

EJ FÖR PUBLICERING, DISTRIBUTION ELLER OFFENTLIGGÖRANDE, DIREKT ELLER INDIREKT, I ELLER TILL USA, AUSTRALIEN, FOLKREPUBLICEN KINAS SÄRSKILDA ADMINISTRATIVA REGION HONGKONG, KANADA, JAPAN, SYDAFRIKA ELLER NÅGON ANNAN JURISDIKTION DÄR PUBLICERINGEN, DISTRIBUTIONEN ELLER OFFENTLIGGÖRANDET SKULLE VARA OTILLÅTEN ELLER KRÄVA REGISTRERING ELLER ANDRA ÅTGÄRDER. VÄNLIGEN SE "VIKTIG INFORMATION" I SLUTET AV PRESSMEDDELANDET.

SVEAFASTIGHETER OFFENTLIGGÖR PRISINTERVALL INFÖR SIN ÖVERVÄGDA BÖRSNOTERING PÅ NASDAQ FIRST NORTH PREMIER GROWTH MARKET

Den 24 september 2024 meddelade Sveafastigheter AB (publ) ("Sveafastigheter" eller "Bolaget"), ett av Sveriges största renodlade bostadsbolag, sin avsikt att genomföra en notering av Bolagets aktier. Idag offentliggör Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) ("SBB") prisintervallet och antalet aktier som kommer bli sålda i Sveafastigheters övervägda börsnotering på Nasdaq First North Premier Growth Market Stockholm ("First North Premier") ("Noteringen"). I samband med Noteringen genomförs en ägarspridning genom ett erbjudande av befintliga aktier i Bolaget ("Erbjudandet") och aktieägare i SBB kommer ges företräde till att förvärva aktier i Erbjudandet. Erbjudandet, inklusive villkor, kommer att göras genom ett prospekt som är avsett att publiceras senare idag.

Sveafastigheter är ett renodlat bostadsbolag med ett operationellt fokus på att äga, aktivt förvalta och bygga bostäder i attraktiva tillväxtregioner i Sverige. Bolaget äger ett strategiskt beläget fastighetsbestånd till ett värde om 27,5 mdkr bestående av ungefär 14 500 lägenheter i förvaltning och ungefär 7 900 lägenheter i projektutveckling eller pågående byggnation.

Sveafastigheters affärsmodell möjliggör för Bolaget att kapitalisera på den marknadsdynamik som drivs av en reglerad marknad och en strukturell efterfrågan på bostäder. Med en egen förvaltningsorganisation med lokal närvaro säkerställer Sveafastigheter en effektiv styrning av verksamheten vilket skapar förutsättningar för ökad överskottsgrad och nöjda hyresgäster. Sveafastigheter har en effektiv och standardiserad process för renoveringar, anpassad efter varje fastighets unika förutsättningar, med målet att förbättra driftnetto och överskottsgrad samt möta efterfrågan med hyresgästernas nöjdhet i fokus. Vidare har Bolaget en omfattande projektportfölj bestående av energieffektiva och högkvalitativa fastigheter på attraktiva platser som förväntas addera 18 mdkr i nybyggnationspotential till fastighetsbeståndet.



SBB, genom sitt dotterbolag SBB i Norden AB (den "Säljande Aktieägaren"), har beslutat att priset i Erbjudandet ska sättas i ett intervall mellan 39,5 – 45,5 kronor per aktie, motsvarande ett totalt marknadsvärde för Bolaget om ungefär 7,9 – 9,1 miljarder kronor. Den Säljande Aktieägaren har vidare bestämt att Erbjudandet totalt ska uppgå till 88,0 miljoner befintliga aktier i Sveafastigheter (inklusive övertilldelning), motsvarande cirka 44 procent av det totala antalet aktier i Bolaget.

Erik Hävermark, VD på Sveafastigheter, kommenterar:

"Dagens offentliggörande markerar en viktig milstolpe i vår ambition att bli det ledande bostadsbolaget i Sverige. En notering kommer att skapa en ännu tydligare profil av Sveafastigheter för våra hyresgäster, kommuner, investerare, finansiella institutioner och övriga intressenter samt möjliggöra för oss att nå den fulla potentialen i vårt befintliga bestånd och vår utvecklingsportfölj, samtidigt som vi uppnår stordriftsfördelar med vår storlek. Vi ser fram emot att välkomna nya investerare att följa med Sveafastigheter på vår resa framåt med ett fokus på organisk tillväxt och lönsamhet."

Peter Wågström, styrelseordförande för Sveafastigheter, kommenterar:

"Sveafastigheter är mycket väl positionerat i en strukturellt växande marknad med en strategiskt fokuserad organisation, attraktiv regional exponering, solid kapitalstruktur i kombination med potentialen i portföljen av stående hus och utvecklingen av nya bostäder. En notering kommer att ge ledningen de rätta förutsättningarna att dra nytta av denna starka bas och därmed markera början på nästa fas av Sveafastigheters resa."

Leiv Synnes, VD på SBB, kommenterar:

"Vid noteringen blir Sveafastigheter en av Sveriges största renodlade och noterade bostadsbolag. Storleken skapar förutsättningar för effektiv och lönsam bostadsförvaltning. Bostadsfastigheter är en mycket attraktiv fastighetstyp med en kombination av hög efterfrågan och starka underliggande drivkrafter vilket resulterar i en låg riskprofil och en förmåga att skapa ett stadigt växande driftsöverskott över tid. Jag är mycket nöjd med att våra aktieägare – tack vare strukturen för denna försäljning – både får ta del av den förstärkning av SBBs balansräkning som försäljningen resulterar i och därtill ges valmöjligheten att vara direktinvesterade i Sveafastigheter vilket inte varit tillgängligt vid tidigare avyttringar som SBB genomfört."

Bakgrund för noteringen

Sveafastigheters vision är att bli Sveriges bästa bostadsbolag, och en notering förväntas av Sveafastigheters ledning, styrelse och SBB vara ett logiskt och viktigt steg i Bolagets resa mot att nå denna vision, samtidigt som aktieägarbasen breddas. Styrelsen och ledningen för Sveafastigheter, tillsammans med SBB, anser att Noteringen kommer att förbättra de operativa och finansiella förutsättningarna, samtidigt som den ger ökad flexibilitet genom en tydligare och starkare profil gentemot hyresgäster, kommuner, investerare och finansiella institutioner. Som ett fristående bolag förväntar sig Bolaget att få bättre tillgång till attraktiva och långsiktiga svenska och internationella finansieringsalternativ, underbyggt av sin attraktiva kreditprofil. Utöver detta anses en notering öka den allmänna kunskapen om Bolaget och dess verksamhet, vilket förväntas stärka profilen för Sveafastigheter samt öka Bolagets attraktivitet som arbetsgivare. Sveafastigheter planerar att upprätthålla en enkel kapitalstruktur med ett aktieslag, som ger en röst per aktie för att främja rättvist medinflytande bland sina ägare. Bolaget avser att byta noteringsplats till Nasdaq Stockholm huvudlista inom 12 månader.

Avsikter att teckna aktier

Flertalet medlemmar av ledningsgruppen och styrelsen i Sveafastigheter, inklusive Erik Hävermark (VD), Martina Lous-Christensen (CFO), Ola Svensson (Chef för fastighetsförvaltning), Peter Wågström (styrelseordförande), Christer Nerlich (styrelseledamot) och Per O. Dahlstedt (styrelseledamot), har åtagit sig att teckna aktier i noteringen. Utöver detta har Leiv Synnes, VD för SBB, i egenskap av aktieägare i SBB åtagit sig att ansöka om att teckna aktier för 10 miljoner kronor i Sveafastigheter inom den prioriterade tranchen för aktieägare i SBB.

Rådgivare

DNB Markets, en del av DNB Bank ASA, filial Sverige ("DNB") och Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) ("SEB") är Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners. Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial ("Danske Bank"), Nordea Bank Abp, filial i Sverige ("Nordea") och Swedbank AB (publ) ("Swedbank") är Joint Bookrunners.

Legala rådgivare till bolaget avseende svensk rätt är Advokatfirman Vinge KB och avseende amerikansk rätt Milbank LLP. Legala rådgivare till Joint Bookrunners är White & Case Advokataktiebolag avseende svensk rätt och White & Case LLP avseende amerikansk rätt.

Avanza Bank AB (publ) ("Avanza") och Nordnet Bank AB (publ) ("Nordnet") agerar Retail Distributors i samband med Erbjudandet.

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Kristel Eismann, Finans- och IR-chef, ir@sveafastigheter.se, +46 (0)76 132 34 54

Erik Hävermark, vd

Martina Lous-Christensen, CFO

Informationen skickades in för publicering, genom förmedling av kontaktpersonerna ovan, klockan 07.35 CEST den 7 oktober 2024.

Om Sveafastigheter

Sveafastigheter äger, förvaltar och bygger attraktiva hyresrätter i tillväxtregioner i Sverige med ett totalt fastighetsvärde inklusive projekt om cirka 27,5 mdkr. Sveafastigheter förvaltar cirka 14 500 lägenheter i tillväxtregioner, varav cirka 94 procent är belägna i Sveriges tre största storstadsregioner och universitets- och högskolestäder. Sveafastigheter fokuserar enbart på hyresreglerade bostäder, vilket innebär en stabil och icke-cyklisk marknad med låg vakansrisk.

Sveafastigheter Bostad grundades 2014 och förvärvades av SBB år 2020. Året därpå, 2021, bildade SBB och Kåpan Pensioner ett samägt bolag och investerade i bolaget Hemvist. Samma år förvärvade SBB även en majoritet av aktierna i bostadsbolaget Unobo från Riksbyggen. Sveafastigheter bildades 2024 som ett självständigt bolag med en portfölj av enbart helägda fastigheter när bostadstillgångarna och de tillhörande delarna av organisationen avskildes från SBB, samtidigt som de samägda bolagen löstes upp. Etableringen av Sveafastigheter som ett självständigt bolag skapar förutsättningar för en mer effektiv förvaltning och lönsam organisk tillväxt.

Med ett starkt fokus på hållbarhet och lokal närvaro har Sveafastigheter vunnit flera priser för sina hållbara bostäder och nöjda hyresgäster. Bolaget strävar efter att skapa attraktiva hyresrätter genom egen aktiv förvaltning och en effektiv renoveringsprocess för att maximera lönsamhet och skapa ökad nöjdhet hos hyresgästerna. Sveafastigheter bedriver nybyggnation främst i Stockholm-Mälardalsregionen såväl som i utvalda universitetsstäder, med en historik av långsiktig lönsamhet och pålitlighet i samarbete med kommuner.

Viktig information

Detta meddelande utgör inte ett erbjudande att sälja eller förvärva värdepapper som emitterats av Bolaget i någon jurisdiktion där ett sådant erbjudande skulle vara olagligt.

Ett eventuellt erbjudande av de värdepapper som omnämns i denna kommunikation kommer att lämnas genom ett prospekt. Denna kommunikation utgör inte ett prospekt enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG (tillsammans med tillhörande delegerade förordningar och genomförandeförordningar, ”**Prospektförordningen**”). Investerares bör inte investera i de värdepapper som beskrivs i detta meddelande med stöd av annat än informationen i tidigare nämnda prospekt.

I EES-medlemsländerna, förutom Sverige, är denna kommunikation endast avsedd för och riktad till kvalificerade investerare inom medlemsstaten på det sätt som avses i Prospektförordningen.

Detta dokument och den information som dokumentet innehåller får inte distribueras i eller till USA. Detta dokument utgör inte ett erbjudande att förvärva värdepapper i USA.

Värdepapper som omnämns här har inte, och kommer inte att, registreras i enlighet med den vid var tid gällande amerikanska Securities Act från 1933 ("**Securities Act**"), och får inte erbjudas eller säljas i USA utan att de registreras, omfattas av ett undantag från, eller avser en transaktion som inte omfattas av registrering i enlighet med Securities Act. Det finns ingen avsikt att registrera några värdepapper som omnämns här i USA eller att göra ett offentligt erbjudande av sådant värdepapper i USA.

I Storbritannien distribueras och riktas detta dokument, och annat material avseende värdepapperen som omnämns här, endast till, och en investering eller investeringsaktivitet som är hänförlig till detta dokument är endast tillgänglig för och kommer endast att kunna utnyttjas av, kvalificerade investerare (enligt definitionen i Prospektförordningen såsom den införlivas i nationell rätt i Storbritannien genom the European Union (Withdrawal) Act 2018) och som är (i) professionella investerare som faller inom den vid var tid gällande Artikel 19(5) i U.K. Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 ("**Ordern**") eller (ii) subjekt med hög nettoförmögenhet och andra personer som detta meddelande lagligen kan riktas till, vilka omfattas av Artikel 49(2)(a)-(d) i Ordern (alla sådana personer benämns tillsammans "Relevanta Personer"). Personer som inte är Relevanta Personer får inte agera på eller förlita sig på informationen i denna kommunikation. En investering eller investeringsåtgärd som denna kommunikation avser är enbart möjlig för Relevanta Personer och kommer endast att fullföljas med Relevanta Personer. Personer som sprider denna kommunikation måste själva säkerställa att sådan spridning är tillåten.

Detta pressmeddelande kan innehålla uttalanden som är, eller kan anses vara, "framåtblickande uttalanden". Dessa framåtblickande uttalanden kan identifieras genom användningen av framåtblickande begrepp, inklusive begreppen "tror", "uppskattar", "planerar", "beräknar", "förutser", "förväntar", "avser", "kan", "kommer" eller "bör" och, i respektive fall, deras negationer, liknande uttryck eller jämförbara begrepp, eller genom diskussioner avseende strategier, planer, målsättningar, framtida händelser eller avsikter. Framåtblickande uttalanden kan avvika, och avviker i många fall, från faktiska resultat. Framåtblickande uttalanden återspeglar Sveafastigheters nuvarande syn på framtida händelser och är föremål för risker hänförliga till framtida händelser samt andra risker, osäkerhetsfaktorer och antaganden relaterade till Sveafastigheters verksamhet, rörelseresultat, finansiella ställning, likviditet, framtidsutsikter, tillväxt eller strategier. Framåtblickande uttalanden gäller endast per dagen de lämnas.

Var och en av Sveafastigheter och SBB och var och en av DNB Markets, en del av DNB Bank ASA, filial Sverige, Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial, Nordea Bank Abp, filial i Sverige och Swedbank AB (publ) (tillsammans "**Managers**") och deras respektive närstående enligt definitionen i Rule 501(b) i Regulation D i Securities Act ("**närstående**"), avsäger sig uttryckligen alla skyldigheter eller åtaganden att uppdatera, granska eller revidera framåtblickande uttalanden i detta pressmeddelande, oaktat om det är till följd av ny information, framtida utveckling eller av annan anledning,

och distributionen av detta pressmeddelande ska inte anses vara någon form av åtagande från Sveafastigheters sida eller från SBB att gå vidare med Erbjudandet eller med någon transaktion eller överenskommelse som avses häri.

Ett eventuellt erbjudande av de värdepapper som omnämns i denna kommunikation kommer att lämnas genom ett prospekt ("**Prospektet**"). Denna kommunikation utgör inte ett prospekt enligt Prospektförordningen. Informationen i detta pressmeddelande kan komma att ändras. Innan en investering i värdepapper i Erbjudandet görs bör personer som tar del av detta pressmeddelande säkerställa att de till fullo förstår och accepterar de risker som kommer att anges i Prospektet om det publiceras. Ingen tillit får fästas vid informationen i detta pressmeddelande eller vid dess riktighet eller fullständighet. Detta pressmeddelande ska inte ligga till grund för, eller utgöra, något erbjudande eller någon inbjudan att sälja eller emittera, eller någon uppmaning till något erbjudande om att köpa, några värdepapper, och inte heller ska det (eller någon del av det), eller det faktum att det distribueras, ligga till grund för, eller fästas vikt vid, något avtal därom.

Tidpunkten för noteringen kan påverkas av ett antal olika faktorer som inkluderar marknadsförhållanden. Sveafastigheter kan besluta att inte gå vidare med Erbjudandet och det kan därför inte garanteras att noteringen kommer att inträffa. Du bör inte basera ditt ekonomiska beslut på detta pressmeddelande. Investeringar som detta pressmeddelande relaterar till kan utsätta en investerare för en betydande risk att förlora hela det investerade beloppet.

Personer som överväger investeringar bör rådfråga en auktoriserad person som är specialiserad på rådgivning avseende sådana investeringar. Detta pressmeddelande utgör inte en del av, eller en rekommendation avseende, något erbjudande. Värdet på värdepapper kan såväl minska som öka. Potentiella investerare bör rådfråga en professionell rådgivare avseende lämpligheten av ett eventuellt erbjudande för den berörda personen.

SBB, Managers eller någon av deras respektive närstående, eller någon av deras eller deras närståendes styrelseledamöter, befattningshavare, anställda, rådgivare eller agenter accepterar något ansvar för/eller gör något åtagande eller lämnar några garantier, uttryckligen eller underförstått, vad avser korrektheten, riktigheten eller fullständigheten av informationen i detta pressmeddelande (eller huruvida någon information har utelämnats från pressmeddelandet) eller annan information som rör Sveafastigheter, dess dotterföretag eller närstående företag, oaktat om den är i skriftlig, muntlig eller i en visuell eller elektronisk form, och oaktat hur den överförs eller görs tillgänglig eller för någon som helst förlust som uppkommer till följd av någon användning av pressmeddelandet eller dess innehåll eller som på annat sätt uppkommer i samband därmed. Följaktligen fransäger sig uttryckligen SBB, Managers och alla deras respektive närstående, och alla deras eller deras närståendes styrelseledamöter, befattningshavare, anställda, rådgivare eller agenter, i största möjliga utsträckning, allt ansvar för någon förlust som på något sätt uppkommer till följd av, eller

som grundas på, hela eller någon del av innehållet i detta pressmeddelande, oaktat om det gäller utomobligatoriskt eller inomobligatoriskt ansvar eller annan typ av ansvar som de annars hade kunnat ha avseende detta pressmeddelande, eller dess innehåll, eller som på annat sätt uppkommer i samband med detta.

Var och en av Managers agerar uteslutande för Sveafastigheter och ingen annan i samband med det föreslagna Erbjudandet. De kommer inte att betrakta någon annan person som sina respektive kunder i förhållande till det föreslagna Erbjudandet och kommer inte att vara ansvariga gentemot någon annan än Sveafastigheter för att tillhandahålla det skydd som ges åt deras respektive kunder, eller för att tillhandahålla rådgivning om det föreslagna Erbjudandet, innehållet i detta pressmeddelande eller någon transaktion, något arrangemang eller någon annan fråga som avses häri.

I samband med Erbjudandet kan Managers och deras respektive närstående teckna sig för en andel av aktierna som en huvudposition och kan i den egenskapen behålla, köpa, sälja, erbjuda att sälja eller på annat sätt handla för egen räkning i sådana aktier och andra värdepapper i Sveafastigheter eller relaterade investeringar i samband med Erbjudandet eller på annat sätt. Följaktligen bör hänvisningar i Prospektet, när det har publicerats, till att aktier emitteras, erbjuds, tecknas, förvärvas, placeras eller på annat sätt handlas läsas som att det inkluderar emissioner eller erbjudanden till, eller teckning, förvärv, placering eller handel av, Managers och någon av deras respektive närstående som agerar i sådan egenskap. Dessutom kan Managers och deras respektive närstående ingå finansieringsarrangemang (inklusive swappar eller s.k. "*contracts for differences*") med investerare, i samband med vilka de från tid till annan kan förvärva, inneha eller avyttra aktier. Ingen av Managers, eller någon av deras respektive närstående, har för avsikt att offentliggöra omfattningen av sådana investeringar eller transaktioner i andra fall än när det finns legala eller regulatoriska skyldigheter att göra det.

Information till distributörer

I syfte att uppfylla de produktstyrningskrav som återfinns i: (a) Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument, i sin nuvarande lydelse, ("**MiFID II**"); (b) artikel 9 och 10 i Kommissionens delegerade direktiv (EU) 2017/593, som kompletterar MiFID II; och (c) nationella genomförandeåtgärder (tillsammans "

Produktstyrningskraven i MiFID II") samt för att friskriva sig från allt utomobligatoriskt, inomobligatoriskt eller annat ansvar som någon "tillverkare" (i den mening som avses enligt Produktstyrningskraven i MiFID II) annars kan omfattas av, har de erbjudna aktierna varit föremål för en produktgodkännandeprocess, som har fastställt att dessa aktier är: (i) lämpliga för en målmarknad bestående av icke-professionella investerare och investerare som uppfyller kriterierna för professionella kunder och godtagbara motparter, såsom definierat i MiFID II; och (ii) lämpliga för spridning genom alla distributionskanaler som tillåts enligt MiFID II ("**Målmarknadsbedömningen**"). Oaktat Målmarknadsbedömningen bör distributörer notera att: priset på aktierna kan sjunka och investerare kan förlora hela eller delar av sin investering, att aktierna inte är förenade med någon garanti avseende avkastning eller kapitalskydd och att en investering i aktierna endast är lämplig för investerare som inte är i behov av garanterad avkastning eller kapitalskydd och som

(ensamma eller med hjälp av lämplig finansiell eller annan rådgivare) är kapabla att utvärdera fördelarna och riskerna med en sådan investering och som har tillräckliga resurser för att bära de förluster som en sådan investering kan resultera i.

Målmarknadsbedömningen påverkar inte andra krav avseende kontraktuella, legala eller regulatoriska försäljningsrestriktioner med anledning av Erbjudandet. Vidare ska noteras att oaktat Målmarknadsbedömningen kommer Managers endast att tillhandahålla investerare som uppfyller kriterierna för professionella kunder och godtagbara motparter.

Målmarknadsbedömningen utgör, för undvikande av missförstånd, inte (a) en ändamålsenlighets- eller lämplighetsbedömning i den mening som avses i MiFID II eller (b) en rekommendation till någon investerare eller grupp av investerare att investera i, förvärva, eller vidta någon annan åtgärd avseende aktierna. Varje distributör är ansvarig för att genomföra sin egen Målmarknadsbedömning avseende aktierna samt för att besluta om lämpliga distributionskanaler.