

Tillägg avseende Samhällsbyggnadsbolagets inbjudan
till teckning av stamaktier av serie D med anledning
av utbyteserbjudandet



Samhällsbyggnadsbolaget

Den 2 november 2018 lämnade Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), organisationsnummer 556981-7660, ett 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 ("**Utbyteserbjudandet**"), i enlighet med de villkor som anges i det av Samhällsbyggnadsbolaget upprättade prospektet som offentliggjordes den 23 november 2018 ("**Prospektet**").

Detta dokument (detta "**Tillägg**") utgör ett tillägg till Prospektet, vilket godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 23 november 2018 (Finansinspektionens diarienummer 18-20459) och ska läsas tillsammans med Prospektet. För vissa ytterligare definitioner, vänligen se sidan 2 i detta Tillägg. Definitioner som används i Prospektet gäller även för detta Tillägg.

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

Tillämplig lag och tvister

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.

Framåtriktade uttalanden

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

Restriktioner

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

Utbyteserbjudandet lämnas inte, och Prospektet 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 Utbyteserbjudandet, distribution av Prospektet eller detta Tillägg 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.

INNEHÅLL

Tillägg till Prospektet	2
Tillägg till "Utbyteserbjudandet"	3
Tillägg till "Verksamhetsbeskrivning"	4
Adresser	5

Tillägg till Prospektet

Detta Tillägg utgör ett tillägg till prospektet som upprättats med anledning av Samhällsbyggnadsbolagets inbjudan till teckning av stamaktier av serie D med anledning av utbyteserbjudandet, som godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 23 november 2018 (Finansinspektionens diarienummer 18-20459), vilken benämns "**Prospektet**".

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 3 december 2018 offentliggjorde ett förtydligande gällande utdelningsnivån för stamaktier av serie D och den 4 december 2018 presenterade nya finansiella och operationella mål som har antagits av styrelsen. Pressmeddelandena "*Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB: Förtydligande gällande utbyteserbjudande till preferensaktieägare*" och "*Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB presenterar nya finansiella och operationella mål*" har publicerats på Samhällsbyggnadsbolagets webbplats, www.sbbnorden.se. Detta Tillägg godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 5 december 2018 (Finansinspektionens diarienummer 18-23016) samt offentliggjordes av Samhällsbyggnadsbolaget samma dag.

Detta Tillägg är en del av, och ska läsas tillsammans med, Prospektet. Definitioner som används i Prospektet gäller även för Tillägget. Prospektet och Tillägget finns tillgängliga på Samhällsbyggnadsbolagets webbplats (www.sbbnorden.se), Mangold Fondkommission AB:s ("**Mangold**") webbplats för aktuella emissioner (www.mangold.se/aktuella-emissioner) och Finansinspektionens webbplats (www.fi.se).

Preferensaktieägare i Samhällsbyggnadsbolaget som har accepterat Utbyteserbjudandet före offentliggörandet av detta Tillägg har rätt att återkalla sina accept. För att återkallelsen ska kunna göras gällande ska en skriftlig återkallelse ha kommit Mangold (adress: Mangold, Ärende: Samhällsbyggnadsbolaget, Box 556 91, 102 15 Stockholm) tillhanda före utgången av den 7 december 2018 (två arbetsdagar efter publiceringen av detta Tillägg).

Preferensaktieägare i Samhällsbyggnadsbolaget vars aktier är förvaltarregistrerade och som önskar återkalla avgiven accept av Utbyteserbjudandet ska göra det i enlighet med instruktioner från förvaltaren. För detaljerade villkor och anvisningar samt övrig information om Utbyteserbjudandet hänvisas till Prospektet, som finns tillgänglig på ovan nämnda webbplatser.

Tillägg till "Utbyteserbjudandet"

Avsnittet "Utbyteserbjudandet – Villkor i sammandrag för preferensaktier och stamaktier av serie D" på sida 20 i Prospektet justeras innebärande att avsnittet nedan ersätter motsvarande avsnitt i Prospektet till följd av förtydligandet gällande utdelningsnivån för stamaktier av serie D.

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 inestående beloppet räknas upp med 10,00 % per år till dess att full utdelning lämnats.	Understiger utdelningen 2,00 kronor visst år höjs utdelningsbegränsningen så att det belopp med vilket utdelningen understigit 2,00 kronor per år kan delas ut vid senare tillfälle. Ingen kompensations 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 inestående 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 stamaktier, 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.	

Utdelningsnivå för stamaktier av serie D

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

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

Tillägg till "Verksamhetsbeskrivning"

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

Mål

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

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

Långsiktiga finansiella mål

Tillväxt i substansvärdet per stamaktie

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

Intjäning från försäljning av byggrätter

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

Belåningsgrad

Mål: Lägre än 55 (60) procent.

Per den 30 september 2018: 56 procent.⁴⁾

Säkerställd belåningsgrad

Mål: Lägre än 40 (55) procent.

Per den 30 september 2018: 33 procent.⁴⁾

Soliditet

Mål: Överstiga 35 (30) procent.

Per den 30 september 2018: 36 procent.⁴⁾

Räntetäckningsgrad

Mål: Överstiga 2,5 (1,8) gånger.

Per den 30 september 2018: 3 gånger.⁴⁾

Kreditvärdighet

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

Utdelningspolicy

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

Operationella mål

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

Vision

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

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

ADRESSER

SAMHÄLLSBYGGNADSBOLAGET

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)

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

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