommer att skydda dess rörelseresultat mot valutafluktuationer eller att Koncernen ska kunna hantera sådana risker på ett tillfredsställande sätt. Följaktligen kan ogynnsamma valutakursförändringar, särskilt i NOK/SEK- och EUR/SEK-kursen, ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens rörelseresultat.

4. RISKER RELATERADE TILL LEGALA, REGULATORISKA OCH BOLAGSSTYRNINGSFÖRFRÅGOR

Koncernen kan misslyckas med att följa tillämplig lagstiftning och riskerar att bli indragen i rättsliga och administrativa förfaranden

Koncernen är verksam på flera olika geografiska marknader och måste efterleva kraven i ett antal koder, lagar och regleringar i de jurisdiktioner där Koncernen verkar, inklusive detaljplanereglering, byggnadsstandarder, säkerhetsföreskrifter m.m. I Sverige regleras exempelvis Koncernens verksamhet bland annat av miljöbalken (1998:808) och plan- och bygglagen (2010:900). Underlåtenhet att följa miljöbalken kan leda till miljöskatt, sanktionsavgifter, som uppgår till minst 1 TSEK och högst 1 MSEK, medan en överträdelse av plan- och bygglagen kan leda till byggförbud för Koncernens fastigheter, åläggande av avgifter eller borttagandet av eventuella tillägg som gjorts inom ramen för en renovering utförd utan nödvändiga tillstånd. Nya lagar och bestämmelser, eller en förändring avseende tillämpningen av nuvarande lagar och bestämmelser som Koncernen måste beakta i sin verksamhet, eller som påverkar hyresgästers verksamhet, kan komma att ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning, rörelseresultat och framtidsutsikter. Det finns också en risk att Koncernens tolkning av tillämpliga lagar och regler inte är korrekt, eller att den vedertagna tolkningen av dessa lagar kan ändras i framtiden, vilket kan leda till att Koncernen ådras sig ökade kostnader eller riskerar väsentliga böter eller straffavgifter.

Koncernen riskerar även att involveras i rättsliga eller administrativa förfaranden, vilket kan avse omfattande skadeståndsanspråk eller andra krav på betalningar, inklusive skadeståndsanspråk från kunder eller konkurrenter för brott mot konkurrenslagstiftning. Det finns inneboende svårigheter med att förutse utgången av rättsliga, regulatoriska och andra negativa utgångar eller anspråk och om utgången i eventuella framtida rättsliga och administrativa förfaranden blir ogynnsam för Koncernen, kan detta ha en väsentlig negativ effekt

på Koncernens finansiella ställning och rörelseresultat.

Koncernens verksamhet är exponerad för miljörisker och måste följa olika hälso-, säkerhets- och miljöbestämmelser vilka kan påverka Koncernens verksamhet och framtida resultat negativt

Koncernens verksamhet inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling medför miljörisker och Koncernen omfattas av miljöbestämmelser som innebär att krav kan riktas mot Koncernen vid bristande efterlevnad. Även om Koncernen utför inspektioner i samband med förvärv av enskilda fastigheter finns det risk att miljöbestämmelserna inte följdes tidigare. Enligt gällande miljölagstiftning i de jurisdiktioner där Koncernen är etablerad har den som bedriver verksamhet som bidragit till förorening av en fastighet även ett ansvar för sanering. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta sanering av en fastighet kan den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, hållas ansvarig. Detta innebär att, under vissa omständigheter, kan Koncernen åläggas att återställa en fastighet i ett skick som uppfyller relevant miljölagstiftnings krav. Ett sådant återställande kan omfatta sanering av misstänkt eller faktisk förorening i mark, vattenområden eller grundvatten. Koncernens kostnader för att utreda och vidta åtgärder, som att forsla bort eller återställa mark, enligt tillämplig miljölagstiftning kan vara betydande. Sådana ålägganden kan därför påverka Koncernens resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt. Eventuella framtida ändringar av lagar, bestämmelser och myndighetskrav på miljöområdet kan leda till ökade kostnader för Koncernen med avseende på sanering av fastigheter som Koncernen för närvarande äger, eller kan komma att förvärva i framtiden. Sådana ändringar kan också resultera i ökade kostnader eller förseningar för Koncernens genomförande av utvecklingsprojekt.

Koncernen är föremål för reglering inom områden som arbetsmiljö, inklusive säkerhetsrelaterade frågor, hantering av asbest och asbestsanering samt lagar och förordningar som reglerar utsläpp av växthusgaser, bland annat energi- och elförbrukning. Dessa regelverk kan komma att ändras och ytterligare regelverk kan tillkomma. Bristande efterlevnad av sådana lagar och regler kan resultera i att Koncernen tvingas betala avgifter, böter eller blir föremål för verkställighetsåtgärder. Koncernen kan även i vissa fall beläggas med, ibland påtagliga, restriktioner avseende Koncernens verksamhet.

Föroreningar som kräver åtgärder kan vidare upptäckas

på fastigheter och i byggnader, särskilt vid renoveringsprocesser eller när byggnader uppgraderas för miljöcertifiering. Upptäckten av en förorening eller restförorening i samband med uthyrning eller försäljning av fastighet kan utlösa anspråk på hyresminskningar, skador eller hyresuppsägningar. Åtgärder för att ta bort sådana föroreningar eller åtgärda sådana föroreningar kan krävas som en del av Koncernens fortlöpande verksamhet och kan, beroende på omfattningen av föroreningen, medföra betydande kostnader och ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens rörelseresultat.

Koncernens skattesituation kan försämrats till följd av ändrad skattelagstiftning

Bolaget bedriver, genom ett antal dotterbolag, verksamhet i Sverige, Norge, Finland och Danmark. För beskattningsåret 2018 uppgick Koncernens skattekostnad till 214 MSEK. Hanteringen av skatterättsliga frågor inom Koncernen baseras på tolkningar av gällande, relevant, skattelagstiftning, skatteavtal och andra skatteföreskrifter samt ställningstaganden från relevanta skattemyndigheter. Vidare inhämtar Koncernen regelbundet råd från oberoende skatteexperter i dessa frågor. Koncernen och dess dotterföretag är från tid till annan föremål för skatterevisioner och granskningar. Det finns en risk att skatterevisioner eller granskningar resulterar i att tillkommande skatter påförs, exempelvis med hänsyn till tidigare genomförda förvärv, fusioner, delningar och ombildningar av bolag, aktietransaktioner med anställda, avdrag för ränteutgifter samt avdrag för förbättringsutgifter på annans fastighet.

Den 30 mars 2017 presenterade den svenska regeringen ett lagförslag (SOU 2017: 27) som, om det antas, sannolikt kommer att påverka framtida beskattning av fastighetsinvesteringar. Förslaget, som skickades på remiss under sommaren 2017 och nu bereds av den svenska regeringen, avser förändringar av nuvarande inkomstskatt samt stämpelskatt och skatt på kapitalvinster. Förslaget innebär bland annat att uppskjuten skatteskuld som hänförs till skillnaden mellan skattemässigt restvärde och marknadsvärdet på fastigheten kommer att beskattas vid vissa ägarförändringar av ett fastighetsägande bolag, samt att indirekt försäljning av fastigheter kommer att bli föremål för stämpelskatt. Om lagförslaget skulle genomföras i dess nuvarande form kan detta leda till skatt som ska betalas på samtliga Koncernens framtida avyttringar av fastighetsägande företag.

Om Koncernens tolkning av skattelagstiftning, skatteavtal och andra skatteföreskrifter eller dess tillämplighet är felaktig, om en eller flera myndigheter med framgång gör negativa skattejusteringar avseende en affärsenhet inom Koncernen eller om gällande lagar, avtal, föreskrifter eller tolkningar av dessa eller den administrativa praxisen i förhållande till dessa förändras, inklusive ändringar med retroaktiv verkan, kan Koncernens tidigare och nuvarande hantering av skattefrågor ifrågasättas. Om skattemyndigheter med framgång gör gällande sådana anspråk, kan detta leda till en ökad skattekostnad, inklusive skattetillägg och ränta, och få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens rörelseresultat.

Bolaget kan vara eller bli ett passivt utländskt investeringsbolag, vilket kan resultera i väsentligt negativa skattekonsekvenser för investerare i USA

Baserat på dess intäkter, tillgångar och verksamhet, dess nuvarande och förväntade värdering av dess tillgångar och sammansättningen av dess intäkter och tillgångar är SBB av uppfattningen att det inte utgjorde ett passivt utländskt investeringsbolag (Eng. passive foreign investment company) ("PFIC") för det senaste beskattningsåret och det förväntar sig inte heller att utgöra ett PFIC för det nuvarande beskattningsåret eller under en överskådlig framtid. Då PFIC-status för ett icke-amerikanskt bolag dock beror på sammansättningen av dess intäkter och tillgångar såsom uppmätt från tid till annan kan det inte garanteras att SBB inte kommer att klassificeras som ett PFIC för ett visst beskattningsår. Om SBB klassificeras som ett PFIC kan detta leda till en väsentlig negativ inverkan för amerikanska skattebetalare som investerar i dess aktier.

Koncernens efterlevnad av EU:s allmänna dataskyddsförordning kan misslyckas vilket kan inverka negativt på Koncernens verksamhet och finansiella ställning

Koncernen behandlar en mängd personuppgifter, vilka främst består av uppgifter om nuvarande hyresgäster och anställda, i både elektronisk och fysisk form. Koncernen behandlar även personuppgifter om anställdas anhöriga, personer som söker lägenhet eller anställning samt investerare. Personuppgifterna behandlas huvudsakligen i syfte att ingå och verkställa hyreskontrakt eller anställningsavtal. Europaparlamentets och rådets ("EU") allmänna dataskyddsförordning 2016/679/EU ("GDPR") trädde i kraft den 24 maj 2016 och har tillämpats sedan den 25 maj 2018. Huvudsyftet med GDPR är

att harmonisera EU:s lagstiftning om personuppgiftsbehandling och underlätta det fria flödet av uppgifter i EU samt att säkerställa en hög skyddsnivå för personuppgifter inom hela EU. GDPR innehåller nya krav avseende behandling av personuppgifter. Om Koncernens system som behandlar denna data hackas, om Koncernen har brister i sin behandling av personuppgifter eller om Koncernen brister i efterlevnaden av GDPR kan Koncernen bli föremål för väsentliga bötesbelopp, vilka kan ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet och finansiella ställning. Datainspektionen kan besluta att ett företag som bryter mot reglerna i GDPR ska betala en administrativ sanktionsavgift. Avgiften kan som mest vara 20 miljoner EUR ("MEUR") eller fyra procent av bolagets globala årsomsättning, beroende på vilket belopp som är högst. För de något mindre allvarliga överträdelserna gäller ett maxbelopp på 10 MEUR eller 2 procent av den globala årsomsättningen.

5. RISKER RELATERADE TILL AKTIERNA

Bolagets aktiekurser kan vara volatila eller sjunka, och likviditeten i Bolagets aktier kan vara begränsad

En investerare bör notera att en investering i Bolagets aktier är förknippad med risker. Noterade värdepapper påverkas tidvis av betydande kurs- och volymfluktuationer som inte är kopplade till de emitterande företagens resultatutveckling. Marknadskursen på Bolagets aktier kan fluktuera väsentligt på grund av flera faktorer, varav många ligger utanför Koncernens kontroll, däribland:

- variationer i finansiella resultat eller rörelseresultat mellan Koncernens rapporteringsperioder, inklusive skillnader mellan förväntat och faktiskt resultat,
- förändringar av marknadsvärderingar eller rörelseresultat och finansiella resultat hos liknande bolag,
- tillkännagivanden av Koncernen avseende betydelsefulla kontrakt, förvärv, joint ventures, investeringsåtaganden eller spekulationer, välgrundade eller inte, beträffande dessa,
- negativ utgång i rättsliga förfaranden eller utredningar, ny eller pågående rättstvist eller annat förfarande riktat mot någon enhet inom Koncernen,
- spekulationer, välgrundade eller inte, kring framtida emissioner eller försäljningar av aktier,
- allmänna ekonomiska, branschmässiga, marknadsmässiga, politiska och regulatoriska förhållanden,
- konkurrenters strategiska åtgärder (inklusive företagsförvärv och omstruktureringar),
- spekulationer, välgrundade eller inte, rörande avsikterna hos Bolagets större aktieägare (dvs. de som direkt

eller indirekt äger fem procent eller mer av aktierna eller rösterna i Bolaget, såsom beskrivs i avsnittet "Aktier och aktiekapital – Ägarstruktur" ("Större Aktieägare") eller större försäljningar av en sådan aktieägars aktier, eller blankning av aktierna, samt

- aktiekurs- och volymfluktuationer.

Det finns således ingen garanti avseende framtida kursutveckling för Bolagets aktier, varför värdet på investeringen kan öka såväl som minska.

Begränsad likviditet i Bolagets aktier kan vidare bidra till att förstärka fluktuationerna i aktiekursen. Under den niomånadersperiod som avslutades 30 september 2019 hade Bolagets stamaktier av serie B och D samt preferensaktier en genomsnittlig handelsvolym per handelsdag om 20,6 MSEK, 13,9 MSEK respektive 0,3 MSEK. Begränsad likviditet i Bolagets aktier kan även medföra problem för enskilda aktieägare att avyttra sina aktier. Det finns en risk att Bolagets aktier inte kan säljas till ett för innehavaren godtagbart pris, eller överhuvudtaget, vid någon tidpunkt.

Befintliga aktieägars försäljning av aktier kan få aktiekurserna att sjunka

Kurserna för Bolagets aktier kan sjunka om det sker omfattande försäljning av Bolagets aktier, särskilt när Bolagets styrelseledamöter, ledande befattningshavare och Större Aktieägare säljer sina aktier eller när ett betydande antal aktier säljs av andra aktieägare. Bolagets Större Aktieägare innehar tillsammans, direkt eller indirekt genom bolag, cirka 50,5 procent av aktierna och 79,8 procent av rösterna. Ilija Batljan är Bolagets största aktieägare med 13,0 procent av aktierna och 39,8 procent av rösterna. Försäljning av styrelseledamöters, ledande befattningshavares eller Större Aktieägars aktier och försäljning av större aktieinnehav, eller om det uppfattas som att en sådan försäljning är att vänta, kan ha en negativ inverkan på Bolagets aktiekurs.

Bolagets största aktieägare har ett betydande inflytande över Bolaget och kan fördröja eller förhindra förändringar i kontrollen av Bolaget

De Större Aktieägarna har en betydande kontroll över utgången i de ärenden som hänskjuts till Bolagets aktieägare för avgörande, inklusive val av styrelseledamöter, eventuella fusioner, konsolideringar eller försäljningar av samtliga, eller betydande delar, av Bolagets tillgångar. Större Aktieägare i Bolaget utgörs av styrelseledamöter, där vissa även utgör del av Bolagets

ledning. Nuvarande Större Aktieägare kontrollerar cirka 79,8 procent av Bolagets rösträtter och har ett betydande inflytande över Bolagets ledande befattningshavare och Bolagets verksamhet.

Deras intressen kan avvika väsentligt från, eller konkurrera, med Bolagets intressen eller andra aktieägars intressen, och dessa kan komma att utöva sitt inflytande över Koncernen på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägars intresse. Exempelvis kan det föreligga en konflikt mellan nuvarande Större Aktieägars intressen å ena sidan och Bolagets eller dess övriga aktieägars intressen å andra sidan när det gäller vinstudelningsbeslut. Sådana konflikter kan få en väsentlig negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Såvitt Koncernen känner till finns det inga överenskomelser mellan de Större Aktieägarna. Oavsett detta kan de Större Aktieägarnas intressen avvika väsentligt från eller konkurrera med Bolagets intressen eller andra aktieägars intressen och de Större Aktieägarna kan komma att utöva sitt inflytande över Bolaget på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägars intresse. Vissa av Koncernens avtal kan påverkas vid förändringar i kontrollen av Koncernen

I vissa av Koncernens avtal, främst avseende de utställda obligationslånen samt Koncernens låneavtal med kreditinstitut, kan det finnas bestämmelser som aktualiseras vid en förändring i kontrollen av Koncernen. En ägarförändring enligt obligationslånen uppstår bland annat om någon eller några som agerar gemensamt blir ägare, direkt eller indirekt, till mer än 50 procent av aktierna och rösterna i Koncernen eller har rätt att utse samtliga eller en majoritet av styrelseledamöterna. Även om ingen förändring i kontrollen förutses i samband med Uppköpserbudandet kan vid en framtida förändring i kontrollen vissa rättigheter för motparten eller skyldigheter för Koncernen aktualiseras och verkställas av en sådan förändring i kontrollen, vilket kan påverka Koncernens fortsatta finansieringsmöjligheter. Om Koncernens finansiering påverkas, vilket indirekt skulle kunna påverka Koncernens ägande av fastigheter, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning, rörelseresultat och framtidsutsikter. Utöver ovan kan ägarförändringar medföra att Koncernen förhindras, helt eller delvis, från att utnyttja skattemässiga underskott till följd av framtida förändringar i svensk skattelagstiftning eller, enligt gällande regleringar, som ett resultat av ägarförändringar som innebär att en eller flera aktieägare enligt

en särskild beräkning sammantaget innehar aktier som förvärvats över viss tid och som representerar mer än 50 procent av rösterna. Vid en sådan ägarförändring kan historiska skattemässiga underskott inte utnyttjas till den del de överstiger 200 procent av utgiften för att förvärva det bestämmande inflytandet (där tillskott och andra värdeöverföringar kan komma att reducera utgiften på visst sätt). Om Koncernens skattemässiga underskott bortfaller eller reduceras kan det få en betydande inverkan på Koncernens skattebörda, potentiellt medföra skattetillegg, och ha en väsentlig negativ påverkan på Koncernens rörelseresultat.

Bolagets möjlighet att lämna utdelning till sina aktieägare beror på Koncernens finansiella ställning, kapitalkostnader och andra faktorer, och Bolaget kan sakna möjlighet att lämna utdelning till följd av utdelningsbegränsningar i bestämmelserna för Koncernens obligationslån

Bolaget kan sakna möjlighet att, eller välja att inte, genomföra utdelningar i framtiden. Storleken av framtida utdelning från Bolaget är beroende av ett antal faktorer, såsom Koncernens framtida vinst, finansiella ställning, kassaflöde, behov av rörelsekapital, investeringar och andra faktorer. Det finns ingen garanti för att Bolaget kommer att lämna utdelning, och om utdelning beslutas, för storleken på sådan utdelning. Följaktligen kanske aktieägare inte får någon avkastning på sin investering om de inte kan sälja sina aktier till en kurs som är högre än anskaffningskursen, vilket eventuellt inte är möjligt. Bolaget kanske inte heller kommer att ha tillräckligt med utdelningsbara medel och Bolagets aktieägare kanske inte beslutar att utdelning ska utbetalas i framtiden.

Per den 30 september 2019 uppgick Koncernens obligationslån till 17 833 MSEK. Vissa av obligationslånen omfattas av åtaganden som begränsar Koncernens möjlighet att lämna utdelning om en viss soliditetsgrad inte består (efter utbetalning av utdelningen). Det finns därmed ingen garanti för att Bolaget kommer att lämna utdelningar, och om det väljer att lämna utdelning, för storleken på sådan utdelning.

Valutakursdifferenser kan ha en väsentlig negativ inverkan på värdet på aktieinnehav eller betalda Utdelningar

Bolagets aktier kommer endast att noteras i SEK och eventuella utdelningar kommer att betalas i SEK.

Aktiekurserna i andra valutor än SEK kan variera på grund av valutakursfluktuationer, och växling av SEK till andra valutor kan leda till att investerare ådrar sig ytterligare transaktionskostnader. Den senaste tidens svaga utveckling av SEK har därmed haft en negativ påverkan på värdet av aktieinnehav denominerade i andra valutor. Detta innebär att aktieägare utanför Sverige kan få en negativ effekt på värdet av innehav och utdelningar när dessa omvandlas till andra valutor om SEK minskat i värde mot den aktuella valutan. Per den 30 september 2019 hade Bolaget aktieägare i flera andra jurisdiktioner än Sverige, bland annat Belgien, Cypern, Danmark, Finland, Frankrike, Hongkong, Irland, Kanada, Norge, Storbritannien och USA.

Aktieägare i andra jurisdiktioner kan ha begränsad möjlighet att åtala eller verkställa domar riktade mot Koncernen eller styrelseledamöterna

Som nämnt ovan hade Bolaget per den 30 september 2019 aktieägare i flera andra jurisdiktioner än Sverige. En aktieägare i en annan jurisdiktion kan ha begränsad möjlighet att väcka talan mot Koncernen enligt lag. Bolaget är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige. Aktieägarnas rättigheter regleras av svensk rätt och Bolagets bolagsordning. Dessa rättigheter skiljer sig från rättigheterna som aktieägare normalt har i företag baserade i USA eller andra jurisdiktioner än Sverige. En aktieägare i en annan jurisdiktion har eventuellt inte möjlighet att verkställa en dom riktad mot någon eller samtliga av styrelseledamöterna. Samtliga styrelseledamöter utom en är bosatta i Sverige. Som en följd av detta är det kanske inte möjligt för aktieägare i en annan jurisdiktion att stämma styrelseledamöterna i sådan aktieägares land, eller verkställa domar riktade mot styrelseledamöterna som utställts av domstolar i sådan aktieägares land, grundade på civilrättsliga ansvarsbestämmelser i detta lands värdepapperslagar. Det finns ingen garanti att en aktieägare i en annan jurisdiktion kan verkställa domar i civilrättsliga eller kommersiella förfaranden eller domar enligt värdepapperslagar i andra länder än Sverige som berör styrelseledamöter som är bosatta i Sverige eller andra länder än de som domarna avges i. Svenska och andra domstolar kan inte heller tilldöma styrelseledamöter civilrättsligt ansvar i ett förfarande baserat enbart på utländska värdepapperslagar som riktas mot Koncernen eller styrelseledamöterna i en domstol med behörig jurisdiktion i Sverige eller andra länder.

Aktieägare i USA, eller annan jurisdiktion, kanske inte kan delta i eventuella framtida kontantemissioner

Om Bolaget emitterar nya aktier i en kontantemission ska aktieägare som huvudregel ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen. Aktieägare i vissa jurisdiktioner kan dock omfattas av begränsningar som hindrar dem från att delta i sådana företrädesemissioner eller på andra sätt försvårar eller begränsar deras deltagande. Exempelvis kan aktieägare i USA vara förhindrade att teckna nya aktier om aktierna och teckningsrätterna inte är registrerade enligt den vid var tid gällande U.S. Securities Act, eller om inget undantag från registreringskraven i U.S. Securities Act är tillämpligt. Aktieägare i andra jurisdiktioner utanför Sverige kan påverkas på liknande sätt om teckningsrätterna och de nya aktierna som erbjuds inte har registrerats hos eller godkänts av de behöriga myndigheterna i dessa jurisdiktioner. Per den 30 september 2019 hade Bolaget bland annat aktieägare i Kanada, Hongkong och USA, som alla kan omfattas av sådana restriktioner. Bolaget har ingen skyldighet att inlämna något registreringsdokument enligt U.S. Securities Act eller söka liknande godkännanden enligt lagarna i någon annan jurisdiktion utanför Sverige avseende teckningsrätter eller aktier, och att göra detta i framtiden kan bli opraktiskt och kostsamt. I den utsträckning som Bolagets aktieägare i jurisdiktioner utanför Sverige inte kan utöva sina rättigheter att teckna nya aktier i framtida företrädesemissioner skulle deras ägande i Bolaget kunna spädas ut.

6. RISKER RELATERADE TILL UPPKÖPSERBJUDANDET

Villkor för fullföljandet av Uppköpserbudandet kanske inte kan erhållas inom för Bolaget acceptabel tid eller på för Bolaget acceptabla villkor

Bolaget har ställt upp ett antal villkor för fullföljandet av Uppköpserbudandet, bland annat att Uppköpserbudandet accepteras i sådan utsträckning att Bolaget blir ägare till mer än 90 procent av det totala antalet aktier i Hemfosa och att eforderliga myndighetstillstånd erhålls inom för Bolaget acceptabel tid och på för Bolaget acceptabla villkor. Eftersom dessa villkor ligger utanför Bolagets kontroll finns risk att Uppköpserbudandet inte kommer att genomföras. Osäkerheten kring Uppköpserbudandets genomförande kan leda till att marknadskursen på aktierna i Bolaget påverkas negativt.

Efter Uppköpserbudandets fullföljande kommer Hemfosas verksamhet att bli en del av Koncernens Verksamhet

När Uppköpserbudandet genomförs kommer Hemfosas verksamhet bli en del av Koncernens verksamhet. Det finns en risk att sammanslagningen av Koncernen och Hemfosa försvåras eller omöjliggörs av faktorer som för närvarande är okända för Bolaget.

I avsnittet "Det Sammanslagna Bolaget" beskrivs förväntade effekter med anledning av transaktionen. Bland annat beskrivs de kostnads- och tillväxtsynergier som transaktionen kan komma att medföra. Realiseringen av dessa synergier beror på många faktorer och baseras på Bolagets bedömning av de framtida förhållandena. Det finns dock en risk för att synergier inte kan uppnås i sin helhet.

Förvärv av bolag ställer krav på integrationen av den nya verksamheten för att synergieffekter ska kunna uppnås. Då avsikten är att samordna verksamheterna

inom ett flertal funktioner är det viktigt att integrationsprocessen löper effektivt och utan betydande kundförluster eller personalavhopp. Pågår integrationsprocessen under en längre tid finns en risk att detta påverkar det Sammanslagna Bolagets resultat negativt. Det finns en risk att de synergieffekter och övriga positiva effekter som Bolaget förutser inte kommer att uppnås i sin helhet, eller överhuvudtaget, vilken kan påverka det Sammanslagna Bolagets verksamhet negativt.

I samband med Uppköpserbudandets fullföljande uppstår goodwill som på sikt skulle kunna visa sig vara missvisande och leda till nedskrivning

I samband med Uppköpserbudandet uppstår goodwill. Denna goodwill tas upp i sin helhet i det Sammanslagna Bolagets balansräkning. Skulle priset, till vilket Bolaget förvärvar Hemfosa, på sikt visa sig vara missvisande och leda till nedskrivning, innebär detta att det Sammanslagna Bolagets egna kapital, och därmed solvens, minskar.





**För mer information, besök:
www.sbb-hemfosa.se**