

Tillägg avseende
Samhällsbyggnadsbolagets
budpliktsbud avseende
samtliga preferensaktier och
teckningsoptioner i
AB Högkullen (publ)

Den 18 april 2017 lämnade Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), organisationsnummer 556981-7660, ("Samhällsbyggnadsbolaget") ett erbjudande avseende samtliga preferensaktier och teckningsoptioner i AB Högkullen (publ), organisationsnummer 559002-5465 ("Högkullen") i enlighet med de villkor som anges i den erbjudandehandling som offentliggjordes den 29 maj 2017 ("Erbjudandet"). Den 27 april 2017 klargjordes av Samhällsbyggnadsbolaget genom ett pressmeddelande att Erbjudandet formellt ska anses utgöra ett budpliktsbud enligt takeover-reglerna för vissa handelsplattformar utgivna av Kollegiet för svensk bolagsstyrning ("takeover-reglerna"). Klargörandet föranleddes av att Aktiemarknadsnämnden fastställt, i uttalandet AMN 2017:16, att det uppkommit budplikt för det av Samhällsbyggnadsbolaget numera helägda dotterbolag SBB i Norden AB (publ) ("SBB i Norden"). Detta efter att SBB i Norden den 6 december 2016 offentliggjort att man ingått ett villkorat avtal om att förvärva samtliga utestående onoterade stamaktier i Högkullen och den 16 januari 2017 offentliggjort att avtalet fullföljts och att man därefter äger 51,6 procent av aktierna och 91,4 procent av rösterna i Högkullen. I enlighet med uttalandet från Aktiemarknadsnämnden fullgör Samhällsbyggnadsbolaget budpliktskyldigheten i SBB i Nordens ställe. Uttalandet i sin helhet återfinns på Aktiemarknadsnämndens webbplats, (www.aktiemarknadsnamnden.se).

Detta dokument (detta "Tillägg") utgör ett tillägg till det av Samhällsbyggnadsbolaget upprättade prospekt avseende Samhällsbyggnadsbolagets budpliktsbud avseende samtliga preferensaktier och teckningsoptioner i Högkullen, som godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 29 maj 2017 (Finansinspektionens diarienummer 17-6259), vilket härnäst kommer benämnas som "Erbjudandehandlingen". För vissa ytterligare definitioner, vänligen se sidan 4 i detta Tillägg. Definitioner som används i Erbjudandehandlingen gäller även för detta Tillägg.

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

Tillämplig lag och tvister

Svensk lag är tillämplig på Erbjudandet. För Erbjudandet gäller takeover-reglerna och Aktiemarknadsnämndens besked om tolkning och tillämpning av takeover-reglerna. Tvist rörande, eller som uppkommer i anslutning till, Erbjudandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, med Stockholms tingsrätt som första instans.

Framåtriktade uttalanden

Detta innehåller vissa framåtriktade uttalanden som återspeglar Samhällsbyggnadsbolagets aktuella syn och förväntningar på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avses", "bedöms", "förväntas", "kan", "planerar", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Även om Samhällsbyggnadsbolaget anser att dessa uttalanden är baserade på rimliga antaganden och förväntningar kan Samhällsbyggnadsbolaget inte garantera att sådana framåtriktade uttalanden kommer att förverkligas. Då dessa framåtriktade uttalanden inbegriper såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer kan verkligt utfall väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information.

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" i Erbjudandehandlingen. Framåtriktade uttalanden i detta Tillägg gäller endast vid tidpunkten för detta Tillägg. Samhällsbyggnadsbolaget gör inga utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktade uttalanden till följd av ny information, framtida händelser eller dylikt utöver vad som krävs enligt tillämpliga lagar och regler.

Restriktioner

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

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

Innehållsförteckning

Tillägg till Erbjudandehandling	4
Tillägg till "Verksamhetsbeskrivningen"	5
Samhällsbyggnadsbolagets pressmeddelande	6
Adresser	8

Tillägg till Erbjudandehandling

Detta Tillägg utgör ett tillägg till det av Samhällsbyggnadsbolaget upprättade prospekt avseende Samhällsbyggnadsbolagets budpliktsbud avseende samtliga preferensaktier och teckningsoptioner i Högekullen, som godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 29 maj 2017 (Finansinspektionens diarienummer 17-6259) (vilket benämns "Erbjudandehandlingen").

Detta Tillägg har upprättats i enlighet med 2 kap. 34 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument ("LHF") med anledning av att Samhällsbyggnadsbolaget den 30 juni 2017 offentliggjorde information om försäljning av byggrätter. Pressmeddelandet "Samhällsbyggnadsbolaget säljer byggrätter med positiv resultat effekt om ca 300 miljoner kronor och avbryter därför förberedelser för stamaktieemission" har publicerats på Samhällsbyggnadsbolagets webbplats, sbbnorden.se, och är även i sin helhet inkluderad i detta Tillägg. Detta Tillägg godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 17 juli 2017 (Finansinspektionens diarienummer 17-11051) samt offentliggjordes av Samhällsbyggnadsbolaget samma dag.

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

Detta Tillägg offentliggjordes av Samhällsbyggnadsbolaget den 17 juli 2017. Detta Tillägg är en del av, och ska läsas tillsammans med, Erbjudandehandlingen. Definitioner som används i Erbjudandehandlingen gäller även för Tillägget. Erbjudandehandlingen och Tillägget finns tillgängliga på Samhällsbyggnadsbolagets hemsida (sbbnorden.se) och Swedbank AB (publ):s ("Swedbank") hemsida ((www.)swedbank.se/prospekt) och Finansinspektionens hemsida ((www.)fi.se).

Aktieägare i Högekullen som har accepterat Erbjudandet före offentliggörandet av detta Tillägg har rätt att återkalla sina accepter. För att återkallelsen ska kunna göras gällande ska en skriftlig återkallelse ha kommit Swedbank (adress: Emissioner C85, 105 34 Stockholm) tillhanda före utgången av den 24 juli 2017 (fem arbetsdagar efter publiceringen av detta Tillägg).

Aktieägare i Högekullen vars aktier är förvaltarregistrerade och som önskar återkalla avgiven accept av Erbjudandet ska göra det i enlighet med instruktioner från förvaltaren.

För detaljerade villkor och anvisningar samt övrig information om Erbjudandet hänvisas till Erbjudandehandlingen, som finns tillgänglig på ovan nämnda webbplatser.

Tillägg till "Verksamhetsbeskrivningen"

Avsnittet "Verksamhetsbeskrivning – Strategi – Utveckling av byggrätter" på sidan 45 i Erbjudandehandlingen kompletteras med nedanstående information.

Den 30 juni 2017 offentliggjorde Samhällsbyggnadsbolaget att de säljer 202 000 kvadratmeter ljus bruttoarea (BTA) byggrätter med pågående detaljplanprocess till ett överenskommet fastighetsvärde om 712 MSEK, varav 184 MSEK avser joint ventures där Samhällsbyggnadsbolaget kommer att äga 50 procent. Försäljningen har väckt stort intresse bland bygg- och bostadsutvecklingsbolag, och genomförs i 6 transaktioner avseende byggrätter i Stockholm och Nyköping. Sammanlagt bedöms resultatpåverkan för 2017 uppgå till cirka 300 MSEK. Handpenningen uppgår till 79 MSEK.

Den omedelbara effekten på kassaflödet av handpenningsbetalningarna beräknas till 60 MSEK. Resterande likvider beräknas generera ytterligare cirka 460 MSEK i kassaflöde under 2017 och 2018.

Samhällsbyggnadsbolagets pressmeddelande

Samhällsbyggnadsbolagets pressmeddelande ”Samhällsbyggnadsbolaget säljer byggrätter med positiv resultateffekt om ca 300 miljoner kronor och avbryter därför förberedelser för stamaktieemission” som offentliggjordes den 30 juni 2017 återfinns i sin helhet nedan.



Samhällsbyggnadsbolaget säljer byggrätter med positiv resultateffekt om ca 300 miljoner kronor och avbryter därför förberedelser för stamaktieemission

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) (”Samhällsbyggnadsbolaget” eller ”Bolaget”) meddelar att Bolaget, genom sitt dotterbolag SBB i Norden AB (publ), säljer delar av sin byggrättsporfölj till ett fastighetsvärde om 712 miljoner kronor. Transaktionen bedöms påverka Bolagets resultat positivt med cirka 300 miljoner kronor för 2017 och med anledning av försäljningarna har styrelsen beslutat avbryta förberedelserna för en nyemission av stamaktier som meddelades marknaden den 15 maj 2017.

Samhällsbyggnadsbolaget säljer 202 000 kvadratmeter ljus bruttoarea (BTA) byggrätter med pågående detaljplanprocess till ett överenskommet fastighetsvärde om 712 miljoner kronor, varav 184 miljoner kronor avser joint ventures där Samhällsbyggnadsbolaget kommer att äga 50 procent. Försäljningen har väckt stort intresse bland bygg- och bostadsutvecklingsbolag, och genomförs i 6 transaktioner avseende byggrätter i Stockholm och Nyköping. Sammanlagt bedöms resultatpåverkan för 2017 uppgå till cirka 300 miljoner kronor. Handpenningen uppgår till 79 miljoner kronor.

Den omedelbara effekten på kassaflödet av handpenningsbetalningarna beräknas till 60 miljoner kronor. Resterande likvider beräknas generera ytterligare cirka 460 miljoner kronor i kassaflöde under de närmaste 12–18 månaderna.

”Redan under vårt första verksamhetsår sålde vi byggrätter för 226 miljoner kronor, och att nu avsluta första halvåret 2017 med försäljningar motsvarande 712 miljoner kronor ger en indikation om hur attraktivt vårt fastighetsbestånd är”, säger Krister Karlsson, vice VD för Samhällsbyggnadsbolaget.

Transaktionen är ett led i Bolagets uttalade strategi att skapa värden genom att identifiera potential till, och genomföra, fastighetsutveckling i kommunikationsnära lägen. Målsättningen är fortsatt att leverera minst 250–400 miljoner kronor på årlig basis i vinster från fastighetsutveckling utöver den löpande förvaltningen.

”Vår resa har bara börjat och vi kommer alltid att fokusera på kassaflöde, lönsamhet och värdeskapande vilket denna transaktion är ett bevis på. Vi befinner oss i en konsolideringsfas och vi räknar med att fortsätta genomföra transaktioner som synliggör bolagets värden”, säger Ilija Batljan, VD och grundare av Samhällsbyggnadsbolaget.

Bolaget bedömer att den resterande portföljen av byggrätter och framtida byggrätter efter denna transaktion omfattar totalt cirka 430 000 kvadratmeter ljus BTA.

Med anledning av transaktionen har Bolagets styrelse beslutat avbryta förberedelserna gällande nyemission av stamaktier som meddelades marknaden den 15 maj 2017.



För ytterligare information, vänligen kontakta:

Ilija Batljan, VD och grundare av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, 070 518 39 67,
ilija@sbbnorden.se

Denna information är sådan information som Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 30 juni 2017 kl. 18.15 CET.

Om Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)

Samhällsbyggnadsbolagets B-aktie handlas på Nasdaq First North (symbol SBB B). Certified Adviser är Remium Nordic AB (www.remium.com). Bolaget äger bostads- och samhällsfastigheter i hela Norden och har som grundidé att äga och förvalta långsiktigt. Genom bolagets stora samhällsengagemang kommer kommuner och andra intressenter att finna en långsiktig samarbetspartner i bolaget. Mer information om bolaget finns på www.sbbnorden.se.

Adresser

SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET *Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)*

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

HÖGKULLEN

AB Högekullen (publ)
Viktor Rydbergsgatan 14
411 32 Göteborg
Sverige
hogkullen.se

CERTIFIED ADVISER

Remium Nordic AB
Kungsgatan 12-14
111 35 Stockholm
Sverige
Telefonnummer: 08-454 3200
(www.)remium.com

FINANSIELL RÅDGIVARE

Swedbank AB (publ)
Landsvägen 40
105 34 Stockholm
Sverige

REVISOR

Ernst & Young Aktiebolag
Jakobsbergsgatan 24
111 44 Stockholm
Sverige

LEGAL RÅDGIVARE TILL DEN FINANSIELLA RÅDGIVAREN

Avseende svensk rätt
Advokatfirman Vinge KB
Smålandsgatan 20
111 87 Stockholm
Sverige

LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET

Avseende svensk rätt
Wistrand Advokatbyrå Stockholm KB
Regeringsgatan 65
103 93 Stockholm
Sverige