# Inbjudan till teckning av stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) med anledning av utbyteserbjudandet

SBB

Samhällsbyggnadsbolaget

# VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE

Detta prospekt har upprättats med anledning av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ):s, organisationsnummer 556981-7660, erbjudande till innehavare av preferensaktier i bolaget om frivillig inlösen av preferensaktier med återbetalning genom inlösenfordran samt efterföljande teckning av stamaktier av serie D i bolaget med betalning genom kvittning av inlösenfordran i enlighet med de villkor som anges i detta prospekt (”**Utbyteserbjudandet**”).

Detta dokument har upprättats i enlighet med bestämmelserna i lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument (”**LHF**”). Detta dokument utgör ett prospekt som har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 § och 26 § LHF. Detta dokument kommer hädanefter benämnas som detta ”**Prospekt**”.

Med ”**Samhällsbyggnadsbolaget**”, ”**Bolaget**” eller ”**Koncernen**” avses i detta Prospekt, beroende på sammanhanget, Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) eller den koncern vari Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är moderbolag. Se avsnittet ”*Definitioner*” för definitioner av dessa samt andra begrepp i detta Prospekt.

Informationen i detta Prospekt avses vara korrekt, om än inte fullständig, endast per dagen för Prospektets offentliggörande. Om det sker väsentliga förändringar av informationen i Prospektet kommer sådana förändringar att offentliggöras enligt bestämmelserna om tillägg till prospekt enligt LHF. Informationen i Prospektet lämnas endast med anledning av Utbyteserbjudandet och får inte användas i något annat syfte.

Med undantag för där det uttryckligen anges att så har skett har ingen information i detta Prospekt granskats eller reviderats av revisorer. Finansiell information som rör Bolaget i detta Prospekt och som inte är en del av den information som har reviderats eller granskats av Bolagets revisor i enlighet med vad som anges häri, är hämtad från Bolagets interna bokförings- och rapporteringssystem.

De siffror som redovisas i detta Prospekt har, i vissa fall, avrundats och därför summerar inte nödvändigtvis tabellerna i Prospektet. Samtliga finansiella siffror är i svenska kronor (”**SEK**”) om inget annat anges och ”**MSEK**” indikerar miljoner svenska kronor.

Utbyteserbjudandet ska regleras av och tolkas i enlighet med Svensk lag. Tvist rörande, eller som uppkommer i anslutning till, Utbyteserbjudandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, med Stockholms tingsrätt som första instans.

## RESTRIKTIONER

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

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

## FRAMÅTRIKTADE UTTALANDEN

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

Andra faktorer som kan medföra att Samhällsbyggnadsbolagets faktiska verksamhetsresultat eller prestationer avviker från innehållet i framåtriktade uttalanden innefattar, men är inte begränsade till, de som beskrivs i avsnittet "*Riskfaktorer*". All sådan framtidsinriktad information gäller endast för den dag den förmedlas och Samhällsbyggnadsbolaget 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.

## BRANSCH- OCH MARKNADSINFORMATION

Prospektet innehåller också information om de marknader där Samhällsbyggnadsbolaget är verksamt och om Samhällsbyggnadsbolagets konkurrensmässiga ställning på dessa marknader, däribland information om marknadernas storlek samt information om marknadsandelar. Samhällsbyggnadsbolaget känner inte till några uttömmande bransch- eller marknadsrapporter som omfattar eller vänder sig till marknaden för Samhällsbyggnadsbolagets tjänster. Samhällsbyggnadsbolaget anser att informationen om marknadsstorlekar och marknadsandelar i Prospektet utgör rättvisande och ändamålsenliga uppskattningar av storleken på de marknader där Samhällsbyggnadsbolaget är verksamt och på ett rättvisande sätt speglar Bolagets konkurrensmässiga ställning på dessa marknader. Informationen har dock inte blivit bekräftad av någon oberoende part och Samhällsbyggnadsbolaget kan inte garantera att en tredje part som använder andra metoder för insamling, analys eller sammanställning av marknadsinformation skulle komma fram till samma resultat. Viss information bygger också på uppskattningar av Samhällsbyggnadsbolaget.

Branschpublikationer eller -rapporter anger vanligtvis att informationen i dem har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men att korrektheten och fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Bolaget har inte på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i, den bransch- och marknadsinformation som finns i detta Prospekt och som har hämtats från eller härrör ur dessa branschpublikationer eller -rapporter. Bransch- och marknadsinformation är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet och speglar inte nödvändigtvis faktiska marknadsförhållanden. Sådan information är baserad på marknadsundersökningar, vilka till sin tur är baserade på urval och subjektiva bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av produkter och transaktioner som borde inkluderas i den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningarna och respondenterna.

Sådan information som kommer från tredje man har återgivits korrekt och såvitt Bolaget kan känna till och förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Utöver vad som anges ovan har varken Bolaget eller dess rådgivare vidtagit några ytterligare åtgärder för att kontrollera riktigheten i någon bransch- eller marknadsinformation som inkluderas i detta Prospekt.

# INNEHÅLL


Sammanfattning . . . 2
Riskfaktorer . . . 12
Utbyteserbjudandet . . . 19
Bakgrund och motiv . . . 21
Villkor och anvisningar . . . 22
Marknadsöversikt . . . 25
Verksamhetsbeskrivning . . . 31
Värderingsintyg . . . 38
Aktuell intjäningsförmåga . . . 59
Finansiell information i sammandrag . . . 62
Operationell och finansiell översikt . . . 72
Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information . . . 75
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor . . . 80
Bolagsstyrning . . . 88
Aktiekapital och ägarförhållanden . . . 91
Bolagsordning . . . 96
Legala frågor och kompletterande information . . . 99
Skattefrågor i Sverige . . . 102
Dokument införlivade genom hänvisning . . . 105
Definitionslista . . . 106
Fastighetsförteckning . . . 107
Adresser . . . 113


## UTBYTESERBJUDANDET I SAMMANDRAG

Innehavare av preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget erbjuds frivillig inlösen av preferensaktier med återbetalning genom inlösenfordran samt efterföljande inbjudan till teckning av stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget med betalning genom kvittning av inlösenfordran.

Samhällsbyggnadsbolaget erbjuder 20 stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget för varje preferensaktie i Samhällsbyggnadsbolaget som löses in.

**Acceptfrist**
26 november–10 december 2018

**Redovisning av utfall**
11 december 2018

**Utbetalning av vederlag**
Omkring den 13 december 2018

**Övrigt**
Kortnamn stamaktie av serie B (ticker): SBB B
ISIN-kod stamaktie av serie B: SE0009554454

ISIN-kod stamaktie av serie D: SE0011844091

Kortnamn preferensaktie (ticker): SBB PREF
ISIN-kod preferensaktie: SE0009580715

## FINANSIELL KALENDER

| | |
|---|---|
| Bokslutskommunike för 2018 | 20 februari 2019 |
| Delårsrapport för perioden januari–mars 2019, Q1 | 29 april 2019 |
| Årsstämma 2019 | 29 april 2019 |

# SAMMANFATTNING

*Sammanfattningen ställs upp efter informationskrav i form av ett antal ”punkter” som ska innehålla viss information. Dessa punkter är numrerade i avsnitt A–E (A.1–E.7). Denna sammanfattning innehåller alla de punkter som ska ingå i en sammanfattning för denna typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa punkter inte behöver ingå, kan det finnas luckor i numreringen av punkterna. Även om en viss punkt ska ingå i sammanfattningen för denna typ av värdepapper och emittent kan det förekomma att det inte finns någon relevant information att ange beträffande sådan punkt. I sådant fall innehåller sammanfattningen en kort beskrivning av aktuell punkt tillsammans med angivelsen ”ej tillämplig”.*

## AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR

| | | |
|---|---|---|
| **A.1** | *Introduktion och varningar* | Denna sammanfattning bör läsas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen ska baseras på en bedömning av Prospektet i sin helhet från investerarens sida. Om yrkande avseende information i ett prospekt anförs vid domstol, kan den investerare som är kärande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet, eller om den inte, läst tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare i övervägandet att investera i de värdepapper som erbjuds. |
| **A.2** | *Samtycke till finansiella mellanhänders användning av Prospektet* | Ej tillämplig. Finansiella mellanhänder har inte rätt att använda Prospektet för efterföljande återförsäljning eller slutlig placering av värdepapper. |

## AVSNITT B – EMITTENTEN

| | | |
|---|---|---|
| **B.1** | *Firma och handelsbeteckning* | Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981-7660. |
| **B.2** | *Emittentens säte och bolagsform* | Samhällsbyggnadsbolaget har sitt säte i Stockholms kommun. Bolaget är ett publikt aktiebolag bildat i Sverige enligt svensk rätt och bedriver sin verksamhet enligt svensk rätt.<br>Bolagets associationsform regleras av den svenska aktiebolagslagen (2005:551). |
| **B.3** | *Beskrivning av emittentens verksamhet* | Samhällsbyggnadsbolaget, genom etableringen av SBB i Norden, grundades i mars 2016 med målet att bli den ledande och mest effektiva ägaren av bostäder i Sverige och samhällsfastigheter i Norden. Fastighetsportföljen bestod per den 30 september 2018 av 782 fastigheter med ett redovisat värde om 25,1 miljarder SEK, baserat på redovisat värde för förvaltningsfastigheter per 30 september 2018, hämtad från Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari–30 september 2018 (ej reviderad).<br>Bolagets fokus ligger på stabila fastigheter, vilket innebär fastigheter med långa hyreskontrakt och hög uthyrningsgrad och som därför förväntas generera säkra kassaflöden med låg volatilitet.<br>Fastighetsportföljen bestod per den 30 september 2018 av Samhällsfastigheter (61 procent av fastighetsbeståndet baserat på information från avsnittet *”Aktuell intjäningsförmåga”*), Bostäder (30 procent av fastighetsbeståndet baserat på information från avsnittet *”Aktuell intjäningsförmåga”*) samt segmentet Övrigt, vilket innefattar kassaflödesfastigheter med identifierad utvecklingspotential (9 procent av fastighetsbeståndet baserat på information från avsnittet *”Aktuell intjäningsförmåga”*). *”Aktuell intjäningsförmåga”* presenterar intäkter och kostnader på tolvmånadersbasis givet bolagets fastighetsbeståndet, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt.<br>Per den 30 september 2018 svarade samhällsfastigheter i Norge för 31 procent av Bolagets fastighetsvärde och 1 procent av Bolagets fastighetsvärde utgjordes av samhällsfastigheter i Finland. 60 procent av fastighetsvärdet utgjordes av bostäder och samhällsfastigheter i Sverige. Resterande 8 procent är fastigheter i Sverige där Bolaget bedriver ett aktivt fastighetsutvecklingsarbete där kassaflödesfastigheter omvandlas till byggrätter för bostäder, vilket är en viktig del av samhällsbyggnadstanken. |
| **B.4a** | *Trender* | Intresset för fastighetsinvesteringar är fortsatt gott, vilket illustreras av fortsatt höga transaktionsvolymer under 2017 på den Svenska och Norska fastighetsmarknaden. Bolaget bedömer att investerarintresset för fastigheter kommer att hålla i sig bland annat tack vare fortsatt låga räntor och stabil makroekonomisk utveckling i Sverige, Norge och Finland. Uthyrningsgraden inom de segment bolaget är verksamt, är fortsatt högt vilket illustreras av bolagets uthyrningsgard om 96,8% per den 30 september 2018. Bolaget bedömer att uthyrningsgraden kommer att fortsätta vara hög i framtiden främst drivet av en fortsatt stark efterfrågan. Bolagets hyresintäkter har sitt upphov främst i svenska reglerade hyresrätter eller från stat och kommun genom samhällsfastigheter. Bolaget bedömer därför att dess intäkter påverkas marginellt av konjunktur och omvärldsfaktorer och därför kommer att fortsätta att utvecklas stabilt framöver. |

| | | |
|---|---|---|
| **B.5** | *Beskrivning av Koncernen och Bolagets plats i Koncernen* | Koncernen omfattar moderbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och 452 direkt och indirekt ägda dotterbolag. |
| **B.6** | *Större aktieägare, kontroll over Bolaget och anmälningspliktiga personer, större aktieägare samt kontroll* | Samhällsbyggnadsbolagets största aktieägare per den 30 september 2018 var Ilija Batljan Invest AB samt Ilija Batljan med sammanlagt 110 191 474 aktier, motsvarande 14,9 procent av aktierna och 41,5 procent av rösterna, AB Arvid Svensson med sammanlagt 52 666 667 aktier, motsvarande 7,1 procent av aktierna och 10,9 procent av rösterna, Compactor Fastigheter AB med sammanlagt 47 403 502 aktier, motsvarande 6,4 procent av aktierna och 9,3 procent av rösterna, Backahill AB med sammanlagt 28 524 476 aktier, motsvarande 3,9 procent av aktierna och 5,9 procent av rösterna, Meteva AS med sammanlagt 84 929 772, motsvarande 11,5 procent av aktierna och 3,2 procent av rösterna, Stiftelsen för Strategisk Forskning med sammanlagt 42 651 810, motsvarande 5,8 procent av aktierna och 1,6 procent av rösterna, HighHill Intressenter AB med sammanlagt 40 701 897, motsvarande 5,5 procent av aktierna och 1,5 procent av rösterna och Postens Pensionsstiftelse med sammanlagt 40 551 810, motsvarande 5,5 procent av aktierna och 1,5 procent av rösterna. |
| **B.7** | *Utvald finansiell information i sammandrag* | Den finansiella informationen för 2017 som redovisas nedan har hämtats från Samhällsbyggnadsbolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2017 samt för 2016 som redovisas nedan har hämtats från SBB i Nordens reviderade koncernredovisning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2016, vilka har upprättats i enlighet med IFRS. Vidare har den finansiella informationen för det tredje kvartalet 2017 och det tredje kvartalet 2018 som redovisas nedan hämtats från Samhällsbyggnadsbolagets översiktligt granskade delårsrapport avseende perioden 1 januari–30 september 2018, vilken har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Eftersom räkenskapsåret 2016 är förkortat är den finansiella informationen nedan inte nödvändigtvis jämförbar mellan de redovisade perioderna. |

**Rapport över Koncernens totalresultat**

| | 1 januari–30 september | | | |
|---|---|---|---|---|
| **TSEK** | **2018 Oreviderad** | **2017 Oreviderad** | **2017-01-01 – 2017-12-31 Reviderad** | **2016-03-02 – 2016-12-31 Reviderad** |
| Hyresintäkter | 1 227 279 | 954 281 | 1 338 677 | 186 877 |
| Driftskostnader | –275 426 | –228 722 | –302 518 | –50 815 |
| Underhåll | –64 532 | –43 574 | –62 471 | –18 072 |
| Förvaltningsadministration | –65 449 | –48 909 | –73 981 | –23 777 |
| Fastighetsskatt | –24 615 | –13 025 | –22 502 | –2 942 |
| **Driftnetto** | **797 257** | **620 051** | **877 205** | **91 271** |
| Centraladministration | –66 918 | –58 616 | –75 838 | –19 414 |
| **Resultat före finansiella poster** | **730 339** | **561 435** | **801 367** | **71 857** |
| Finansiella intäkter | 5 189 | 11 601 | 12 282 | 5 076 |
| Finansiella kostnader | –441 615 | –322 908 | –476 067 | –71 299 |
| **Förvaltningsresultat** | **293 913** | **250 128** | **337 582** | **5 634** |
| Värdeförändringar fastigheter | 903 976 | 2 387 349 | 2 796 844 | 1 218 782 |
| Värdeförändringar derivat | 6 037 | – | –3 748 | – |
| **Resultat före skatt** | **1 203 926** | **2 637 477** | **3 130 678** | **1 224 416** |
| Skatt | –204 842 | –589 764 | –701 696 | –217 285 |
| **Årets/periodens resultat** | **999 084** | **2 047 713** | **2 428 982** | **1 007 131** |
| **Årets/periodens resultat hänförligt till:** | | | | |
| Moderbolagets ägare | e.t. | e.t. | 2 428 982 | 1 007 131 |
| **Genomsnittligt antal utestående stamaktier** | **737 949 031** | **624 855 080** | **653 360 953** | **7 230 434** |
| **Resultat/aktie före utspädning** | **1,31** | **3,20** | **3,60** | **e.t.** |
| **Resultat/aktie efter utspädning** | **1,29** | **e.t.** | **e.t.** | **e.t.** |

**Rapport över övrigt totalresultat**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Periodens resultat | 999 084 | 2 047 713 | 2 428 982 | 1 007 131 |
| **Övrigt totalresultat** | | | | |
| Omräkningsdifferenser | 192 540 | –47 283 | –94 088 | –8 898 |
| **Totalresultat för perioden** | **1 191 624** | **2 000 430** | **2 334 894** | **998 233** |

## Rapport över Koncernens finansiella ställning

| TSEK | 30 september 2018 | 30 september 2017 | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 25 122 206 | 22 051 904 | 23 000 726 | 7 572 420 |
| Inventarier | 4 011 | 11 772 | 10 376 | 6 368 |
| Andelar i intresseföretag/joint ventures | 99 425 | 106 479 | 110 691 | 83 216 |
| Fordringar hos intresseföretag/joint ventures | 1 282 116 | e.t. | e.t. | e.t. |
| Andra långfristiga fordringar | 37 144 | 101 706 | 10 554 | 15 100 |
| Uppskjutna skattefordringar | e.t | 60 394 | e.t. | e.t. |
| Goodwill | 24 912 | e.t. | e.t. | e.t. |
| **Summa anläggningstillgångar** | **26 569 814** | **22 332 255** | **23 132 347** | **7 677 104** |
| **Omsättningstillgångar** | | | | |
| Kundfordringar | 17 845 | 23 001 | 26 271 | 9 544 |
| Övriga fordringar | 228 054 | 170 492 | 277 898 | 121 691 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 124 892 | 38 198 | 39 472 | 33 347 |
| Likvida medel | 142 581 | 101 474 | 92 749 | 506 397 |
| **Summa omsättningstillgångar** | **513 372** | **333 165** | **436 390** | **670 979** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | **27 083 186** | **22 665 420** | **23 568 737** | **8 348 083** |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | | |
| **Eget kapital** | | | | |
| Aktiekapital | 73 828 | 73 825 | 73 828 | 723 |
| Övrigt tillskjutet kapital | 3 049 849 | 3 025 847 | 3 040 479 | 767 582 |
| Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat | 4 267 703 | 2 939 980 | 3 274 481 | 998 233 |
| **Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare** | **7 391 380** | **6 039 652** | **6 388 788** | **1 766 538** |
| Hybridlån | 1 971 687 | 681 450 | 668 387 | e.t. |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 489 048 | 617 635 | 578 882 | e.t. |
| **Summa eget kapital** | **9 852 115** | **7 338 737** | **7 636 057** | **1 766 538** |
| **Långfristiga skulder** | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 6 582 411 | 5 073 382 | 6 595 568 | 3 180 121 |
| Obligationslån | 6 386 502 | 6 207 496 | 5 941 057 | 1 153 479 |
| Derivat | 29 496 | e.t. | 35 247 | e.t. |
| Långfristiga skulder till ägare | e.t. | 33 600 | 33 600 | 793 954 |
| Uppskjuten skatt | 1 039 721 | 790 185 | 863 105 | 206 405 |
| Övriga långfristiga skulder | 130 475 | 85 754 | 13 750 | 58 764 |
| **Summa långfristiga skulder** | **14 168 605** | **12 190 417** | **13 482 327** | **5 392 723** |
| **Kortfristiga skulder** | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 396 237 | 1 505 036 | 637 176 | 487 330 |
| Företagscertifikat | 1 822 664 | e.t. | e.t. | e.t. |
| Obligationslån | 29 446 | 618 433 | 660 289 | – |
| Leverantörsskulder | 68 434 | 81 859 | 134 826 | 61 817 |
| Kortfristiga skulder till ägare | e.t. | 40 000 | 40 000 | – |
| Skulder till intresseföretag/joint ventures | 8 931 | e.t. | e.t. | e.t. |
| Aktuella skatteskulder | 36 754 | 81 890 | 53 839 | 22 880 |
| Övriga skulder | 365 181 | 633 148 | 653 810 | 501 069 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 334 819 | 175 900 | 270 413 | 115 726 |
| **Summa kortfristiga skulder** | **3 062 466** | **3 136 266** | **2 450 353** | **1 188 822** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | **27 083 186** | **22 665 420** | **23 568 737** | **8 348 083** |

## Rapport över Koncernens kassaflöde

| TSEK | 1 januari–30 september 2018 Oreviderad | 2017 Oreviderad | 2017-01-01 – 2017-12-31 Reviderad | 2016-03-02 – 2016-12-31 Reviderad |
|---|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | | |
| Förvaltningsresultat | 293 913 | 250 128 | 337 582 | 5 634 |
| *Justering för ej kassaflödespåverkande poster* | | | | |
| Avskrivningar | 663 | 1 312 | 2 144 | 511 |
| Räntenetto | 439 135 | 311 307 | 463 785 | 66 223 |
| Erlagd ränta | –464 164 | –293 641 | –415 585 | –49 383 |
| Erhållen ränta | 2 480 | 11 601 | 12 282 | 5 076 |
| Betald inkomstskatt | –17 129 | 60 350 | –39 725 | – |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet** | **254 898** | **220 357** | **360 483** | **28 061** |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | | | |
| Ökning (–)/Minskning (+) av rörelsefordringar | –23 699 | –67 109 | –180 535 | –164 935 |
| Ökning (–)/Minskning (+) av rörelseskulder | –333 009 | 166 855 | 330 126 | 672 390 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **–101 810** | **320 103** | **510 074** | **535 516** |
| **Investeringsverksamheten** | | | | |
| Investering i fastigheter[1)] | –2 583 837 | –12 520 352 | –13 679 013 | –6 832 993 |
| Försäljning av fastigheter | 1 994 726 | 428 217 | 737 071 | 436 253 |
| Investeringar i inventarier | 5 702 | –6 716 | –6 152 | –6 879 |
| Investeringar i intresseföretag/joint ventures | 12 302 | –23 263 | –27 963 | –83 216 |
| Investeringar i immateriella anläggningstillgångar | –24 912 | e.t. | e.t. | e.t. |
| Förändring av fordringar hos intresseföretag/joint ventures | –1 282 116 | e.t. | e.t. | e.t. |
| Investering i finansiella anläggningstillgångar | –26 590 | –86 606 | 3 131 | –15 100 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **–1 904 725** | **–12 208 720** | **–12 972 926** | **–6 501 935** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | | |
| Nyemission | e.t. | e.t. | e.t. | 732 655 |
| Emission hybridobligation | 1 303 300 | 681 450 | 668 387 | e.t. |
| Emission teckningsoptioner | 9 370 | e.t. | 2 099 | e.t. |
| Apport/kvittningsemission[1)] | e.t. | 2 805 484 | 2 832 167 | e.t. |
| Utbetald utdelning | –133 430 | –36 811 | –70 845 | e.t. |
| Erhållna aktieägartillskott | e.t. | e.t. | e.t. | 35 650 |
| Förvärvade minoritetsandelar | e.t. | 315 000 | 315 000 | e.t. |
| Inlösta minoritetsandelar[1)] | –127 222 | –171 482 | –187 778 | e.t. |
| Upptagna lån | 5 820 187 | 10 377 905 | 11 101 893 | 5 102 555 |
| Amortering av lån | –4 868 360 | –1 794 488 | –1 846 342 | –250 762 |
| Upptagna skulder till ägare | e.t. | 73 600 | 73 600 | 829 454 |
| Amortering av skulder till ägare | –73 600 | –793 954 | –793 954 | –35 500 |
| Upptagna skulder till intressebolag/joint ventures | 8 931 | e.t. | e.t. | e.t. |
| Förändring övriga långfristiga skulder | 116 725 | 26 990 | –45 014 | 58 764 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **2 055 901** | **11 483 694** | **12 049 213** | **6 472 816** |
| Periodens kassaflöde | 49 366 | –404 923 | –413 639 | 506 397 |
| Likvida medel vid periodens början | 92 749 | 506 397 | 506 397 | e.t. |
| Valutakursändring i likvida medel | 466 | e.t. | –9 | e.t. |
| **Likvida medel vid periodens slut** | **142 581** | **101 474** | **92 749** | **506 397** |

1) I beloppet apport/kvittningsemissioner ingår även de emissioner som inte skett genom tillförande av kontanta medel. I investeringar av fastigheter ingår även de förvärv som erlagts mot vederlag i emitterade aktier.

| | | |
|---|---|---|
| | | **Väsentliga händelser under perioden för den historiska finansiella informationen**<br>Samhällsbyggnadsbolaget grundas i mars 2016 för att under 2016 genomföra ett stort antal förvärv av i huvudsak samhällsfastigheter i Sverige och Norge. I november 2016 förvärvas Gimmel Fastigheter AB genom en apportemission av B-aktier om 326,6 MSEK. Sven-Olof Johansson och Erik Paulsson blir genom förvärvet av Gimmel Fastigheter AB delägare i Samhällsbyggnadsbolaget och deltar även i en nyemission av aktier av serie B om 27,6 MSEK.<br>I december 2016 ingås avtal om förvärv av AB Högkullen med ett fastighetsvärde om 1,9 miljarder SEK innebärande en apportemission av B-aktier om 250 MSEK.<br>Efter beslut på extra bolagsstämma den 16 januari 2017 genomför Samhällsbyggnadsbolaget förvärv av SBB i Norden, Kuststaden och Sörmlandsporten. Samma dag genomför SBB i Norden förvärvet av Högkullen. I januari 2017 avtalar Bolaget även om förvärv av fem samhällsfastigheter i Norge motsvarande ett fastighetsvärde om 1 207 MSEK med tillträde i april och maj 2017 och genomför försäljning av tre kommersiella fastigheter i Nyköping i Sverige över bokfört värde för ett fastighetsvärde motsvarande 60 MSEK.<br>I mars 2017 förvärvar Bolaget DNB Bank ASA:s huvudkontor för ett fastighetsvärde motsvarande 4,5 miljarder SEK genom en riktad emission av B-aktier om 490 MSEK till säljaren Meteva AS (ett norskt investmentbolag helägt av näringslivsprofilen Trond Mohn).<br>Den 31 mars 2017 godkänns Bolaget för notering på First North och observationsstatus upphör.<br>Den 6 april 2017 byter Effnetplattformen AB (publ) namn till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ). I april 2017 genomför även Bolaget en riktad emission av B-aktier om 160 MSEK i samband med att dotterbolaget SBB i Norden AB förvärvar fastigheter i Västerås för 334 MSEK. SBB i Norden genomför även en obligationsemission om 1 350 MSEK.<br>I juli 2017 genomför Bolaget emission av en hybridobligation om 300 MSEK samt beslutar om emission om 35 miljoner teckningsoptioner som tecknas av Phoenix Insurance Company. SBB i Norden emitterar ytterligare 150 MSEK på obligationslånet med en ram om upp till 1,5 MDRSEK som emitterades tidigare under året.<br>Den 12 oktober 2017 noteras Samhällsbyggnadsbolagets preferensaktie på Nasdaq First North Premier.<br>I december 2017 genomför Bolaget emission av 34 035 nya preferensaktier, för vilken betalning skedde genom apport av 485 000 preferensaktier i Högkullen AB.<br>I januari 2018 genomför Bolaget emission av ett icke-säkerställt obligationslån om 750 MSEK som löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 390 punkter.<br>Under februari 2018 förvärvar Samhällsbyggnadsbolaget sina första fastigheter i Finland, som består av tre äldreboenden och tre vårdfastigheter och uppgår till ett värde om 7,4 MEUR samt emitterar ett icke-säkerställt obligationslån om 300 MSEK.<br>I april 2018 utökar Bolaget sitt fastighetsbestånd i Finland genom förvärv av ett äldreboende i Helsingfors samt förvärvar bostadsfastigheter med 135 lägenheter i Stockholm. En skolfastighet i Kristiansand i Norge säljs även till ett värde om 415,5 miljoner NOK.<br>Under juni 2018 inleder Bolaget ett JV-samarbete med Magnolia om utveckling av 17 000 kvadratmeter hyresrätter i Nykvarn och Västerhaninge samt upprättar ett grönt ramverk för att framöver kunna emittera gröna obligationer.<br>I juli 2018 så tecknar Bolaget, tillsammans med Offentliga Hus och Amasten, avtal om försäljning av sina studentbostadsfastigheter till det nybildade bolaget Studentbostäder i Sverige AB. Samhällsbyggnadsbolaget kommer initialt att äga 21,69 procent av bolaget.<br>I september 2018 så emitterar Samhällsbyggnadsbolaget en ny hybridobligation med en initial volym om 1 000 MSEK. Samhällsbyggnadsbolaget offentliggör även ett frivilligt återköpserbjudande av vissa utestående obligationer i svenska kronor. Slutligen säljer Samhällsbyggnadsbolaget fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 1 153 MSEK till ett joint venture samägt med Property AD.<br><br>**Väsentliga händelser sedan 30 september 2018**<br>Den 4 oktober 2018 offentliggjorde Samhällsbyggnadsbolaget ett partiellt uppköpserbjudande till innehavarna av preferensaktier i Karlbergsvägen 77.<br>Den 5 oktober 2018 offentliggjorde Samhällsbyggnadsbolaget att de har emitterat hybridobligationer med en volym om 100 MSEK under det existerande ramverket om 1500 MSEK samt ingått ett avtal med Phoenix Insurance Company avseende emission av 18 100 000 stamaktier av serie B och återköp av 17 500 000 teckningsoptioner.<br>Den 9 oktober 2018, offentliggjorde Samhällsbyggnadsbolaget att de har förvärvat två samhällsfastigheter samt åtta bostadsfastigheter i Höganäs. Totalt är fastighetsvärdet för dessa bestånd 289 MSEK och Samhällsbyggnadsbolaget tillträder fastigheterna den 30 november 2018.<br>Den 12 oktober 2018, så offentliggjorde Samhällsbyggnadsbolaget även att de har tecknat slutligt avtal om förvärv av det nya kulturhuset i Skellefteå. Fastigheten förvärvas för 1 050 MSEK och betalning sker när bygget är klart och byggnaden börjar användas, vilket beräknas ske under våren 2021. |

| | | |
|---|---|---|
| **B.8** | *Proformaredovisning* | Ej tillämplig. Prospektet innehåller inte någon proformaredovisning. |
| **B.9** | *Resultatprognos* | Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för Koncernen för 12 månader beaktande av Koncernens fastighetsbestånd per den 30 september 2018. Aktuell intjäningsförmåga är enligt Bolagets bedömning inte en uppskattning av Bolagets förväntade resultat utan är endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbeståndet, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Den aktuella intjäningsförmågan ska läsas tillsammans med övrig information i Erbjudandehandlingen. I Koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad. |

**Koncernens intjäningsförmåga, tillträtt bestånd per 30 september 2018 (MSEK) (Ej reviderade siffror)**

| | |
|---|---|
| Hyresintäkter | 1 637 |
| Driftskostnader | –313 |
| Underhåll | –102 |
| Förvaltningsadminstration | –56 |
| Fastighetsskatt | –27 |
| **Driftnetto** | **1 139** |
| Centraladministration | –60 |
| Resultat från intresseföretag/JV | 42 |
| Finansnetto | –355 |
| **Förvaltningsresultat** | **766** |

**Nyckeltal avseende Koncernens intjäningsförmåga, tillträtt bestånd per 30 september 2018[1] (Ej reviderade siffror)**

| | Samhälls-fastigheter | Bostäder | Övrigt | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| Antal fastigheter [2) 7)] | 325 | 434 | 23 | 782 |
| Förvaltningsfastigheter, MSEK [3) 4) 8)] | 15 437,0 | 7 505,4 | 2 179,8 | 25 122,2 |
| Värde byggrätter, MSEK [3) 9)] | 273 | 280 | 733 | 1 286 |
| Uthyrbar area, tkvm [2)] | 610 | 608 | 184 | 1 402 |
| Hyresvärde, MSEK [3) 10)] | 968 | 592 | 130 | 1 690 |
| Hyresintäkter, MSEK [3) 4) 11)] | 943 | 581 | 113 | 1 637 |
| Driftnetto, MSEK [3) 4) 12)] | 772 | 304 | 62 | 1 138 |
| Överskottsgrad, % [3) 13)] | 81,9 | 52,3 | 54,9 | 69,6 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % [3) 14)] | 97,4 | 98,2 | 86,6 | 96,8 |
| Direktavkastning, % [3) 15)] | 5,1 | 4,2 | 4,3 | 4,8 |
| WAULT, år [5) 16)] | 7 | N/A | 3[6)] | N/A |

1) För definitioner och avstämningstabeller vänligen se avsnitten *"Finansiell information i sammandrag – Finansiella definitioner"* samt *"– Avstämningstabeller avseende nyckeltal baserade på aktuell intjäningsförmåga"*.
2) Ej finansiellt nyckeltal.
3) Ej definierat enligt IFRS.
4) Hämtad från "Kommentarer resultaträkning" i Bolagets delårsrapport avseende perioden 1 januari–30 september 2018, s. 8.
5) Förkortning av weighted average unexpired lease term, vilket avser den genomsnittliga viktade återstående hyresperioden.
6) Samhällsbyggnadsbolaget bedriver utveckling på fastigheterna inom detta segment där det generellt tar 2,5 år från byggrätt till bygglov vilket visar att Samhällsbyggnadsbolaget har kassaflöden under hela denna process.
7) Antalet fastigheter vid periodens utgång.
8) Avser värdet av fastighetsportföljen vid utgången av perioden.
9) Avser summan av värdet av bolagets byggrättsportfölj vid utgången av perioden.
10) Avser summan av hyror enligt gällande hyreskontrakt med tillägg för hyror för vakanta ytor.
11) Periodens debiterade hyror med avdrag för hyresrabatter.
12) Hyresintäkter minus fastighetskostnader inkl. förvaltningsadministration.
13) Driftnetto i procent av hyresintäkterna för perioden.
14) Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde.
15) Driftnetto i förhållande till summan av fastigheternas verkliga värde vid utgången av perioden justerat för värde på byggrätter.
16) Förkortning av weighted average unexpired lease term, vilket avser den genomsnittliga viktade återstående hyresperioden.

| | | |
|---|---|---|
| **B.10** | *Anmärkningar i revisionsberättelsen* | Ej tillämplig. Det finns inte några anmärkningar i revisionsberättelserna. |
| **B.11** | *Rörelsekapital* | Det är Samhällsbyggnadsbolagets styrelses bedömning att rörelsekapitalet är tillräckligt för Bolagets aktuella behov under den närmaste tolvmånadersperioden. Rörelsekapital i detta sammanhang definieras som Bolagets möjlighet att få tillgång till likvida medel i syfte att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning. |

## AVSNITT C – VÄRDEPAPPEREN

| | | |
|---|---|---|
| **C.1** | *Slag av värdepapper* | Aktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981-7660, ISIN-kod: SE0011844091. |
| **C.2** | *Valuta* | Aktierna är denominerade i SEK. |
| **C.3** | *Totalt antal aktier i Bolaget* | Per dagen för Prospektet har Bolaget emitterat totalt 546 071 540 stamaktier av serie B, 209 977 491 stamaktier av serie A samt 333 205 preferensaktier. Aktierna är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 0,1 SEK. Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara. Med anledning av Utbyteserbjudandet kan högst 6 664 100 stamaktier av serie D i Bolaget emitteras baserat på full anslutning i Utbyteserbjudandet och att samtliga preferensaktieägare i Bolaget accepterar Utbyteserbjudandet. |
| **C.4** | *Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen* | Bolaget kan ge ut aktier av fyra aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, stamaktier av serie D samt preferensaktier. Varje stamaktie av serie A i Bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma, medan varje stamaktie av serie B, stamaktie av serie D samt varje preferensaktie berättigar innehavaren till en tiondels röst på bolagsstämma. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget. Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt enligt vad som framgår av bolagsordningen.<br>De nyemitterade aktierna av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget ger rätt till utdelning i enlighet med bolagsordningen och från och med den avstämningsdag för utdelning på Samhällsbyggnadsbolaget aktier av serie D som infaller efter det att de nyemitterade aktierna registrerats vid Bolagsverket. Alla stamaktier i Samhällsbyggnadsbolaget ska ha rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan.<br>Om utdelning beslutas ska följande gälla:<br>• Stamaktierna av serie D har rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst två (2) SEK per aktie och år.<br>• Om utdelningen per stamaktie av serie D understiger två (2) SEK ska utdelningsbegränsningen om två (2) SEK höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit två (2) SEK per år kan delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till två (2) SEK.<br>• Utbetalning av utdelning avseende stamaktie av serie D ska göras i fyra (4) lika stora delbetalningar. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars, med första avstämningsdag för utbetalning av utdelning av stamaktie av serie D den sista vardagen i mars 2019.<br>Om Samhällsbyggnadsbolaget upplöses skall preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie motsvarande vad som skulle erhållits om aktierna inlösts enligt vad som framgår av bolagsordningen, innan utskiftning sker till ägare av stamaktier. Upplöses Bolaget ska samtliga stamaktier ha lika rätt till utbetalning ur Bolagets behållna tillgångar. Stamaktie av serie D ska dock endast ha rätt till maximalt trettioen (31) SEK per aktie. |
| **C.5** | *Inskränkningar i den fria överlåtbarheten* | Ej tillämplig. Aktierna i Bolaget är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar. |
| **C.6** | *Upptagande till handel på reglerad marknad* | Ej tillämplig. Aktierna avses ej tas upp till handel på en reglerad marknad. Samhällsbyggnadsbolaget har däremot för avsikt att verka för att de nyemitterade aktierna av serie D upptas till handel på Nasdaq First North Premier. |
| **C.7** | *Utdelningspolicy* | Samhällsbyggnadsbolaget har som långsiktigt mål att dela ut upp till 40 procent av det utdelningsgrundande resultatet. Kortsiktigt kommer dock fokus att ligga på att bygga upp en stark finansiell grund. |

## AVSNITT D – RISKER

| | | |
|---|---|---|
| **D.1** | *Huvudsakliga risker avseende emittenten och dess verksamhet* | Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet och marknad är föremål för ett antal risker som helt eller delvis är utanför Samhällsbyggnadsbolagets kontroll och som kan komma att påverka Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Inför ett eventuellt investeringsbeslut är det viktigt att noggrant analysera de riskfaktorer som bedöms vara av betydelse för Samhällsbyggnadsbolagets framtida utveckling. Dessa risker inkluderar bl.a. följande huvudsakliga bransch- och verksamhetsrelaterade risker:<br>• **Förändringar i makroekonomiska faktorer kan påverka Bolagets uthyrningsgrad, hyresnivåer, marknadsvärde av tillgångar och finansiering:** Samhällsbyggnadsbolagets strategi är att äga, förvalta och utveckla bostads- och samhällsfastigheter samt driva detaljplaneprocesser för kommersiella fastigheter. Bolagets verksamhet påverkas därmed av såväl makroekonomiska faktorer som utvecklingen på de lokala fastighetsmarknaderna – omständigheter som ligger utanför Bolagets kontroll.<br>• **Skillnader i de ekonomiska förutsättningarna mellan de olika geografiska marknader som Bolaget är verksamt kan leda till skillnader mellan Bolagets olika marknadsområden:** Såväl mellan som inom Sverige, Norge och Finland kan skillnader mellan olika regioner leda till skillnader mellan de ekonomiska förutsättningarna på de regionala fastighets- och hyresmarknaderna. Följaktligen kan ekonomiska nedgångar eller fluktuationer få olika effekter inom Bolagets olika marknadsområden.<br>• **Bristfälliga rutiner och/eller oegentligheter kan påverka Bolagets verksamhet negativt:** Operationell risk definieras som risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller oegentligheter eller interna eller externa händelser som förorsakar avbrott eller störningar i verksamheten.<br>• **Tekniska skador på fastigheter skulle kunna leda till ökade kostnader för Bolaget:** Fastighetsverksamhet medför 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) samt föroreningar.<br>• **En ökad vakansgrad eller att hyresgäster inte fullgör sina förpliktelser kan leda till minskade hyresintäkter:** Hyresintäkter utgör Samhällsbyggnadsbolagets huvudsakliga löpande intäkter. Om hyresgäster inte betalar sina hyror i tid, eller överhuvudtaget, eller på annat sätt inte fullgör sina förpliktelser i enlighet med gällande hyresavtal kan detta leda till minskade hyresintäkter.<br>• **Skulle Samhällsbyggnadsbolagets större hyresgäster inte förnya eller förlänga sina hyresavtal kan det leda till minskade hyresintäkter:** Samhällsbyggnadsbolagets två största hyresgäster motsvarar närmare 18 procent av Bolagets hyresintäkter. Det finns en risk att Bolagets större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löper ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser.<br>• **Bolagets tillväxt och resultat kan hämmas om integrationen av bolag, fastigheter och verksamheter som förvärvas av Bolaget inte blir framgångsrik:** Samhällsbyggnadsbolagets fastighetsportfölj kan variera över tid och förvärv och försäljning av fastigheter är en del av Samhällsbyggnadsbolagets löpande verksamhet och är till sin natur förenat med viss osäkerhet och risk. Detta innebär att Bolaget kan komma att avyttra attraktiva fastigheter eller fastighetsbolag eller att mindre attraktiva fastigheter eller fastighetsbolag förvärvas.<br>• **Det finns en risk att Bolaget inte kan uppta lån på förmånliga villkor eller uppta lån över huvud taget:** Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör därför en av Samhällsbyggnadsbolagets största kostnader. Det finns en risk att långivarna inte kommer att förlänga Samhällsbyggnadsbolagets krediter vid krediternas slutförfall, att det inte finns alternativa kreditfaciliteter till förfogande, eller att krediter kommer att erhållas till väsentligt högre kostnader än i dagsläget.<br>• **Värdet på Bolagets fastigheter kan förändras:** Samhällsbyggnadsbolaget redovisar sitt innehav av förvaltningsfastigheter till verkligt värde, vilket innebär att bokfört värde motsvarar förvaltningsfastigheternas marknadsvärde. Skulle värdet på Samhällsbyggnadsbolagets fastigheter minska, och att Bolaget därmed är tvunget att skriva ned värdet på dessa, skulle det kunna få ett flertal konsekvenser, till exempel innebära överträdelse av kovenanter i Bolagets låneavtal, vilket i sin tur kan medföra att lån förfaller till betalning och därmed påverkar bolagets likviditet.<br><br>De huvudsakliga bransch- och verksamhetsrelaterade risker som beskrivits ovan kan ha en väsentlig negativ inverkan på Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, resultat, finansiella ställning och framtidsutsikter. Härutöver är Bolaget föremål för ytterligare risker som beskrivs i Prospektet samt risker som inte är kända för Bolaget eller som Bolaget inte uppfattar som väsentliga i nuläget och som kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. |

| | | |
|---|---|---|
| **D.3** | *Huvudsakliga risker avseende värdepapperen* | Alla investeringar i värdepapper är förknippade med risker. Sådana risker kan leda till att priset på Samhällsbyggnadsbolagets aktie faller avsevärt och investerare riskerar att förlora hela eller delar av sin investering. Riskfaktorerna som avser Samhällsbyggnadsbolagets aktie inkluderar:<br>• **En aktiv, likvid och fungerande marknad för handel med Samhällsbyggnadsbolagets D-aktier kanske inte utvecklas, kursen för aktierna kan bli volatil och potentiella investerare kan förlora en del av eller hela sin investering:** I vilken utsträckning och till vilket pris handel i Bolagets D-aktier kommer att ske är beroende av ett stort antal faktorer, varav några är specifika för Samhällsbyggnadsbolaget och dess verksamhet medan andra är generella för noterade bolag. Det är därför svårt att förutse den framtida nivån av handel eller till vilket pris handel kommer att ske.<br>• **Handel på en oreglerad marknad:** Samhällsbyggnadsbolaget har för avsikt att verka för att de nyemitterade D-aktierna upptas till handel på Nasdaq First North Premier. Nasdaq First North Premier är en handelsplattform som inte är föremål för ett lika strikt regelverk som en reglerad marknad, och därmed är en investering i aktier som handlas på en handelsplattform typiskt sett förknippat med högre risk än en investering i aktier som handlas på en reglerad marknad, vilket kan ha en väsentligt negativ inverkan på D-aktiernas likviditet och D-aktiens aktiekurs. Det finns en risk för att D-aktierna inte kan upptas till handel eller att D-aktierna upptas till handel vid en senare tidpunkt än planerat, vilket kan ha en väsentligt negativ inverkan på D-aktiernas likviditet och därmed en negativ inverkan på D-aktiens aktiekurs.<br>• **Befintliga aktieägares försäljning av aktier kan få kursen för D-aktierna att sjunka:** Kursen för Bolagets D-aktie kan sjunka om det sker omfattande försäljning av aktier i Bolaget, särskilt försäljningar av Bolagets styrelseledamöter, ledande befattningshavare och större aktieägare eller när ett större antal aktier säljs.<br>• **Nuvarande större aktieägare kommer efter Utbyteserbjudandet att fortsättningsvis ha betydande inflytande över Samhällsbyggnadsbolaget och därmed ha möjlighet att påverka frågor som kräver aktieägarnas godkännande:** Nuvarande större aktieägare kommer att fortsätta ha betydande inflytande över utgången i de ärenden som hänskjuts till Samhällsbyggnadsbolagets aktieägare för godkännande, inklusive val av styrelseledamöter och eventuella samgåenden, konsolideringar eller försäljningar av samtliga, eller nästan samtliga, Samhällsbyggnadsbolagets tillgångar.<br>• **Aktieägare i USA eller andra länder utanför Sverige kanske inte kan delta i eventuella framtida kontantemissioner:** Om Bolaget emitterar nya aktier i en kontantemission ska aktieägare som en generell regel ha företrädesrätt till att teckna nya aktier i förhållande till antalet innehavda aktier vid emissionen. Aktieägare i andra länder kan dock vara utsatta för begränsningar som förhindrar dem att delta i sådana nyemissioner och/eller begränsar och försvårar deras deltagande på andra sätt. |

## AVSNITT E – UTBYTESERBJUDANDET

| | | |
|---|---|---|
| **E.1** | *Emissionsintäkter och emissionskostnader* | Eftersom de aktier i Samhällsbyggnadsbolaget som emitteras i samband med Utbyteserbjudandet ges ut i utbyte mot preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget kommer inte Samhällsbyggnadsbolaget att erhålla några intäkter till följd av Utbyteserbjudandet.<br>Samhällsbyggnadsbolagets kostnader hänförliga till Utbyteserbjudandet beräknas uppgå till omkring 4 MSEK. |
| **E.2a** | *Motiv till Utbyteserbjudandet* | Samhällsbyggnadsbolaget har sedan 2017 kompletterat internt genererande medel och räntebärande skulder med preferensaktiekapital för att finansiera Bolagets expansion. Sedan 2016 respektive 2017 har Samhällsbyggnadsbolagets dotterbolag respektive Samhällsbyggnadsbolaget emitterat obligationer i såväl svenska som norska kronor. Sedan 2018 har Samhällsbyggnadsbolaget även emitterat certifikat i svenska kronor och euro. Styrelsens bedömning är att den diversifiering som åstadkommits är gynnsam och att en fortsatt närvaro på obligations- och certifikatmarknaderna är önskvärd. En officiell rating i kategorin *investment grade* har därför bedömts vara tillgodo för Bolaget då det skulle innebära en lägre refinansieringsrisk och en lägre finansieringskostnad.<br>Såväl preferensaktier som stamaktier av serie D riktar sig till investerare som värdesätter en förhållandevis förutsägbar löpande avkastning. Enligt ratinginstitutens kriterier utgör stamaktier av serie D uteslutande eget kapital. Preferensaktierna anses däremot utgöra till lika delar eget kapital och räntebärande skuld. |

| | | |
|---|---|---|
| **E.3** | *Villkor* | Samhällsbyggnadsbolaget erbjuder 20 stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget för varje preferensaktie i Samhällsbyggnadsbolaget som löses in. Utbyteserbjudandet är baserat på 756 382 236 utestående aktier i Samhällsbyggnadsbolaget, varav 209 977 491 A-aktier, 546 071 540 B-aktier och 333 205 preferensaktier. Utbyteserbjudandet omfattar samtliga preferensaktier. Deltagande i Utbyteserbjudandet är frivilligt. För att genomföra Utbyteserbjudandet föreslår Samhällsbyggnadsbolagets styrelse att extra bolagsstämma beslutar om minskning av aktiekapitalet genom inlösen av preferensaktier för återbetalning till aktieägarna. För varje preferensaktie betalas en inlösenfordran på Bolaget om nominellt 620 kronor. Betalning med Inlösenfordran sker vid anmälan för inlösen, varvid preferensaktierna kommer apportreserveras i Euroclear-systemet av emissionsinstitutet. Inlösenfordran kommer att användas, och kan endast användas, till att betala för tecknade stamaktier av serie D genom kvittning. Inlösenfordran förfaller i samband med tidpunkten för betalning av tecknade aktier i sådan kvittningsemission.<br>Fullföljande av Utbyteserbjudandet är villkorat av:<br>1. att Samhällsbyggnadsbolagets aktieägare på extra bolagsstämma i Samhällsbyggnadsbolaget den 5 november 2018 beslutar om att ändra bolagsordningen, varigenom ett nytt aktieslag (stamaktier av serie D) införs,<br>2. att Samhällsbyggnadsbolagets aktieägare på extra bolagsstämma den 20 november 2018 beslutar att genomföra Utbyteserbjudandet, inklusive beslut om frivillig inlösen av preferensaktier samt beslut om att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemission av stamaktier av serie D med betalning genom kvittning av inlösenfordran.<br>Samhällsbyggnadsbolaget förbehöll sig rätten att återkalla Utbyteserbjudandet för det fall det stod klart att något av ovanstående villkor inte uppfyllts eller kunde uppfyllas.<br>Extra bolagsstämman i Samhällsbyggnadsbolaget som hölls den 5 november 2018 respektive den 20 november 2018 beslutade i enlighet med lagda förslag för att möjliggöra emission av vederlagsaktierna.<br>Acceptperioden för Utbyteserbjudandet löper från och med den 26 november 2018 till och med den 10 december 2018. Anmälan är bindande och preferensaktier anmälda för inlösen apportreserveras i Euroclear-systemet vid anmälan om inlösen. |
| **E.4** | *Intressen och intressekonflikter* | ABG Sundal Collier är finansiell rådgivare och Vinge är legal rådgivare i Utbyteserbjudandet. Ingen av dessa rådgivare har ett väsentligt motstående intresse i Utbyteserbjudandet och var och en av dessa rådgivare kommer erhålla sedvanlig ersättning för sin rådgivning från Bolaget i samband med Utbyteserbjudandet. Från tid till annan kommer ABG Sundal Collier att tillhandahålla tjänster, inom den ordinarie verksamheten och i samband med andra transaktioner. |
| **E.5** | *Huvudägare/Lock up-avtal* | Ej tillämplig. Det säljs inga aktier i Utbyteserbjudandet och, såvitt Bolaget känner till har inga lock up-avtal ingåtts. |
| **E.6** | *Utspädningseffekt* | Vid full anslutning i Utbyteserbjudandet innebär Utbyteserbjudandet en utspädningseffekt för Samhällsbyggnadsbolagets befintliga aktieägare om cirka 0,84 procent av aktiekapitalet och 0,24 procent av rösterna genom nyemission av 6 664 100 stamaktier av serie D och inlösen av 333 205 preferensaktier. |
| **E.7** | *Kostnader som åläggs investerare* | Ej tillämplig. Courtage utgår ej. |

# RISKFAKTORER

*En investering i Samhällsbyggnadsbolagets aktier är förknippad med olika risker. Det finns en rad faktorer som påverkar, eller skulle kunna påverka, Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, både direkt och indirekt. Nedan beskrivs, utan någon särskild ordning och utan anspråk på att vara uttömmande, de riskfaktorer och betydande omständigheter som anses vara väsentliga för Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet och framtida utveckling. De risker som beskrivs nedan är inte de enda riskerna som Samhällsbyggnadsbolaget och dess aktieägare kan exponeras för. Ytterligare risker som för närvarande inte är kända för Samhällsbyggnadsbolaget, eller som Samhällsbyggnadsbolaget för närvarande anser är oväsentliga, kan också ha en negativ inverkan på Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, resultat eller finansiella ställning. Sådana risker kan också leda till att Samhällsbyggnadsbolagets aktiekurs sjunker betydligt, och investerare riskerar att förlora hela eller del av sin investering.*

*Utöver detta avsnitt ska investerare även ta hänsyn till den övriga information som lämnas i Prospektet i dess helhet. Prospektet innehåller också framåtriktade uttalanden som påverkas av framtida händelser, risker och osäkerhetsfaktorer. Samhällsbyggnadsbolagets verkliga resultat kan skilja sig väsentligt från de förväntade resultaten i dessa framåtriktade uttalanden på grund av många faktorer, däribland de risker som beskrivs nedan och i andra delar av Prospektet.*

## Risker relaterade till Samhällsbyggnadsbolaget

### *Förändringar i makroekonomiska faktorer kan påverka Bolagets uthyrningsgrad, hyresnivåer, marknadsvärde av tillgångar och finansiering*

Samhällsbyggnadsbolagets strategi är att äga, förvalta och utveckla bostads- och samhällsfastigheter samt driva detaljplaneprocesser för kommersiella fastigheter. Samhällsfastigheter inkluderar skolor, äldreomsorg, LSS-boenden, myndigheter, kommunala och statliga verk samt fastigheter där hyresgästerna minst till 30 procent är ägda av någon av de nordiska välfärdsstaterna. Fokus ligger på fastigheter i attraktiva städer med underliggande tillväxt inom den nordiska marknaden.

Bolagets verksamhet påverkas därmed av såväl makroekonomiska faktorer som utvecklingen på de lokala fastighetsmarknaderna – omständigheter som ligger utanför Bolagets kontroll. Dessa faktorer innefattar, men är inte begränsade till, tillväxten i bruttonationalprodukt ("**BNP**"), inflation, räntenivåer, befolkningstillväxt och sysselsättningsgrad. Trender i de makroekonomiska förutsättningarna på de svenska och norska fastighetsmarknaderna påverkar Bolagets resultat genom att påverka efterfrågan på kommersiella fastigheter och därmed Bolagets uthyrningsgrad, hyresnivåer, marknadsvärdet av dess tillgångar samt tillgången till, och kostnaden för, finansiering, vilket kan påverka Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### *Skillnader i de ekonomiska förutsättningarna mellan de olika geografiska marknader som Bolaget är verksamt kan leda till skillnader mellan Bolagets olika marknadsområden*

Såväl mellan som inom Sverige, Norge och Finland kan skillnader mellan olika regioner leda till skillnader mellan de ekonomiska förutsättningarna på de regionala fastighets- och hyresmarknaderna. Följaktligen kan ekonomiska nedgångar eller fluktuationer få olika effekter inom Bolagets olika marknadsområden. En nedgång eller svängning i tillväxt på de lokala marknader där Bolaget är verksamt kan påverka hyresnivåer och uthyrningsgrad, vilket kan få en negativ inverkan på Bolagets resultat för dess operativa segment och kan negativt påverka Bolagets övergripande verksamhet, finansiella ställning och resultat. Även efterfrågan på Bolagets fastigheter kan minska på de flesta, eller samtliga, geografiska marknader, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### *Bristfälliga rutiner och/eller oegentligheter kan påverka Bolagets verksamhet negativt*

Operationell risk definieras som risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller oegentligheter eller interna eller externa händelser som förorsakar avbrott eller störningar i verksamheten. Detta kräver operationell säkerhet såsom god intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller för att garantera Samhällsbyggnadsbolagets administrativa säkerhet och kontroll. Brister i den operationella säkerheten kan påverka Bolagets verksamhet negativt.

### *Tekniska skador på fastigheter skulle kunna leda till ökade kostnader för Bolaget*

Fastighetsverksamhet medför 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) samt föroreningar. Om tekniska problem uppstår kan de komma att medföra betydligt ökade kostnader för Bolaget och därmed även påverka Samhällsbyggnadsbolagets resultat och finansiella ställning negativt.

### *En ökad vakansgrad eller att hyresgäster inte fullgör sina förpliktelser kan leda till minskade hyresintäkter*

Hyresintäkter utgör Samhällsbyggnadsbolagets huvudsakliga löpande intäkter. Dessa ska täcka drift- och underhållskostnader samt kapital- och administrationskostnader. Om hyresgäster inte betalar sina hyror i tid, eller överhuvudtaget, eller på annat sätt inte fullgör sina förpliktelser i enlighet med gällande hyresavtal kan detta leda till minskade hyresintäkter. Minskar hyresintäkterna kommer det sannolikt att resultera i försämrat operativt kassaflöde och resultat, vilket påverkar Bolagets finansiella ställning negativt.

Hyresintäkter från kommersiella fastigheter påverkas på lång sikt av bland annat utbud och efterfrågan på marknaden. En vanlig orsak till minskade hyresintäkter är en ökad vakansgrad. Vakans hindrar fastighetsägare att tillgodogöra sig fastigheters fulla intjäningsförmåga. Vakansgraden kan komma att öka genom att hyresgäster flyttar ut och att dessa lokaler inte kan nyuthyras direkt eller inom rimlig tid. En långvarig konjunkturnedgång kan leda till ökad vakansgrad men även till lägre hyresnivåer, vilket skulle komma att påverka Bolagets resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt.

### *Skulle Samhällsbyggnadsbolagets större hyresgäster inte förnya eller förlänga sina hyresavtal kan det leda till minskade hyresintäkter*

Samhällsbyggnadsbolagets två största hyresgäster motsvarar närmare 18 procent av Bolagets hyresintäkter. Det finns en risk att Bolagets större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de löper ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser. Om de större hyresgästerna vidare möter finansiella svårigheter eller på annat vis blir oförmögna att uppfylla sina förpliktelser under något avtal skulle det kunna medföra betydande konsekvenser för Samhällsbyggnadsbolaget då Samhällsbyggnadsbolagets intäkter skulle kunna bli väsentligt lägre än beräknat. Om Samhällsbyggnadsbolaget misslyckas med att behålla sina större hyresgäster, eller om de större hyresgästerna blir oförmögna att uppfylla sina förpliktelser, kan det leda till uteblivna hyresintäkter vilket i förlängningen skulle kunna få betydande negativ inverkan på Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, rörelseresultat och finansiella ställning.

### *Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov, eller en oväntad prisökning för inköpta tjänster kan leda till ökade driftskostnader för Bolaget*

Hyresgäster i kommersiella fastigheter har normalt en långtgående underhållsskyldighet och ansvar för driftskostnader. I vissa fall ansvarar dock Samhällsbyggnadsbolaget för drift- och underhållskostnader, samt även kostnader för el, sophämtning, värme och vatten. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från enstaka aktörer, vilket kan påverka priset. I den mån kostnadshöjningar inte kan kompenseras genom reglering i hyreskontrakt eller hyreshöjningar kan Bolagets resultat påverkas negativt. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov, inklusive att renoveringar och byggnationer inte renderar i planerade ekonomiska fördelar eller inte kan färdigställas inom viss tid, kan också påverka Bolagets verksamhet och finansiella ställning negativt.

### *Risker och förseningar i samband med fastighetsprojekt skulle kunna leda till ökade kostnader eller minskade intäkter*

Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet omfattar fastighetsutvecklingsprojekt. Vid nybyggnationer eller ombyggnationer och renovering av befintliga fastigheter uppstår vissa risker. Större projekt kan innefatta betydande investeringar, vilket kan leda till en ökad kreditrisk om hyresgäster inte klara av att uppfylla sina förpliktelser att betala hyra och Bolaget inte kan hitta andra hyresgäster för de aktuella lokalerna, eller om efterfrågan eller priset på fastigheter generellt förändras under projektets gång. Dessutom kan projekt försenas eller fördyras, vilket kan resultera i ökade kostnader eller minskade intäkter. Därtill är Samhällsbyggnadsbolaget beroende av att erhålla erforderliga myndighetsbeslut och tillstånd för att genomföra fastighetsprojekt. Om ovanstående risker skulle materialiseras finns det en risk att det resulterar i ökade kostnader eller minskade intäkter, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### *Bolagets tillväxt och resultat kan hämmas om integrationen av bolag, fastigheter och verksamheter som förvärvas av Bolaget inte blir framgångsrik*

Samhällsbyggnadsbolagets fastighetsportfölj kan variera över tid och förvärv och försäljning av fastigheter är en del av Samhällsbyggnadsbolagets löpande verksamhet och är till sin natur förenat med viss osäkerhet och risk. Detta innebär att Bolaget kan komma att avyttra attraktiva fastigheter eller fastighetsbolag eller att mindre attraktiva fastigheter eller fastighetsbolag förvärvas.

Bolagets strategi innefattar både organisk tillväxt och tillväxt genom förvärv. Förvärv kan utsätta Bolaget för risker, främst relaterade till integration, såsom oförmåga att behålla nyckelpersoner, svårigheter att uppnå de förväntade synergieffekterna med förvärven samt innebära väsentligt högre kostnader än beräknat. Dessutom kan förvärv exponera Bolaget för okända förpliktelser.

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 skatter och juridiska tvister. Mot denna bakgrund är det av stor vikt att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen samt att extern kompetens anlitas när så krävs. Samhällsbyggnadsbolaget bedömer att Bolaget har adekvat kompetens för att genomföra förvärv och även att integrera dessa i förvaltningsverksamheten. Trots detta finns en risk att ovanstående risker materialiseras, eller att Bolaget behöver anlita extern kompetens i samband med vissa transaktioner, vilket skulle kunna påverka Bolagets verksamhet och finansiella ställning negativt.

Vid försäljning av fastigheter utgörs riskerna bland annat av risker kopplade till priset samt garanti- eller andra ersätt-

ningsanspråk. En köpares betalningsvilja beror på ett antal olika faktorer, bland annat hur väl fastigheterna motsvarar marknadens krav, generella pristrender på fastighetsmarknaden, samt tillgången på och kostnaden för andra fastigheter. Betalningsförmågan påverkas av bland annat makroekonomiska trender, så som den generella löneutvecklingen, tillgång till finansiering och möjligheten att göra ränteavdrag. Dessa faktorer påverkar köpviljan hos köpare och även Bolagets vilja att sälja fastigheter. Beroende på hur dessa faktorer utvecklas kan det leda till att fastigheter avyttras till ett pris väsentligt lägre än vad som förväntats och kan därmed påverka Samhällsbyggnadsbolagets kassaflöde, finansiella ställning och resultat negativt.

### *Samhällsbyggnadsbolaget riskerar att bli indraget i rättsliga och administrativa förfaranden*

Bolagets verksamhet regleras av och måste uppfylla kraven i ett flertal lagar och regleringar (bland annat aktiebolagslagen (2005:551), jordabalken (1970:994), miljöbalken (1998:808) och plan- och bygglagen (2010:900)), detaljplaner, byggnadsstandarder, säkerhetsföreskrifter, etc. Det finns en risk att Bolagets tolkning av tillämpliga lagar och regler inte är korrekt eller kan ändras i framtiden. Bolaget kan även komma att behöva ansöka om olika tillstånd och registreringar hos kommuner eller myndigheter för att kunna bedriva sin verksamhet. Det finns en risk att Bolaget inte kommer att erhålla nödvändiga tillstånd eller beslut för att bedriva sin verksamhet eller att sådana beslut överklagas, eller på annat sätt är förenade med villkor, som kan leda till ökade kostnader och förseningar för planerade utvecklingsprojekt för fastigheter eller i övrigt ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet och utveckling och därmed ha en negativ inverkan på Bolagets kassaflöden, finansiella ställning och resultat. Nya lagar och bestämmelser, eller en förändring avseende tillämpningen av nuvarande lagar och bestämmelser Bolaget måste beakta i sin verksamhet, eller som påverkar hyresgästers verksamhet, kan komma att ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bolaget 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. Förberedelser inför, bestridanden utav samt utfallet av initierade förfaranden kan bli långvariga och kostsamma. Utfallet av sådana förfaranden är svåra att förutse. Vid negativt utfall i ett större rättsligt eller administrativt förfarande, oavsett om det grundas på en dom eller en förlikning, kan Samhällsbyggnadsbolaget åläggas ett betydande betalningsansvar. Dessutom kan kostnader i samband med tvister och skiljedomsförfaranden bli betydliga. Om utfallet i pågående eller framtida rättsliga och administrativa förfaranden blir negativt för Bolaget kan det komma att få väsentlig negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning eller resultat.

### *Samhällsbyggnadsbolaget är verksamt på en konkurrensutsatt marknad och Bolaget kan misslyckas med att konkurrera på ett framgångsrikt sätt*

Samhällsbyggnadsbolaget är verksamt inom fastighetsbranschen, vilken präglas av betydande konkurrens. Bolagets konkurrenskraft är bland annat beroende av Samhällsbyggnadsbolagets förmåga att attrahera och behålla hyresgäster, att förutse framtida förändringar och trender i branschen och att snabbt anpassa sig till nuvarande och framtida marknadsbehov. Dessutom konkurrerar Bolaget om hyresgäster bland annat baserat på fastighetsläge, hyror, kontorsspecifikationer, storlek, tillgänglighet, kvalitet, hyresgästtillfredsställelse, bekvämlighet och Bolagets renommé.

Samhällsbyggnadsbolagets konkurrenter kan ha större resurser än Samhällsbyggnadsbolaget och kapacitet för att bättre stå emot nedgångar på marknaden, konkurrera mer effektivt, bättre 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 Samhällsbyggnadsbolaget komma att behöva ådra sig ytterligare investeringskostnader för att hålla sina fastigheter konkurrenskraftiga i förhållande till konkurrenternas fastigheter. Om Bolaget inte kan konkurrera framgångsrikt kan det väsentligt påverka hyresnivåer och vakansgrader och Bolagets intäkter skulle kunna minska. Om någon av de ovan nämnda riskerna skulle materialiseras kan det få en väsentlig negativ inverkan på Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### *Det finns en risk att Bolaget inte kan uppta lån på förmånliga villkor eller uppta lån överhuvud taget*

Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör därför en av Samhällsbyggnadsbolagets största kostnader. Som en följd av detta är Bolaget exponerat mot finansierings-, ränte- och kreditrisker. Det är vidare sannolikt att huvuddelen av erforderligt kapital för finansieringen av såväl utvecklingen av befintliga fastigheter som tillkommande förvärv kommer att tillhandahållas av banker, kreditinstitut eller andra långivare. Bolaget har för närvarande endast två utestående räntebärande derivatinstrument uppgående till 29 MSEK. Därutöver har Bolaget för närvarande inga utestående räntebärande derivatinstrument eller andra säkringsarrangemang utöver fasta räntor på upptagna lån. Om Bolagets räntekostnader ökar kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Samhällsbyggnadsbolagets kassaflöde, resultat och finansiella ställning.

Per den 30 september 2018 uppgick Koncernens räntebärande skulder, vilket är ett nyckeltal som ej är definierat enligt IFRS och för definition hänvisas till avsnittet "*Finansiell information i sammandrag – Finansiella definitioner*", till 15 305 MSEK, varav 2 249 MSEK (inklusive certifikat) (motsvarande 15 procent) måste förnyas eller återbetalas inom det närmaste året, 1 802 MSEK (motsvarande 12 procent) måste förnyas eller återbetalas inom ett till två år och 6 517 MSEK (motsvarande 43 procent) måste förnyas eller återbetalas inom två till fem år. Det finns en risk att långi-

varna inte kommer att förlänga Samhällsbyggnadsbolagets krediter vid krediternas slutförfall, att det inte finns alternativa kreditfaciliteter till förfogande, eller att krediter kommer att erhållas till väsentligt högre kostnader än i dagsläget. Vidare innehåller vissa av Koncernens låneavtal villkor som kan komma att begränsa Koncernens framtida möjligheter att ta upp nya lån. Skulle någon av dessa risker materialiseras kan det få en väsentligt negativ påverkan på Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet och finansiella ställning.

### *Samhällsbyggnadsbolaget har lämnat finansiella åtaganden i låneavtal*

Om Samhällsbyggnadsbolaget eller andra bolag i Koncernen bryter mot ett eller flera finansiella eller andra åtaganden i ett låneavtal skulle det kunna leda till att lånet sägs upp till omedelbar betalning eller att kreditinstitutet tar säkerheter i anspråk. Om ett lån sägs upp till omedelbar betalning kan det enligt så kallade cross default-bestämmelser i vissa låneavtal innebära att även andra förpliktelser förfaller till betalning. Uppsägning av ett eller flera lån upptagna av Bolaget eller andra bolag i Koncernen eller ianspråktagande av ställda säkerheter skulle kunna ha en negativ effekt på Bolagets finansiella ställning och resultat.

### *Utdelningsbegränsningar i villkoren för Bolagets utgivna obligationer*

Samhällsbyggnadsbolaget har per den 30 september 2018 emitterat icke säkerställda obligationer till ett totalt värde om 2 800 MSEK. Obligationsvillkoren för dessa obligationer innehåller vissa begränsningar avseende hur utdelning får lämnas, t.ex. innebärande att emittenterna inte får lämna utdelning om inte en viss soliditetsgrad består efter en eventuell utdelning, eller överhuvudtaget. Vissa av obligationerna innehåller även utdelningsbegränsningar avseende emittentens moderbolag. Det finns en risk att sådana åtaganden begränsar möjligheten att flytta likvida medel inom Koncernen och därmed försvårar möjligheterna till planenlig renovering av ett fastighetsbestånd. Om planenlig renovering av Bolagets fastighetsbestånd inte kan ske skulle det kunna ha en negativ inverkan på Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, finansiella ställning eller resultat.

### *Vissa av Bolagets avtal kan påverkas vid förändringar i kontrollen över Bolaget*

I vissa av Koncernens avtal, främst avseende de utställda obligationslånen samt Bolagets låneavtal med kreditinstitut, kan det finnas bestämmelser som aktualiseras vid förändring i kontrollen över Samhällsbyggnadsbolaget eller annat aktuellt Koncernbolag, samt i vissa fall moderbolag till sådana bolag. En ägarförändring enligt obligationslånen uppstår bl.a. för det fall att någon eller några som agerar gemensamt blir ägare, direkt eller indirekt, till mer än 50 procent av aktierna och rösterna i Samhällsbyggnadsbolaget eller har rätt att utse samtliga eller en majoritet av styrelsen ledamöter. Vid sådana förändringar i kontrollen kan vissa rättigheter för motparten, eller skyldigheter för Koncernen, inträda som bland annat kan komma att påverka Koncernens fortsatta finansiering. 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 och resultat.

### *Värdet på Bolagets fastigheter kan förändras*

Samhällsbyggnadsbolaget redovisar sitt innehav av förvaltningsfastigheter till verkligt värde, vilket innebär att bokfört värde motsvarar förvaltningsfastigheternas marknadsvärde. En nedgång i fastigheternas marknadsvärde medför således en direkt negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning även om inte Bolagets kassaflöde påverkas.

Samhällsbyggnadsbolagets möjligheter att skapa vinster vid avyttring av fastigheter eller fastighetsägande bolag påverkas bland annat av hur väl Bolaget lyckats förädla och utveckla fastigheterna samt av avtals- och kundstrukturen. Därtill har det allmänna ränteläget, den allmänna konjunkturutvecklingen, den regionala utbuds- och efterfrågebalansen, den förväntade hyrestillväxten, skattesituationen, möjligheten till lånefinansiering och avkastningskravet betydelse för utvecklingen av fastighetspriserna.

Skulle värdet på Samhällsbyggnadsbolagets fastigheter minska, och att Bolaget därmed är tvunget att skriva ned värdet på dessa, skulle det kunna få ett flertal konsekvenser, till exempel innebära överträdelse av kovenanter i Bolagets låneavtal, vilket i sin tur kan medföra att lån förfaller till betalning och därmed påverkar bolagets likviditet. En minskning i värdet på Bolagets fastigheter kan även påverka Bolagets möjligheter att avyttra fastigheterna till förväntade prisnivåer, vilket kan få en negativ effekt på Bolagets kassaflöde, finansiella ställning och resultat.

### *Samhällsbyggnadsbolagets försäkringsskydd kan visa sig vara otillräckligt för att skydda Bolaget mot samtliga förpliktelser som skulle kunna uppstå i verksamheten*

Samhällsbyggnadsbolaget har försäkrat sin verksamhet mot sedvanliga förluster och/eller potentiellt ansvar i förhållande till krav från tredje part. De risker som omfattas inkluderar bland annat egendom och maskiner, förvaltning- och serviceverksamhet, miljöansvar för byggherre, hyresförluster, rättsskydd och VD- och styrelseansvar. Vissa typer av förluster täcks generellt inte av försäkringar eftersom de anses inte vara möjliga att försäkra eller är exkluderade i de aktuella försäkringarna. Detta kan exempelvis gälla skada som orsakats med anledning av krig eller terrorism samt tjänsteansvar eller personligt ansvar där det har förekommit vårdslöshet, uppsåt eller kriminella handlingar. Vidare begränsas de flesta av Bolagets försäkringar (de försäkrade summorna) till vissa högsta belopp per skada, serie av skador och sammanlagt under en viss försäkringsperiod. Ersättning är dessutom generellt beroende att den försäkrade har betalat överskjutande belopp eller självrisk och att det maximala beloppet under försäkringen inte redan har utbetalats. I händelse av en förlust som inte täcks av försäkring, en förlust som överstiger beloppsbegränsning eller uppkomst av följdförluster, skulle Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, finansiella ställning eller resultat kunna påverkas negativt.

### *Förändrade redovisningsregler kan skapa en osäkerhet i Bolagets finansiella rapportering och interna kontroll*

Bolaget påverkas av de redovisningsregler som från tid till annan tillämpas, inklusive exempelvis IFRS och andra internationella redovisningsstandarder. Det innebär att Koncernens redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll i framtiden kan komma att påverkas av och behöva anpassas till förändrade redovisningsregler eller förändrad tillämpning av sådana redovisningsregler. Detta kan medföra osäkerhet kring Koncernens redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll samt kan även påverka Bolagets redovisade resultat, balansräkning och egna kapital, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### *Samhällsbyggnadsbolagets skattesituation kan försämras om Bolagets tidigare eller nuvarande hantering av skattefrågor med framgång ifrågasätts eller om det sker förändringar i skattelagstiftningar*

Om Bolagets tolkning av skattelagstiftning, skatteavtal och andra skatteföreskrifter eller dess tillämpning av densamma är felaktig, om en eller flera myndigheter med framgång gör negativa skattejusteringar avseende en affärsenhet inom Koncernen eller om gällande lagar, avtal, föreskrifter eller statliga tolkningar av dessa eller den administrativa praxisen i förhållande till dessa förändras, inklusive 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. Om en eller flera av de ovan nämnda riskerna skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Eftersom lagar, avtal och andra föreskrifter avseende beskattning, liksom andra fiskala avgifter, historiskt har varit föremål för upprepade förändringar och justeringar, är ytterligare förändringar att vänta framöver i de jurisdiktioner där Samhällsbyggnadsbolaget är verksamt, eventuellt med retroaktiv verkan. Alla sådana förändringar kan ha en betydande inverkan på Bolagets skattebelastning samt en väsentlig negativ inverkan på Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Skattemässiga underskott kan begränsas eller falla bort till följd av framtida förändringar i svensk skattelagstiftning eller, enligt nuvarande regler, 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 faller historiska underskott bort 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 Bolagets skattemässiga underskott faller bort eller reduceras kan det få en betydande inverkan på Bolagets skattebelastning, potentiellt medföra skattetillägg, och ha en väsentlig negativ påverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning eller resultat.

Den 14 juni 2018 godkände Sveriges riksdag ett lagförslag från den svenska regeringen (Nya skatteregler för företagssektorn) avseende ett nytt och tillkommande förslag till en generell regel för begränsning av interna och externa räntеavdrag i bolagssektorn. Enligt det antagna lagförslaget ska som huvudregel avdrag för negativt avdragsgillt räntenetto begränsas till 30 procent av skattemässig EBITDA. Reglerna kommer träda ikraft den 1 januari 2019 och ska gälla räkenskapsår som startar efter den 31 december 2018.

Om Samhällsbyggnadsbolagets negativa räntenetto, efter implementeringen av lagstiftning som baseras på det antagna lagförslaget, representerar en väsentlig del i förhållande till dess skattemässiga EBITDA, eller om någon ytterligare begränsning av möjligheten att dra av räntekostnader introduceras i Sverige, kan Samhällsbyggnadsbolagets skattebelastning öka, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Den 30 mars 2017 presenterade den svenska regeringen ett lagförslag (SOU 2017:27) som, om det antas, troligen skulle påverka framtida beskattning av fastighetsinvesteringar. Förslaget avser ändringar av den rådande inkomstskatten, liksom stämpelskattsreglerna och kapitalsvinstsbeskattningen. Under sommaren 2017 skickades lagförslaget på remiss för yttranden. Dessa yttranden, och förslaget i stort, analyseras och förbereds just nu av den svenska regeringen innan lagstiftningsförfarandet kan fortsätta. Förslaget innefattar bland annat att den latenta skatteskulden som är hänförlig till skillnaden mellan det skattemässiga värdet och marknadsvärdet på fastigheter kommer beskattas när det bestämmande inflytandet av ett fastighetsägande bolag förändras. Den indirekta fastighetsförsäljningen föreslås även bli belagd med stämpelskatt. Om lagförslaget implementeras i dess rådande formulering skulle detta kunna innebära att skatt ska betalas på Koncernens samtliga framtida avyttringar av fastighetsägande bolag. Beroende på skillnaden mellan marknadsvärdet och det skattemässiga värdet på de fastigheter som Koncernen äger, kan detta komma att ha en negativ inverkan på Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### *Skadas Bolagets renommé kan det leda till förlorade intäkter eller förlorade tillväxtmöjligheter för Bolaget*

Samhällsbyggnadsbolaget är beroende av sitt renommé. Ett fastighetsföretags renommé är särskilt viktigt i förhållande till nya och befintliga hyresgäster. Till exempel kan operativa problem eller problem med hur Bolaget bemöter sina kunder eller problem med underhåll leda till att Samhällsbyggnadsbolagets renommé skadas och kan därigenom leda till svårigheter med att behålla befintliga hyresgäster eller attrahera nya hyresgäster. Skadas Samhällsbyggnadsbolagets renommé kan det leda till förlorade intäkter och/eller förlorade tillväxtmöjligheter, vilket kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### *Oförmåga att behålla och rekrytera kvalificerad personal och ledande befattningshavare kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet*

Att kunna attrahera och behålla kvalificerad personal och ledande befattningshavare är viktigt för Samhällsbyggnadsbolagets framtida verksamhet och affärsplan. Samhällsbyggnadsbolaget är särskilt beroende av sina ledande befattningshavare. Bolagets ledande befattningshavare har den erfarenhet som krävs för att de ska vara attraktiva för konkurrenter, vilket gör det särskilt utmanande för Bolaget att behålla sådan personal. Om Samhällsbyggnadsbolaget inte i framtiden förmår att attrahera och behålla kvalificerad personal kan det ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### *Samhällsbyggnadsbolaget är exponerat mot ränterisk som skulle kunna komma att få marknadsvärden, finansiella intäkter och kostnader, kassaflöde och/eller vinster att variera till följd av förändringar i marknadsräntor*

Med ränterisk avses risken för att finansiella intäkter och kostnader, samt värdet på finansiella instrument, fluktuerar på grund av förändrade marknadsräntor. Ränterisken kan leda till förändringar i marknadsvärden och kassaflöden samt fluktuationer i Bolagets vinst. Per den 30 september 2018 hade Koncernen räntebärande skulder, vilket är ett nyckeltal som ej är definierat enligt IFRS och för definition hänvisas till avsnittet *"Finansiell information i sammandrag – Finansiella definitioner"*, uppgående till 15 305 MSEK och skulle räntenivån öka med 1 procent skulle effekten på Bolagets räntekostnader öka med cirka 15,2 MSEK baserat på räntebärande skulder per den 30 september 2018. Skulle någon av dessa risker materialiseras kan det få en väsentligt negativ påverkan på samhällsbyggnadsbolagets verksamhet och finansiella ställning.

### *Bolaget kanske inte kan vidmakthålla sina inarbetade immateriella rättigheter*

Samhällsbyggnadsbolaget är till viss del beroende av Bolagets förmåga att vidmakthålla sina inarbetade immateriella rättigheter och att försvara framtida immateriella rättigheter. Det finns en risk att nuvarande eller framtida beviljade registreringar och inarbetade immateriella rättigheter inte kommer att kunna vidmakthållas eller inte kommer att utgöra ett tillräckligt skydd för Bolagets rättigheter. Vidare finns det en risk att såväl Samhällsbyggnadsbolaget blir utsatt för intrång från andra parter som att krav riktas mot Bolaget för intrång i annans parts immateriella rättigheter. Om någon av dessa risker materialiseras skulle det kunna ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### *Bolagets verksamhet är utsatt för miljörisker*

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Enligt gällande svensk miljölagstiftning har den som bedriver en verksamhet som bidragit till föroreningen även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan komma att riktas mot Samhällsbyggnadsbolaget för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av gällande miljölagstiftning. Sådana krav kan påverka Bolagets resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt.

Bolaget är och kan även bli föremål för ytterligare reglering kring exempelvis arbetsmiljö och arbetssäkerhet, hantering av asbest och sanering samt lagar som reglerar utsläpp av växthusgaser, bland annat genom energi- och elförbrukning. Bristande efterlevnad av sådana lagar och regler kan resultera i att regeringen utfärdar verkställighetsåtgärder, avgifter eller böter, och även i vissa fall restriktioner avseende Bolagets verksamhet, som kan vara påtagliga.

Föroreningar kan vidare upptäckas på fastigheter och i byggnader, och särskilt vid renoveringsprocesser eller när byggnader uppgraderas för miljöcertifiering. Åtgärder som hänför sig till sådana föroreningar är en del av Samhällsbyggnadsbolagets pågående verksamhet och kan, beroende på omfattningen av föroreningen, få en väsentlig negativ inverkan på Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

## Risker relaterade till Utbyteserbjudandet och värdepapper som erbjuds

### *En aktiv, likvid och fungerande marknad för handel med Samhällsbyggnadsbolagets D-aktier kanske inte utvecklas, kursen för aktierna kan bli volatil och potentiella investerare kan förlora en del av eller hela sin investering*

I vilken utsträckning och till vilket pris handel i Bolagets D-aktier kommer att ske är beroende av ett stort antal faktorer, varav några är specifika för Samhällsbyggnadsbolaget och dess verksamhet medan andra är generella för noterade bolag. Det är därför svårt att förutse den framtida nivån av handel eller till vilket pris handel kommer att ske. Det finns en risk för att en aktiv och likvid marknad inte kommer att utvecklas eller, om en sådan utvecklas, att den inte kommer att bestå efter att Utbyteserbjudandet genomförts. Priset i Utbyteserbjudandet återspeglar inte nödvändigtvis den kurs som investerare på marknaden kommer vara villiga att köpa och sälja D-aktierna till efter Utbyteserbjudandet. Investerare kanske således inte kan vidaresälja aktierna till en kurs motsvarande eller överstigande Erbjudandepriset eller överhuvudtaget. Om någon av dessa risker skulle realiseras skulle det kunna få en väsentlig negativ effekt på D-aktiens pris.

### *Handel på en oreglerad marknad*

Samhällsbyggnadsbolaget har för avsikt att verka för att de nyemitterade D-aktierna upptas till handel på Nasdaq First North Premier. Nasdaq First North Premier är en handelsplattform som inte är föremål för ett lika strikt regelverk som

en reglerad marknad, och därmed är en investering i aktier som handlas på en handelsplattform typiskt sett förknippat med högre risk än en investering i aktier som handlas på en reglerad marknad, vilket kan ha en väsentligt negativ inverkan på D-aktiernas likviditet och D-aktiens aktiekurs. Det finns även en risk för att D-aktierna inte kan upptas till handel eller att D-aktierna upptas till handel vid en senare tidpunkt än planerat, vilket kan ha en väsentligt negativ inverkan på D-aktiernas likviditet och därmed en negativ inverkan på D-aktiens aktiekurs.

### *Befintliga aktieägares försäljning av aktier kan få aktiekursen att sjunka*

Kursen för Bolagets D-aktie kan sjunka om det sker omfattande försäljning av aktier i Bolaget, särskilt försäljningar av Bolagets styrelseledamöter, ledande befattningshavare och större aktieägare eller när ett större antal aktier säljs. Försäljningar av stora mängder aktier av de större aktieägarna, eller uppfattningen om att sådan försäljning kommer att ske, kan ha en negativ inverkan på Bolagets aktiekurs.

### *Nuvarande större aktieägare kommer efter Utbyteserbjudandet att fortsättningsvis ha betydande inflytande över Samhällsbyggnadsbolaget och därmed ha möjlighet att påverka frågor som kräver aktieägarnas godkännande*

Nuvarande större aktieägare kommer att fortsätta ha betydande inflytande över utgången i de ärenden som hänskjuts till Samhällsbyggnadsbolagets aktieägare för godkännande, inklusive val av styrelseledamöter och eventuella samgåenden, konsolideringar eller försäljningar av samtliga, eller nästan samtliga, Samhällsbyggnadsbolagets tillgångar. Dessutom kan de större aktieägarna komma att ha ett betydande inflytande över Bolagets ledande befattningshavare och Samhällsbyggnadsbolagets verksamhet.

Såvitt Samhällsbyggnadsbolaget känner till finns det inga överenskommelser mellan de största aktieägarna. Oavsett detta kan de större aktieägarnas intressen avvika väsentligt från eller konkurrera med Samhällsbyggnadsbolagets intressen eller andra aktieägares intressen och större aktieägarna kan komma att utöva sitt inflytande över Samhällsbyggnadsbolaget på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intresse.

### *Samhällsbyggnadsbolagets möjlighet att lämna utdelning till sina aktieägare beror på Bolagets framtida intjäning, finansiella ställning, kassaflöden, behov av rörelsekapital, kostnader för investeringar och andra faktorer*

Storleken av framtida utdelning från Bolaget är beroende av ett antal faktorer, såsom Bolagets framtida vinst, finansiella ställning, kassaflöde, behov av rörelsekapital, investeringar och andra faktorer. Samhällsbyggnadsbolaget kan även komma att sakna tillräckligt med utdelningsbara medel för att genomföra utdelningar överhuvudtaget eller i den utsträckning som aktieägarna förväntar sig. Det finns också en risk för att Samhällsbyggnadsbolaget och/eller dess större aktieägare av olika anledningar förhindrar eller begränsar framtida utdelningar. För det fall ingen utdelning lämnas kommer en investerares eventuella avkastning att vara beroende av aktiekursens framtida utveckling.

### *Valutakursdifferenser kan ha en väsentligt negativ inverkan på värdet på aktieinnehav eller betalda utdelningar*

Om Samhällsbyggnadsbolagets D-aktier upptas till handel på en oreglerad marknad kommer aktierna endast att noteras i SEK och eventuella utdelningar kommer att betalas i SEK. Det innebär att aktieägare utanför Sverige kan få en negativ effekt på värdet av innehav och utdelningar när dessa omvandlas till andra valutor om SEK minskar i värde mot den aktuella valutan.

### *Aktieägare i USA eller andra länder utanför Sverige kanske inte kan delta i eventuella framtida kontantemissioner*

Om Bolaget emitterar nya aktier i en kontantemission, ska aktieägare som en generell regel ha företrädesrätt till att teckna nya aktier i förhållande till antalet innehavda aktier vid emissionen. Aktieägare i andra länder kan dock vara utsatta för begränsningar som förhindrar dem att delta i sådana nyemissioner och/eller begränsar och försvårar deras deltagande på andra sätt. Aktieägare i USA kan till exempel vara förhindrade att utöva sådan rätt att teckna sig för nya aktier eller teckningsoptioner inte är registrerade i enlighet med Securities Act och inget undantag från registreringskraven är tillämpligt. Aktieägare i andra jurisdiktioner utanför Sverige kan påverkas på liknande sätt om teckningsrätterna eller de nya aktierna inte är registrerade hos de berörda myndigheterna i sådana jurisdiktioner. Samhällsbyggnadsbolaget har ingen skyldighet att utreda om det finns krav på registrering enligt Securities Act eller motsvarande lagstiftning i andra jurisdiktioner och Bolaget har inte någon skyldighet att ansöka om registrering av Bolagets aktier eller försäljning av Bolagets aktier i enlighet med sådan lagstiftning utanför Sverige och att göra så i framtiden kan vara opraktiskt och kostsamt. I den utsträckning som Samhällsbyggnadsbolagets aktieägare i jurisdiktioner utanför Sverige inte kan utöva sina rättigheter att teckna nya aktier i framtida kontantemissioner skulle deras proportionella ägande i Bolaget minska.

# UTBYTESERBJUDANDET

*Den 2 november 2018 offentliggjorde Samhällsbyggnadsbolaget ett erbjudande till samtliga preferensaktieägare i Samhällsbyggnadsbolaget om att byta ut sina preferensaktier mot nyemitterade stamaktier av serie D. Utbyteserbjudandet innebär att Samhällsbyggnadsbolaget erbjuder 20 stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget för varje preferensaktie i Samhällsbyggnadsbolaget som löses in.[1] Preferensaktierna i Samhällsbyggnadsbolaget är upptagna till handel på Nasdaq First North Premier.*

## Utbyteserbjudandet

Samhällsbyggnadsbolaget erbjuder 20 stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget för varje preferensaktie i Samhällsbyggnadsbolaget som löses in. I förhållande till stängningskursen på Samhällsbyggnadsbolagets preferensaktie den 1 november 2018 om 572 kronor och ett uppskattat värde per stamaktie av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget om 31 kronor motsvarar Utbyteserbjudandet ett värde om 620 kronor per befintlig preferensaktie i Samhällsbyggnadsbolaget, och en premie om cirka 8,4 procent.

Utbyteserbjudandet är baserat på 756 382 236 utestående aktier i Samhällsbyggnadsbolaget, varav 209 977 491 A-aktier, 546 071 540 B-aktier och 333 205 preferensaktier. Utbyteserbjudandet omfattar samtliga preferensaktier. Deltagande i Utbyteserbjudandet är frivilligt. Courtage kommer inte att utgå i samband med Utbyteserbjudandets genomförande.

För att genomföra Utbyteserbjudandet föreslår Samhällsbyggnadsbolagets styrelse att extra bolagsstämma beslutar om minskning av aktiekapitalet genom inlösen av preferensaktier för återbetalning till aktieägarna. För varje preferensaktie betalas en inlösenfordran på Bolaget om nominellt 620 kronor. Betalning med Inlösenfordran sker vid anmälan för inlösen, varvid preferensaktierna kommer apportreserveras i Euroclear-systemet av emissionsinstitutet. Inlösenfordran kommer att användas, och kan endast användas, till att betala för tecknade stamaktier av serie D genom kvittning. Inlösenfordran förfaller i samband med tidpunkten för betalning av tecknade aktier i sådan kvittningsemission.

Förutsatt att samtliga Samhällsbyggnadsbolagets preferensaktier lämnas in i Utbyteserbjudandet, kommer 6 664 100 stamaktier av serie D emitteras i kvittningsemissionen, baserat på en emissionskurs för de nyemitterade stamaktierna av serie D om 31 kronor.

## Villkor för fullföljande av Utbyteserbjudandet

Fullföljande av Utbyteserbjudandet är villkorat av:

1. att Samhällsbyggnadsbolagets aktieägare på extra bolagsstämma i Samhällsbyggnadsbolaget den 5 november 2018 beslutar om att ändra bolagsordningen, varigenom ett nytt aktieslag (stamaktier av serie D) införs,
2. att Samhällsbyggnadsbolagets aktieägare på extra bolagsstämma den 20 november 2018 beslutar att genomföra Utbyteserbjudandet, inklusive beslut om frivillig inlösen av preferensaktier samt beslut om att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemission av stamaktier av serie D med betalning genom kvittning av inlösenfordran.

Samhällsbyggnadsbolaget förbehöll sig rätten att återkalla Utbyteserbjudandet för det fall det stod klart att något av ovanstående villkor inte uppfyllts eller kunde uppfyllas.

Extra bolagsstämman i Samhällsbyggnadsbolaget som hölls den 5 november 2018 respektive den 20 november beslutade i enlighet med lagda förslag för att möjliggöra emission av vederlagsaktierna.

## Avnotering

I samband med fullföljande av Utbyteserbjudandet avser Samhällsbyggnadsbolaget att verka för en avnotering av Samhällsbyggnadsbolagets preferensaktier från Nasdaq First Premier under förutsättning av en hög anslutningsgrad i Utbyteserbjudandet och därmed en begränsad likviditet i preferensaktien.

## Rådgivare

Samhällsbyggnadsbolaget har i samband med Utbyteserbjudandet anlitat ABG Sundal Collier som finansiell rådgivare och Vinge som legal rådgivare.

1) Samhällsbyggnadsbolagets A-aktier är inte upptagna till handel på någon marknadsplats. Samhällsbyggnadsbolagets B-aktier och preferensaktier är upptagna till handel på Nasdaq First North Premier. Samhällsbyggnadsbolaget avser verka för att de nyemitterade D-aktierna upptas till handel på Nasdaq First North Premier.

## Villkor i sammandrag för preferensaktier och stamaktier av serie D

| | Preferensaktie | Stamaktie av serie D |
|---|---|---|
| **Utdelning:** | 35,00 kronor per år. | Högst 2,00 kronor per år. |
| **Kvartalsvis utbetalning:** | Ja, 8,75 kronor per kvartal. | Ja, högst 0,50 kronor per kvartal. |
| **Kan utdelning ställas in?** | Ja, helt eller delvis. | |
| **Rätt till utdelning:** | Preferens till utdelning i förhållande till stamaktierna, av ett belopp om 35,00 kronor per aktie och år. | Fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktier av serie A och B, dock högst 2,00 kronor per aktie och år. |
| **Vad händer med framtida utdelning om utdelningen ställts in helt eller delvis?** | Understiger utdelningen 35,00 kronor visst år skall innestående beloppet räknas upp med 10,00 % per år till dess att full utdelning lämnats. | Understiger utdelningen 2,00 kronor visst år höjs utdelnings-begränsningen så att det belopp med vilket utdelningen understigit 2,00 kronor per år kan delas ut vid senare tillfälle. Ingen kompensation utgår. |
| **Rätt för Samhällsbyggnadsbolaget till inlösen:** | Ja, för 750,00 respektive 650,00 och 600,00 kronor per aktie beroende på tidpunkt för inlösen, med tillägg för eventuellt innestående belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan ovan. | Nej, ingen rätt till inlösen. |
| **Omvandling:** | Ja, rätt till aktieägare att omvandla aktierna till stamaktier av serie D, under förutsättning att ingen höjning av utdelningsbegränsningen avseende stamaktie av serie D är ikraft. | Nej, ingen rätt till omvandling. |
| **Likvidation:** | Ja, rätt till aktieägare att omvandla aktierna till stamaktier av serie D, under förutsättning att ingen höjning av utdelningsbegränsningen avseende stamaktie av serie D är ikraft. | På lika villkor med övriga stam-aktier, dock högst 31,00 kronor per aktie. |
| **Notering:** | Nasdaq First North Premier. | Samhällsbyggnadsbolaget avser verka för att de nyemitterade D-aktierna upptas till handel på Nasdaq First North Premier. |
| **Rösträtt:** | En tiondels (1/10) röst per aktie. | |
| **Övrigt:** | Villkoren regleras i Samhällsbyggnadsbolagets bolagsordning. | |

# BAKGRUND OCH MOTIV

Samhällsbyggnadsbolaget har sedan 2017 kompletterat internt genererande medel och räntebärande skulder med preferensaktiekapital för att finansiera Bolagets expansion. Under 2016 respektive 2017 har Samhällsbyggnadsbolagets dotterbolag respektive Samhällsbyggnadsbolaget emitterat obligationer i såväl svenska som norska kronor. Sedan 2018 har Samhällsbyggnadsbolaget även emitterat certifikat i svenska kronor och euro. Styrelsens bedömning är att den diversifiering som åstadkommits är gynnsam och att en fortsatt närvaro på obligations- och certifikatmarknaderna är önskvärd. En officiell rating i kategorin investment grade har därför bedömts vara tillgodo för Bolaget då det skulle innebära en lägre refinansieringsrisk och en lägre finansieringskostnad.

Såväl preferensaktier som stamaktier av serie D riktar sig till investerare som värdesätter en förhållandevis förutsägbar löpande avkastning. Enligt ratinginstitutens kriterier utgör stamaktier av serie D uteslutande eget kapital. Preferensaktierna anses däremot utgöra till lika delar eget kapital och räntebärande skuld.

*Kommentar från Samhällsbyggnadsbolaget*

*"Samhällsbyggnadsbolaget har under 2018 prioriterat arbetet med att konsolidera balansräkningen samt minska den finansiella risken. Detta erbjudande är ett ytterligare litet men viktigt steg i den processen"* säger Bolagets verkställande direktör, Ilija Batljan.

*Styrelsen för Samhällsbyggnadsbolaget är ansvarig för innehållet i detta Prospekt. Härmed försäkras att alla rimliga försiktighetsåtgärder har vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.*

*I de fall information i detta Prospekt kommer från en tredje part har sådan information återgivits korrekt och så vitt Samhällsbyggnadsbolaget känner till och kan försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av sådan tredje part, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.*

Stockholm den 23 november 2018

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)
*Styrelsen*

# VILLKOR OCH ANVISNINGAR

## Utbyteserbjudandet

Samhällsbyggnadsbolaget erbjuder 20 stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget för varje preferensaktie i Samhällsbyggnadsbolaget som löses in. I förhållande till stängningskursen på Samhällsbyggnadsbolagets preferensaktie den 1 november 2018 om 572 kronor och ett uppskattat värde per stamaktie av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget om 31 kronor motsvarar Utbyteserbjudandet ett värde om 620 kronor per befintlig preferensaktie i Samhällsbyggnadsbolaget, och en premie om cirka 8,4 procent.

Utbyteserbjudandet är baserat på 756 382 236 utestående aktier i Samhällsbyggnadsbolaget, varav 209 977 491 A-aktier, 546 071 540 B-aktier och 333 205 preferensaktier. Utbyteserbjudandet omfattar samtliga preferensaktier. Deltagande i Utbyteserbjudandet är frivilligt.

Förutsatt att samtliga Samhällsbyggnadsbolagets preferensaktier lämnas in i Utbyteserbjudandet, kommer 6 664 100 stamaktier av serie D emitteras i kvittningsemissionen, baserat på en emissionskurs för de nyemitterade stamaktierna av serie D om 31 kronor.

## Rätt till utdelning

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

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

Om utdelning beslutas ska följande gälla:

- Stamaktierna av serie D har rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst två (2) SEK per aktie och år.
- Om utdelningen per stamaktie av serie D understiger två (2) SEK ska utdelningsbegränsningen om två (2) SEK höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit två (2) SEK per år kan delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till två (2) SEK.
- Utbetalning av utdelning avseende stamaktie av serie D ska göras i fyra (4) lika stora delbetalningar. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars, med första avstämningsdag för utbetalning av utdelning av stamaktie av serie D den sista vardagen i mars 2019.

## Villkor för Utbyteserbjudandet

Fullföljande av Utbyteserbjudandet är villkorat av:

1. att Samhällsbyggnadsbolagets aktieägare på extra bolagsstämma i Samhällsbyggnadsbolaget den 5 november 2018 beslutar om att ändra bolagsordningen, varigenom ett nytt aktieslag (stamaktier av serie D) införs,
2. att Samhällsbyggnadsbolagets aktieägare på extra bolagsstämma den 20 november 2018 beslutar att genomföra Utbyteserbjudandet, inklusive beslut om frivillig inlösen av preferensaktier samt beslut om att bemyndiga styrelsen att besluta om nyemission av stamaktier av serie D med betalning genom kvittning av inlösenfordran.

Samhällsbyggnadsbolaget förbehöll sig rätten att återkalla Utbyteserbjudandet för det fall det stod klart att något av ovanstående villkor inte uppfyllts eller kunde uppfyllas.

Extra bolagsstämman i Samhällsbyggnadsbolaget som hölls den 5 november 2018 respektive den 20 november beslutade i enlighet med lagda förslag för att möjliggöra emission av vederlagsaktierna.

## Accept

Preferensaktieägare i Samhällsbyggnadsbolaget vars preferensaktier är direktregistrerade hos Euroclear och som önskar acceptera Utbyteserbjudandet ska under perioden från och med den 26 november 2018 till och med den 10 december 2018 klockan 17.00 (CET) undertecknas och lämnas in genom korrekt ifylld anmälningssedel till:

Mangold
Ärende: Samhällsbyggnadsbolaget
Box 556 91
102 15 Stockholm
Besöksadress: Engelbrektsplan 2
E-mail: ta@mangold.se
Telefon: 08 503 015 95
Hemsida: www.mangold.se

Anmälningssedeln måste lämnas in eller sändas med post, helst i bifogat förfrankerat svarskuvert, i god tid före sista anmälningsdag för att kunna vara Mangold tillhanda senast klockan 17.00 (CET) den 10 december 2018.

Anmälningssedeln skickas till preferensaktieägare vars innehav i Samhällsbyggnadsbolaget fanns registrerade i deras

egna namn hos Euroclear den 23 november 2018. 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.**

Anmälningssedel finns även tillgänglig på Mangolds webbplats http://www.mangold.se/aktuella-emissioner och på Samhällsbyggnadsbolagets webbplats (www.sbbnorden.se).

Preferensaktieägare i Samhällsbyggnadsbolaget som tackar ja till Utbyteserbjudandet, godkänner och ger Mangold uppdraget att leverera de inlämnade preferensaktiena i Samhällsbyggnadsbolaget till Samhällsbyggnadsbolaget, i enlighet med villkoren för Utbyteserbjudandet.

Det faktum att Mangold är mottagande institut innebär inte att de preferensaktieägare som tackar ja till Utbyteserbjudandet ses som kunder hos Mangold Fondkommission AB.

Preferensaktieägare i Samhällsbyggnadsbolaget som erhåller Samhällsbyggnadsbolaget aktier av serie D som vederlag i Utbyteserbjudandet hänvisas till sina respektive banker eller förvaltare för ytterligare information avseende hur förvärv eller överlåtelser av Samhällsbyggnadsbolagets aktier av serie D ska genomföras.

## Förvaltarregistrerat innehav

Preferensaktieägare i Samhällsbyggnadsbolaget vars preferensaktier är förvaltarregistrerade erhåller varken Prospektet eller förtryckt anmälningssedel. Sådana preferensaktieägare ska istället kontakta sin förvaltare för att erhålla en kopia av Prospektet. Anmälan ska ske i enlighet med instruktioner från förvaltaren.

## Pantsatt innehav

Är preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget pantsatta i Euroclear-systemet måste såväl preferensaktieägaren som panthavaren underteckna anmälningssedeln och bekräfta att panträtten upphör om Utbyteserbjudandet fullföljs. Panträtten måste således vara avregistrerad i Euroclear-systemet avseende berörda preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget när dessa ska levereras till Samhällsbyggnadsbolaget.

## Prospekt och anmälningssedel

Prospektet och anmälningssedel finns tillgängliga på följande webbplatser: Samhällsbyggnadsbolagets webbplats (www.sbbnorden.se), ABG Sundal Colliers webbplats under avsnittet för pågående transaktioner (www.abgsc.com) (endast Prospekt), Mangolds webbplats för aktuella emissioner (www.mangold.se/aktuella-emissioner) och Finansinspektionens webbplats www.fi.se (endast Prospekt).

## Rätt till förlängning av Utbyteserbjudandet

Anmälningsperioden i Utbyteserbjudandet löper från och med den 26 november 2018 till och med den 10 december 2018. Samhällsbyggnadsbolaget förbehåller sig rätten att förlänga anmälningsperioden i Utbyteserbjudandet liksom att senarelägga tidpunkten för redovisning av vederlag. Meddelande om sådan förlängning eller senareläggning offentliggörs via ett pressmeddelande från Samhällsbyggnadsbolaget, i enlighet med gällande lagar och regler.

## Anmälan är bindande

Preferensaktieägare i Samhällsbyggnadsbolaget har inte rätt att återkalla lämnade accepter av Utbyteserbjudandet. Anmälan är bindande och preferensaktier anmälda för inlösen apportreserveras i Euroclear-systemet vid anmälan om inlösen.

## Bekräftelse och överföring av preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget till spärrade VP-konton

När Mangold har mottagit och registrerat en korrekt ifylld anmälningssedel kommer preferensaktierna i Samhällsbyggnadsbolaget att överföras till ett för varje preferensaktieägare i Samhällsbyggnadsbolaget nyöppnat spärrat VP-konto (apportkonto). I samband därmed skickar Euroclear en avi (”**VP-avi**”) som visar antalet Samhällsbyggnadsbolaget-preferensaktier som utbokats från det ursprungliga VP-kontot, samt en VP-avi som visar antalet Samhällsbyggnadsbolaget-preferensaktier som inbokats på det nyöppnade spärrade VP-kontot.

Redovisning av utfall och utbetalning av vederlag  Redovisning av utfall och utbetalning av vederlag kommer att inledas så snart som möjligt efter att Samhällsbyggnadsbolaget har offentliggjort att villkoren för Utbyteserbjudandet har uppfyllts eller åsidosatts. Förutsatt att ett sådant offentliggörande görs senast den 10 december 2018, förväntas redovisning av utfall att inledas omkring den 11 december 2018 och utbetalning av vederlag ske omkring den 13 december 2018.

Redovisning av vederlag sker genom att de som accepterat Utbyteserbjudandet tillsänds en avräkningsnota. Den kontanta delen av vederlaget kommer att krediteras det avkastningskonto som är kopplat till preferensaktieägares VP-konto där Samhällsbyggnadsbolaget preferensaktierna registrerades. För det fall preferensaktieägare i Samhällsbyggnadsbolaget inte har något sådant avkastningskonto kopplat till VP-kontot, eller om något är fel med kontot, erhålls avräkningen i enlighet med instruktionerna i avräkningsnotan. Samhällsbyggnadsbolaget aktierna av serie D som utgör vederlaget kommer att levereras till VP-kontot som anges på anmälningssedeln. Preferensaktieägare som tackar ja till Utbyteserbjudandet ger sitt godkännande till att Mangold tecknar Samhällsbyggnadsbolaget aktier av serie D å deras vägnar. Redovisning av försäljningslikvid för andelar av Samhälls-

byggnadsbolaget preferensaktierna sker på det sätt som anges nedan.

I samband med redovisning av vederlag för Utbyteserbjudandet, utbokas Samhällsbyggnadsbolaget preferensaktierna från det spärrade kontot som sedan avslutas. Aktieägarna får inget utdrag som redovisar utbokningen från det spärrade VP-kontot. Preferensaktieägare som tackar ja till Utbyteserbjudandet ger sitt godkännande till att Mangold levererar Samhällsbyggnadsbolaget preferensaktier å deras vägnar. Om innehavet är förvaltarregistrerat sker redovisning i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

## Notering av och handel med Samhällsbyggnadsbolaget aktier av serie D

Samhällsbyggnadsbolaget avser verka för att de nyemitterade D-aktierna upptas till handel på Nasdaq First North Premier.

## Avnotering

I samband med fullföljande av Utbyteserbjudandet avser Samhällsbyggnadsbolaget att verka för en avnotering av Samhällsbyggnadsbolagets preferensaktier från Nasdaq First North Premier under förutsättning av en hög anslutningsgrad i Utbyteserbjudandet och därmed en begränsad likviditet i preferensaktien.

## Frågor om Utbyteserbjudandet

Vid frågor rörande den praktiska hanteringen av Utbyteserbjudandet, kontakta Mangold på telefon: 08 503 015 95. Information finns även tillgänglig på ABG Sundal Colliers webbplats under sektionen pågående transaktioner (www.abgsc.com), Mangolds webbplats för aktuella emissioner (www.mangold.se/aktuella-emissioner) samt Samhällsbyggnadsbolagets webbplats (www.sbbnorden.se).

# MARKNADSÖVERSIKT

*En del av informationen som återges nedan har hämtats från tredje part, däribland allmänt tillgängliga branschpublikationer och rapporter. Bolaget anser att dessa branschpublikationer och rapporter är tillförlitliga, men Bolaget har inte självständigt verifierat dem och kan inte garantera dess riktighet eller fullständighet. Sådan information som kommer från tredje man har återgivits korrekt och såvitt Bolaget kan känna till och förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.*

*Därutöver har Samhällsbyggnadsbolaget gjort ett antal uttalanden i Prospektet avseende sin bransch och sin konkurrensposition inom branschen. Dessa uttalanden är baserade på Bolagets erfarenhet och egen undersökning avseende marknadsförhållandena. Samhällsbyggnadsbolaget kan inte garantera att något av dessa antaganden är riktiga eller att de på ett korrekt sätt reflekterar dess marknadsposition inom branschen och Samhällsbyggnadsbolaget kan inte genomgående garantera att interna undersökningar eller information har blivit verifierade av oberoende källor, som kan ha uppskattningar eller åsikter avseende branschrelaterad information som skiljer sig från Bolagets.*

*De prognoser och framåtriktande uttalanden som anges i detta avsnitt utgör inga garantier för framtida utfall och faktiska händelser och omständigheter kan komma att avvika väsentligt från nuvarande förväntningar. Ett antal faktorer kan orsaka eller bidra till sådana avvikelser, varav vissa eller samtliga kan ligga utanför Bolagets kontroll. Se exempelvis avsnittet "Riskfaktorer".*

## Samhällsbyggnadbolagets marknad

Samhällsbyggnadsbolaget opererar på den nordiska marknaden för fastigheter och fastighetsutveckling med strategin att äga, förvalta och utveckla bostads- och samhällsfastigheter samt driva detaljplaneprocesser med avsikt att omvandla kommersiella fastigheter till bostäder. Samhällsfastigheter, som per den 30 september 2018 motsvarade 61 procent av fastighetsbeståndets totala värde är belägna i Sverige, Norge och Finland. Samtliga bostadsfastigheter är belägna i Sverige och representerade per den 30 september 2018 30 procent av portföljens totala värde. Projektutveckling bedrivs i Sverige.[1)]

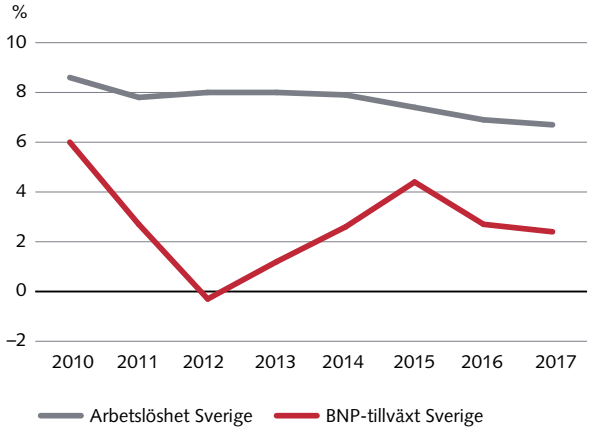
Samhällsbyggnadsbolaget främsta konkurrenter är andra fastighetsbolag såväl publika som privata inom Samhällsbyggnadsbolagets fokusområden, exempelvis Hemfosa Fastigheter AB, Victoria Park AB och Hembla AB (fd. D. Carnegie & CO AB).

## Svensk ekonomi

Den svenska BNP-tillväxten uppgick 2017 till 2,4 procent, vilket är en dämpning jämfört med 2016 då BNP-tillväxten uppgick till 2,7 procent. Tillväxten har på senare tid drivits av investeringar, främst bygg- och infrastrukturinvesteringar, samt privat konsumtion. Under 2018 förväntas BNP-tillväxten uppgå till 2,8 procent och under 2019 uppgå till 2,1 procent.[2)] Sveriges stadsskuld i förhållande BNP per utgången av 2017 uppgick till 40,6 procent, att jämföra med 86,7 procent för medlemsländerna i den Europeiska unionen[3)].

Arbetslösheten i Sverige uppgick till 6,7 procent under 2017, vilket är en minskning jämfört med 2016, då arbetslösheten uppgick till 6,9 procent. Anställningsplanerna i näringslivet har enligt Konjunkturbarometern fallit tillbaka trendmässigt sedan toppnoteringarna 2017, men sammantaget för näringslivet är planerna fortfarande mer expansiva än normalt.[4)]

**BNP-tillväxt och arbetslöshet i Sverige**



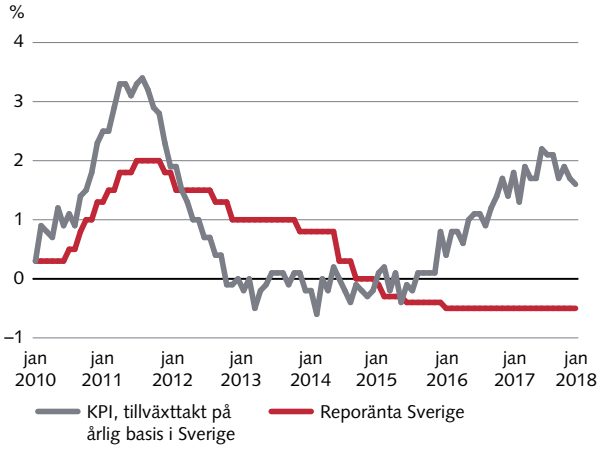

*Källa: Statistikdatabasen, Statistiska centralbyrån (SCB).*

1) För källa, se avsnittet *"Aktuell intjäningsförmåga"*.
2) Rapport, "Konjunkturläget", Konjunkturinstitutet, december 2017.
3) Database, Eurostat.
4) Rapport, "Konjunkturläget", Konjunkturinstitutet, december 2017.

I februari 2015 införde Sverige negativ reporänta för första gången i historien. Från en tidigare nivå om 0 procent justerades reporäntan till –0,1 procent. Sedan dess har Riksbanken sänkt räntan ytterligare tre gånger och per dagen för Prospektet uppgår reporäntan till –0,5 procent.[1] Konjunkturinstitutet bedömer att den svenska reporäntan kommer att höjas under de kommande åren men att det dröjer till 2019 innan en positiv reporänta noteras igen. Under slutet av 2020 förväntas reporäntan enligt samma prognos uppgå till 0,5 procent.[2]

Sverige har ett inflationsmål på två procent. Inflationen, mätt som konsumentprisindex (”**KPI**”), uppmätte 1,8 procent i årstakt 2017[3]. Enligt Konjunkturinstitutet förväntas KPI-inflationen uppgå till 1,6 respektive 2,1 procent under 2018 och 2019.[4]

**Inflationstakt och ränteutveckling i Sverige**




*Källa: Statistikdatabasen, Statistiska centralbyrån (SCB), Statistik, Riksbanken.*

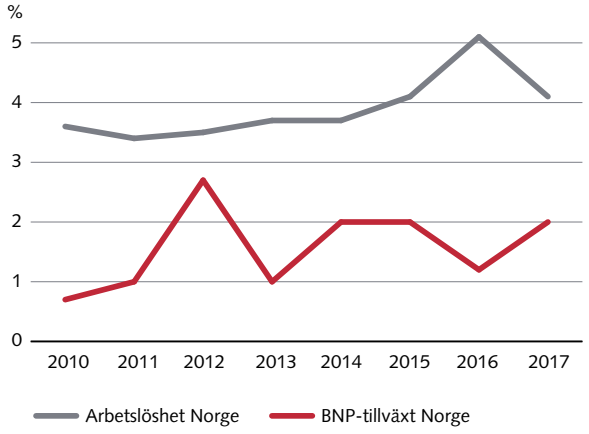
Befolkningen i Sverige uppgick till drygt 10 miljoner 2017 och förväntas växa med 6,9 procent under perioden 2018–2025, vilket motsvarar en årlig genomsnittlig tillväxttakt om 1,0 procent. Detta kan jämföras med grannländerna Danmark och Finland där befolkningen förväntas växa med 5,3 respektive 2,1 procent under 2018–2025. I den Europeiska Unionen förväntas befolkningen växa med 1,4 procent under samma period.[5] Samtidigt ökar medellivslängden i Sverige och befolkningen åldras. Andelen av befolkningen vars ålder överstiger 65 år, i förhållande till totalbefolkningen, förväntas öka från 19,8 procent år 2018 till 20,6 procent år 2025, vilket motsvarar en ökning med 4,0 procent.[6]

## Norsk ekonomi

Den Norska BNP-tillväxten uppgick 2017 till 1,8 procent, en uppgång från 1,0 procent år 2016.[7] Norges stadsskuld i förhållande BNP per utgången av 2017 uppgick till 43 procent[8].

Arbetslösheten i Norge uppgick till 4,1 procent under 2017, vilket är en minskning jämfört med 2016, då arbetslösheten uppgick till 5,1 procent. [9]

**BNP-tillväxt och arbetslöshet i Norge**




*Källa: Statistics, Statistics Norway (SSB).*

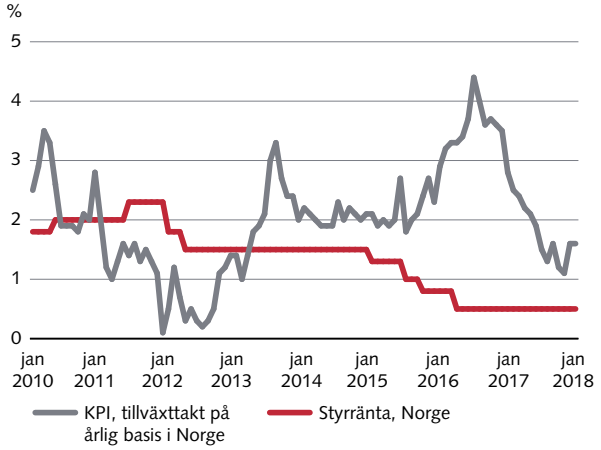
Norges styrränta uppgick till 0,75 procent per dagen för Prospektet efter beslut att höja från tidigare 0,5 procent i september 2018. Styrräntan förväntas att gradvis höjas under de kommande åren.[10]

Inflationen i Norge, mätt som KPI, uppgick till 1,8 procent på årsbasis 2017 [11], vilket är något lägre än det långsiktiga inflationsmålet om 2,0 procent [12]. Under åren 2017–2020 förväntas svängningarna i inflationen minska och bedöms variera mellan 2,0 procent och 2,3 procent på årsbasis.[13]

1) Statistik, Riksbanken.
2) Rapport, ”Konjunkturläget”, Konjunkturinstitutet, december 2017.
3) Statistik, Riksbanken.
4) Rapport, ”Konjunkturläget”, Konjunkturinstitutet, december 2017.
5) Database, Eurostat.
6) Database, Eurostat.
7) Statistics, Statistics Norway (SSB).
8) Database, OECD.
9) Statistics, Statistics Norway (SSB).
10) Pressmeddelande, “The key policy rate raised to 0.75 percent”, Norges Bank, september 2018.
11) Statistics, Statistics Norway (SSB).
12) Statistics, Norges Bank.
13) Rapport, ”Økonomiske analyser”, Statistics Norway (SSB), december 2017.

Folkmängden i Norge uppgår till drygt 5 miljoner invånare och förväntas växa med 6,4 procent under perioden 2018–2025, vilket motsvarer en årlig genomsnittlig tillväxttakt om 0,9 procent. Samtidigt ökar medellivslängden och befolkningen åldras. Andelen av befolkningen vars ålder överstiger 65 år, i förhållande till totalbefolkningen, förväntas öka från 16,9 procent år 2018 till 18,7 procent år 2025, vilket motsvarar en ökning med 11,0 procent.[1)]

**Inflationstakt och ränteutveckling i Norge**



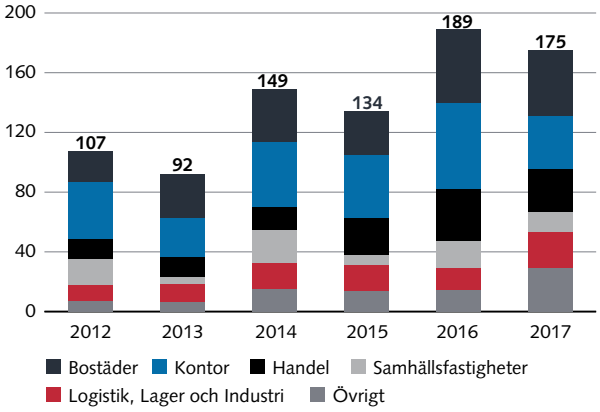

*Källa: Statistics, Norges Bank.*

## Sveriges fastighetsmarknad i korthet

Den svenska fastighetsmarknaden noterade en transaktionsvolym om cirka 175 miljarder SEK under 2017. Volym är ungefär 14 miljard SEK lägre än den uppmätta volymen 2016.[2)] Det finns ett fortsatt tydligt intresse från det internationella kapitalet då den svenska marknaden bland annat erbjuder en bättre riskjusterad avkastning jämfört med flera andra marknader i övriga Europa. Under 2017 stod utlänska investerare för 23 procent av den totala volymen att jämföra med 19 procent 2016.[3)]

**Total transaktionsvolym på den svenska fastighetsmarknaden per segment 2012–2017**

Miljarder SEK



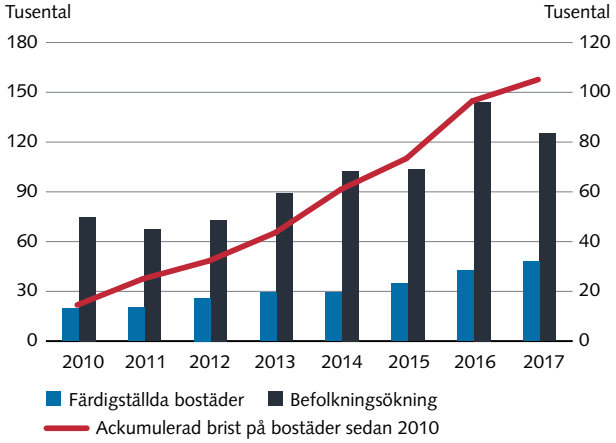

*Källa: Rapport, "Årsrapport Sverige 2017", Datscha Transaktion, 2017. Datscha är en leverantör av webbaserade tjänster för information och analys av kommersiella fastigheter.*

## Sveriges bostadsfastighetsmarknad i korthet

Hyressättningen på den svenska hyresmarknaden är reglerad. Hyressättningssystemet består av en samverkan mellan Bruksvärdesprincipen och kollektiva förhandlingar mellan hyresvärden och en hyresgästorganisation. Hyressättningen ska spegla hur hyresgästerna i allmänhet värderar lägenheternas egenskaper, vilket bestämmer deras bruksvärde. Skillnader i bruksvärde ska motsvaras av skillnader i hyra.[4)] Efterfrågan på bostäder i Sverige är stor, och den genomsnittliga kötiden för en bostad i Sverige uppgick till cirka tre år under 2014[5)]. I Stockholm är kötiden för bostäder ännu längre och enligt Bostadsförmedlingen uppgick den genomsnittliga kötiden för att få en bostad i Stockholm till 10,3 år under 2017[6)], vilket tyder på en brist av hyresrätter. Enligt en undersökning gjord av Boverket 2017 uppgav 88 procent av landets 290 kommuner att det råder ett underskott av bostäder på marknaden. Det är en ökning från 2016 då 83 procent av landets kommuner uppgav att det är brist på bostäder[7)]. I juni 2018 uppdaterade Boverket byggbehovsprognosen, i vilken behovet av nya bostäder fram till 2025 uppgår till 535 200 stycken[8)].

1) Database, Eurostat.
2) Rapport, "Årsrapport Sverige 2017", Datscha Transaktion, 2017.
3) Rapport, "Newsec Property outlook", Newsec, hösten 2017. Newsec erbjuder fastighetsägare, investerare och hyresgäster ett brett utbud av tjänster inom förvaltning och rådgivning.
4) Rapport, "Det svenska systemet – bruksvärdesprincip och förhandlade hyror", Hyresgästföreningen, oktober 2013.
5) Rapport, "Ett land fullt av bostadsköer", Hyresgästföreningen, 2014.
6) Hur lång tid tar det att få en bostad genom oss?, Bostadsförmedlingen, 2017.
7) Rapport, "Bostadsmarknadsenkäten", Boverket, 2017.
8) Rapport, "Behov av nya bostäder 2018–2025", Boverket, 2018.

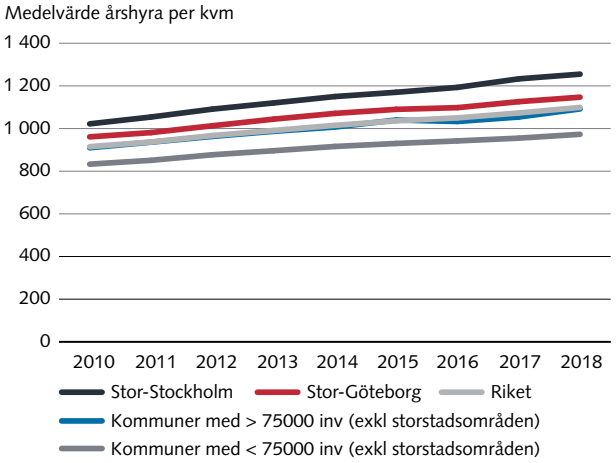
### Färdigställda bostäder och befolkningökning i Sverige 2010–2017




Not: Ackumulerad brist på bostäder definieras som den ackumulerade befolkningsökningen genom antalet personer per hushåll i Sverige 2017 (2,2) minus antalet färdigställda bostäder.
*Statistikdatabasen, Statistiska centralbyrån (SCB).*

Den svenska bostadsmarknaden kännetecknas av stabila och ökande hyror, som demonstreras i grafen nedan. Under den senaste tioårsperioden har hyresökningarna varit relativt jämnt fördelad mellan mindre och större kommuner. Hyror i kommuner med befolkningsantal överstigande 75 000 invånare (exklusive storstadsområden) har ökat med 26,4 procent under perioden, i jämförelse med en ökning om 25,6 procent för kommuner med ett invånarantal lägre än 75 000.[1)]

### Hyresutveckling på bostäder i Sverige 2010–2018

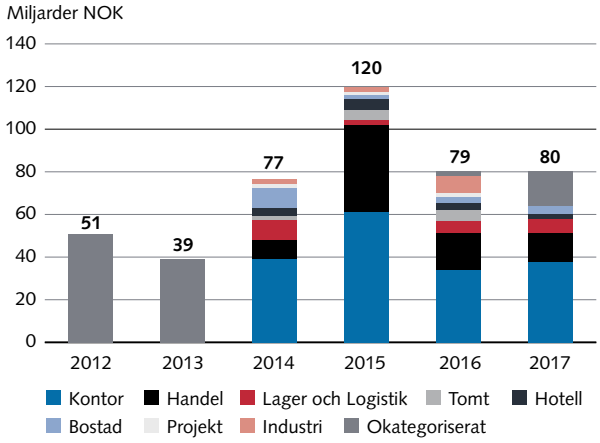



*Källa: Statistikdatabasen, Statistiska centralbyrån (SCB).*

## Norges fastighetsmarknad i korthet

Gynnsamma ekonomiska förutsättningar under 2017 resulterade i ett starkt år för den norska fastighetsmarknaden. Den totala transaktionsvolymen för år 2017 blev cirka 80 miljarder norska kronor (”**NOK**”) fördelat på över 266 transaktioner. 2017 års volym är ungefär 1 miljard NOK högre än den uppmätta volymen 2016. Kontorsmarknaden dominerade och stod för nästan 50 procent av transaktionsvolymen.[2)]

### Total transaktionsvolym på den norska fastighetsmarknaden per segment 2012–2017




*Källa: Rapport, ”Pangea Property Partners Outlook Norway”, 2018. Pangea Property Partners är en transaktionskonsult med fokus på den nordiska fastighetsmarknaden.*

## Samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Dessutom inkluderas trygghetsboende under begreppet samhällsfastigheter. Exempel på samhällsfastigheter är fängelser, skolor, äldreboenden och sjukhus.[3)] Fastighetssegmentet samhällsfastigheter kännetecknas av långa kontrakt, stabila kassaflöden och låg vakansgrad[4)].

Under 2017 uppgick transaktionsvärdet på samhällsfastigheter i Sverige till 13,8 miljarder SEK, vilket är en minskning mot 2016 då transaktionsvärdet uppgick till 17,9 miljarder SEK.[5)] Enligt Svefa uppger 72 procent av kommunerna i

1) Statistikdatabasen, Statistiska centralbyrån (SCB).
2) Rapport, “Pangea Property Partners Outlook Norway”, Pangea Property Partners, 2018.
3) Rapport, ”Newsec Marknadsrapport samhällsfastigheter”, Newsec, 2017.
4) Rapport, ”Svensk Fastighetsmarknad Fokus 24 orter”, Svefa, 2014. Svefa är en svensk fastighetskonsult.
5) Rapport, ”Årsrapport Sverige 2017”, Datscha Transaktion, 2017.

Sverige att det är sannolikt att man kommer sälja fastigheter under de kommande åren.[1)]

Under 2017 skedde flera stora transaktioner inom segmentet samhällsfastigheter. Exempel på en större transaktion som gjordes under perioden var Iteas köp av en del av nya Linné från Skanska. Köpeskillingen i den transaktionen uppgick till 1,1 miljarder SEK.[2)]

Det är Bolagets bedömning att den åldrande befolkningen i kombination med en stabil eller ökande befolkning ställer högre krav på välfärdstjänster och i förlängningen ökad efterfråga på samhällsfastigheter de kommande åren.

1) Rapport, ”Svensk Fastighetsmarknad Fokus 24 Orter,” Svefa, 2018.
2) Pressmeddelande ”Skanska säljer tre byggnader vid Linnéuniversitetet i Kalmar för 1,1 miljarder SEK”, Skanska, juni 2017.

# VERKSAMHETSBESKRIVNING

*Informationen i detta avsnitt beskriver Samhällsbyggnadsbolagets fastighetsbestånd per den 30 september 2018.*

## Inledning

Samhällsbyggnadsbolaget, genom etableringen av SBB i Norden, grundades i mars 2016 med målet att bli den ledande och mest effektiva ägaren av bostäder i Sverige och samhällsfastigheter i Norden. Fastighetsportföljen bestod per den 30 september 2018 av 782 fastigheter[1)] med ett redovisat värde om totalt 25,1 miljarder SEK, baserat på redovisat värde för förvaltningsfastigheter per 30 september 2018, hämtad från Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari–30 september 2018 (ej reviderad). Bolagets fokus ligger på stabila fastigheter med långa kontrakt inom segmenten Samhällsfastigheter (61 procent[1)] av fastighetsbeståndet baserat på information från avsnittet *"Aktuell intjäningsförmåga"*), Bostäder (30 procent[1)] av fastighetsbeståndet baserat på information från avsnittet *"Aktuell intjäningsförmåga"*) samt Övrigt (9 procent[1)] av fastighetsbeståndet baserat på information från avsnittet *"Aktuell intjäningsförmåga"*). Per den 30 september 2018 svarade samhällsfastigheter i Norge för 31 procent av bolagets fastighetsvärde och 1 procent av bolagets fastighetsvärde utgjordes av samhällsfastigheter i Finland. 60 procent av fastighetsvärdet utgjordes av bostäder och samhällsfastigheter i Sverige. Resterande 8 procent är fastigheter i Sverige där bolaget bedriver ett aktivt fastighetsutvecklingsarbete där kassaflödesfastigheter omvandlas till byggrätter för bostäder – en viktig del av samhällsbyggnadstanken. Detta gör Samhällsbyggnadsbolaget till en riktig samhällsbyggare i dessa tider av bostadsbrist.

## Styrkor och konkurrensfördelar

Bolaget bedömer att man har ett antal styrkor och konkurrensfördelar som har bidragit till Bolagets positiva utveckling och som kommer att möjliggöra för Bolaget att realisera dess långsiktiga strategiska och finansiella mål. Dessa styrkor och konkurrensfördelar listas nedan:

- Fokuserad exponering mot de starka nordiska ekonomierna med närvaro i regionala städer med stark fundamental efterfrågan.
- Stabilt fastighetsbestånd fokuserat på bostäder och samhällsfastigheter som kännetecknas av ett lågt hyresgästberoende, en hög uthyrningsgrad samt långa hyreskontrakt.
- En historik av betydande tillväxt och värdeskapande genom selektiva förvärv, förbättrat kassaflöde samt utveckling av byggrätter.
- Erfaren ledning och aktiva erkända fastighetsinvesterare möjliggör relationer med viktiga nyckelaktörer och driver värde.
- En ambitiös tillväxtagenda genom en aktiv förvärvsstrategi och potential i orealiserade utvecklingsprojekt underbyggd av en skalbar organisation med starka kassaflöden.

### *Fokuserad exponering mot de starka nordiska ekonomierna med närvaro i regionala städer med stark fundamental efterfrågan*

Inom segmentet Bostäder fokuserar Samhällsbyggnadsbolaget endast på Sverige. Den svenska bostadsmarknaden kännetecknas av en strikt hyresreglering, eftersatt bostadsbyggande och stark befolkningstillväxt, vilket har lett till ett underskott av bostäder i stora delar av Sverige[2)]. Sverige är ett av de länder med högst förväntad befolkningstillväxt de kommande åren, såväl jämfört med de övriga nordiska länderna som EU som helhet.[3)] Även på regional nivå i Sverige är Bolaget väl positionerat och återfinns primärt i städer med positiv befolkningstillväxt.

Samhällsbyggnadsbolaget har nordiskt fokus vad gäller segmentet Samhällsfastigheter, och finns för närvarande i Sverige, Norge och Finland. Samhällsfastigheter inkluderar skolor, äldreomsorg, LSS-boenden, myndigheter, kommunala och statliga verk samt fastigheter där hyresgästerna till minst 30 procent är ägda av någon av de nordiska välfärdsstaterna. Samtidigt som befolkningen i Norden växer starkt ökar även andelen av äldre, vilket tillsammans förväntas bidra till ett större behov av vårdfastigheter och andra typer av samhällsfastigheter. Statliga- och övriga skattefinansierade motparter innebär generellt en lägre motpartsrisk för fastighetsägare relativt andra fastighetsslag. I tillägg tillhör de nordiska ländernas statsfinanser till de mest stabila i Europa med relativt låg statsskuld jämfört med övriga EU-länder.[4)]

### *Stabilt fastighetsbestånd fokuserat på bostäder och samhällsfastigheter som kännetecknas av ett lågt hyresgästberoende, en hög uthyrningsgrad samt långa hyreskontrakt*

Samhällsbyggnadsbolagets fokuserar primärt på bostäder i Sverige och samhällsfastigheter i Norden. Bolagets samlade fastighetsbestånd består även till den absoluta majoriteten av

1) För källa, se avsnittet *"Aktuell intjäningsförmåga"*.
2) Rapport, "Bostadsmarknadsenkäten", Boverket, 2017.
3) Statistics, Eurostat. Befolkningstillväxten avser perioden 2018–2025 och uppgår till 7,0 procent för Sverige, 6,4 procent för Norge, 2,1 procent för Finland och 1,4 procent för EU-28.
4) Statistics, Eurostat. Statsskulden per december 2017 för Sverige uppgick till 40,6 procent, för Norge 43,0 procent, för Finland 61,4 procent och för EU-28 86,7 procent.

segmenten Bostäder och Samhällsfastigheter. Dessa båda segment utgör, baserat på information från avsnittet *"Aktuell intjäningsförmåga"*, 30 procent[1] respektive 61 procent[1] av det underliggande värdet på Bolagets samlade fastighetsbestånd och sammanlagt 91 procent.[1]

Bolaget har identifierat dessa två fastighetsslag som de mest attraktiva, baserat på de förutsättningar och den relativt höga riskjusterade avkastning som dessa typer av fastigheter erbjuder. Bostäder kännetecknas av hög efterfrågan och lågt utbud[2], och därigenom en hög uthyrningsgrad, samt lågt hyresgästberoende. Samhällsfastigheter är ofta specialanpassade och kännetecknas även de av hög uthyrningsgrad och dessutom av långa kontrakt.

Den hyresreglering som råder i Sverige innebär att hyran ska bestämmas efter en jämförelse med likvärdiga lägenheter och måste följa de allmännyttiga bolagens hyresnivåer i jämförbara områden. Detta medför att hyresnivåerna i många områden i Sverige sannolikt är lägre än vad som vore marknadsmässigt. Hushållens boendeutgift understiger med andra ord den faktiska betalningsviljan. Det faktum att hyresnivåerna är reglerade och understiger marknadsmässiga nivåer har en riskminimerande effekt för hyresvärden då det, tillsammans med ett eftersatt hyresbostadsbyggande, lett till en överefterfrågan på hyresbostäder. Den samlade ekonomiska uthyrningsgraden för segmentet Bostäder uppgår, baserat på information från avsnittet *"Aktuell intjäningsförmåga"*, till 98 procent.[1]

Samhällsfastigheter karaktäriseras av relativt låg motpartsrisk då motparten typiskt bedriver skattefinansierad verksamhet och hyresavtalen normalt är längre än övriga kommersiella fastighetssegment. Dessutom är uthyrningsgraden ofta högre då lokalerna i relativt hög utsträckning är specialanpassade. Exempelvis är Samhällsbyggnadsbolagets LSS-bestånd fullt uthyrt och den samlade ekonomiska uthyrningsgraden för segmentet Samhällsfastigheter uppgår, baserat på information från avsnittet *"Aktuell intjäningsförmåga"*, till 97 procent[1].

### En historik av betydande tillväxt och värdeskapande genom selektiva förvärv, förbättrat kassaflöde samt utveckling av byggrätter

Bolaget har en utvecklad och selektiv förvärvsstrategi med fokus på bostadsfastigheter i Sverige i regioner med gynnsamma demografiska trender samt samhällsfastigheter i Norden, marknader som Bolagets ledning har lång erfarenhet utav. Det redovisade värdet för fastighetsbeståndet uppgick till 25,1 miljarder SEK per den 30 september 2018.

Ett viktigt inslag i Bolagets värdeskapande strategi innefattar kassaflödesförbättrande åtgärder i det befintliga beståndet som uppnås genom en effektiv fastighetsförvaltning och en organisation med stor kunskap och erfarenhet av fastighetsutveckling.

Samhällsbyggnadsbolagets fastighetsutvecklingsverksamhet fokuserar primärt på att utveckla byggrätter, där dessa byggrätter säljs innan byggnation påbörjats. Per den 30 september 2018 har Samhällsbyggnadsbolaget totalt sedan 2016 sålt cirka 460 000 kvm BTA till ett totalt överenskommet fastighetsvärde om 1 640 MSEK varav 226 MSEK redan är frånträtt. Därutöver finns 487 890 kvm BTA i projektportföljen som inte är sålt.

Denna strategi är inte bara värdeskapande utan genererar även stora kassaflöden som kan användas till ytterligare förvärv eller utveckling av det befintliga beståndet.

### Erfaren ledning och aktiva erkända fastighetsinvesterare möjliggör relationer med viktiga nyckelaktörer och driver värde

Bolagets ledning består av personer med lång erfarenhet av att utveckla och förvalta såväl bostäder som samhällsfastigheter. Bolagets vice VD och COO Lars Thagesson har 45 års erfarenhet inom fastighetsutveckling, fastighetsförvaltning och projektutveckling. Vidare har Bolagets VD Ilija Batljan tillsammans med Krister Karlsson, Bolagets vice VD och fastighetsutvecklingschef, nära 50 års erfarenhet inom fastighetsutveckling, fastighetsförvaltning och projektutveckling.

Bolaget har som ambition att vara en naturlig, pålitlig och långsiktig samarbetspartner till den offentliga sektorn i Norden, såväl vad gäller förvaltning av samhällsfastigheter som utveckling av byggrätter för bostäder. Vidare uppger 72 procent av kommunerna att de kommer att sälja fastigheter under den kommande femårsperioden[3], vilket tillsammans med Bolagets starka relationer talar för goda möjligheter att fortsätta genomföra förvärv av samhällsfastigheter.

Dessutom har Bolaget ett starkt ägarkollektiv med flera erkända fastighetsinvesterare och fastighetsentreprenörer. Bland Bolagets största aktieägare återfinns exempelvis Ilija Batljan[4] (grundare av Samhällsbyggnadsbolaget), Sven-Olof

1) För källa, se avsnittet *"Aktuell intjäningsförmåga"*.
2) Rapport, "Bostadsmarknadsenkäten", Boverket, 2017.
3) Rapport, "Svensk Fastighetsmarknad Fokus 24 orter", Svefa, 2018.
4) Privat och genom Ilija Batljan Invest AB där Ilija Batljan äger 92,5 procent.

Johansson[1] (grundare och största ägare i FastPartner AB (publ)), Erik Paulsson[2] (grundare av exempelvis Peab AB (publ) och ägare i exempelvis Fabege AB (publ), Wihlborgs Fastigheter AB (publ), Platzer Fastigheter Holding AB (publ), Catena AB (publ), Brinova Fastigheter AB (publ), Diös Fastigheter AB (publ)) och Greg Dingizian (grundare av Victoria Park AB (publ)). Tillsammans representerar dessa ägare cirka 56,7 procent av rösterna och cirka 26,0 procent av kapitalet i Bolaget per dagen för godkännande av prospektet. Dessutom arbetar såväl Ilija Batljan, i form av VD, samt Sven-Olof Johansson, i form av styrelseledamot, aktivt i Bolaget och för dess fortsatta utveckling och värdetillväxt.

### *Attraktiv och stabil fastighetsportfölj med säkra kassaflöden*

Fastighetsportföljen bestod per den 30 september 2018 av 782 fastigheter. Fastigheterna hade ett totalt värde om 25,1 miljarder SEK.

I värdet för fastigheterna ingår per den 30 september 2018 cirka 1 285 MSEK för byggrätter fördelat på cirka 900 000 kvm BTA och 50 projekt, vilket värderats genom tillämpning av ortsprismetoden, vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.

Bolaget hade ett förvaltningsresultat om 766 MSEK[3], baserat på den aktuella intjäningsförmågan per den 30 september 2018.

## Affärsidé och mål

### *Affärsidé*

- Att vara en naturlig och pålitlig samarbetspartner till den offentliga sektorn i Norden, genom att långsiktigt äga, förvalta, bygga och renovera samhällsfastigheter.
- Att i hela Sverige förvärva, utveckla och förvalta bostäder.
- Att som samhällsbyggare och långsiktig samarbetspartner till kommuner, landsting och statliga myndigheter bedriva ett aktivt arbete i syfte att skapa byggrätter för bostäder.

### *Mål*

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

## Långsiktiga finansiella mål

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

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

*Belåningsgrad*
Mål: Lägre än 60 procent.
Per den 30 september 2018: 56 procent.[4]

*Säkerställd belåningsgrad*
Mål: Lägre än 55 procent med start andra halvåret 2018.
Per den 30 september 2018: 33 procent.[4]

*Soliditet*
Mål: Överstiga 30 procent.
Per den 30 september 2018: 36 procent.[4]

*Räntetäckningsgrad*
Mål: Överstiga 1,8 gånger.
Per den 30 september 2018: 3 gånger.[4]

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

## Utdelningspolicy

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

1) Via Compactor Fastigheter AB.
2) Via Backahill AB.
3) För källa, se avsnittet "*Aktuell intjäningsförmåga*".
4) För källa, se avsnittet "*Finansiell information i sammandrag*" för definitioner av finansiella nyckeltal som inte är reviderade eller definierade enligt IFRS.

## Operationella mål

- Årligen renovera minst 600 lägenheter med start andra halvåret 2018.
- Notering på Nasdaqs huvudlista senast Q2 2019.

## Vision

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

## Verksamhetshistorik

- **Mars 2016:**
  - Ilija Batljan grundar SBB i Norden AB.
- **Maj 2016:**
  - SBB i Norden AB förvärvar första stora fastighetsbeståndet om cirka 730 bostadslägenheter samt cirka 50 affärslokaler i Skara, Falköping och Tidaholm genom förvärv av bolaget Bygg-Fast Fastigheter AB.
  - Eva-Lotta Stridh blir CFO.
- **Juli 2016:**
  - SBB i Norden realiserar byggrätter motsvarande ett värde om cirka 70 MSEK.
  - Krister Karlsson tillträder som Vice VD och fastighetsutvecklingschef, Oscar Lekander tillträder som affärsutvecklingschef och Joakim Bill tillträder som transaktionsansvarig.
- **Augusti 2016:**
  - SBB i Norden förvärvar portföljer för drygt 1,0 miljarder SEK samt förvärvar en fastighet i Norge.
  - Carl Lundh tillträder som projektuvecklingschef.
- **September 2016:**
  - SBB i Norden genomför nyemission av B-aktier, preferensaktier och konvertibler om 633,5 MSEK.
  - SBB i Norden förvärvar 18 000 kvadratmeter bostadsyta fördelat på fyra fastigheter och 244 lägenheter i Karlstad.
  - SBB i Norden förvärvar 147 lägenheter i Oskarshamn från Stenfastigheter.
  - SBB i Norden förvärvar 144 lägenheter centrala i Nykvarn.
  - SBB i Norden förvärvar fastigheten Krämaren 4 i centrala Ulricehamn från kommunala Stubo AB.
- **Oktober 2016:**
  - SBB i Norden förvärvar Gimmel Fastigheter AB genom en apportemission av B-aktier om 326,6 MSEK. Sven-Olof Johansson och Erik Paulsson blir genom förvärvet av Gimmel Fastigheter AB delägare i Samhällsbyggnadsbolaget och deltar även i en nyemission av aktier av serie B om 27,6 MSEK.
  - SBB i Norden förvärvar sin första fastighet i Oslo för 1,2 miljarder SEK med det norska justitiedepartementet som hyresgäst.
  - SBB i Norden realiserar byggrätter till ett värde om 156 MSEK.
- **November 2016:**
  - SBB i Norden genomför riktad nyemission av B-aktier om 122,6 MSEK. Förvärvar fastighet i Norrköping för utveckling av 250 byggrätter.
- **December 2016:**
  - Rosel Ragnarsson utnämns till Finanschef (började i mars 2017).
  - SBB i Norden avtalar om förvärv av AB Högkullen med ett fastighetsvärde om 1,9 miljarder SEK innebärande en apportemission av B-aktier om 250 MSEK.
  - SBB i Norden avtalar om förvärv av 35 fastigheter motsvarande ett fastighetsvärde om 1,5 miljarder SEK från Hemsö.
  - Samhällsbyggnadsbolaget offentliggör förvärv av SBB i Norden (inkl. Högkullen) med ett fastighetsvärde om 9,0 miljarder SEK, Kuststaden med ett fastighetsvärde om 1,2 miljarder SEK samt Sörmlandsporten med ett fastighetsvärde om 0,5 miljarder SEK.
  - SBB i Norden avtalar om förvärv av nio bostads- och samhällsfastigheter i Borlänge för 750 MSEK.
  - SBB i Norden avtalar om förvärv av fyra fastigheter i Säter och tolv fastigheter i Karlskrona för sammanlagt 850 MSEK från Klövern. Samhällsbyggnadsbolaget avyttrar samtidigt fastigheten Majorna 220:5 i Göteborg för 150 MSEK till Klövern.
  - SBB i Norden genomför obligationsemission om 600 MSEK.
- **Januari 2017:**
  - Den 16 januari 2017 genomför Samhällsbyggnadsbolaget förvärven av SBB i Norden, Kuststaden och Sörmlandsporten. Samma dag genomför SBB i Norden förvärvet av Högkullen.
  - Samhällsbyggnadsbolaget avtalar om förvärv av fem samhällsfastigheter i Norge motsvarande ett fastighetsvärde om 1 207 MSEK och genomför försäljning av tre kommersiella fastigheter i Nyköping i Sverige över bokfört värde för ett fastighetsvärde motsvarande 60 MSEK.
- **Mars 2017:**
  - Samhällsbyggnadsbolaget förvärvar DNB Bank ASA:s (”**DNB**”) huvudkontor med ett fastighetsvärde motsvarande 4,5 miljarder SEK genom en riktad emission av B-aktier om 490 MSEK till säljaren Meteva AS. Samtidigt genomför det förvärvande dotterbolaget en riktad preferensaktieemission om 490 MSEK till institutionella investerare.
  - Den 31 mars 2017 godkänns Samhällsbyggnadsbolaget för notering på First North och observationsstatus upphör.
- **April 2017:**
  - Samhällsbyggnadsbolaget genomför riktad nyemission av B-aktier om 160 MSEK i samband med att dotterbolaget SBB i Norden AB förvärvar fastigheter i Västerås för 334 MSEK.
  - Dotterbolaget SBB i Norden AB genomför en obligationsemission om 1 350 MSEK.
  - Den 6 april 2017 byter Effnetplattformen AB (publ) namn till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) och engagerar Remium som likviditetsgarant. B-aktien handlas från samma dag i namnet Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) med kortnamnet SBB B.

- **Juli 2017:**
  - Samhällsbyggnadsbolaget genomför emission av hybridobligation om 300 MSEK.
  - Dotterbolaget SBB i Norden AB emittera ytterligare 150 MSEK på obligationslånet med en ram om upp till 1,5 MDRSEK som emitterades tidigare under året.
  - Styrelsen beslutar om emission av 35 000 000 teckningsoptioner, varje teckningsoption berättigar till teckning av en stamaktie av serie B i Samhällsbyggnadsbolaget. Phoenix Insurance Company tecknar samtliga.
- **Oktober 2017:**
  - Samhällsbyggnadsbolagets preferensaktie noteras på Nasdaq First North Premier. Första handelsdag var 12 oktober.
- **November 2017:**
  - Beslut fattas om emission av teckningsoptioner riktat till ett skärskilt upprättat dotterbolag. Programmet omfattar 20 000 000 teckningsoptioner som berättigar till täckning av motsvarande antal B-aktier i Samhällsbyggnadsbolaget.
  - Samhällsbyggnadsbolaget erhåller sin första publika kredit-rating, B1 med stabila utsikter från Moody's.
- **December 2017:**
  - Nyemission av 34 035 nya preferensaktier, för vilken betalning skedde genom apport av 485 000 preferensaktier i Högkullen AB. Samhällsbyggnadsbolaget kontrollerar efter apportemissionen 80,45 procent av aktierna och 96,54 procent av rösterna i Högkullen.
- **Januari 2018:**
  - Samhällsbyggnadsbolaget genomför emission av ett icke-säkerställt obligationslån om 750 MSEK som löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 390 punkter.
- **Februari 2018:**
  - Samhällsbyggnadsbolaget förvärvar sina första fastigheter i Finland. Transaktionen består av tre äldreboende och tre vårdfastigheter och uppgår till ett värde om 7,4 MEUR.
  - Ytterligare ett icke-säkerställt obligationslån emitteras om 300 MSEK.
- **April 2018:**
  - Samhällsbyggnadsbolaget utökar sitt fastighetsbestånd i Finland genom förvärv av ett äldreboende i Helsingfors.
  - Sex bostadsfastigheter med 135 lägenheter förvärvas i Stockholm.
  - En skolfastighet i Kristiansand i Norge säljs till ett värde om 415,5 miljoner NOK.
- **Juni 2018:**
  - Samhällsbyggnadsbolaget inleder ett JV-samarbete med Magnolia om utveckling av 17 000 kvm hyresrätter i Nykvarn samt samarbete avseende utveckling av Västerhaninge centrum.
  - Samhällsbyggnadsbolaget upprättar ett grönt ramverk för att framöver kunna emittera gröna obligationer.
- **Juli 2018:**
  - Samhällsbyggnadsbolaget tecknar tillsammans med Offentliga Hus och Amasten avtal om försäljning av sina studentbostadsfastigheter till det nybildade bolaget Studentbostäder i Sverige AB. Samhällsbyggnadsbolaget kommer initialt att äga 21,69 procent av bolaget.
- **September 2018:**
  - Samhällsbyggnadsbolaget emitterar en ny hybridobligation med en initial volym om 1 000 MSEK (ramverk 1 500 MSEK). Hybridobligationerna redovisas som eget kapital vilket stärker Samhällsbyggnadsbolagets ställning ur ett ratingperspektiv, vilket S&P kommunicerat i sin senaste analys.
  - Samhällsbyggnadsbolaget offentliggör ett frivilligt återköpserbjudande av vissa utestående SEK obligationer och avser att emittera ny SEK obligation med förbehåll för rådande marknadsförhållanden.
  - Samhällsbyggnadsbolaget säljer fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 1 153 MSEK till ett joint venture samägt med Property AD.
- **Oktober 2018:**
  - Samhällsbyggnadsbolaget ingår avtal om återköp av 17 500 000 av de 35 000 000 teckningsoptioner som emitterades i juli 2017 till ett total belopp om 93,07 MSEK, där Phoenix Insurance Company åtar sig att ansöka om teckning av B-aktier i Bolaget avseende resterande 17 500 000 teckningsoptioner samt teckna ytterligare 600 000 B-aktier som en del av ersättningen för återköpet.

## Affärsmodell

### *Fastighetsförvaltning*

Bolagets strategi är att långsiktigt äga bostadsfastigheter och samhällsfastigheter i Sverige samt samhällsfastigheter i övriga nordiska länder.

Samhällsbyggnadsbolaget fokuserar på kostnadseffektiv förvaltning och sedan slutet av mars 2018 har Samhällsbyggnadsbolaget en egen intern förvaltningsorganisation genom förvärvet av Hestia Sambygg AB.

### *Utveckling av byggrätter*

Samhällsbyggnadsbolaget har som utgångspunkt att inte köpa eller äga enbart mark utan att istället utveckla byggrätter ur kassaflödesgenererande fastigheter med minimal finansiell risk. Dessa byggrätter säljs sedan innan byggnation påbörjats. Bolaget har ingen egen organisation för att driva större projekt utan säljer antingen byggrätterna helt eller så skapas ett joint venture där Bolaget äger en del av projektbolaget tillsammans med en utvecklare och byggentreprenör som leder projektet.

## Strategi

### *Selektiva förvärv*

Bolaget fokuserar på bostadsfastigheter och samhällsfastigheter, fastighetsslag som Bolagets ledning har lång erfarenhet av att förvärva och förvalta. Bostadsfastigheter förvärvas i Sverige och ska primärt vara belägna i kommuner med växande befolkning och låg arbetslöshet. Samhällsfastigheter förvärvas i Sverige och övriga Norden med stabila, skattefinansierade hyresgäster som motpart.

Kommersiella fastigheter förvärvas generellt inte specifikt av Bolaget. Däremot kan sådana typer av fastigheter komma att förvärvas som en mindre del av ett större bestånd av bostadsfastigheter, exempelvis ett markplan med butiker, eller

om det finns en sannolik möjlighet att på sikt konvertera dessa till bostäder.

Bolaget har även en utarbetad, initial, förvärvsanalys som består av två huvuddelar. En del är analysen av läget och de långsiktiga utsikterna för den aktuella platsen med fokus på befolkning och demografi. Den andra delen handlar om analys av den nuvarande fastigheten. Dessa två faktorer i kombination måste utgöra en tillräckligt stark investeringsalternativ för en djupare analys och due diligence som ska utföras. Avgörande faktorer för due dilligence kan främst vara olika bedömningar av fastighetens tekniska skick efter teknisk kontroll, osäkerhet beträffande driftnetto där parterna inte delar åsikter eller legala risker primärt relaterat till skatterisker.

### *Förbättrad kassaflödesgenerering*

Samhällsbyggnadsbolaget arbetar aktivt med att förbättra kassaflödet i fastighetsbeståndet genom effektiv förvaltning och organisation. Två exempel på konkreta, pågående, förbättringsåtgärder beskrivs nedan och är baserade på Bolagets egna bedömningar:

- Renovering i Motala och fastigheten Tellus 1: Alla bostäder i Motala med ett hävt kontrakt kommer att genomgå en renovering innan en ny hyresgäst flyttar in. Förhoppningen är att slutföra 45 (av 475) renoveringar per år i Motala. Tidigare renoveringar på liknande projekt i Motala har genererat en ny hyra på cirka 1 250 SEK per kvadratmeter, vilket är 500 SEK per kvadratmeter högre än den genomsnittliga, nuvarande lägenhetshyran i fastigheten Tellus 1 i Motala. Åtgärderna beräknas dessutom ge en kostnadsreduktion om ca 50 SEK per kvadratmeter. Kostnaden för renoveringen beräknas till 5 000 SEK per kvadratmeter.
- Utveckling av den nyligen förvärvade fastigheten i Nykvarn: Möjlighet att dela upp befintliga flerrumslägenheter och skapa fler lägenheter. På så sätt gynnas såväl Bolaget, genom förbättrade hyresintäkter, och samhället i stort, genom ytterligare 10–15 små lägenheter.

### *Utveckling av byggrätter*

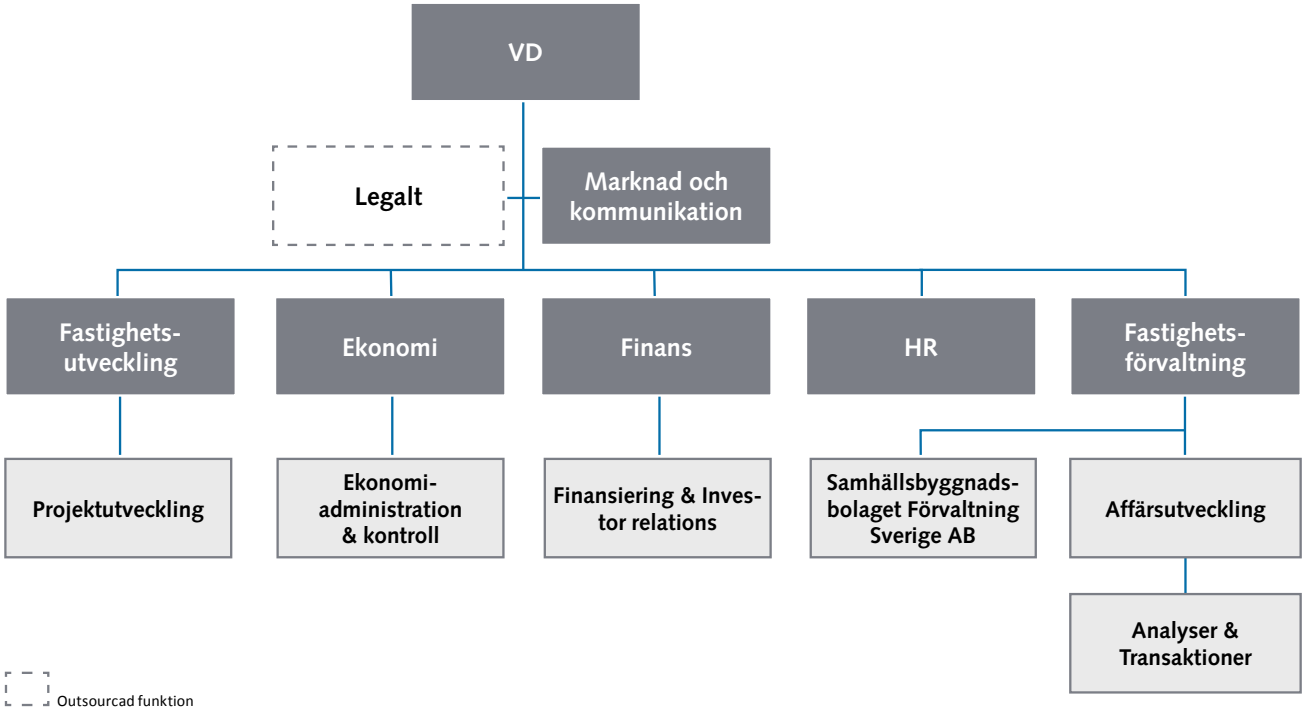
Samhällsbyggnadsbolagets fastighetsutvecklingsverksamhet fokuserar primärt på att utveckla byggrätter, där dessa byggrätter säljs innan byggnation påbörjats. Samhällsbyggnadsbolaget har som utgångspunkt att inte köpa eller äga enbart mark utan att istället utveckla byggrätter ur kassaflödesgenererande fastigheter med minimal finansiell risk.

En del av Bolagets strategi är även att skapa så kallade joint ventures och behålla visst ägande i projektbolaget och därigenom själva ta del av utvecklingsvinsten i projekt. I sådana sammanhang bidrar Bolaget exempelvis med strategisk rådgivning eller stöd vid projektfinansiering, vilket bidrar till ytterligare värdeskapande för Bolaget. I dessa fall utförs detta med minimal tillkommande investering från Samhällsbyggnadsbolaget och alltid i samarbete med en utvecklare och byggentreprenör som leder projektet.

Per den 30 september 2018 har Samhällsbyggnadsbolaget totalt sedan 2016 sålt cirka 460 000 kvm BTA till ett totalt överenskommet fastighetsvärde om 1 640 MSEK varav 226 MSEK redan är frånträtt.

## Organisation

Samhällsbyggnadsbolaget hade per den 30 september 2018, respektive 31 december 2017 och 2016 (2016: SBB i Norden AB) totalt 10, respektive nio och fem anställda. Organisationen utgörs av en liten grupp medarbetare med fokus på transaktioner, fastighetsutveckling och kostnadseffektiv förvaltning. Samhällsbyggnadsbolaget arbetar aktivt med kassaflödesförbättrande åtgärder i det befintliga fastighetsbeståndet som uppnås genom effektiv förvaltning och en organisation med stor kunskap och erfarenhet av fastighetsutveckling.




### *Legalt*

Bolaget har ingen anställd med ansvar för legala frågor utan vänder sig vid behov till externa advokat- och juristbyråer med expertis inom relevant område.

### *Marknad och kommunikation*

Inom marknad och kommunikation arbetar Samhällsbyggnadsbolaget med intern kommunikation i form av IR-kompetens mot investerare samt extern kommunikation i form av IR-hantering av regulatoriska ärenden via pressmeddelanden etc. samt varumärkesstrategiska frågor. Arbetet leds av bolagets finanschef i kombination med extern expertis inom relevanta områden.

### *Fastighetsutveckling*

En viktig del av Bolagets affärsidé är att utveckla och realisera byggrätter för bostäder ur Bolagets bestånd av kassaflödesgenererande fastigheter. Vid utveckling av byggrätter arbetar Bolaget mot stadsbyggnadskontor i kommuner runtom i Sverige. Bolaget säljer antingen av byggrätterna helt och hållet eller skapar joint ventures tillsammans med externa finansiärer och byggentreprenörer. Arbetet leds av Bolagets fastighetsutvecklingschef (tillika vice VD).

### *Ekonomi och finansiering*

Ekonomi och Finans är numera två fristående avdelningar där CFO ansvarar för ekonomi och finanschef ansvarar för finansiering. HR är också på en fristående avdelning som ansvaras av HR-chef. Förvaltningsbolaget Hestia Sambygg AB är per mars 2018 uppköpt av Samhällsbyggnadsbolaget och ingår numera i Koncernen som ett helägt dotterbolag.

### *Affärsutveckling*

Samhällsbyggnadsbolaget växer i snabb takt och analyserar löpande ett stort antal potentiella förvärv. Affärsområdet leds av affärsutvecklingschefen.

### *Förvaltning*

Genom förvärvet av Hestia Sambygg AB har Samhällsbyggnadsbolaget sedan slutet av mars en egen intern förvaltningsorganisation.

# VÄRDERINGSINTYG

Nedanstående värderingsintyg avseende Bolagets fastigheter har utfärdats av oberoende sakkunniga värderingsmän på uppdrag av Bolaget. Värderingsintygen har upprättats av Savills Sweden AB och Newsec Advice AB som har samtyckt till att värderingsintygen tagits in i Prospektet. Sådan information som kommer från tredje man har återgivits korrekt och såvitt Bolaget kan känna till och förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Utöver vad som anges ovan har varken Bolaget eller dess rådgivare vidtagit några ytterligare åtgärder för att kontrollera riktigheten i någon bransch- eller marknadsinformation som inkluderas i detta Prospekt.

- Enligt värdeutlåtande av Savills Sweden AB utfärdat den 1 november 2018, uppgår värdet till cirka 4 734 MSEK för 136 fastigheter i Sverige och cirka 189,5 miljoner NOK för tre fastigheter i Norge, se värderingsintyg på sida 39–42,
- Enligt värdeutlåtande av Newsec Advice AB utfärdat den 1 november 2018, uppgår värdet till cirka 10 255 MSEK för 229 fastigheter i Sverige, cirka 6 954 miljoner NOK för åtta fastigheter i Norge och cirka 3,7 miljoner EUR för fastigheten i Finland, se värderingsintyg på sida 43–52,
- Enligt värdeutlåtande av Jones Lang LaSalle Holding AB utfärdat den 2 november 2018, uppgår värdet till cirka 2 200 MSEK för 193 fastigheter i Sverige och cirka 9,3 miljoner EUR för tre fastigheter i Finland, se värderingsintyg på sida 53–58,
- Summa enligt värderingsintyg uppgår till 17 189 MSEK, 7 143,5 miljoner NOK och 13 miljoner EUR.

Värderingsintygen omfattar de fastigheter som innehades av Bolaget per den 30 september 2018.

## Värderingsintyg från Savills

Sergels Torg 12
111 57 STOCKHOLM

Telefon: 08 545 858 90
Fax: 08 545 858 91
www.savills.se

# Sammanfattning av värdering

På uppdrag av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB), genom Linus Eklund har Savills Sweden AB (Savills) genomfört en marknadsvärdering av 136 fastigheter samt tre fastigheter belägna i Norge ägda av SBB. Fastigheterna återfinns i sammanställningen under bilaga 1. Värderingarna genomförs enligt RICS och IVCS:s rekommendationer och rapporteras i enlighet med paragraf 128-130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer. Värderingarna av de norska fastigheterna genomförs enligt REV/EVS standard, vilken är likställig med RICS och IVCS:s rekommendationer. Besiktningar av fastigheterna har skett löpande under den senaste treårsperioden. Värdetidpunkt är den 30:e september 2018.

Värdebedömningen grundar sig som huvudmetod på kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod om tio år dock med hänsyn till hyreskontrakt som löper utöver tioårsperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån bland annat analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader likartade fastigheter jämfört med de aktuella fastigheternas
- Investerings- och underhållsplaner

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar efter avstämning mot genomförda och diskuterade transaktioner Savills tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar samt verkar och summan av nuvärdet av driftnetton samt restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

På begäran får vi härmed bekräfta att enligt de bedömningar som gjorts av Savills Sweden utgör marknadsvärdet av de under Q3 2018 av oss värderade 136 objekten till avrundat **4 734 000 000 (fyratusensjuhundratrettiofyra miljoner)** kronor.

Marknadsvärdet av de tre objekten värderade av Malling & Co under Q3 2018 belägna i Norge utgör avrundat **189 500 000** (**etthundraåttioniomiljonerfemhundra tusen**) NOK.

Stockholm den 1 november 2018
Savills Sweden

Lars Rickardson
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

Marcus Kindbom
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

## Värderingsintyg från Savills

Bilaga 1

| Fastighet | Kommun |
|---|---|
| Lärkan 13 & Bofinken 6 | Nybro |
| Delfinen 1 | Nybro |
| Räven 1 | Nybro |
| Valen 1 | Nybro |
| Budkavlen 5 | Kalmar |
| Brasan 2 | Kalmar |
| Majsmjölet 1 | Kalmar |
| Fabrikanten 10-11 | Västervik |
| Fabrikanten 21 | Västervik |
| Hovslagaren 19 | Västervik |
| Jättegrytan 2 | Västervik |
| Krämaren 7 | Västervik |
| Masten 3 | Västervik |
| Svanen 7 | Västervik |
| Tuppen 9 | Västervik |
| Långholmen 1 | Västervik |
| Skeppet 5 | Västervik |
| Skonaren 3 | Västervik |
| Residenset 12 | Västervik |
| Prosten 22 | Västervik |
| Valkyrian 2 | Oskarshamn |
| Norrtorn 83 | Oskarshamn |
| Lejonet 19 | Oskarshamn |
| Lejonet 12 | Oskarshamn |
| Saturnus 6 | Oskarshamn |
| Kajan 3 | Oskarshamn |
| Skepparen 1 | Oskarshamn |
| Vesta 1 | Oskarshamn |
| Vesta 5, 14 | Oskarshamn |
| Odin 6, 7, 11 | Oskarshamn |
| Odin 8 | Oskarshamn |
| Odin 1 | Oskarshamn |
| Rosen 2 | Oskarshamn |
| Nestor 6 | Oskarshamn |
| Hälsan 22 | Oskarshamn |
| Diana 4 (inkl nya) | Oskarshamn |
| Tränsen 13 | Oskarshamn |
| Filen 5 | Oskarshamn |
| Nejlikan 4 | Oskarshamn |
| Palmen 2 | Oskarshamn |
| Gasellen 28 | Oskarshamn |
| Älvehult 1:215, fd 217 | Oskarshamn |
| Älvehult 1:172 fd 2:18 | Oskarshamn |
| Emmekalv 4:152 och fd 4:55, 4:147, 4:153 | Oskarshamn |
| Kusken 1 & 2 | Oskarshamn |
| Mönstringen 1 | Oskarshamn |
| Mönstringen 2 | Oskarshamn |
| Döderhult 1:191 | Oskarshamn |
| Solrosen 3 | Oskarshamn |
| Draglädret 1 | Oskarshamn |
| Gripen 3 | Oskarshamn |

## Värderingsintyg från Savills

Bilaga 1

| Fastighet | Kommun |
|---|---|
| Midgård 11 | Oskarshamn |
| Gasellen 12 | Oskarshamn |
| Haren 3 | Oskarshamn |
| Torrdockan 1 | Oskarshamn |
| Apollo 14 | Oskarshamn |
| Merkurius 4 | Oskarshamn |
| Mars 13 | Oskarshamn |
| Kvarnhöjden 1 | Karlskrona |
| Verkö 3:118 | Karlskrona |
| Fregatten 16 | Karlskrona |
| Gullbernahult 26 | Karlskrona |
| Gullbernahult 31 | Karlskrona |
| Pimpinellan 1 | Karlskrona |
| Monsunen 1 | Karlskrona |
| Länsmansängen 1 | Oskarshamn |
| Vårholmen 6 | Stockholm |
| Sparbanken 28 | Skara |
| Sigyn 1 | Skara |
| Hermod 1 | Skara |
| Hermod 2 | Skara |
| Hermod 3 | Skara |
| Balder 12 & 24 | Skara |
| Yggdrasil 1 & 2 | Skara |
| Valhall 5 | Skara |
| Hermod 4 | Skara |
| Balder 27 | Skara |
| Stensiken 1 | Tidaholm |
| Sparbanken 29 | Skara |
| Klövervallen 1 | Borlänge |
| Ärtskidan 1 | Borlänge |
| Veteaxet 1 | Borlänge |
| Lisselhagen 4 | Borlänge |
| Kråkan 1 | Avesta |
| Majsen 3 | Avesta |
| Horndals Bruk 2:23 | Avesta |
| Horndals Bruk 2:24 | Avesta |
| Ingeborgbo 1:15 | Avesta |
| Ingeborgbo 1:31 | Avesta |
| Ingeborgbo 2:51 | Avesta |
| Ingeborgbo 3:24 | Avesta |
| Ingeborgbo 3:37 | Avesta |
| Ingeborgbo 43:2 | Avesta |
| Ingeborgbo 5:19 | Avesta |
| Ingeborgbo 63:13 | Avesta |
| Ingefäran 3 | Oskarshamn |
| Backus 19 | Oskarshamn |
| Backus 13 | Oskarshamn |
| Verkstaden 7 | Oskarshamn |
| Verkstaden 8 | Oskarshamn |
| Älvehult 1:216 | Oskarshamn |
| Vile 1 | Oskarshamn |

## Värderingsintyg från Savills

Bilaga 1

| Fastighet | Kommun |
|---|---|
| Bryggaren 19 | Oskarshamn |
| Njord 5 | Oskarshamn |
| Ador 10 | Oskarshamn |
| Ekorren 7 | Oskarshamn |
| Norrtorn 82 | Oskarshamn |
| Fisken 2 | Oskarshamn |
| Frej 6 | Oskarshamn |
| Wiola 7 | Oskarshamn |
| Fårbo 8:13 | Oskarshamn |
| Fårbo 12:3 | Oskarshamn |
| Måsen 2 | Oskarshamn |
| Ador 11 | Oskarshamn |
| Ador 9 | Oskarshamn |
| Fårbo 30:2 | Oskarshamn |
| Tornadon 7 / Orkanen 31 | Oskarshamn |
| Orion 4 | Oskarshamn |
| Häggesta 4:21 | Bollnäs |
| Säversta 7:75 | Bollnäs |
| Häggesta 7:101 | Bollnäs |
| Ren 30:204-351 | Bollnäs |
| Ren 30:353 | Bollnäs |
| Annexet 2 | Bollnäs |
| Balder 2, 3 och 4 | Bollnäs |
| Gnistan 2 | Bollnäs |
| Ren 30:17, 49, 67 | Bollnäs |
| Härsta 9:3 | Sundsvall |
| Västland 26:39 | Sundsvall |
| Hermes 4 | Sundsvall |
| Gångsta 1:2 | Sundsvall |
| Fålnäs 4:4 och 4:8 | Söderhamn |
| Brunnsbacken 1 | Söderhamn |
| Siskan 3 och 4 | Söderhamn |
| Härsta 9:3 (byggrätt) | Sundsvall |
| Västland 26:39 (byggrätt) | Sundsvall |
| **Fastigheter belägna i Norge** | |
| Ryllikveien 33 | Tønsberg |
| Nesalléen 69 | Tønsberg |
| Ryllikkveien 27, 29 & 31 och Østerveien 6 | Tønsberg |

## Värderingsintyg från Newsec

Newsec Advice AB

Stureplan 3
P.O Box 7795
SE-103 96 Stockholm
Tel +46 8 454 40 00
Fax +46 8 454 40 01
VAT SE 556305-7008

NEWSEC

### UTLÅTANDE AVSEENDE VÄRDEBEDÖMNING PER 2018-09-30

Av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB har Newsec Advice AB fått i uppdrag att bedöma marknadsvärdet av totalt 238 fastigheter (se bilagd fastighetsförteckning). Newsec har utfört värdebedömningen med värdetidpunkt 2018-09-30. Värderingarna har syftat till att bedöma fastigheternas marknadsvärde.

Av fastigheterna innehas 233 med äganderätt och 5 st med tomträtt. Vidare är 229 fastigheter belägna i Sverige, 8 är belägna i Norge och 1 fastighet är belägen i Finland.

Fastigheterna innehåller bostäder och kommersiella lokaler såsom vård, utbildning, kontor, butiker, industri och lager. Därutöver finns byggrätter och annan obebyggd mark för framtida bebyggelse.

Värderingarna har utförts i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (upplaga 2017 Global). Enligt överenskomna instruktioner har värderingarna delvis utförts med begränsad information vilket i flertalet fall betyder att besiktning inte har skett. Värdebedömningen förutsätter att fastigheterna har normal standard och är normalt underhållna.

Definitioner och värdebegrepp är i enlighet med International Valuation Standards 2017 (IVS 2017), fastställda av International Valuation Standard Council (IVCS). Marknadsvärdet definieras som det bedömda priset till vilken en tillgång skulle säljas för vid värdetidpunkten, mellan en villig köpare och villig säljare utan intressegemenskap, där båda agerar välinformerade och utan tvång, samt efter normal marknadsföring.

Värderingarna har utförts av värderare kvalificerade för uppdraget som har agerat som externa värderare. Vi anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningarna.

Värdebedömningarna har i huvudsakligen utförts med kassaflödeskalkyler där framtida kassaflöden och restvärden nuvärdesberäknats.

THE FULL SERVICE PROPERTY HOUSE

## Värderingsintyg från Newsec

NEWSEC

Marknadsvärdet för de 229 fastigheterna i Sverige har per 2018-09-30 totalt bedömts till:

**10 254 712 000 SEK**

**(Tio Miljarder Två Hundra Femtio Fyra Miljoner Sju Hundra Tolv Tusen SEK)**

Marknadsvärdet för de 8 fastigheterna i Norge har per 2018-09-30 totalt bedömts till:

**6 954 000 000 NOK**

**(Sex Miljarder Nio Hundra Femtio Fyra Miljoner NOK)**

Marknadsvärdet för fastigheten i Finland har per 2018-09-30 totalt bedömts till:

**3 700 000 EUR**

**(Tre Miljoner Sju Hundra Tusen EUR)**

Stockholm 2018-11-01

Newsec Advice AB

Fredrik Karlsson, MRICS
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Ulrika Lindmark, MRICS
Head of Valuation & Advisory, Av Samhälls-
byggarna auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

## Värderingsintyg från Newsec

NEWSEC

**Fastighetsförteckning avseende fastigheterna I Sverige**

| | |
|---|---|
| Korsnäs 8:1 | Falun |
| Korsnäs 2:26 | Falun |
| Korsnäs 7:1 | Falun |
| Korsnäs 2:13 | Falun |
| Lilla Näs 3:31, 3:42, 3:43 | Falun |
| Britsarvsskolan 6 | Falun |
| Cuprum 2 | Falun |
| Boken 1 | Orsa |
| Hjorten 3 | Orsa |
| Hästen 8 | Orsa |
| Köpmannen 10 | Orsa |
| Köpmannen 8 | Orsa |
| Enen 2 | Säter |
| Fasaden 9 | Säter |
| Grenen 13 | Säter |
| Haken 1 & 2 | Säter |
| Handsken 4 | Säter |
| Harpan 2 | Säter |
| Greven 4 | Orsa |
| Humlan 2 | Säter |
| Idealet 2 | Säter |
| Idealet 3 | Säter |
| Indianen 1 | Säter |
| Eken 5 | Säter |
| Haken 4 | Säter |
| Af Klint 21 | Karlskrona |
| Mo 1:2 & 1:35 | Karlskrona |
| Guldsmeden 10 | Nyköping |
| Järnhandlaren 6 | Nyköping |
| Minuthandlaren 17 | Nyköping |
| Grytan 6 | Nykvarn |
| Orminge 60:2 | Nacka |
| Skrubbhyveln 4 | Stockholm |
| Sicklaön 126:10 | Nacka |
| Orminge 62:1 | Nacka |
| Sicklaön 126:12 | Nacka |
| Lännersta 112:14 | Nacka |
| Skeppsbron 1 | Karlskrona |
| Skeppsbron 3 | Karlskrona |

## Värderingsintyg från Newsec

NEWSEC

| | |
|---|---|
| Gullbernahult 21 | Karlskrona |
| Gullbernahult 1 | Karlskrona |
| Skeppsbron 2 | Karlskrona |
| Gullbernahult 12 | Karlskrona |
| Raspen 2 & 3 | Nyköping |
| Lästen 10 | Flen |
| Orresta 2:38 | Flen |
| Öland 1 | Västerås |
| Triangelnätet 2 | Västerås |
| Nyckelön 1:517 | Västerås |
| Ullvi 3:674 | Västerås |
| Aspen 4 | Boden |
| Boden 56:43 | Boden |
| Almen 2 | Västerås |
| Östjädra 1:251 | Västerås |
| Forstmästaren 2 | Västerås |
| Eldsboda 1:293 | Hallstahammar |
| Orten 1 | Västerås |
| Brottberga 6:31 | Västerås |
| Smidesjärnet 1 | Västerås |
| Ullvi 3:670 | Västerås |
| Häggen 2 | Skara |
| Stenbocken 1 | Skara |
| Metes 2 | Skara |
| Sälgen 22 | Skara |
| Skytten 2 | Skara |
| Häggen 3 | Skara |
| Tanumshede 1:88 | Tanum |
| Tuntorp 4:34 | Lysekil |
| Erska 1:111 | Alingsås |
| Klövern 7 | Vänersborg |
| Skepplanda 2:118 | Ale |
| Tollered 4:2 | Ale |
| Storfors 30:1 | Storfors |
| Fritsla 14:8 | Mark |
| Linet 1 | Norrtälje |
| Pilen 13 | Mariestad |
| Norr 5:10 | Hjo |
| Björken 10 | Karlsborg |
| Kråkhult 1:61 | Borås |
| Skräddaren 2 | Borlänge |
| Tyra 13 & 14 | Borlänge |

## Värderingsintyg från Newsec

NEWSEC

| | |
|---|---|
| Myrstuguberget 20 | Huddinge |
| Penseln 33 | Huddinge |
| Fågelvik 1:624 & 1:630 | Värmdö |
| Liljekonvaljen 14 | Huddinge |
| Spelaren 13 | Huddinge |
| Juringegården 1 | Huddinge |
| Frostfjärilen 44 | Huddinge |
| Frostfjärilen 47 | Huddinge |
| Kvarngärdet 33:2 | Uppsala |
| Sigge 5 | Borlänge |
| Kallhäll 1:24 | Järfälla |
| Kallhäll 1:29 | Järfälla |
| Spännaren 13 | Borlänge |
| Assistenten 44 | Huddinge |
| Ormen Långe 9 | Huddinge |
| Kobbegården 6:136 | Göteborg |
| Estländaren 10 | Sollentuna |
| Falun 9:22 | Falun |
| Letten 1 | Karlstad |
| Bordet 1 | Borlänge |
| Letten 2 | Karlstad |
| Letten 5 | Karlstad |
| Letten 6 | Karlstad |
| Krämaren 4 | Ulricehamn |
| Solliden 1 | Torsby |
| Björnen 16, 17, 18 | Ludvika |
| Brage 1 | Ludvika |
| Brunnsvik 2:15 | Ludvika |
| Frigga 10 | Ludvika |
| Hästen 3 | Ludvika |
| Hästen 5 | Ludvika |
| Isolatorn 2 | Ludvika |
| Isolatorn 5 | Ludvika |
| Loke 7 | Ludvika |
| Ludvika 3:21 | Ludvika |
| Motorn 11 | Ludvika |
| Oden 1 | Ludvika |
| Oden 2 | Ludvika |
| Oden 4 | Ludvika |
| Oden 5 | Ludvika |
| Skälkenstorp 17:1 | Ludvika |
| Skälkenstorp 17:10 | Ludvika |

## Värderingsintyg från Newsec

NEWSEC

| | |
|---|---|
| Skälkenstorp 17:11 | Ludvika |
| Skälkenstorp 17:14 | Ludvika |
| Skälkenstorp 17:15 | Ludvika |
| Skälkenstorp 17:16 | Ludvika |
| Skälkenstorp 17:2 | Ludvika |
| Skälkenstorp 17:6 | Ludvika |
| Skälkenstorp 17:9 | Ludvika |
| Lisselmågtorpet 10:14 | Ludvika |
| Tor 2 | Ludvika |
| Öraberget 10:39 | Ludvika |
| Öraberget 11:80 | Ludvika |
| Öraberget 11:81 | Ludvika |
| Öraberget 11:82 | Ludvika |
| Öraberget 11:83 | Ludvika |
| Öraberget 11:84 | Ludvika |
| Öraberget 11:88 | Ludvika |
| Öraberget 11:91 | Ludvika |
| Öraberget 11:92 | Ludvika |
| Öraberget 11:93 | Ludvika |
| Öraberget 16:1 | Ludvika |
| Öraberget 59:2 | Ludvika |
| Örntorp 1:34 | Ludvika |
| Örntorp 3:19 | Ludvika |
| Örntorp 3:21 | Ludvika |
| Örntorp 3:23 | Ludvika |
| Örntorp 3:24 | Ludvika |
| Örntorp 3:25 | Ludvika |
| Örntorp 3:27 | Ludvika |
| Örntorp 3:28 | Ludvika |
| Örntorp 3:5 | Ludvika |
| Örntorp 4:30 | Ludvika |
| Örntorp 5:32 | Ludvika |
| Örntorp 5:34 | Ludvika |
| Örntorp 5:35 | Ludvika |
| Borgen 9 | Smedjebacken |
| Hagbacken 4 | Smedjebacken |
| Kugghjulet 5 | Smedjebacken |
| Mataren 1 | Smedjebacken |
| Posten 10 | Smedjebacken |
| Posten 11 | Smedjebacken |
| Skakbordet 1 | Smedjebacken |
| Målarbacken 4 | Ludvika |

## Värderingsintyg från Newsec

NEWSEC

| | |
|---|---|
| Skälkenstorp 17:3 | Ludvika |
| Skälkenstorp 17:5 | Ludvika |
| Öraberget 11:20 | Ludvika |
| Örntorp 1:29 | Ludvika |
| Örntorp 1:33 | Ludvika |
| Örntorp 1:35 | Ludvika |
| Örntorp 3:20 | Ludvika |
| Örntorp 3:4 | Ludvika |
| Örntorp 4:29 | Ludvika |
| Örntorp 4:7 | Ludvika |
| Sundbäck 13:30 | Orsa |
| Sundbäck 13:36 | Orsa |
| Skälkenstorp 17:12 | Ludvika |
| Skälkenstorp 17:13 | Ludvika |
| Skälkenstorp 17:4 | Ludvika |
| Skälkenstorp 17:8 | Ludvika |
| Örntorp 3:22 | Ludvika |
| Skälkenstorp 17:7 | Ludvika |
| Skakbordet 2 | Smedjebacken |
| Örntorp 3:26 | Ludvika |
| Bäret 5 | Ludvika |
| Landsdomaren 7 | Lund |
| Rödjan 7 | Kävlinge |
| Lasarettet 8 | Karlshamn |
| Arlöv 11:294 | Burlöv |
| Röinge 3:4 | Hörby |
| Skrattmåsen 4 | Malmö |
| Hälleflundran 8 | Malmö |
| Sjöcrona 2 | Höganäs |
| Stettin 14 | Malmö |
| Fagerhult 1:431, 1:105, 1:120, 1:180 | Örkelljunga |
| Skultorp 1:205 | Skövde |
| Elitloppet 1 | Linköping |
| Hjälmaröd 4:94 | Simrishamn |
| Järven 4 | Norrköping |
| Åby 1:67 | Haninge |
| Centralen 4 | Höganäs |
| Sjöcrona 1 | Höganäs |
| Kalvsvik 11:9 | Haninge |
| Tre Kronor 2 | Örkelljunga |
| Sinclair 12 | Uddevalla |
| Skönvik 1:15, 1:17, 1:21, 1:6 | Säter |

## Värderingsintyg från Newsec

NEWSEC

| | |
|---|---|
| Ludvika 4:27 | Ludvika |
| Svanen 17 | Ludvika |
| Tor 3 | Ludvika |
| Bacchus 1 | Falkenberg |
| Alvesta 1:360 | Västerås |
| Raspen 1 | Nyköping |
| Kaffebryggaren 1 | Nykvarn |
| Härsta 9:5 | Sundsvall |
| Kemisten 11 | Falköping |
| Sankt Botvid 15 | Falköping |
| Bokbindaren 6 | Falköping |
| Tellus 1 | Motala |
| Kvarnsveden 3:196 & 3:197 | Borlänge |
| Fabrikören 29 | Vimmerby |
| Rogberga-Vissmålen 1:9 | Jönköping |
| Pollux 32 | Karlskrona |
| Kobbegården 6:55 | Göteborg |
| Kulltorp 3 | Stockholm |
| Dahlberg 3 & 4 | Karlskrona |
| Stora Vörta 1:62, 1:63 | Karlskrona |
| Mo 1:95 | Karlskrona |
| Del av Gullbernahult 7 | Karlskrona |

## Värderingsintyg från Newsec

NEWSEC

**Fastighetsförteckning avseende fastigheterna i Norge**

| | |
|---|---|
| Gullhaug Torg 4 | Oslo |
| Dronning Eufemias gate 30 | Oslo |
| Tangen 52 | Kristiansand |
| Kvartal 71 | Kristiansand |
| Vestre Strandgate 21 | Kristiansand |
| Grønland 1 | Drammen |
| Sigvat Skaldsgate 3-5 | Sarpsborg |
| Blødekjær 1-3 | Arendal |

## Värderingsintyg från Newsec

NEWSEC

**Fastighetsförteckning avseende fastigheten i Finland**

| | |
|---|---|
| Luhalahti Home Care | Ikaalinen |

## Värderingsintyg från JLL

# Värderingsintyg

JLL Sverige värdering har av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, genom Ilija Batljan, fått i uppdrag att genomföra en marknadsvärdering av en underliggande portfölj som omfattar 193 värderingsobjekt per värdetidpunkt den 30 september 2018. Representanter från JLL värdering har i oktober 2016 samt februari och juni 2017 besiktigat 21 av värderingsobjekten internt och externt. Ytterligare 152 av värderingsobjekten enbart externt under 2016, 2017 och 2018.

Totalt har 90 % av antalet värderingsobjekt besiktigats internt och externt, eller enbart externt; vilket representerar ca 88 % av det totala portföljvärdet. Vår bedömning är att urvalet av värderingsobjekt som besökts är representativt för den sammansatta portföljen. Tekniska rapporter för värderingsobjekten har beaktats vid värdebedömningen. Av de 193 värderingsobjekten är 2 stycken upplåtna med tomträtt. Värderingsobjekten som omfattas av värderingsintyget finns bifogade i bilaga 1.

JLL Finland värdering har av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, fått i uppdrag att genomföra en marknadsvärdering av 3 fastigheter lokaliserade i Finland per värdetidpunkt den 30 september 2018. Värdebedömningarna i Finland har gjort av Jari Tirkkonen. Fastigheterna i Finland har inte besiktigats. De finska fastigheterna som omfattas av värdeintyget finns bifogade i bilaga 2.

## ESMA 130

Vid tillämpning av Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 implementering av Prospectus Directive, är vi ansvariga för denna värderingsrapport och har kontrollerat att, så vitt vi vet (vidtagit stor omsorg för att säkerställa att så är fallet), informationen i denna värderingsrapport är i enlighet med de faktiska underliggande förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Värderingsrapporten uppfyller kraven i punkt 128-130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 gällande genomförandet av Prospectus Directive.

## Värderingsantaganden

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys, vilket innebär att värderingsobjektens värden baseras på nuvärdet av de prognostiserade kassaflödena jämte ett restvärde satt per kalkylperiodens slut (15 år). Antaganden avseende framtida kassaflöden har gjorts utifrån en analys av följande parametrar:

- Ortsprisinformation från av JLL lagrad marknadsinformation
- Nuvarande hyror samt faktiska redovisade kostnader
- Marknadsmässiga hyror avseende värderingsobjekten vid kontraktstidens slut
- Befintligt gällande hyreskontraktsvillkor
- Drift- och underhållskostnader för liknande fastigheter i jämförelse med de redovisade faktiska kostnaderna.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2018. All Rights Reserved

## Värderingsintyg från JLL

Utifrån analysen av ovan angivna värdepåverkande parametrar har kassaflöden och restvärden vid kalkylperiodens slut diskonterats med en bedömd kalkylränta. Värdepåverkande parametrar som använts i värderingarna motsvarar JLL:s tolkning av hur en investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Summan av kassaflödet och restvärdet för individuellt värderingsobjekt svarar för bedömt marknadsvärde.

### Sammantagen värdebedömning

På begäran intygar vi härmed att de bedömningar som gjorts av JLL Sverige utgör totalvärdet av den sammansatta portföljen (193 värderingsobjekt), vilket motsvarar avrundat 2 199 880 000 (två miljarder etthundranittionio miljoner åttahundraåttio tusen) kronor.

**2 199 880 000 Kronor**
**(Två miljarder etthundranittionio miljoner åttahundraåttio tusen kronor)**

På begäran intygar vi härmed att de bedömningar som gjorts av JLL Finland utgör totalvärdet av den sammansatta portföljen (3 värderingsobjekt), vilket motsvarar avrundat 9 300 000 (nio miljoner trehundratusen) Euro.

**9 300 000 Euro**
**(Nio miljoner trehundratusen euro)**

Stockholm den 2 november 2018

Jones Lang LaSalle Holding AB

Duncan Sunter
Senior Valuer, Sverige
av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

Patrik Löfvenberg
Chef värdering, Sverige

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2018. All Rights Reserved

2

# Bilaga 1 - Svenska Värderingsobjekt

## Värderingsobjekt

Nedan redovisas de 193 svenska värderingsobjekten vi analyserat vid värdebedömningen av den sammansatta portföljen.

| Nr. | Kommun | Fastighetsbeteckning | Upplåtelseform | Nr. | Kommun | Fastighetsbeteckning | Upplåtelseform | Nr. | Kommun | Fastighetsbeteckning | Upplåtelseform | Nr. | Kommun | Fastighetsbeteckning | Upplåtelseform |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Enköping | Gröngarn 1:5 | Äganderätt | 50 | Gotland | Othem Kiläkern 3 | Äganderätt | 99 | Kalmar | Råby 3:19 | Äganderätt | 148 | Ljusdal | Kramsta 1:26 | Äganderätt |
| 2 | Sunne | Ämberg 6:251 | Äganderätt | 51 | Gotland | Hemse Storken 11 | Äganderätt | 100 | Nynäshamn | Torp 5:14 | Äganderätt | 149 | Botkyrka | Kallblodet 4 | Äganderätt |
| 3 | Hagfors | Löparen 2 | Äganderätt | 52 | Gotland | Klinte Odvalds 1:36 | Äganderätt | 101 | Malmö | Tvåråkern 16 | Äganderätt | 150 | Härnösand | Högsjö-Dal 2:38 | Äganderätt |
| 4 | Heby | Heby 4:49 | Äganderätt | 53 | Gotland | Klinte Sicklings 5:22 | Äganderätt | 102 | Malmö | Idrotten 12 | Äganderätt | 151 | Skara | Häggen 5 | Äganderätt |
| 5 | Hässleholm | Pärlemon 1 & 2 | Äganderätt | 54 | Gotland | Visby Melonen 3 | Äganderätt | 103 | Kalmar | Dragkroken 10 | Äganderätt | 152 | Skövde | Skultorp 2:73 | Äganderätt |
| 6 | Gullspång | Hova 3:95 | Äganderätt | 55 | Gotland | Visby Buntmakaren 6 | Äganderätt | 104 | Växjö | Betesvallen 1 | Äganderätt | 153 | Järfälla | Skälby 77:16 | Äganderätt |
| 7 | Grästorp | Örnen 7 | Äganderätt | 56 | Gotland | Visby Korgmakaren 5 | Äganderätt | 105 | Malung-sälen | Lunden 1 | Äganderätt | 154 | Jönköping | Berget 1:17 | Äganderätt |
| 8 | Karlstad | Moroten 7 | Äganderätt | 57 | Västervik | Lingonet 18 | Äganderätt | 106 | Linköping | Norrberga 4:82 | Äganderätt | 155 | Stockholm | Fjällglimmen 2 | Äganderätt |
| 9 | Karlstad | Björknäs 37:3 | Äganderätt | 58 | Höör | Komministern 15 & 19, Gunnarp 8:74 | Äganderätt | 107 | Nyköping | Grottan 2 | Äganderätt | 156 | Stockholm | Serenaden 17 | Äganderätt |
| 10 | Karlstad | Skåre 1:397 | Äganderätt | 59 | Kalmar | Julgrisen 1 | Äganderätt | 108 | Kil | Prästbol 1:76 | Äganderätt | 157 | Stockholm | Vägmätaren 1 | Äganderätt |
| 11 | Filipstad | Björnen 1 | Äganderätt | 60 | Jönköping | Oskar 4 | Äganderätt | 109 | Säffle | Jätten 1 | Äganderätt | 158 | Sollentuna | Reflexen 13 | Äganderätt |
| 12 | Årjäng | Silbodals Prästgård 1:173 & 1:174 | Äganderätt | 61 | Götene | Gitarren 2 & 3 | Äganderätt | 110 | Falun | Sandsberg 6:67 | Äganderätt | 159 | Sollentuna | Tidrymden 9 | Äganderätt |
| 13 | Kil | Stenåsen 1:316 | Äganderätt | 62 | Skövde | Ryd 15:69 | Äganderätt | 111 | Täby | Stilgjutaren 1 | Äganderätt | 160 | Österåker | Berga 6:76 | Äganderätt |
| 14 | Sunne | Ämberg 6:232 | Äganderätt | 63 | Borgholm | Vitsippan 6 | Äganderätt | 112 | Tomelilla | Tomelilla 237:116 | Äganderätt | 161 | Stockholm | Bäckaskiftet 10 | Äganderätt |
| 15 | Hammarö | Götetorp 3:180 | Äganderätt | 64 | Borgholm | Rödhaken 2 | Äganderätt | 113 | Mölndal | Stretered 1:180 | Äganderätt | 162 | Upplands Väsby | Eds Prästgård 1:81 | Äganderätt |
| 16 | Hässleholm | Södergården 1 | Äganderätt | 65 | Skövde | Frösve 13:2 | Äganderätt | 114 | Mölndal | Stretered 1:186 | Äganderätt | 163 | Upplands Väsby | Eds Prästgård 1:92 | Äganderätt |
| 17 | Hässleholm | Södergården 2 | Äganderätt | 66 | Skövde | Värsås 8:93 | Äganderätt | 115 | Borlänge | Urberget 3 | Äganderätt | 164 | Haninge | Svartbäcken 2:6 | Äganderätt |
| 18 | Hässleholm | Länsmansgården 1 & 2 | Äganderätt | 67 | Jönköping | Tånghalla 3:497 | Äganderätt | 116 | Mölndal | Stretered 1:187 | Äganderätt | 165 | Haninge | Svartbäcken 2:7 | Äganderätt |
| 19 | Hässleholm | Vittsjö 118:1 | Äganderätt | 68 | Nyköping | Grindäng 1:13 | Äganderätt | 117 | Malung-sälen | Passaren 9 | Äganderätt | 166 | Botkyrka | Skäcklinge Gård 11 | Äganderätt |
| 20 | Uppsala | Berthåga 28:5 & 28:6 | Äganderätt | 69 | Eksjö | Åängen 6 | Äganderätt | 118 | Karlstad | Västby 1:117 | Äganderätt | 167 | Stockholm | Siken 24 | Äganderätt |
| 21 | Uppsala | Sunnersta 171:6 | Äganderätt | 70 | Götene | Källby 7:84 & 7:85 | Äganderätt | 119 | Falun | Bäckehagen 54:386 | Äganderätt | 168 | Norrtälje | Äggsvampen 1 | Äganderätt |
| 22 | Uppsala | Sunnersta 185:7 | Äganderätt | 71 | Falköping | Blåhaken 2 | Äganderätt | 120 | Simrishamn | Rabban 3 | Äganderätt | 169 | Upplands-Bro | Ekhammar 4:405 | Äganderätt |
| 23 | Uppsala | Sävja 5:51 | Äganderätt | 72 | Nyköping | Sandstenen 4 | Äganderätt | 121 | Simrishamn | Solrosen 11 | Äganderätt | 170 | Upplands-Bro | Ekhammar 4:408 | Äganderätt |
| 24 | Enköping | Gånsta 60:1 | Äganderätt | 73 | Skövde | Ryd 15:72 | Äganderätt | 122 | Simrishamn | Stiby 150:4 | Äganderätt | 171 | Nykvarn | Ärtsinglet 4 | Äganderätt |
| 25 | Tibro | Tapetsören 21 | Äganderätt | 74 | Borgholm | Högsrum 5:116 | Äganderätt | 123 | Simrishamn | Stiby 150:5 | Äganderätt | 172 | Vallentuna | Bällsta 2:827 | Äganderätt |
| 26 | Östersund | Pärlspridaren 1 | Äganderätt | 75 | Falköping | Friggeråker 27:2 | Äganderätt | 124 | Kristinehamn | Balder 2 | Äganderätt | 173 | Stockholm | Adeln 22 | Äganderätt |
| 27 | Östersund | Ponnyn 1 & 2 | Äganderätt | 76 | Götene | Sil 18:2 | Äganderätt | 125 | Mellerud | Vespern 8 | Äganderätt | 174 | Stockholm | Sätra Gård 1 | Äganderätt |
| 28 | Flen | Illern 1 | Äganderätt | 77 | Forshaga | Risätter 5:22 | Äganderätt | 126 | Västerås | Skyttegillet 7 | Äganderätt | 175 | Stockholm | Lönnholmen 1 | Äganderätt |
| 29 | Flen | Rådjuret 1 | Äganderätt | 78 | Eda | Svanen 1 | Äganderätt | 127 | Västerås | Brottberga 6:30 | Äganderätt | 176 | Stockholm | Rhenguldet 20 | Äganderätt |
| 30 | Katrineholm | Sköldinge-Ramsta 1:180 | Äganderätt | 79 | Skövde | Kupan 1 | Äganderätt | 128 | Västerås | Martinprocessen 9 | Tomträtt | 177 | Stockholm | Älgholmen 1 | Äganderätt |
| 31 | Katrineholm | Sjöstjärnan 1 | Äganderätt | 80 | Mariestad | Muggebo 1:19 | Äganderätt | 129 | Flen | Kovan 14 | Äganderätt | 178 | Botkyrka | Akvarellen 10 | Äganderätt |
| 32 | Åstorp | Björken 9 | Äganderätt | 81 | Katrineholm | Lejonet 21 | Äganderätt | 130 | Jönköping | Berget 1:355 | Äganderätt | 179 | Stockholm | Singoalla 45 | Tomträtt |
| 33 | Hässleholm | Kajan 4 | Äganderätt | 82 | Forshaga | Östra Dejefors 1:18 | Äganderätt | 131 | Jönköping | Berget 1:26 | Äganderätt | 180 | Laholm | Allarp 2:501 | Äganderätt |
| 34 | Hässleholm | Vittsjö 117:1 | Äganderätt | 83 | Kristinehamn | Rudsnäset 2:48 | Äganderätt | 132 | Jönköping | Berget 1:31 | Äganderätt | 181 | Grästorp | Tammstorp 1:17 | Äganderätt |
| 35 | Borås | Borgstena 5:53 | Äganderätt | 84 | Kalmar | Åby 31:1 | Äganderätt | 133 | Jönköping | Berget 1:252 | Äganderätt | 182 | Uppsala | Sunnersta 152:6 | Äganderätt |
| 36 | Borås | Tummarp 1:189 | Äganderätt | 85 | Hammarö | Götetorp 3:182 | Äganderätt | 134 | Jönköping | Berget 1:392 | Äganderätt | 183 | Uppsala | Sunnersta 177:12-15 | Äganderätt |
| 37 | Värnamo | Västhorja 12:68 | Äganderätt | 86 | Nyköping | Flocklilja n 1 | Äganderätt | 135 | Jönköping | Hålan 6:6 | Äganderätt | 184 | Sandviken | Backberg 1:55 | Äganderätt |
| 38 | Växjö | Tätörten 1 | Äganderätt | 87 | Nyköping | Nälberga 1:246 | Äganderätt | 136 | Jönköping | Berget 1:405 | Äganderätt | 185 | Svalöv | Norrvidinge 23:1 | Äganderätt |
| 39 | Ljungby | Cedern 2 | Äganderätt | 88 | Karlstad | Tjärveden 1 | Äganderätt | 137 | Jönköping | Berget 1:6 | Äganderätt | 186 | Kungsbacka | Strömmen 1 | Äganderätt |
| 40 | Ljungby | Granen 6 | Äganderätt | 89 | Kristinehamn | Vänersvik 6:93 | Äganderätt | 138 | Jönköping | Berget 1:9 | Äganderätt | 187 | Tingsryd | Urshult 1:19 | Äganderätt |
| 41 | Växjö | Saxofonen 4 | Äganderätt | 90 | Säffle | Långseruds-Backa 1:58 | Äganderätt | 139 | Flen | Mellösa-Näs 13:6 | Äganderätt | 188 | Tingsryd | Urshult 1:66 | Äganderätt |
| 42 | Vaggeryd | Älgåsen 4 | Äganderätt | 91 | Hammarö | Bråten 1:65 | Äganderätt | 140 | Tomelilla | Eken 22 | Äganderätt | 189 | Tingsryd | Urshult 1:75 | Äganderätt |
| 43 | Ljungby | Gymnasiet 2 | Äganderätt | 92 | Säffle | Ökne 3:17 | Äganderätt | 141 | Trelleborg | Haglösa 19:1 | Äganderätt | 190 | Kungsbacka | Vinkeln 12 | Äganderätt |
| 44 | Hörby | Hjularöd 2 | Äganderätt | 93 | Kalmar | Källstorp 8:1 & 8:6 | Äganderätt | 142 | Knivsta | Stenby 3:1 | Äganderätt | 191 | Gagnef | Skogen 3:72 | Äganderätt |
| 45 | Kalmar | Förmannen 1 | Äganderätt | 94 | Haninge | Hammar 1:92 | Äganderätt | 143 | Skara | Klostret 22:52 | Äganderätt | 192 | Enköping | Villbergaby 6:64 | Äganderätt |
| 46 | Kalmar | Vallby 8:8 & 8:22 | Äganderätt | 95 | Haninge | Ålsta 1:59 | Äganderätt | 144 | Vallentuna | Solsta 1:7 | Äganderätt | 193 | Upplands väsby | Övra Runby 2:343 | Äganderätt |
| 47 | Linköping | Mekanikern 21 | Äganderätt | 96 | Borgholm | Öland 4 | Äganderätt | 145 | Habo | Brandstorp 1:15 | Äganderätt | | | | |
| 48 | Lycksele | Kyrkan 4 | Äganderätt | 97 | Säffle | Skumplogen 1 | Äganderätt | 146 | Boden | Sävast 9:21 | Äganderätt | | | | |
| 49 | Täby | Löttinge 9:27 | Äganderätt | 98 | Nynäshamn | Gryt 4:12 | Äganderätt | 147 | Linköping | Raststugan 1 | Äganderätt | | | | |

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2018. All Rights Reserved

## Värderingsintyg från JLL

Nedan redovisas marknadsvärde för de 193 svenska fastigheterna fördelat på tomträtt eller äganderätt. I portföljen finns 2 fastigheter upplåtna med tomträtt med marknadsvärdet 26,9 miljoner kronor.

| Upplåtelseform | Marknadsvärde (Kr) |
|---|---|
| Äganderätt | 2 172 980 000 |
| Tomträtt | 26 900 000 |
| **Total** | **2 199 880 000** |

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2018. All Rights Reserved

# Bilaga 2 – Finska Värderingsobjekt

Nedan redovisas de 3 finska värderingsobjekten JLL Finland har analyserat vid värdebedömningen av den sammansatta portföljen.

| Nr. | Kommun | Fastighet | Adress |
|---|---|---|---|
| 1 | Sastamala | Hyrkin Puisto Care Home | Punkalaitumentie 37, 38250 Sastamala |
| 2 | Sastamala | Liekolakoti Care Home | Liekolankatu 13, 38200 Sastamala |
| 3 | Vantaa | Tanhurinne 4 | Tanhurinne 4, 01450 Vantaa |

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2018. All Rights Reserved

## Värderingsintyg från JLL

JLL

Stockholm
Birger Jarlsgatan 25
Box 1147
111 81 Stockholm
+46 8 453 50 00

**Patrik Löfvenberg**
National Director
Head of Valuation

**+46 (0) 70 398 53 46**
**patrik.lofvenberg@eu.jll.com**

***www.jllsweden.se***

***Jones Lang LaSalle***
*© 2018 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved. The information contained in this document is proprietary to Jones Lang LaSalle and shall be used solely for the purposes of evaluating this proposal. All such documentation and information remains the property of Jones Lang LaSalle and shall be kept confidential. Reproduction of any part of this document is authorized only to the extent necessary for its evaluation. It is not to be shown to any third party without the prior written authorization of Jones Lang LaSalle. All information contained herein is from sources deemed reliable; however, no representation or warranty is made as to the accuracy thereof.*

# AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

*Nedan presenteras aktuell intjäningsförmåga för Koncernen för 12 månader beaktande av Koncernens fastighetsbestånd per den 30 september 2018. Aktuell intjäningsförmåga är enligt Bolagets bedömning inte en uppskattning av Bolagets förväntade resultat utan är endast att betrakta som en hypotetisk ögonblicksbild och presenteras enbart för att illustrera intäkter och kostnader på årsbasis givet fastighetsbeståndet, finansiella kostnader, kapitalstruktur och organisation vid en bestämd tidpunkt. Den aktuella intjäningsförmågan ska läsas tillsammans med övrig information i Prospektet. I Koncernens intjäningsförmåga är inte resultateffekten av orealiserade och realiserade värdeförändringar inkluderad. För definitioner och avstämningstabeller vänligen se avsnitten "Finansiell information i sammandrag – Finansiella definitioner" samt "– Avstämningstabeller avseende nyckeltal baserade på aktuell intjäningsförmåga".*

**Koncernens intjäningsförmåga, tillträtt bestånd per 30 september 2018 (MSEK) (Ej reviderade siffror)**

| | |
|---|---|
| Hyresintäkter | 1 637 |
| Driftskostnader | –313 |
| Underhåll | –102 |
| Förvaltningsadminstration | –56 |
| Fastighetsskatt | –27 |
| **Driftnetto** | **1 139** |
| Centraladministration | –60 |
| Resultat från intresseföretag/JV | 42 |
| Finansnetto | –355 |
| **Förvaltningsresultat** | **766** |

**Nyckeltal avseende Koncernens intjäningsförmåga, tillträtt bestånd per 30 september 2018[1] (Ej reviderade siffror)**

| | Samhällsfastigheter | Bostäder | Övrigt | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| Antal fastigheter [2] | 325 | 434 | 23 | 782 |
| Förvaltningsfastigheter, MSEK [3] [4] | 15 437,0 | 7 505,4 | 2 179,8 | 25 122,2 |
| Värde byggrätter, MSEK [3] | 273 | 280 | 733 | 1 286 |
| Uthyrbar area, tkvm [2] | 610 | 608 | 184 | 1 402 |
| Hyresvärde, MSEK [3] | 968 | 592 | 130 | 1 690 |
| Hyresintäkter, MSEK [3] [4] | 943 | 581 | 113 | 1 637 |
| Driftnetto, MSEK [3] [4] | 772 | 304 | 62 | 1 138 |
| Överskottsgrad, % [3] | 81,9 | 52,3 | 54,9 | 69,6 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % [3] | 97,4 | 98,2 | 86,6 | 96,8 |
| Direktavkastning, % [3] | 5,1 | 4,2 | 4,3 | 4,8 |
| WAULT, år [5] | 7 | N/A | 3 [6] | N/A |

1) För definitioner och avstämningstabeller vänligen se avsnitten "*Finansiell information i sammandrag – Finansiella definitioner*" samt "*– Avstämningstabeller avseende nyckeltal baserade på aktuell intjäningsförmåga*".
2) Ej finansiellt nyckeltal.
3) Ej definierat enligt IFRS.
4) Hämtad från "Kommentarer resultaträkning" i Bolagets delårsrapport avseende perioden 1 januari–30 september 2018, s. 8.
5) Förkortning av weighted average unexpired lease term, vilket avser den genomsnittliga viktade återstående hyresperioden.
6) Samhällsbyggnadsbolaget bedriver utveckling på fastigheterna inom detta segment där det generellt tar 2,5 år från byggrätt till bygglov vilket visar att Samhällsbyggnadsbolaget har kassaflöden under hela denna process.

## Följande information utgör underlag för beräkning av intjäningsförmågan

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis (inklusive tillägg och hyresrabatter) samt övriga fastighetsrelaterade intäkter utifrån gällande hyreskontrakt per 30 september 2018.

Drifts- och underhållskostnader utgörs av budgeterade kostnader för ett normalår.

Fastighetsskatten har beräknats utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden per 30 september 2018.

Kostnader för centraladministration har beräknats utifrån befintlig organisation.

I finansnettot har inte antagits några finansiella intäkter. Finansiella kostnader har beräknats utifrån kontrakterade räntenivåer och inkluderar såväl räntor på externa lån och obligationer.

## Avstämningstabell avseende nyckeltal baserade på aktuell intjäningsförmåga

Uppgifterna i avstämningstabellen nedan är hämtade från avsnittet *"Aktuell intjäningsförmåga"* på sidan 59 och är inte en del av den historiska finansiella informationen som Samhällsbyggnadsbolaget tidigare publicerat.

*Avstämningstabell för nyckeltal baserade på aktuell intjäningsförmåga och fastighetsbestånd per 30 september 2018*

| | Samhällsfastigheter | Bostäder | Övrigt | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| Driftnetto, MSEK | 772 | 304 | 62 | 1 138 |
| Hyresintäkter, MSEK | 943 | 581 | 113 | 1 637 |
| **Överskottsgrad, %** | **81,9** | **52,3** | **54,9** | **69,6** |
| Hyresintäkter, MSEK | 943 | 581 | 113 | 1 637 |
| Hyresvärde, MSEK | 968 | 592 | 130 | 1 690 |
| **Ekonomisk uthyrningsgrad, %** | **97,4** | **98,2** | **86,6** | **96,8** |
| Driftnetto, MSEK | 772 | 304 | 62 | 1 138 |
| Förvaltningsfastigheter, MSEK | 15 437,0 | 7 505,4 | 2 179,8 | 25 122,2 |
| Justering avseende värde byggrätter, MSEK | –273 | –280 | –733 | –1 286 |
| **Direktavkastning, %** | **5,1** | **4,2** | **4,3** | **4,8** |
| Kontrakterade hyror, MSEK | 718 | 404 | 105 | 1 227 |
| Hyror vakanta ytor, MSEK | 250 | 188 | 25 | 463 |
| **Hyresvärde, MSEK** | **968** | **592** | **130** | **1 690** |

Till styrelsen i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), org.nr 556981-7660

# Revisors rapport avseende aktuell intjäningsförmåga

Vi har utfört en revision av hur den aktuella intjäningsförmågan som framgår på s. 59–60 i Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:s (publ) prospekt per den 23 november 2018 har upprättats.

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsens och verkställande direktörens ansvar att upprätta den aktuella intjäningsförmågan och fastställa de väsentliga antaganden som den aktuella Intjäningsförmågan är baserad på i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

## Revisorns ansvar

Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande i enlighet med prospektförordningen 809/2004/EG, bilaga I p. 13.2. Vi har ingen skyldighet att lämna och lämnar inte heller något uttalande avseende möjligheten för Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) att uppnå den aktuella intjäningsförmågan eller de antaganden som ligger till grund för upprättandet av den aktuella intjäningsförmågan. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av den aktuella intjäningsförmågan utöver det ansvar som vi har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

## Utfört arbete

Vi har utfört vårt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 *Granskning av finansiell information i prospekt*. Det innebär att vi följer FARs etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vårt arbete har innefattat att bedöma styrelsens och verkställande direktörens tillvägagångssätt och tillämpade redovisningsprinciper vid upprättandet av den aktuella intjäningsförmågan jämfört med de som normalt tillämpas av bolaget.

Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar som vi bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att den aktuella intjäningsförmågan har upprättats i enlighet med de förutsättningar som anges på s. 59–60.

Då den aktuella intjäningsförmågan och dess antaganden hänför sig till framtiden och därför kan påverkas av oförutsebara händelser, kan vi inte uttala oss om att det verkliga resultatet kommer att överensstämma med vad som redovisats i den aktuella intjäningsförmågan. Avvikelserna kan visa sig bli väsentliga.

## Uttalande

Enligt vår uppfattning har den aktuella intjäningsförmågan sammanställts på ett riktigt sätt enligt de förutsättningar som anges på s. 59–60 och dessa förutsättningar överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 23 november 2018
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

# FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG

*Den finansiella informationen för 2017 som redovisas nedan har hämtats från Samhällsbyggnadsbolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2017 samt för 2016 som redovisas nedan har hämtats från SBB i Nordens[1)] reviderade koncernredovisning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2016, vilka har upprättats i enlighet med IFRS. Vidare har den finansiella informationen för det för det tredje kvartalet 2017 och det tredje kvartalet 2018 som redovisas nedan hämtats från Samhällsbyggnadsbolagets översiktligt granskade delårsrapport avseende perioden 1 januari–30 september 2018, vilken har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Eftersom räkenskapsåret 2016 är förkortat är den finansiella informationen nedan inte nödvändigtvis jämförbar mellan de redovisade perioderna.*

*Följande information bör läsas tillsammans med avsnittet "Operationell och finansiell översikt", "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information" samt Samhällsbyggnadsbolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2017 och SBB i Nordens[1)] reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2016 och Samhällsbyggnadsbolagets översiktligt granskade delårsrapport avseende perioden 1 januari–30 september 2018, vilka införlivas genom hänvisning. Förutom vad som uttryckligen anges häri, har ingen finansiell information i detta Prospekt reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Finansiell information som rör Bolaget i detta Prospekt och som inte är en del av den information som har reviderats eller granskats av Bolagets revisor i enlighet med vad som anges häri, är hämtad från Bolagets interna bokförings- och rapporteringssystem.*

## Finansiell information

### Rapport över Koncernens resultaträkning

### *Rapport över Koncernens totalresultat*

| | 1 januari–30 september | | | |
|---|---|---|---|---|
| **TSEK** | **2018 Oreviderat** | **2017 Oreviderat** | **2017-01-01 – 2017-12-31 Reviderat** | **2016-03-02 – 2016-12-31 Reviderat** |
| Hyresintäkter | 1 227 279 | 954 281 | 1 338 677 | 186 877 |
| Driftskostnader | –275 426 | –228 722 | –302 518 | –50 815 |
| Underhåll | –64 532 | –43 574 | –62 471 | –18 072 |
| Förvaltningsadministration | –65 449 | –48 909 | –73 981 | –23 777 |
| Fastighetsskatt | –24 615 | –13 025 | –22 502 | –2 942 |
| **Driftnetto** | **797 257** | **620 051** | **877 205** | **91 271** |
| Centraladministration | –66 918 | –58 616 | –75 838 | –19 414 |
| **Resultat före finansiella poster** | **730 339** | **561 435** | **801 367** | **71 857** |
| Finansiella intäkter | 5 189 | 11 601 | 12 282 | 5 076 |
| Finansiella kostnader | –441 615 | –322 908 | –476 067 | –71 299 |
| **Förvaltningsresultat** | **293 913** | **250 128** | **337 582** | **5 634** |
| Värdeförändringar fastigheter | 903 976 | 2 387 349 | 2 796 844 | 1 218 782 |
| Värdeförändringar derivat | 6 037 | – | –3 748 | – |
| **Resultat före skatt** | **1 203 926** | **2 637 477** | **3 130 678** | **1 224 416** |
| Skatt | –204 842 | –589 764 | –701 696 | –217 285 |
| **Årets/periodens resultat** | **999 084** | **2 047 713** | **2 428 982** | **1 007 131** |
| **Årets/periodens resultat hänförligt till:** | | | | |
| Moderbolagets ägare | e.t. | e.t. | 2 428 982 | 1 007 131 |
| **Genomsnittligt antal utestående stamaktier** | **737 949 031** | **624 855 080** | **653 360 953** | **7 230 434** |
| **Resultat/aktie före utspädning** | **1,31** | **3,20** | **3,60** | **e.t.** |
| **Resultat/aktie efter utspädning** | **1,29** | **e.t.** | **e.t.** | **e.t.** |

1) SBB i Norden utgör sedan 2016 en majoritet av Samhällsbyggnadsbolaget. SBB i Norden grundades under 2016, vilket innebär att ingen finansiell information finns tillgänglig för tiden dessförinnan. Ingen finansiell information hänförlig till Bolagets tidigare verksamhet som bedrevs under firman Effnetplattformen presenteras i detta avsnitt.

### *Rapport över övrigt totalresultat*

| | 1 januari–30 september | | | |
|---|---|---|---|---|
| **TSEK** | **2018** | **2017** | **2017-01-01 – 2017-12-31** | **2016-03-02 – 2016-12-31** |
| Periodens resultat | 999 084 | 2 047 713 | 2 428 982 | 1 007 131 |
| **Övrigt totalresultat** | | | | |
| Omräkningsdifferenser | 192 540 | –47 283 | –94 088 | –8 898 |
| **Totalresultat för perioden** | **1 191 624** | **2 000 430** | **2 334 894** | **998 233** |

### Rapport över Koncernens finansiella ställning

| | 30 september | | | |
|---|---|---|---|---|
| **TSEK** | **2018** | **2017** | **2017-12-31** | **2016-12-31** |
| **TILLGÅNGAR** | | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 25 122 206 | 22 051 904 | 23 000 726 | 7 572 420 |
| Inventarier | 4 011 | 11 772 | 10 376 | 6 368 |
| Andelar i intresseföretag/joint ventures | 99 425 | 106 479 | 110 691 | 83 216 |
| Fordringar hos intresseföretag/joint ventures | 1 282 116 | e.t. | e.t. | e.t. |
| Andra långfristiga fordringar | 37 144 | 101 706 | 10 554 | 15 100 |
| Uppskjutna skattefordringar | e.t | 60 394 | e.t. | e.t. |
| Goodwill | 24 912 | e.t. | e.t. | e.t. |
| **Summa anläggningstillgångar** | **26 569 814** | **22 332 255** | **23 132 347** | **7 677 104** |
| **Omsättningstillgångar** | | | | |
| Kundfordringar | 17 845 | 23 001 | 26 271 | 9 544 |
| Övriga fordringar | 228 054 | 170 492 | 277 898 | 121 691 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 124 892 | 38 198 | 39 472 | 33 347 |
| Likvida medel | 142 581 | 101 474 | 92 749 | 506 397 |
| **Summa omsättningstillgångar** | **513 372** | **333 165** | **436 390** | **670 979** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | **27 083 186** | **22 665 420** | **23 568 737** | **8 348 083** |

## Rapport över Koncernens finansiella ställning, forts

| | 30 september | | | |
|---|---|---|---|---|
| **TSEK** | **2018** | **2017** | **2017-12-31** | **2016-12-31** |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | | |
| **Eget kapital** | | | | |
| Aktiekapital | 73 828 | 73 825 | 73 828 | 723 |
| Övrigt tillskjutet kapital | 3 049 849 | 3 025 847 | 3 040 479 | 767 582 |
| Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat | 4 267 703 | 2 939 980 | 3 274 481 | 998 233 |
| **Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare** | **7 391 380** | **6 039 652** | **6 388 788** | **1 766 538** |
| Hybridlån | 1 971 687 | 681 450 | 668 387 | e.t. |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 489 048 | 617 635 | 578 882 | e.t. |
| **Summa eget kapital** | **9 852 115** | **7 338 737** | **7 636 057** | **1 766 538** |
| **Långfristiga skulder** | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 6 582 411 | 5 073 382 | 6 595 568 | 3 180 121 |
| Obligationslån | 6 386 502 | 6 207 496 | 5 941 057 | 1 153 479 |
| Derivat | 29 496 | e.t. | 35 247 | e.t. |
| Långfristiga skulder till ägare | e.t. | 33 600 | 33 600 | 793 954 |
| Uppskjuten skatt | 1 039 721 | 790 185 | 863 105 | 206 405 |
| Övriga långfristiga skulder | 130 475 | 85 754 | 13 750 | 58 764 |
| **Summa långfristiga skulder** | **14 168 605** | **12 190 417** | **13 482 327** | **5 392 723** |
| **Kortfristiga skulder** | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 396 237 | 1 505 036 | 637 176 | 487 330 |
| Företagscertifikat | 1 822 664 | e.t. | e.t. | e.t. |
| Obligationslån | 29 446 | 618 433 | 660 289 | – |
| Leverantörsskulder | 68 434 | 81 859 | 134 826 | 61 817 |
| Kortfristiga skulder till ägare | e.t. | 40 000 | 40 000 | – |
| Skulder till intresseföretag/joint ventures | 8 931 | e.t. | e.t. | e.t. |
| Aktuella skatteskulder | 36 754 | 81 890 | 53 839 | 22 880 |
| Övriga skulder | 365 181 | 633 148 | 653 810 | 501 069 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 334 819 | 175 900 | 270 413 | 115 726 |
| **Summa kortfristiga skulder** | **3 062 466** | **3 136 266** | **2 450 353** | **1 188 822** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | **27 083 186** | **22 665 420** | **23 568 737** | **8 348 083** |

## Rapport över Koncernens kassaflöde

| TSEK | 1 januari–30 september 2018 Oreviderat | 1 januari–30 september 2017 Oreviderat | 2017-01-01 – 2017-12-31 Reviderat | 2016-03-02 – 2016-12-31 Reviderat |
|---|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | | |
| Förvaltningsresultat | 293 913 | 250 128 | 337 582 | 5 634 |
| *Justering för ej kassaflödespåverkande poster* | | | | |
| Avskrivningar | 663 | 1 312 | 2 144 | 511 |
| Räntenetto | 439 135 | 311 307 | 463 785 | 66 223 |
| Erlagd ränta | –464 164 | –293 641 | –415 585 | –49 383 |
| Erhållen ränta | 2 480 | 11 601 | 12 282 | 5 076 |
| Betald inkomstskatt | –17 129 | 60 350 | –39 725 | – |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet** | **254 898** | **220 357** | **360 483** | **28 061** |
| **Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital** | | | | |
| Ökning (–)/Minskning (+) av rörelsefordringar | –23 699 | –67 109 | –180 535 | –164 935 |
| Ökning (–)/Minskning (+) av rörelseskulder | –333 009 | 166 855 | 330 126 | 672 390 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **–101 810** | **320 103** | **510 074** | **535 516** |
| **Investeringsverksamheten** | | | | |
| Investering i fastigheter[1)] | –2 583 837 | –12 520 352 | –13 679 013 | –6 832 993 |
| Försäljning av fastigheter | 1 994 726 | 428 217 | 737 071 | 436 253 |
| Investeringar i inventarier | 5 702 | –6 716 | –6 152 | –6 879 |
| Investeringar i intresseföretag/joint ventures | 12 302 | –23 263 | –27 963 | –83 216 |
| Investeringar i immateriella anläggningstillgångar | –24 912 | e.t. | e.t. | e.t. |
| Förändring av fordringar hos intresseföretag/joint ventures | –1 282 116 | e.t. | e.t. | e.t. |
| Investering i finansiella anläggningstillgångar | –26 590 | –86 606 | 3 131 | –15 100 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **–1 904 725** | **–12 208 720** | **–12 972 926** | **–6 501 935** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | | |
| Nyemission | e.t. | e.t. | e.t. | 732 655 |
| Emission hybridobligation | 1 303 300 | 681 450 | 668 387 | e.t. |
| Emission teckningsoptioner | 9 370 | e.t. | 2 099 | e.t. |
| Apport/kvittningsemission[1)] | e.t. | 2 805 484 | 2 832 167 | e.t. |
| Utbetald utdelning | –133 430 | –36 811 | –70 845 | e.t. |
| Erhållna aktieägartillskott | e.t. | e.t. | e.t. | 35 650 |
| Förvärvade minoritetsandelar | e.t. | 315 000 | 315 000 | e.t. |
| Inlösta minoritetsandelar[1)] | –127 222 | –171 482 | –187 778 | e.t. |
| Upptagna lån | 5 820 187 | 10 377 905 | 11 101 893 | 5 102 555 |
| Amortering av lån | –4 868 360 | –1 794 488 | –1 846 342 | –250 762 |
| Upptagna skulder till ägare | e.t. | 73 600 | 73 600 | 829 454 |
| Amortering av skulder till ägare | –73 600 | –793 954 | –793 954 | –35 500 |
| Upptagna skulder till intressebolag/joint ventures | 8 931 | e.t. | e.t. | e.t. |
| Förändring övriga långfristiga skulder | 116 725 | 26 990 | –45 014 | 58 764 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **2 055 901** | **11 483 694** | **12 049 213** | **6 472 816** |
| Periodens kassaflöde | 49 366 | –404 923 | –413 639 | 506 397 |
| Likvida medel vid periodens början | 92 749 | 506 397 | 506 397 | e.t. |
| Valutakursändring i likvida medel | 466 | e.t. | –9 | e.t. |
| **Likvida medel vid periodens slut** | **142 581** | **101 474** | **92 749** | **506 397** |

1) I beloppet apport/kvittningsemissioner ingår även de emissioner som inte skett genom tillförande av kontanta medel. I investeringar av fastigheter ingår även de förvärv som erlagts mot vederlag i emitterade aktier.

## Segmentsinformation

### *Samhällsbyggnadsbolaget tredje kvartalet 2018, oreviderad*

| 2018-01-01–2018-09-30 | Samhälls-fastigheter | Bostäder | Övriga fastigheter | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter, MSEK [1) 2)] | 718,5 | 404,2 | 104,6 | 1 227,3 |
| Fastighetskostnader, MSEK [1)] | –164,1 | –203,9 | –62,1 | –430,0 |
| **Driftnetto, MSEK [1) 2)]** | **554,4** | **200,3** | **42,6** | **797,3** |
| Värdeförändringar fastigheter, MSEK [1)] | 239,7 | 597,1 | 67,2 | 904,0 |
| Förvaltningsfastigheter, MSEK [1) 2)] | 15 437,0 | 7 505,4 | 2 179,8 | 25 122,2 |

### *Samhällsbyggnadsbolaget tredje kvartalet 2017, oreviderad*

| 2017-01-01–2017-09-30 | Samhälls-fastigheter | Bostäder | Övriga fastigheter | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter, MSEK [1) 3)] | 522,6 | 340,1 | 91,6 | 954,3 |
| Fastighetskostnader, MSEK [1)] | –117,3 | –172,6 | –44,3 | –334,2 |
| **Driftnetto, MSEK [1) 3)]** | **405,3** | **167,5** | **47,3** | **620,1** |
| Värdeförändringar fastigheter, MSEK [1)] | 1 230,7 | 583,4 | 573,2 | 2 387,3 |
| Förvaltningsfastigheter, MSEK [1) 3)] | 13 628,4 | 5 796,4 | 2 627,1 | 22 051,9 |

### *Samhällsbyggnadsbolaget 2017, reviderad*

| 2017-01-01–2017-12-31 | Samhälls-fastigheter | Bostäder | Övriga fastigheter | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter, MSEK [1) 4)] | 740,9 | 473,9 | 123,9 | 1 338,7 |
| Fastighetskostnader, MSEK [1)] | –158,1 | –241,2 | –62,2 | –461,5 |
| **Driftnetto, MSEK [1) 4)]** | **582,8** | **232,7** | **61,7** | **877,2** |
| Värdeförändringar fastigheter, MSEK [1)] | 1 540,6 | 698,5 | 557,8 | 2 796,8 |
| Förvaltningsfastigheter, MSEK [1) 4)] | 14 582,9 | 5 858,9 | 2 559,0 | 23 000,7 |

### *SBB i Norden 2016, reviderad*

| 2016-03-02–2016-12-31 | Samhälls-fastigheter | Bostäder | Övriga fastigheter | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| Hyresintäkter, MSEK [1) 5)] | 34,4 | 128,8 | 23,7 | 186,9 |
| Fastighetskostnader, MSEK [1)] | –5,1 | –82,2 | –8,4 | –95,6 |
| **Driftnetto, MSEK [1) 5)]** | **29,3** | **46,6** | **15,4** | **91,3** |
| Värdeförändringar fastigheter, MSEK [1)] | 187,2 | 566,6 | 465,0 | 1 218,8 |
| Förvaltningsfastigheter, MSEK [1) 5)] | 2 884,7 | 3 419, 9 | 1 267,9 | 7 572,4 |

1) Ej definierat enligt IFRS. För definition vänligen se avsnittet "*Finansiella definitioner*".
2) Hämtad från "Kommentarer resultaträkning" i Bolagets delårsrapport avseende perioden 1 januari–30 september 2018, s. 8.
3) Hämtad från "Kommentarer resultaträkning" i Bolagets delårsrapport avseende perioden 1 januari–30 september 2017, s. 7.
4) Hämtad från not 4 i Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2017, s. 100.
5) Hämtad från not 4 i SBB i Nordens årsredovisning för räkenskapsåret 2016, s. 15.

## Nyckeltal

Nyckeltalen som presenteras nedan är icke IFRS-mått, det vill säga finansiella mått som inte definierats enligt IFRS, inklusive mått sås som ”Driftnetto” och ”Soliditet”. Samhällsbyggnadsbolaget anser att dessa finansiella mått, som inte definierats enligt IFRS, ger en bättre förståelse för trenderna avseende det finansiella resultatet och att sådana mått som inte definierats enligt IFRS är användbar information för investerare. Ett finansiellt mått som inte definierats i enlighet med IFRS som ett mått som mäter historiska eller framtida finansiella resultat, finansiell ställning eller kassaflöden men som exkluderar eller inkluderar belopp som inte skulle justeras på samma sätt i det närmas jämförbara IFRS-måttet. Dessa finansiella mått ska inte betraktas isolerat ifrån eller som ett substitut till de resultatmått som tas fram i enlighet med IFRS. Sådana mått, som definierats av Samhällsbyggnadsbolaget, är dessutom kanske inte jämförbara med andra mått med liknande namn som används av andra företag. För en beskrivning av beräkningen av icke IFRS-mått samt anledningen för användningen, se avsnitt ”*Finansiell information i sammandrag – Finansiella definitioner*”.

| | 1 januari–30 september | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **2018 Oreviderat** | **2017 Oreviderat** | **2017-01-01–2017-12-31 Reviderat, om ej annat anges** | **2016-03-02–2016-12-31 Oreviderat[1)]** |
| Hyresintäkter, enligt resultaträkningen, MSEK [2)] | 1 227 | 954 | 1 339 | 187 |
| Driftnetto, enligt resultaträkningen, MSEK [2)] | 797 | 620 | 877 | 91 |
| Överskottsgrad, % [2)] | 65 | 65 | 66 | 49 |
| Periodens resultat, MSEK [2)] | 999 | 2 048 | 2 429 | 1 007 |
| Direktavkastning, % [2)] | 4,8 | 4,7 | 4,8 | 5,6 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten, MSEK [2)] | 255 | 220 | 360 | 28 |
| Förvaltningsfastigheter, enligt balansräkningen, MSEK [2)] | 25 122 | 22 052 | 23 001 | 7 572 |
| Antal fastigheter [3)] | 782 | 720 | 749 | 358 |
| Antal kvm, tusental [3)] | 1 402 | 1 359 | 1 366 | 697 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % [2)] | 96,8 | 96,9 | 96,8 | 98,3 |
| Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år [3)] | 7 | 7 | 7 | 10 |
| Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, MSEK [2)] | 7 391 | 6 040 | 6 389 | 1 767 |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), MSEK [2)] | 8 294 | 6 680 | 7 120 | 1 973 |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK per aktie [2)] | 11,24 | 9,05 | 9,65 | e.t. |
| Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), MSEK [2)] | 7 375 | 5 903 | 6 282 | 1 609 |
| Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), SEK per aktie [2)] | 9,99 | 8,00 | 8,51 | e.t. |
| Avkastning på eget kapital, % [2)] | 11 | 45 | 52 | e.t. |
| Belåningsgrad, % [2) 4)] | 56 | 61 | 58 | 64 |
| Soliditet, % [2)] | 36 | 32 | 32 | 21 |
| Justerad soliditet, % [2)] | 40 | 36 | 36 | 33 |
| Periodens resultat per stamaktie, SEK [2)] | 1,31 | 3,20 | 3,60 | e.t. |
| Utdelning per stamaktie, SEK [2) 5)] | 0 | 0 | 0,1 | 0 |
| Utdelning per preferensaktie, SEK [2) 5)] | 26,3 | 26,3 | 35,0 | 0 |
| Genomsnittligt antal stamaktier [2)] | 737 949 031 | 624 855 080 | 653 360 953 | 7 230 434 |
| Genomsnittligt antal preferensaktier [2)] | 333 205 | 122 283 | 168 360 | e.t. |
| Antal utestående stamaktier [2)] | 737 949 031 | 737 949 031 | 737 949 031 | 7 230 434 |
| Antal utestående preferensaktier [2)] | 333 205 | 299 170 | 333 205 | e.t. |

1) Nyckeltal i denna tabell för perioden 2016-03-02–2016-12-31 har hämtats från Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2017.
2) Ej definierat enligt IFRS. För definition, och om tillämpligt avstämningstabell, vänligen se avsnittet ”*Finansiella definitioner*” och ”*Avstämningstabeller*”.
3) Ej finansiellt nyckeltal.
4) Exkl. ägarlån och konvertibler.
5) Nyckeltal ej reviderat.

## Finansiella definitioner

| Nyckeltal | Definition | Förklaring |
|---|---|---|
| Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), MSEK [1] | Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationen, justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt om 5,5 procent. | Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt. |
| Aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV), SEK per aktie [1] | Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationen, justerat med bedömd verklig uppskjuten skatt om 5,5 procent, dividerat med antal utestående stamaktier vid periodens utgång. | Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital per antal utestående stamaktier beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt. |
| Antal fastigheter [2] | Antalet fastigheter vid periodens utgång. | |
| Antal kvm, tusental [2] | Total yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång. | |
| Antal utestående preferensaktier | Antalet preferensaktier som är utestående vid periodens utgång. | |
| Antal utestående stamaktier | Antalet stamaktier som är utestående vid periodens utgång. | |
| Avkastning på eget kapital, % [1] | Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital för perioden. | Nyckeltalet visar Samhällsbyggnadsbolagets förräntning av det egna kapitalet under perioden. |
| Belåningsgrad, % [1] | Nettoskuld i förhållande till balansomslutning. | Nyckeltalet används för att belysa Samhällsbyggnadsbolagets finansiella risk. |
| Direktavkastning,% [1] | Driftnetto i förhållande till summan av fastigheternas verkliga värde vid utgången av perioden justerat för värde på byggrätter. | Nyckeltalet används för att belysa avkastningsnivå i förhållande till fastigheternas värde. |
| Driftnetto, enligt resultaträkningen, MSEK [1] | Hyresintäkter minus fastighetskostnader inkl. förvaltningsadministration. | Nyckeltalet visar Samhällsbyggnadsbolagets intäkter efter direkta fastighetskostnader. |
| Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, MSEK [1] | Eget kapital vid utgången av perioden justerat för innehav utan bestämmande inflytande. | Nyckeltalet visar Samhällsbyggnadsbolagets eget kapital hänförligt till stam- och preferensaktieägarna i Samhällsbyggnadsbolaget. |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % [1] | Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde. | Måttet syftar till att underlätta bedömningen av hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig uthyrningsbar yta. |
| EPRA | European Public Real Estate Association är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa som bl.a. sätter standards avseende den finansiella rapporteringen. | |
| EPRA Earnings, SEK | Förvaltningsresultat med avdrag för beräknad aktuell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bl.a. skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer. | Nyckeltalet ger information om förvaltningsresultatet beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt. |
| Fastighetskostnader, MSEK [1] | Avser summan av driftskostnader, underhållskostnader, kostnader för förvaltningsadministration och fastighetsskatt. | Nyckeltalet används för att belysa Koncernens direkta kostnader för att bedriva fastighetsverksamhet. |
| Förvaltningsfastigheter, enligt balansräkningen, MSEK [1] | Avser värdet av fastighetsportföljen vid utgången av perioden. | Nyckeltalet används för att belysa värdet av Koncernens fastighetsportfölj. |
| Förvaltningsresultat [1] | Resultat före värdeförändringar och skatt. | Nyckeltalet används för att belysa Koncernens resultat för att bedriva fastighetsverksamhet. |
| Genomsnittligt antal preferensaktier | Antalet utestående preferensaktier vägt över perioden. | |
| Genomsnittligt antal stamaktier | Antalet utestående stamaktier vägt över perioden. | |

1) Ej definierat enligt IFRS.
2) Ej finansiellt nyckeltal.

| Nyckeltal | Definition | Förklaring |
|---|---|---|
| Genomsnittlig kontraktslängd samhällsfastigheter, år [2] | Återstående kontraktsvärde i förhållande till årshyra för samhällsfastigheter. | Nyckeltalet syftar till att belysa Samhällsbyggnadsbolagets hyresrisk. |
| Hyresintäkter, enligt resultaträkningen, MSEK [1] | Periodens debiterade hyror med avdrag för hyresrabatter. | Nyckeltalet används för att belysa hyresintäkterna för perioden. |
| Hyresvärde, MSEK [1] | Avser summan av hyror enligt gällande hyreskontrakt med tillägg för estimerade hyror för vakanta ytor. | Nyckeltalet används för att belysa Koncernens estimerade intäktspotential. |
| Justerad soliditet, % [1] | Redovisat eget kapital inkl. ägarlån och konvertibler, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld i procent av balansomslutningen. | Nyckeltalet används för att belysa Samhällsbyggnadsbolagets finansiella stabilitet. |
| Kapitalbindning, år | Kvarstående löptid till slutförfall för räntebärande skulder. | Nyckeltalet används för att belysa Samhällsbyggnadsbolagets finansiella risk. |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten, MSEK [1] | Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital enligt kassaflödesanalysen. | Nyckeltalet används för att belysa det kassaflöde som den löpande verksamheten genererar. |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), MSEK [1] | Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationen, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld och räntederivat. | Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt. |
| Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), SEK per aktie [1] | Redovisat eget kapital hänförligt till stamaktien, exkl. innehav utan bestämmande inflytande och hybridobligationen, med återläggning av redovisad uppskjuten skatteskuld och räntederivat, dividerat med antal utestående stamaktier vid periodens utgång. | Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital per antal utestående stamaktier beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt. |
| Periodens resultat, MSEK [1] | Periodens resultat efter skatt. | |
| Periodens resultat per stamaktie, SEK [1] | Periodens resultat efter utdelning till preferensaktieägare i förhållande till genomsnittligt antal aktier för perioden. | |
| Räntebärande skulder, MSEK [1] | Avser summan av skulder till kreditinstitut, obligationslån och företagscertifikat. | Nyckeltalet används för att visa summan av bolagets externa lånefinansiering. |
| Soliditet, % [1] | Redovisat eget kapital i procent av balansomslutningen. | Nyckeltalet används för att belysa Samhällsbyggnadsbolagets finansiella stabilitet. |
| Substansvärde (EPRA NAV) [1] | Redovisat eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, efter hänsyn tagits till preferensaktiekapitalet, med återläggning av derivat och uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen. | Detta nyckeltal ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital. |
| Utdelning per preferensaktie, SEK [1] | Utdelning i förhållande till antalet preferensaktier vid utgången av perioden. | Nyckeltalet används till att belysa storleken på utdelning per preferensaktie. |
| Utdelning per stamaktie, SEK [1] | Utdelning i förhållande till antalet stamaktier vid utgången av perioden. | Nyckeltalet används till att belysa storleken på utdelning per stamaktie. |
| Värde byggrätter, MSEK [1] | Avser summan av värdet av bolagets byggrättsportfölj vid utgången av perioden. | Nyckeltalet används för att belysa värdet av Koncernens portfölj av byggrätter. |
| Värdeförändringar fastigheter, MSEK [1] | Avser resultat av förändring av verkligt värde avseende förvaltningsfastigheter samt resultat från fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas senaste redovisade verkliga värde och omkostnader vid försäljning. | Nyckeltalet används för att belysa resultatet av förändringar avseende värdet av Koncernens fastighetsportfölj samt resultatet vid fastighetsförsäljningar. |
| Överskottsgrad, % [1] | Driftnetto i procent av hyresintäkterna för perioden. | Nyckeltalet visar hur stor andel av hyresintäkterna som finns kvar efter direkta fastighetskostnader. |

1) Ej definierat enligt IFRS.
2) Ej finansiellt nyckeltal.

## Avstämningstabeller

### *Avstämningstabeller avseende historiska nyckeltal*

| | 1 januari–30 september | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 2018 Oreviderat | 2017 Oreviderat | 2017-01-01–2017-12-31 Reviderat | 2016-03-02–2016-12-31 Reviderat |
| **Avkastning på eget kapital** | | | | |
| Periodens resultat, MSEK | 999,1 | 2 047,7 | 2 429,0 | 1 007,1 |
| Ingående balans Eget kapital MSEK | 7 636,1 | 1 766,5 | 1 766,5 | 0,0 |
| Utgående balans Eget kapital MSEK | 9 852,1 | 7 338,7 | 7 636,1 | 1 766,5 |
| Genomsnittligt Eget kapital, MSEK | 8 744,1 | 4 552,6 | 4 701,3 | 883,3 |
| **Avkastning på eget kapital, %** | **11,4%** | **45,0%** | **51,7%** | **114,0%** |
| **Belåningsgrad** | | | | |
| Nettoskuld, MSEK | | | | |
| *Långfristiga skulder, MSEK* | | | | |
| Skulder till kreditinstitut, MSEK | 6 582,4 | 5 073,4 | 6 595,6 | 3 180,1 |
| Obligationslån, MSEK | 6 386,5 | 6 207,5 | 5 941,1 | 1 153,5 |
| *Kortfristiga skulder* | | | | |
| Skulder till kreditinstitut, MSEK | 396,2 | 1 505,0 | 637,2 | 487,3 |
| Företagscertifikat, MSEK | 1 822,7 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Obligationslån, MSEK | 29,4 | 618,4 | 660,3 | 0,0 |
| Kassa och bank, MSEK | –142,6 | –101,5 | –92,7 | –506,4 |
| Nettoskuld, MSEK | 15 074,6 | 13 302,8 | 13 741,5 | 4 314,5 |
| Balansomslutning, MSEK | 27 083,2 | 22 605,0 | 23 568,7 | 8 348,0 |
| **Belåningsgrad, %** | **55,7%** | **58,8%** | **58,3%** | **51,7%** |
| **Direktavkastning** | | | | |
| Driftnetto, MSEK | 1 144,1 | 989,4 | 1 047,5 | 400,5 |
| Förvaltningsfastigheter, MSEK | 25 122,2 | 22 051,9 | 23 000,7 | 7 572,4 |
| Justering värde byggrätter, MSEK | –1 286,0 | –1 001,0 | –1 178,0 | –421,0 |
| **Direktavkastning, %** | **4,8%** | **4,7%** | **4,8%** | **5,6%** |
| **Ekonomisk uthyrningsgrad** | | | | |
| Hyresintäkter, MSEK | 1 227,3 | 954,3 | 1 338,7 | 186,9 |
| Hyresvärde, MSEK | 1 267,9 | 984,8 | 1 383,0 | 190,1 |
| **Ekonomisk uthyrningsgrad, %** | **96,8%** | **96,9%** | **96,8%** | **98,3%** |
| **Justerad soliditet** | | | | |
| Eget kapital, MSEK | 9 852,1 | 7 338,7 | 7 636,1 | 1 766,5 |
| Uppskjuten skatteskuld, MSEK | 1 039,7 | 729,8 | 863,1 | 206,4 |
| Ägarlån, MSEK | | 73,6 | 73,6 | 794,0 |
| Balansomslutning, MSEK | 27 083,2 | 22 605,0 | 23 568,7 | 8 348,0 |
| **Justerad soliditet, %** | **40,2%** | **36,0%** | **36,4%** | **33,1%** |

## Avstämningstabeller

### *Avstämningstabeller avseende historiska nyckeltal, forts*

| | 1 januari–30 september | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 2018 Oreviderat | 2017 Oreviderat | 2017-01-01–2017-12-31 Reviderat | 2016-03-02–2016-12-31 Reviderat |
| **Soliditet** | | | | |
| Eget kapital, MSEK | 9 852,1 | 7 338,7 | 7 636,1 | 1 766,5 |
| Balansomslutning, MSEK | 27 083,2 | 22 605,0 | 23 568,7 | 8 348,0 |
| **Soliditet, %** | **36,4%** | **32,5%** | **32,4%** | **21,1%** |
| **Substansvärde (EPRA NAV)** | | | | |
| Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, MSEK | | | | |
| Eget kapital | 9 852,1 | 7 338,7 | 7 636,1 | 1 766,5 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | –2 460,7 | –1 299,1 | –1 247,3 | 0,0 |
| Eget kapital exkl. innehav utan bestämmande inflytande, MSEK | 7 391,4 | 6 039,6 | 6 388,8 | 1 766,5 |
| Återläggning av preferensaktiekapital, MSEK | –166,7 | –149,6 | –166,7 | –397,0 |
| Återläggning av derivat, MSEK | 29,5 | 0,0 | 35,2 | 0,0 |
| Återläggning av uppskjuten skatteskuld, MSEK | 1 039,7 | 729,8 | 863,1 | 206,4 |
| **Substansvärde (EPRA NAV), MSEK** | **8 293,9** | **6 619,8** | **7 120,4** | **1 575,9** |
| **Utdelning per preferensaktie** | | | | |
| Utdelning, MSEK | 8,7 | 7,9 | 5,9 | 0,0 |
| Antal preferensaktier | 333 205 | 299 170 | 168 360 | 0 |
| **Utdelning per stamaktie, SEK** | **26,3** | **26,3** | **35,0** | **0,0** |
| **Utdelning per stamaktie** | | | | |
| Utdelning, MSEK | 0,0 | 0,0 | 73,8 | 0,0 |
| Antal stamaktier | 737 949 031 | 737 949 031 | 737 949 031 | 7 230 434 |
| **Utdelning per stamaktie, SEK** | **0,0** | **0,0** | **0,1** | **0,0** |
| **Överskottsgrad** | | | | |
| Driftnetto, MSEK | 797,3 | 620,1 | 877,2 | 91,3 |
| Hyresintäkter, MSEK | 1 227,3 | 954,3 | 1 338,7 | 186,9 |
| **Överskottsgrad, %** | **65,0%** | **65,0%** | **65,5%** | **48,8%** |

# OPERATIONELL OCH FINANSIELL ÖVERSIKT

*Den finansiella informationen för det tredje kvartalet 2018 och det tredje kvartalet 2017 som redovisas nedan har hämtats från Samhällsbyggnadsbolagets översiktligt granskade delårsrapport avseende perioden 1 januari–30 september 2018, vilken har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Den finansiella informationen för 2017 och 2016 som redovisas nedan har hämtats från dels Samhällsbyggnadsbolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2017, dels SBB i Nordens[1)] reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2016, vilka har upprättats i enlighet med IFRS om inte något annat anges. Informationen nedan ska läsas tillsammans med avsnittet "Finansiell information i sammandrag" samt Samhällsbyggnadsbolagets översiktligt granskade delårsrapport avseende perioden 1 januari–30 september 2018 och Samhällsbyggnadsbolagets reviderade årsredovisning för 2017 och SBB i Nordens[1)] reviderade årsredovisning för 2016. Samhällsbyggnadsbolaget faktiska resultat kan komma att avvika väsentligt från vad som förutsägs i den framåtriktade informationen till följd av många olika faktorer, inklusive men inte begränsat till vad som anges på annan plats i detta Prospekt, inklusive de som anges i avsnittet "Riskfaktorer".*

## Jämförelse mellan tredje kvartalet 2018 och tredje kvartalet 2017

### *Fastighetsbestånd*

Samhällsbyggnadsbolaget hade per den 30 september 2018 totalt 782 fastigheter (720). Det totala fastighetsvärdet uppgick till 25 122 MSEK (22 051,9), den uthyrningsbara ytan var 1 402 tkvm (1 359).

### *Intäkter*

Hyresintäkterna uppgick till 1 227,3 MSEK (954,3) för perioden 1 januari–30 september 2018. Av hyresintäkterna avsåg 404,2 (340,1) MSEK bostäder, 718,5 MSEK (522,6) samhällsfastigheter och 104,6 MSEK (91,6) övriga fastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid utgången av året uppgick till 96,8 procent (96,9). Den genomsnittliga kontraktslängden för samhällsfastigheter var 7 år (7).

### *Fastighetskostnader*

Fastighetskostnaderna uppgick till –430,0 MSEK (–334,2) för perioden 1 januari–30 september 2018. De består i huvudsak av taxebundna kostnader, underhållskostnader, övriga driftskostnader samt förvaltningsadministration.

### *Driftöverskott och överskottsgrad*

Driftsöverskott uppgick till 797,3 MSEK (620,1) för perioden 1 januari–30 september 2018. Samhällsbyggnadsbolagets överskottsgrad uppgick till 65 procent (65).

### *Centraladministration*

Kostnaderna för centraladministration uppgick till –66,9 MSEK (–58,6) för perioden 1 januari–30 september 2018. Kostnadsposten centraladministration omfattar bland annat kostnader för affärsutveckling, transaktioner, fastighetsutveckling och finanshantering.

### *Finansiella poster*

Finansnettot för perioden uppgick till –436,4 MSEK (–311,3) för perioden 1 januari–30 september 2018, varav finansiella intäkter och resultat från intresseföretag uppgick till 5,2 MSEK (11,6) och finansiella kostnader uppgick till –441,6 MSEK (–322,9).

### *Värdeförändringar*

Värdeförändringar för fastigheterna uppgick till 904,0 MSEK (2 387,3) för perioden 1 januari–30 september 2018. De orealiserade värdeförändringarna utgörs till del av värdeskapande avseende byggrätter om 134 MSEK (580). Resterande del av värdeförändringarna förklaras av ökade driftnetton till följd av investeringar och uthyrningar i fastighetsbeståndet samt sänkta avkastningskrav.

### *Skatt*

Skatt uppgick till –204,8 MSEK (–589,8) för perioden 1 januari–30 september 2018, varav –17,1 MSEK (–60,4) avsåg aktuell skatt och –187,7 MSEK (–529,4) avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter.

### *Periodens resultat*

Resultat efter skatt uppgick till 999,1 MSEK (2 047,7,0) för perioden 1 januari–30 september 2018.

### *Kassaflöden*

Samhällsbyggnadsbolagets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 254,9 MSEK (220,4) för perioden 1 januari–30 september 2018 och kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital uppgick till –101,8 MSEK (320,1). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –1 904,7 MSEK (–12 208,7), drivet av förvärv om –2 583,8 MSEK och

1) SBB i Norden utgör sedan 2016 en majoritet av Samhällsbyggnadsbolaget. SBB i Norden grundades under 2016, vilket innebär att ingen finansiell information finns tillgänglig för tiden dessförinnan.

avyttringar om 1 994,7 MSEK av fastigheter, för perioden 1 januari–30 september 2018. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 2 055,9 MSEK (11 483,7) för perioden 1 januari–30 september 2018 där Samhällsbyggnadsbolaget upptagit låneskuld samt genomfört emissioner av stamaktier och hybridobligationer i syfte att finansiera förvärv av fastigheter. Per 30 september 2018 fanns outnyttjade kreditlinor om ca 2,4 miljarder SEK.

### *Eget kapital*

Per den 30 september 2018 uppgick Samhällsbyggnadsbolagets egna kapital till 9 852,1 MSEK (7 338,7). Soliditeten uppgick till 36 procent (32) per den 30 september 2018 medan den justerade soliditeten uppgick till 40 procent (36).

## Jämförelse av räkenskapsåret 2017 och 2016[1)]

### *Fastighetsbestånd*

Samhällsbyggnadsbolaget hade vid utgången av 2017 totalt 749 registerfastigheter (358) belägna i 128 kommuner (44). Det totala fastighetsvärdet uppgick till 23 001 MSEK (7 572), den uthyrningsbara ytan var 1 366 tkvm (697) och hyresvärdet uppgick till 1 641 MSEK (691). Ökningen av fastigheternas värde berodde bland annat på förvärv om 13 466 MSEK (6 806), försäljningar om 695 MSEK (414) samt investeringar om 209 MSEK (27). Hyresvärdet ökade från 691 MSEK till 1 641 MSEK. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid årets slut uppgick till 97 procent.

### *Intäkter*

Intäkterna uppgick till 1 339 MSEK (187) för räkenskapsåret 2017. Intäktsökningen är framförallt driven av förvärv, investeringar och nytecknade hyresavtal. Vid utgången av perioden hade Samhällsbyggnadsbolaget hyresintäkter om 1 588 MSEK per rullande 12 månaders intjäningsförmåga. Av dessa utgjorde samhällsfastigheter 935 MSEK, motsvarande 59 procent av total hyresintäkt, bostäder utgjorde 492 MSEK, motsvarande 31 procent av total hyresintäkt. Genomsnittshyran för bostadsfastigheter uppgick till 964 SEK/kvm och samhällsfastigheter 1 463 SEK/kvm enligt aktuell intjäningsförmåga.

### *Fastighetskostnader*

Fastighetskostnaderna uppgick till –461,5 MSEK (–95,6) för räkenskapsåret 2017. De består i huvudsak av taxebundna kostnader, underhållskostnader samt förvaltningsadministration. Till följd av mängden intag av nya fastigheter och andra typer av kostnader av engångskaraktär är kostnaderna för förvaltningsadministration högre än normalläget.

### *Driftöverskott och överskottsgrad*

Driftsöverskott uppgick till 877 MSEK (91) för räkenskapsåret 2017. Ökning beror på framförallt ett större bestånd men även på investeringar och driftsoptimering. Samhällsbyggnadsbolagets överskottsgrad uppgick till 66 procent (49).

### *Centraladministration*

Kostnaderna för centraladministration uppgick till –75,8 MSEK (–19,4) för räkenskapsåret 2017. Till centraladministration klassificeras kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförbara till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, affärsutveckling, fastighetsutveckling och finansiering.

### *Finansiella poster*

Finansnettot uppgick till –463,8 MSEK (–66,2 MSEK) för räkenskapsåret 2017, varav finansiella intäkter uppgick till 12,3 MSEK (5,1) och finansiella kostnader uppgick till –476,1 MSEK (–71,3).

### *Värdeförändringar*

Fastigheternas värdeförändringar uppgick till 2 797 MSEK (1 219) för räkenskapsåret 2017. De orealiserade värdeförändringarna utgörs till del av värdeskapande avseende byggrätter om 749 MSEK (606). Värdeförändringar avseende förvärv under året utgjorde 1 223 MSEK. Resterande del av värdeförändringarna förklaras av ökade driftnetton till följd av investeringar och uthyrningar i fastighetsbeståndet samt sänkta avkastningskrav. Vid utgången av 2017 uppgick den genomsnittliga direktavkastningen till 4,8 procent inklusive byggrätter, 5,1 procent exklusive byggrätter.

### *Skatt*

Den uppskjutna skattefordran uppgick till 76,3 MSEK (19,9) för räkenskapsåret 2017 och avser främst Samhällsbyggnadsbolagets skattemässiga underskott. Den uppskjutna skatteskulden uppgick till 939,6 MSEK (226,7) och består av skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter, derivat och obeskattade reserver.

Total skatt på resultatet var –701,7 MSEK (–217,3) varav –39,7 MSEK (–) avsåg aktuell skatt och –662,0 MSEK (–217,3) avsåg uppskjuten skatt relaterad till fastigheter.

Samhällsbyggnadsbolagets skattemässiga underskottsavdrag uppgick till ca 340 MSEK (90) vid slutet av 2017.

### *Periodens resultat*

Resultat efter skatt uppgick till 2 429,0 MSEK (1 007,1) för räkenskapsåret 2017.

1) Räkenskapsåret 2016 utgjorde ett förkortat räkenskapsår innebärande att det löpte från 2 mars–31 december 2016. Av denna anledning, samt till följd av att Samhällsbyggnadsbolaget höga tillväxt genom förvärv under det första verksamhetsåret, skiljer sig beloppen i redovisade poster för räkenskapsåret 2017 och 2016 åt i betydande omfattning.

### *Kassaflöden*

Samhällsbyggnadsbolagets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 360,5 MSEK (28,1) för räkenskapsåret 2017 och kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital uppgick till 510,1 (535,5). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –12 972,9 MSEK (–6 501,9), drivet av förvärv om –13 679,0 MSEK och avyttringar om 737,1 MSEK av fastigheter, för räkenskapsåret 2017. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 12 049,2 MSEK (6 472,8) för räkenskapsåret 2017 där Samhällsbyggnadsbolaget upptagit låneskuld samt genomfört emissioner av stamaktier och hybridobligationer i syfte att finansiera förvärv av fastigheter.

### *Eget kapital*

Per den 31 december 2017 uppgick Samhällsbyggnadsbolagets egna kapital till 7 636 MSEK. Soliditeten var 32 procent (21) medan den justerade soliditeten uppgick till 36 procent (33). Under 2017 emitterades hybridobligationslån om totalt 700 MSEK inom en ram om 1 miljarder MSEK. Då hybridobligationslånet är evigt och inlösen enbart kan påkallas av bolaget klassificeras det redovisningsmässigt som ett eget kapitalinstrument. Hybridobligationslånet är sedan 6 november 2017 noterat vid Nasdaq Stockholm. Avkastningen på eget kapital utgörs av periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital för perioden. Avkastningen som visar bolagets förräntning av det egna kapitalet uppgick till 52 procent.

# KAPITALISERING, SKULDSÄTTNING OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

*Tabellerna i detta avsnitt redovisar Bolagets kapitalisering och skuldsättning på koncernnivå per 30 september 2018. Se avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden" för ytterligare information om Bolagets aktiekapital och aktier. Tabellerna i detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet "Operationell och finansiell översikt" och Bolagets finansiella information, med tillhörande noter, vilka införlivats genom hänvisning.*

## Kapitalisering

Samhällsbyggnadsbolaget finansieras genom eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. De räntebärande skulderna består av skulder till kreditinstitut, obligationer och företagscertifikat. De totala räntebärande skulderna uppgick per 30 september 2018 till 15 217 MSEK, varav 6 978 MSEK avsåg skulder till kreditinstitut, 6 416 MSEK avsåg obligationslån och 1 823 MSEK avsåg företagscertifikat. Samhällsbyggnadsbolagets belåningsgrad uppgick per 30 september 2018 till 56 procent. Nedanstående tabeller avser Samhällsbyggnadsbolagets egna kapital, exklusive balanserade vinstmedel och skuldsättning per 30 september 2018. I tabellen nedan är interima skulder och uppskjuten skatt ej inkluderat. Skulderna i tabellen nedan utgörs av både räntebärande och icke räntebärande skulder.

| MSEK | Per den 30 september 2018 |
|---|---|
| **Kortfristiga finansiella skulder** | **2 728** |
| Mot garanti eller borgen | |
| Mot säkerhet | 2 249 |
| Utan garanti eller säkerhet | 479 |
| **Långfristiga finansiella skulder** | **13 129** |
| Mot garanti eller borgen | 3 312 |
| Mot säkerhet | 9 657 |
| Utan garanti eller säkerhet | 160 |
| **Summa finansiella skulder** | **15 857** |
| **Eget kapital** | |
| Aktiekapital | 74 |
| Övrigt tillskjutet kapital | 3 050 |
| Annat eget kapital inkl. årets resultat | 6 728 |
| **Totalt eget kapital** | **9 852** |

## Nettoskuldsättning

| MSEK | Per den 30 september 2018 |
|---|---|
| (A) Kassa | 143 |
| (B) Likvida medel | |
| (C) Lätt realiserbara värdepapper | |
| **(D) Likviditet (A)+(B)+(C)** | **143** |
| **(E) Kortfristiga fordringar** | **246** |
| (F) Kortfristiga banklån | 2 198 |
| (G) Kortfristig del av långfristiga skulder | 51 |
| (H) Andra kortfristiga skulder | 479 |
| **(I) Kortfristiga skulder (F)+(G)+(H)** | **2 728** |
| **(J) Netto kortfristiga skuldsättningar (I)–(E)–(D)** | **2 339** |
| (K) Långfristiga banklån | 6 582 |
| (L) Emitterade obligationer | 6 387 |
| (M) Andra långfristiga lån | 160 |
| **(N) Långfristiga skulder (K)+(L)+(M)** | **13 129** |
| **(O) Nettoskuldsättning (J)+(N)** | **15 468** |

## Rörelsekapital och kapitalbehov

Det är Samhällsbyggnadsbolagets styrelses bedömning att rörelsekapitalet är tillräckligt för Bolagets aktuella behov under den närmaste tolvmånadersperioden. Rörelsekapital i detta sammanhang definieras som Bolagets möjlighet att få tillgång till likvida medel i syfte att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning.

## Kapitalstruktur

Samhällsbyggnadsbolaget bedriver kapitalintensiv verksamhet där tillgången till kapital är en grundförutsättning för fortsatt utveckling och expansion av verksamheten. Tillgångarna består i huvudsak av fastigheter som finansieras via eget kapital, räntebärande skulder och övrigt kapital. Fördelningen mellan respektive kapitalslag beror på stabiliteten i Bolaget, fastighetstyper, riskaversion hos ägare såväl som kreditgivare samt ägarnas avkastingskrav på eget kapital. Yttre faktorer så som konjunktur, skattesituation och hyresavtalens konstruktion påverkar också.

Samhällsbyggnadsbolaget har tillgångar i Sverige, Norge och Finland vilket innebär att bolaget är exponerat mot valutarisker. Samhällsbyggnadsbolaget har därför en diversifierad finansierings-struktur där bolaget använder sig av obligationer, företagscertifikat och bankfinansiering i flera valutor.

Samhällsbyggnadsbolagets kreditgivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna samt investerare på kapitalmarknaden. Samhällsbyggnadsbolaget ser kapitalmarknaden som ett utmärkt komplement till bankfinansiering.

Ungefär hälften av skuldportföljen utgörs av banklån, främst i SEK men även i NOK, följt av obligationer i SEK och NOK samt företagscertifikatprogram i SEK och EUR. Utöver dessa finansieringskällor har Samhällsbyggnadsbolaget även emitterat hybridkapital som i balansräkningen klassificeras som eget kapital. Vid periodens slut uppgick andelen kapitalmarknadsfinansiering till 54 procent av den totala skulden, inklusive företagscertifikat.

Samhällsbyggnadsbolaget hade den 30 september 2018 räntebärande skulder om 15 217 MSEK. Den genomsnittliga räntan för den externa finansieringen uppgick till 2,49 procent. Räntebindningstiden för samtliga utestående lån uppgick till i genomsnitt 4,49 år. Kapitalbindningsstrukturen för den externa finansieringen framgår av tabellerna.

Samhällsbyggnadsbolagets lånefaciliteter innehåller sedvanliga garantier och åtaganden, bland annat åtaganden för Samhällsbyggnadsbolaget och dess dotterbolag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och soliditet. Om inte Samhällsbyggnadsbolaget uppfyller dessa åtaganden och garantier kan bankerna säga upp lånefaciliteterna och begära återbetalning av lånen.

### Kapitalbindningsstruktur (exklusive företagscertifikat)

| Förfalloår | Nominellt belopp, MSEK | Andel |
|---|---|---|
| < 1 år | 426 | 3% |
| < 2 år | 1 802 | 13% |
| < 3 år | 3 297 | 24% |
| < 4 år | 3 166 | 23% |
| < 5 år | 54 | 0% |
| > 5 år | 4 737 | 35% |
| **Summa** | **13 482** | **100%** |

### Kapitalbindningsstruktur (inklusive företagscertifikat)

| Förfalloår | Nominellt belopp, MSEK | Andel |
|---|---|---|
| < 1 år | 2 249 | 15% |
| < 2 år | 1 802 | 12% |
| < 3 år | 3 297 | 22% |
| < 4 år | 3 166 | 21% |
| < 5 år | 54 | 0% |
| > 5 år | 4 737 | 31% |
| **Summa** | **15 305** | **100%** |

## Företagscertifikat

I maj 2018 upprättade Samhällsbyggnadsbolaget ett företagscertifikatprogram med ett rambelopp om 2 miljarder SEK. Arrangörer av programmet är Swedbank och emissionsinstituten för programmet är Swedbank, Nordea, DNB och Danske bank. För att hantera refinansieringsrisken har programmet säkerställda backupfaciliteter. Under perioden emitterade Samhällsbyggnadsbolaget företagscertifikat om 1 380 MSEK med löptider på mellan 2 månader och tolv månader med en ränta mellan 0,28 procent och 0,5 procent. Likviden har använts för att återbetala lån med hög ränta och är ett led i bolagets mål att sänka de finansiella kostnaderna.

I juli 2018 upprättade Samhällsbyggnadsbolaget ett företagscertifikatsprogram i EUR med en ram om 200 MEUR. Arrangör av programmet är Swedbank AB, Finnish branch som även fungerar som emissionsinstitut tillsammans med Danske Bank A/S, Finnish Branch och Nordea Bank Abp, Finland. Per den 30 september 2018 har Samhällsbyggnadsbolaget 43 MEUR utestående certifikat i EUR. Likviden har använts för att återbetala lån och obligationer med hög ränta och är ett led i bolagets mål att sänka de finansiella kostnaderna och förbättra nyckeltalen.

## Obligationslån

Bolaget har per den 30 september 2018 emitterat obligationslån om totalt 6 416 MSEK.

### *Säkerställda obligationer*

Bolagets dotterbolag Samhäll 7 AB emitterade i december 2016 ett säkerställt obligationslån om 475 MSEK. Obligationen löper om 5 år med en rörlig ränta om STIBOR +1,85 procent. Obligationen är säkerställd mot pant i fastighet. Lånet har omförhandlats och per den 30 september 2018 är 683 MSEK utestående.

Bolagets dotterbolag IB Bostad 18 AB (publ) emitterade under 2016 ett säkerställt obligationslån om 185 miljoner NOK, vilken löpte om 2 år med en ränta om 7,0 procent. Detta obligationslån är återköpt.

I samband med förvärvet av justitiedepartementet i Oslo under 2016 emitterades två obligationslån som per den 30 september 2018 uppgick till 791 miljoner NOK. Det första obligationslånet avser ett seniort lån om 620 miljoner NOK som löper på 7 år med en ränta om 3 procent. Det andra obligationslånet avser ett juniort lån om 171 miljoner NOK som löper på 7 år med en ränta om 4,5 procent.

I samband med förvärvet av Barcode övertogs och utökades ett obligationslån som per den 30 september 2018 uppgår till 3 180 miljoner NOK. Obligationslånet är uppdelat på en junior del om 385 miljoner NOK som löper om 3,5 år med en ränta om 5,75 procent samt en senior del om 2 795 miljoner NOK som löder 7,5 år med en ränta om 3,75 procent.

### *Icke säkerställda obligationer*

Bolagets dotterbolag, SBB i Norden AB, emitterade den 6 april 2017 ett seniort icke säkerställt, men garanterat, obligationslån om 1 000 MSEK inom en ram om 1 500 MSEK med ISIN-kod SE0009805468. Obligationen löper om tre (3) år med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 6,00 procent. SBB i Norden AB inledde den 9 januari 2018 ett skriftligt förfarande för att få obligationsinnehavarnas samtycke till att låta Bolaget ersätta SBB i Norden AB som emittent under obligationen. Det skriftliga förfarandet avslutades den 23 januari 2018 när ett erforderligt antal obligationsinnehavare givit sitt samtycke till emittentbytet, varefter Bolaget blev slutligt registrerad som ny emittent under obligationen den 10 juli 2018. Per den 30 september 2018 är obligationslån om 185 MSEK utestående under denna obligation efter att Bolaget genomfört återköp av obligationslån om 1 315 MSEK till ett pris om

106,50 procent av instrumentens nominella belopp i enlighet med ett återköpserbjudande daterat och offentliggjort den 24 september 2018 ("**Återköpet**"). Återköpet genomfördes i enlighet med och på de bestämmelser som anges i ett separat återköpsdokument daterat den 24 september 2018, vilket finns tillgängligt på Bolagets hemsida ("**Återköpsdokumentet**"). Likviddag för Återköpet var den 28 september 2018. Obligationen omfattas av en utdelningsrestriktion som enbart tillåter att 50 procent av föregående års nettovinst delas ut och att det enbart får ske i det fall att soliditeten, efter utdelning, överstiger 30 procent.

Bolaget emitterade den 29 januari 2018 ett seniort icke säkerställt obligationslån om 750 MSEK inom en ram om 1000 MSEK med ISIN-kod SE0010414581. Obligationen löper om tre (3) år med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 3,90 procent. Per den 30 september 2018 är obligationslån om 671 MSEK utestående under denna obligation efter att Bolaget genomfört återköp av obligationslån om 79 MSEK till ett pris om 102,60 procent av instrumentens nominella belopp i enlighet med och på de bestämmelser som anges i Återköpsdokumentet. Likviddag för Återköpet var den 28 september 2018. Obligationen omfattas av en utdelningsrestriktion som enbart tillåter att 50 procent av föregående års nettovinst delas ut och att det enbart får ske i det fall att soliditeten, efter utdelning, överstiger 30 procent.

Bolaget emitterade den 12 februari 2018 ett seniort icke säkerställt obligationslån om 300 MSEK och med ISIN-kod SE0010869123. Obligationen löper om cirka ett (1) år och tio (10) månader med en fast ränta om 2,90 procent. Per den 30 september 2018 är obligationslån 300 MSEK utestående under denna obligation. Obligationen omfattas av en utdelningsrestriktion som enbart tillåter att 50 procent av föregående års nettovinst delas ut och att det enbart får ske i det fall att soliditeten, efter utdelning, överstiger 30 procent.

Bolaget emitterade den 16 mars 2018 ett senior icke säkerställt obligationslån om 250 MSEK inom en ram om 1000 MSEK med ISIN-kod SE0010985713. Obligationen löper om tre (3) år och två (2) månader med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 3,65 procent. Per den 30 september 2018 är obligationslån om 202 MSEK utestående under denna obligation efter att Bolaget genomfört återköp av obligationslån om 48 MSEK till ett pris om 102,00 procent av instrumentens nominella belopp i enlighet med och på de bestämmelser som anges i Återköpsdokumentet. Likviddag för Återköpet var den 28 september 2018. Obligationen omfattas av en utdelningsrestriktion som enbart tillåter att 50 procent av föregående års nettovinst delas ut och att det enbart får ske i det fall att soliditeten, efter utdelning, överstiger 30 procent.

Bolaget emitterade den 3 oktober 2018, i anslutning till Återköpet, ett seniort icke säkerställt obligationslån om 1000 MSEK inom en ram om 1500 MSEK med ISIN-kod SE0011725514. Obligationen löper om fyra (4) år med en rörliga ränta om STIBOR 3m + 3,60 procent (ej STIBOR golv). Per den 30 september 2018 är obligationslån om 1000 MSEK utestående under denna obligation. Obligationen omfattas av en utdelningsrestriktion som innebär att utdelning enbart får ske i det fall att soliditeten, efter utdelning, överstiger 30 procent.

### *Hybridobligationer*

Bolaget emitterade den 29 september 2017 ett evigt och efterställt hybridobligationslån om 700 MSEK inom en ram om 1 000 MSEK med ISIN-kod SE0010414599. Bolaget emitterade ytterligare hybridobligationslån därunder om 300 MSEK med likviddag den 27 mars 2018. Hybridobligationen har en evig löptid och en rörlig ränta om STIBOR 3m + (i) 7,00 procent fram till och med den 29 mars 2028; (ii) 7,25 procent från den 29 mars 2028 till och med den 29 mars 2043; och (iii) 8,00 procent från och med den 29 mars 2043 och framåt. Per den 30 september 2018 är hybridobligationslån om 1 000 MSEK utestående under denna hybridobligation. Den 15 mars 2018 bekräftade Standard & Poor's ratinginstitut att hybridobligationslånen fick räknas som 50,00 procent eget kapital och 50,00 procent skuld förutsatt att villkoren för hybridobligationen justerades i vissa delar, vilket sedermera gjordes och fastställdes genom nya och ändrade villkor daterade per den 23 mars 2017. Bolaget bokför nu hybridkapitalet som eget kapital i enlighet med IFRS.

Bolaget emitterade den 13 september 2018 ett nytt evigt och efterställt hybridobligationslån om 1000 MSEK inom en ram om 1 500 MSEK med ISIN-kod SE0011642776. Bolaget emitterade ytterligare hybridobligationslån därunder om 100 MSEK och till ett pris motsvarande 101,35 procent av instrumentens nominellt belopp. Hybridobligationen har en evig löptid och en rörlig ränta om STIBOR om 3m + (i) 6,35 procent fram till och med den 13 mars 2029; (ii) 6,60 procent från och med 13 mars 2029 till och med den 13 mars 2044; och (iii) 7,35 procent från och med den 13 mars 2044 framåt. Per den 30 september 2018 är hybridobligationslån om 1 200 MSEK utstående under denna hybridobligation. I likhet med kapitalet under Bolagets andra hybridobligation bokför Bolaget hybridkapitalet som eget kapital i enlighet med IFRS.

## Materiella anläggningstillgångar

Per den 30 september 2018 uppgick Samhällsbyggnadsbolagets materiella anläggningstillgångar till 25 126 MSEK varav förvaltningsfastigheter uppgick till 25 122 MSEK och inventarier, verktyg och installationer uppgick till 4 MSEK. Samhällsbyggnadsbolagets förvaltningsfastigheter belastades per 30 september 2018 med inteckningar uppgående till 13 180 MSEK.

### *Förvaltningsfastigheter och materiella anläggningstillgångar*

| MSEK | 30 september 2018 |
|---|---|
| Förvaltningsfastigheter | 25 122 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 4 |

## Investeringar

Samhällsbyggnadsbolagets dotterbolag SBB i Norden AB investerade 27,2 MSEK under 2016. Investeringarna utgjordes av investeringar i fastighetsportföljen. Utöver investeringarna förvärvade SBB i Norden AB fastigheter om 6 806,2 MSEK.

Samhällsbyggnadsbolaget investerade 209 MSEK under 2017. Investeringarna utgjordes av investeringar i fastighetsportföljen. Utöver investeringarna förvärvade Samhällsbyggnadsbolaget fastigheter om 13 470 MSEK.

Under perioden 1 januari–30 september 2018 har Samhällsbyggnadsbolaget investerat 214 MSEK i fastighetsportföljen. Utöver investeringarna har Samhällsbyggnadsbolaget förvärvat fastigheter för 2 370 MSEK under perioden 1 januari–30 september 2018, där de väsentliga presenteras nedan:

- Samhällsbyggnadsbolaget förvärvar sina första fastigheter i Finland. Transaktionen består av tre äldreboenden och tre vårdfastigheter och uppgår till ett värde om 7,4 MEUR.
- Samhällsbyggnadsbolaget utökar sitt fastighetsbestånd i Finland genom förvärv av ett äldreboende i Helsingfors.
- Sex bostadsfastigheter med 135 lägenheter förvärvas i Stockholm.
- Samhällsbyggnadsbolaget förvärvar samhälls- och bostadsfastigheter i Stockholm, Oskarshamn och Avesta till ett värde om 730 MSEK.

### *Pågående och beslutade investeringar*

Samhällsbyggnadsbolaget genomför kontinuerligt investeringar i befintliga fastigheter, främst i form av renovering av lägenheter och hyresgästanpassningar i övriga fastigheter. Per dagen för detta Prospekt har Bolaget inte gjort några fasta åtaganden om väsentliga investeringar enligt föregående.

## Tendenser

Intresset för fastighetsinvesteringar är fortsatt gott, vilket illustreras av fortsatt höga transaktionsvolymer under 2017 på den Svenska och Norska fastighetsmarknaden. Bolaget bedömer att investerarintresset för fastigheter kommer att hålla i sig bland annat tack vare fortsatt låga räntor och stabil makroekonomisk utveckling i Sverige, Norge och Finland.

Uthyrningsgraden inom de segment bolaget är verksamt, är fortsatt högt vilket illustreras av bolagets uthyrningsgard om 96,8% per den 30 september 2018. Bolaget bedömer att uthyrningsgraden kommer att fortsätta vara hög i framtiden främst drivet av en fortsatt stark efterfrågan.

Bolagets hyresintäkter har sitt upphov främst i svenska reglerade hyresrätter eller från stat och kommun genom samhällsfastigheter. Bolaget bedömer därför att dess intäkter påverkas marginellt av konjunktur och omvärldsfaktorer och därför kommer att fortsätta att utvecklas stabilt framöver.

## Väsentliga händelser efter den 30 september 2018

Den 4 oktober 2018 offentliggjorde Samhällsbyggnadsbolaget ett partiellt uppköpserbjudande till innehavarna av preferensaktier i Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ) (”**Karlbergsvägen 77**”).

Den 2 november 2018 offentliggjorde Samhällsbyggnadsbolaget ett utbyteserbjudande till innehavarna av preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget. Villkoren för Utbyteserbjudandet framgår av detta Prospekt.

### *Fastighetsförvärv*

#### Höganäs

Den 9 oktober 2018 offentliggjorde Samhällsbyggnadsbolaget att de har förvärvat två samhällsfastigheter samt åtta bostadsfastigheter i centrala Höganäs. Totalt uppgår fastighetsvärdet för dessa bestånd till 289 MSEK. Samhällsbyggnadsbolaget tillträder fastigheterna den 30 november 2018.

#### Skellefteå

Den 12 oktober 2018 offentliggjorde Samhällsbyggnadsbolaget att de har tecknat ett slutgiltigt avtal om förvärv av det nya kulturhuset i Skellefteå, i enlighet med den avsiktsförklaring som offentliggjordes den 16 augusti 2018. Fastigheten förvärvas för 1 050 MSEK och betalning sker när bygget är klart och byggnaden börjar användas, vilket beräknas ske under våren 2021. Fastighetens uthyrbara area kommer att uppgå till cirka 26 000 kvadratmeter. Hyresintäkten, som motsvarar driftnetto, uppgår till 44,5 MSEK per år per 2018 års prisnivå. Hyreslängden uppgår till 50 år.

### *Finansiering*

#### Hybridobligationer

Den 5 oktober 2018 offentliggjorde Samhällsbyggnadsbolaget att de har emitterat hybridobligationer med stöd av fortsatt efterfrågan från investerare efter den initiala emissionen i september 2018, med en volym om 100 MSEK under det existerande ramverket om 1 500 MSEK (ISIN SE0011642776). Emissionspriset uppgick till 101,35 procent av nominellt belopp, motsvarande en marginal om 606 räntepunkter till första inlösentillfället, lägre än den initiala rörliga räntan om 3m Stibor plus 635 räntepunkter. Total utestående volym under ramverket uppgår till 1,1 miljarder SEK. I enlighet med villkoren avses denna tas upp till handel på marknaden för företagsobligationer vid Nasdaq Stockholm. Med anledning av detta har Samhällsbyggnadsbolaget upprättat ett prospekt,

som godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 17 oktober 2018. Prospektet hålls tillgängligt på Finansinspektionens hemsida och på Bolagets hemsida.

### Emission av stamaktier av serie B och återköp av teckningsoptioner

Den 5 oktober 2018 offentliggjorde Samhällsbyggnadsbolaget även att de har ingått ett avtal med Phoenix Insurance Company avseende emission av 18 100 000 stamaktier av serie B och återköp av 17 500 000 teckningsoptioner. 35 000 000 teckningsoptioner emitterades och tecknades utav Phoenix Insurance Company under juli 2017. Samhällsbyggnadsbolaget och Phoenix Insurance Company har avtalat om att Samhällsbyggnadsbolaget ska återköpa 17 500 000 teckningsoptioner till en total köpeskilling om 93,07 MSEK. Enligt avtalet skall 85,75 MSEK av köpeskillingen för teckningsoptionerna betalas kontant och resterande belopp om 7,32 MSEK genom nyemission av 600 000 stamaktier av serie B i Samhällsbyggnadsbolaget, till förmån för Phoenix Insurance Company (12,2 SEK per stamaktie av serie B).

Som ett led i avtalet åtog sig Phoenix Insurance Company att omedelbart ansöka om teckning av aktier i Samhällsbyggnadsbolaget avseende resterande 17 500 000 teckningsoptioner till ett justerat teckningspris på 7,30 SEK.

Efter teckning av 17 500 000 teckningsoptioner och nyemission av 600 000 stamaktier av serie B, vilket registrerades den 19 oktober 2018, har Samhällsbyggnadsbolaget erhållit 135,07 MSEK och aktiekapitalet har ökat med 1,81 MSEK.

# STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR

## Styrelse

Samhällsbyggnadsbolagets styrelse består av sju ordinarie ledamöter, inklusive styrelseordföranden, utan suppleanter, vilka valts för tiden intill slutet av årsstämman 2019. Tabellen nedan visar ledamöterna i styrelsen, när de först valdes in i styrelsen och om de är oberoende i förhållande till Bolaget och/eller större aktieägare.

| Namn | Befattning | Medlem sedan | Bolaget och bolagsledningen | Större aktieägare |
|---|---|---|---|---|
| Lennart Schuss | Styrelseordförande | 2017 | Ja | Ja |
| Ilija Batljan | Styrelseledamot | 2017 | Nej | Nej |
| Sven-Olof Johansson | Styrelseledamot | 2017 | Ja | Ja |
| Hans Runesten | Styrelseledamot | 2014* | Ja | Ja |
| Eva Swartz Grimaldi | Styrelseledamot | 2017 | Ja | Nej |
| Anne-Grete Strøm-Erichsen | Styrelseledamot | 2017 | Ja | Nej |
| Fredrik Svensson | Styrelseledamot | 2018 | Ja | Ja |

*) Hans Runesten var även styrelseledamot i den tidigare verksamheten som bedrevs under firman Effnetplattformen.

### LENNART SCHUSS

Född 1952. Styrelseordförande sedan 2017.

**Utbildning:** Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm.

**Övriga nuvarande befattningar:** Styrelseordförande för Aktiebolaget Högkullen (publ), SBB i Norden AB, IB Bostad 18 AB (publ), Samhäll SBM Holding AB och Skoga Invest A/S. Styrelseledamot för Gimmel Fastigheter i Bollnäs AB, Brasil Development AB, IB Mitt AB, Briot AB, IB Sundsvall Holding AB, Gimmel Söderhamn AB, IB Sundsvall AB, IB Gångsta AB, IB Härsta Holding AB, Nya Gimmel AB, Rasletind Holdco AS, Rasletind Midco AS, Rasletind Bidco AS, Blådalen Holdco AS, Blådalen Midco AS, Blådalen Bidco AS, Blådalen 39 AS, Tangen Næring Holdco AS, Tangen Næring Midco AS, Tangen Næring Bidco AS, ANS Tangebygg, Tangen Næring Eiendom AS och Nye Barcode 121 Bidco AS. Styrelsesuppleant för Byggnadsfirman Nils Persson Aktiebolag, Estländaren Fastighet AB, Gruppbostäder i Sverige Aktiebolag, Högkullen Sätra AB, Seniorbostäder i Sverige Aktiebolag, Gruppbostäder i Sverige Förvaltnings Aktiebolag, PANIRAB AB, Baccfast AB, Kuststaden Fastigheter i Oskarshamn AB, Fjölebro Fastighetsförvaltning AB, Kopparleden AB, Kuststaden Fastigheter i Döderhult AB, SamSkaraborg Fastigheter AB, SamSkara Gräshoppan 6 AB, Kvarnfastighetsbolaget IB AB, Sörmlandsporten AB, BoVillan AB, Kuststaden Kommersiella Fastigheter AB, Högkullen Omsorgsfastigheter AB, Elitloppet Fastighet AB, Slaggvarpen AB, SamFalköping Bokbindaren 6 AB, SamTidaholm Stensiken 1 AB, Kuststaden Bostäder AB, Kuststaden Fastigheter Flanaden AB, Kuststaden Holding AB, Borlänge Bordet Ett AB, Fagerhultsfastigheter 1 AB, SP Minuthandlaren 17 AB, SP Guldsmeden 10 AB, SP Järnhandlaren 6 AB, Högkullen LSS Gotland AB, SP Tidningshuset Nyköping AB, SP Grytan 6 AB, Kuststaden Fastigheter i Västervik AB, IB Bostad Nykvarn AB, Högkullen Oldco Fastighets AB, Samhäll Skövde Skultorp AB, Strandeken Fastigheter AB, Bergrick Bostäder AB, Småland LSS AB, Kuststaden Bostäder i Nybro AB, Kuststaden Fastigheter i Kalmar AB, Samhäll Äldreboende Fastighets AB, Samhällsbyggnadsbolaget Fastighetsutveckling IB AB, Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB, Gjutpressen Fastigheter AB, Samhällsbyggnadsbolaget Bostad Invest IB AB, LSS Bostäder Sverige AB, Samhäll Kobbegården AB, Samhäll Majorna AB, Samhällsbyggnadsbolaget Bostad Holding IB AB, Kullen i Ulricehamn AB, IB Bostad 6 AB, Fastighetsutveckling IB 1 AB, Samhäll 1 AB, Samhäll 3 AB, Samhäll 5 AB, IB Bostad 1 AB, IB Bostad 3 AB, SBB Option AB, Samhäll 7 AB, IB Bostad 11 AB, IB Bostad 8 AB, IB Bostad 7 AB, IB Bostad 9 AB, Fastighetsutveckling IB 4 AB, Fastighetsutveckling IB 6 AB, IB Bostad 10 AB, IB Bostad 12 AB, Samhäll 9 AB, Samhäll 12 AB, Samhäll 11 AB, Samhäll 8 AB, IB Bostad 20 AB, IB Bostad 17 AB, IB Bostad 16 AB, IB Bostad 19 AB, IB Bostad 13 AB, Samhäll 23 AB, IB Bostad 15 AB, IB Bostad 14 AB, Samhäll 20 AB, Samhäll 19 AB, Samhäll 22 AB, Samhäll 21 AB, Samhäll 15 AB, Samhäll 16 AB, Samhäll 17 AB, Samhäll 18 AB, Samhäll 14 AB, Fastighetsutveckling IB 9 AB, IB Bostad 21 AB, Fastighetsutveckling IB 8 AB, Samhäll 29 AB, Samhäll 27 AB, Samhäll 28 AB, Samhäll 33 AB, Samhäll 34 AB, Samhäll 32 AB, Samhäll 25 AB, Samhäll 26 AB, Samhäll 24 AB, IB Bostad 26 AB, IB Bostad 25 AB, IB Bostad 24 AB, IB Bostad 39 AB, IB Bostad 23 AB, IB Bostad 30 AB, IB Bostad 29 AB, IB Bostad 28 AB, IB Bostad 27 AB, Samhäll 38 AB, IB Bostad 34 AB, IB Bostad 33 AB, Samhäll 36 AB, IB Bostad 32 AB, Samhäll 35 AB, IB Bostad 31 AB, IB Bostad 22 AB, IB Bostad 38 AB, Samhällsbyggnadsbolaget IB Service AB, IB Bostad 37 AB, Samhäll 40 AB, IB Bostad 36 AB, Samhäll 39 AB, IB Bostad 35 AB, Högkullen Singoalla AB, Arlöv Projekt AB, Samhäll 61 AB, Fastighetsutveckling IB 16 AB, Fastighetsutveckling IB 14 AB, SBB Hårstorp AB, SBB Kvarnsveden AB, SBB Fabrikören AB, Samhäll 47 AB, Samhäll 44 AB, Samhäll 46 AB, Samhäll 43 AB, Samhäll 45 AB, Fastighetsutveckling IB 21 AB, Fastighetsutveckling IB 19 AB, Fastighetsutveckling IB 20 AB, Samhäll 50 AB, Fastighetsutveckling IB 18 AB, Samhäll 49 AB, IB Bostad 43 AB, Fastighetsutveckling IB 23 AB, Samhäll 53 AB, IB Bostad 46 AB, IB Bostad 45 AB, Samhäll 52 AB, Samhäll 51 AB, Fastighetsutveckling IB 42 AB, Fastighetsutveckling IB 41 AB, Fastighetsutveckling IB 40 AB, Fastighetsutveckling IB 39 AB, Fastighetsutveckling IB 38 AB, Fastighetsutveckling IB 37 AB, Fastighetsutveckling IB 36 AB, Fastighetsutveckling IB 35 AB, Fastighetsutveckling IB 34 AB, Fastighetsutveckling IB 33 AB, Fastighetsutveckling IB 32 AB, , Fastighetsutveckling IB 31 AB, Fastighetsutveckling IB 29 AB, Fastighetsutveckling IB 27 AB, Samhäll 55 AB, Fastighetsutveckling IB 47 AB, Fastighetsutveckling IB 48 AB, Fastighetsutveckling IB 46 AB, Fastighetsutveckling IB 43 AB, Fastighetsutveckling IB 45 AB, Fastighetsutveckling IB 49 AB, Fastighetsutveckling IB 51 AB, Fastighetsutveckling IB 50 AB, Fastighetsutveckling IB 62 AB, Fastighetsutveckling IB 63 AB, Fastighetsutveckling IB 60 AB, Fastighetsutveckling IB 61 AB, Fastighetsutveckling IB 64 AB, Fastighetsutveckling IB 65 AB, Fastighetsutveckling IB 54 AB, Fastighetsutveckling IB 55 AB, Fastighetsutveckling IB 52 AB, Fastighetsutveckling IB 53 AB, Fastighetsutveckling IB 58 AB, Fastighetsutveckling IB 59 AB,

**Övriga nuvarande befattningar:** Fastighetsutveckling IB 56 AB, Fastighetsutveckling IB 57 AB, IB Bostad 48 AB, IB Bostad 47 AB, , Fastighetsutveckling IB 67 AB, Fastighetsutveckling IB 66 AB, Samhäll 57 AB, Samhäll 58 AB, Samhäll 60 AB, Samhäll 59 AB, IB Bostad 49 AB, IB Bostad 50 AB, IB Bostad 52 AB, IB Bostad 51 AB, SBB Finland AB, Bollnäs Bandy Fastighets AB, Samhäll 62 AB, Samhäll 63 AB, Samhäll 66 AB, Samhäll 65 AB, Samhäll 64 AB, IB Bostad 59 AB, IB Bostad 61 AB, IB Bostad 60 AB, Fastighetsutveckling IB 76 AB, IB Bostad 58 AB, IB Bostad 57 AB, IB Bostad 56 AB, Fastighetsutveckling IB 74 AB, IB Bostad 54 AB, IB Bostad 55 AB, Fastighetsutveckling IB 72 AB, IB Bostad 53 AB, Samhäll 67 AB, Samhäll 68 AB, Samhäll 69 AB, Samhäll 70 AB.

**Tidigare befattningar (senaste fem åren):** Styrelseordförande för Judiska Församlingen i Stockholm Service Aktiebolag. Styrelseledamot för Widia Aktiebolag, JLL Capital Markets AB, Framtidens Boende i Göteborg AB, IB Gångsta Holding AB, IB Härsta 1 AB och IB Härsta 2 AB. Styrelsesuppleant för ST Bostäder AB, TTF Invest AB, Gimmel Bostäder i Sundsvall AB, Westerlingska Gården AB, SP Skölden 1 AB, Fastighets AB Idbäcken, Eskilstunafastigheter III AB, Kajsarporten Fastighets AB, NF Järnhandlaren 3 AB, Vinterklasen Kastanjen AB, SP Tillbringaren 2 AB, Gimmel Hästen AB, Lingonet i Västervik Fastighetsaktiebolag, Härsta Västland Förvaltning AB, Korsaröds Fastighets AB, Fastighetsbolaget Broberg i Söderhamn AB, Bergrick Rickomberga AB, Vinterklasen Ek9 AB, Vinterklasen Liljan AB, Vinterklasen Sippan AB, Kvarnfastighet 33:2 i Uppsala AB, IB Fastighetsutveckling 2 AB, Samhäll 2 AB, Samhäll 4 AB, Samhäll 6 AB, Klövern Skärgårdsgatan AB, IB Bostad 2 AB, IB Bostad 4 AB, BCAC 3D AB, Bergrick Bostadsrätter AB, Samhäll 10 AB, Fastighetsutveckling IB 7 AB, Fastighetsutveckling IB 5 AB, SHSVBIO 13 AB, Fastighetsutveckling IB 10 AB, Urban Cribs Utveckling Lindholmen AB, Göta Utveckling AB, Samhäll 37 AB, Högkullen Akvarell AB, HusBace Utveckling AB, HusBace Utveckling Holding AB, Samhäll 41 AB, Fastighetsutveckling IB 17 AB, Fastighetsutveckling IB 15 AB, Fastighets AB Båstad Lyckebacken 2, MI Andersson Sanden AB, ADR Fastighet Nyköping 1 AB, Visby Nunnan 1 AB, Slaggborn Västerås AB, IB Bostad 44 AB, IB Bostad 42 AB, IB Bostad 41 AB, IB Bostad 40 AB, Jordbro Centrum Utvecklings AB, Nöthagen Utvecklings AB, Samhäll 56 AB, Projekt Arlövsgården AB, Wegaf klippan Apollo 15 AB, Hanväst Utvecklings AB, Fastighetsutveckling IB 68 AB, Tillbringaren 2 Holding AB, Slaggborn Utvecklings AB, Fastighetsutveckling IB 70 AB, Gullbernahult Fastighetsutveckling AB, Cronsjö Fastighetsutveckling AB och Varpslagg Fastighetsutveckling AB.

**Innehav i Bolaget:** 2 634 957 A-stamaktier och 15 424 060 B-stamaktier.

## ILIJA BATLJAN

Född 1967. Styrelseledamot och verkställande direktör sedan 2017.

**Utbildning:** Ph.D. i demografi och planering för äldrevård från Stockholms universitet. Kandidat i ekonomi från Stockholms universitet.

**Övriga nuvarande befattningar:** Styrelseordförande för SBB Oscarsbo AB, SBB i Vimmerby AB, SBB GEUP AB, SBB Karlskrona IB2 AB, SBB Sjöcrona 2 AB, SBB East AB, SBB Bolunden AB, Urban Cribs Holding Sverige AB, Urban Cribs Utveckling Lindholmen AB, Göta Utveckling AB, SBB Huskvarna AB, SBB Verkö AB, SBB Korsnäs-Hosjö AB, Cryptzone Group AB, Cryptzone Digital AB, SBB i Avesta AB, Fastighetsutveckling IB 81 AB, IB Bostad 63 AB, Fastighetsutveckling IB 80 AB, IB Bostad 62 AB, Fastighetsutveckling IB 78 AB, Fastighetsutveckling IB 83 AB, Fastighetsutveckling IB 82 AB, IB Bostad 64 AB, IB Bostad 65 AB, Fastighetsutveckling IB 87 AB, Samhäll 72 AB, Fastighetsutveckling IB 88 AB, Fastighetsutveckling IB 84 AB, Fastighetsutveckling IB 85 AB, Samhäll 73 AB, Samhäll 74 AB, Fastighetsutveckling IB 86 AB, Samhäll 75 AB, Samhäll 71 AB, Samhäll 76 AB, Samhäll 77 AB, IB Bostad 66 AB, IB Bostad 67 AB, IB Bostad 68 AB, IB Bostad 69 AB, IB Bostad 70 AB, IB Bostad 71 AB, IB Bostad 73 AB, IB Bostad 72 AB, IB Bostad 74 AB, Samhäll 78 AB, IB Bostad 76 AB, IB Bostad 75 AB, Gullhaug Holdco AS, Gullhaug Bidco AS, Nydalen Kontorbygg AS, Gullhaug Torg 4 Eiendom AS, Gullhaug Torg 4 AS, Resletind Holdco AS, Rasletind Midco AS, Rasletind Bidco AS, Blådalen Holdco AS, Blådalen Midco AS, Blådalen Bidco AS, Blådalen 39 AS, Tangen Næring Holdco AS, Tangen Næring Midco AS, Tangen Næring Bidco AS, ANS Tangenbygg, Tangen Næring Eiendom AS, Nye Barcode 121 Bidco AS, B121 Holding AS, Barcode 121 Holding AS och Nye Barcode 121 AS. Styrelseledamot och VD för Aktiebolaget Högkullen (publ), SBB i Norden AB och IB Bostad 18 AB (publ). Styrelseledamot för SBB Raspen 1 AB, Byggnadsfirman Nils Persson Aktiebolag, Estländaren Fastighet AB, Samhäll Säter AB, IB Nötknäpparen AB, Gruppbostäder i Sverige Aktiebolag, Motalakronan Fastigheter AB, Högkullen Sätra AB, Seniorbostäder i Sverige Aktiebolag AB, Framtidens Boende i Göteborg AB, Gruppbostäder i Sverige Förvaltnings Aktiebolag, Vadstena Turism AB, PANIRAB AB, Baccfast AB, Kuststaden Fastigheter i Oskarshamn AB, Fjölebro Fastighetsförvaltning AB, Samhällsbyggnadsbolaget Haninge AB, Kopparleden AB, SBB Skövde AB, Used A Porter International AB, Kuststaden Fastigheter i Döderhult AB, SBB Västerås AB, SBB Karlskrona AB, IB Vissland AB, SBB Nacka 2 AB, SamSkaraborg Fastigheter AB, SamSkara Gräshoppan 6 AB, SBB Nacka 3 AB, Rikshem Sundsvall Samhold AB, Kvarnfastighetsbolaget IB AB, Sörmlandsporten AB, BoVillan AB, Kuststaden Kommersiella Fastigheter AB, SBB Eldsboda AB, Health Runner AB, Sjöcronan Fastigheter AB, SBB Helsingborg AB, Samhällsbyggnadsbolaget Lästen AB, Samhällsbyggnadsbolaget Orresta AB, Samhällsbyggnadsbolaget Städet AB, Högkullen Omsorgsfastigheter AB, SBB Skara Stenbocken AB, SBB Gullbernahult 7 AB, SBB Anis AB, SBB Salvia AB, Elitloppet Fastighet AB, Ilija Batljan Invest Kristianstad Fastigheter AB, Järven 4 Fastigheter AB, Slaggvarpen AB, SamFalköping Bokbindaren 6 AB, SamTidaholm Stensiken 1 AB, SBB Nackagubb AB, Kuststaden Bostäder AB, Kuststaden Fastigheter Flanaden AB, Kuststaden Holding AB, Borlänge Bordet Ett AB, Fagerhultfastigheter 1 AB, SP Minuthandlaren 17 AB, SP Guldsmeden AB, SP Järnhandlaren 6 AB, Högkullen LSS Gotland AB, Samhäll Syd AB, SP Tidningshuset Nyköping AB, SP Grytan 6 AB, SBB Alvesta AB, Kuststaden Fastigheter i Västervik AB, IB Bostad Nykvarn AB, Samhäll Fågelvik AB, Högkullen Oldco Fastighets AB, Samhäll Skövde Skultorp AB, Högkullen LSS Tingsryd AB, Småland LSS AB, SBB Vårberg AB, IB Bostad Oskarshamn AB, Ilija Batljan Invest AB, Samhällsbyggnadsbolagen Samhäll Holding AB, Kuststaden Bostäder i Nybro AB, Kuststaden Fastigheter i Kalmar AB, Samhäll Äldreboende Fastighets AB, Samhällsbyggnadsbolaget Fastighetsutveckling IB AB, Samhällsbyggnadsbolaget Förvaltning Sverige AB, Gjutpressen Fastigheter AB, SBB Flundranhälle 8 AB, Samhällsbyggnadsbolaget Bostad Invest IB AB, LSS Bostäder Sverige AB, Samhäll Kobbegården AB, Samhäll Majorna AB, Samhällsbyggnadsbolaget Bostad Holding IB AB, SBB i Boden AB, Kullen i Ulricehamn AB, IB Bostad 6 AB, Fastighetsutveckling IB 1 AB, Samhäll 1 AB, Samhäll 3 AB, Samhäll 5 AB, IB Bostad 1 AB, IB Bostad 3 AB, SBB Option AB, Samhäll 7 AB, IB Bostad 11 AB, IB Bostad 8 AB, IB Bostad 7 AB, IB Bostad 9 AB, Fastighetsutveckling IB 4 AB, Fastighetsutveckling IB 6 AB, IB Bostad 10 AB, IB Bostad 12 AB, Samhäll 9 AB, Samhäll 12 AB, Samhäll 11 AB, Samhäll 8 AB, IB Bostad 20 AB, IB Bostad 17 AB, IB Bostad 16 AB, IB Bostad 19 AB, IB Bostad 13 AB, Samhäll 23 AB, IB Bostad 15 AB, IB Bostad 14 AB, Samhäll 20 AB, Samhäll 19 AB, Samhäll 22 AB, Samhäll 21 AB, Samhäll 15 AB, Samhäll 16 AB, Samhäll 17 AB, Samhäll 18 AB, Samhäll 14 AB, Fastighetsutveckling IB 9 AB, IB Bostad 21 AB, Fastighetsutveckling IB 8 AB, Fastighetsbolaget Thamstorp AB, Samhäll 29 AB, Samhäll 27 AB, Samhäll 28 AB, Samhäll 33 AB, Samhäll 34 AB, Samhäll 32 AB, Samhäll 25 AB, Samhäll 26 AB, Samhäll 24 AB, IB Bostad 26 AB, IB Bostad 25 AB, IB Bostad 24 AB, IB Bostad 39 AB, IB Bostad 23 AB, IB Bostad 30 AB, IB Bostad 29 AB, IB Bostad 28 AB, IB Bostad 27 AB, Samhäll 38 AB, IB Bostad 34 AB, IB Bostad 33 AB, Samhäll 36 AB, IB Bostad 32 AB, Samhäll 35 AB, IB Bostad 31 AB, IB Bostad 22 AB, IB Bostad 38 AB, Samhällsbyggnadsbolaget IB Service AB, IB Bostad 37 AB, Samhäll 40 AB, IB Bostad 36 AB,

**Övriga nuvarande befattningar:**

Samhäll 39 AB, IB Bostad 35 AB, Högkullen LSS Kungsbacka AB, IB Bostad Borlänge 1 AB, Samhäll Alfa 2 Holding AB, Högkullen Singoala AB, SBB Stettfast AB, SBB Skrattmåsen Fastighets AB, Arlöv Projekt AB, Samhäll 61 AB, IB Vintergatan 22 AB, IB Litografen 7 AB, Fastighetsutveckling IB 16 AB, Fastighetsutveckling IB 14 AB, SBB Hårstorp AB, SBB Kvarnsveden AB, SBB Fabrikören AB, Högkullen LSS Svalöv AB, Samhäll 47 AB, Samhäll 44 AB, Samhäll 46 AB, Samhäll 43 AB, Samhäll 45 AB, SBB Norr Holding AB, SBB Röinge Holding AB, SBB Stallet Holding AB, SBB Kråkhult Holding AB, SBB Linet Holding AB, SBB Sinclair Holding AB, SBB Björken Holding AB, SBB Pilen Holding AB, SBB Väst Holding AB, SBB Arlöv Holding AB, SBB Blinkarp Holding AB, SBB Mitt Holding AB, SBB Rödjan Holding AB, Samhäll 48 AB, SBB Blomman Holding AB, SBB Vänersborg Holding AB, SBB Storfors Holding AB, SBB Storfors AB, SBB Vänersborg 1 AB, SBB Lasarettet AB, SBB Rödjan AB, SBB Skara Samfast AB, SBB Blomman AB, SBB Arlöv AB, SBB Mitt AB, SBB Väst AB, SBB Sinclair AB, SBB Blinkarp AB, SBB Linet AB, SBB Pilen AB, SBB Björken AB, SBB Röinge AB, SBB Norr AB, SBB Kråkhult AB, Britsarvsskolan 6 i Falun AB, Högkullen LSS Sandviken AB, Fastighetsutveckling IB 21 AB, Fastighetsutveckling IB 19 AB, Fastighetsutveckling IB 20 AB, Samhäll 50 AB, Fastighetsutveckling IB 18 AB, Samhäll 49 AB, IB Bostad 43 AB, Fastighetsutveckling IB 23 AB, Samhäll 53 AB, IB Bostad 46 AB, IB Bostad 45 AB, Samhäll 52 AB, Samhäll 51 AB, Fastighetsutveckling IB 42 AB, Fastighetsutveckling IB 41 AB, Fastighetsutveckling IB 40 AB, Fastighetsutveckling IB 39 AB, Fastighetsutveckling IB 38 AB, Fastighetsutveckling IB 37 AB, Fastighetsutveckling IB 36 AB, Fastighetsutveckling IB 35 AB, Fastighetsutveckling IB 34 AB, Fastighetsutveckling IB 33 AB, Fastighetsutveckling IB 32 AB, Fastighetsutveckling IB 31 AB, Fastighetsutveckling IB 29 AB, Fastighetsutveckling IB 27 AB, Samhäll 55 AB, , Fastighetsutveckling IB 47 AB, Fastighetsutveckling IB 48 AB, Fastighetsutveckling IB 46 AB, Fastighetsutveckling IB 43 AB, Fastighetsutveckling IB 45 AB, Fastighetsutveckling IB 49 AB, Fastighetsutveckling IB 51 AB, Fastighetsutveckling IB 50 AB, Fastighetsutveckling IB 62 AB, Fastighetsutveckling IB 63 AB, Fastighetsutveckling IB 60 AB, Fastighetsutveckling IB 61 AB, Fastighetsutveckling IB 64 AB, Fastighetsutveckling IB 65 AB, Fastighetsutveckling IB 54 AB, Fastighetsutveckling IB 55 AB, Fastighetsutveckling IB 52 AB, Fastighetsutveckling IB 53 AB, Fastighetsutveckling IB 58 AB, Fastighetsutveckling IB 59 AB, Fastighetsutveckling IB 56 AB, Fastighetsutveckling IB 57 AB, IB Bostad 48 AB, IB Bostad 47 AB, SBB Huddinge AB, Fastighetsutveckling IB 67 AB, Fastighetsutveckling IB 66 AB, Samhäll 57 AB, Samhäll 58 AB, Samhäll 60 AB, Samhäll 59 AB, Fastighetsutveckling IB 68 AB, IB Bostad 49 AB, IB Bostad 50 AB, IB Bostad 52 AB, IB Bostad 51 AB, Fastighetsutveckling IB 70 AB, Högkullen LSS Uppsala AB, SBB Finland AB, Bollnäs Bandy Fastighets AB, Samhäll 62 AB, Samhäll 63 AB, Samhäll 66 AB, Samhäll 65 AB, Samhäll 64 AB, IB Bostad 59 AB, IB Bostad 61 AB, IB Bostad 60 AB, Fastighetsutveckling IB 76 AB, IB Bostad 58 AB, IB Bostad 57 AB, IB Bostad 56 AB, Fastighetsutveckling IB 74 AB, IB Bostad 54 AB, IB Bostad 55 AB, Fastighetsutveckling IB 72 AB, IB Bostad 53 AB, Samhäll 67 AB, Samhäll 68 AB, Samhäll 69 AB, Samhäll 70 AB, Ilija Batljan Invest Kristianstad AB och IB Invest Eskilstuna AB. VD för Samhäll SBM Holding AB.

**Tidigare befattningar (senaste fem åren):**

Styrelseordförande och styrelseledamot för Rikshem Fastighetsutveckling AB och Vinterklasen Kastanjen AB. Styrelseordförande för Alkärrsplan Aktiebolag, Appload AB, Nynäshamn Offshore AB, Bryggkaffe Fastighetsutveckling AB, Klarsam Fastighetsutveckling AB, Klarsam Holding 1 AB, Klarsam Holding 2 AB, Cryptzone International Aktiebolag, Sidöparken AB och Folkhem Trä AB. Styrelseledamot och styrelsesuppleant för Valsta Bostad 5 AB och Valsta Bostad 3 AB. Styrelseledamot för BroGripen Hyacinten Förvaltning AB, Rikshem Bostäder Kalmar AB, Rikshem Polarhus AB, Rikshem Fjärilshuset AB, Rikshem Enheten AB, Rikshem Nordan AB, Folkhem Produktion Aktiebolag, Doro Care AB, Rikshem Östkalmar AB, Värmdöbostäder Aktiebolag, Rikshem Kalmarcentrum AB, TargetEveryOne AB (publ), Rikshem Fågeln AB, BoViva Aktiebolag, FD Jorden AB, Rikshem Planteringen AB, Broskeppet Försommaren AB, Broskeppet Sannegård AB, Rikshem Helsingborg AB, Jorden Solskensparken AB, Rikshem Brandstoden AB, Phoniro Systems AB, Rikshem Bikupan AB, JF Helsingborg AB, Broskeppet Försommarparken AB, ASSA ABLOY Global Technology AB, TTF Invest AB, Rikshem Amerika AB, Rikshem Fjärilsvingen AB, Rikshem Munken AB, Rikshem Tunnan AB, Rikshem Helsingborgsmalen AB, Rikshem Imse AB, Rikshem Pigan AB, Rikshem Bockstenen AB, Rikshem Bjäreborren AB, Rikshem Helsingborgsfjärilen AB, Rikshem Stenkronan AB, Rikshem Holländaren AB, Rikshem Eneborgen AB, Rikshem Norge AB, Rikshem Furutorp AB, Rikshem Visitören AB, Rikshem Goblet AB, Rikshem Högaborg AB, Rikshem Västerås Samhold AB, Rikshem Västerås Servicehus AB, Rikshem Umeå Samhold AB, Rikshem Norrköping Samhold AB, Rikshem Bärnstenen AB, Gimmel Bostäder i Sundsvall AB, Rikshem Fålhagen AB, BroGripen Ängelholm Centrum Förvaltning AB, Rikshem Öresund Holding AB, Rikshem Borgskölden AB, Rikshem Borgs AB, Rikshem Norrköping AB, Rikshem Malm AB, Flowscape Technology AB (publ), Rikshem Hackspettet AB, Westerlingska Gården AB, Rikshem Segelbåten AB, Rikshem Pokalen AB, Rikshem Sävja AB, Rikshem Cityfastigheter AB, Rikshem Daldockan AB, Steningen Backe i Sigtuna AB, Rikshem Rådgivaren AB, Rikshem Söderfuran AB, Rikshem Fastigheter AB, Rikshem Skorpionen AB, Rikshem Hasseln AB, SP Skölden 1 AB, Rikshem Västerås Delägare AB, Rikshem Blombacka AB, Rikshem Delägare AB, Rikshem Attika AB, Rikshem Bostäder Holding AB, Rikshem Samhold AB, Rikshem Bostäder Uppsala AB, Rikshem Samfast Västerås AB, Fastighets AB Idbäcken, Eskilstunafastigheter III AB, Rikshem Sigtuna Vårdfast AB, Rikshem Samfast Knivsta AB, Rikshem Samfast Halmstad AB, Rikshem Sigtuna Samhold AB, Rikshem Bostäder Blå AB, Mejeriparken Knivsta AB, Rikshem Valsta AB, Rikshem Skolfastigheter AB, Rikshem Ljuset AB, Rikshem Lärlingsplatsen AB, Rikshem Östergötland 1 AB, Rikshem Vit AB, Rikshem Långsjöbo AB, Victoria Park Nyköping Bostäder AB, Rikshem Östergötland 2 AB, Rikshem Skåne Holding AB, Kajsarporten Fastighets AB, Rikshem Skåne Delägare AB, Wallenstam Gränby 9:6 AB, NF Järnhandlaren 3 AB, Rikshem Stopet AB, Rikshem Idrottsplatsen AB, Rikshem Kantorn AB, Rikshem Stattena AB, Rikshem Elineborg AB, Rikshem Bålgetingen AB, Rikshem Gärdeskvarnen Utveckling AB, Rikshem Omsorgsfastigheter 2 AB, Rikshem Omsorgsfastigheter 1 AB, Viken Stubben AB, Melin Hjärpen 7 AB, Rikshem Ale AB, Rikshem Balgripen AB, SP Tillbringaren 2 AB, Rikshem Makaren AB, Uppsala Fastighetsprojekt FAS 2 AB, Uppsala Fastighetsprojekt Holding AB, Valsta Bostad 2 AB, Valsta Bostad 1 AB, Kistaklippans Fastighets AB, BroGripen Sonetten Förvaltning AB, Rikshem Lila AB, Rikshem Gul AB, Rikshem BRF-ägare 2 AB, Rikshem BRF-ägare 3 AB, Rikshem Lägenheter AB, Rikshem BRF-ägare 1 AB, Rikshem BRF-utveckling AB, Lingonet i Västervik Fastighetsaktiebolag, Korsaröds Fastighets AB, Farsta Intressenter AB, Vinterklasen Ek9 AB, Vinterklasen Liljan AB, Vinterklasen Sippan AB, Kvarnfastighet 33:2 i Uppsala AB, IB Fastighetsutveckling 2 AB, Samhäll 2 AB, Samhäll 4 AB, Samhäll 6 AB, Klövern Skärgårdsgatan AB, IB Bostad 2 AB, IB Bostad 4 AB, BCAC 3D AB, Samhäll 10 AB, Fastighetsutveckling IB 7 AB, Fastighetsutveckling IB 5 AB, SHSVBIO 13 AB, Fastighetsutveckling IB 10 AB, Samhäll 37 AB, Högkullen Akvarell AB, HusBacc Utveckling Holding AB, Samhäll 41 AB, Fastighetsutveckling IB 15 AB, Fastighetsutveckling IB 15 AB, Fastighets AB Båstad Lyckebacken 2, MI Andersson Sanden AB, ADR Fastighet Nyköping 1 AB, Visby Nunnan 1 AB, SBB Lasarettet Holding AB, SBB Stallet AB, Slaggborn Västerås AB, Fastighets AB Flugsta, IB Bostad 44 AB, IB Bostad 42 AB, IB Bostad 41 AB, IB Bostad 40 AB, Jordbro Centrum Utvecklings AB, Nöthagen Utvecklings AB, Samhäll 56 AB, Projekt Arlövsgården AB, Wegaf klippan Apollo 15 AB, Hanväst Utvecklings AB, Tillbringaren 2 Holding AB, Slaggborn Utvecklings AB, Gullbernahult Fastighetsutveckling AB, Cronsjö Fastighetsutveckling AB, Varpslagg Fastighetsutveckling AB, Rikshem Kapellet 18 Ekonomisk förening och Rikshem Helsingborg Ekonomisk förening. Styrelsesuppleant för Nya Valsta Centrum AB, Valsta Bostad 6 AB och Valsta Bostad 4 AB. VD för Rikshem AB (publ).

**Innehav i Bolaget:**

45 558 167 A-aktier, 1 137 606 B-aktier, samt är huvudägare i Ilija Batljan Invest AB som äger 63 495 701 A-aktier och 5 000 000 teckningsoptioner.

## SVEN-OLOF JOHANSSON

Född 1945. Styrelseledamot sedan 2017.

| | |
|---|---|
| **Utbildning:** | Pol.mag. från Stockholms universitet och Handelshögsskolan i Stockholm. |
| **Övriga nuvarande befattningar:** | Styrelseordförande och VD för Gaudeamus AB. Styrelseordförande för Compactor Fastigheter AB, Deamatris Förvaltning Aktiebolag, FastProp Holding AB, FastProp Gävle AB, Xenella Holding AB, Centralparken Holding AB och Slättö PU 1O AB. Styrelseledamot och VD för Kebarco AB, Storheden Invest AB, Batteriet Hus AB, Landeriet Förvaltning AB, Standard Fastighet i Märsta AB, Landeriet 14 AB, Standard Fastighet i Märsta AB, Landeriet 14 AB, Fredriksten Fastighet AB, Märsta Centrum AB, Robarco AB, Anbarco Bilinvest AB, Partnerfastigheter NF AB, Batteriet Fastighetsförvaltning AB, Profundo AB, Landeriet Fastighet AB, Fastighetspartner Täby AB, Fastighetspartner Amplus AB, Fastpartner AB, Fastighetspartner Norrköping AB, Hjulsbro Byggtjänst AB, Cabinjo Holding AB, Colonia Fastighet AB, FastPartner Expansion AB, Ranchen.com Tobo Gård AB, H.J. Catering AB, Landeriet-gruppens Hyresredovisning AB, Batteriet Centrumhus AB och Nordpartner Aktiebolag. Styrelseledamot för Autoropa Aktiebolag, STC Interfinans Aktiebolag, Fastpartner Årsta 76:2 AB, Fastighetspartner Hallstahammar AB, FastPartner Mälarporten AB, Västsvenska Hotellfastigheter AB, Svenska Stadshotell AB, FastPartner Bagaren 7 AB, VATELLUS AB, FastPartner Frihamnen AB, FastPartner Tech Center AB, Fastighetspartner Globen AB, FastPartner Sätesdalen 2 AB, FastPartner Hammarby-Smedby 1:454 AB, FastPartner Hammarby-Smedby 1:461 AB, Fastighetspartner Avaström Holding AB, FastPartner Syllen 4 AB, Fastighets AB Drillsnäppan, Fastighetspartner Skolfastigheter AB, FastPartner Västerbotten 19 AB, FastPartner Ekplantan 2 AB, FastPartner Centrum 13 AB, FastPartner Ritmallen 1 AB, Fastighetspartner Lunda AB, Fastighetspartner Knivsta-AR AB, Adam Care AB, Hotell Larmvall AB, Fastighets AB Bomullsspinneriet, Vexillum Duo AB, Fastighetspartner Bromma AB, Vallentuna Centrum AB, FastPartner Solna One AB, VATELLUS Holding AB, Vallentuna 1:7 AB, Vallentuna Prästgård 1:130 AB, Vallentuna 1:474 AB, Sätra Hälsofastigheter AB, FastPartner Högsbo 27:6 AB, FastPartner Mälardalen AB, FastPartner Sporren 4 AB, SRU Intressenter AB, Gävle Näringen 22:2 AB, FastPartner Haninge AB, Vinsta Stenskärve AB, FastPartner Hässelby AB, FastPartner Rinkeby AB, FastPartner Älvsjö AB, FastPartner Tensta AB, FastPartner Bredäng AB, FastPartner Brynäs 123:3 AB, FastPartner Hemsta 9:4 AB, FastPartner Fastigheter Märsta AB, FastPartner Hammarby-Smedby AB, Vallentuna 1:472 AB, Fastighetsbolaget Oljan 2 i Täby AB, Fastighets AB Krejfast, FastPartner Brista AB, FastPartner Märsta Kontor AB, Fastighets AB Repslagaregatan, Fast Real AB, Märsta 1:198 AB, FastPartner Bredden AB, FastPartner Luntmakargatan 22-34 AB, FastPartner Valbo-Backa 6:13 AB, FastPartner Alingsås-Ulricehamn AB, Autoropa Holding AB, FastPartner Västra Hindbyvägen 12 AB, FastPartner Målaren 14 AB, FastPartner Kärra 78:3 AB, FastPartner Aga 2 AB, FastPartner Fagerstagatan 21 AB, One Network of Holding AB, One Network of Concept AB, Fastpartner Uppfinnaren 1 AB, FastPartner Biskopsgården 46:4 AB, FastPartner Slakthuset 21 AB, FastPartner Slakthuset 20 AB, FastPartner Importen 3 AB, FastPartner Slakthuset 18 AB, FastPartner Slakthuset 19 AB, FastPartner Slakthuset 22 AB, Tartt Förvaltning AB, Fastpartner Kostern 11 AB, FastPartner Sjöstugan 1 AB, FastPartner Pooc AB, FastPartner Karis 4 AB, FastPartner Karis 3 AB, FastPartner Ekenäs 4 AB, FastPartner Ekenäs 3 AB, FastPartner Ekenäs 2 AB, FastPartner Ekenäs 1 AB, FastPartner Bolmensvägen AB, FastPartner Gustav 1F AB, FastPartner Gustav 1B AB, FastPartner Gustav 1 AB, FastPartner Gustav 1C AB, FastPartner Bromsten Holding II AB, FastPartner Gustav 1D AB, FastPartner Gustav 1E AB, FastPartner Bromsten Holding I AB, FastPartner Bosgården 1:32 AB, FastPartner Sätra Skolfastigheter AB, Fastpartner Kungsängen 40.1 AB och FastPartner Reläet 8 AB. Styrelsesuppleant för Colinasverdes AB och Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB. |
| **Tidigare befattningar (senaste fem åren):** | Styrelseordförande och VD för Heimstaden Gävle AB och Heimstaden Geflefastigheter AB. Styrelseordförande för BFF2 Kungsgatan AB, Centralparken Täby II AB och Centralparken Täby I AB. Styrelseledamot och VD för Batteriet Fastigheter AB och Fastighetspartner Bromsten AB. Styrelseledamot för NCC Aktiebolag, Fastighets AB Solrenen, CareDx International AB, Mio Fastigheter i Tibro AB, Budbee AB, Rinkebyvägen 11 Fastighets AB, Fastighets AB R 7:176, Gunhild 5 C ekonomisk förening, Gunhild 5 A ekonomisk förening, Gunhild 5 B Ekonomisk förening och Gunhild 5 D Ekonomisk förening. |
| **Innehav i Bolaget:** | 21 997 977 A-aktier och 25 405 525 B-aktier. |

## HANS RUNESTEN

Född 1956. Styrelseledamot sedan 2014.

| | |
|---|---|
| **Utbildning:** | Civilekonomexamen från Stockholms universitet. |
| **Övriga nuvarande befattningar:** | Styrelseordförande för EffNet AB och Effnetplattformen AB. Styrelseledamot för Ironbridge AB, Stendörren Fastigheter AB och Twicebasic AB. |
| **Tidigare befattningar (senaste fem åren):** | Styrelseordförande för Winzent Technologies AB, Axxonen Properties AB, GoldBlue AB (publ), Axxonen Holding AB (publ) och Earners Alliance Holding AB (publ). |
| **Innehav i Bolaget:** | 4 376 946 B-aktier. |

## EVA SWARTZ GRIMALDI

Född 1956. Styrelseledamot sedan 2017.

| | |
|---|---|
| **Utbildning:** | Fil. kand. i språk – spanska, franska och italienska samt från kulturvetarlinjen. |
| **Övriga nuvarande befattningar:** | Styrelseordförande för Norstedts Förlagsgrupp AB, Michael Berglund AB, Doberman AB, Apotea AB, Eva Swartz Grimaldi Consulting AB, Doberman Group AB och Efevevmimanisa AB. Styrelseledamot för Sveriges Television Aktiebolag, Storytel AB (publ) och Richard Swartz AB. |
| **Tidigare befattningar (senaste fem åren):** | Styrelseledamot för Bianchi Café & Cycles Stockholm AB, Bianchi Café & Cycles Västerås AB, NOBEL MEDIA AB och Förlagssystem JAL. VD för Bianchi Café & Cycles Sverige AB. |
| **Innehav i Bolaget:** | 51 724 B-aktier. |

## ANNE-GRETE STRØM-ERICHSEN

Född 1956. Styrelseledamot sedan 2017.

| | |
|---|---|
| **Utbildning:** | B.A. i Computer Science från Bergen Technical School (University of Bergen), South Dakota School of Mines & Technology 1980-1981, further education in Statistics. |
| **Övriga nuvarande befattningar:** | Partner hos Rud Pedersen Public Affairs Norge AS. Styrelseledamot Kongsberg Gruppen ASA och Dips AS. |
| **Tidigare befattningar (senaste fem åren):** | Inga. |
| **Innehav i Bolaget:** | 0 aktier. |

## FREDRIK SVENSSON

Född 1961. Styrelseledamot sedan 2018.

| | |
|---|---|
| **Utbildning:** | Civilekonom från Linköpings Universitet. |
| **Övriga nuvarande befattningar:** | Styrelseordförande för Rocklunda Fastigheter Aktiebolag, Vretvägens Fastighets AB, Industritekniska Gymnasiet Bergslagen AB, Arvid Svensson Invest AB, Fastighetsaktiebolaget Femur AB, Arosmotets Bostadsfastigheter AB, EMIRIT i Västerås AB, Fridnäs 2:1 AB, Anund Fastighets AB och SVKA Holding i Västerås AB. Styrelseledamot och VD för Aktiebolaget Arvid Svensson, Aston Carlsson AB och AB Venarv. Styrelseledamot för Aktiebolaget Axel Sundströms Järnhandel, NOVOTEK Aktiebolag, Fagerblads Frank Aktiebolag, ASCA Förvaltnings AB, Fastighets AB Balder, Arvid Svensson Förvaltnings AB, Allmogekulturen i Västerås AB, Arvid Svensson Cityfastigheter AB, Svanå Bruk & Säteri AB, Lås & Larmteknik Europe AB, Mirino AB, KFAS Fastigheter i Västerås AB, Fastighetsaktiebolaget Femur 2, Youth Entrepreneurship Togetherness Innovation Holding AB, Svensk Markförvaltning AB, Ektorp Holding AB, Högantorp Holding AB och Albyäng Holding AB. Styrelsesuppleant för Arvid Svensson Fastigheter Aktiebolag, Celeritas Fastigheter AB, ASE Media AB, Savana Stockholm AB, Fastighetsaktiebolaget Femur 3, Viggbyholm Utvecklings AB och Fastighets AB Vintertullstorget. |
| **Tidigare befattningar (senaste fem åren):** | Styrelseordförande och styrelseledamot för Klövern AB. Styrelseordförande för Linnégatan 18 Investment AB, SBB Västerås AB, Primelog Holding AB, Lahti Fastighetsutveckling AB, SBB Alvesta AB och Fastighetsbolaget JF1 AB. Styrelseledamot för Alba Take Care Nr 831 AB och Fastighets AB Fatbursholmen. Styrelsesuppleant för Viggbyholm Utvecklings AB. |
| **Innehav i Bolaget:** | 26 000 000 A-aktier och 26 667 667 B-aktier. |

# Ledande befattningshavare

Samhällsbyggnadsbolaget har per dagen för detta Prospekt sex ledande befattningshavare, inklusive verkställande direktören Ilija Batljan. För information om Ilija Batljan, se ovan under *"Styrelse, ledande befattningshavare och revisor – Styrelse."*

## KRISTER KARLSSON

Född 1970. Vice verkställande direktör och fastighetsutvecklingschef sedan 2016.

**Utbildning:** Real estate economics från Royal Institute of technology, Stockholms universitet och Uppsala universitet. Juridikstudier vid Uppsala universitet.

**Övriga nuvarande befattningar:** Styrelseordförande för Klarsam Fastighetsutveckling AB. Styrelseledamot för Uppsala Arena 2010 AB, Uppsala Fastighetsprojekt FAS 2 AB, Uppsala Fastighetsprojekt Holding AB, Slaggborn Utvecklings AB, Gullbernahult Fastighetsutveckling AB, Cronsjö Fastighetsutveckling AB, Cronsjö Fastighetsutveckling AB, Varpslagg Fastighetsutveckling AB, Bryggkaffe Fastighetsutveckling AB, Klarsam Holding 1 AB och Klarsam Holding 2 AB. Styrelsesuppleant för HusBacc Utveckling AB och HusBacc Utveckling Holding AB.

**Tidigare befattningar (senaste fem åren):** Styrelseordförande för Nöthagen Utvecklings AB, Projekt Arlövsgården AB och Hanväst Utvecklings AB. Styrelseledamot och styrelsesuppleant för Nya Valsta Centrum AB. Styrelseledamot för Farsta Intressenter AB, Larsboda Fastighetsutveckling AB, Fasta Fastighetsintressenter AB, Farsta Stadsutveckling AB, BCAC 3D AB, BCAC – Hus Förvaltning AB, BCAC Lägenheter AB, BCAC Brf-ägare 1 AB, BCAC Brf-ägare 2 AB, BCAC Brf-ägare 3 AB, BCAC Brf Holding 1 AB, BCAC Brf Holding 2 AB, BCAC Brf Holding 3 AB, BCAC Brf Holding 4 AB, BCAC Brf Fastighet 1 AB, BCAC Brf Fastighet 2 AB, BCAC Brf Fastighet 3 AB, BCAC Brf Fastighet 4 AB, Slaggborn Västerås AB, Fastighets AB Flugsta, Uppsala Fastighetsprojekt Operatörsbolag AB och Jordbro Centrum Utvecklings AB.

**Innehav i Bolaget:** 3 174 785 A-aktier och 1 200 000 teckningsoptioner.

## EVA-LOTTA STRIDH

Född 1975. CFO sedan 2016.

**Utbildning:** Ekonomie kandidatexamen från Stockholms universitet.

**Övriga nuvarande befattningar:** Styrelseledamot för SBB Oscarsbo AB, SBB i Vimmerby AB, SBB GEUP AB, SBB Karlskrona IB2 AB, SBB Sjöcrona 2 AB, SBB i Avesta AB, SBB East AB, SBB Bolunden AB, Eva-Lotta Stridh Ekonomikonsult AB, Urban Cribs Holding Sverige AB, Urban Cribs Utveckling Lindholmen AB, Göta Utveckling AB, SBB Huskvarna AB, SBB Verkö AB, SBB Korsnäs-Hosjö AB, Fastighetsutveckling IB 81 AB, IB Bostad 63 AB, Fastighetsutveckling IB 80 AB, IB Bostad 62 AB, Fastighetsutveckling IB 78 AB, Fastighetsutveckling IB 83 AB, Fastighetsutveckling IB 82 AB, IB Bostad 64 AB, IB Bostad 65 AB, Fastighetsutveckling IB 87 AB, Samhäll 72 AB, Fastighetsutveckling IB 88 AB, Fastighetsutveckling IB 84 AB, Fastighetsutveckling IB 85 AB, Samhäll 73 AB, Samhäll 74 AB, Fastighetsutveckling IB 86 AB, Samhäll 75 AB, Samhäll 71 AB, Samhäll 76 AB, Samhäll 77 AB, IB Bostad 66 AB, IB Bostad 67 AB, IB Bostad 68 AB, IB Bostad 69 AB, IB Bostad 70 AB, IB Bostad 71 AB, IB Bostad 73 AB, IB Bostad 72 AB, IB Bostad 74 AB, IB Bostad 76 AB, IB Bostad 75 AB och Samhäll 78 AB.

**Tidigare befattningar (senaste fem åren):** Styrelseledamot för BroGripen Hyacinten Förvaltning AB, Rikshem Pålsjö AB, Rikshem Bostäder Kalmar AB, Rikshem Polarhus AB, Rikshem Fjärilshuset AB, Rikshem Enheten AB, Rikshem Nordan AB, Rikshem Östkalmar AB, Rikshem Kalmarcentrum AB, Rikshem Fågeln AB, BoViva Aktiebolag, FD Jorden AB, Rikshem Planteringen AB, Broskeppet Försommaren AB, Broskeppet Sannegård AB, Jorden Solskensparken AB, Rikshem Brandstoden AB, Rikshem Bikupan AB, JF Helsingborg AB, Broskeppet Försommarparken AB, Rikshem Amerika AB, Rikshem Fjärilsvingen AB, Rikshem Munken AB, Rikshem Tunnan AB, Rikshem Helsingborgsmalen AB, Rikshem Imse AB, Rikshem Pigan AB, Rikshem Bockstenen AB, Rikshem Bjäreborren AB, Rikshem Helsingborgsfjärilen AB, Rikshem Stenkronan AB, Rikshem Holländaren AB, Rikshem Eneborgen AB, Rikshem Norge AB, Rikshem Furutorp AB, Rikshem Visitören AB, Rikshem Goblet AB, Rikshem Högaborg AB, Rikshem Västerås Samhold AB, Rikshem Västerås Servicehus AB, Rikshem Umeå Samhold AB, Rikshem Norrköping Samhold AB, Rikshem Bärnstenen AB, Rikshem Sundsvall Samhold AB, Gimmel Bostäder i Sundsvall AB, Rikshem Fålhagen AB, BroGripen Ängelholm Centrum Förvaltning AB, Rikshem Öresund Holding AB, Rikshem Borgskölden AB, Rikshem Borgs AB, Rikshem Norrköping AB, Rikshem Malm AB, Rikshem Hackspettet AB, Rikshem Segelbåten AB, Rikshem Pokalen AB, Rikshem Sävja AB, Rikshem Cityfastigheter AB, Rikshem Daldockan AB, Steninge Backe i Sigtuna AB, Rikshem Rådgivaren AB, Rikshem Söderfuran AB, Rikshem Fastigheter AB, Rikshem Skorpionen AB, Rikshem Hasseln AB, Rikshem Västerås Delägare AB, Rikshem Blombacka AB, Rikshem Delägare AB, Rikshem Attika AB, Rikshem Bostäder Holding AB, Rikshem Samhold AB, Rikshem Bostäder Uppsala AB, Rikshem Samfast Västerås AB, Rikshem Sigtuna Vårdfast AB, Rikshem Samfast Knivsta AB, Rikshem Samfast Halmstad AB, Rikshem Sigtuna Samhold AB, Rikshem Bostäder Blå AB, Mejeriparken Knivsta AB, Rikshem Valsta AB, Rikshem Skolfastigheter AB, Rikshem Ljuset AB, Rikshem Lärlingsplatsen AB, Rikshem Östergötland 1 AB, Rikshem Vit AB, Rikshem Långsjöbo AB, Victoria Park Nyköping Bostäder AB, Rikshem Östergötland 2 AB, Rikshem Skåne Holding AB, Rikshem Skåne Delägare AB, Wallenstam Gränby 9:6 AB, Rikshem Fastighetsutveckling AB, Rikshem Stopet AB, Rikshem Idrottsplatsen AB, Rikshem Kantorn AB, Rikshem Stattena AB, Rikshem Elineberg AB, Rikshem Bålgetingen AB, Rikshem Gärdeskvarnen Utveckling AB, Rikshem Omsorgsfastigheter 2 AB, Rikshem Omsorgsfastigheter 1 AB, Viken Stubben AB, Melin Hjärpen 7 AB, Rikshem Ale AB, Rikshem Balgripen AB, Rikshem Makaren AB, Kistaklippans Fastighets AB, BroGripen Sonetten Förvaltning AB, Rikshem Lila AB, Rikshem Gul AB, Rikshem BRF-ägare 2 AB, Rikshem BRF-ägare 3 AB, Rikshem Lägenheter AB, Rikshem BRF-ägare 1 AB, Rikshem BRF-utveckling AB, Bryggkaffe Fastighetsutveckling AB, Klarsam Fastighetsutveckling AB, Klarsam Holding 1 AB, Klarsam Holding 2 AB, Rikshem Kapellet 18 Ekonomisk förening och Rikshem Helsingborg Ekonomisk förening.

**Innehav i Bolaget:** 317 479 A-aktier och 500 000 teckningsoptioner.

## ROSEL RAGNARSSON

| | |
|---|---|
| | Född 1955. Finanschef och IR-direktör sedan 2017. |
| **Utbildning:** | Ekonomie kandidatexamen från Uppsala universitet. |
| **Övriga nuvarande befattningar:** | Styrelsesuppleant för Ragnarsson Ekonomikonsult Aktiebolag. |
| **Tidigare befattningar (senaste fem åren):** | Inga. |
| **Innehav i Bolaget:** | 42 683 B-aktier och 500 000 teckningsoptioner. |

## OSCAR LEKANDER

| | |
|---|---|
| | Född 1985. Affärsutvecklingschef sedan 2016. |
| **Utbildning:** | Magisterexamen i fastighet och finans från The University of Hong Kong. Kandidatexamen i fastighet och finans från KTH. |
| **Övriga nuvarande befattningar:** | Styrelseledamot för SBB Oscarsbo AB, SBB i Vimmerby AB, SBB GEUP AB, SBB Karlskrona IB2 AB, SBB Sjöcrona 2 AB, SBB i Avesta AB, SBB East AB, SBB Bolunden AB, SP Tillbringaren 2 AB, Aktiebolaget Högkullen (publ), Urban Cribs Holding Sverige AB, IB Bostad 18 AB (publ), Urban Cribs Utveckling Lindholmen AB, Göta Utveckling AB, SBB Huskvarna AB, IB Litografen 7 AB, Samhäll SBM Holding AB, Fastighetsutveckling IB 68 AB, Tillbringaren 2 Holding AB, SBB Verkö AB, SBB Korsnäs-Hosjö AB, Fastighetsutveckling IB 81 AB, IB Bostad 63 AB, Fastighetsutveckling IB 80 AB, IB Bostad 62 AB, Fastighetsutveckling IB 78 AB, Fastighetsutveckling IB 83 AB, Fastighetsutveckling IB 82 AB, IB Bostad 64 AB, IB Bostad 65 AB, Fastighetsutveckling IB 87 AB, Samhäll 72 AB, Fastighetsutveckling IB 88 AB, Fastighetsutveckling IB 84 AB, Fastighetsutveckling IB 85 AB, Samhäll 73 AB, Samhäll 74 AB, Fastighetsutveckling IB 86 AB, Samhäll 75 AB, Samhäll 71 AB, Samhäll 76 AB, Samhäll 77 AB, IB Bostad 66 AB, IB Bostad 67 AB, IB Bostad 68 AB, IB Bostad 69 AB, IB Bostad 70 AB, IB Bostad 71 AB, IB Bostad 73 AB, IB Bostad 72 AB, IB Bostad 74 AB, Samhäll 78 AB, IB Bostad 76 AB, IB Bostad 75 AB, Gullhaug Holdco AS, Gullhaug Bidco AS, Nydalen Kontorbygg AS, Gullhaug Torg 4 Eiendom AS och Gullhaug Torg 4 AS. Styrelsesuppleant för SBB Raspen 1 AB, Samhäll Säter AB, IB Nötknäpparen AB, Motalakronan Fastigheter AB, Vadstena Turism AB, Gimmel Fastigheter i Bollnäs AB, Samhällsbyggnadsbolaget Haninge AB, SBB Skövde AB, SBB Västerås AB, SBB Karlskrona AB, IB Vissland AB, SBB Nacka 2 AB, SBB Nacka 3 AB, SBB Eldsboda AB, Sjöcronan Fastigheter AB, SBB Helsingborg AB, Samhällsbyggnadsbolaget Lästen AB, Samhällsbyggnadsbolaget Orresta AB, Samhällsbyggnadsbolaget Städet AB, SBB Skara Stenbocken AB, SBB Gullbernahult 7 AB, SBB Anis AB, SBB Salvia AB, Järven 4 Fastigheter AB, SBB Nackagubb AB, IB Mitt AB, Samhäll Syd AB, SBB Alvesta AB, IB Sundsvall Holding AB, Samhäll Fågelvik AB, Gimmel Söderhamn AB, IB Sundsvall AB, Högkullen LSS Tingsryd AB, IB Gångsta AB, SBB Vårberg AB, IB Bostad Oskarshamn AB, SBB i Norden AB, SBB Flundranhälle 8 AB, IB Bärsta Holding AB, SBB i Boden AB, Fastighetsbolaget Thamstorp AB, Högkullen LSS Kungsbacka AB, IB Bostad Borlänge 1 AB, Samhäll Alfa 2 Holding AB, Nya Gimmel AB, SBB Stettfast AB, SBB Skrattmåsen Fastighets AB, IB Vintergatan 22 AB, Högkullen LSS Svalöv AB, SBB Norr Holding AB, SBB Röinge Holding AB, SBB Stallet Holding AB, SBB Kråkhult Holding AB, SBB Linet Holding AB, SBB Sinclair Holding AB, SBB Björken Holding AB, SBB Pilen Holding AB, SBB Väst Holding AB, SBB Arlöv Holding AB, SBB Blinkarp Holding AB, SBB Mitt Holding AB, SBB Rödjan Holding AB, Samhäll 48 AB, SBB Blomman Holding AB, SBB Vänersborg 1 Holding AB, SBB Storfors Holding AB, SBB Storfors AB, SBB Vänersborg 1 AB, SBB Lasarettet AB, SBB Rödjan AB, SBB Skara Samfast AB, SBB Blomman AB, SBB Arlöv AB, SBB Mitt AB, SBB Väst AB, SBB Sinclair AB, SBB Blinkarp AB, SBB Linet AB, SBB Pilen AB, SBB Björken AB, SBB Röinge AB, SBB Norr AB, SBB Kråkhult AB, Britsarvsskolan 6 i Falun AB, Högkullen LSS Sandviken AB, SBB Huddinge AB och Högkullen LSS Uppsala AB. |
| **Tidigare befattningar (senaste fem åren):** | Styrelseledamot för Vinterklasen Kastanjen AB, Bryggkaffe Fastighetsutveckling AB, Klarsam Fastighetsutveckling AB, Klarsam Holding 1 AB, Klarsam Holding 2 AB, Rasletind Holdco AS, Rasletind Midco AS, Rasletind Bidco AS, Blådalen Holdco AS, Blådalen Midco AS, Blådalen Bidco AS, Blådalen 39 AS, Tangen Næring Holdco AS, Tangen Næring Midco AS, Tangen Næring Bidco AS, ANS Tangenbygg, Tangen Næring Eiendom AS, Nye Barcode 121 Bidco AS, B121 Holding AS, Barcode 121 Holding AS och Nye Barcode 121 AS. Styrelsesuppleant för IB Gångsta Holding AB, IB Härsta 1 AB, IB Härsta 2 AB, SBB Lasarettet Holding AB, SBB Stallet AB och Fastighets AB Flugsta. |
| **Innehav i Bolaget:** | 3 174 785 A-aktier, 292 700 B-aktier och 2 000 000 teckningsoptioner. |

## JONNY GÖTHBERG

| | |
|---|---|
| | Född 1962. Förvaltningschef. |
| **Utbildning:** | Traineeprogram Ericsson. |
| **Övriga nuvarande befattningar:** | Styrelseledamot för Förvaltningsaktiebolaget JTH Göthberg, Seglora Fastighets AB och Seglora Invest AB och styrelsesuppleant för Jönköping City AB. |
| **Tidigare befattningar (senaste fem åren):** | Styrelsesuppleant för Jönköping City AB. Ägare av Jonny Göthberg Förvaltning. |
| **Innehav i Bolaget:** | 400 000 teckningsoptioner. |

## LARS THAGESSON

| | |
|---|---|
| | Född 1959. Vice VD och COO. |
| **Utbildning:** | 9-årig grundskola. |
| **Övriga nuvarande befattningar:** | Styrelseordförande för Seglora Fastighets AB, Seglora Invest AB, Arctic Forest Development AB och Nordic Forest Development AB. Styrelseledamot för Trenäs Förvaltning AB, Hammars Markentreprenad i Jönköping AB, Smart Parkering Sverige AB, Smart Parkering Sverige AB, Djurgårdsblicken AB, Tagesson & söner Fastighets AB och Hagabacken Förvaltnings AB. Styrelsesuppleant för Tyghuset i Taberg Aktiebolag och Tabergsdalens Invest AB. |
| **Tidigare befattningar (senaste fem åren):** | Styrelseordförande för Villa Culmen Strängnäs AB, Culmen Strängnäs II AB och Söderport Göta AB. Styrelseledamot för Nyda Aktiebolag, Nilam & Co AB, Hemfosa Sverige AB, Nyfosa Tetis AB, Hemfosa Fastigheter AB, Nyfosa Kronfastigheter Holding AB, Hemfosa Kronfastigheter AB, Slussmäklarna AB, Termino C 1498 AB, Seminariet 8 AB, Projekt Gnistan 1 AB, Villa Culmen Strängnäs 2 Ekonomisk förening och Villa Culmen Strängnäs 3 Ekonomisk förening. Styrelsesuppleant för Hemfosa Armaturen AB, Ribby Ängar Dotter 1 AB, Ribby Ängar Förvaltning AB, Ribby Ängar Dotter 2 AB och Ribby Ängar Dotter 3 AB. |
| **Innehav i Bolaget:** | 2 509 863 B-aktier och 500 000 teckningsoptioner. |

## Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare

Det förekommer inga familjeband mellan några styrelseledamöter eller ledande befattningshavare.

Det föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot Bolagets och deras privata intressen och/eller andra åtaganden.

Hans Runesten har varit styrelseledamot för Axxonen Holding AB (publ) och Axxonen Properties AB och frånträdde sin post mindre än ett år före det att bolagen försattes i konkurs 2018.

Utöver vad som framgår ovan har ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) representerat ett företag som försatts, eller varit försatt, i konkurs eller likvidation eller representerat ett företag under konkursförvaltning (iii) varit föremål för sanktioner eller anklagats av myndighet eller organisation som företräder en viss yrkesgrupp och är offentligrättsligt reglerad eller (iv) fått näringsförbud.

Alla styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets huvudkontor på adress Strandvägen 3, 114 51 Stockholm.

## Revisor

På extra bolagsstämman den 16 januari 2017 valdes Ernst & Young Aktiebolag för perioden intill slutet av årsstämman 2017. På årsstämman den 27 april 2017 samt årsstämman den 27 april 2018 omvaldes Ernst & Young Aktiebolag till revisor för perioden intill slutet av årsstämman 2018 respektive 2019. Ingemar Rindstig (född 1949) är huvudansvarig revisor. Ingemar Rindstig är auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för auktoriserade revisorer). EY:s kontorsadress är Jakobsbergsgatan 24, 111 44 Stockholm.

För perioden innan 16 januari 2017 och som omfattas av den historiska finansiella informationen i detta Prospekt utgjordes SBB i Nordens revisor av Ernst & Young Aktiebolag med Ingemar Rindstig som huvudansvarig revisor.

# BOLAGSSTYRNING

## Bolagsstyrning

Samhällsbyggnadsbolaget är ett svenskt publikt aktiebolag. Bolagets bolagsstyrning grundar sig på svensk lag, Samhällsbyggnadsbolagets bolagsordning, interna regler och föreskrifter och de regler och rekommendationer för bolag vars aktier är noterade på Nasdaq First North Premier samt god sed på aktiemarknaden. Så vitt Bolaget vet uppfyller Samhällsbyggnadsbolaget tillämpliga regler för bolagsstyrning.

## Bolagsstämma

Enligt aktiebolagslagen (2005:551) är bolagsstämman Bolagets högsta beslutsfattande organ. På bolagsstämma utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, till exempel fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av Bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelsen och revisorerna.

Årsstämma måste hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämman kan det kallas till extra bolagsstämma. Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på Bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Dagens Nyheter.

### *Rätt att delta i bolagstämma*

Aktieägare som vill delta i bolagsstämma, ska dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels göra en anmälan till Bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman. Aktieägare kan närvara vid bolagsstämmor personligen eller genom ombud och kan även biträdas av högst två personer. Vanligtvis är det möjligt för aktieägare att anmäla sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka närmare anges i kallelsen till stämman. Aktieägare är berättigade att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar.

### *Initiativ från aktieägarna*

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste skicka en skriftlig begäran härom till styrelsen. Begäran ska normalt vara styrelsen tillhanda senast sju veckor före bolagsstämman.

### *Extra bolagsstämma 5 november 2018*

Extra bolagsstämman i Samhällsbyggnadsbolaget som hölls den 5 november 2018 beslutade om ändring av bolagsordningen varigenom Bolaget införde ett nytt aktiesla, stamaktier av serie D, samt beslutade om bemyndigande för styrelsen om att besluta om emission av stamaktier av serie D. För mer information om den extra bolagsstämman, se Samhällsbyggnadsbolagets webbplats, sbbnorden.se.

### *Extra bolagsstämma 20 november 2018*

För att kunna genomföra Utbyteserbjudandet kallade styrelsen i Samhällsbyggnadsbolaget till extra bolagsstämma den 20 november 2018. Den extra bolagsstämma beslutade att godkänna styrelsens förslag avseende:

- Minskning av aktiekapitalet om högst 33 320,5 kronor genom inlösen av högst 333 205 preferensaktier med återbetalning till aktieägarna i form av inlösenfordran på Bolaget om totalt 206 587 100 kronor. Inlösenfordran kommer att användas, och kan endast användas, till betalning av stamaktier av serie D i kvittningsemissionen enligt nedan.
- Bemyndigande för styrelsen att som en del av Utbyteserbjudandet besluta om nyemission av stamaktier av serie D med betalning genom kvittning av fordran från inlösen av preferensaktie till en teckningskurs om 31 kronor per stamaktie av serie D.

Styrelsens förslag avseende minskning av aktiekapital genom inlösen av preferensaktier samt bemyndigande för styrelsen att emittera stamaktier av serie D ovan förutsatte bifall av 2/3 av de aktier och röster som är företrädda vid stämman.

## Styrelsen

Styrelsen är Bolagets högsta beslutsfattande organ efter bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för Bolagets förvaltning och organisation, vilket innebär att styrelsen är ansvarig för att, bland annat, fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål, fortlöpande utvärdera Bolagets resultat och finansiella ställning samt utvärdera den operativa ledningen. Styrelsen ansvarar också för att säkerställa att årsredovisningen och delårsrapporter upprättas i rätt tid. Dessutom utser styrelsen Bolagets verkställande direktör.

Styrelseledamöterna väljs normalt av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen, till den del den väljs av bolagsstämman, bestå av minst tre ledamöter och högst tio ledamöter med högst fem suppleanter. Styrelsen sammanträder enligt ett fastställt schema samt därutöver vid behov. Utöver styrelsemötena har styrelseordföranden och verkställande direktören en fortlöpande dialog rörande ledningen av Bolaget.

För närvarande består Bolagets styrelse av sju ordinarie ledamöter som valts av bolagsstämman, vilka presenteras i avsnittet *"Styrelse, ledande befattningshavare och revisor"*.

### *Revisionsutskott*

Revisionsutskottet ska bland annat övervaka Bolagets finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i Bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering, hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller Bolaget andra tjänster än revisionstjänster, samt biträda vid förberedelse av förslag till bolagsstämmans val av revisor. Styrelsen i sin helhet fullgör de uppgifter som ankommer på ett revisionsutskott.

### *Ersättningsutskott*

Samhällsbyggnadsbolaget har ett ersättningsutskott bestående av två medlemmar: Eva Swartz Grimaldi (ordförande) och Lennart Schuss. Ersättningsutskottet ska bereda förslag avseende ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för verkställande direktören och ledande befattningshavare.

## Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Den verkställande direktören är underordnad styrelsen och ansvarar för Bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören fastställs av styrelsen. Verkställande direktören ska hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av Bolagets verksamhet och finansiella ställning, samt varje annan händelse, omständighet eller förhållande som kan antas vara av väsentlig betydelse för Bolagets aktieägare.

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare presenteras i avsnittet *"Styrelse, ledande befattningshavare och revisor"*.

## Ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och ledande befattningshavare

### *Ersättning till styrelseledamöter*

Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av bolagsstämman. På årsstämman den 27 april 2018 beslutades att arvode ska utgå till styrelsens ordförande med 450 000 SEK och till övriga av stämman valda ledamöter med 300 000 SEK. Vidare utgår arvode för utskottsarbete i ersättningsutskottet med 30 000 SEK per ledamot. För revisionsutskottet, som består av styrelsens ledamöter, ingår arvode för deltagande i ordinarie styrelsearvode. Styrelsens ledamöter har inte rätt till några förmåner efter att deras uppdrag som styrelseledamöter har upphört.

### *Arvode till styrelsen under räkenskapsåret 2017*

Tabellen nedan visar samtliga arvoden som utbetalats till tidigare och nuvarande styrelseledamöter valda av bolagsstämman i Samhällsbyggnadsbolaget för räkenskapsåret 2017.

### *Nuvarande anställningsavtal för verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare*

Beslut om nuvarande ersättningsnivåer och övriga anställningsvillkor för den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare i Samhällsbyggnadsbolaget har fattats av styrelsen.

Tabellen nedan visar arvoden till den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare för räkenskapsåret 2017.

Den verkställande direktören Ilija Batljan har rätt till pensionsavsättningar motsvarande 30 procent av lönen. Övriga ledande befattningshavare har rätt till pensionsavsättningar motsvarande 4,5 procent på löneandelar upp till 7,5 inkomstbasbelopp (39 062,5 SEK per månad år 2018) och 30 procent på löneandelar över 7,5 inkomstbasbelopp.

För ledande befattningshavare gäller för den anställde en uppsägningstid om tre månader och för arbetsgivaren en uppsägningstid om mellan tre och sex månader. Verkställande direktören har en uppsägningstid på sex månader ifall uppsägningen är från Bolagets sida och om verkställande direktören väljer att avsluta sin anställning är uppsägningstiden sex månader. Verkställande direktören har rätt till avgångsvederlag om tolv månadslöner utöver lön under uppsägningstiden vid uppsägning från Bolaget sida. Bortsett från den verkställande direktören har inga ledande befattningshavare rätt till avgångsvederlag.

## Revision

Revisorn ska granska Bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman.

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget ha en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionbolag. Bolagets revisor är Ernst & Young Aktiebolag, med Ingemar Rindstig som huvudansvarig revisor. Bolagets revisor presenteras närmare i avsnittet *"Styrelse, ledande befattningshavare och revisor"*.

Under 2017 uppgick den totala ersättningen till Bolagets revisor till 1 253 000 SEK.

| Namn | Befattning | Grundlön och andra ersättningar (SEK) | Rörlig ersättning (SEK) | Pensionskostnad (SEK) | Övrig ersättning (SEK) | Summa (SEK) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Lennart Schuss | Styrelseordförande sedan 2017 | 480 000 | – | – | – | 480 000 |
| Seth Liebermann | Styrelseledamot t.o.m. 2018 | 330 000 | – | – | – | 330 000 |
| Eva Swartz Grimaldi | Styrelseledamot sedan 2017 | 330 000 | – | – | – | 330 000 |
| Hans Runesten | Styrelseledamot sedan 2017 | 304 000 | – | – | – | 304 000 |
| Sven-Olof Johansson | Styrelseledamot sedan 2017 | 300 000 | – | – | – | 300 000 |
| Ilija Batljan | Styrelseledamot sedan 2017 | – | – | – | – | – |
| Anne-Grete Strøm-Erichsen | Styrelseledamot sedan 2017 | – | – | – | – | – |
| Fredrik Svensson | Styrelseledamot sedan 2018 | – | – | – | – | – |
| **Summa** | | **1 744 000** | | | | **1 744 000** |

| Namn | Grundlön och andra ersättningar (SEK) | Rörlig ersättning (SEK) | Pensionskostnad (SEK) | Övrig ersättning (SEK) | Summa (SEK) |
|---|---|---|---|---|---|
| Ilija Batljan, verkställande direktör fr.o.m. 2017-01-17 | 2 917 000 | – | 1 155 000 | – | 4 072 000 |
| Övriga ledande befattningshavare (4 st) | 4 340 000 | – | 1 161 000 | – | 5 501 000 |
| **Summa** | **7 257 000** | **–** | **2 316 000** | **–** | **9 573 000** |

# AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

## Allmän information

Enligt Bolagets bolagsordning får aktiekapitalet inte understiga 70 MSEK och inte överstiga 280 MSEK, och antalet aktier får inte understiga 700 000 000 och inte överstiga 2 800 000 000. Vidare kan Bolaget enligt bolagsordningen ge ut aktier av fyra slag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, stamaktier av serie D respektive preferensaktier.

Per den 30 september 2018 har Bolaget emitterat totalt 209 977 491 stamaktier av serie A, 527 971 540 stamaktier av serie B samt 333 205 preferensaktier. Aktierna är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 0,1 SEK. Samtliga aktieslag får emitteras till ett belopp motsvarande högst 100 procent av aktiekapitalet.

Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och fritt överlåtbara.

De erbjudna aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Inget offentligt uppköpserbjudande har lämnats avseende de erbjudna aktierna under innevarande eller föregående räkenskapsår.

## Utbyteserbjudandet

Vid full anslutning i Utbyteserbjudandet innebär Utbyteserbjudandet en utspädningseffekt för Samhällsbyggnadsbolagets befintliga aktieägare om cirka 0,84 procent av aktiekapitalet och 0,24 procent av rösterna genom nyemission av 6 664 100 stamaktier av serie D och inlösen av 333 205 preferensaktier.

## Vissa rättigheter förenade med aktierna

De erbjudna aktierna är stamaktier, av serie D. Rättigheterna förenade med aktier emitterade av Bolaget, inklusive de som följer av bolagsordningen, kan endast ändras enligt de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551).

### *Rösträtt*

Bolaget kan ge ut aktier av fyra aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, stamaktier av serie D samt preferensaktier. Varje stamaktie av serie A i Bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma, medan varje stamaktie av serie B, stamaktie av serie D samt varje preferensaktie berättigar innehavaren till en tiondels röst på bolagsstämma. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.

### *Företrädesrätt till nya aktier m.m.*

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av olika slag, ska innehavare av stamaktier och preferensaktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om sålunda erbjudna aktier inte räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i bolaget, oavsett huruvida deras aktier är stamaktier eller preferensaktier. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, skall fördelningen ske genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut endast stamaktier av serie A, stamaktier av serie B, stamaktier av serie D eller preferensaktier, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är stamaktier eller preferensaktier, ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler ska aktieägarna ha företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av teckningsoptionerna respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas mot.

Vad som sagts ovan ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission med utgivande av aktier får endast ske genom utgivande av stamaktier av serie A och stamaktier av serie B. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har företrädesrätt till de nya stamaktierna varvid gamla aktier av visst stamaktieslag medföra rätt till nya aktier av samma stamaktieslag. Vad som nu sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

### *Rätt till utdelning och behållning vid likvidation*

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning ska stamaktieägare ha rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan, men dock rätt till olika belopp enligt vad som närmare framgår av bolagsordningen. Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning har preferensaktierna företrädesrätt framför stamaktierna till utdelning enligt följande. Preferensaktierna skall medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning per preferensaktie av ett belopp om trettiofem (35) SEK (”**Preferensutdelning**”), med kvartalsvis utbetalning om åtta komma sjuttiofem (8,75) SEK per preferensaktie. Om ingen

vinstutdelning lämnats på preferensaktier, eller om endast vinstutdelning understigande Preferensutdelning lämnats, skall preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje preferensaktie, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut enligt ovan och utbetalat belopp innan utdelning till innehavare av stamaktier får ske. Preferensaktiernas förtur till utdelning beskrivs närmare i Bolagets bolagsordning.

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämma. Samtliga aktieägare som är registrerade i den av Euroclear Sweden förda aktieboken på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är berättigade till utdelning. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna genom Euroclear Sweden som ett kontant belopp per aktie, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear Sweden, kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet och sådan fordran är föremål för en tioårig preskriptionstid. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Om bolaget upplöses skall Preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktierna att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp per Preferensaktie motsvarande vad som skulle erhållits om aktierna inlösts enligt bestämmelserna om inlösen i bolagsordningen, innan utskiftning sker till ägare av stamaktier.

Det finns inga restriktioner avseende rätten till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Aktieägare som inte har skattemässig hemvist i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt, se även avsnittet *"Skattefrågor i Sverige"*.

### *Omvandling och inlösen*

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga Preferensaktier efter beslut av bolagsstämman med enkel majoritet enligt vad som närmare framgår av bolagsordningen.

Ägare av A-aktier kan när som helst påfordra att A-aktie omvandlas till B-aktie enligt vad som närmare framgår av bolagsordningen. Ägare av Preferensaktier kan påfordra att Preferensaktie omvandlas till D-aktie enligt vad som närmare framgår av bolagsordningen.

## Central värdepappersförvaring

Aktierna i Bolaget är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm. Inga aktiebrev är utfärdade för Bolagets aktier. Mangold är kontoförande institut. ISIN-koden för Bolagets B-aktie är SE0009554454 , för Bolagets D-aktie är ISIN-koden SE0011844091 och för Bolagets preferensaktie är ISIN-koden SE0009580715.

## Konvertibler, teckningsoptioner, etc.

Per dagen för Prospektet finns det 37 500 000 utestående teckningsoptioner. Vid fullt utnyttjande kommer Samhällsbyggandsbolagets aktiekapital att öka med 3 750 000 SEK genom nyemission av 37 500 000 B-aktier. Detta motsvarar en en utspädningseffekt för Samhällsbyggnadsbolagets befintliga aktieägare om cirka 4,96 procent av aktiekapitalet och 1,42 procent av det totala antalet röster i Bolaget. Per dagen för Prospektet finns det inte några konvertibler eller andra aktierelaterade finansiella instrument i Bolaget.

### *Teckningsoptioner:*

#### Phoenix Insurance Company

Bolaget emitterade 35 000 000 teckningsoptioner under juli 2017. Samtliga teckningsoptioner tecknades, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, utav Phoenix Insurance Company, som även hade tecknat de efterställda, icke säkerställda hybridobligationerna som Samhällsbyggnadsbolaget gav ut under samma period. Teckningsoptionerna emitterades vederlagsfritt. Varje teckningsoption berättigar, under perioden från och med den dag emissionen av teckningsoptionerna registrerades vid Bolagsverket (25 juli 2017) till och med den dag som infaller fem år därefter, till teckning av en B-aktie i Samhällsbyggnadsbolaget till en teckningskurs om 7,40 SEK.

Den 5 oktober 2018 offentliggjorde Samhällsbyggnadsbolaget att de har ingått ett avtal med Phoenix Insurance Company avseende emission av 18 100 000 B-aktier och återköp av 17 500 000 teckningsoptioner. Samhällsbyggnadsbolaget och Phoenix Insurance Company har avtalat om att Samhällsbyggnadsbolaget ska återköpa 17 500 000 teckningsoptioner till en total köpeskilling om 93,07 MSEK. Enligt avtalet skall 85,75 MSEK av köpeskillingen för teckningsoptionerna betalas kontant och resterande belopp om 7,32 MSEK genom nyemission av 600 000 stamaktier av serie B i Samhällsbyggnadsbolaget, till förmån för Phoenix Insurance Company (12,2 SEK per B-aktie). Som ett led i avtalet har Phoenix Insurance Company åtagit sig att omedelbart ansöka om teckning av B-aktier i Samhällsbyggnadsbolaget avseende resterande 17 500 000 teckningsoptioner till en justerad teckningskurs på 7,30 SEK.

Emissionen av 18 100 000 B-aktier registrerades den 19 oktober 2018 ("**Phoenix-emissionen**"). Bolaget har ej ansökt till Bolagsverket om makulering av de 17 500 000 återköpta teckningsoptionerna per dagen för detta Prospekt.

#### Incitamentsprogram

Bolaget har ett incitamentsprogram för nuvarande och framtida anställda som omfattar 20 000 000 teckningsoptioner som berättigar till teckning av motsvarande antal B-aktier i Bolaget. Teckningsoptionerna emitterades vederlagsfritt till ett av Bolaget helägt dotterbolag SBB Option AB, vilket därefter sålt teckningsoptionerna till marknadsvärde. Överlåtelsen har skett i två omgångar, dels till ett belopp om 0,25 SEK per teckningsoption, dels till ett belopp om 1,61 SEK per teckningsoption. Teckningskursen för nyteckning av B-aktier motsvarar 130 procent av genomsnittet av Bolagets B aktiers volymvägda senaste betalkurs under de 10 handelsdagarna 24 oktober 2017 till och med den 6 november 2017. Teckning av B-aktier med stöd av teckningsoptioner kan ske under tiden fr.o.m. den 1 oktober 2020 t.o.m. den 31 oktober 2020.

## Aktiekapitalets utveckling

Tabellen nedan visar den historiska utvecklingen för Bolagets aktiekapital sedan den legala enheten bildades 1 september 2014, och som sedan 2016 bedrivs under firman Samhällsbyggnadsbolaget, samt de förändringar i antalet aktier och aktiekapitalet som kommer att genomföras i samband med Uppköpserbjudandet, Erbjudandet i Norge och Utbyteserbjudandet.

| Tidpunkt | Händelse | Förändring antal A-aktier | Förändring antal B-aktier | Förändring antal D-aktier | Förändring antal pref. aktier | Förändring totalt antal aktier | Totalt antal A-aktier | Totalt antal B-aktier | Totalt antal D-aktier | Totalt antal pref. aktier | Totalt antal aktier | Förändring i aktiekapital (SEK) | Aktiekapital (SEK) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2014-09-04 | Bolagets bildande[1] | – | 500 000 | – | – | 500 000 | – | 500 000 | – | – | 500 000 | 50 000,00 | 50 000,00 |
| 2014-10-16 | Nyemission[2] | – | 4 664 596 | – | – | 4 664 596 | – | 5 164 596 | – | – | 5 164 596 | 466 459,60 | 516 459,60 |
| 2015-03-23 | Nyemission[3] | – | 2 065 838 | – | – | 2 065 838 | – | 7 230 434 | – | – | 7 230 434 | 206 583,80 | 723 043,40 |
| 2017-04-03 | Kvittnings-emission[4] | 123 136 919 | 139 659 612 | – | – | 262 796 531 | 123 136 919 | 146 890 046 | – | – | 270 026 965 | 26 279 653,10 | 27 002 696,50 |
| 2017-04-03 | Nyemission | 31 281 831 | 39 880 742 | – | – | 71 162 573 | 154 418 750 | 186 770 788 | – | – | 341 189 538 | 7 116 257,30 | 34 118 953,80 |
| 2017-04-03 | Apportemission[5] | – | 66 267 458 | – | 22 400 | 66 289 858 | 154 418 750 | 253 038 246 | – | 22 400 | 407 479 396 | 6 628 985,80 | 40 747 939,60 |
| 2017-04-03 | Apportemission[6] | – | 74 626 339 | – | 3 200 | 74 629 539 | 154 418 750 | 327 664 585 | – | 25 600 | 482 108 935 | 7 462 953,90 | 48 210 893,50 |
| 2017-04-03 | Apportemission[7] | – | 69 619 037 | – | 71 500 | 69 690 537 | 154 418 750 | 397 283 622 | – | 97 100 | 551 799 472 | 6 969 053,70 | 55 179 947,20 |
| 2017-04-03 | Apportemission[8] | 62 860 746 | 8 559 931 | – | – | 71 420 677 | 217 279 496 | 405 843 553 | – | 97 100 | 623 220 149 | 7 142 067,70 | 62 322 014,90 |
| 2017-04-03 | Kvittnings-emission[9] | – | 84 929 772 | – | – | 84 929 772 | 217 279 496 | 490 773 325 | – | 97 100 | 708 149 921 | 8 492 977,20 | 70 814 992,10 |
| 2017-04-24 | Kvittnings-emission[10] | 317 479 | 183 185 | – | – | 500 664 | 217 596 975 | 490 956 510 | – | 97 100 | 708 650 585 | 50 066,40 | 70 865 058,50 |
| 2017-04-25 | Apportemission[11] | – | – | – | 6 400 | 6 400 | 217 596 975 | 490 956 510 | – | 103 500 | 708 656 985 | 640 | 70 865 698,50 |
| 2017-04-25 | Apportemission[12] | – | 61 067 | – | – | 61 067 | 217 596 975 | 491 017 577 | – | 103 500 | 708 718 052 | 6 106,70 | 70 871 805,20 |
| 2017-05-05 | Kvittnings-emission[13] | – | 26 666 667 | – | – | 26 666 667 | 217 596 975 | 517 684 244 | – | 103 500 | 735 384 719 | 2 666 666,70 | 73 538 471,90 |
| 2017-08-08 | Apportemission[14] | – | 2 523 472 | – | 157 108 | 2 680 580 | 217 596 975 | 520 207 716 | – | 260 608 | 738 065 299 | 268 058 | 73 806 529,90 |
| 2017-08-23 | Apportemission[15] | – | 144 340 | – | 38 562 | 182 902 | 217 596 975 | 520 352 056 | – | 299 170 | 738 248 201 | 18 290,20 | 73 824 820,10 |
| 2017-12-20 | Apportemission[16] | – | – | – | 34 035 | 34 035 | 217 596 975 | 520 352 056 | – | 333 205 | 738 282 236 | 3 403,50 | 73 828 223,60 |
| 2018-08-21 | Omvandling | –7 619 484 | 7 619 484 | – | – | 0 | 209 977 491 | 527 971 540 | – | 333 205 | 738 282 236 | 0,00 | 73 828 223,60 |
| 2018-10-19 | Kvittnings-emission[17] | – | 600 000 | – | – | 600 000 | 209 977 491 | 528 571 540 | – | 333 205 | 738 882 236 | 60 000,00 | 73 888 223,60 |
| 2018-10-19 | Nyemission[18] | – | 17 500 000 | – | – | 17 500 000 | 209 977 491 | 546 071 540 | – | 333 205 | 756 382 236 | 1 750 000,00 | 75 638 223,60 |
| 2018-12-10[19] | Apportemission[20] | – | – | 6 761 806 | – | 6 761 806 | 209 977 491 | 546 071 540 | 6 761 806 | 333 205 | 763 144 042 | 676 180,60 | 76 314 404,20 |
| 2018-12-10[19] | Inlösen av preferensaktier[21] | – | – | | –333 205 | –333 205 | 209 977 491 | 546 071 540 | 6 761 806 | – | 762 810 837 | –33 320,50 | 76 281 083,70 |
| 2018-12-10[19] | Kvittnings-emission[22] | – | – | 6 664 100 | – | 6 664 100 | 209 977 491 | 546 071 540 | 13 425 906 | – | 769 474 937 | 666 410,00 | 76 947 493,70 |
| 2018-12-10[19] | Apportemission[23] | – | – | 1 212 903 | – | 1 212 903 | 209 977 491 | 546 071 540 | 14 638 809 | – | 770 687 840 | 121 290,30 | 77 068 784,00 |
| 2018-12-10[19] | Apportemission[24] | – | – | 470 000 | – | 470 000 | 209 977 491 | 546 071 540 | 15 108 809 | – | 771 157 840 | 47 000,00 | 77 115 784,00 |
| 2018-12-10[19] | Apportemission[25] | – | – | 17 674 729 | – | 17 674 729 | 209 977 491 | 546 071 540 | 32 783 538 | – | 788 832 569 | 1 767 472,90 | 78 883 256,90 |

1) Emissionen genomförd under den tidigare verksamheten bedriven under firman Effnetplattformen AB (publ).
2) Emissionen genomförd under den tidigare verksamheten bedriven under firman Effnetplattformen AB (publ).
3) Emissionen genomförd under den tidigare verksamheten bedriven under firman Effnetplattformen AB (publ).
4) Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 1 534 731 741,04 SEK, motsvarande cirka 5,84 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.
5) Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 359 104 209 SEK, motsvarande cirka 5,41 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.
6) Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 437 595 624 SEK, motsvarande cirka 5,86 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.
7) Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 401 249 999 SEK, motsvarande cirka 5,76 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.
8) Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 417 096 763 SEK, motsvarande cirka 5,84 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.
9) Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 488 730 000 SEK, motsvarande cirka 5,75 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.
10) Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 2 823 877,76 SEK, motsvarande cirka 5,64 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.
11) Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 3 555 520 SEK, motsvarande cirka 555,55 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.
12) Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 356 631 SEK, motsvarande cirka 5,84 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.
13) Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 160 000 000 SEK, motsvarande cirka 6 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.
14) Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 93 370 793 SEK, motsvarande cirka 34,83 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.
15) Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 20 141 643 SEK, motsvarande cirka 110,12 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.
16) Apportegendomen bestod av aktier till ett totalt värde om 17 068 552,50 SEK, motsvarande cirka 501,50 SEK per aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.
17) Kvittningsbeloppet uppgick till ett totalt värde om 7,32 MSEK, motsvarande cirka 12,2 SEK per B-aktie i Samhällsbyggnadsbolaget.
18) Emission av 17 500 000 B-aktier genom utnyttjande av 17 500 000 teckningsoptioner, till ett teckningspris om 7,30 SEK.
19) Förväntad dag för registrering hos Bolagsverket.
20) Med anledning av Uppköpserbjudandet. För mer information se avsnitt *"Aktiekapital och ägarförhållanden – Aktiekapitalets utveckling – Uppköpserbjudandet"*.
21) Minskning av aktiekapitalet genom indragning av preferensaktier som styrelsen i Samhällsbyggnadsbolaget avser att genomföra i samband med Utbyteserbjudandet. Beskrivningen visar det antal preferensaktier som kan komma att dras in förutsatt att samtliga preferensaktieägare i Samhällsbyggnadsbolaget accepterar Utbyteserbjudandet och väljer att byta ut sina preferensaktier mot nyemitterade stamaktier av serie D.
22) Kvittningsemissionen som styrelsen i Samhällsbyggnadsbolaget avser att genomföra i samband med Utbyteserbjudandet. Beskrivningen visar det antal stamaktier av serie D som kan komma att emitteras förutsatt att samtliga preferensaktieägare i Samhällsbyggnadsbolaget accepterar Utbyteserbjudandet och väljer att byta ut sina preferensaktier mot nyemitterade stamaktier av serie D.
23) Med anledning av förvärv av stamaktier av serie A och serie B i Karlbergsvägen 77, villkorat av fullföljandet av Uppköpserbjudandet. För mer information se avsnitt *"Aktiekapital och ägarförhållanden – Aktiekapitalets utveckling – Avtal om förvärv av stamaktier i Karlbergsvägen 77"*.
24) Med anledning av förvärv av befintligt aktieägarlån i Karlbergsvägen 77, villkorat av fullföljandet av Uppköpserbjudandet. För mer information se avsnitt *"Aktiekapital och ägarförhållanden – Aktiekapitalets utveckling – Avtal om förvärv av stamaktier i Karlbergsvägen 77"*.
25) Med anledning av Erbjudandet i Norge. För mer information se avsnitt *"Aktiekapital och ägarförhållanden – Aktiekapitalets utveckling – Erbjudandet i Norge"*.

### *Uppköpserbjudandet*

Den 4 oktober offentliggjorde Samhällsbyggnadsbolaget ett partiellt offentligt uppköpserbjudande med aktievederlag till preferensaktieägarna i Karlbergsvägen 77 ("**Uppköpserbjudandet**"). Den 1 november offentliggjorde Samhällsbyggnadsbolaget att Bolaget, mot bakgrund av förvärv av stamaktier i Karlbergsvägen 77, beslutat att höja vederlaget i Uppköpserbjudandet från 2,7742 stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget till 3,0322 stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget, för varje preferensaktie i Karlbergsvägen 77, vilket innebär ett sammanlagt värde för samtliga preferensaktier i Karlbergsvägen 77 om cirka 210 miljoner kronor. Förutsatt full anslutning i Uppköpserbjudandet, och utan beaktande av eventuella fraktioner, kommer totalt högst 6 761 806 stamaktier av serie D att emitteras som vederlag i Uppköpserbjudandet, baserat på en emissionskurs för de nyemitterade stamaktierna av serie D om 31 SEK.

### *Avtal om förvärv av stamaktier i Karlbergsvägen 77*

Samhällsbyggnadsbolaget har den 1 november 2018 ingått avtal om att förvärva totalt 9 750 000 stamaktier av serie A och 3 250 000 stamaktier av serie B i Karlbergsvägen 77, vilket är samtliga stamaktier av serie A respektive serie B i Karlbergsvägen 77 och motsvarar cirka 85,4 procent av det totala antalet aktier och cirka 98,3 procent av det totala antalet röster i Karlbergsvägen 77. Vederlaget kommer erläggas i form av stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget. Det totala avtalade vederlaget för samtliga stamaktier av serie A och serie B uppgår till 37,6 MSEK, motsvarande cirka 2,892 SEK per stamaktie i Karlbergsvägen 77. Förvärvet är villkorat av fullföljandet av Utbyteserbjudandet och tillträde kommer att ske i samband med utbetalning av vederlag i Utbyteserbjudandet. Totalt kan 1 212 903 stamaktier av serie D komma att emitteras som vederlag för förvärvet av stamaktierna. Vidare innebär avtalet att Samhällsbyggnadsbolaget förvärvar befintligt aktieägarlån i Karlbergsvägen 77 mot vederlag i form av 470 000 stamaktier av serie D.

### *Erbjudandet i Norge*

Samhällsbyggnadsbolaget har erbjudit innehavare av utestående preferensaktier i ett av Samhällsbyggnadsbolagets norska dotterbolag att överlåta sina preferensaktier mot vederlag av D-aktier i Samhällsbyggnadsbolaget (”**Erbjudandet i Norge**”). Deltagande i Erbjudandet i Norge är frivilligt och graden av acceptans kan därmed varken förutses eller garanteras. Om samtliga preferensaktieägare accepterar Erbjudandet i Norge beräknas totalt 17 674 729 aktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget emitteras, baserat på en emissionskurs för de nyemitterade stamaktierna av serie D om 31 SEK. Detta motsvarar en utspädningseffekt för Samhällsbyggnadsbolagets befintliga aktieägare om cirka 2,34 procent av aktiekapitalet och 0,67 procent av det totala antalet röster i Bolaget.

## Ägarstruktur

Tabellen nedan beskriver Samhällsbyggnadsbolagets ägarstruktur per den 30 september 2018, med justering för därefter genomförda emissioner, samt information avseende styrelse och ledande befattningshavares direkta och indirekta innehav. Tabellen visar ägandet per den 30 september 2018 samt ägandet efter förvärvet av stamaktierna och aktieägarlånet i Karlbergsvägen 77 och Phoenix-emissionen samt Uppköpserbjudandet, Erbjudandet i Norge och Utbyteserbjudandet, under förutsättning att samtliga preferensaktieägare i Karlsbergsvägen 77, Samhällsbyggnadsbolaget och det norska dotterbolaget, såsom tillämpligt under respektive erbjudande, väljer att byta ut sina preferensaktier, såsom tillämpligt under respektive erbjudande, till stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget.

| | Ägande per 30 september 2018 | | | | | | Ägande efter förvärvet av stamaktierna och aktieägarlånet i Karlbergsvägen 77 och Phoenix-emissionen samt Uppköpserbjudandet, Erbjudandet i Norge och Utbyteserbjudandet (förutsatt att samtliga preferensaktieägare accepterar sådana erbjudanden, såsom tillämpligt under respektive erbjudande) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Aktieägare** | **Antal A-aktier** | **Antal B-aktier** | **Antal D-aktier** | **Antal preferens-aktier** | **%-aktier** | **%-röster** | **Antal A-aktier** | **Antal B-aktier** | **Antal D-aktier** | **Antal preferens-aktier** | **%-aktier** | **%-röster** |
| *Aktieägare vars innehav överstiger 5 procent av aktierna eller rösterna* | | | | | | | | | | | | |
| Ilija Batljan Invest AB | 63 495 701 | – | – | – | 8,6 | 24,2 | 63 495 701 | – | – | – | 8,0 | 23,7 |
| Ilija Batljan | 45 558 167 | 1 137 606 | – | – | 6,3 | 17,4 | 45 558 167 | 1 137 606 | – | – | 5,9 | 17,1 |
| AB Arvid Svensson | 26 000 000 | 26 666 667 | – | – | 7,1 | 10,9 | 26 000 000 | 26 666 667 | – | – | 6,7 | 10,7 |
| Compactor Fastigheter AB | 21 997 977 | 25 405 525 | – | – | 6,4 | 9,3 | 21 997 977 | 25 405 525 | – | – | 6,0 | 9,2 |
| Backahill AB | 13 919 159 | 14 605 317 | – | – | 3,9 | 5,9 | 13 919 159 | 14 605 317 | – | – | 3,6 | 5,7 |
| Meteva AS | – | 84 929 772 | – | – | 11,5 | 3,2 | – | 84 929 772 | – | – | 10,8 | 3,2 |
| Stiftelsen för Strategisk Forskning | – | 42 651 810 | – | – | 5,8 | 1,6 | – | 42 651 810 | – | – | 5,4 | 1,6 |
| HighHill Intressenter AB | – | 40 701 897 | – | – | 5,5 | 1,5 | – | 40 701 897 | – | – | 5,2 | 1,5 |
| Postens Pensionsstiftelse | – | 40 551 810 | – | – | 5,5 | 1,5 | – | 40 551 810 | – | – | 5,1 | 1,5 |
| *Aktieägande styrelseledamöter och ledande befattningshavare (inklusive eventuellt närståendeinnehav och indirekt ägande) och övriga aktieägare* | | | | | | | | | | | | |
| Ilija Batljan | Se ovan. | | | | | | | | | | | |
| Lennart Schuss | 2 634 957 | 15 424 060 | – | – | 2,4 | 1,6 | 2 634 957 | 15 424 060 | – | – | 2,3 | 1,6 |
| Sven-Olof Johansson | Se ovan under Compactor Fastigheter AB. | | | | | | | | | | | |
| Eva Swartz Grimaldi | – | 51 724 | – | – | 0,0 | 0,0 | – | 51 724 | – | – | 0,0 | 0,0 |
| Fredrik Svensson | Se ovan under AB Arvid Svensson. | | | | | | | | | | | |
| Hans Runesten | – | 4 376 946 | – | – | 0,6 | 0,2 | – | 4 376 946 | – | – | 0,6 | 0,2 |
| Krister Karlsson | 3 174 785 | – | – | – | 0,4 | 1,2 | 3 174 785 | – | – | – | 0,4 | 1,2 |
| Eva-Lotta Stridh | 317 479 | – | – | – | 0,0 | 0,1 | 317 479 | – | – | – | 0,0 | 0,1 |
| Rosel Ragnarsson | – | 42 683 | – | – | 0,0 | 0,0 | – | 42 683 | – | – | 0,0 | 0,0 |
| Lars Thagesson | – | 2 509 863 | – | – | 0,3 | 0,1 | – | 2 509 863 | – | – | 0,3 | 0,1 |
| Oscar Lekander | 3 174 785 | 292 700 | – | – | 0,5 | 1,2 | 3 174 785 | 292 700 | – | – | 0,4 | 1,2 |
| Övriga aktieägare | 29 704 481 | 228 623 160 | – | 333 205 | 35,0 | 20,0 | 29 704 481 | 246 723 160 | – | –333 205 | 35,0 | 20,3 |
| **Summa** | **209 977 491** | **527 971 540** | **–** | **333 205** | **100,0** | **100,0** | **209 977 491** | **546 071 540** | **–** | **–** | **95,8** | **98,8** |
| Nya aktieägare | – | – | – | – | – | – | – | – | 32 783 538 | – | 4,2 | 1,2 |
| **Summa** | **209 977 491** | **527 971 540** | **–** | **333 205** | **100,0** | **100,0** | **209 977 491** | **546 071 540** | **32 783 538** | **–** | **100,0** | **100,0** |

# Bolagsordning

Antagen vid extra bolagsstämma den 5 november 2018.

### 1 § Firma

Bolagets firma är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ).

### 2 § Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

### 3 § Verksamhet

Bolaget ska direkt eller indirekt äga och förvalta fastigheter och/eller aktier samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

### 4 § Aktiekapital

Aktiekapitalet utgör lägst 70 000 000 kronor och högst 280 000 000 kronor.

### 5 § Aktier

Antalet aktier skall vara lägst 700 000 000 och högst 2 800 000 000 stycken.

Aktier skall kunna ges ut i fyra slag betecknade Stam A, Stam B, Stam D respektive Preferensaktier. Stam A aktier, Stam B aktier, och Stam D aktier betecknas nedan gemensamt Stamaktier. Varje Stam A aktie berättigar till en (1) röst. Varje Stam B aktie och Stam D aktie respektive Preferensaktie berättigar till en tiondels (1/10) röst. Samtliga aktieslag får emitteras till ett belopp motsvarande högst 100 procent av aktiekapitalet.

#### *Vinstutdelning på stamaktier*

Alla stamaktier ska ha rätt till utdelning utan företrädesrätt sinsemellan. Om utdelning beslutas ska följande gälla:

- Stamaktier av serie A och B har rätt till samma utdelning per aktie.
- Stamaktierna av serie D har rätt till fem (5) gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktierna av serie A och B, dock högst två (2) kronor per aktie och år.

Om utdelningen per stamaktie av serie D understiger två (2) kronor ska utdelningsbegränsningen om två (2) kronor höjas så att det belopp med vilket utdelningen understigit två (2) kronor per år kan delas ut vid senare tillfälle om tillräcklig utdelning på stamaktierna beslutas varefter utdelningsbegränsningen ska återgå till två (2) kronor.

Utbetalning av utdelning avseende stamaktie av serie A och B ska göras i antingen en (1) betalning eller i fyra (4) lika stora delbetalningar för vilka avstämningsdagen ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars.

Utbetalning av utdelning avseende stamaktie av serie D ska göras i fyra (4) lika stora delbetalningar. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning ska vara den sista vardagen i juni, september, december och mars, med första avstämningsdag för utbetalning av utdelning av stamaktie av serie D den sista vardagen i mars 2019.

#### *Vinstutdelning på preferensaktier*

Preferensaktierna har företräde till vinstutdelning

Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning skall Preferensaktierna medföra företrädesrätt framför Stamaktierna till utdelning enligt nedan.

Beräkning av Preferensutdelning

Preferensaktierna skall medföra företrädesrätt framför Stamaktierna till årlig utdelning per Preferensaktie av ett belopp om trettiofem (35) kronor (”Preferensutdelning”), med kvartalsvis utbetalning om åtta komma sjuttiofem (8,75) kronor per Preferensaktie, med utbetalningsdagar enligt nedan.

Utbetalning av vinstutdelning

Utbetalning av vinstutdelning på Preferensaktier skall ske kvartalsvis i efterskott i kronor varvid en fjärdedel av Preferensutdelningen ska betalas ut vid varje utbetalningsdag. Utbetalningsdagar för vinstutdelning på Preferensaktier skall vara den 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober. För det fall sådan dag inte är bankdag, skall utbetalningsdagen vara närmast föregående bankdag. Med ”bankdag” avses dag som inte är söndag, annan allmän helgdag eller dag som vid betalning av skuldebrev är jämställd med allmän helgdag (sådana likställda dagar är vid tidpunkten för antagandet av denna bolagsordning lördag, midsommarafton, julafton samt nyårsafton).

Beräkning av Innestående Belopp

Om ingen vinstutdelning lämnats på Preferensaktier, eller om endast vinstutdelning understigande Preferensutdelning lämnats, skall Preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje Preferensaktie, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut enligt ovan och utbetalat belopp (”Innestående Belopp”) innan utdelning till innehavare av Stamaktier får ske. Innestående Belopp skall räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om tio (10) procent, varvid uppräkning skall ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av del av vinstutdelningen skett (eller skulle ha skett, i det fall det inte skett någon utdelning alls). Även vinstutdelning av Innestående Belopp förutsätter att bolagsstämma beslutar om vinstutdelning.

Omräkning vid vissa bolagshändelser

För det fall antalet Preferensaktier ändras genom sammanläggning, uppdelning eller annan liknande bolagshändelse skall de belopp som Preferensaktien berättigar till omräknas för att återspegla denna förändring.

### Bolagets upplösning

Om bolaget upplöses skall Preferensaktier medföra företrädesrätt framför Stamaktier att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per Preferensaktie motsvarande vad som skulle erhållits om aktierna inlösts enligt nedanstående bestämmelse, innan utskiftning sker till ägare av Stamaktier.

Upplöses bolaget ska samtliga stamaktier ha lika rätt till utbetalning ur bolagets behållna tillgångar. Stamaktie av serie D ska dock endast ha rätt till maximalt trettioen (31) kronor per aktie.

### Övrigt

Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning eller skiftesandel.

### *Omvandling av aktier*

Ägare av Stam A aktie skall äga rätt att när som helst påfordra att Stam A aktie omvandlas till Stam B aktie. Framställning om omvandling skall skriftligen göras hos bolagets styrelse. Därvid skall anges hur många Stam A aktier som önskas omvandlade, och, om omvandling inte avser vederbörandes hela innehav av Stam A aktier, vilka av dessa omvandlingen avser. Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål anmäla omvandlingen för registrering. Styrelsen skall därefter tillse att erforderliga registreringar i aktieboken sker snarast möjligt.

Preferensaktier ska på begäran av ägare till sådana aktier omvandlas till stamaktier av serie D. Omvandling ska endast kunna ske under förutsättning att ingen höjning av utdelningsbegränsningen avseende stamaktie av serie D är ikraft. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal preferensaktier som ska omvandlas till stamaktier av serie D samt, om begäran inte omfattar hela innehavet, vilka preferensaktier omvandlingen avser, ska göras hos styrelsen. Bolaget ska genast anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering i aktiebolagsregistret. Omvandlingen är verkställd när registrering skett samt antecknats i avstämningsregistret.

### *Inlösen av Preferensaktier*

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga Preferensaktier efter beslut av bolagsstämman med enkel majoritet.

Fördelningen av vilka Preferensaktier som skall inlösas skall ske pro rata i förhållande till det antal Preferensaktier som varje preferensaktieägare äger vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut skall styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande Preferensaktier som skall inlösas. Om beslutet godkänns av samtliga ägare av Preferensaktier kan dock bolagsstämman besluta vilka Preferensaktier som skall inlösas. Lösenbeloppet för varje inlöst Preferensaktie skall vara ett belopp beräknat enligt följande:

(i) Fram till 2020-10-05, ett belopp uppgående till 750 kronor jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan för Innestående Belopp enligt ovan.(i) Fram till 2020-10-05, ett belopp uppgående till 750 kronor jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan för Innestående Belopp enligt ovan.

(ii) Från och med 2020-10-05 till och med 2024-10-05, ett belopp uppgående till 650 kronor jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan för Innestående Belopp enligt ovan.(ii) Från och med 2020-10-05 till och med 2024-10-05, ett belopp uppgående till 650 kronor jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan för Innestående Belopp enligt ovan.

(iii) Från 2024-10-05 och för tiden därefter, ett belopp uppgående till 600 kronor jämte eventuellt Innestående Belopp uppräknat med ett belopp motsvarande den årliga räntan för Innestående Belopp enligt ovan.

Från och med den dag då lösenbeloppet enligt ovan förfallit till betalning upphör all ränteberäkning därpå. Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie skall dock aldrig understiga aktiens kvotvärde.

### *Aktieägarens företrädesrätt*

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av olika slag, skall innehavare av Stamaktier och Preferensaktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om sålunda erbjudna aktier inte räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, skall aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det sammanlagda antal aktier de förut äger i bolaget, oavsett huruvida deras aktier är Stamaktier eller Preferensaktier. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, skall fördelningen ske genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut endast Stam A aktier, Stam B, Stam D aktier eller Preferensaktier, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är Stamaktier eller Preferensaktier, ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler skall aktieägarna ha företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av teckningsoptionerna respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas mot.

Vad som ovan sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission med utgivande av aktier får endast ske genom utgivande av Stam A aktier och Stam B aktier.

Därvid gäller att endast Stamaktieägarna av serie A och serie B har företrädesrätt till de nya Stamaktierna varvid gamla aktier av visst stamaktieslag av serie A och serie B medföra rätt till nya aktier av samma stamaktieslag. Vad som nu sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, eftererforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

## 6 § Styrelse och revisorer

Styrelsen består av 3–10 ledamöter med högst 5 suppleanter.

Bolaget skall ha 1–2 revisorer med högst 2 revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag.

## 7 § Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse har skett skall annonseras i Dagens Nyheter.

Kallelse till ordinarie bolagsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma, där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas, skall ske tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

Aktieägare som vill delta i bolagsstämma, skall dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels göra en anmälan till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

## 8 § Öppnande av stämma

Styrelsens ordförande eller den styrelsen därtill utser öppnar bolagsstämman och leder förhandlingarna till dess ordförande vid stämman valts.

## 9 § Årsstämma

Årsstämma hålles årligen inom 6 månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämma skall följande ärenden förekomma.

1) Val av ordförande vid stämman;
2) Upprättande och godkännande av röstlängd;
3) Godkännande av dagordning;
4) Val av en eller två justeringsmän;
5) Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad;
6) Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse;
7) Beslut
   a) om fastställande av resultaträkning och balansräkning, samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
   b) om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
   c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör;
8) Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden;
9) Val av styrelse och revisionsbolag eller revisorer samt eventuella revisorssuppleanter;
10) Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

## 10 § Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår skall vara 0101–1231.

## 11 § Avstämningsförbehåll

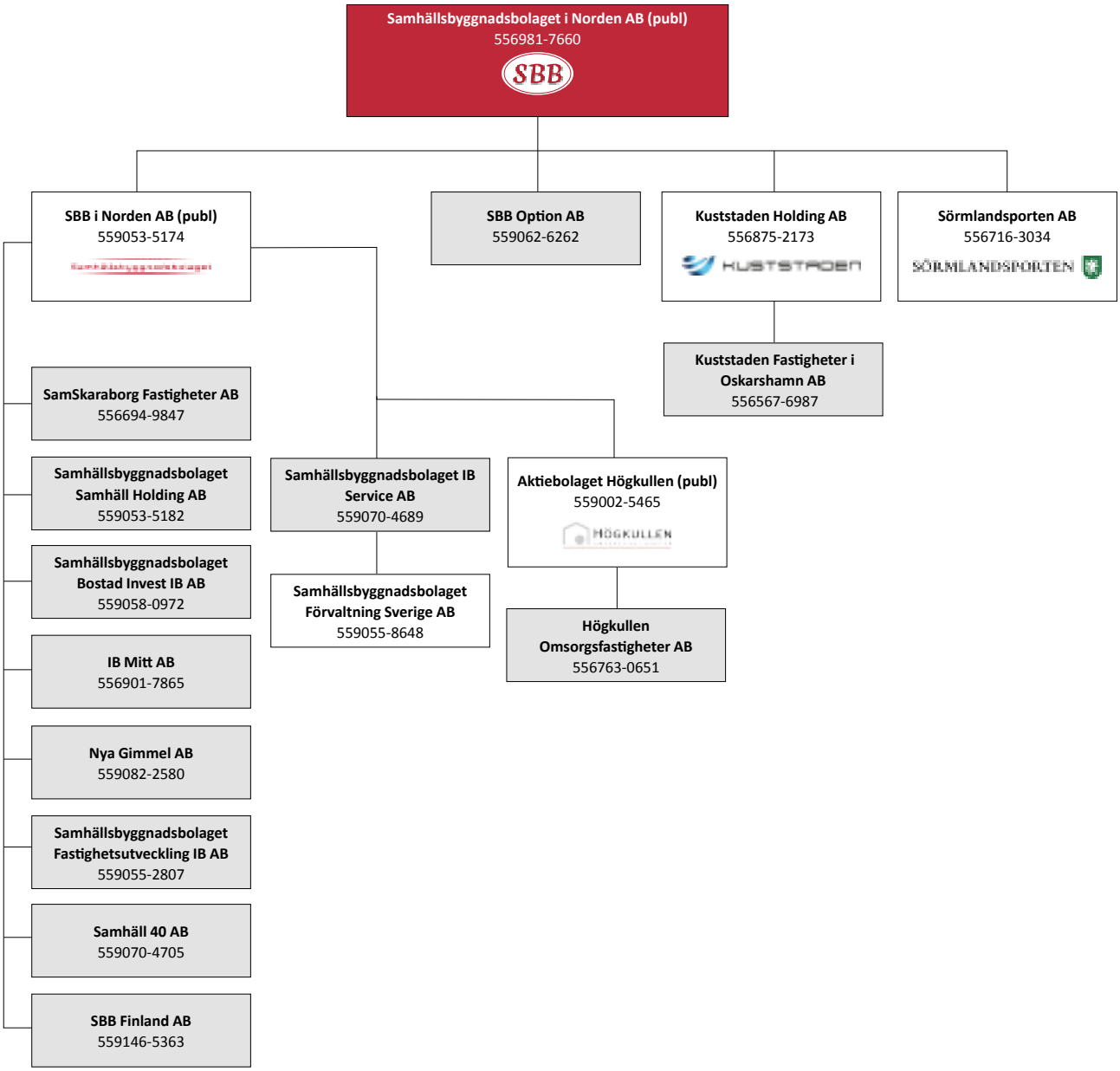
Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998: 1479) om kontoföring av finansiella instrument. Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister enligt 4 kap. lagen (1998: 1479) om kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6-8 nämnda lag skall antas vara behörig att utöva de rättigheter som följer av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).

# LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

## Legal koncernstruktur

Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen. Moderbolaget Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) (org.nr 556981-7660) är ett svenskt publikt aktiebolag. Den legala enheten bildades 1 september 2014 och registrerades vid Bolagsverket den 4 september 2014 samt bedrivs sedan 2016 med sitt nuvarande verksamhetsföremål och under firman Samhällsbyggnadsbolaget. Bolaget har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län. Bolaget stiftades av Header Compression Sweden Holding AB (publ), org.nr 556825-4741, i september 2014.

Bolaget är för närvarande moderbolag till 423 dotterbolag, varav de viktigaste framgår av koncernstrukturen nedan. Samtliga av de angivna bolagen är bildade i Sverige och 100 procent av dess aktier och röster är kontrollerade av Bolaget.



## Väsentliga avtal

### *Förvärvs- och överlåtelseavtal*

Samhällsbyggnadsbolaget har sedan det bildades i mars 2016 genomfört ett betydande antal förvärv och överlåtelser av i huvudsak fastighetsägande bolag och fastigheter, bl.a. förvärv av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) (nuvarande SBB i Norden AB (publ) (efter dess förvärv av AB Högkullen (publ) och Gimmel Fastigheter AB), Kuststaden Holding AB, Sörmlandsporten AB, Kopparleden AB samt fastighet i centrala Oslo i vilken DNB Bank ASA har sitt huvudkontor.

I förvärvsavtal lämnar säljaren regelmässigt vissa tidsbegränsade garantier avseende fastigheten respektive bolaget. I de fall dotterföretag till Samhällsbyggnadsbolaget säljer fastigheter och bolag kan garantikrav komma att framställas av köparen motsvarande eventuell skada som uppkommit. Historiskt har inga garantikrav av större betydelse framställts mot Bolaget och Bolaget förväntar sig i dagsläget inte heller att några garantikrav eller andra förpliktelser av större betydelse kommer aktualiseras. Lagfart har erhållits, eller kommer inom kort att erhållas, till samtliga av Bolaget förvärvade fastigheter.

Vad avser förvärv av 10 fastigheter i Höganäs, om sammanlagt 19 047 kvm och ett totalt värde om cirka 289 MSEK, kommer tillträde att ske den 30 november 2018 och vad avser förvärv av det nya kulturhuset i Skellefteå, så sker betalningen på 1 050 MSEK när bygget är klart och byggnaden börjar användas, vilket beräknas ske under våren 2021.

### *Kommersiella hyresavtal*

Per 30 september 2018 hade Samhällsbyggnadsbolaget och dess dotterbolag hyresavtal främst avseende samhällsfastigheter och resterande kommersiella lokaler i bottenvåningar samt utvecklingsfastigheter i form av kontor/ industri/lager. Bolagets hyresavtal baseras normalt på fastighetsägarnas standardavtal och är föremål för årliga hyresjusteringar i form av uppräkningar mot konsumentprisindex. Avtalen innehåller vanligen en bilaga med specifika bestämmelser för det relevanta hyresförhållandet och har vanligtvis en löptid mellan tre och fem år med uppsägningstider på huvudsakligen nio månader.

Hyresavtalet som är ingånget med Koncernens största hyresgäst i termer av hyresintäkter, DNB, motsvarar cirka tolv procent av Koncernens hyresintäkter. Enligt hyresavtalet med DNB utgår en fast bashyra och hyran är föremål för en årlig indexering enligt förändringar i det norska konsumentprisindexet. Ingen del av hyresobjektet kan sägas upp under avtalets löptid. Den återstående hyreslängden för hyresavtalet med DNB är 9 år. Vidare har DNB rätt till en förlängning av hyresavtalet om totalt tio år (uppdelat i två förlängningar om vardera fem år) på marknadsmässiga villkor.

### *Finansieringsavtal*

De låneavtal som Samhällsbyggnadsbolaget ingått är ingångna på för branschen sedvanliga villkor. Varje lån finansierar i regel en identifierad stock av fastigheter och som säkerhet har i huvudsak lämnats pantbrev i de aktuella fastigheterna samt aktierna eller andelarna i de fastighetsägande bolagen. Borgensförbindelser från de bolag som ingår i respektive finansiering och säkerhet i form av bland annat medel på konto har också lämnats. Säkerhetsavtal och borgensförbindelser är även dessa ingångna på för branschen sedvanliga villkor.

## Immateriella rättigheter

Samhällsbyggnadsbolaget är innehavare av domännamnet sbbnorden.se. Samhällsbyggnadsbolaget använder varumärket ”**SBB**” och tillhörande logotyp i sin verksamhet. Ordmärkena ”SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET I NORDEN”, ”SBB I NORDEN” och ”SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET” samt fyra figurmärken innehållande ”SBB SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET” respektive ”SBB” har skydd såsom registrerade EU-varumärken. Ansökan om skydd i Norge för dessa varumärken är ingiven och registreringsprocess pågår. Inga immateriella rättigheter inom Samhällsbyggnadsbolaget är föremål för någon pant eller annan typ av belastning. Samhällsbyggnadsbolaget har ingen kännedom om någon överträdelse, inskränkning eller liknande omständighet som skulle kunna påverka någon väsentlig immateriell rättighet, och Bolaget har inte heller mottagit några krav angående intrång i tredje parts rättigheter.

## Tvister

Samhällsbyggnadsbolaget är från tid till annan inblandat i tvister, krav och negativa myndighetsbeslut som en del av den löpande verksamheten. Samhällsbyggnadsbolaget har emellertid inte varit part i några rättsliga förfaranden eller förlikningsförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden och ärenden som Samhällsbyggnadsbolaget är medveten om kan uppkomma) under de senaste tolv månaderna, och som nyligen haft eller skulle kunna få betydande effekter på Samhällsbyggnadsbolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

## Försäkringar

Koncernens försäkringsskydd omfattar försäkringar för risker förknippade med Koncernens verksamhet, vilket inkluderar bland annat egendom och maskiner, förvaltning- och serviceverksamhet, miljöansvar för byggherre, hyresförluster, rättsskydd och VD- och styrelseansvar. Samhällsbyggnadsbolaget anser att de försäkringar som finns i Koncernen är i nivå med andra företag i samma bransch samt att de är väl anpassade med hänsyn till de risker som normalt är förenade med Koncernens verksamhet. Det finns dock ingen garant för att Koncernen inte kommer att drabbas av förluster som inte täcks av försäkringar eller täcks i tillräcklig utsträckning för att inte en oförutsedd kostnad ska uppstå.

## Transaktioner med närstående

Det föreligger inga avtalsrelationer eller transaktioner mellan Bolaget och dess närstående, med undantag för nedan beskrivna avtal. Samtliga avtalsförbindelser med närstående är ingångna på marknadsmässiga villkor.

Bolagets transaktioner med närstående inbegriper utlåning från bolagets ägare och på de lånen belöpande ränta. Ägarlånen är efterställda och löper med 7 procent ränta som betalas kvartalsvis. Samtliga ägarlån har återbetalats.

Samhällsbyggnadsbolaget har avtalat med fastighetsförvaltningsbolaget Hestia Sambygg AB om att hantera teknisk fastighetsdrift, teknisk och kommersiell förvaltning samt ekonomisk förvaltning för merparten av Koncernens fastighetsbestånd. Under räkenskapsåret 2017 köptes tjänster för cirka 51,9 MSEK från Hestia Sambygg AB. Hestia Sambygg AB ägdes, till och med den 26 mars 2018, till 49 procent av Ilija Batljan Invest AB och till resterande del av Hestia Fastighetsförvaltning AB. Sedan 27 mars 2018 ägs Hestia Sambygg AB av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), där förvärvet är ett led i att skapa en egen förvaltningsorganisation. Avtalen med Samhällsbyggnadsbolaget är skrivna på armslängds avstånd och är baserade på ett fast pris baserat på kvadratmeter (till och med den 30 juni 2017 baserades det på självkostnader samt en marginal om 7 procent).

Bolaget har ett incitamentsprogram för nuvarande och framtida anställda som omfattar 20 000 000 teckningsoptioner som berättigar till teckning av motsvarande antal B-aktier i Bolaget. Teckningskursen för nyteckning av B-aktier motsvarar 130 procent av genomsnittet av Bolagets B-aktiers volymvägda senaste betalkurs under de 10 handelsdagarna 24 oktober 2017 till och med den 6 november 2017. Teckning av B-aktier med stöd av teckningsoptioner kan ske under tiden fr.o.m. den 1 oktober 2020 t.o.m. den 31 oktober 2020.

## Värderingsintyg

Värderingsintyg avseende värdering av Samhällsbyggnadsbolagets fastigheter har inhämtats från följande oberoende värderingsinstitut. Savills Sweden AB, Segels Torg 12, 111 57 Stockholm, Newsec Advice AB, Stureplan 3, 111 45 Stockholm och Jones Lang LaSalle Holding AB, Birger Jarlsgatan 25, 111 81 Stockholm. Samtliga oberoende värderingsinstitut ovan har samtyckt till att värderingarna återges i Prospektet och inga av de personer som deltagit i arbetet har, såvitt Samhällsbyggnadsbolaget känner till, några väsentliga intressen i Bolaget.

## Rådgivares intressen

Bolaget har anlitat ABG Sundal Collier som finansiell rådgivare och Vinge som legal rådgivare i samband med Utbyteserbjudandet. Ingen av dessa rådgivare har ett väsentligt motstående intresse i Utbyteserbjudandet och var och en av dessa rådgivare kommer erhålla sedvanlig ersättning för sin rådgivning från Bolaget i samband med Utbyteserbjudandet.

Från tid till annan kommer ABG Sundal Collier att tillhandahålla tjänster, inom den ordinarie verksamheten och i samband med andra transaktioner.

## Kostnader för Utbyteserbjudandet

Som ersättning för ABG Sundal Collier:s arbete i samband med Utbyteserbjudandet kommer ABG Sundal Collier att, med förbehåll för vissa reservationer, att ersättas av Bolaget för externa kostnader som ådragits av dem.

Bolagets kostnader hänförliga till Utbyteserbjudandet, beräknas uppgå till omkring 4 MSEK. Sådana kostnader är framförallt hänförliga till kostnader för revisorer, advokater, tryckning av Prospektet, etc.

## Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Samhällsbyggnadsbolagets (i) bolagsordning, (ii) årsredovisningarna för Bolaget och dess dotterbolag, så som tillämpligt, för räkenskapsåret 2016 och 2017, inklusive revisionsberättelser, samt (iii) delårsrapport för perioden janauri–september 2018 hålls tillgängliga för inspektion under kontorstid på Bolagets huvudkontor på Strandvägen 3, 114 51 Stockholm. Dessa handlingar finns även tillgängliga i elektronisk form på Samhällsbyggnadsbolagets webbplats, sbbnorden.se.

# SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

*Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor som aktualiseras med anledning av Utbyteserbjudandet för fysiska personer och aktiebolag som innehar preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget och som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning i Sverige och är avsedd endast som generell information.*

*Sammanfattningen behandlar inte:*
- *situationer då aktier innehas som lagertillgång i näringsverksamhet,*
- *situationer då aktier innehas av kommandit- eller handelsbolag,*
- *situationer då aktier förvaras på ett investeringssparkonto,*
- *de särskilda regler om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då investeraren innehar aktier i Bolaget som anses vara näringsbetingade (skattemässigt),*
- *de särskilda regler som i vissa fall kan bli tillämpliga på aktier i bolag som är eller har varit fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av sådana aktier,*
- *de särskilda regler som kan bli tillämpliga för fysiska personer som gör eller återför investeraravdrag,*
- *utländska företag som bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige, eller*
- *utländska företag som har varit svenska företag.*

*Särskilda skatteregler gäller vidare för vissa företagskategorier. Den skattemässiga behandlingen av varje enskild innehavare av värdepapper beror på dennes speciella situation. Varje innehavare av preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget bör rådfråga oberoende skatterådgivare om de skattekonsekvenser som Utbyteserbjudandet kan medföra för dennes del, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal. Sammanfattningen nedan är baserad på antagandet att preferensaktierna i Samhällsbyggnadsbolaget anses vara och stamaktier av serie D i Samhällsbyggnadsbolaget kommer att anses vara marknadsnoterade i skattehänseende. Någon garanti för att aktierna anses respektive kommer att anses vara marknadsnoterade lämnas dock inte.*

## Allmänna beräkningsregler för kapitalvinst och kapitalförlust

Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet, och ska redovisas i inkomstdeklarationen. Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort läggs samman och beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Vid försäljning av marknadsnoterade aktier får alternativt schablonmetoden användas. Denna metod innebär att omkostnadsbeloppet får bestämmas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

### *Fysiska personer*

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalinkomster såsom räntor, utdelningar och kapitalvinster i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent. Kapitalförlust på marknadsnoterade aktier får dras av fullt ut mot skattepliktig kapitalvinst som uppkommer samma år dels på aktier, dels på marknadsnoterade värdepapper som beskattas som aktier (dock inte andelar i värdepappersfonder eller specialfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter, så kallade räntefonder). För kapitalförlust på marknadsnoterade aktier som inte dragits av genom nämnda kvittningsmöjlighet medges avdrag i inkomstslaget kapital med 70 procent av förlusten.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktionen är 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 SEK och 21 procent av det återstående underskottet. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

### *Aktiebolag*

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och skattepliktiga utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet med 22[1)] procents skatt. Beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker i enlighet med vad som ovan beskrivits under *"Allmänna beräkningsregler för kapitalvinst och kapitalförlust"*.

Avdrag för avdragsgill kapitalförlust på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier medges endast mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier. Kapitalförlust som inte har kunnat utnyttjas ett visst år, får sparas (hos det aktiebolag som haft förlusten) och dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier un-

1) 21,4 procent för räkenskapsår som påbörjas tidigast 1 januari 2019.

der efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Om en kapitalförlust inte kan dras av hos det företag som gjort förlusten, får den dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier hos ett annat företag i samma koncern, om det föreligger koncernbidragsrätt mellan företagen och båda företagen begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt (eller som skulle ha haft det om inte något av företagens bokföringsskyldighet upphör). Särskilda skatteregler kan vara tillämpliga på vissa företagskategorier eller vissa juridiska personer, exempelvis investmentföretag och livförsäkringsföretag.

## Avyttring av preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget

Fysiska personer och aktiebolag som accepterar Utbyteserbjudandet och därigenom avyttrar preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget mot en inlösenfordran anses ha avyttrat dessa aktier.

### *Fysiska personer*

Fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas normalt i inkomstslaget kapital för den kapitalvinst som kan uppstå i samband med inlösen av preferensaktier. Detta innebär att preferensaktieägare som utnyttjar möjligheten att lösa in preferensaktier för att eventuellt återinvestera inlösenlikviden i stamaktier serie D beskattas för kapitalvinst som uppkommer i samband med inlösen. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan marknadsvärdet på erhållen inlösenfordran plus eventuell kontant ersättning och omkostnadsbeloppet för avyttrade preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget. Samhällbyggnadsbolaget avser att lämna in en begäran till Skatteverket för fastställande av marknadsvärdet av inlösenfordran vid tidpunkten för avyttring. Information om värdet kommer att tillhandahållas på Samhällbyggnadsbolagets och Skatteverkets respektive webbplatser, www.sbbnorden.se och www.skatteverket.se.

### *Aktiebolag*

Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan marknadsvärdet på inlösenfordran som erhålls vid tidpunkten för avyttringen plus eventuell kontant ersättning och omkostnadsbeloppet för avyttrade preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget. Samhällbyggnadsbolaget avser att lämna in en begäran till Skatteverket för fastställande av marknadsvärdet av inlösenfordran i Samhällbyggnadsbolaget vid tidpunkten för avyttring. Information om värdet kommer att tillhandahållas på Samhällbyggnadsbolagets och Skatteverkets respektive webbplatser, www.sbbnorden.se och www.skatteverket.se.

## Beskattning av aktieägare i Samhällbyggnadsbolaget efter slutförandet av Utbyteserbjudandet

### *Fysiska personer*

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalinkomster såsom räntor, utdelningar och kapitalvinster i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent. Kapitalvinst respektive kapitalförlust på aktier beräknas i enlighet med vad som beskrivits ovan under *"Allmänna beräkningsregler för kapitalvinst och kapitalförlust"*. Kapitalförlust på icke marknadsnoterade aktier får dras av till fem sjättedelar mot skattepliktig kapitalvinst som uppkommer samma år dels på aktier, dels på marknadsnoterade värdepapper som beskattas som aktier (dock inte andelar i värdepappersfonder), eller specialfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter (så kallade räntefonder). För kapitalförlust på icke marknadsnoterade aktier som inte dragits av genom nämnda kvittningsmöjlighet medges avdrag i inkomstslaget kapital med fem sjättedelar av 70 procent. Kapitalförlust på marknadsnoterade aktier kvittas i enlighet med vad som beskrivits ovan under *"Allmänna beräkningsregler för kapitalvinst och kapitalförlust"*.

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls preliminär skatt på utdelningar med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear Sweden eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

### *Aktiebolag*

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster, i inkomstslaget näringsverksamhet med 22[1)] procents skatt. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas och kvittas i enlighet med vad som beskrivits ovan under *"Allmänna beräkningsregler för kapitalvinst och kapitalförlust"*.

## Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

För fysiska och juridiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Detsamma gäller vid utbetalning från ett svenskt aktiebolag i samband med bland annat inlösen av aktier och återköp av egna aktier genom ett förvärvserbjudande som har riktats till samtliga aktieägare eller samtliga ägare till aktier av ett visst slag. Skattesatsen är 30 procent. I samband med inlösen har emellertid aktieägare i vissa fall rätt att av Skatteverket få återbetalning av den kupongskatt som belöper på ett underlag motsvarande antingen anskaffningsutgiften eller 20 procent av den ersättning som erhållits vid inlösen. Kupongskattesatsen är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal. I Sverige verkställer normalt Euroclear Sweden eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, förvaltaren avdrag för kupongskatt.

1) 21,4 procent för räkenskapsår som påbörjas tidigast 1 januari 2019.

Sveriges skatteavtal medger generellt nedsättning av källskatten till avtalets skattesats direkt vid utdelningstillfället förutsatt att Euroclear Sweden eller förvaltaren erhållit erforderliga uppgifter om den utdelningsberättigade. Investerare berättigade till en reducerad skattesats enligt skatteavtal kan begära återbetalning från Skatteverket om källskatt har innehållits med en högre skattesats.

Fysiska och juridiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier. Innehavaren av aktier kan emellertid bli föremål för beskattning i sin hemviststat.

Enligt en särskild regel är dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid avyttring av aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier, om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller under de föregående tio kalenderåren har varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal.

# DOKUMENT INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Nedanstående information införlivas genom hänvisning och utgör en del av Prospektet. De delar av nedanstående dokument som inte införlivas genom hänvisning bedöms inte vara relevanta för investerare. SBB i Norden AB (publ):s årsredovisning för 2016 samt Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:s årsredovisning, vilka har reviderats av Ernst & Young Aktiebolag med auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig som huvudansvarig revisor. Revisionsberättelserna innehåller inga anmärkningar. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ):s delårsrapport för perioden 1 januari–30 september 2018, vilken har översiktligt granskats av Bolagets revisor. Granskningsrapporten innehåller inga anmärkningar. Dokument som införlivas genom hänvisning finns tillgängliga under Prospektets giltighetstid på Samhällsbyggnadsbolagets webbplats, www.sbbnorden.se.

i. SBB i Norden AB (publ):s reviderade finansiella rapport för räkenskapsåret som slutade 31 december 2016, avseende Koncernens resultaträkning (sida 6), Koncernens rapport över totalresultat (sida 6), Koncernens rapport över finansiell ställning (sida 7), Koncernens rapport över förändringar i eget kapital (sida 8), Koncernens rapport över kassaflöde (sida 9), Koncernens noter, inklusive redovisningsprinciper, (sidorna 10–24) samt revisionsberättelse (sidorna 38–39).

ii. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ):s reviderade årsredovisning för räkenskapsåret som slutade 31 december 2017, avseende Koncernens resultaträkning (sida 87), Koncernens balansräkning (sidorna 88–89), Koncernens förändringar i eget kapital (sida 90), Koncernens kassaflödesanalys (sidorna 91–92), Koncernens noter, inklusive redovisningsprinciper, (sidorna 93–117) samt revisionsberättelse (sidorna 138–140).

iii. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ):s översiktligt granskade delårsrapport för perioden 1 januari–30 september 2018, avseende Koncernens resultaträkning (sida 7), Koncernens balansräkning (sidorna 10–11), Koncernens förändringar i eget kapital (sida 12), Koncernens kassaflödesanalys (sidorna 24–25), Koncernens tilläggsuppgifter, inklusive redovisningsprinciper, (sidorna 30–32) samt revisors granskningsrapport (sida 34).

# DEFINITIONSLISTA

| | |
|---|---|
| BNP | Bruttonationalprodukt. |
| DNB | DNB Bank ASA. |
| Erbjudandepriset | Det erbjudandepris i Utbyteserbjudandet som beskrivs på sidan 23–24. |
| EUR | Euro. |
| Euroclear Sweden | Euroclear Sweden AB. |
| IFRS | International Financial Reporting Standards. |
| K3 | BFNAR 2012:1. |
| Karlbergsvägen 77 | Karlbergsvägen 77 Fastighets AB (publ). |
| KPI | Konsumentprisindex. |
| LHF | Lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. |
| LSS | Lagen (1993:387) om stöd och service för vissa funktionshindrade. |
| Mangold | Mangold Fondkommission AB. |
| MSEK | Miljoner svenska kronor. |
| Nasdaq First North | En alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i Nasdaq-koncernen. |
| Nasdaq First North Premier | En alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i Nasdaq-koncernen. |
| NOK | Norska kronor. |
| Norsk GAAP | God redovisningssed i Norge. |
| Prospektet | Detta Prospekt. |
| Samhällsbyggnadsbolaget, Bolaget eller Koncernen | Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), den koncern vari Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen, beroende på sammanhanget. |
| SBB i Norden | SBB i Norden AB (publ). |
| SEK | Svenska kronor. |
| TSEK | Tusen svenska kronor. |
| Utbyteserbjudandet | Utbyteserbjudandet till innehavare av preferensaktier i Samhällsbyggnadsbolaget i enlighet med villkoren i detta Prospekt. |

# FASTIGHETSFÖRTECKNING

| Fastighetsbeteckning | Antal fastigheter | Kommun |
|---|---|---|
| Adeln 22 | 1 | Stockholm |
| Ador 10 | 1 | Oskarshamn |
| Ador 11 | 1 | Oskarshamn |
| Ador 9 | 1 | Oskarshamn |
| Af Klint 21 | 1 | Karlskrona |
| Akvarellen 10 | 1 | Botkyrka |
| Allarp 2:501 | 1 | Laholm |
| Almen 2 | 1 | Västerås |
| Alstrum 6:3 | 1 | Karlstad |
| Alvesta 1:360 | 1 | Västerås |
| Annexet 2 | 1 | Bollnäs |
| Apollo 14 | 1 | Oskarshamn |
| Arlöv 11:294 | 1 | Burlöv |
| Aspen 4 | 1 | Boden |
| Assistenten 44 | 1 | Huddinge |
| Bacchus 1 | 1 | Falkenberg |
| Backberg 1:55 | 1 | Sandviken |
| Backus 13 | 1 | Oskarshamn |
| Backus 19 | 1 | Oskarshamn |
| Balder 12 & 24 | 2 | Skaraborg |
| Balder 2 | 1 | Kristinehamn |
| Balder 2, 3 och 4 | 3 | Bollnäs |
| Balder 27 | 1 | Skaraborg |
| Basaren 7 | 1 | Motala |
| Berga 6:76 | 1 | Österåker |
| Berget 1:17 | 1 | Jönköping |
| Berget 1:252 | 1 | Jönköping |
| Berget 1:26 | 1 | Jönköping |
| Berget 1:31 | 1 | Jönköping |
| Berget 1:355 | 1 | Jönköping |
| Berget 1:392 | 1 | Jönköping |
| Berget 1:405 | 1 | Jönköping |
| Berget 1:6 | 1 | Jönköping |
| Berget 1:9 | 1 | Jönköping |
| Berthåga 28:5 & 28:6 | 2 | Uppsala |
| Betesvallen 1 | 1 | Växjö |
| Biet 16 | 1 | Oskarshamn |
| Björken 10 | 1 | Karlsborg |
| Björken 9 | 1 | Åstorp |
| Björknäs 37:3 | 1 | Karlstad |
| Björnen 1 | 1 | Filipstad |
| Björnen 16, 17, 18 | 3 | Ludvika |
| Blinkarp 1:9 | 1 | Svalöv |
| Blomman 12 | 1 | Norrköping |
| Blådalen 39 | 1 | Bergen |
| Blåhaken 2 | 1 | Falköping |
| Blødekjær 1-3 | 3 | Arendal |

| Fastighetsbeteckning | Antal fastigheter | Kommun |
|---|---|---|
| Boden 56:43 | 1 | Boden |
| Bokbindaren 6 | 1 | Falköping |
| Boken 1 | 1 | Orsa |
| Bordet 1 | 1 | Borlänge |
| Borgaren 4 | 1 | Västervik |
| Borgen 9 | 1 | Smedjebacken |
| Borgstena 5:53 | 1 | Borås |
| Brage 1 | 1 | Ludvika |
| Brandstorp 1:15 | 1 | Habo |
| Brasan 2 | 1 | Kalmar |
| Britsarvsskolan 6 | 1 | Falun |
| Brottberga 6:30 | 1 | Västerås |
| Brottberga 6:31 | 1 | Västerås |
| Brovakten 4 | 1 | Nyköping |
| Brunnsbacken 1 | 1 | Söderhamn |
| Brunnsvik 2:15 | 1 | Ludvika |
| Bryggaren 14 | 1 | Oskarshamn |
| Bryggaren 19 | 1 | Oskarshamn |
| Bråten 1:65 | 1 | Hammarö |
| Brösarp 12:22 | 1 | Tomelilla |
| Budkavlen 5 | 1 | Kalmar |
| Byggmästaren 1 | 1 | Falun |
| Bäckaskiftet 10 | 1 | Stockholm |
| Bäckehagen 54:386 | 1 | Falun |
| Bällsta 2:827 | 1 | Vallentuna |
| Bäret 5 | 1 | Ludvika |
| Cedern 2 | 1 | Ljungby |
| Centralen 4 | 1 | Höganäs |
| Cuprum 2 | 1 | Falun |
| Dahlberg 3 & 4 | 2 | Karlskrona |
| Del av Lindholmen 6:9 | 1 | Göteborg |
| Delfinen 1 | 1 | Nybro |
| Diana 4 | 1 | Oskarshamn |
| Disponenten 2 | 1 | Falun |
| Dragkroken 10 | 1 | Kalmar |
| Draglädret 1 | 1 | Oskarshamn |
| Dronning Eufemias gate 30 | 1 | Oslo |
| Döderhult 1:191 | 1 | Oskarshamn |
| Eds Prästgård 1:81 | 1 | Upplands-Väsby |
| Eds Prästgård 1:92 | 1 | Upplands-Väsby |
| Eken 22 | 1 | Tomelilla |
| Eken 5 | 1 | Säter |
| Ekhammar 4:405 | 1 | Upplands-Bro |
| Ekhammar 4:408 | 1 | Upplands-Bro |
| Ekorren 7 | 1 | Oskarshamn |
| Eldsboda 1:293 | 1 | Västerås |
| Elefanten 29 | 1 | Oskarshamn |

| Fastighetsbeteckning | Antal fastigheter | Kommun |
|---|---|---|
| Elitloppet 1 | 1 | Linköping |
| Emmekalv 4:147 | 1 | Oskarshamn |
| Emmekalv 4:152 | 1 | Oskarshamn |
| Emmekalv 4:153 | 1 | Oskarshamn |
| Emmekalv 4:55 | 1 | Oskarshamn |
| Enen 2 | 1 | Säter |
| Erska 1:111 | 1 | Sollebrunn |
| Estländaren 10 | 1 | Sollentuna |
| Fabrikanten 10-11 | 2 | Västervik |
| Fabrikanten 21 | 1 | Västervik |
| Fabrikören 29 | 1 | Vimmerby |
| Fagerhult 1:180, 1:120, 1:105 | 3 | Örkelljunga |
| Falun 7:33 | 1 | Falun |
| Falun 9:22 | 1 | Falun |
| Fasaden 9 | 1 | Säter |
| Filen 5 | 1 | Oskarshamn |
| Fisken 2 | 1 | Oskarshamn |
| Fjällglimmen 2 | 1 | Stockholm |
| Flockliljan 1 | 1 | Nyköping |
| Forstmästaren 2 | 1 | Västerås |
| Fregatten 16 | 1 | Karlskrona |
| Frej 1 | 1 | Oskarshamn |
| Frej 6 | 1 | Oskarshamn |
| Frigga 10 | 1 | Ludvika |
| Friggeråker 27:2 | 1 | Falköping |
| Fritsla 14:8 | 1 | Fritsla |
| Frostfjärilen 44 | 1 | Huddinge |
| Frostfjärilen 47 | 1 | Huddinge |
| Frösve 13:2 | 1 | Skövde |
| Fågelvik 1:624 & 1:630 | 1 | Värmdö |
| Fålnäs 4:4 och 4:8 | 2 | Söderhamn |
| Fårbo 12:3 | 1 | Oskarshamn |
| Fårbo 30:2 | 1 | Oskarshamn |
| Fårbo 8:13 | 1 | Oskarshamn |
| Förmannen 1 | 1 | Kalmar |
| Gasellen 12 | 1 | Oskarshamn |
| Gasellen 28 | 1 | Oskarshamn |
| Gitarren 2 & 3 | 2 | Götene |
| Gnistan 2 | 1 | Bollnäs |
| Granen 6 | 1 | Ljungby |
| Grenen 13 | 1 | Säter |
| Greven 4 | 1 | Orsa |
| Grindäng 1:13 | 1 | Nyköping |
| Gripen 3 | 1 | Oskarshamn |
| Grottan 2 | 1 | Nyköping |
| Gryt 4:12 | 1 | Ösmo |
| Grytan 6 | 1 | Nykvarn |
| Grängesbergs Gruvallmänning 1:253 | 1 | Ludvika |
| Grängesbergs Gruvallmänning 1:262 | 1 | Ludvika |
| Grängesbergs Gruvallmänning 1:266 | 1 | Ludvika |
| Gröngarn 1:5 | 1 | Enköping |
| Grønland 1 | 1 | Drammen |

| Fastighetsbeteckning | Antal fastigheter | Kommun |
|---|---|---|
| Guldsmeden 10 | 1 | Nyköping |
| Gullbernahult 1 | 1 | Karlskrona |
| Gullbernahult 12 | 1 | Karlskrona |
| Gullbernahult 21 | 1 | Karlskrona |
| Gullbernahult 26 | 1 | Karlskrona |
| Gullbernahult 31 | 1 | Karlskrona |
| Gullbernahult 7 | 1 | Karlskrona |
| Gullbernahult 82 | 1 | Karlskrona |
| Gullhaug Torg 4 | 1 | Oslo |
| Gymnasiet 2 | 1 | Ljungby |
| Gångsta 1:2 | 1 | Sundsvall |
| Gånsta 60:1 | 1 | Enköping |
| Götetorp 3:180 | 1 | Hammarö |
| Götetorp 3:182 | 1 | Hammarö |
| Hagbacken 4 | 1 | Smedjebacken |
| Haglösa 19:1 | 1 | Trelleborg |
| Haken 1 & 2 | 2 | Säter |
| Haken 4 | 1 | Säter |
| Hammar 1:92 | 1 | Haninge |
| Handsken 4 | 1 | Säter |
| Haren 3 | 1 | Oskarshamn |
| Harpan 2 | 1 | Säter |
| Heby 4:49 | 1 | Heby |
| Heimdal 17 | 1 | Skövde |
| Hemse Storken 11 | 1 | Hemse |
| Hermes 4 | 1 | Sundsvall |
| Hermod 1 | 1 | Skaraborg |
| Hermod 2 | 1 | Skaraborg |
| Hermod 3 | 1 | Skaraborg |
| Hermod 4 | 1 | Skaraborg |
| Hjorten 3 | 1 | Orsa |
| Hjularöd 2 | 1 | Hörby |
| Hjälmaröd 4:94 | 1 | Simrishamn |
| Horndals Bruk 2:23 | 1 | Avesta |
| Horndals Bruk 2:24 | 1 | Avesta |
| Hova 3:95 | 1 | Gullspång |
| Hovslagaren 19 | 1 | Västervik |
| Humlan 2 | 1 | Säter |
| Hyrkin Puisto Care Home & Apartment building | 2 | Sastamala |
| Hålan 6:6 | 1 | Jönköping |
| Häggen 2 | 1 | Skara |
| Häggen 3 | 1 | Skara |
| Häggen 5 | 1 | Skara |
| Häggesta 4:21 | 1 | Bollnäs |
| Häggesta 7:101 | 1 | Bollnäs |
| Hälleflundran 8 | 1 | Malmö |
| Hälsan 22 | 1 | Oskarshamn |
| Härsta 9:3 | 1 | Sundsvall |
| Härsta 9:5 | 1 | Sundsvall |
| Hästen 3 | 1 | Ludvika |
| Hästen 5 | 1 | Ludvika |
| Hästen 8 | 1 | Orsa |
| Högsjö-Dal 2:38 | 1 | Härnösand |

| Fastighetsbeteckning | Antal fastigheter | Kommun |
|---|---|---|
| Högsrum 5:116 | 1 | Borgholm |
| Idealet 2 | 1 | Säter |
| Idealet 3 | 1 | Säter |
| Idrotten 12 | 1 | Malmö |
| Iggesund 14:269 | 1 | Hudiksvall |
| Illern 1 | 1 | Flen |
| Indianen 1 | 1 | Säter |
| Ingeborgbo 1:15 | 1 | Avesta |
| Ingeborgbo 1:31 | 1 | Avesta |
| Ingeborgbo 2:51 | 1 | Avesta |
| Ingeborgbo 3:24 | 1 | Avesta |
| Ingeborgbo 3:37 | 1 | Avesta |
| Ingeborgbo 43:2 | 1 | Avesta |
| Ingeborgbo 5:19 | 1 | Avesta |
| Ingeborgbo 63:13 | 1 | Avesta |
| Ingefäran 3 | 1 | Oskarshamn |
| Isolatorn 2 | 1 | Ludvika |
| Isolatorn 5 | 1 | Ludvika |
| Julgrisen 1 | 1 | Kalmar |
| Juringegården 1 | 1 | Huddinge |
| Järnhandlaren 6 | 1 | Nyköping |
| Järven 4 | 1 | Norrköping |
| Jättegrytan 2 | 1 | Västervik |
| Jätten 1 | 1 | Säffle |
| Kaffebryggaren 1 | 1 | Nykvarn |
| Kajan 3 | 1 | Oskarshamn |
| Kajan 4 | 1 | Hässleholm |
| Kallblodet 4 | 1 | Botkyrka |
| Kallhäll 1:24 | 1 | Järfälla |
| Kallhäll 1:29 | 1 | Järfälla |
| Kalvsvik 11:9 | 1 | Haninge |
| Karl XI Södra 18 | 1 | Helsingborg |
| Kemisten 11 | 1 | Falköping |
| Klinte Odvalds 1:36 | 1 | Klinte |
| Klinte Sicklings 5:22 | 1 | Klinte |
| Klostret 22:52 | 1 | Skara |
| Klövern 7 | 1 | Vänersborg |
| Klövervallen 1 | 1 | Borlänge |
| Kobbegården 6:136 | 1 | Göteborg |
| Komministern 15 & 19, Gunnarp 8:74 | 3 | Höör |
| Korsnäs 2:13 | 1 | Falun |
| Korsnäs 2:26 | 1 | Falun |
| Korsnäs 7:1 | 1 | Falun |
| Korsnäs 8:1 | 1 | Falun |
| Kovan 14 | 1 | Flen |
| Kramsta 1:26 | 1 | Ljusdal |
| Kråkan 1 | 1 | Avesta |
| Kråkhult 1:61 | 1 | Borås |
| Krämaren 4 | 1 | Ulricehamn |
| Krämaren 7 | 1 | Västervik |

| Fastighetsbeteckning | Antal fastigheter | Kommun |
|---|---|---|
| Kugghjulet 5 | 1 | Smedjebacken |
| Kupan 1 | 1 | Skövde |
| Kusken 1 & 2 | 2 | Oskarshamn |
| Kvarngärdet 33:2 | 1 | Uppsala |
| Kvarnhöjden 1 | 1 | Karlskrona |
| Kvarnsveden 3:196 & 3:197 | 2 | Borlänge |
| Kvartal 71 | 4 | Kristiansand |
| Kyrkan 4 | 1 | Lycksele |
| Källby 7:84 & 7:85 | 2 | Götene |
| Källstorp 8:1 & 8:6 | 2 | Kalmar |
| Köpmannen 10 | 1 | Orsa |
| Köpmannen 8 | 1 | Orsa |
| Landsdomaren 7 | 1 | Lund |
| Lasarettet 8 | 1 | Karlshamn |
| Lejonet 11 | 1 | Oskarshamn |
| Lejonet 12 | 1 | Oskarshamn |
| Lejonet 15 | 1 | Oskarshamn |
| Lejonet 16 | 1 | Oskarshamn |
| Lejonet 19 | 1 | Oskarshamn |
| Lejonet 21 | 1 | Katrineholm |
| Letten 1, 2, 5, 6 | 4 | Karlstad |
| Liekolakoti Care Home | 1 | Sastamala |
| Liljekonvaljen 14 | 1 | Huddinge |
| Lilla Näs 3:41, 3:43, 3:42 | 3 | Falun |
| Linet 1 | 1 | Norrtälje |
| Lingonet 18 | 1 | Västervik |
| Lisselhagen 4 | 1 | Borlänge |
| Lisselmågtorpet 10:14 | 1 | Ludvika |
| Loke 7 | 1 | Ludvika |
| Ludvika 3:21 | 1 | Ludvika |
| Ludvika 4:27 | 1 | Ludvika |
| Luhalahti Home Care | 1 | Ikaalinen |
| Lunden 1 | 1 | Malung-Sälen |
| Långholmen 1 | 1 | Västervik |
| Långsbyn 6:9 | 1 | Hedemora |
| Långseruds-Backa 1:58 | 1 | Säffle |
| Lännersta 112:14 | 1 | Nacka |
| Länsmansgården 1 & 2 | 2 | Hässleholm |
| Länsmansängen 1 | 1 | Oskarshamn |
| Lärkan 13 & Bofinken 6 | 2 | Nybro |
| Lästen 10 | 1 | Flen |
| Lönnholmen 1 | 1 | Stockholm |
| Löparen 2 | 1 | Hagfors |
| Löttinge 9:27 | 1 | Täby |
| Majsen 3 | 1 | Avesta |
| Majsmjölet 1 | 1 | Kalmar |
| Mars 13 | 1 | Oskarshamn |
| Martinprocessen 9 | 1 | Västerås |
| Masten 3 | 1 | Västervik |
| Mataren 1 | 1 | Smedjebacken |
| Mekanikern 21 | 1 | Linköping |

| Fastighetsbeteckning | Antal fastigheter | Kommun |
|---|---|---|
| Mellösa-Näs 13:6 | 1 | Flen |
| Merkurius 4 | 1 | Oskarshamn |
| Metes 2 | 1 | Skara |
| Midgård 11 | 1 | Oskarshamn |
| Minuthandlaren 17 | 1 | Nyköping |
| Mo 1:2 | 2 | Karlskrona |
| MO 1:95 | 1 | Karlskrona |
| Monsunen 1 | 1 | Karlskrona |
| Moroten 7 | 1 | Karlstad |
| Motorn 11 | 1 | Ludvika |
| Muggebo 1:19 | 1 | Mariestad |
| Myran 24 | 1 | Oskarshamn |
| Myrstuguberget 20 | 1 | Huddinge |
| Målarbacken 4 | 1 | Ludvika |
| Måsen 2 | 1 | Oskarshamn |
| Mönstringen 1 | 1 | Oskarshamn |
| Mönstringen 2 | 1 | Oskarshamn |
| Nejlikan 4 | 1 | Oskarshamn |
| Nestor 6 | 1 | Oskarshamn |
| Njord 5 | 1 | Oskarshamn |
| Norr 5:10 | 1 | Hjo |
| Norrberga 4:82 | 1 | Linköping |
| Norrbäcken 1:18 | 1 | Malung |
| Norrtorn 82 | 1 | Oskarshamn |
| Norrtorn 83 | 1 | Oskarshamn |
| Norrvidinge 23:1 | 1 | Svalöv |
| Nyckelön 1:517 | 1 | Västerås |
| Nälberga 1:246 | 1 | Nyköping |
| Oden 1 | 1 | Ludvika |
| Oden 2 | 1 | Ludvika |
| Oden 4 | 1 | Ludvika |
| Oden 5 | 1 | Ludvika |
| Odin 1 | 1 | Oskarshamn |
| Odin 6, 7, 11 | 3 | Oskarshamn |
| Odin 8 | 1 | Oskarshamn |
| Orion 4 | 1 | Oskarshamn |
| Ormen Långe 9 | 1 | Huddinge |
| Orminge 60:2 | 1 | Nacka |
| Orminge 62:1 | 1 | Nacka |
| Orresta 2:38 | 1 | Flen |
| Orten 1 | 1 | Västerås |
| Oskar 4 | 1 | Jönköping |
| Othem Kilåkern 3 | 1 | Othem |
| Ovanåkers Prästbord 1:64 | 1 | Ovanåker |
| Palmen 2 | 1 | Oskarshamn |
| Paradiset 18 | 1 | Västervik |
| Passaren 9 | 1 | Malung-Sälen |
| Penseln 33 | 1 | Huddinge |
| Pilen 13 | 1 | Mariestad |
| Pimpinellan 1 | 1 | Karlskrona |
| Platen 8 | 1 | Motala |

| Fastighetsbeteckning | Antal fastigheter | Kommun |
|---|---|---|
| Ponnyn 1 & 2 | 2 | Östersund |
| Posten 10 | 1 | Smedjebacken |
| Posten 11 | 1 | Smedjebacken |
| Prosten 22 | 1 | Västervik |
| Prästbol 1:76 | 1 | Kil |
| Psilander 60 | 1 | Karlskrona |
| Pärlemon 1 & 2 | 2 | Hässleholm |
| Pärlspridaren 1 | 1 | Östersund |
| Rabban 3 | 1 | Simrishamn |
| Raspen 1 | 1 | Nyköping |
| Raspen 2 & 3 | 2 | Nyköping |
| Raststugan 1 | 1 | Linköping |
| Ratten 9 | 1 | Oskarshamn |
| Reflexen 13 | 1 | Sollentuna |
| Ren 30:17, 49, 67 | 3 | Bollnäs |
| Ren 30:204-351 | 148 | Bollnäs |
| Ren 30:353 | 1 | Bollnäs |
| Residenset 12 | 1 | Västervik |
| Rhenguldet 20 | 1 | Stockholm |
| Risätter 5:22 | 1 | Forshaga |
| Rosen 2 | 1 | Oskarshamn |
| Rudsnäset 2:48 | 1 | Kristinehamn |
| Ryd 15:69 | 1 | Skövde |
| Ryd 15:72 | 1 | Skövde |
| Råby 3:19 | 1 | Kalmar |
| Rådjuret 1 | 1 | Flen |
| Räven 1 | 1 | Nybro |
| Rödhaken 2 | 1 | Borgholm |
| Rödjan 7 | 1 | Kävlinge |
| Röinge 3:4 | 1 | Hörby |
| Sandsberg 6:67 | 1 | Falun |
| Sandstenen 4 | 1 | Nyköping |
| Sankt Botvid 15 | 1 | Falköping |
| Saturnus 6 | 1 | Oskarshamn |
| Saxofonen 4 | 1 | Växjö |
| Serenaden 17 | 1 | Stockholm |
| Sicklaön 126:10 | 1 | Nacka |
| Sicklaön 126:12 | 1 | Nacka |
| Sigge 5 | 1 | Borlänge |
| Sigvat Skaldsgate 3-5 | 3 | Sarpsborg |
| Sigyn 1 | 1 | Skaraborg |
| Siken 24 | 1 | Stockholm |
| Sil 18:2 | 1 | Götene |
| Silbodals Prästgård 1:173 & 1:174 | 2 | Årjäng |
| Sinclair 12 | 1 | Uddevalla |
| Singoalla 45 | 1 | Stockholm |
| Siskan 3 och 4 | 2 | Söderhamn |
| Sjöcrona 1 | 1 | Höganäs |
| Sjöcrona 2 | 1 | Höganäs |
| Sjöstjärnan 1 | 1 | Katrineholm |

| Fastighetsbeteckning | Antal fastigheter | Kommun |
|---|---|---|
| Skakbordet 1 | 1 | Smedjebacken |
| Skakbordet 2 | 1 | Smedjebacken |
| Skepparen 1 | 1 | Oskarshamn |
| Skeppet 5 | 1 | Västervik |
| Skepplanda 2:118 | 1 | Ale |
| Skeppsbron 1 | 1 | Karlskrona |
| Skeppsbron 2 | 1 | Karlskrona |
| Skeppsbron 3 | 1 | Karlskrona |
| Skonaren 3 | 1 | Västervik |
| Skrattmåsen 4 | 1 | Malmö |
| Skrubbhyveln 4 | 1 | Stockholm |
| Skräddaren 2 | 1 | Borlänge |
| Skultorp 1:205 | 1 | Skövde |
| Skultorp 2:73 | 1 | Skövde |
| Skumplogen 1 | 1 | Säffle |
| Skyttegillet 7 | 1 | Västerås |
| Skytten 2 | 1 | Skara |
| Skåre 1:397 | 1 | Karlstad |
| Skäcklinge Gård 11 | 1 | Botkyrka |
| Skälby 77:16 | 1 | Järfälla |
| Skälkenstorp 17:1 | 1 | Ludvika |
| Skälkenstorp 17:10 | 1 | Ludvika |
| Skälkenstorp 17:11 | 1 | Ludvika |
| Skälkenstorp 17:12 | 1 | Ludvika |
| Skälkenstorp 17:13 | 1 | Ludvika |
| Skälkenstorp 17:14 | 1 | Ludvika |
| Skälkenstorp 17:15 | 1 | Ludvika |
| Skälkenstorp 17:16 | 1 | Ludvika |
| Skälkenstorp 17:2 | 1 | Ludvika |
| Skälkenstorp 17:3 | 1 | Ludvika |
| Skälkenstorp 17:4 | 1 | Ludvika |
| Skälkenstorp 17:5 | 1 | Ludvika |
| Skälkenstorp 17:6 | 1 | Ludvika |
| Skälkenstorp 17:7 | 1 | Ludvika |
| Skälkenstorp 17:8 | 1 | Ludvika |
| Skälkenstorp 17:9 | 1 | Ludvika |
| Sköldinge-Ramsta 1:180 | 1 | Katrineholm |
| Skönvik 1:15, 1:17, 1:21, 1:6 | 4 | Säter |
| Smidesjärnet 1 | 1 | Västerås |
| Solliden 1 | 1 | Torsby |
| Solrosen 11 | 1 | Simrishamn |
| Solrosen 3 | 1 | Oskarshamn |
| Solsta 1:7 | 1 | Vallentuna |
| Sparbanken 28 | 1 | Skaraborg |
| Sparbanken 29 | 1 | Skaraborg |
| Spelaren 13 | 1 | Huddinge |
| Spännaren 13 | 1 | Borlänge |
| Stenbocken 1 | 1 | Skara |
| Stenby 3:1 | 1 | Knivsta |
| Stensiken 1 | 1 | Tidaholm |
| Stenåsen 1:316 | 1 | Kil |
| Stettin 14 | 1 | Malmö |

| Fastighetsbeteckning | Antal fastigheter | Kommun |
|---|---|---|
| Stiby 150:4 | 1 | Simrishamn |
| Stiby 150:5 | 1 | Simrishamn |
| Stilgjutaren 1 | 1 | Täby |
| Stora vörta 1:62 & 1:63 | 2 | Karlskrona |
| Storfors 30:1 | 1 | Storfors |
| Stretered 1:180 | 1 | Mölndal |
| Stretered 1:186 | 1 | Mölndal |
| Stretered 1:187 | 1 | Mölndal |
| Strömmen 1 | 1 | Kungsbacka |
| Städet 16 | 1 | Flen |
| Sundbäck 13:30 | 1 | Orsa |
| Sundbäck 13:36 | 1 | Orsa |
| Sunnersta 152:6 | 1 | Uppsala |
| Sunnersta 171:6 | 1 | Uppsala |
| Sunnersta 177:12-15 | 4 | Uppsala |
| Sunnersta 185:7 | 1 | Uppsala |
| Svalan 11 och 15 | 2 | Oskarshamn |
| Svanen 1 | 1 | Eda |
| Svanen 17 | 1 | Ludvika |
| Svanen 7 | 1 | Västervik |
| Svartbäcken 2:6 | 1 | Haninge |
| Svartbäcken 2:7 | 1 | Haninge |
| Sälgen 22 | 1 | Skara |
| Särnabyn 122:1 | 1 | Älvdalen |
| Sätra Gård 1 | 1 | Stockholm |
| Sävast 9:21 | 1 | Boden |
| Säversta 7:75 | 1 | Bollnäs |
| Sävja 5:51 | 1 | Uppsala |
| Södergården 1 | 1 | Hässleholm |
| Södergården 2 | 1 | Hässleholm |
| Sörby 1:169 | 1 | Hagfors |
| Tammstorp 1:17 | 1 | Grästorp |
| Tangen 52 | 1 | Kristiansand |
| Tanhurinne 4 | 1 | Vantaa |
| Tanumshede 1:88 | 1 | Tanum |
| Tapetsören 21 | 1 | Tibro |
| Tellus 1 | 1 | Motala |
| Tidrymden 9 | 1 | Sollentuna |
| Tjärveden 1 | 1 | Karlstad |
| Tollered 4:2 | 1 | Ale |
| Tomelilla 237:116 | 1 | Tomelilla |
| Tor 2 | 1 | Ludvika |
| Tor 3 | 1 | Ludvika |
| Tornadon 7 / Orkanen 31 | 2 | Oskarshamn |
| Torp 5:14 | 1 | Nynäshamn |
| Torrdockan 1 | 1 | Oskarshamn |
| Tre kronor 2 | 1 | Örkelljunga |
| Triangelnätet 2 | 1 | Västerås |
| Trånghalla 3:497 | 1 | Jönköping |
| Tränsen 13 | 1 | Oskarshamn |
| Tummarp 1:189 | 1 | Borås |
| Tuntorp 4:34 | 1 | Lysekil |

| Fastighetsbeteckning | Antal fastigheter | Kommun |
|---|---|---|
| Tuppen 9 | 1 | Västervik |
| Tväråkern 16 | 1 | Malmö |
| Tyra 13 & 14 | 2 | Borlänge |
| Tätörten 1 | 1 | Växjö |
| Ullvi 3:670 | 1 | Västerås |
| Ullvi 3:674 | 1 | Västerås |
| Uppsala Arena | 1 | Uppsala |
| Urberget 3 | 1 | Borlänge |
| Urshult 1:19 | 1 | Tingsryd |
| Urshult 1:66 | 1 | Tingsryd |
| Urshult 1:75 | 1 | Tingsryd |
| Valen 1 | 1 | Nybro |
| Valhall 5 | 1 | Skaraborg |
| Valkyrian 2 | 1 | Oskarshamn |
| Vallby 8:8 & 8:22 | 2 | Kalmar |
| Verkstaden 7 | 1 | Oskarshamn |
| Verkstaden 8 | 1 | Oskarshamn |
| Verkö 3:118 | 1 | Karlskrona |
| Vespern 8 | 1 | Mellerud |
| Vesta 1 | 1 | Oskarshamn |
| Vesta 12 | 1 | Oskarshamn |
| Vesta 5, 14 | 2 | Oskarshamn |
| Vestre Strandgate 21 | 1 | Kristiansand |
| Veteaxet 1 | 1 | Borlänge |
| Vile 1 | 1 | Oskarshamn |
| Vinkeln 12 | 1 | Kungsbacka |
| Wiola 7 | 1 | Oskarshamn |
| Visby Buntmakaren 6 | 1 | Visby |
| Visby Korgmakaren 5 | 1 | Visby |
| Visby Melonen 3 | 1 | Visby |
| Vitsippan 6 | 1 | Borgholm |
| Vittsjö 117:1 | 1 | Hässleholm |
| Vittsjö 118:1 | 1 | Hässleholm |
| Vårholmen 6 | 1 | Stockholm |
| Vägmätaren 1 | 1 | Stockholm |
| Vänersvik 6:93 | 1 | Kristinehamn |
| Värsås 8:93 | 1 | Skövde |
| Västanvik 1:672 | 1 | Torsby |
| Västanvik 1:690 | 1 | Torsby |
| Västby 1:117 | 1 | Karlstad |
| Västerås 9 | 1 | Västervik |
| Västhorja 12:68 | 1 | Värnamo |
| Västland 26:39 | 1 | Sundsvall |
| Yggdrasil 1 & 2 | 2 | Skaraborg |
| Åby 1:67 | 1 | Haninge |
| Åby 31:1 | 1 | Kalmar |
| Ålsta 1:59 | 1 | Haninge |
| Åmberg 6:232 | 1 | Sunne |
| Åmberg 6:251 | 1 | Sunne |
| Åängen 6 | 1 | Eksjö |
| Äggsvampen 1 | 1 | Norrtälje |

| Fastighetsbeteckning | Antal fastigheter | Kommun |
|---|---|---|
| Älgen 1 | 1 | Hedemora |
| Älgholmen 1 | 1 | Stockholm |
| Älgåsen 4 | 1 | Vaggeryd |
| Älvehult 1:172 | 1 | Oskarshamn |
| Älvehult 1:215, 217 | 2 | Oskarshamn |
| Älvehult 1:216 | 1 | Oskarshamn |
| Älvehult 2:18 | 1 | Oskarshamn |
| Ärtsinglet 4 | 1 | Nykvarn |
| Ärtskidan 1 | 1 | Borlänge |
| Ökne 3:17 | 1 | Säffle |
| Öland 1 | 1 | Västerås |
| Öland 4 | 1 | Borgholm |
| Öraberget 10:39 | 1 | Ludvika |
| Öraberget 11:20 | 1 | Ludvika |
| Öraberget 11:80 | 1 | Ludvika |
| Öraberget 11:81 | 1 | Ludvika |
| Öraberget 11:82 | 1 | Ludvika |
| Öraberget 11:83 | 1 | Ludvika |
| Öraberget 11:84 | 1 | Ludvika |
| Öraberget 11:88 | 1 | Ludvika |
| Öraberget 11:91 | 1 | Ludvika |
| Öraberget 11:92 | 1 | Ludvika |
| Öraberget 11:93 | 1 | Ludvika |
| Öraberget 16:1 | 1 | Ludvika |
| Öraberget 59:2 | 1 | Ludvika |
| Örnen 7 | 1 | Grästorp |
| Örntorp 1:29 | 1 | Ludvika |
| Örntorp 1:33 | 1 | Ludvika |
| Örntorp 1:34 | 1 | Ludvika |
| Örntorp 1:35 | 1 | Ludvika |
| Örntorp 3:19 | 1 | Ludvika |
| Örntorp 3:20 | 1 | Ludvika |
| Örntorp 3:21 | 1 | Ludvika |
| Örntorp 3:22 | 1 | Ludvika |
| Örntorp 3:23 | 1 | Ludvika |
| Örntorp 3:24 | 1 | Ludvika |
| Örntorp 3:25 | 1 | Ludvika |
| Örntorp 3:26 | 1 | Ludvika |
| Örntorp 3:27 | 1 | Ludvika |
| Örntorp 3:28 | 1 | Ludvika |
| Örntorp 3:4 | 1 | Ludvika |
| Örntorp 3:5 | 1 | Ludvika |
| Örntorp 4:29 | 1 | Ludvika |
| Örntorp 4:30 | 1 | Ludvika |
| Örntorp 4:7 | 1 | Ludvika |
| Örntorp 5:32 | 1 | Ludvika |
| Örntorp 5:34 | 1 | Ludvika |
| Örntorp 5:35 | 1 | Ludvika |
| Östjädra 1:251 | 1 | Västerås |
| Östra Dejefors 1:18 | 1 | Forshaga |
| Överum 1 | 1 | Hörby |

# ADRESSER

### SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET

***Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)***
Strandvägen 3
114 51 Stockholm
Sverige
Telefonnummer: 070 518 39 67
sbbnorden.se

### CERTIFIED ADVISER

***Erik Penser Bank AB***
Apelbergsgatan 27
111 37 Stockholm
Sverige
Telefonnummer: 08-463 80 00
penser.se

### FINANSIELL RÅDGIVARE

***ABG Sundal Collier AB***
Regeringsgatan 65
111 56 Stockholm
Sverige

### SETTLEMENT AGENT

***Mangold Fondkommission AB***
Engelbrektsplan 2
114 34 Stockholm
Sverige

### REVISOR

***Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB***
Torsgatan 21
113 97 Stockholm
Sverige

### LEGAL RÅDGIVARE TILL SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET

*Avseende svensk rätt*

***Advokatfirman Vinge KB***
Smålandsgatan 20
111 87 Stockholm
Sverige

SBB

Samhällsbyggnadsbolaget