

ERBJUDANDET SOM HÄNVISAS TILL I DETTA PRESSMEDDELANDE LÄMNAS INTE, VARE SIG, DIREKT ELLER INDIREKT, I AUSTRALIEN, HONGKONG, JAPAN, KANADA, NYA ZEELAND, SYDAFRIKA, USA, ELLER I NÅGON ANNAN JURISDIKTION DÄR ERBJUDANDET ENLIGT TILLÄMPLIGA LAGAR OCH REGLER SKULLE VARA FÖRBJUDET. ERBJUDANDET LÄMNAS INTE TILL (OCH ACCEPTER GODKÄNNES INTE FRÅN) PERSONER I DESSA LÄNDER ELLER PERSONER I NÅGON ANNAN JURISDIKTION DÄR ACCEPT AV ERBJUDANDET SKULLE KRÄVA YTTERLIGARE DOKUMENTATION, REGISTRERING ELLER ANDRA ÅTGÄRDER UTÖVER VAD SOM FÖLJER AV SVENSK RÄTT.



Pressmeddelande

15 februari 2019

OBOS erbjuder 25 kronor per aktie till aktieägarna i SBC genom ett offentligt erbjudande

OBOS BBL ("OBOS") offentliggjorde den 16 januari 2019 att OBOS förvärvat aktier motsvarande 36,6 procent av aktierna och rösterna i SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB (publ) ("SBC" eller "Bolaget"). OBOS passerade därigenom budpliktsgränsen om 30 procent av rösterna i SBC. OBOS offentliggör härmed ett offentligt erbjudande till aktieägarna i SBC att överlåta samtliga aktier i SBC till OBOS för ett pris om 25 kronor kontant per aktie ("Erbjudandet"). Fullföljande av Erbjudandet är inte föremål för några villkor. Aktierna i SBC är upptagna till handel på NGM Equity.

"Förvaltning av bostäder är en av OBOS kärnverksamheter i Norge, och SBC är en stabil och välrenommerad förvaltare för bostadsrättsföreningar i Sverige. Genom att kombinera medlemsägda OBOS långsiktighet och finansiella styrka med SBC:s kompetens och kunderbjudande till boende i Sverige kan vi skapa mer värde för boende i både Sverige och Norge. Vårt mål är att förvärva 100 procent av SBC, men vi kan också kvarstå som en större ägare i SBC som då blir en del av vår portfölj med långsiktiga kvalitetsinnehav", säger OBOS koncernchef Daniel Kjørberg Siraj.

Medlemsägda OBOS är en av Nordens största utvecklare och förvaltare av bostäder med huvudkontor i Oslo. I Norge är OBOS ledande leverantör av tjänster inom ekonomisk förvaltning samt konsulttjänster inom juridik och teknisk projektledning för bostadsrätter och ägarlägenheter. I Sverige bedriver OBOS verksamhet inom bostadsutveckling under varumärkena OBOS, Myresjöhus, SmålandsVillan och OBOS Kärnhem. OBOS har också en portfölj med långsiktiga minoritetsinvesteringar i noterade bolag, däribland Veidekke, AF-Gruppen och JM.

Erbjudandet i sammandrag

- OBOS erbjuder 25 kronor kontant per aktie i SBC. Det totala värdet av Erbjudandet beräknat på samtliga aktier i SBC uppgår till 1 029 596 250 kronor.¹
- Priset enligt Erbjudandet representerar en premie om:

¹ Baserat på samtliga utestående 41 183 850 aktier i SBC. Om SBC, före redovisning av likvid i Erbjudandet, lämnar utdelning eller genomför annan värdeöverföring till aktieägarna, kommer vederlaget i Erbjudandet enligt ovan att minska i motsvarande mån.

- 19,0 procent i förhållande till stängningskursen för SBC:s aktie om 21,00 kronor den 15 januari 2019, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av att OBOS förvärvat en större aktiepost i SBC från Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening och dess dotterbolag Institutet för bostadsrätt IFB AB (tillsammans "**Bostadsrätterna**") för 25 kronor per aktie ("**Föraffären**"),
 - 21,0 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen för SBC:s aktie om 20,66 kronor under de senaste tio handelsdagarna fram till och med den 15 januari 2019 (vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Föraffären), och
 - 18,9 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen för SBC:s aktie om 21,02 kronor under den senaste månaden fram till och med den 15 januari 2019 (vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Föraffären).
- Fullföljande av Erbjudandet är inte föremål för några villkor. Erbjudandet är således inte villkorat av exempelvis erhållande av myndighetstillstånd, erhållande av finansiering eller av någon lägsta acceptansnivå. Detta innebär att OBOS kommer förvärva samtliga aktier i SBC som lämnas in i Erbjudandet.
 - OBOS innehar aktier i SBC motsvarande 37,1 procent av samtliga aktier och röster i SBC.
 - En erbjudandehandling avseende Erbjudandet beräknas offentliggöras omkring den 15 februari 2019. Acceptperioden för Erbjudandet beräknas inledas omkring den 18 februari 2019 och avslutas omkring den 11 mars 2019.

Bakgrund och motiv till Erbjudandet

SBC är en av Sveriges ledande leverantörer av kostnadseffektiva förvaltningstjänster, innefattande bland annat tjänster som ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och projektledning samt juridiska tjänster för bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare. SBC har kontor på sex orter runt om i Sverige med totalt 313 anställda och 2017 uppgick SBC-koncernens intäkter till 431 miljoner kronor. Bolagets affärsidé är att skapa och förvalta värden för bostadsrättsföreningar och bostadsrättsinnehavare. Bolagets aktier är noterade på NGM Equity.

OBOS är en medlemsägd organisation med säte i Oslo. OBOS är en av Nordens största utvecklare och förvaltare av bostäder. I Norge är OBOS ledande leverantör av tjänster inom ekonomisk förvaltning samt konsulttjänster inom juridik och teknisk projektledning för bostadsrätter och ägarlägenheter. OBOS bedriver verksamhet i Sverige under varumärkena OBOS, Myresjöhus, SmålandsVillan och OBOS Kärnhem med 1 700 bostäder under byggnation vid årsskiftet 2018/2019. Vid utgången av 2018 hade OBOS 454 357 medlemmar och 2 597 anställda, varav 949 anställda i Sverige.

Den 15 januari 2019 förvärvade OBOS 15 068 428 aktier i SBC, motsvarande 36,6 procent av aktierna och rösterna i SBC, till ett pris om 25 kronor kontant per aktie. Aktierna förvärvades från SBC:s största ägare Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening och dess dotterbolag Institutet för bostadsrätt IFB AB. De förvärvade aktierna i SBC tillträdde den 18 januari 2019. Genom förvärvet passerade OBOS budpliktsgränsen om 30 procent av rösterna i SBC. Under perioden 16 januari – 14 februari 2019 har OBOS förvärvat ytterligare 203 740 aktier i SBC, till priser som inte överstiger 25 kronor per aktie, och innehar vid tidpunkten för detta offentliggörande totalt 15 272 168 aktier i SBC, motsvarande 37,1 procent av samtliga aktier och röster i SBC. OBOS målsättning är att förvärva 100 procent av aktierna i SBC, men kan om detta inte uppnås också komma att kvarstå som en större ägare i SBC, som då blir en del av OBOS portfölj med långsiktiga kvalitetsinnehav.

OBOS ser förvärvet av SBC som en möjlighet att investera i en av Sveriges ledande leverantörer av förvaltningstjänster för bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare. Förvaltningstjänster är en av OBOS kärnverksamheter där OBOS har en marknadsledande position i Norge och SBC är en stabil och välrenommerad förvaltare för bostadsrätter i Sverige. Förvärvet stärker bolagens gemensamma möjligheter att ge kunderna konkurrenskraftiga och attraktiva erbjudanden framöver.

OBOS ser fram emot att arbeta tillsammans med SBC:s styrelse och ledning för att fortsätta utveckla verksamheten i linje med Bolagets nuvarande affärsstrategi. OBOS kommer som en långsiktig och finansiellt stark huvudägare att stödja SBC:s fortsatta tillväxt i Sverige, vilket bedöms skapa långsiktiga positiva effekter för SBC genom att gemensamt bygga en ännu starkare förvaltare för bostadsrätter med fokus på kunderna och stark närvaro på den svenska marknaden.

OBOS avsikter och generella strategi innefattar för närvarande inga förändringar, och inga beslut har fattats, såvitt avser sysselsättningen och de platser där SBC bedriver sin verksamhet eller såvitt avser bolagens ledning och anställda eller deras anställningsvillkor.

Erbjudandet

OBOS erbjuder 25 kronor kontant för varje aktie i SBC ("**Erbjudandeverderlaget**"). Om SBC, före redovisning av likvid i Erbjudandet, lämnar utdelning eller genomför annan värdeöverföring till aktieägarna, kommer Erbjudandeverderlaget att minskas i motsvarande mån. Courtage kommer inte att utgå i samband med Erbjudandet.

Erbjudandeverderlaget motsvarar en premie om:²

- 19,0 procent i förhållande till stängningskursen för SBC:s aktie om 21,00 kronor den 15 januari 2019 (vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Föraffären),
- 21,0 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen för SBC:s aktie om 20,66 kronor under de senaste tio handelsdagarna fram till och med den 15 januari 2019 (vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Föraffären),
- 18,9 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen för SBC:s aktie om 21,02 kronor under den senaste månaden fram till och med den 15 januari 2019 (vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Föraffären),
- 16,3 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen för SBC:s aktie om 21,50 kronor under de senaste tre månaderna fram till och med den 15 januari 2019 (vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Föraffären), och
- -0,8 procent i förhållande till stängningskursen för SBC:s aktie om 25,20 kronor den 14 februari 2019 (vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet vilken OBOS anser har påverkats av offentliggörandet av Föraffären).

Värdet av Erbjudandet, baserat på de 25 911 682 aktier i SBC som inte innehas av OBOS, uppgår till 647 792 050 kronor. Erbjudandet värderar hela SBC till 1 029 596 250 kronor, baserat på samtliga 41 183 850 utestående aktier i SBC.

² Källa för SBC:s aktiekurs: Nordic Growth Market NGM AB.

Acceptperioden i Erbjudandet beräknas inledas omkring den 18 februari 2019 och avslutas omkring den 11 mars 2019. Utbetalning av likvid beräknas påbörjas omkring den 18 mars 2019.

Aktieägare i SBC som har accepterat Erbjudandet har inte rätt att återkalla lämnad accept.

Villkor för Erbjudandets fullföljande

Fullföljande av Erbjudandet är inte föremål för några villkor. Erbjudandet är således inte villkorat av exempelvis erhållande av myndighetstillstånd, erhållande av finansiering eller av någon lägsta acceptansnivå. Detta innebär att OBOS kommer förvärva samtliga aktier i SBC som lämnas in i Erbjudandet.

Information om OBOS

OBOS BBL³ (med norskt organisationsnummer 937 052 766) är en medlemsägd organisation som grundades 1929 och har huvudkontor i Oslo, Norge. OBOS registrerade adress är Hammersborg torg 1, 0179 Oslo, Norge. OBOS är koncernmoder i OBOS-koncernen som är en av Nordens största utvecklare och förvaltare av bostäder. Verksamheten är uppdelad i sex divisioner; *Bostadsutveckling, Förvaltning och rådgivning, Kommersiella fastigheter, Bank och fastighetsförmedling, Aktieinvesteringar och affärsutveckling samt Digitala tjänster*. I Norge är OBOS ledande leverantör av tjänster inom ekonomisk förvaltning samt konsulttjänster inom juridik och teknisk projektledning för bostadsrätter och ägarlägenheter. OBOS bedriver verksamhet i Sverige under varumärkena OBOS, Myresjöhus, SmålandsVillan och OBOS Kärnhem med 1 700 bostäder under byggnation vid årsskiftet 2018/2019. OBOS har också en portfölj med långsiktiga minoritetsinvesteringar i noterade bolag, däribland Veidekke, AF-Gruppen och JM. Vid utgången av 2018 hade OBOS 454 357 medlemmar, över 229 959 hem och bostäder under förvaltning och 2 597 anställda, varav 949 i Sverige. Under 2017 genererade OBOS-koncernen en omsättning om 11 569 miljoner norska kronor och hade ett resultat före skatt uppgående till 2 643 miljoner norska kronor.

Ytterligare information om OBOS och OBOS-koncernen finns på dess webbplats (www.obos.no).

Information om SBC

SBC är en svensk leverantör av förvaltningstjänster, innefattande bland annat tjänster som ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och projektledning samt juridiska tjänster för bostadsrättsföreningar, men även till privata fastighetsägare. Tjänsterna erbjuds i form av förvaltningsavtal, enstaka konsulttjänster eller skräddarsydda helhetslösningar. SBC bildades 1921 som en ekonomisk förening i form av en kooperativ sammanslutning för Stockholms bostadsföreningar och har sedan 1960-talet erbjudit tjänster för bostadsrättsföreningar i hela landet. Under 2017 hade SBC 313 anställda fördelade på sex orter i Sverige och genererade en omsättning om cirka 431 miljoner kronor. Aktierna i SBC är sedan november 2007 upptagna till handel på NGM Equity. SBC har sitt säte i Stockholm, Sverige.

För mer information om SBC, se SBC:s webbplats (www.sbc.se).

Finansiering av Erbjudandet

OBOS har tillgängliga medel för att finansiera Erbjudandet genom OBOS egna kontanta medel och/eller extern lånefinansiering. Villkor relaterade till extern lånefinansiering är inom OBOS kontroll. Erbjudandet är inte villkorat av finansiering.

OBOS aktieäggande i SBC

Vid tidpunkten för detta offentliggörande äger OBOS totalt 15 272 168 aktier i SBC, motsvarande 37,1 procent av samtliga aktier och röster i SBC. Av dessa har OBOS förvärvat 15 068 428 aktier i SBC från Bostadsrätterna och 72 287 aktier i SBC från Lennart Hedquist (tillika styrelseledamot i SBC) för ett vederlag om 25 kronor kontant per aktie. För det fall att OBOS inom sex månader från respektive förvärv skulle

³ Boligbyggelag (BBL) är en associationsform som regleras enligt norsk rätt.

förvärva aktier i SBC till ett högre pris än 25 kronor per aktie har OBOS åtagit sig att utbetala ett belopp motsvarande mellanskillnaden till Bostadsrätterna respektive Lennart Hedquist.

Därutöver innehar OBOS inte några finansiella instrument som ger finansiell exponering mot SBC-aktier. OBOS har inte heller förvärvat eller åtagit sig att förvärva några finansiella instrument som ger finansiell exponering mot SBC-aktier. Ingen av aktierna i SBC som innehas av OBOS har förvärvats till ett pris som är högre än Erbjudandeverderlaget.

OBOS kan komma att förvärva, eller ingå överenskommelser om att förvärva, ytterligare aktier i SBC utanför Erbjudandet. Alla eventuella förvärv eller avtal om förvärv kommer att ske i enlighet med svensk lag och Nordic Growth Market NGM AB:s ("NGM") regler rörande offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden ("Takeover-reglerna") och kommer att offentliggöras i enlighet med tillämpliga regler.

Vissa närstående parter

Styrelseledamoten Lennart Hedquist har överlåtit aktier i SBC till OBOS och är därtill representant för Bostadsrätterna som genom Föraffären överlåtit aktier i SBC till OBOS. Följaktligen har Lennart Hedquist intressekonflikt i förhållande till Erbjudandet och kommer inte att delta, och har heller inte deltagit, i SBC:s hantering eller beslut rörande Erbjudandet.

Uttalande från Aktiemarknadsnämnden

Enligt uppgifter som OBOS tagit del av, innehar aktieägare i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika eller USA, totalt cirka 0,006 procent av det totala antalet av utestående aktier och röster i SBC. På grund av tids- och kostnadsskäl har OBOS beslutat att exkludera dessa jurisdiktioner från Erbjudandet. Aktiemarknadsnämnden har den 2 februari 2019 medgett OBOS dispens från skyldigheten att rikta Erbjudandet till ovannämnda jurisdiktioner.⁴

Preliminär tidplan

Alla datum nedan är preliminära och kan komma att ändras.

15 februari 2019	Offentliggörande av erbjudandehandlingen
18 februari – 11 mars 2019	Acceptperiod
Omkring 18 mars 2019	Redovisning av likvid påbörjas

OBOS förbehåller sig rätten att förlänga acceptperioden för Erbjudandet, liksom att senarelägga redovisningen av likvid. En eventuell förlängning av acceptfristen kommer inte att medföra fördröjning av redovisning av likvid till de aktieägare som redan accepterat Erbjudandet.

Tvångsinlösen och avnotering

Om OBOS blir ägare till mer än 90 procent av aktierna i SBC avser OBOS att påkalla tvångsinlösen av resterande aktier i Bolaget enligt aktiebolagslagen (2005:551). I samband därmed kommer OBOS att verka för att aktierna i SBC avnoteras från NGM Equity.

Tillämplig lag och tvister

Erbjudandet, och de avtal som ingås mellan OBOS och SBC:s aktieägare med anledning av Erbjudandet, ska regleras och tolkas i enlighet med svensk rätt. Tvist rörande Erbjudandet, eller som uppkommer med

⁴ Se Aktiemarknadsnämndens uttalande AMN 2019:06.

anledning därav, ska avgöras av svensk domstol exklusivt, varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

Takeover-reglerna och Aktiemarknadsnämndens uttalanden om tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna, inklusive, i förekommande fall, Aktiemarknadsnämndens tolkning och tillämpning av de tidigare gällande Näringslivets Börskommittés Regler om offentliga erbjudanden om aktieförvärv, är tillämpliga på Erbjudandet. Vidare har OBOS, i enlighet med lag (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden, den 8 februari 2019 åtagit sig gentemot NGM att följa de ovan angivna reglerna och uttalandena samt att underkasta sig de sanktioner som NGM kan ålägga OBOS vid överträdelse av Takeover-reglerna. Den 15 februari 2019 informerade OBOS Finansinspektionen om Erbjudandet och de ovan angivna åtagandena gentemot NGM.

Rådgivare

Nordea Bank Abp, filial i Sverige är finansiell rådgivare, Hannes Snellman Advokatbyrå AB är legal rådgivare och Fogel & Partners i Stockholm AB är kommunikationsrådgivare till OBOS i samband med Erbjudandet.

OBOS BBL
Styrelsen

För ytterligare information, kontakta:

Åge Pettersen, Kommunikationsdirektör, OBOS BBL

Telefon: +47 908 58 441

Email: aage.pettersen@OBOS.no

För information och dokumentation rörande Erbjudandet: www.obos-sbc.se

Denna information lämnades för offentliggörande den 15 februari 2019 klockan 08.00 (CET).

VIKTIG INFORMATION

Erbjudandet, i enlighet med de villkor som anges i detta pressmeddelande, riktar sig inte till personer vars deltagande i Erbjudandet kräver att ytterligare erbjudandehandling upprättas eller registrering sker eller att någon annan åtgärd företas utöver vad som krävs enligt svenska lagar och regler.

Detta pressmeddelande och övrig dokumentation hänförlig till Erbjudandet kommer inte att distribueras och får inte postas eller på annat sätt distribueras eller sändas inom eller in i något land där distribution eller erbjudande skulle förutsätta att några sådana ytterligare åtgärder företas eller där detta skulle strida mot lagar eller regler i det landet – OBOS kommer inte att tillåta eller godkänna någon sådan åtgärd. Varje försök till accept av Erbjudandet som är ett resultat av att dessa restriktioner direkt eller indirekt har överträtts kan komma att lämnas utan avseende.

Erbjudandet lämnas inte och kommer inte lämnas, vare sig direkt eller indirekt, inom eller in i, genom post eller något annat kommunikationsmedel eller hjälpmedel, vare sig av mellanstatlig karaktär eller för utländsk handel eller genom nationella börsers hjälpmedel, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika eller USA. Detta inbegriper men är inte begränsat till telefax, e-post, telex, telefon och internet eller andra former av elektronisk överföring. Erbjudandet kan inte accepteras och aktier kan inte överlåtas i Erbjudandet, på något sådant sätt eller med något sådant

kommunikationsmedel eller hjälpmedel inom eller från Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika eller USA eller av personer som befinner sig i eller är bosatta i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika eller USA. Följaktligen kommer inte och ska inte detta pressmeddelande eller annan dokumentation avseende Erbjudandet postas, på annat sätt överföras, distribueras, vidarebefordras eller sändas in i eller inom Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika eller USA eller till en person som är från, befinner sig i eller är bosatt i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika eller USA.

Varje försök till överlåtelse av aktier i Erbjudandet som direkt eller indirekt är ett resultat av en överträdelse av dessa restriktioner är ogiltigt och varje försök att överlåta aktier av en person som befinner sig i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika eller USA eller av ombud, förvaltare eller annan mellanhand som agerar på icke-diskretionär basis för en huvudman som lämnar instruktioner inom eller från Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika eller USA är ogiltigt och kommer inte att accepteras. Varje person som innehar aktier och som deltar i Erbjudandet kommer att intyga att de inte är från, befinner sig i eller deltar i Erbjudandet från Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika eller USA, samt att de inte på icke-diskretionär basis agerar på uppdrag för en huvudman som är från, befinner sig i eller ger en order om att delta i sådant erbjudande från Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika eller USA. OBOS kommer inte att tillhandahålla något vederlag från Erbjudandet till Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika eller USA.

Framtidsinriktad information

Information i detta pressmeddelande som rör framtida förhållanden eller omständigheter, inklusive information om framtida resultat, tillväxt och andra prognoser samt om fördelar med Erbjudandet, utgör framtidsinriktad information. Sådant information kan vanligtvis, men inte alltid, identifieras genom användningen av ord såsom "bedöms", "förväntas" eller "tros", eller liknande uttryck. Framtidsinriktad information är till sin natur förknippad med risk och osäkerhet, eftersom den avser förhållanden och är beroende av omständigheter som inträffar i framtiden. Till följd av ett flertal faktorer, av vilka flera ligger utom OBOS kontroll, finns det inga garantier för att faktiska resultat inte kommer att avvika avsevärt från de resultat som anges eller antyds i den framtidsinriktade informationen. All sådan framtidsinriktad information gäller endast per den dagen den lämnades och OBOS har ingen skyldighet (och åtar sig ingen sådan skyldighet) att uppdatera eller revidera den, vare sig till följd av ny information, framtida händelser eller andra förhållanden, förutom enligt vad som krävs av lagstiftning och annan reglering.