

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 budpliktsskyldigheten 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 hädanefter kommer benämnas som "Erbjudandehandlingen". Ett tidigare tillägg (det "Första Tillägget") godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 17 juli 2017 (Finansinspektionens diarienummer 17-11051) samt offentliggjordes av Samhällsbyggnadsbolaget samma dag. 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, det Första Tillägget, detta Tillägg och andra dokument hänförliga till Erbjudandet kan i vissa jurisdiktioner vara föremål för restriktioner eller påverkas av lagar i sådana jurisdiktioner. Exemplar av detta Tillägg skickas således inte, och får inte skickas, eller på annat sätt vidarebefordras, distribueras eller sändas, inom, in i eller från någon sådan jurisdiktion. Därför måste personer som mottar detta Tillägg (inklusive, men inte begränsat till, förvaltare, förmyndare och panthavare) och som är underkastade lagarna i en sådan jurisdiktion, informera sig om, och iaktta, eventuella tillämpliga lagar och regler. Underlåtenhet att göra detta kan utgöra en överträdelse av värdepapperslagar i en sådan jurisdiktion. Samhällsbyggnadsbolaget avsäger sig, i den mån det är möjligt enligt tillämplig lag, allt ansvar för personers eventuella överträdelser av sådana bestämmelser.

Erbjudandet lämnas inte, och Erbjudandehandlingen, det Första Tillägget 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, det Första Tillägget 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
Justering med anledning av förlängd acceptfrist	5
Tillägg med anledning av utgivande av hybridobligation	6
Samhällsbyggnadsbolagets pressmeddelande	7
Adresser	9

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**”). Ett tidigare tillägg (det ”**Första Tillägget**”) godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 17 juli 2017 (Finansinspektionens diarienummer 17-11051) samt offentliggjordes av Samhällsbyggnadsbolaget samma dag.

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 19 juli 2017 offentliggjorde information om emission av hybridobligationer till ett värde om 300 MSEK. Pressmeddelandet ”*Samhällsbyggnadsbolaget kompletterar bolagets finansiella mål, emitterar hybridobligation med ett värde på 300 Mkr och emitterar teckningsoptioner*” 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 27 juli 2017 (Finansinspektionens diarienummer 17-12280) 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 27 juli 2017. Detta Tillägg är en del av, och ska läsas tillsammans med, Erbjudandehandlingen. Definitioner som används i Erbjudandehandlingen eller det Första Tillägget gäller även för detta Tillägg. Erbjudandehandlingen, det Första Tillägget och detta Tillägg 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 3 augusti 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.

Justering med anledning av förlängd acceptfrist

Med anledningen av aktieägarnas rätt att dra tillbaka lämna accept inom fem arbetsdagar efter offentliggörande av detta Tillägg måste acceptfristen, vars sista dag annars är den 28 juli 2017, förlängas och acceptfristen löper istället till den 3 augusti 2017. Följande avsnitt kompletteras med den nedan angivna informationen:

- *"Innehåll – Erbjudandet i sammandrag – Acceptfrist" på sidan 1 i Erbjudandehandlingen*
- *"Sammanfattning – E.3 – Villkor" på sidan 14 i Erbjudandehandlingen*
- *"Villkor och anvisningar – Acceptfrist" på sidan 32 i Erbjudandehandlingen*
- *"Villkor och anvisningar – Direktregistrerade preferensaktieägare och teckningsoptionsinnehavare i Högkullen" på sidan 32 i Erbjudandehandlingen*
- *"Villkor och anvisningar – Utbetalning av vederlag" på sidan 32 i Erbjudandehandlingen*

I samtliga fall angivna ovan ska datumet 28 juli 2017 ändras och istället anges som den 3 augusti 2017.

Tillägg med anledning av utgivande av hybridobligation

Med anledning av utgivandet av hybridobligation, vilket Bolaget offentliggjorde den 19 juli 2017 ska följande avsnitt kompletteras med den nedan angivna informationen.

- *”Sammanfattning – B.7 Utvald finansiell information i sammandrag – Väsentliga händelser sedan 31 mars 2017” på sidan 6 i Erbjudandehandlingen.*
- *”Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information – Obligationslån – Icke säkerställda obligationer” på sidan 127 i Erbjudandehandlingen.*
- *”Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information – Väsentliga händelser efter den 31 mars 2017 – Finansiering” på sidan 128 i Erbjudandehandlingen.*

Bolaget emitterade den 19 juli 2017 ett efterställt, icke säkerställt obligationslån om 300 MSEK inom ett rambelopp om 1 000 MSEK och löper med en fast ränta på 7,5 procent. Löptiden är evig med första inlösenmöjlighet från Bolagets sida efter 5,5 år.

Samhällsbyggnadsbolagets pressmeddelande

Samhällsbyggnadsbolagets pressmeddelande ”Samhällsbyggnadsbolaget kompletterar bolagets finansiella mål, emitterar hybridobligation med ett värde på 300 Mkr och emitterar teckningsoptioner” som offentliggjordes den 19 juli 2017 återfinns i sin helhet nedan.



Samhällsbyggnadsbolaget kompletterar bolagets finansiella mål, emitterar hybridobligationer med ett värde på 300 Mkr och emitterar teckningsoptioner

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) ("Samhällsbyggnadsbolaget" eller "Bolaget") meddelar att Bolaget aktiverat arbetet med att få en officiell kreditrating och kompletterar sina finansiella mål med målet att senast vid utgången av 2018 uppfylla villkoren för en investment grade-rating från ett av de ledande kreditvärderingsinstitut. Som ett viktigt steg för att nå detta mål har bolaget framgångsrikt emitterat hybridobligationer till ett värde om 300 miljoner kronor. Tecknarna av obligationerna erhåller vederlagsfritt teckningsoptioner som berättigar till teckning av stamaktier av serie B i Samhällsbyggnadsbolaget till en teckningskurs om 7,40 kronor per aktie.

"Efter en framgångsrik försäljning av byggrätter, fortsätter vi vårt arbete med att stärka balansräkningen och vi är väldigt glada att kunna attrahera ledande utländska institutioner att investera i våra hybridobligationer. Vi får genom denna emission tillgång till attraktivt prissatt eget kapital genom en bra räntenivå på obligationerna och rimlig kurs på teckningsoptionerna", säger Ilija Batljan, VD och grundare av Samhällsbyggnadsbolaget.

Emissionen av hybridobligationer uppgår till 300 miljoner kronor inom ett rambelopp om 1 000 miljoner kronor och löper med en fast ränta på 7,5 %. Löptiden är evig med första inlösenmöjlighet från Bolagets sida efter 5,5 år. Hybridobligationerna är efterställda Bolagets utestående seniora icke säkerställda obligationer och förväntas räknas som eget kapital av kreditgivare och ledande ratinginstitut.

Tecknare av hybridobligationerna är Phoenix Insurance Company, ett ledande israeliskt försäkringsbolag.

Styrelsen för Samhällsbyggnadsbolaget har även beslutat, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 27 april 2017, att emittera 35 000 000 teckningsoptioner. Rätt att teckna teckningsoptioner, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, tillkommer tecknarna av de efterställda, icke säkerställda hybridobligationerna som Samhällsbyggnadsbolaget nu beslutat ge ut. Teckningsoptionerna ges ut vederlagsfritt.

Varje teckningsoption berättigar under perioden från och med den dag emissionen av teckningsoptioner registrerats vid Bolagsverket till och med den dag som infaller fem år därefter till teckning av en stamaktie av serie B i Samhällsbyggnadsbolaget till en teckningskurs om 7,40 kronor. Vid fullt utnyttjande av optionerna kommer bolaget att tillföras 259 miljoner kronor och aktiekapitalet kommer att öka med 3,5 miljoner kronor, motsvarande en utspädning om cirka 4,5 procent av kapitalet respektive 1,3 procent av rösterna baserat på dagens antal utestående aktier.



Samhällsbyggnadsbolaget

”Att ansöka om en rating från ett av de ledande kreditvärderingsinstituten är ett naturligt steg för SBB och en investment grade-rating skulle innebära ytterligare en kvalitetsstämpel på vår verksamhet”, säger Ilija Batljan, VD och grundare av Samhällsbyggnadsbolaget.

Samhällsbyggnadsbolaget har sedan tidigare följande finansiella mål:

- Generera tillväxt i substansvärdet per stamaktie, exklusive utdelning på stamaktier, som över en femårsperiod i genomsnitt uppgår till minst 12 procent per år
- Generera en intjäning från försäljning av byggrätter som över tid i genomsnitt uppgår till 250 till 400 Mkr per år
- Belåningsgrad lägre än 65%
- Säkerställd belåningsgrad lägre än 55% med start andra halvåret 2018
- Soliditet om minst 30%
- Räntetäckningsgrad om lägst 1,5 ggr
- Långsiktigt mål att dela ut 40% av det utdelningsgrundande resultatet (inkl. utdelning på preferensaktier)

Rådgivare:

ABG Sundal Collier har varit finansiell rådgivare och Advokatfirman Vinge har varit juridisk rådgivare i emissionen.

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 19 juli 2017 kl. 11.25 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