

Inbjudan till teckning av aktier i SSM Holding AB (publ)



Notera att teckningsrätterna förväntas ha ett ekonomiskt värde.

För att teckningsrätternas värde inte ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- utnyttja de erhållna teckningsrätterna och teckna nya aktier senast den 6 april 2020, eller
- senast den 2 april 2020 sälja de erhållna teckningsrätterna som inte avses utnyttjas för teckning av nya aktier. Observera att för att kunna sälja teckningsrätter måste innehavaren om den är en juridisk person ha ett så kallat LEI-nummer (Legal Entity Identifier) eller, om innehavaren är en fysisk person, ett så kallat NID-nummer (Nationellt ID), se vidare avsnittet "*Villkor och anvisningar – Teckning utan företrädesrätt*".

Observera att aktieägare med förvaltarregistrerade innehav tecknar nya aktier genom respektive förvaltare.

Distribution av prospektet och teckning av nya aktier är föremål för begränsningar i vissa jurisdiktioner, se "Viktig information".



Viktig information

Information till investerare

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av den förestående nyemissionen i SSM Holding AB (publ), org.nr 556533-3902, om högst 19 626 271 nya aktier som emitteras med företrädesrätt för befintliga aktieägare ("Företrädesemissionen").

Med "SSM", "Bolaget" eller "Koncernen" avses, beroende på sammanhanget, SSM Holding AB (publ), koncernen inom vilken SSM Holding AB (publ) är moderbolag eller dotterföretag i Koncernen.

Detta Prospekt har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med artikel 20 i 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.

För Prospektet och Företrädesemissionen gäller svensk rätt. Tvist med anledning av Prospektet, Företrädesemissionen och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt, varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

SSM har inte vidtagit och kommer inte att vidta några åtgärder för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i några andra jurisdiktioner än Sverige.

Varken teckningsrätter i Företrädesemissionen, BTA eller aktier som tecknats i Företrädesemissionen har registrerats eller kommer att registreras eller kommer att registreras enligt U.S. Securities Act från 1933 i sin nuvarande lydelse och får inte erbjudas, tecknas, utnyttjas, pantsättas, säljas, återförsäljas, levereras eller överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA. Värdepappern har inte rekommenderats av amerikanska Securities and Exchange Commission (SEC), någon delstatlig värdepappersmyndighet eller annan myndighet i USA. Inte heller har någon sådan myndighet bedömt eller uttalat sig om Företrädesemissionen respektive riktigheten eller tillförlitligheten av detta dokument. Att påstå motsatsen är en brottslig handling i USA.

Företrädesemissionen riktar sig inte heller till personer med hemvist i Australien, Hongkong, Kanada, Japan, Nya Zeeland, Sydafrika, Singapore eller i någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Följaktligen får inte Prospektet eller övrigt material hänförligt till Företrädesemissionen distribueras i eller till någon jurisdiktion där distribution eller Företrädesemissionen enligt Prospektet kräver sådana åtgärder eller strider mot reglerna i sådan jurisdiktion teckning av aktier och förvärv av värdepapper i Företrädesemissionen i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltig. Personer som mottar exemplar av Prospektet måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. Varje investerare bör konsultera egna rådgivare innan utnyttjande av teckningsrätter eller förvärv av betalda tecknade aktier eller nya aktier som omfattas av villkoren i Prospektet. Investerare bör göra en självständig bedömning av rättsliga, skattemässiga, affärsmässiga, ekonomiska eller andra konsekvenser av sina investeringar. Investerare ska inte tolka innehållet i Prospektet som juridisk rådgivning, investeringsrådgivning eller skatterådgivning. Bolaget har inte vidtagit och kommer inte att vidta åtgärder för att tillåta innehav eller distribution av Prospektet (eller något annat material relaterat till Företrädesemissionen) i länder där sådan distribution kan strida mot lag eller rättsliga krav.

Presentation av finansiell information

Viss finansiell och annan information som presenteras i Prospektet har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen kan det hända att siffrorna i vissa tabeller, vid summering, inte exakt motsvarar angiven totalsumma. Om inget annat uttryckligen anges har ingen information i Prospektet reviderats eller granskats av Bolagets revisor.

Framtidsinriktad information och riskfaktorer

Prospektet innehåller vissa framtidsinriktade uttalanden. Framtidsinriktad information är alla uttalanden i Prospektet som inte hänför sig till historiska fakta och händelser samt sådana uttalanden som är hänförliga till framtiden och som exempelvis innehåller uttryck som "anser", "bedömer", "förväntar", "kan", "ska", "vill", "bör", "planerar", "uppskattar", "såvitt man känner till" eller liknande uttryck som identifierar information som framtidsinriktad. Detta gäller särskilt uttalanden och åsikter i Prospektet vilka avser framtida resultat, finansiell ställning, kassaflöde, planer och förväntningar på Bolagets verksamhet och ledning, framtida tillväxt och lönsamhet och allmän ekonomisk och regulatorisk omgivning samt andra omständigheter som påverkar Bolaget. Framtidsinriktade uttalanden är baserade på nuvarande uppskattningar och antaganden, vilka har gjorts i enlighet med vad Bolaget känner till. Sådana uttalanden är föremål för risker, osäkerheter och andra faktorer som kan medföra att de faktiska resultaten, inklusive Bolagets finansiella ställning, kassaflöde och lönsamhet, kan komma att avvika väsentligt från de resultat som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena, eller medföra att de förväntningar som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena inte infrias eller visar sig vara mindre fördelaktiga jämfört med de resultat som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena. Bolagets verksamhet är exponerad för ett antal risker och osäkerheter som kan medföra att ett framtidsinriktat uttalande blir felaktigt eller en uppskattning eller beräkning blir inkorrekt.

Bolaget kan inte lämna några garantier såvitt avser riktigheten i de framtidsinriktade uttalanden som görs häri eller såvitt avser det faktiska inträffandet av några förutsedda utvecklingar. I ljuset av dessa risker, osäkerheter och antaganden är det möjligt att framtida händelser som nämns i Prospektet inte kommer att inträffa. Dessutom kan framtidsinriktade uttalanden och prognoser som härrör från externa parter undersökningar som hänvisas till i Prospektet visa sig vara felaktiga. Faktorer som kan medverka till att Bolagets framtida resultat och utveckling avviker från vad som uttalas i framtidsinriktad information innefattar, men är inte begränsade till, de som beskrivs i avsnittet "Riskfaktorer", Bolaget fransäger sig uttryckligen alla skyldigheter att uppdatera dessa framtidsinriktade uttalanden för att spegla eventuella ändringar i dess förväntningar eller någon förändring av händelser, villkor eller omständigheter på vilka sådana uttalanden är baserade, om inte sådan skyldighet följer av lag eller Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter. Alla efterföljande skriftliga och muntliga uttalanden om framtiden hänförliga till Bolaget eller till personer som agerar för dess räkning görs helt med förbehåll för de osäkerhetsfaktorer som omnämns ovan och som finns på andra ställen i Prospektet, inklusive de i avsnittet "Riskfaktorer".

Bransch- och marknadsinformation

Prospektet innehåller information från tredje part. Bolaget bekräftar att information från tredje part har återgetts korrekt och att såvitt Bolaget känner till och kan utrona av information som har offentliggjorts av tredje part har inte sakförhållanden utelämnats som skulle göra informationen felaktig eller vilseledande.

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING	2	STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR	27
RISKFÄKTORER	8	AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN	33
INBJUDAN TILL TECKNING	16	LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION	36
BAKGRUND OCH MOTIV	17	VISSA SKATTEFRÅGOR I SVERIGE	44
VILLKOR OCH ANVISNINGAR	18	ADRESSER	46
VERKSAMHETSBEKRIVNING	21		
KAPITALISERING, SKULDSÄTTNING OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION	25		

Företrädesemissionen i korthet

Företrädesrätt Varje befintlig aktie i SSM berättigar till en (1) teckningsrätt. Två (2) teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) aktie. I den utsträckning nya aktier inte tecknas med företrädesrätt ska dessa erbjudas aktieägare och andra investerare till teckning.
Teckningskurs 8,0 kronor per aktie.
Avstämningsdag för rätt till deltagande i Företrädesemissionen 19 mars 2020
Teckningstid 23 mars – 6 april 2020
Handel med teckningsrätter 23 mars – 2 april 2020
Handel med BTA 23 mars 2020 till dess att Företrädesemissionen har registrerats av Bolagsverket.
Teckning och betalning med företrädesrätt Teckning med stöd av teckningsrätter sker under teckningstiden genom samtidig kontant betalning.
Teckning och betalning utan företrädesrätt Anmälan om teckning utan företrädesrätt ska ske till Mangold Fondkommission AB senast den 6 april 2020 på särskild anmälningsedel som kan erhållas från SSM:s webbplats, www.ssmlivinggroup.com , eller på Mangold Fondkommission AB:s webbplats, www.mangold.se . Tilldelade aktier ska betalas kontant eller enligt anvisningar på tilldelningsbeskedet. Depåkunder hos förvaltare ska istället anmäla sig till, och enligt instruktion från, förvaltaren.

Övrig information

Kortnamn:	SSM
ISIN-kod:	SE0009663511
ISIN-kod teckningsrätt:	SE0014035739
ISIN-kod BTA:	SE0014035747
LEI-kod:	549300FMIFDZH5SID664

Finansiell kalender

Delårsrapport Q1 2020	14 maj 2020
Årsstämma 2020	14 maj 2020
Delårsrapport Q2 2020	27 augusti 2020
Delårsrapport Q3 2020	19 november 2020

SAMMANFATTNING

INTRODUKTION OCH VARNING

<p><i>Introduktion</i></p>	<p>SSM Holding AB (publ), org.nr 556533-3902, Torsgatan 13, 111 23 Stockholm, med LEI-kod 549300FMIFDZH5SID664 ("Bolaget"), erbjuder enligt detta prospekt ("Prospektet") aktier i Bolaget med ISIN-kod: SE0009663511. Bolaget nås på www.ssmlivinggroup.com samt på telefon 08 501 033 00 (informationen på Bolagets webbplats utgör inte en del av Prospektet såvida informationen inte införlivas i Prospektet genom hänvisning).</p> <p>Det är Finansinspektionen, Brunnsgränd 3, 111 38 Stockholm, som är behörig myndighet för ansökan om registrering och godkännande av Prospektet. Finansinspektionens telefonnummer är 08 40 89 80 00 och Finansinspektionens e-post är prospekt@fi.se. Finansinspektionens postadress är Box 7821, 103 97 Stockholm och Finansinspektionens webbplats är www.fi.se.</p> <p>Prospektet har godkänts av Finansinspektionen den 17 mars 2020.</p>
<p><i>Varning</i></p>	<p>Sammanfattningen bör betraktas som en introduktion till Prospektet och varje beslut om att investera i värdepapperna bör baseras på en bedömning av hela Prospektet från investerarens sida. Investeraren kan förlora hela eller delar av sitt investerade kapital.</p> <p>Om talan väcks i domstol angående informationen i Prospektet kan den investerare som är kârändande enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i värdepappren.</p>

NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN

<p><i>Vem är emittent av värdepappren?</i></p>	<p>SSM Holding AB (publ), org.nr 556533-3902, med LEI-kod 549300FMIFDZH5SID664, är ett svenskt publikt aktiebolag bildat i Sverige vars verksamhet bedrivs i enlighet med svensk tillämplig lagstiftning, däribland aktiebolagslagen (2005:551) och årsredovisningslagen (1995:1554).</p> <p>Bolagets verksamhetsföremål är att förvalta värdepapper och idka konsultverksamhet inom bygg- och fastighetsbranschen samt därmed förenlig verksamhet.</p> <p>I tabellen nedan redovisas Bolagets fyra större aktieägare (innehav om >5 procent antalet aktier och röster).</p> <hr/> <p>Eurodevelopment AG: 29,6 %*</p> <p>Amasten Fastighets AB (publ) via dotterbolag: 29,6 %</p> <p>Gösta Welandson med bolag: 9,7 %**</p> <p>Länsförsäkringar Fondförvaltning: 9,2 %</p> <hr/> <p>Summa större aktieägare: 78,1 %</p> <hr/> <p>Övriga aktieägare: 21,9 %</p> <hr/> <p>Totalt: 100 %</p> <hr/> <p>* Den 21 februari 2020 ingick Eurodevelopment AG avtal om avyttring av 11 600 000 aktier i SSM till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB via dotterbolag. Tillträdet till aktierna var villkorat av att bolagsstämma i SSM beslutade att godkänna överlåtelseavtal mellan SSM och Clear Real Estate Holding AB och samarbetsavtal mellan SSM och Masugnen 1 Fastighets AB. Den 17 mars 2020 beslutade extra bolagsstämma i SSM att godkänna avtalen. Per dagen för detta Prospekt har Eurodevelopment AG:s avyttring av 11 600 000 aktier i SSM till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB via dotterbolag inte verkställts.</p> <p>** Weland Holding AB innehar därutöver 1 069 827 aktier i SSM, motsvarande 2,7 procent av antalet aktier i SSM, via en kapitalförsäkring.</p> <p>Bolagets styrelse består av följande åtta styrelseledamöter: Anders Janson (ordförande), Bo Andersson, Per Berggren, Sheila Florell, Ulf Morelius, Ulf Sjöstrand, Jonas Wikström och Peter Wågström. Bolagets ledande befattningshavare är Mattias Lundgren, VD och koncernchef, Maria Boudrie, chefsjurist, Johan Ellertson, chef projektutveckling, Ann-Charlotte Johansson, chef kommunikation, IR, hållbarhet & försäljning, Erik Lemaitre, chef affärsutveckling och Ola Persson, CFO.</p> <p>Bolagets revisor är Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Torsgatan 21, 113 97 Stockholm, med Magnus Thorling, född 1970, som huvudansvarig revisor.</p>
<p><i>Finansiell nyckelinformation för emittenten</i></p>	<p>Den finansiella informationen nedan för räkenskapsåret 2018 har, såvida inte annat anges, hämtats från SSM:s årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018, som</p>

har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards såsom de antagits av EU ("IFRS") och reviderats av SSM:s revisor. Den finansiella informationen nedan för perioden januari-december 2019 har, såvida inte annat anges, hämtats från koncernens bokslutskommuniké för perioden januari-december 2019, som har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Bokslutskommunikén har översiktligt granskats av SSM:s revisor.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

MSEK	Helår 2018 (reviderade siffror)	Helår 2019 (ej reviderade siffror)
Nettoomsättning	652,5	212,3
Rörelseresultat	51,8	-415,5
Periodens resultat	15,3	-447,5
Resultat per aktie, SEK	0,39	-11,40

Koncernens balansräkning i sammandrag

MSEK	Per den 31 december 2018 (reviderade siffror)	Per den 31 december 2019 (ej reviderade siffror)
Totala tillgångar	1 344,2	939,8
Totalt eget kapital	766,7	319,2

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

MSEK	Helår 2018 (reviderade siffror)	Helår 2019 (ej reviderade siffror)
Löpande verksamheten	172,4	-65,5
Investeringsverksamheten	-4,1	-43,3
Finansieringsverksamheten	-239,6	-10,7

Specifika nyckelrisker för emittenten

Nedan presenteras de mest väsentliga riskfaktorerna som är specifika för Bolaget.

SSM:s verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer

SSM:s verksamhet består av bostadsutveckling i Storstockholmsområdet och Koncernen är beroende av kunders (B2B och B2C) vilja och förmåga att betala för de bostäder som Koncernen och dess delägda intresseföretag ("joint ventures", och tillsammans med Koncernen "SSM-bolagen") producerar. SSM verkar därvid på en marknad som kännetecknats av en stark prisutveckling under det senaste årtiondet. Den framtida prisutvecklingen på bostäder och därmed även Koncernens verksamhet, men även verksamheten som sådan utan beaktande av den framtida prisutvecklingen, kan komma att påverkas av olika makroekonomiska faktorer, vilka ligger utanför Koncernens kontroll. Dessa faktorer innefattar, men är inte begränsade till, tillväxten i bruttonationalprodukt ("BNP"), räntenivån, produktionstakt på och produktionskostnaderna för nya bostäder, tillgången på arbetskraft i byggbranschen, demografisk utveckling, befolkningstillväxt, inflation och eventuell deflation, förändringar i globala regelverk om bankers kapitaltäckning och marknadslikviditet, som till exempel Baselöverenskommelserna, samt generella svårigheter att erhålla finansiering (eller finansiering på för Koncernen eller kunderna acceptabla villkor).

Koncernen avser att sälja hyresrättsprojekt till tredje part genom så kallad forward-funding, varvid Koncernen avyttrar andelarna i det fastighetsägande projektbolaget och åtar sig att hantera projektet och se till att projektet slutförs och köparen finansierar produktionen av projektet fram till färdigställandet. Följdaktligen är Koncernen beroende av en likvid fastighetsmarknad, som i sin tur är beroende av ett antal olika faktorer, såsom makroekonomiska förhållanden, förändringar i potentiella köparens finansiella ställning och deras möjligheter att säkra finansiering, förändringar i inhemska eller internationella ekonomiska förhållanden och ändringar av lagstiftning eller skattepolitik. Koncernens försäljning av bostadsrätter sker innan och under dess produktion. Efterfrågan vid denna typ av försäljning påverkas av konsumenters uppfattning av framtida bostadsrättspriser. Under 2018 och 2019 har efterfrågan på bostadsrätter under planering minskat bland annat till följd av osäkerhet kring framtida bostadspriser och kundfinansiering. En svag konjunkturutveckling påverkar exempelvis kunders vilja och förmåga att betala för nya bostäder vilket i sin tur kan leda till sjunkande bostadspriser, att andelen osålda bostäder i SSM-bolagens projekt ökar samt att möjligheterna att genomföra bostadsprojekt med ekonomisk lönsamhet försvåras. SSM:s målgrupp är singlar och par i åldern 20–44 år. Den del av målgruppen som utgörs av studenter, ensamhushåll samt personer i början av sin bostads- och arbetskarriär påverkas i högre grad av förändringar i konjunkturutvecklingen, vilket i sin tur kan komma att påverka efterfrågan på SSM-bolagens bostäder negativt. Därutöver verkar en svag konjunkturutveckling även risken för betalningsinställningar, eller till och med konkurser, hos kunder, leverantörer och underentreprenörer, vilket kan ge negativa effekter på SSM:s verksamhet och kassaflöde. Allmänna

ekonomiska nedgångar kan leda till svårigheter för SSM att erhålla finansiering (eller finansiering på för Koncernen acceptabla villkor) vilket i sin tur kan hämma SSM:s möjligheter att bedriva verksamhet. Allmänna ekonomiska nedgångar kan i slutändan även påverka värdet på SSM-bolagens fastigheter negativt. Om någon av ovanstående risker skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens nettoomsättning och tillväxt.

SSM är exponerat mot likviditets-, finansierings- och refinansieringsrisker

Med finansieringsrisk avses risken att finansieringen inte kan erhållas eller förnyas vid utgången av dess löptid, eller att den endast kan erhållas eller förnyas till kraftigt ökade kostnader eller på för SSM oförmånliga villkor. Med likviditetsrisk avses i sin tur risken för att Koncernen saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden. För att möjliggöra fastighetsförvärv och projektutveckling krävs både lång- och kortfristig finansiering samt en adekvat fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. Tillgången till finansiering är alltid en viktig fråga i samband med genomförandet av Koncernens bostadsrättsprojekt. Eftersom Koncernen får betalt för projekt vid dess färdigställande och i samband med att kunder tillträder sina bostäder finns det dessutom en risk för att Koncernens kassaflöden blir ojämnt fördelade över räkenskapsåret. SSM arbetar kontinuerligt med att omförhandla och vid behov tillföra nya krediter. Som säkerhet för upptagna lån lämnar SSM följande typer av säkerheter, i prioriteringsordning, (a) fastighetsinteckningar, (b) aktier i dotterbolag/projektbolag samt (c) moderbolagsgarantier (borgensåtaganden). Skulle SSM:s säkerheter för dess upptagna lån försämrats eller om SSM i framtiden inte kommer att kunna ställa erforderliga säkerheter för nya lån, finns det en risk att SSM inte kan omförhandla eller tillföra nya krediter och därigenom säkerställa att dess behov av långfristig finansiering och likviditet tillgodoses.

SSM hade per 31 december 2019 kreditavtal om 483,0 MSEK, varav långfristig del uppgick till 114,0 MSEK och kortfristig del till 369,0 MSEK. Netto utnyttjat av dessa kreditavtal var 483,0 MSEK. SSM:s kreditavtal med banker innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor och åtaganden avseende bland annat informationsåtaganden samt begränsningar i möjligheten att uppta lån, ställa säkerhet eller garanti eller besluta om utdelning i vissa bolag inom Koncernen.

Bolaget har emitterat ett säkerställt obligationslån om 400,0 MSEK, varav 31,0 MSEK är återköpt av bolaget, inom en total ram om 700,0 MSEK ("Obligationerna"). Obligationerna löper med en rörlig ränta om tre månaders STIBOR med tillägg av en marginal om 8,0 procent och förfaller till betalning den 9 maj 2020. Villkoren i Obligationerna är kopplade till vissa finansiella åtaganden avseende bland annat att Koncernens soliditet (så kallad "Consolidated Equity Ratio") ska överstiga minst 22,5 procent och att det ska finnas erforderlig likviditet (så kallad "Available Cash") för att täcka räntebetalningar på Obligationerna för tre månader. Vidare innehåller Obligationerna vissa begränsningar avseende Koncernens möjligheter att lämna utdelning, uppta lån, ställa säkerhet och att SSM inte ska påbörja ett utvecklingsprojekt avseende bostadsrätter förrän minst 50,0 procent av bostadsrätterna har sålts till kunder genom bindande förhandsavtal enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen. Obligationerna innehåller sedvanliga bestämmelser om uppsägningsgrunder. Bland annat finns det bestämmelser om så kallad cross-default, som stadgar att det föreligger en uppsägningsgrund enligt Obligationerna om en uppsägningsgrund under ett annat kreditavtal eller finansiellt åtagande, som har upptagits av SSM eller något av SSM:s väsentliga dotterbolag och som överstiger vissa tröskelnivåer, skulle vara för handen.

Den 20 juni 2018 genomfördes ändringar av vissa villkor avseende Obligationerna. Ändringarna innebär att en alternativ begränsning infördes gällande byggnationer av bostadsrätter innebärande att Bolaget inte kunde påbörja byggnationer av bostadsrätter såvida inte minst 60,0 procent av totala antalet bostadsrätter under byggnation av Bolaget omfattas av ingångna förhandsavtal eller upplåtelseavtal eller såvida inte minst 50,0 procent av bostadsrätterna i det aktuella byggnadsprojektet omfattas av ingångna förhandsavtal.

Den 21 februari 2020 offentliggjorde SSM att Bolaget har erhållit godkännande från obligationsinnehavare av ändringar i villkoren för Bolagets utestående obligationslån. Villkorsändringarna innebär bland annat att löptiden för Obligationerna förlängts med två år och Bolaget åtar sig att innan den 9 maj 2020 genomföra en partiell återbetalning om minst 100,0 MSEK med efterföljande halvårsvisa amorteringar om minst 75,0 MSEK till en överenskommen kurs samt att Bolaget senast tre månader innan förfalldagen den 9 maj 2022 håller likvida medel uppgående till minst det belopp som skall återbetalas och i annat fall åtar sig att genomföra en nyemission av aktier så att likvida medel uppgår till sådant belopp. Den överenskomna kursen för de efterföljande halvårsvisa amorteringarna omfattar en premie om 2 procent av amorterat belopp vid den första amorteringen, 4 procent av amorterat belopp vid den andra amorteringen, 6 procent av amorterat belopp vid den tredje amorteringen och 8 procent av amorterat belopp vid den fjärde och sista amorteringen. Enligt villkorsändringarna åtar sig Bolaget vidare att inte lämna någon utdelning eller genomföra andra värdeöverföringar oaktat Koncernens årliga resultat, att pantsätta rättigheter under vissa lån inom koncernen och att betalning av sådana lån efterställs samt att inte annullera de Obligationer Bolaget innehar. Vidare justerades villkoren avseende påbörjan av byggnationer av bostadsrätter där tidigare villkor avseende förhandsavtal och upplåtelseavtal ersattes med ett villkor om att Bolaget erhållit finansiering motsvarande 50,0 procent av kalkylerad projektkostnad för att kunna påbörja byggnation av bostadsrätter. Villkorsändringarna är villkorade av bland annat ett tillskott av eget kapital om 100,0 MSEK.

	<p>Det finns en risk att Koncernen i framtiden bryter mot sina åtaganden eller finansiella förpliktelser enligt sina kreditavtal, vilket kan medföra att kreditgivarna i fråga kan säga upp avtalen till omedelbar betalning eller att säkerheter tas i anspråk. Vidare kan en allmän inbromsning i ekonomin eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna leda till att Koncernens tillgång till finansiering begränsas och att Koncernens möjligheter att refinansiera sina låneavtal försvinner. Om SSM i framtiden misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, eller om SSM inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser, åtaganden i pågående projekt, möjlighet att refinansiera sina låneavtal, fullfölja sin investeringsstrategi eller endast kan refinansiera sina låneavtal på för SSM oförmånliga villkor, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens finansiella ställning.</p>
--	---

NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPREN

<p><i>Värdepapperens viktigaste egenskaper</i></p>	<p>De värdepapper som erbjuds till allmänheten enligt Prospektet är aktier i Bolaget med ISIN-kod: SE0009663511. Aktierna är denominerade i svenska kronor, SEK, och per dagen för Prospektet uppgår antalet aktier till 39 252 542, envar med ett kvotvärde om en krona.</p> <p>Varje aktie berättigar till en röst vid bolagsstämma. Beslutar Bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt till teckning i förhållande till det antal aktier de äger sedan tidigare. Samtliga aktier medför lika rätt till andel i Bolagets vinst och tillgångar samt till eventuellt överskott vid likvidation. Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman och utbetalas genom Euroclear Swedens försorg. Rätt till utdelning har den som på den avstämningsdag som beslutas av bolagsstämman, eller styrelsen med bolagsstämmans bemyndigande, är registrerad som innehavare av aktier i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. Det föreligger inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta aktierna.</p> <p>Under räkenskapsåren som slutade den 31 december 2016, 2017 och 2018 har utdelning lämnats i enlighet med nedanstående tabell.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kr</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Utdelning per aktie</td> <td>0,6</td> <td>0,0</td> <td>0,0</td> </tr> </tbody> </table>	Kr	2016	2017	2018	Utdelning per aktie	0,6	0,0	0,0
Kr	2016	2017	2018						
Utdelning per aktie	0,6	0,0	0,0						
<p><i>Var kommer värdepapperen att handlas?</i></p>	<p>Bolagets aktier är sedan den 6 april 2017 upptagna till handel på den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm. De nyemitterade aktierna kommer också att bli föremål för handel på Nasdaq Stockholm. Handel av de nyemitterade aktierna beräknas påbörjas omkring vecka 18 2020.</p>								
<p><i>Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?</i></p>	<p>Värdepapperen som erbjuds inom ramen för Företrädesemissionen är föremål för följande specifika nyckelrisker.</p> <p>Aktiekursen kan vara volatil och kursutvecklingen är beroende av en rad faktorer Eftersom en investering i aktier kan sjunka i värde finns det en risk att en investerare inte får tillbaka investerat kapital. SSM:s aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Under perioden 1 januari 2019 – 31 december 2019 har SSM:s aktiekurs uppgått till som lägst 7,42 kronor och som högst 11,20 kronor. Följaktligen kan aktiekursen vara volatil. Aktiekursens utveckling är beroende av en rad faktorer, varav en del är bolagsspecifika medan andra är knutna till aktiemarknaden som helhet. Aktiekursen kan till exempel påverkas av utbud och efterfrågan, variationer i faktiska eller förväntade resultat, oförmåga att nå analytikernas resultatförväntningar, misslyckande med att uppnå finansiella och operativa mål, förändringar i allmänna ekonomiska förhållanden, förändringar av regulatoriska förhållanden och andra faktorer. Kursen på SSM:s aktie påverkas även i vissa fall av konkurrenters aktiviteter och ställning på marknaden. Det finns en risk att det inte vid var tidpunkt kommer att föreligga en aktiv och likvid marknad för handel i SSM:s aktier, vilket skulle påverka investerarens möjligheter att få tillbaka investerat kapital. Detta utgör en betydande risk för enskilda investerare.</p> <p>SSM:s största aktieägare kan utöva ett betydande inflytande över SSM SSM:s fyra största aktieägare, Eurodevelopment AG, Amasten Fastighets AB (publ) via dotterbolag, Gösta Welandson med bolag, och Länsförsäkringar Fondförvaltning, innehar aktier motsvarande 78,1 procent av aktiekapitalet och rösterna i Bolaget. Den 21 februari 2020 ingick Eurodevelopment AG avtal om avyttring av 11 600 000 aktier i SSM till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB via dotterbolag. Tillträdet till aktierna var villkorat av att bolagsstämma i SSM beslutade att godkänna överlåtelseavtal mellan SSM och Clear Real Estate Holding AB och samarbetsavtal mellan SSM och Masugnen 1 Fastighets AB. Den 17 mars 2020 beslutade extra bolagsstämma i SSM att godkänna avtalen. Per dagen för detta Prospekt har Eurodevelopment AG:s avyttring av 11 600 000 aktier i SSM till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB via dotterbolag inte verkställts.</p>								

	<p>Eurodevelopment AG, Amasten Fastighets AB (publ) via dotterbolag, Gösta Welandson med bolag och Länsförsäkringar Fondförvaltning kan således, både före och efter Företrädesemissionen, utöva ett betydande inflytande över SSM i frågor som är föremål för aktieägarnas godkännande. Denna ägarkoncentration kan vara till nackdel för aktieägare som har andra intressen än Eurodevelopment AG, Amasten Fastighets AB (publ) via dotterbolag, Gösta Welandson med bolag och Länsförsäkringar Fondförvaltning.</p> <p>Det finns en risk att handeln i teckningsrätter och BTA kan komma att vara begränsad Den som på avstämningsdagen är registrerad som aktieägare i SSM erhåller teckningsrätter i relation till sitt befintliga aktieinnehav. Teckningsrätterna förväntas ha ett ekonomiskt värde som endast kan komma innehavaren till del om denne antingen utnyttjar dem för teckning av nya aktier senast den 6 april 2020 eller säljer dem senast den 2 april 2020. Efter den 6 april 2020 kommer, utan avisering, utnyttjade teckningsrätter att bokas bort från innehavarens VP-konto, varvid innehavaren helt går miste om det förväntade ekonomiska värdet för teckningsrätterna. Både teckningsrätter och betalda tecknade aktier ("BTA") som, efter erlagd betalning, bokas in på VP-konto tillhörande dem som tecknat nya aktier kommer att vara föremål för tidsbegränsad handel på Nasdaq Stockholm. Handeln i dessa instrument kan vara begränsad, vilket kan medföra problem för enskilda innehavare att avyttra sina teckningsrätter och/eller BTA och därigenom innebära att innehavaren inte kan kompensera sig för den ekonomiska utspädningseffekt som Företrädesemissionen innebär respektive under den period som handel med BTA beräknas ske på Nasdaq Stockholm (den 23 mars 2020 till och med dess att Företrädesemissionen har registrerats av Bolagsverket). Investerare riskerar därmed att inte kunna realisera värdet av sina BTA. Sådana förhållanden skulle utgöra en betydande risk för enskilda investerare. En begränsad likviditet kan också förstärka fluktuationerna i marknadspriset för teckningsrätter och/eller BTA. Prisbildningen för dessa instrument riskerar därmed att vara inkorrekt eller missvisande.</p>
--	--

NYCKELINFORMATION OM ERBJUDANDET AV VÄRDEPAPPER TILL ALLMÄNHETEN

<p><i>På vilka villkor och enligt vilken tidsplan kan jag investera i detta värdepapper?</i></p>	<p>SSM:s styrelse beslutade den 21 februari 2020, under förutsättning av bolagsstämmans godkännande, att öka Bolagets aktiekapital genom en nyemission med företrädesrätt för SSM:s aktieägare. Styrelsens beslut om nyemission godkändes vid en extra bolagsstämma den 17 mars 2020.</p> <p>Emissionsbeslutet innebär att SSM:s aktiekapital ökas med högst 19 626 271,0 kronor, från nuvarande 39 252 542,0 kronor till högst 58 878 813,0 kronor, genom utgivande av högst 19 626 271 nya aktier. Efter nyemissionen kommer antalet aktier i SSM att uppgå till högst 58 878 813 aktier. SSM:s aktieägare har företrädesrätt att teckna de nya aktierna i förhållande till det antal aktier de sedan tidigare äger. Avstämningsdag för rätt till deltagande i nyemissionen är den 19 mars 2020.</p> <p>De som på avstämningsdagen är registrerade som aktieägare i SSM erhåller en (1) teckningsrätt för varje på avstämningsdagen innehavd aktie i SSM. Två (2) teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) ny aktie. I den utsträckning nya aktier inte tecknas med företrädesrätt ska dessa tilldelas aktieägare och andra investerare som har tecknat aktier utan företrädesrätt. Sådan tilldelning ska i första hand ske till dem som även har tecknat aktier med stöd av teckningsrätter. Teckning ska ske under perioden från och med den 23 mars 2020 till och med den 6 april 2020. Teckningskursen har fastställts till 8,0 kronor per aktie.</p> <p>Efter att Bolagsverket har registrerat de nya aktierna kommer dessa att tas upp till handel på Nasdaq Stockholm. Slutlig registrering hos Bolagsverket av de nya aktierna beräknas ske omkring vecka 17 2020. Handel i de nya aktierna beräknas inledas omkring vecka 18 2020.</p> <p>Vid full teckning i Företrädesemissionen ökar antalet aktier och röster i Bolaget med 19 626 271 aktier, från 39 252 542 aktier till 58 878 813 aktier, motsvarande en utspädningseffekt om 33,3 procent (beräknat på antalet aktier och röster efter Företrädesemissionen).</p> <p>Kostnaderna för emissionen beräknas uppgå till cirka 2,5 MSEK. SSM ålägger inte investerare några avgifter eller andra kostnader.</p>
<p><i>Varför upprättas detta prospekt?</i></p>	<p>SSM har per datumet för Prospektet likvida medel om 160,0 MSEK. De kommande tolv månaderna uppgår SSM:s uppskattade rörelsekapitalöverskott till cirka 64,8 MSEK. De kommande tolv månaderna uppgår SSM:s uppskattade rörelsekapitalbehov inklusive finansiella åtaganden till cirka 298,8 MSEK. Bolagets utestående säkerställda obligationslån om 400,0 MSEK (varav SSM äger obligationer till ett värde av 31,0 MSEK) förfaller till betalning den 9 maj 2020.</p> <p>Som tidigare kommunicerats har SSM utvärderat flera alternativ för att skapa bästa möjliga förutsättningar för en långsiktigt stabil finansiering, där såväl ökning av eget kapital som refinansiering av lån diskuterats. Den 21 februari 2020 offentliggjorde SSM att Bolaget har erhållit godkännande från obligationsinnehavare av ändringar i villkoren för Bolagets utestående obligationslån. Ändringarna i obligationsvillkoren innebär bland annat att (i) förfallodagen för obligationerna förlängs med två år med oförändrad ränta, (ii) en delvis återbetalning</p>

	<p>om 100,0 MSEK kommer genomföras senast den 9 maj 2020, (iii) Bolaget halvårsvis kommer att återbetala ett belopp om minst 75,0 MSEK till en överenskommen kurs med start i november 2020, samt (iv) Bolaget inte kommer att lämna utdelning eller genomföra andra värdeöverföringar till dess aktieägare innan obligationerna till fullo har återbetalats. Villkorsändringarna är villkorade av bland annat ett tillskott av eget kapital om 100,0 MSEK.</p> <p>SSM har för avsikt att finansiera den partiella återbetalningen, som ska vara obligationsinnehavarna tillhanda senast den 9 maj 2020, genom att genomföra Företrädesemissionen. Företrädesemissionen kommer att tillföra Bolaget högst 157,0 MSEK före avdrag för emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till cirka 2,5 MSEK. Nettolikviden från Företrädesemissionen kommer att användas till återbetalning av Bolagets obligationslån i enlighet med ovan nämnda överenskommelse med obligationsinnehavarna.</p> <p>Advokatfirman Schjødt är legal rådgivare till SSM i samband med Företrädesemissionen. Advokatfirman Schjødt kan komma att tillhandahålla ytterligare legal rådgivning till Bolaget.</p> <p>Mangold Fondkommission agerar emissionsinstitut i samband med Företrädesemissionen. Mangold Fondkommission har tillhandahållit, och kan i framtiden tillhandahålla, olika bank-, finansiella-, investerings-, kommersiella- och andra tjänster åt SSM för vilka de erhållit, respektive, kan komma att erhålla, ersättning.</p>
--	---

RISKFaktorER

En investering i SSM är förknippad med stora risker. Investerare bör noga överväga alla risker som anges i nedanstående avsnitt samt all övrig information i detta Prospekt innan ett investeringsbeslut avseende aktierna fattas. Om någon av nedanstående risker inträffar kan Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning i väsentlig grad påverkas negativt. I sådana fall skulle kursen för aktierna kunna falla och investerare komma att förlora hela eller delar av sin investering. Utöver detta avsnitt ska investerare även beakta den övriga informationen som lämnas i detta Prospekt i dess helhet.

Ett antal faktorer kan komma att påverka verksamheten i Koncernen. Det är därför viktigt att noggrant analysera de riskfaktorer som bedöms vara väsentliga för den framtida utvecklingen av SSM och dess aktier. Nedan angivna riskfaktorer är specifika dels för SSM, dels för SSM:s aktier. Riskfaktorerna är uppdelade i ett antal kategorier och inom varje kategori rangordnade utifrån riskfaktorernas väsentlighet baserat på sannolikhet och förväntad omfattning av dess negativa effekt, där de mest väsentliga presenteras först under respektive kategori.

Risker relaterade till SSM

Bransch- och marknadsrelaterade risker

SSM:s verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer. SSM:s verksamhet består av bostadsutveckling i Storstockholmsområdet och Koncernen är beroende av kundens (B2B och B2C) vilja och förmåga att betala för de bostäder som Koncernen och dess delägda intresseföretag ("joint ventures", och tillsammans med Koncernen "SSM-bolagen") producerar. SSM verkar därvid på en marknad som kännetecknats av en stark prisutveckling under det senaste årtiondet. Den framtida prisutvecklingen på bostäder och därmed även Koncernens verksamhet, men även verksamheten som sådan utan beaktande av den framtida prisutvecklingen, kan komma att påverkas av olika makroekonomiska faktorer, vilka ligger utanför Koncernens kontroll. Dessa faktorer innefattar, men är inte begränsade till, tillväxten i bruttonationalprodukt ("BNP"), räntenivån, produktionsstakt på och produktionskostnaderna för nya bostäder, tillgången på arbetskraft i byggbranschen, demografisk utveckling, befolkningstillväxt, inflation och eventuell deflation, förändringar i globala regelverk om bankers kapitaltäckning och marknadslikviditet, som till exempel Baselöverenskommelserna, samt generella svårigheter att erhålla finansiering (eller finansiering på för Koncernen eller kunderna acceptabla villkor).

Koncernen avser att sälja hyresrättsprojekt till tredje part genom så kallad forward-funding, varvid Koncernen avyttrar andelarna i det fastighetsägande projektbolaget och åtar sig att hantera projektet och se till att projektet slutförs och köparen finansierar produktionen av projektet fram till färdigställandet. Fördjaktligen är Koncernen beroende av en likvid fastighetsmarknad, som i sin tur är beroende av ett antal olika faktorer, såsom makroekonomiska förhållanden, förändringar i potentiella köparens finansiella ställning och deras möjligheter att säkra finansiering och förändringar i inhemska eller internationella ekonomiska förhållanden.

Koncernens försäljning av bostadsrätter sker innan och under dess produktion. Efterfrågan vid denna typ av försäljning påverkas av konsumenters uppfattning av framtida bostadsrättspriser. Under 2018 och 2019 har efterfrågan på bostadsrätter under planering minskat bland annat till följd av osäkerhet kring framtida bostadspriser och kundfinansiering.

En svag konjunkturutveckling påverkar exempelvis kundens vilja och förmåga att betala för nya bostäder vilket i sin tur kan leda till sjunkande bostadspriser, att andelen osålda bostäder i SSM-bolagens projekt ökar samt att möjligheterna att genomföra bostadsprojekt med ekonomisk lönsamhet försvåras. SSM:s målgrupp är singlar och par i åldern 20–44 år. Den del av målgruppen som utgörs av studenter, ensamhushåll samt personer i början av sin bostads- och arbetskarriär påverkas i högre grad av förändringar i konjunkturutvecklingen, vilket i sin tur kan komma att påverka efterfrågan på SSM-bolagens bostäder negativt. Därutöver verkar en svag konjunkturutveckling även risken för betalningsinställningar, eller till och med konkurser, hos kunder, leverantörer och underentreprenörer, vilket kan ge negativa effekter på SSM:s verksamhet och kassaflöde. Allmänna ekonomiska nedgångar kan leda till

svårigheter för SSM att erhålla finansiering (eller finansiering på för Koncernen acceptabla villkor) vilket i sin tur kan hämma SSM:s möjligheter att bedriva verksamhet (se "SSM är exponerat för likviditets-, finansierings- och refinansieringsrisker"). Allmänna ekonomiska nedgångar kan i slutändan även påverka värdet på SSM-bolagens fastigheter negativt. Om någon av ovanstående risker skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens nettoomsättning och tillväxt.

Riskklassificering: Hög.

Bostadsutvecklingsbranschen är en konkurrensutsatt bransch och SSM kan få svårigheter att i framtiden konkurrera på ett framgångsrikt sätt

SSM är verksam inom bostadsutvecklingsbranschen, vilket är en bransch som är konkurrensutsatt. Koncernens konkurrenskraft är bland annat beroende av SSM-bolagens förmåga att förvärva och utveckla byggrätter till bostäder som kunder vill köpa eller hyra, att förutse framtida förändringar och trender i branschen och att snabbt anpassa sig till rådande och framtida marknadsbehov. Vidare kan SSM:s konkurrenter ha större resurser än Koncernen och kapacitet för att bättre stå emot nedgångar på marknaden och därigenom konkurrera på ett mer framgångsrikt sätt genom att exempelvis vara bättre på att behålla kompetent personal och/eller att anpassa projekt till kunders preferenser, avseende exempelvis läge, upplåtelseform och boendemiljö. Om SSM inte kan konkurrera på ett framgångsrikt sätt kan det väsentligt påverka försäljningsgraden av de bostäder Koncernen producerar och Koncernens intäkter skulle kunna minska, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet.

Riskklassificering: Medel.

Verksamhetsrelaterade risker

SSM är beroende av en framgångsrik investeringsstrategi och en attraktiv byggrättsportfölj vad avser antal, läge och kundpreferenser

SSM:s verksamhet vilar på Koncernens investeringsstrategi och byggrättsportfölj. För SSM:s verksamhet är det grundläggande att kunna förutse var kunder i framtiden kommer att vilja bo och således på vilka platser investeringar i mark är attraktiva och på vilka villkor investeringar bör ske. I Stockholmsområdet är tillgången på byggrätter dessutom begränsad, vilket gör det svårare att förvärva byggrätter på för SSM förmånliga villkor.

SSM kan från tid till annan komma att avyttra byggrätter, bland annat för att anpassa sin byggrättsportfölj till kunders behov eller för att finansiera sina investeringar. Koncernen är därvid beroende av en likvid marknad för byggrätter i Stockholmsområdet, som i sin tur är beroende av ett antal olika faktorer, exempelvis makroekonomiska förhållanden, förändringar i potentiella köparens finansiella ställning och finansieringsförutsättningar, förändringar i det allmänna ekonomiska läget och förändringar i lagar, regelverk eller skattepolicyer. En illikvid marknad för byggrätter i Stockholmsområdet kan därför få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning.

Om SSM inte lyckas utveckla och/eller avyttra byggrätter, finns det risk att kapitalbindningen i byggrättsportföljen blir alltför hög och att Koncernen därmed inte har tillräckligt med tillgängligt kapital för att utveckla bostäderna. För att bygga upp samt underhålla en attraktiv byggrättsportfölj vad avser antal, läge och kundpreferenser är Koncernen beroende av en framgångsrik investeringsstrategi och att denna faktiskt kan verkställas. En felaktig investeringsstrategi alternativt en oförmåga att verkställa vald investeringsstrategi kan resultera i investeringar med låg avkastning och/eller avsaknad av tillväxtpotential.

Byggrätter förvärvas löpande av SSM genom kommunala markanvisningar, både genom direktanvisningar där SSM på eget initiativ presenterar idéer för bostäder och markanvisningar där SSM deltar i anbudstävlingar som kommuner utlyser, och strategiska fastighetsförvärv från privata aktörer. Samtliga SSM:s transaktioner är förenade med osäkerhet och risker. Det finns bland annat en risk för att SSM:s analyser och undersökningar som genomförs i syfte att identifiera och undersöka de risker som ett förvävsobjekt är föremål för inte varit tillräckliga eller är behäftade med luckor eller brister. Det finns därför en risk för att de antaganden som Koncernen gjort i samband med ett förvärv är felaktiga och i sådant fall kan SSM behöva vidta kostsamma utvecklings- och anpassningsåtgärder, exempelvis avseende hantering av befintliga hyresgäster, miljösanering, ombyggnad och hantering av tekniska problem samt myndighetsbeslut. Vidare finns det en risk för uppskjutning av tvist i samband med ett förvärv, exempelvis med anledning av fastighetens skick. Skulle någon av dessa risker realiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat.

Risiklassificering: Medel.

SSM är exponerat för risker avseende exploatering
SSM:s projektutveckling vilar på Koncernens investeringsstrategi och byggrättsportfölj. För SSM:s verksamhet är det grundläggande att förvärva byggrätter i attraktiva lägen för att utveckla bostäder till SSM:s målgrupp (se "*SSM är beroende av en framgångsrik investeringsstrategi och en attraktiv byggrättsportfölj vad avser antal, läge och kundpreferenser*"). SSM:s verksamhet är dessutom beroende av en löpande tillgång på finansiering av projekt på för Koncernen acceptabla villkor (se "*SSM är exponerat för likviditets-, finansierings- och refinansieringsrisker*"), innefattande bland annat tillgång till krediter samt erforderlig likviditet hos Koncernen. I vissa projekt är SSM även bundet av ingångna exploateringsavtal och andra avtal med kommuner, under vilka avtal SSM har åtagit sig att genomföra vissa åtgärder inom specifika tidsramar avseende dess fastigheter. Dessa åtaganden är oberoende av huruvida SSM har förmåga att finansiera dem eller inte. SSM agerar även borgensman för de byggnadskreditiv som tecknas av de framtida ägarna till fastigheterna i samband med ingående av entreprenadkontrakt vid bostadsrättsprojekt, vilket även exponerar SSM för risken att de framtida ägarna inte kan fullgöra sina förpliktelser enligt de kreditavtal som ingåtts med kreditgivare (se "*SSM är exponerat för risken att bli betalningsansvarig i förhållande till de garantier och borgensförbindelser som Koncernen lämnar bostadsrättsföreningar*"). Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens lönsamhet.

Risiklassificering: Medel.

SSM är exponerat för risker relaterade till försäljning av hyresrättsprojekt (B2B) och försäljning av bostadsrätter till konsumenter (B2C)

Perioden mellan det att byggrätter erhålls och att planerade bostäder har sålts är en kritisk fas ur ett finansiellt perspektiv för SSM. Koncernen avser att överföra hyresprojekt till tredje part genom så kallad forward-funding, varvid Koncernen avyttrar andelarna i det fastighetsägande

projektbolaget och åtar sig att hantera projektet och se till att projektet slutförs och köparen finansierar produktionen av projektet fram till färdigställandet. Följaktligen är Koncernen beroende av en likvid fastighetsmarknad, som i sin tur är beroende av ett antal olika faktorer, såsom makroekonomiska förhållanden, förändringar i potentiella köparens finansiella ställning och deras möjligheter att säkra finansiering, förändringar i inhemska eller internationella ekonomiska förhållanden och ändringar av lagstiftning eller skattepolitik.

För att erhålla bankfinansiering inför produktionsstart av bostadsrättsprojekt kan den aktuella banken ställa krav på lägsta försäljningsnivå. Kravnivån varierar beroende på konjunktur men vid tiden för detta Prospekt krävs minst 60,0 procent i förhand sålda bostadsrätter för att utge byggnadskreditiv så att byggnationen kan börja. SSM är därför beroende av en väl fungerande försäljningsprocess för att kunna utveckla dess projekt och det finns en risk att Koncernen inte lyckas sälja tillräckligt många bostadsrätter för att driva projekten vidare till nästa fas. Försäljningsprocessen kan påverkas av bankernas vilja att tillhandahålla bostadslån till Koncernens målgrupp. Till exempel kan banker under vissa tidsperioder vara mer restriktiva när det gäller att tillhandahålla lån för nyproducerade bostadsrätter, vilket kan påverka Koncernens förmåga att sälja lägenheter genom förhandsavtal i sina projekt och därmed uppnå kraven relaterade till andelen på förhand köpta bostadsrätter. Per dagen för Prospektet har flera av bostadsrättsföreningarna i Koncernens projekt fått meddelande om uppsägning av förhandsavtal och stämningar från ett antal köpare som hävdar att förhandsavtalen är ogiltiga (se "*SSM är exponerat för risker relaterade till tvister och andra rättsliga förfaranden*"). Det finns en risk att en domstol fastställer att förhandsavtalen är ogiltiga vilket kan påverka Koncernens framtida försäljningsprocess. Om Koncernen inte lyckas sälja tillräckligt många bostäder i respektive projekt för att kunna produktionsstarta projekten, kan detta få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens nettoomsättning.

Risiklassificering: Medel.

SSM är exponerat för produktionsrisker

Vid ny-, till- och ombyggnationer av byggnader förekommer tekniska risker. Dessa inkluderar risk för konstruktionsfel, risk att byggnaden inte på ett byggnads- eller konstruktionstekniskt tillfredsställande sätt kan uppföras till bostadsändamål, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar. Ny-, till- och ombyggnationer innebär dessutom risker för arbetsplatsolyckor, vilket i sin tur kan leda till att Koncernen blir föremål för rättsliga förfaranden eller skador på dess renommé (se "*SSM är exponerat för risker relaterade till tvister och andra rättsliga förfaranden*" och "*Skador på SSM:s renommé kan få en negativ inverkan på dess konkurrenskraft, uppta bolagsledningens tid och resurser samt ge upphov till merkostnader*"). Om sådana problem skulle uppstå kan de komma att medföra förseningar av pågående och planerade projekt, eller innebära ökade kostnader för utvecklingen av SSM:s fastigheter. Det finns därutöver en risk att projektrelaterade problem leder till att ledningens uppmärksamhet avleds från SSM:s övriga verksamhet. För det fall tidplanen för Koncernens projekt förskjuts i tiden kan detta även leda till att samarbetspartners och andra med vilka SSM har ingått avtal om exempelvis investeringar, bostadsutveckling eller markanvisning kan göra påföljder, såsom skadestånd eller vite, gällande mot Koncernen.

Koncernen, som fram till hösten 2019 hade egen entreprenadverksamhet, har lämnat sedvanliga garantier till fastigheternas framtida ägare vid tecknandet av entreprenadkontrakt. Genomförandet av respektive entreprenad delades upp i mindre entreprenader, vilka utfördes av externa underentreprenörer. Entreprenadkontrakten med de externa underentreprenörerna bygger på branschspecifika

kontraktssmallar, där respektive underentreprenör bär risken för respektive del. Det finns därför en risk för att det uppstår svårigheter med att fastställa vilken underentreprenör som orsakat specifika fel eller brister, vilket kan leda till ökade kostnader för Koncernen. SSM:s avtal med sådana underentreprenörer exponerar även Koncernen för motpartsrisiker, det vill säga risken för att Koncernens underentreprenörer inte kan fullgöra sina förpliktelser eller garantier enligt de avtal som ingåtts med Koncernen. Motpartsrisiken kan exempelvis aktualiseras om Koncernens underentreprenörer, eller om någon av underentreprenörernas anlitade underentreprenörer, försatts i konkurs eller likvidation. Projekten West Side Solna och Metronomen färdigställs enligt ovan modell till följd av att dessa projekt påbörjats med egen entreprenadverksamhet.

Skulle någon av dessa risker realiseras skulle det öka Koncernens kostnader, vilket i sin tur skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens lönsamhet.

Riskklassificering: Medel.

SSM är exponerat för risken att bli betalningsansvarig i förhållande till de garantier och borgensförbindelser som Koncernen lämnar bostadsrättsföreningar

I samband med att SSM säljer fastigheter och ingår entreprenadkontrakt med bostadsrättsföreningar lämnar SSM-bolagen sedvanliga garantier, innefattande garantier avseende fastighetens skick, vissa miljögarantier, entreprenadens projektering, utförande och material. Därtill lämnar bolagen ytterligare garantier, innefattande att SSM-bolagen ska ersätta bostadsrättsföreningen för följande: (a) samtliga kostnader för förvärvet av fastigheten och entreprenaden som överstiger det i den ekonomiska planen angivna totala anskaffningsbeloppet, (b) samtliga räntekostnader som uppkommer med anledning av att den angivna räntan i bostadsrättsföreningens kreditavtal överstiger den genomsnittliga räntenivån angiven i den ekonomiska planen under en period om två år från avräkningsdagen (dvs. den dag entreprenaden godkänns och föreningens slutfinansiering skett), och (c) osålda bostadsrätter, vilka bolagen åtar sig att förvärva. Den sistnämnda garantin gäller utan begränsning i tiden. I de fall SSM har ingått entreprenadkontrakt med bostadsrättsföreningen börjar tre olika typer av garantier avseende entreprenaden att löpa i samband med att SSM överlämnar fastigheten till föreningen: (i) garantin avseende fel på material och varor som använts i byggprocessen löper ut efter två år, (ii) garantin avseende entreprenörens arbetsprestation löper ut efter fem år, och (iii) garantin avseende väsentliga fel på grund av entreprenörens vårdslöshet löper ut efter tio år. Om ovanstående garantier gentemot bostadsrättsföreningar infrias, skulle det kunna få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat.

I tillägg till det ovanstående agerar Koncernen även borgensman för de byggnadskreditiv som bostadsrättsföreningar ingår för att finansiera dess förvärv av fastighet och uppförande av byggnad. Dessa borgensåtaganden uppgick per 31 december 2019 till totalt 124,0 MSEK. Det finns en risk att föreningarnas avtalade intäkter uteblir eller att bostadsrättsföreningarna av andra orsaker inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden enligt de kreditivavtal som ingåtts med banker och att SSM därigenom blir betalningsansvarig. Om ovanstående risker förverkligas, och Koncernens borgensåtaganden infrias, skulle det kunna få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat.

Riskklassificering: Medel.

SSM är beroende av goda relationer och ett gott samarbete med övriga delägare i joint ventures

Den 31 december 2019 hade SSM fyra pågående joint ventures tillsammans med Alecta, LIBU Invest, Student Hill samt Partners Group. Koncernens samarbete med sådana joint venture-delägare regleras i samarbetsavtal och/eller

särskilda aktieägaravtal, vilka bland annat innehåller bestämmelser om vinst- och förlustfördelning, finansieringskyldighet, överlåtelseförbud, beslutsfattande och hantering av lösningar i beslutsfattandet mellan parterna (så kallat *dead-lock*). Respektive joint venture får därför olika riskfördelningar och riskprofiler beroende på hur samarbets- och/eller aktieägaravtalet är utformat. Koncernen är beroende av goda relationer med sina samarbetspartners och att avtalade strukturer för beslutsfattande och samarbete fungerar väl för såväl nuvarande som framtida projekts genomförande och resultat. Om något eller flera samarbeten inte längre utvecklas i en positiv riktning skulle det kunna leda till tvister och att joint ventures kan komma att upplösas. Vid en sådan upplösning kan de tillgångar som ett joint venture avser behöva realiseras. Det finns därvid en risk för att en sådan realisation inte kan ske på för SSM förmånliga villkor eller överhuvudtaget, vilket i sin tur kan leda till uteblivna projektvinster, minskade intäkter och/eller oönskade inlåsnings effekter av sådana tillgångar.

SSM:s förmåga att fortsätta nuvarande och utveckla nya samarbeten med strategiska partners i joint ventures kan påverka Koncernens möjlighet att framgångsrikt genomföra påbörjade, planerade samt nya projekt. Om sådana samarbeten inte kan inledas, eller om sådana samarbeten utvecklas på för Koncernen oförmånliga villkor, skulle det kunna leda till att projekt försenas, inte kan finansieras eller genomföras som planerat, eller endast kan genomföras med försämrad lönsamhet eller förlust. Vidare är SSM beroende av hur nuvarande och framtida partners i joint ventures agerar, vilket kan leda till minskad flexibilitet att styra och expandera verksamheten, bland annat med avseende på investeringar i eller avyttringar av fastigheter eller byggrätter i joint ventures. Dessutom finns en risk, om joint ventures utvecklas på ett för Koncernen negativt sätt, att SSM inte kommer att kunna vidta de åtgärder som Koncernen finner mest fördelaktiga. Skulle någon av de ovanstående riskerna realiseras skulle det kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet och nettoomsättning.

Riskklassificering: Låg.

SSM omfattas av olika regelverk och förändringar i legala förhållanden som kan få en negativ inverkan på Koncernen

SSM:s verksamhet är föremål för åtskilliga lagar och regler samt processer och beslut, avseende exempelvis markförvärv, byggnadsplaner och planläggning, bostadsrättsföreningar, byggnadsstandarder, säkerhets- och skyddsregler, hälso- och miljöregler, regler om tillåtna konstruktionsmaterial och byggnadsklassifikationer. Dessutom påverkas SSM:s verksamhet av lagar och regler som vänder sig mot kunder och som påverkar kunders köpkraft vid bostadsköp, som exempelvis tillgång till och kostnad för krediter. Därutöver påverkas Koncernens verksamhet av regionala och överstatliga regelverk, såsom EU-lagstiftning. Lagstiftning och andra regelverk kan förändras och det finns en risk för att Koncernen inte kan uppfylla sådana förändrade krav utan att behöva vidta betydande åtgärder och lägga ned betydande kostnader. För att Koncernens fastigheter ska kunna användas, utvecklas eller konverteras till bostäder krävs vidare olika tillstånd och beslut, som innefattar detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar, vilka beviljas och ges av kommuner och myndigheter. Det finns en risk att SSM inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla fastigheter på ett önskvärt sätt. Vidare finns det en risk att beslut överklagas och att planerade projekt som en följd därav väsentligen fördröjs, eller att beslutspraxis eller den politiska viljan eller inriktningen i framtiden kan komma att förändras på ett för Koncernen oförmånligt sätt.

Att anpassa SSM:s verksamhet till förändrade legala förutsättningar, på grund av antingen ändrad regeltillämpning av kommuner och myndigheter eller nya lagar och regler, kan innebära väsentliga förseningar i projekt, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat.

Risiklassificering: Låg.

SSM är exponerat för miljörisker och därtill relaterade regulatoriska risker

SSM är föremål för omfattande miljö-, hälso-, och säkerhetslagar och regelverk som relaterar till SSM-bolagens utveckling av bostäder. Exempelvis följer det av miljöbalken att den part som bedrivit verksamhet vilken bidragit till förorening också är ansvarig för sanering. Om ingen sådan part kan verkställa eller betala för saneringen ska ansvaret istället bäras av den fastighetsägare som förvärvade fastigheten efter 1998, förutsatt att den parten vid tiden för förvärvet var medveten om föroreningen eller borde ha upptäckt denna. SSM är och kan även bli föremål för ytterligare reglering kring exempelvis byggnadsmaterial, arbetsmiljö och arbetssäkerhet, hantering av asbest och sanering. Bristande efterlevnad av sådana lagar och regler kan resultera i att myndigheter utfärdar verkställighetsåtgärder, avgifter eller böter, och även i vissa fall restriktioner avseende Koncernens verksamhet, vilka kan vara påtagliga. Föroreningar kan vidare upptäckas på fastigheter och i byggnader, och särskilt vid renoveringsprocesser eller när byggnader uppförs eller konverteras för bostadsändamål. Åtgärder som hänförs till sådana föroreningar är en del av SSM:s pågående verksamhet och kan, beroende på omfattningen av föroreningen, få en negativ inverkan på Koncernens anseende och resultat.

Risiklassificering: Låg.

SSM är beroende av kunders vilja och förmåga att betala för de lägenheter som SSM-bolagen producerar

I framtiden kommer Koncernen eventuellt inte att avyttra hela ägandet av hyresprojekt eller utveckla projekten i joint ventures. När sådana projekt är avslutade kan Koncernen förvalta istället för att avyttra hyresbostäderna och kommer därför att vara beroende av hyresintäkter. Inkomsten från hyresbostäder påverkas av såväl externa som interna faktorer. Externa faktorer som påverkar inkomster från hyresbostäder kan vara förändringar i gällande hyreslagstiftning, förhandlingsordning och hushållens disponibla inkomster. Interna faktorer består främst av förhandlingar och tvister med hyresgäster samt brister i förvaltningen av hyresfastigheterna. Om Koncernen exempelvis saknar kompetens inom fastighetsförvaltning kan det leda till missnöjda hyresgäster och därmed ett ökat antal outhyrda bostäder. Om uthyrningsgraden minskar, oavsett orsak, kan Koncernens operativa intäkter påverkas negativt, vilket i sin tur kan leda till likviditetsproblem.

Viljan att betala för de bostäder som SSM-bolagen producerar beror bland annat på hur väl en given bostad motsvarar efterfrågan på marknaden, aktiviteten på bostadsmarknaden, den allmänna prisutvecklingen på bostäder samt demografiska faktorer, såsom in- och utflyttning till Stockholmsområdet. Vidare påverkas kunders betalningsvilja av bland annat tillgången till och kostnaden för alternativa boendeformer. SSM:s prissättning av de bostäder som SSM-bolagen producerar utgör en betydande faktor för kunders vilja att förvärva, hyra och betala för bostäderna ifråga. Vidare är det även centralt för kunders betalningsvilja att SSM lyckas förutse vilka bostäder, boendemiljöer och upplåtelseformer som kommer att vara attraktiva i framtiden. Kunders förmåga att betala för de bostäder SSM-bolagen producerar påverkas i sin tur av möjligheten för hushållen att erhålla lånefinansiering, amorteringskrav, ränteavdragsmöjligheter, utvecklingen av bolåneräntan samt de lagstadgade, eller av bankerna tillämpade, reglerna för maximal belåning. Vidare påverkas betalningsförmågan av bland annat löneutveckling, sysselsättningsgrad, skatte- och avgiftsnivåer samt andra faktorer som påverkar hushållens ekonomi. Därtill utgörs en del av SSM:s målgrupp av studenter, ensamhushåll samt personer i början av sin bostads- och arbetskarriär och det finns risk att förändringar i det allmänna konjunkturläget påverkar SSM:s

målgrupp i högre grad än andra målgrupper (se "SSM:s verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer").

Slutligen kan åtgärder eller regeländringar som syftar till att minska hushållens skuldsättning ha en negativ inverkan på hushållens betalningsförmåga. I samband med att SSM-bolagen överlåter projekt åtar sig SSM från tid till annan att förvärva osålda bostäder och stå för vissa löpande kostnader avseende sådana osålda bostäder. SSM:s skyldighet att betala för kostnader i samband med osålda bostadsrätter gäller utan begränsning i tiden. En bristande vilja eller förmåga hos kunder att betala för de bostäder SSM producerar, exempelvis på grund av misslyckad prissättningsstrategi för bostäderna, kan därför leda till att SSM tvingas förvärva osålda bostäder, vilket i sin tur kan innebära fördröjningar av projekt samt ökade eller oförutsedda kostnader för Koncernen (se "SSM är exponerat för risken att bli betalningsansvarig i förhållande till de garantier och borgensförbindelser som Koncernen lämnar bostadsrättsföreningar").

Om kunders vilja eller förmåga att betala för de bostäder Koncernen producerar minskar, eller om SSM misslyckas med försäljningen av bostäder som SSM producerar, på grund av ovan nämnda faktorer, skulle det kunna ha en negativ inverkan på Koncernens nettoomsättning.

Risiklassificering: Låg.

SSM är exponerat mot risken att avtalsmotparter kan ha rätt att säga upp avtalen till följd av ägarförändringar

Change of control-bestämmelser i vissa av Koncernens avtal kan ge motparten rätt att säga upp avtalen om det sker vissa direkta eller indirekta ägarförändringar i Koncernen. Även om SSM regelmässigt försöker er hålla godkännanden från motparten och heller inte tror att motparterna kommer att utnyttja denna rättighet, till följd av att de till exempel är nöjda med nuvarande samarbeten eller vill undvika kostnaderna och belastningen för att byta avtalsmotpart, kan det inte garanteras att avtal inte sägs upp eller att Koncernen kommer att kunna kompensera för förlorade avtal genom att teckna eller förhandla fram nya avtal. Om någon motpart utnyttjar sin rätt att säga upp avtal till följd av ägarförändringar kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet och resultat.

SSM Fastigheter AB har ingått ett aktieägaravtal med Partners Group avseende det gemensamma ägandet av SSM PG Real Estate 2017 S.Å.R.L. Inom ramen för samarbetet avser parterna att driva projekten Tellus Towers, Järila Station och Metronomen. Avtalet innehåller en change of control-klausul vilken ger Partners Group rätt att säga upp avtalet för det fall det sker vissa direkta eller indirekta ägarförändringar i SSM Fastigheter AB och SSM Bygg & Fastighets AB. Change of control-klausulen innebär även att SSM förlorar rätten till viss ersättning hänförlig till samarbetet och att Partners Group erhåller 100 procent av rösträtten i SSM PG Real Estate 2017 S.Å.R.L. med dotterbolag om det sker vissa direkta eller indirekta ägarförändringar i SSM Fastigheter AB och SSM Bygg & Fastighets AB.

SSM Bygg & Fastighets AB har ingått ett så kallat asset management agreement med SSM PG Real Estate 2017 S.Å.R.L. Avtalet innehåller en change of control-klausul vilken ger Partners Group rätt att säga upp avtalet för det fall det sker vissa direkta och indirekta ägarförändringar i Bygg & Fastighets AB. Change of control-klausulen innebär även att SSM förlorar rätten till viss ersättning hänförlig till samarbetet om det sker vissa direkta och indirekta ägarförändringar i SSM Bygg & Fastighets AB.

Den 15 januari 2020 avyttrade SSM:s dåvarande majoritetsaktieägare, Eurodevelopment AG, 15 400 000 aktier i SSM, vilket innebär att change of control-klausulerna i ovan nämnda aktieägaravtal och asset management agreement aktualiserades. Per dagen för Prospektet pågår diskussioner mellan SSM och Partners Group. För det fall diskussionerna inte faller väl ut, och Partners Group således säger upp avtalen, kan det ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet och resultat.

Riskklassificering: Låg.

SSM är exponerat för risker relaterade till tvister och andra rättsliga förfaranden

SSM är från tid till annan involverat i legala processer med bostadsrättsföreningar, entreprenörer och underentreprenörer, leverantörer, samarbetspartners och utomstående parter inom ramen för Koncernens dagliga verksamhet. Tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden kan leda till att SSM blir skyldigt att betala skadestånd eller att upphöra med vissa förfaranden. SSM-bolagen kan bli inblandade i tvister inom ramen för sin vanliga affärsverksamhet och riskerar att bli föremål för stämning avseende anspråk som rör fel eller brister i sålda bostäder, förvärv eller försäljning av fastigheter, byggnation eller konvertering av bostäder eller andra avtal, samt arbetsrelaterade tvister. Dessutom kan SSM, eller dess styrelseledamöter, chefer, anställda eller närstående bolag, komma att bli föremål för utredningar eller brottmålsprocesser. Sådana tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden kan vara tidskrävande, störa den dagliga verksamheten, resultera i krav på betydande belopp samt medföra betydande rättegångskostnader. Därutöver kan det ofta vara svårt att förutse utgången i komplexa tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden. Följaktligen kan tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet och resultat.

Under senare tid har det uppkommit och i massmedia rapporterats om tvister rörande giltigheten av förhandsavtal mellan bostadsrättsköpare och bostadsrättsföreningar. Sådana avtal är bindande enligt bostadsrättslagen (1991:614), men i tvisterna har bostadsrättsköparna gjort gällande att tidsangivelserna avseende tidpunkterna för upplåtelse och/eller tillträde i förhandsavtalen är för vaga och därför yrkat att avtalen är ogiltiga. Per dagen för Prospektet har två av bostadsrättsföreningarna i Koncernens pågående projekt fått meddelande om uppsägning av förhandsavtal och stämningar från ett antal köpare som hävdar att de förhandsavtal som ingåtts med sådana bostadsrättsföreningar är ogiltiga och att bostadsrättsföreningarna ska återbetala förskottsbetalningarna om 25 000 SEK (inklusive ränta) till var och en av köparna. Även om Koncernen per dagen för Prospektet inte anser att enskilda tvister, anspråk och rättsliga förfaranden är väsentliga, kan sådana tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden vara tidskrävande, störa den dagliga verksamheten, medföra betydande juridiska kostnader samt potentiellt skada Koncernens renommé. Dessutom kan det ofta vara svårt att förutse resultatet av komplexa tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden. Om en domstol i en sådan tvist skulle komma till slutsatsen att förhandsavtal är ogiltiga för det fall tidsangivelserna inte är mer specifikt bestämda och detta utfall skulle komma att bli rättsligt vägledande för hur giltigheten av förhandsavtal ska fastställas skulle det försvåra för Koncernen att använda sig av sådana avtal inom ramen för dess bostadsutveckling, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet och resultat.

Riskklassificering: Låg.

Fel, störningar eller brister i uppföljningen av SSM:s kontrollsystem kan få en negativ inverkan på dess verksamhet

Koncernens förmåga att effektivt driva dess organisation och upprätthålla en god internkontroll är beroende av väl fungerande kontrollsystem, inbegripande IT-miljö och IT-system, som följs upp och är integrerade genom hela organisationen. Fel, störningar eller brister i uppföljningen av SSM:s kontrollsystem kan påverka Koncernens riskhantering och förmåga att avge korrekta finansiella rapporter eller att avge sådana rapporter i rätt tid, såväl interna som externa. I den mån SSM upplever ett allvarligt fel eller en störning i något av dess kontrollsystem eller i annan tek-

nologi kan Koncernen även bli oförmögen att effektivt bedriva sin verksamhet. Allvarliga fel och störningar i kontrollsystem skulle kunna få en negativ inverkan på Koncernens kundrelationer, renommé, riskhantering och lönsamhet.

Riskklassificering: Låg.

SSM:s försäkringsskydd kan vara otillräckligt vid eventuell ansvarsskyldighet eller andra skador

Koncernens försäkringsskydd kan visa sig vara otillräckligt för att kompensera för skador relaterade till exempelvis SSM:s byggnationer, konverteringar eller fastigheter. Särskilt vissa typer av risker, såsom felaktigt utfört arbete, terrorhandlingar, bristande förberedelse i händelse av naturkatastrofer eller extrema väderförhållanden, såsom översvämning, kan vara, eller kan i framtiden bli, omöjliga eller alltför kostsamma för SSM att försäkra sig mot. Om en oförsäkrad skada skulle uppstå, eller om en skada som överstiger försäkringsskyddet skulle uppstå, kan SSM komma att förlora det kapital som investerats i det drabbade projektet eller fastigheten samt framtida intäkter från projektet eller fastigheten. SSM kan dessutom bli ansvarigt för att reparera skador som orsakats av oförsäkrade risker och/eller bli ansvarigt för skulder och andra ekonomiska förpliktelser avseende sådana skador. Oförsäkrade förluster, eller förluster som överstiger försäkringsskyddet, kan därmed få en negativ inverkan på Koncernens resultat.

Riskklassificering: Låg.

Risker relaterade till SSM:s anställda

SSM är beroende av att kunna behålla och rekrytera ledande befattningshavare och nyckelpersonal

SSM är beroende av att kunna behålla och rekrytera ledande befattningshavare och nyckelpersonal med nödvändig kompetens. SSM:s medarbetare är en av Koncernens viktigaste tillgångar eftersom deras beslut och agerande driver verksamheten framåt. Medarbetare med bristande kompetens, dåligt ledarskap och en organisation som inte uppmuntrar engagemang eller öppen dialog och som inte stimulerar till utveckling kan leda till att medarbetare vantrivs, underpresterar eller slutar. Missnöjd personal och hög personalomsättning kan leda till ökade kostnader, sämre kundrelationer och minskad intern effektivitet, vilket kan resultera i sämre lönsamhet. Om Koncernen inte kan rekrytera medarbetare med rätt kompetens eller behålla ledande befattningshavare och andra nyckelpersoner, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens konkurrenskraft och verksamhet.

Riskklassificering: Låg.

Risker relaterade till SSM:s finansiering

SSM är exponerat för likviditets-, finansierings- och refinansieringsrisker

Med finansieringsrisk avses risken att finansieringen inte kan erhållas eller förnyas vid utgången av dess löptid, eller att den endast kan erhållas eller förnyas till kraftigt ökade kostnader eller på för SSM oförmånliga villkor. Med likviditetsrisk avses i sin tur risken för att Koncernen saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden. För att möjliggöra fastighetsförvärv och projektutveckling krävs både lång- och kortfristig finansiering samt en adekvat fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. Eftersom Koncernen får betalt för projekt vid dess färdigställande och i samband med att kunder tillträder sina bostäder finns det dessutom en risk för att Koncernens kassaflöden blir ojämnt fördelade över räkenskapsåret. SSM arbetar kontinuerligt med att omförhandla och vid behov tillföra nya krediter. Som säkerhet för upptagna lån lämnar SSM följande typer av säkerheter, i prioriteringsordning, (a) fastighetsinteckningar, (b) aktier i dotterbolag/projektbolag samt (c) moderbolagsgarantier (borgensåtaganden). Skulle SSM:s

säkerheter för dess upptagna lån försämrats eller om SSM i framtiden inte kommer att kunna ställa erforderliga säkerheter för nya lån, finns det en risk att SSM inte kan omförhandla eller tillföra nya krediter och därigenom säkerställa att dess behov av långfristig finansiering och likviditet tillgodoses.

SSM hade per 31 december 2019 kreditavtal om 483,0 MSEK, varav långfristig del uppgick till 114,0 MSEK och kortfristig del till 369,0 MSEK. Netto utnyttjat av dessa kreditavtal var 483,0 MSEK. SSM:s kreditavtal med banker innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor och åtaganden avseende bland annat informationsåtaganden samt begränsningar i möjligheten att uppta lån, ställa säkerhet eller garanti eller besluta om utdelning i vissa bolag inom Koncernen.

Bolaget har emitterat ett säkerställt obligationslån om 400,0 MSEK, varav 31,0 MSEK är återköpt av Bolaget, inom en total ram om 700,0 MSEK ("**Obligationerna**"). Obligationerna löper med en rörlig ränta om tre månaders STI-BOR med tillägg av en marginal om 8,0 procent och förfaller till betalning den 9 maj 2020. Villkoren i Obligationerna är kopplade till vissa finansiella åtaganden avseende bland annat att Koncernens soliditet (så kallad "*Consolidated Equity Ratio*") ska överstiga minst 22,5 procent och att det ska finnas erforderlig likviditet (så kallad "*Available Cash*") för att täcka räntebetalningar på Obligationerna för tre månader. Vidare innehåller Obligationerna vissa begränsningar avseende Koncernens möjligheter att lämna utdelning, uppta lån, ställa säkerhet och att SSM inte ska påbörja ett utvecklingsprojekt avseende bostadsrätter förrän minst 50,0 procent av bostadsrätterna har sålts till kunder genom bindande förhandsavtal enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen. Obligationerna innehåller sedvanliga bestämmelser om uppsägningsgrunder. Bland annat finns det bestämmelser om så kallad *cross-default*, som stadgar att det föreligger en uppsägningsgrund enligt Obligationerna om en uppsägningsgrund under ett annat kreditavtal eller finansiellt åtagande, som har upptagits av SSM eller något av SSM:s väsentliga dotterbolag och som överstiger vissa tröskelnivåer, skulle vara för handen.

Den 20 juni 2018 genomfördes ändringar av vissa villkor avseende Obligationerna. Ändringarna innebär att en alternativ begränsning infördes gällande byggnationer av bostadsrätter innebärande att Bolaget inte kunde påbörja byggnationer av bostadsrätter såvida inte minst 60,0 procent av totala antalet bostadsrätter under byggnation av Bolaget omfattas av ingångna förhandsavtal eller upplåtelseavtal eller såvida inte minst 50,0 procent av bostadsrätterna i det aktuella byggnadsprojektet omfattas av ingångna förhandsavtal.

Den 21 februari 2020 offentliggjorde SSM att Bolaget har erhållit godkännande från obligationsinnehavare av ändringar i villkoren för Bolagets utestående obligationslån. Villkorsändringarna innebär bland annat att löptiden för obligationerna förlängts med två år och Bolaget åtar sig att innan den 9 maj 2020 genomföra en partiell återbetalning om minst 100,0 MSEK med efterföljande halvårsvisa amorteringar om minst 75,0 MSEK till en överenskommen kurs samt att Bolaget senast tre månader innan förfalldagen den 9 maj 2022 håller likvida medel uppgående till minst det belopp som skall återbetalas och i annat fall åtar sig att genomföra en nyemission av aktier så att likvida medel uppgår till sådant belopp. Den överenskomna kursen för de efterföljande halvårsvisa amorteringarna omfattar en premie om 2 procent av amorterat belopp vid den första amorteringen, 4 procent av amorterat belopp vid den andra amorteringen, 6 procent av amorterat belopp vid den tredje amorteringen och 8 procent av amorterat belopp vid den fjärde och sista amorteringen. Enligt villkorsändringarna åtar sig Bolaget vidare att inte lämna någon utdelning eller genomföra andra värdeöverföringar oaktat Koncernens årliga resultat, att pantsätta rättigheter under vissa lån inom koncernen och att betalning av sådana lån efterställs samt att inte annullera de Obligationer Bolaget innehar. Vidare justerades villkoren avseende påbörjan av byggnationer av bostadsrätter där tidigare villkor avseende förhandsavtal

och upplåtelseavtal ersattes med ett villkor om att Bolaget erhållit finansiering motsvarande 50,0 procent av kalkylerad projektkostnad för att kunna påbörja byggnation av bostadsrätter. Villkorsändringarna är villkorade av bland annat ett tillskott av eget kapital om 100,0 MSEK.

Det finns en risk att Koncernen i framtiden bryter mot sina åtaganden eller finansiella förpliktelser enligt sina kreditavtal, vilket kan medföra att kreditgivarna i fråga kan säga upp avtalen till omedelbar betalning eller att säkerheter tas i anspråk. Vidare kan en allmän inbromsning i ekonomin eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna leda till att Koncernens tillgång till finansiering begränsas och att Koncernens möjligheter att refinansiera sina låneavtal försvinner. Om SSM i framtiden misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, eller om SSM inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser, åtaganden i pågående projekt, möjlighet att refinansiera sina låneavtal, fullfölja sin investeringsstrategi eller endast kan refinansiera sina låneavtal på för SSM oförmånliga villkor, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens finansiella ställning.

Risiklassificering: Hög.

SSM är exponerat för ränterisker

Förändring av marknadsränta och kreditmarginal påverkar SSM:s kassaflöden eller det verkliga värdet på skulder. Dessutom påverkas Koncernens lämnade garantier av förändringar i marknadsränta och kreditmarginal (se "*SSM är exponerat för risken att bli betalningsansvarig i förhållande till de garantier och borgensförbindelser som Koncernen lämnar bostadsrättsföreningar*"). Hur snabbt och med hur mycket förändringar i marknadsränta och kreditmarginal påverkar SSM:s kassaflöde eller verkliga värde på skulder beror i huvudsak på valt kapital och räntebindningstid. Det finns dock alltid en risk för att förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler får en negativ kassaflödesmässig påverkan på SSM, främst genom ökade räntekostnader. Om dessa risker skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat.

Risiklassificering: Medel.

SSM är exponerat för valutarisker och för värdeförändringar i dess valutaderivat

Vid genomförandet av projekt upphandlar SSM-bolagen från tid till annan material och tjänster i Euro, vilket exponerar Koncernen för valutarisk. SSM använder i regel olika valutaderivat för att hantera fluktuationer i valutakurs. Derivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde med värdeförändringar främst via resultaträkningen. Det finns därför en risk för att förändringar i växelkursrelationen för Euro påverkar marknadsvärdet på Koncernens valutaderivat negativt. Koncernens ingående av derivatavtal exponerar även SSM för motpartsrisker. Om någon av ovanstående risker skulle realiseras kan det få en negativ inverkan på Koncernens resultat.

Risiklassificering: Låg.

Skattemässiga risker

Förändringar i skattelagstiftning kan öka SSM:s skattebelastning

Koncernens verksamhet påverkas av de vid var tid gällande skattereglerna i Sverige. Dessa inkluderar bolagskatt, fastighetsskatt, mervärdesskatt, regler rörande skattefri avyttring av aktier, övriga statliga och kommunala avgifter samt ränteavdrag och bidrag. Koncernens skattesituation påverkas också av huruvida transaktioner mellan bolag inom Koncernen eller med intresseföretag, samt mellan Koncernen, intresseföretag och bostadsrättsföreningar, i samband med projekt anses vara marknadsmässigt pris-satta. Det finns en risk att Bolagets tolkningar av tillämpliga lagar och regler på skatteområdet, eller att råd från skatterådgivare, är felaktiga, eller att sådana regler kan komma

att ändras, eventuellt med retroaktiv verkan. Vidare kan framtida förändringar i tillämpliga lagar och regler påverka förutsättningarna för Koncernens verksamhet.

Den 1 januari 2019 trädde nya skatteregler för företagssektorn i kraft. Den ändrade lagstiftningen innebär att bolagsskatten sänks till 20,6 procent i två steg fram till 2021. Den nya lagstiftningen inkluderar även förändrade ränteavdragsbegränsningsregler som, i korthet, begränsar avdragsrätten för ett företags nettoräntekostnader till 30,0 procent av företagets skattemässiga EBITDA. Den del av räntekostnaderna som inte får dras av får rullas fram till nästföljande år, dock längst sex år. En förenklingsregel har införts, för att minska den administrativa bördan, som innebär att en koncern får göra avdrag för upp till 5,0 MSEK i nettoräntekostnader utan att applicera EBITDA-regeln. Räntebegreppet har i detta avseende utvidgats. De nya skattereglerna kan innebära ökad beskattning för fastighetssektorn. Det finns en risk för att SSM:s räntekostnader under 2019 eller därefter kommer att överstiga 30,0 procent av skattemässigt EBITDA och att SSM:s skattekostnad kommer att öka i och med de nya reglerna, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning.

Den 20 mars 2017 presenterade den offentliga utredningen *Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)* sitt förslag om nya regler vid försäljning av aktier i fastighetsägande bolag. Utredaren har haft som utgångspunkt att försöka jämställa beskattning vid en direktförsäljning av fastigheter med försäljning genom så kallad paketering, varigenom fastigheter säljs indirekt genom överlåtelse av andelar i fastighetsägande bolag, vilket för närvarande i regel inte utlöser någon skyldighet att betala stämpelskatt. Om regler införs som medför ökat skatteuttag och/eller begränsningar i möjligheten att paketera fastigheter, kan detta få en väsentlig negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning.

Riskklassificering: Medel.

SSM:s skattesituation kan försämrats om dess tidigare eller nuvarande inställning i skatterelaterade frågor med framgång ifrågasätts

Koncernens skattehantering och tillämpning påverkar dess skattesituation och grundas på tolkningar av gällande skattelagstiftning och andra skatteföreskrifter samt ställningstaganden från berörda skattemyndigheter. Bolaget och dess dotterbolag är, från tid till annan, föremål för skatterevisjoner och granskningar. Det finns en risk att skatterevisjoner och granskningar kan resultera i att något bolag i Koncernen påförs tillkommande skatt, eller nekas gjorda avdrag avseende genomförda förvärv och avyttringar av fastigheter och aktier, finansieringar samt koncerninterna transaktioner och transaktioner med intresseföretag och bostadsrättsföreningar i samband med ett projekt.

Vad gäller exempelvis transaktioner med intresseföretag och bostadsrättsföreningar i samband med ett projekt kan Koncernens skattesituation påverkas om sådana transaktioner inte skulle anses vara marknadsmässigt prissatta. Frågan är komplex och det finns därvid ingen tydlig praxis. Det pågår flera av Skatteverket initierade utredningar och skatteprocesser på området avseende aktörer i den bransch i vilken Koncernen verkar och det finns således en risk att även Koncernen kan bli föremål för en sådan granskning.

Om Koncernens tolkning av skattelagstiftning och andra skatteföreskrifter eller dess tillämpning av sådana regler är felaktig, om Skatteverket eller annan myndighet med framgång gör negativa skattejusteringar avseende en enhet inom Koncernen eller om gällande lagar, föreskrifter eller tolkningar av dessa eller den administrativa praxisen i förhållande till dessa förändras, inklusive med retroaktiv verkan, kan Koncernens tidigare och nuvarande hantering av skattefrågor ifrågasättas (innefattande exempelvis Koncernens historiska prissättning av transaktioner med intresse-

företag och bostadsrättsföreningar i samband med ett projekt). För det fall Skatteverket eller annan myndighet med framgång gör gällande sådana anspråk, kan detta leda till en ökad skattekostnad bland annat i form av inkomstskatt och mervärdesskatt men även skattetillägg och ränta. Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det således få en negativ inverkan på Koncernens resultat och finansiella ställning.

Riskklassificering: Låg.

Risker hänförliga till Företrädesemissionen och aktierna

Aktiekursen kan vara volatil och kursutvecklingen är beroende av en rad faktorer

Eftersom en investering i aktier kan sjunka i värde finns det en risk att en investerare inte får tillbaka investerat kapital. SSM:s aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Under perioden 1 januari 2019 – 31 december 2019 har SSM:s aktiekurs uppgått till som lägst 7,42 kronor och som högst 11,20 kronor. Följaktligen kan aktiekursen vara volatil.

Aktiekursens utveckling är beroende av en rad faktorer, varav en del är bolagsspecifika medan andra är knutna till aktiemarknaden som helhet. Aktiekursen kan till exempel påverkas av utbud och efterfrågan, variationer i faktiska eller förväntade resultat, oförmåga att nå analytikernas resultatförväntningar, misslyckande med att uppnå finansiella och operativa mål, förändringar i allmänna ekonomiska förhållanden, förändringar av regulatoriska förhållanden och andra faktorer. Kursen på SSM:s aktie påverkas även i vissa fall av konkurrenters aktiviteter och ställning på marknaden. Det finns en risk att det inte vid var tidpunkt kommer att föreligga en aktiv och likvid marknad för handel i SSM:s aktier, vilket skulle påverka investerarens möjligheter att få tillbaka investerat kapital. Detta utgör en betydande risk för enskilda investerare.

Riskklassificering: Medel.

SSM:s största aktieägare kan utöva ett betydande inflytande över SSM

SSM:s fyra största aktieägare, Eurodevelopment AG, Amasten Fastighets AB (publ) via dotterbolag, Gösta Welandson med bolag och Länsförsäkringar Fondförvaltning, innehar aktier motsvarande 78,1 procent av aktiekapitalet och rösterna i Bolaget. Den 21 februari 2020 ingick Eurodevelopment AG avtal om avyttring av 11 600 000 aktier i SSM till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB via dotterbolag. Tillträdet till aktierna var villkorat av att bolagsstämman i SSM beslutade att godkänna överlåtelseavtal mellan SSM och Clear Real Estate Holding AB och samarbetsavtal mellan SSM och Masugnen 1 Fastighets AB. Den 17 mars 2020 beslutade extra bolagsstämman i SSM att godkänna avtalen. Per dagen för detta Prospekt har Eurodevelopment AG:s avyttring av 11 600 000 aktier i SSM till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB via dotterbolag inte verkställts.

Eurodevelopment AG, Amasten Fastighets AB (publ) via dotterbolag, Gösta Welandson med bolag och Länsförsäkringar Fondförvaltning kan, både före och efter Företrädesemissionen, utöva ett betydande inflytande över SSM i frågor som är föremål för aktieägarnas godkännande. Denna ägarkoncentration kan vara till nackdel för aktieägare som har andra intressen än Eurodevelopment AG, Amasten Fastighets AB (publ) via dotterbolag, Gösta Welandson med bolag och Länsförsäkringar Fondförvaltning.

Riskklassificering: Medel.

Det finns en risk att handeln i teckningsrätter och BTA kan komma att vara begränsad

Den som på avstämningsdagen är registrerad som aktieägare i SSM erhåller teckningsrätter i relation till sitt befintliga aktieinnehav. Teckningsrätterna förväntas ha ett ekonomiskt värde som endast kan komma innehavaren till del om denne antingen utnyttjar dem för teckning av nya aktier senast den 6 april 2020 eller säljer dem senast den 2 april 2020. Efter den 6 april 2020 kommer, utan avisering, outnyttjade teckningsrätter att bokas bort från innehavarens VP-konto, varvid innehavaren helt går miste om det förväntade ekonomiska värdet för teckningsrätterna. Både teckningsrätter och betalda tecknade aktier ("BTA") som, efter erlagd betalning, bokas in på VP-konto tillhörande dem som tecknat nya aktier kommer att vara föremål för tidsbegränsad handel på Nasdaq Stockholm. Handeln i dessa instrument kan vara begränsad, vilket kan medföra problem för enskilda innehavare att avyttra sina teckningsrätter och/eller BTA och därigenom innebära att innehavaren inte kan kompensera sig för den ekonomiska utspädningseffekt som Företrädesemissionen innebär (se "Aktieägare som inte deltar i Företrädesemissionen drabbas av utspädning" nedan) respektive under den period som handel med BTA beräknas ske på Nasdaq Stockholm (den 23 mars 2020 till och med dess att Företrädesemissionen har registrerats av Bolagsverket). Investerare riskerar därmed att inte kunna realisera värdet av sina BTA. Sådana förhållanden skulle utgöra en betydande risk för enskilda investerare. En begränsad likviditet kan också förstärka fluktuationerna i marknadspriset för teckningsrätter och/eller BTA. Prisbildningen för dessa instrument riskerar därmed att vara inkorrekt eller missvisande.

Riskklassificering: Medel.

Aktieägare i USA eller andra länder utanför Sverige kan eventuellt inte delta i potentiella framtida företrädesemissioner

Om SSM i framtiden emitterar nya aktier med företrädesrätt för befintliga aktieägare kan aktieägare i vissa länder, liksom i Företrädesemissionen, vara föremål för begränsningar som innebär att de inte kan delta i sådana företrä-

desemissioner eller att deras deltagande på annat sätt försvåras eller begränsas. Aktieägare i USA kan exempelvis inte utöva sina rättigheter att teckna nya aktier såvida det inte finns registreringshandlingar i enlighet med U.S. Securities Act gällande sådana aktier eller om ett undantag från registreringskravet i U.S. Securities Act är tillämpligt. Aktieägare i andra jurisdiktioner utanför Sverige kan påverkas på liknande sätt. SSM har ingen skyldighet att lämna in registreringshandlingar enligt U.S. Securities Act eller att söka liknande godkännanden eller relevanta undantag enligt någon annan jurisdiktions lagstiftning utanför Sverige, och att göra det i framtiden kan vara förknippat med praktiska svårigheter och kostnader. I den mån SSM:s aktieägare i jurisdiktioner utanför Sverige inte kan utöva sina rättigheter att teckna nya aktier i eventuella framtida företrädesemissioner kommer deras proportionella ägande i SSM att minska.

Riskklassificering: Låg.

Aktieägare som inte deltar i Företrädesemissionen drabbas av utspädning

Väljer aktieägare att inte utnyttja eller sälja sina teckningsrätter i Företrädesemissionen i enlighet med det förfarande som beskrivs i Prospektet kommer teckningsrätterna att förfalla och bli värdelösa utan rätt till ersättning för innehavaren. Följaktligen kommer sådana aktieägares proportionella ägande och rösträtt i SSM att minska. Aktieägare som väljer att inte delta i nyemissionen kommer att få sin ägarandel utspädd med upp till 33,3 procent genom att högst 19 626 271 nya aktier emitteras. Dessa aktieägares relativa andel av SSM:s egna kapital kommer också att minska. Om en aktieägare väljer att sälja sina outnyttjade teckningsrätter eller om dessa teckningsrätter säljs på aktieägarens vägnar finns det en risk att den ersättning aktieägaren erhåller för teckningsrätterna på marknaden inte motsvarar den ekonomiska utspädningen i aktieägarens ägande i SSM efter att Företrädesemissionen slutförts.

Riskklassificering: Låg.

INBJUDAN TILL TECKNING

SSM:s styrelse beslutade den 21 februari 2020, under förutsättning av bolagsstämans godkännande, att öka Bolagets aktiekapital genom en nyemission av aktier med företrädesrätt för SSM:s aktieägare. Styrelsens beslut om nyemission godkändes vid en extra bolagsstämma den 17 mars 2020.

Emissionsbeslutet innebär att Bolagets aktiekapital ökas med högst 19 626 271,0 kronor, från nuvarande 39 252 542,0 kronor till högst 58 878 813,0 kronor, genom utgivande av högst 19 626 271 nya aktier. Efter nyemissionen kommer antalet aktier i SSM att uppgå till högst 58 878 813 aktier. SSM:s aktieägare har företrädesrätt att teckna de nya aktierna i förhållande till det antal aktier de sedan tidigare äger. Avstämningsdagen för rätt till deltagande i nyemissionen är den 19 mars 2020.

De som på avstämningsdagen är registrerade som aktieägare i SSM erhåller en (1) teckningsrätt för varje på avstämningsdagen innehavd aktie i SSM. Två (2) teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) ny aktie. I den utsträckning nya aktier inte tecknas med företrädesrätt ska dessa tilldelas aktieägare och andra investerare som har tecknat aktier utan företrädesrätt i enlighet med vad som anges i avsnittet "Villkor och anvisningar". Sådan tilldelning ska i första hand ska till dem som även har tecknat aktier med stöd av teckningsrätter. Teckning ska ske under perioden från och med den 23 mars 2020 till och med den 6 april 2020 eller den senare dag som bestäms av styrelsen samt i övrigt i enlighet med vad som framgår av avsnittet "Villkor och anvisningar".

Teckningskursen har fastställts till 8,0 kronor per aktie, vilket innebär att nyemissionen, om den fulltecknas, sammanlagt tillför SSM 157,0 MSEK före emissionskostnader.¹

Aktieägare som inte väljer att delta i nyemissionen kommer att få sin ägarandel utspädd med upp till 33,3 procent, men har möjlighet att kompensera sig för utspädningseffekten genom att sälja sina teckningsrätter.

Härmed inbjuds aktieägarna i SSM att med företrädesrätt teckna nya aktier i SSM i enlighet med villkoren i Prospektet.

Stockholm 17 mars 2020

SSM Holding AB (publ)

Styrelsen

¹ Från emissionsbeloppet om 157,0 MSEK kommer avdrag att göras för emissionskostnader som beräknas uppgå till 2,5 MSEK. Netto beräknas Företrädesemissionen tillföra SSM 154,5 MSEK.

BAKGRUND OCH MOTIV

Givet de marknadsförändringar som skett de senaste två åren har en omfattande översyn av SSM:s verksamhet och omvärld genomförts i syfte att optimera såväl affärsmodell som affärsplan. Översynen har tagit hänsyn till marknads efterfrågan, SSM:s kunderbjudande, tillgångar i projektportföljen, Bolagets förmågor samt finansiella situation och lönsamhet. Slutsatsen är att SSM har en stark kärna i form av målgrupp, bostadskoncept, hemmamarknad samt byggrätternas läge nära spårbundna kommunikationer. Utifrån denna kärna avser bolaget att successivt vidareutvecklas de kommande åren.

SSM har per datumet för Prospektet likvida medel om cirka 160,0 MSEK. De kommande tolv månaderna uppgår SSM:s uppskattade rörelsekapitalöverskott till cirka 64,8 MSEK. De kommande tolv månaderna uppgår SSM:s uppskattade rörelsekapitalbehov inklusive finansiella åtaganden till cirka 298,8 MSEK. Bolagets utestående säkerställda obligationslån om 400,0 MSEK (varav SSM äger obligationer till ett värde av 31,0 MSEK) förfaller till betalning den 9 maj 2020.

Som tidigare kommunicerats har SSM utvärderat flera alternativ för att skapa bästa möjliga förutsättningar för en långsiktigt stabil finansiering, där såväl ökning av eget kapital som refinansiering av lån diskuterats. Den 21 februari 2020 offentliggjorde SSM att Bolaget har erhållit godkännande från obligationsinnehavare av ändringar i villkoren för Bolagets utestående obligationslån. Ändringarna i obligationsvillkoren innebär bland annat att (i) förfalldagen för obligationerna förlängs med två år med oförändrad ränta, (ii) en delvis återbetalning om 100,0 MSEK kommer genomföras senast den 9 maj 2020, (iii) Bolaget halvårsvis kommer att återbetala ett belopp om minst 75,0 MSEK till en överenskommen kurs med start i november 2020, samt (iv) Bolaget inte kommer att lämna utdelning eller genomföra andra värdeöverföringar till dess aktieägare innan obligationerna till fullo har återbetalats. Villkorsändringarna är villkorade av bland annat ett tillskott av eget kapital om 100,0 MSEK.

SSM har för avsikt att finansiera den partiella återbetalningen, som ska vara obligationsinnehavarna tillhanda senast den 9 maj 2020, genom att genomföra Företrädesemissionen.

Företrädesemissionen kommer att tillföra Bolaget högst 157,0 MSEK före avdrag för emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till cirka 2,5 MSEK. Nettolikviden från Företrädesemissionen kommer att användas till återbetalning av Bolagets obligationslån i enlighet med ovan nämnda överenskommelse med obligationsinnehavarna.

I syfte att öka SSM:s flexibilitet att vid behov inhämta ytterligare kapital bemyndigade extra bolagsstämman den 17 mars 2020 Bolagets styrelse att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, besluta om emission av aktier och/eller konvertibler, med högst det antal som Bolaget kan emittera med beaktande av bolagsordningens gränser för Bolagets aktiekapital och antal aktier.

Styrelsen för SSM är ansvarig för informationen i detta Prospekt. Enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Prospektet med sakhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

Stockholm den 17 mars 2020

SSM Holding AB (publ)

Styrelsen

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

Företrädesrätt och teckningsrätter

Den som på avstämningsdagen den 19 mars 2020 är registrerad som aktieägare i den av Euroclear förda aktieboken för SSM äger företrädesrätt att teckna aktier i Företrädesemissionen, i relation till tidigare innehav av aktier. För varje befintlig aktie som innehas av Bolagets aktieägare erhålls en (1) teckningsrätt. Två (2) teckningsrätter berättigar till teckning av en (1) ny aktie i SSM.

Aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen kommer få sin ägarandel utspädd med 33,3 procent, vid full teckning i Företrädesemissionen.

Teckningsrätter

Aktieägare i Bolaget erhåller för varje befintlig aktie en (1) teckningsrätt. Det krävs två (2) teckningsrätter för teckning av en (1) ny aktie i Företrädesemissionen.

Teckningskurs

Teckningskursen uppgår till 8,0 kronor per aktie. Courtage utgår ej.

Avstämningsdag

Avstämningsdag hos Euroclear för rätt till deltagande i Företrädesemissionen är den 19 mars 2020. Sista dag för handel i Bolagets aktie, med rätt till deltagande i Företrädesemissionen, är den 17 mars 2020. Första dagen för handel i Bolagets aktier, utan rätt till deltagande i Företrädesemissionen är den 18 mars 2020.

Teckningsperiod

Teckning av aktier med stöd av teckningsrätter ska ske under tiden från och med den 23 mars till och med den 6 april 2020.

Observera att ej utnyttjade teckningsrätter blir ogiltiga efter teckningstidens utgång och därmed förlorar sitt eventuella värde. Outnyttjade teckningsrätter kommer att avregistreras från respektive aktieägares VP-konto utan avisering från Euroclear.

Styrelsen i SSM har rätt att förlänga teckningsperioden. Ett eventuellt sådant beslut kommer fattas senast i samband med utgången av teckningsperioden. Vid beslut om förlängning av teckningsperioden kommer Bolaget gå ut med pressmeddelande.

Handel med teckningsrätter

Handel med teckningsrätter äger rum på Nasdaq Stockholm under perioden, från och med den 23 mars till och med den 2 april 2020. Aktieägare ska vända sig direkt till sin bank eller annan förvaltare med erforderliga tillstånd för att genomföra köp och försäljning av teckningsrätter. Teckningsrätter som förvärfvas under ovan nämnda handelsperiod ger, under teckningstiden, samma rätt att teckna nya aktier som de teckningsrätter aktieägare erhåller baserat på sina innehav i Bolaget på avstämningsdagen. ISIN-koden för teckningsrätterna är SE0014035739.

Emissionsredovisning och anmälningsedlar

Direktregistrerade innehav

Förtryckt emissionsredovisning med vidhängande bankgiroavi skickas till direktregistrerade aktieägare och företrädare för aktieägare som på avstämningsdagen var registrerade i den av Euroclear förda aktieboken. Av emissionsredovisningen framgår bland annat antal erhållna teck-

ningsrätter och det hela antal aktier som kan tecknas i Företrädesemissionen. Avi avseende registrering av teckningsrätter på VP-konto kommer inte att skickas ut.

Aktieägare som är upptagna i den i anslutning till aktieboken förda särskilda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte någon emissionsredovisning utan meddelas separat.

Förvaltarregistrerade innehav

Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare erhåller ingen emissionsredovisning eller bankgiroavi. Teckning av och betalning för aktier i Företrädesemissionen ska istället ske i enlighet med instruktioner från respektive förvaltare.

Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner

Tilldelning av teckningsrätter och utgivande av nya aktier till personer som är bosatta utanför Sverige kan påverkas av värdepapperslagstiftningen i sådana länder, se det i Prospektet inledande avsnittet "Viktig information". Med anledning härav kommer, med vissa eventuella undantag, aktieägare som har sina befintliga aktier direktregistrerade på VP-konton med registrerade adresser i USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika, Sydkorea eller i något annat land där deltagande i Företrädesemissionen skulle förutsätta ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än vad som följer av svensk rätt eller strida mot regler i sådant land, inte att erhålla några teckningsrätter eller tillåtas teckna nya aktier i Företrädesemissionen. De teckningsrätter som annars skulle ha levererats till dessa aktieägare kommer att säljas och försäljningslikviden, med avdrag för kostnader, kommer att utbetalas till sådana aktieägare. Belopp understigande 100 SEK kommer emellertid inte att utbetalas.

Teckning med stöd av teckningsrätter

Teckning av aktier i Företrädesemissionen med stöd av teckningsrätter ska ske under perioden 23 mars till och med den 6 april 2020. Efter teckningstidens utgång blir outnyttjade teckningsrätter ogiltiga och saknar därmed värde. Efter den 6 april 2020 kommer, utan avisering från Euroclear, outnyttjade teckningsrätter att bokas bort från innehavarens VP-konto.

För att inte värdet av teckningsrätterna ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- utnyttja teckningsrätterna för att teckna nya aktier i Företrädesemissionen senast den 6 april 2020, eller enligt instruktioner från tecknarens förvaltare, eller
- sälja de teckningsrätter som inte avses utnyttjas för teckning senast den 2 april 2020.

Direktregistrerade aktieägares teckning

Teckning av aktier i Företrädesemissionen med stöd av teckningsrätter sker genom samtidig kontant betalning, antingen genom användande av den förtryckta bankgiroavin eller genom användande av en särskild anmälningsedel enligt något av följande alternativ:

- Den förtryckta bankgiroavin ska användas om samtliga teckningsrätter enligt emissionsredovisningen från Euroclear ska utnyttjas.
- Anmälningsedeln märkt "Särskild anmälningsedel för teckning av aktier med stöd av teckningsrätter" ska användas om teckningsrätter har överförts från annat VP-konto, eller av annan anledning ett annat antal teckningsrätter än det

som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen ska utnyttjas för teckning av nya aktier. Samtidigt som den ifyllda anmälningssedeln skickas in ska betalning ske för de tecknade aktierna, vilket kan ske på samma sätt som för andra bankgirobetalningar, till exempel via Internetbank, genom girering eller på bankkontor.

Särskild anmälningsedel ska vara Mangold tillhanda senast kl. 15.00 den 6 april 2020. Eventuell anmälningsedel som sänds med post bör därför avsändas i god tid före sista teckningsdagen. Endast en anmälningsedel per person eller juridisk person kommer att beaktas. I det fall fler än en anmälningsedel insändes kommer enbart den sist inkomna att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifylld särskild anmälningsedel kan komma att lämnas utan avseende. Anmälan är bindande.

Ifylld särskild anmälningsedel ska skickas eller lämnas till:

MANGOLD FONDKOMMISSION AB
Emissioner/SSM
Box 55691
102 15 Stockholm
Tel: 08-503 015 95
E-post: emissioner@mangold.se (inskannad anmälningsedel)

Anmälningsedel enligt ovan tillhandahålls på SSM:s hemsida, www.ssmlivinggroup.com, samt på Mangolds hemsida, mangold.se och kan även beställas från Mangold under kontorstid på telefon +46 (0) 8-503 01 595. Anmälningsedel ska vara Mangold tillhanda (adress enligt ovan) senast den 6 april 2020.

Direktregistrerade aktieägare ej bosatta i Sverige berättigade till teckning med stöd av teckningsrätter
Direktregistrerade aktieägare som är berättigade att teckna aktier i Företrädesemissionen med stöd av teckningsrätter samt inte är bosatta i Sverige, inte är föremål för de restriktioner som beskrivs ovan under rubriken "*Aktieägare bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner*" och som inte kan använda den förtryckta bankgiroavin, kan betala i SEK genom bank i utlandet i enlighet med instruktionerna nedan:

Swedbank
SWIFT/BIC: SWEDSESS
IBAN-nummer: SE42 8000 0890 1193 3177 7632
Bankkontonummer: 8901-1,933 177 763-2

Vid betalning måste tecknarens namn, adress, VP-kontonummer och referensen från emissionsredovisningen anges. Sista betalningsdag är den 6 april 2020.

Om teckning avser ett annat antal aktier än vad som framgår av emissionsredovisningen ska istället "*Särskild anmälningsedel för teckning av aktier med stöd av teckningsrätter*" användas, vilken tillhandahålls på SSM:s hemsida, www.ssmlivinggroup.com, samt kan beställas från Mangold under kontorstid på telefon +46 (0) 8-503 01 595. Betalningen ska ske enligt ovan angiven instruktion. Som referens, ange VP-kontonummer eller person-/organisationsnummer. Anmälningsedel och betalning ska vara Mangold tillhanda senast 6 april 2020.

Förvaltarregistrerade aktieägares teckning

Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat och som önskar teckna aktier i Företrädesemissionen med stöd av teckningsrätter ska anmäla sig för teckning i enlighet med instruktion från respektive förvaltare.

Teckning utan stöd av teckningsrätter

Teckning av aktier utan stöd av företrädare ska ske under perioden från och med den 23 mars till och med den 6 april

2020. Anmälan om teckning utan företrädesrätt görs genom att anmälningsedel för teckning utan företrädare fylls in, undertecknas och skickas till Mangold på adress enligt ovan eller till förvaltaren. Någon betalning ska ej ske i samband med anmälan, utan sker i enlighet med vad som anges nedan.

Anmälningsedel för teckning utan företrädare ska vara Mangold tillhanda senast klockan 15.00 den 6 april 2020. Det är endast tillåtet att insända en (1) anmälningsedel för teckning utan företrädare. För det fall fler än en anmälningsedel insändes kommer enbart den sist erhållna att beaktas. Övriga anmälningsedlar kommer således att lämnas utan hänseende. Observera att anmälan är bindande. Är depån kopplad till en kapitalförsäkring eller ett investeringssparkonto (ISK) var vänlig kontakta din förvaltare för teckning.

Teckning kan även ske elektroniskt med BankID. Gå in på mangold.se/aktuella-emissioner/ och följ instruktionerna. Vid teckning av aktier utan företrädare samt vid andra företagshändelser där deltagande är frivilligt och tecknaren har ett eget val om deltagande, måste Mangold hämta in uppgifter från dig som tecknare om medborgarskap och identifikationskoder. Detta följer av det regelverk för värdepappershandel som trädde i kraft den 3 januari 2018. För fysiska personer måste nationellt ID (NID) hämtas in om personen har annat medborgarskap än svenskt eller ytterligare medborgarskap utöver det svenska medborgarskapet. NID skiljer sig från land till land och motsvarar en nationell identifieringskod för landet. För juridiska personer (företag) måste Mangold ta in ett LEI (Legal Entity Identifier). Mangold kan vara förhindrad att utföra transaktionen om inte alla obligatoriska uppgifter inkommer.

Tilldelning vid teckning utan stöd av teckningsrätter

Om samtliga aktier inte tecknas med stöd av teckningsrätter ska styrelsen, inom ramen för emissionens högsta belopp, besluta om tilldelning av aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter, varvid tilldelning i första hand ska ske till dem vilka även tecknat aktier med stöd av teckningsrätter och, för det fall dessa inte kan erhålla full tilldelning, tilldelning ske i förhållande till deras teckning med stöd av teckningsrätter och, om detta inte är möjligt, genom lotning, och tilldelning i andra hand ska ske till annan som tecknat aktier i nyemissionen utan stöd av teckningsrätter och, för det fall dessa inte kan erhålla full tilldelning, tilldelning ska ske i förhållande till det antal aktier som var och en har tecknat och, om detta inte är möjligt, genom lotning. I tredje hand ska tilldelning ske till eventuella garantanter i emissionen i deras egenskap av garantier och i enlighet med villkoren för respektive emissionsgaranti. Om tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut ska tilldelning ske pro rata i förhållande till det antal aktier var och en garanterat för teckning.

Besked om eventuell tilldelning av aktier tecknade utan företrädesrätt lämnas genom översändande av tilldelningsbesked i form av en avräkningsnota. Betalning ska ske enligt besked på avräkningsnota, dock senast två dagar efter utsänd avräkningsnota. Något meddelande lämnas ej till den som inte erhållit tilldelning. Erläggs ej likvid i rätt tid kan tecknade aktier komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga priset enligt denna Företrädesemission, kan den som ursprungligen erhållit tilldelning av dessa aktier komma att få svara för hela eller delar av mellanskillnaden.

Betald tecknad aktie

Efter erlagd betalning kommer Euroclear att sända ut en avi som bekräftelse på att betalda tecknade aktier bokats in på VP-kontot. De nytecknade aktierna kommer att bokföras som BTA på VP-kontot till dess att de nya aktierna har registrerats hos Bolagsverket, vilket beräknas ske omkring vecka 17 2020. Därefter kommer BTA att bokas om till vanliga aktier. Någon VP-avi utsänds ej i samband med denna ombokning.

Handel med BTA

Handel med BTA beräknas ske på Nasdaq Stockholm under perioden från och med den 23 mars 2020 fram till dess att Företrädesemissionen har registrerats av Bolagsverket. Värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd står till tjänst med förmedling av köp och försäljning av BTA. ISIN-koden för BTA är SE0014035747.

Rätt till utdelning

De nya aktierna berättigar till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att Företrädesemissionen har registrerats hos Bolagsverket och aktierna införts i aktieboken hos Euroclear.

Offentliggörande av utfall i Företrädesemissionen

Teckningsresultatet i Företrädesemissionen kommer att offentliggöras omkring den 8 april 2020 genom ett pressmeddelande från SSM.

Övrig information

Bolaget äger inte rätt att avbryta Företrädesemissionen. För det fall att ett för stort belopp betalas in av tecknare för de nya aktierna kommer SSM att ombesörja att överskjutande belopp återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp.

Teckning i Företrädesemissionen, med eller utan stöd av teckningsrätter, är oåterkallelig och tecknaren kan inte återta eller ändra sådan teckning. Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningssedlar kan komma att lämnas utan beaktande. Om teckningslikviden inbetalas för sent, är otillräcklig eller betalas på felaktigt sätt kan anmälan om teckning komma att lämnas utan beaktande eller teckning komma att ske med ett lägre belopp. Betald likvid som ej tagits i anspråk kommer i så fall att återbetalas. Felaktigt inbetalda belopp understigande 100 kronor kommer endast återbetalas på begäran.

VERKSAMHETSBEKRIVNING

Översikt

SSM är en renodlad bostadsutvecklare noterad på Nasdaq Stockholms huvudlista sedan 2017. SSM är verksam inom Storstockholmsregionen och är väl positionerat med en tydlig fokusering på ytsmart och prisvärt boende i flerfamiljshus belägna i urbana områden med närhet till spår-bunden kollektivtrafik i Stockholms närförorter.

SSM:s målgrupp – morgondagens urbaniter – är mellan 20 – 44 år och omfattar hushåll med en till två personer. Målgruppen motsvarar en betydande andel av Storstockholms invånare. Inom målgruppen finns det två framträdande undergrupper i form av förstagångsköpare och hushåll som redan är etablerade på bostadsmarknaden. Utmärkande för målgruppen är att den inte vill lägga allt för stor andel av sin disponibla inkomst på sitt boende, utan vill ha pengar över till annat. Därav SSM:s motto. "Bo Mindre. Lev Större."

Den genomsnittliga slutkunden har under de senaste åren varit i 35-årsåldern och relativt etablerad på bostadsmarknaden. SSM har de senaste tio åren framförallt utvecklat och producerat bostadsrättsprojekt. Marknaden för nyproducerade bostadsrätter i Stockholm, som säljs i ett tidigt skede, har varit avaktande under de senaste två åren. Efterfrågan på nyproducerade bostadsrätter med nära till inflyttning har dock återhämtat sig och är god.

Under 2018 sålde SSM sitt första hyresrättsprojekt till en extern investerare (bostadsbolaget Willhem som ägs av Första AP-fonden). Tillträde skedde hösten 2019. Mark-

naden för investerareaffärer är god och SSM avser att expandera försäljningen av hyresrättsprojekt under de närmaste åren.

SSM hade 613 bostäder i produktion per den 31 december 2019, varav 178 bostäder var hyresrätter. Vid utgången av 2019 bedöms befintlig projektportfölj innehålla 4 668 byggrätter, jämnt fördelade på hyresrätts- och bostadsrättsprojekt.

Historik och genomförda projekt

Historik

SSM grundades 1993 av Ulf Sjöstrand, Ralf Steneskog och Ulf Morelius. Sedan 1996 och fram till Bolagets börsnotering 2017 har Bolaget ägts i sin helhet av Ulf Sjöstrand och Ulf Morelius. I inledningen av SSM:s historia bedrevs framförallt förvaltning av bostäder. Affärsstrategin justerades under 1999 och SSM kom att satsa på att utveckla bostadsrättsprojekt, varav cirka hälften via olika joint ventures. En strategi som SSM tillämpat fram till 2019 när ett ökat fokus på utveckling och försäljning av hyresrättsprojekt påbörjades.

Genomförda projekt

Sedan 1993 har SSM genomfört 39 bostadsprojekt. Utöver projekt av konverterings- och uthyrningskaraktär som genomfördes av Koncernen under 1990-talet har över 2,5 tusen bostäder utvecklats, producerats och sålts av SSM. Samtliga genomförda projekt har skett i Stockholmsområdet och framgår av projektlistan nedan.

Översikt över genomförda projekt

Namn	Område	Byggår	Boendeform	Produktionsform	Joint venture	Antal bostäder
West Side Solna	Solna	2019 / Q1 2020	Bostadsrätt	Nyproduktion	Alecta	252
The Tube	Sundbyberg	2018	Bostadsrätt	Nyproduktion		50
Turbinhallen	Nacka	2018	Bostadsrätt	Ombyggnad	Profi Fastigheter	205
Bromma Tracks	Bromma	2017	Bostadsrätt	Nyproduktion		249
The Lab	Solna	2017	Bostadsrätt	Nyproduktion	Alecta	266
Rosteriet	Liljeholmen	2016	Bostadsrätt	Nyproduktion	Alecta	225
Twin House	Djursholms Ösby	2016	Bostadsrätt	Nyproduktion	Student Hill	30
ND Studios	Norra Djurgårdsstaden	2016	Bostadsrätt	Nyproduktion		46
Flygplansfabriken	Telefonplan	2015	Bostadsrätt	Nyproduktion		73
Kungsterrassen	Sätra	2014	Bostadsrätt	Nyproduktion		72
Mälarhöjdsparken 2	Fruängen	2013–2014	Bostadsrätt	Nyproduktion	Index	85
Mälarhöjdsparken 1	Fruängen	2012	Bostadsrätt	Nyproduktion	Index	71
Sanda Ängshusen	Upplands Väsby	2012	Bostadsrätt	Nyproduktion	Sanda Invest	30
Blomsteräng	Telefonplan	2011	Bostadsrätt	Nyproduktion		47
Ängsblomman	Telefonplan	2011	Bostadsrätt	Nyproduktion		53
Ängsgräset	Telefonplan	2010	Bostadsrätt	Ombyggnad		54
Midsommarbuketten	Telefonplan	2009	Bostadsrätt	Nyproduktion		112
Midsommarblomster	Telefonplan	2009	Bostadsrätt	Ombyggnad		50
Bastusjön	Nacka, Sickla, Bastusjön	2009	Bostadsrätt	Nyproduktion		8
Flygelradhus	Nacka, Sickla, Bastusjön	2009	Bostadsrätt	Äganderätt		3
Barnhemsvägen	Nacka, Sickla, Bastusjön	2006–2009	Bostadsrätt	Friköpt		14
Midsommarblomman	Midsommarkransen	2008	Bostadsrätt	Nyproduktion		54
Sjökristallen	Nacka, Sickla, Bastusjön	2008	Bostadsrätt	Nyproduktion		24
Sluttningsradhus	Nacka, Sickla, Bastusjön	2007	Bostadsrätt	Äganderätt		5
Grändhus	Nacka, Sickla, Bastusjön	2006–2007	Bostadsrätt	Äganderätt		6
Lilla Isprinsessan	Västertorp	2005	Bostadsrätt	Ombyggnad		37
Sjöbrisen	Nacka, Sickla, Bastusjön	2008	Bostadsrätt	Nyproduktion		24
Sjöfortet	Gröndal	1998	Bostadsrätt	Ombyggnad		109
Fikonträdet 15	Kungsholmen	1999	Bostadsrätt	Ombyggnad		22
Konvolvulus 6 & 17	Midsommarkransen	1997–1998	Bostadsrätt	Ombyggnad		24

Kåpan 2	Västertorp	1997–1998	Bostadsrätt	Ombyggnad	24
Tegebruksv – Nypongränd	Midsommarkransen	1997	Bostadsrätt	Ombyggnad	33
Plogen 11	Södermalm	1996	Bostadsrätt	Ombyggnad	40
Valnöten 11	Kungsholmen	1995	Bostadsrätt	Ombyggnad	39
Rentals Jordbro	Jordbro	1995	Hysesrätt	Ombyggnad	850
Knoppen 3	Kungsholmen	1994	Bostadsrätt	Ombyggnad	23
Rentals Rinkeby	Rinkeby	1994	Bostadsrätt	Ombyggnad	650
Pagen 1	Kungsholmen	1993–1994	Bostadsrätt	Ombyggnad	29
Loket 31	Kungsholmen	1993	Bostadsrätt	Ombyggnad	42

Urval av genomförda projekt

Rosteriet

Rosteriet består av 225 bostadsrätter och har en Urban Score om 100 poäng. Projektet är beläget på Liljeholmen med ett läge som erbjuder kort avstånd till Liljeholmstorget samt gångavstånd till Hornstull. Rosteriet har byggts i ett tätbefolkat område med direkt närhet till spårbundna kommunikationer. Bostäderna är i storlekarna ett till fem rum och kök, varav majoriteten är ett till två rum och kök. Tillträde skedde mellan april och december 2016. Projektet genomfördes med Alecta som samarbetspartner.



Rosteriet.

Turbinhallen

Turbinhallen består av 205 bostadsrätter och har en Urban Score om 90 poäng. Projektet, som präglas av en modern industrikänsla, påbörjades under 2015 i Gustaf de Lavals fabriksfastighet från 1911 vid Järsla sjö. Merparten av bostäderna har en BOA om 33 – 65 m² och samtliga boende har tillgång till gemensamhetsfunktioner i form av inomhus-spa och gym. Projektet är färdigställt och inflyttning skedde 2017/2018. Projektet har drivits i samarbete med Profi Fastigheter.



Turbinhallen.

West Side Solna

West Side Solna består av 252 bostadsrätter med en Urban Score om 100 poäng. Projektet är centralt beläget vid tunnelbana, shopping och närhet till rekreation. Bostäderna består av ett till fyra rum med kök och BOA varierar mellan 23 – 97 m², varav 91 procent är ett- och två- rum med en BOA om 23 – 56 m². De flesta bostäderna har tillgång till egen balkong och sociala ytor finns i form av gemensam terrass och utomhuspool. Inflyttning påbörjades i

slutet av september 2019 och fortgår därefter med tyngdpunkt under sista kvartalet 2019 och första kvartalet 2020. Projektet har drivits i samarbete med Alecta som samarbetspartner.



West Side Solna.

Vision, affärsidé, målgrupp, kundlöfte och boendekoncept

Vision

Fler människor ska ha möjlighet till ett bra boende.

Affärsidé

SSM utvecklar och erbjuder ytsmarta och prisvärda boenden i flerfamiljshus med närhet till spårbunden kommunikation i Storstockholms urbana närförorter till målgruppen morgondagens urbaniter.

Målgrupp

SSM:s målgrupp – morgondagens urbaniter – är mellan 20 – 44 år och omfattar hushåll med en till två personer. Målgruppen motsvarar en betydande andel av Storstockholms invånare. Inom målgruppen finns det två framträdande undergrupper i form av förstagångsköpare och hushåll som redan är etablerade på bostadsmarknaden. Utmärkande för målgruppen är att den inte vill lägga allt för stor andel av sin disponibla inkomst på sitt boende, utan vill ha pengar över till annat.

SSM:s målgrupp befinner sig i en händelserik del av livet. De lever i hushåll med en eller två personer och prioriterar mer än bara sitt boende, till exempel vill de ha nära till stadens puls, med ekonomiskt utrymme för aktiviteter såsom resor och restaurangbesök. De letar efter en prisvärd och välplanerad bostad, där funktionella och kreativa lösningar gör att varje kvadratmeter tas väl tillvara. Ett bra läge med tillgång till goda kommunikationer är således viktigt för målgruppen.

Kundlöfte

SSM:s kundlöfte är att se till att fler människor har råd att leva ett rikare liv genom att ge fler möjlighet att bo bra. Detta gör Koncernen genom att bygga bostäder där varje kvadratmeter tas väl tillvara, i lägen nära kommunikationer utanför innerstaden. Därmed skapar SSM bostäder till ett överkomligt pris för morgondagens urbaniter som vill leva

ett rikare och aktivt liv. Kundlöftet sammanfattas i SSM:s motto: Bo mindre. Lev större.

Boendekoncept

SSM utvecklar och erbjuder smarta och prisvärda boenden. För att utveckla relevant boende för målgruppens behov styr SSM boendekonceptet strategiskt utifrån ett egenutvecklat index – Urban Score – som fokuserar på fyra relevanta områden för målgruppen (mobilitet, vardagstjänster, gemenskap och hälsa). Sammantaget kan indexet sägas mäta den livskvalité ett boende erbjuder utifrån den totala hushållsekonomin, samtidigt som det underlättar för den boende att göra ett mer miljömässigt och socialt hållbart val.

Urban Score kan maximalt uppgå till 100 poäng. För att ett projekt ska vara attraktivt för målgruppen bedömer SSM att Urban Score ska uppgå till över 75 poäng. Detta utgör grunden för att projektet ska bli framgångsrikt. På detta sätt skapas också en tydlig målbild som syftar till att maximera den potential till lönsamhet som finns inneboende i varje enskilt projekt.

För att motsvara målgruppens preferenser samt bidra till ett minskat behov av privatbilar i storstadsregionen utgör parametern kommunikationer totalt 40 poäng i indexet. Övriga parametrar utgör 20 poäng vardera.

Kommunikationer

Boende i SSM:s projekt ska kunna transportera sig smidigt och klimatsmart utan att behöva äga en egen bil. Urban Score bedömer projektets avstånd och tid till Stockholms city med hjälp av kollektivtrafik och cykel.

Vardagstjänster

Boende i SSM:s projekt ska ges bästa möjliga förutsättningar för balans i vardagen samt möjlighet till att minimera sitt klimatavtryck. Urban Score bedömer projektens närhet till lokalt centrum och dess tjänster, avstånd till läkarvård samt om det finns cirkuläreconomiska tjänster i bostaden eller närområdet.

Gemenskap

Boende ska ges möjlighet till ökad trygghet och inkludering genom variation av upplåtelseformer samt att gemensamma ytor, funktioner och tjänster tillförs i SSM:s projekt. Urban Score bedömer projekten utifrån utbudet av olika mötesplatser i fastigheten och området, såsom restauranger, caféer, gemensamma ytor och kulturutbud.

Hälsa

Boende i SSM:s projekt ska ges möjlighet till och underlätta för rekreation och bättre hälsa. Urban Score bedömer projekten utifrån avstånd till grönområden samt träningsmöjligheter i fastigheten eller i närområdet, såväl inom som utomhus.

SSM fokuserar på sju av FN Global Compact:s mål som SSM anser relevanta för den egna verksamheten. Mål nummer elva "Hållbara städer och samhällen" – har i sammanhanget en särställning eftersom det handlar om att göra städer och bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara. Detta ligger helt i linje med SSM:s vision, bostadskoncept och Urban Score tydliggör på ett konkret sätt innebörden av detta mål och hjälper företaget att uppnå det.

Mål

Finansiella mål

SSM:s finansiella mål syftar till att uppnå en långsiktig stabil lönsamhet och värdetillväxt för att ge aktieägare god avkastning.

Soliditet

SSM:s soliditet ska överstiga 40,0 procent.

Rörelsemarginal

Rörelsemarginalen ska överstiga 10,0 procent.

Räntabilitet på eget kapital

Räntabilitet på eget kapital ska överstiga 15,0 procent.

Utdelningspolicy

Minst 30 procent av resultatet efter skatt. Bolagets obligationslån innehåller vissa begränsningar avseende Bolagets möjligheter att lämna utdelning.

Den 13 december 2019 offentliggjorde SSM att Bolaget nått en överenskommelse med innehavare representerande totalt 51,5 procent av det justerade nominella beloppet av Bolagets utestående obligationslån och har därför inlett ett skriftligt förfarande för att ändra villkoren för obligationerna. Bolagets överenskommelse med innehavare av obligationerna innebär bland annat att Bolaget inte får lämna utdelning eller genomföra andra värdeöverföringar till dess aktieägare innan obligationerna till fullo har återbetalats.

Värdeskapande

SSM skapar värde genom att kommersialisera och driva detalj- och bygglovsprocesser för bostadsprojekten under dess utvecklingsfas samt försäljning till kunder, såväl B2B som B2C.

Organisation och medarbetare

Organisationsstruktur och medarbetare

SSM:s organisation består av en renodlad projektutvecklingsorganisation efter att SSM avyttrade entreprenadverksamheten under hösten 2019.

SSM har idag cirka 40 medarbetare fördelade inom förvärv, projektutveckling samt marknadsföring och försäljning. Därutöver finns stabsfunktioner i form av ekonomi/finans, HR, IR, juridik och kommunikation.

SSM:s bostadsprojekt leds av en projektchef som har ett fullt resultatansvar för projektet. I syfte att effektivisera SSM:s verksamhet samt minska andelen fasta kostnader upphandlar SSM totalentreprenad av projektens produktion via etablerad byggentreprenör sedan hösten 2019.

Mattias Lundgren, tidigare bland annat CFO och medlem av NCC:s koncernledning, tillträdde som interim VD och koncernchef i juni 2019. Sedan årsskiftet 2019/2020 är han ordinarie VD och koncernchef. Lundgren har en gedigen internationell samt nationell kommersiell och finansiell erfarenhet från branschen.

Projektportföljen

I detta avsnitt redogörs för SSM:s projektportfölj per 31 december 2019. Informationen om Koncernens projektportfölj i detta avsnitt baseras, i all väsentlighet, på SSM:s aktuella bedömningar av projektportföljen och respektive projekt i sin helhet. Dessa bedömningar, och det slutgiltiga utfallet av respektive projekt, kan komma att förändras på grund av faktorer såväl inom som utom SSM:s kontroll, på grund av till exempel utformning av detaljplaner, myndighetsbeslut och marknadsutveckling samt att flera av projekten är i planeringsfas där planen för respektive projekt kan komma att förändras.

SSM:s projektportfölj är belägen i Stockholmsområdet och består av 18 projekt om totalt 4 668 byggrätter. Cirka hälften av de 4 050 byggrätter som är under utveckling planeras till att bli hyresrätter.

Väsentliga händelser i projektportföljen efter den 31 december 2019

Den 17 februari ingick Koncernen ett överlåtelseavtal avseende projektet Älvsjö Quarters, ett samarbetsavtal avseende projektet Järnet och en avsiktsförklaring avseende JV-projektet Tellus Towers. För mer information, se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Avtal med närstående parter".

Översikt byggstartade projekt och projekt under utveckling

Den 31 december 2019 hade SSM 618 bostäder i 3 olika projekt under produktion. Försäljningsgraden för de två bostadsrättsprojekten uppgick till 98,9 procent. Cirka 1 000 byggrätter beräknas, som tidigast, kunna produktionsstartas under 2020 och 2021, varav merparten som hyresrätter. SSM har en fokuserad projektporfölj. Utgångspunkten är att erbjuda morgondagens urbaniter ett prisvärt och välplanerat boende. För att möjliggöra detta krävs funktionella och innovativa lösningar som gör att boytan kan utnyttjas

på ett maximalt effektivt och flexibelt sätt. Lika viktigt är att boendet har nära tillgång till goda kommunikationer så att de boende snabbt och enkelt kan ta sig in till storstadens alla möjligheter. SSM lever upp till detta. Alla SSM:s bostadsprojekt – färdigställda, i produktion, försäljningsstartade och under planering – har ett gemensamt geografiskt kriterium. De är i allt väsentligt belägna med bekvämt avstånd till tunnelbane- eller pendeltågsstationer.

PRODUKTIONSSTARTADE PROJEKT

Projektname	Upplåtelseform	Bostäder	BOA	Område	Produktionsstart	Inflyttning	Sålda		Säljgrad per 31/12 2019, %
							Under Q4 2019	Totalt	
West Side Solna (JV)	Brf	252	11 906	Solna	Q3 2017	Q3 2019 - Q1 2020	-	252	100,0
Metronomen (JV)	Brf	188	7 612	Telefonplan	Q1 2018	Q1 2020 - Q4 2020	1	183	97,3
Summa		440	19 518					435	98,9
Täby Turf	Hr	178	8 701	Täby	Q3 2019	Q3 2021 - Q4 2021	n/a	178	100,0
Summa		178	8 701					178	100,0

PROJEKT UNDER UTVECKLING

Projektname	Upplåtelseform	Bostäder	BOA	Område	Status planprocess	Status markförvärv	Tidigast möjliga	
							produktionsstart	första inflyttning
Platform West	Brf	109	4 901	Täby	Lagkraftvunnen detaljplan	Förvärsavtal	2020	2021
Sollentuna Hills	Hr	94	5 890	Sollentuna	Samråd	Förvärsavtal	2020	2023
Sollentuna Quarters	Hr	94	5 070	Sollentuna	Samråd	Förvärsavtal	2020	2023
Elverket Nacka (JV)	Hr	486	19 019	Nacka	Samråd	Lagfart	2021	2023-2024
Kandidaten (JV)	Hr	77	2 300	Bromma	Planskede	Markanvisning	2021	2022
Spånga Studios	Hr	167	6 440	Spånga	Samråd	Lagfart	2021	2024
The Loft (JV)	Hr	120	2 968	Täby	Planskede	Förvärsavtal	2021	2023
Järta Station (JV)	Brf	159	6 644	Nacka	Startskede	Lagfart	2022	2024
Kosmopoliten	Brf	204	10 122	Kista	Samråd	Markanvisning	2022	2024
Tellus Towers (JV)	Brf	911	37 661	Telefonplan	Tidigt samråd	Markreservation	2022	2025
Tellus Towers (JV)	Hr	323	14 013	Telefonplan	Tidigt samråd	Markreservation	2022	2025
Urbaniten	Brf	250	12 700	Hägersten	Samråd	Förvärsavtal	2022	2025
Wiking	Hr	150	7 000	Sollentuna	Planskede	Lagfart	2023	2025
Järnet	Brf	240	11 550	Ulvsunda	Förstudie	Markanvisning	2024	2026
Älvsjö Quarters	Hr	516	21 000	Älvsjö	Förstudie	Lagfart	2024	2027
Sjöstadshöjden	Brf	150	12 000	Hammarby Sjöstad	Förstudie	Markanvisning	2025	2027
Summa		4 050	179 278					
Summa		4 668	207 497					

PROJEKT UNDER UTVÄRDERING

Projektname	Upplåtelseform	Bostäder	BOA	Område	Status planprocess	Status markförvärv	Tidigast möjliga	
							produktionsstart	första inflyttning
Akalla City	Hr	190	8 700	Akalla	Planskede	Lagfart	n/a	n/a
East Side Spånga	Hr	237	7 500	Spånga	Förstudie	Lagfart	n/a	n/a
Tentafabriken (JV)	Brf	72	1 828	Sollentuna	Förstudie	Förvärsavtal	n/a	n/a
Täby Market	Brf	134	4 205	Täby	Lagkraftvunnen detaljplan	Förvärsavtal	n/a	n/a
Örjan	Hr	170	5 370	Spånga	Förstudie	Lagfart	n/a	n/a
Total		803	27 603					

KAPITALISERING, SKULDSÄTTNING OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

Tabellerna i detta avsnitt redovisar SSM:s kapitalisering och skuldsättning på koncernnivå per den 31 december 2019. Se avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden" för ytterligare information om Koncernens aktiekapital och aktier.

Kapitalisering

Per den 31 december 2019 uppgick SSM:s eget kapital till 319,2 MSEK. De kortfristiga skulderna uppgick till 474,6 MSEK och de långfristiga skulderna uppgick till 146,0 MSEK. Tabellen nedan visar SSM:s kapitalisering per den 31 december 2019.

MSEK	Per den 31 december 2019
Kortfristiga räntebärande skulder	
Mot garanti eller borgen	-
Mot säkerhet*	368,3
Utan garanti/borgen eller säkerhet	-
Summa kortfristiga räntebärande skulder	368,3
Långfristiga räntebärande skulder	
Mot garanti eller borgen	-
Mot säkerhet**	114,0
Utan garanti/borgen eller säkerhet	-
Summa långfristiga räntebärande skulder	114,0
Eget kapital	
Aktiekapital	39,3
Annat eget kapital inklusive periodens resultat	279,9
Summa eget kapital	319,2

* Som säkerhet för Bolagets förpliktelser enligt villkoren för Bolagets utestående obligationslån (om totalt 368,3 MSEK) har Bolaget pantsatt aktier i dotterbolag. För mer information, se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Finansiella arrangemang – Obligationslån".

** Som säkerhet för lånet från Collector Bank AB (om totalt 114,0 MSEK) har pantsättningar i fastigheter ställts. För mer information, se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Finansiella arrangemang – Kredit från Collector Bank AB till SSM Hold Fastigheter Region AB".

Nettoskuldsättning

Per den 31 december 2019 uppgick SSM:s likviditet till 155,3 MSEK. Tabellen nedan visar SSM:s finansiella nettoskuldsättning per den 31 december 2019 och inkluderar SSM:s räntebärande och icke räntebärande skulder.

MSEK	Per den 31 december 2019
(A) Kassa	155,3
(B) Andra likvida medel	-
(C) Lätt realiserbara värdepapper	-
(D) Summa likviditet (A)+(B)+(C)	155,3
(E) Kortfristiga finansiella fodringar	82,8
(F) Kortfristiga banklån	-
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	-
(H) Andra kortfristiga finansiella skulder	409,4
(I) Summa kortfristiga finansiella skulder (F)+(G)+(H)	409,4
(J) Netto kortfristig finansiell skuldsättning (I)-(E)-(D)	171,3
(K) Långfristiga banklån	114,0
(L) Emitterade obligationer	-
(M) Andra långfristiga lån	26,0
(N) Långfristiga finansiella skulder (K)+(L)+(M)	140,0
(O) Finansiell nettoskuldsättning (J)+(N)	311,3

Annan finansiell information

Rörelsekapitalutlåtande

SSM har per datumet för Prospektet likvida medel om cirka 160,0 MSEK. De kommande tolv månaderna uppgår SSM:s uppskattade rörelsekapitalöverskott till cirka 64,8 MSEK. De kommande tolv månaderna uppgår SSM:s uppskattade rörelsekapitalbehov inklusive finansiella åtaganden till cirka 298,8 MSEK.

Det är SSM:s styrelses bedömning att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för de aktuella behoven under de kommande tolv månaderna, eftersom Bolagets utestående obligationslån om 400,0 MSEK förfaller till betalning den 9 maj 2020. SSM har dock nått en överenskommelse med obligationsinnehavare representerande totalt 51,5 procent av det justerade nominella beloppet av Bolagets utestående obligationslån och har därför inlett ett skriftligt förfarande för att ändra villkoren för obligationerna. Bolagets överenskommelse med innehavare av obligationerna innebär bland annat att förfallodagen för obligationerna förlängs med två år (se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Väsentliga avtal – Finansiella arrangemang – Obligationslån" för närmare information). Överenskommelsen är dock villkorad av att en delvis återbetalning om 100,0 MSEK genomförs senast den 9 maj 2020. SSM genomför därför Företrädesemissionen.

Om obligationslånet behöver återbetalas den 9 maj 2020 och SSM inte kan identifiera alternativ finansiering kommer ett betydande kapitalunderskott uppstå i samband med att obligationslånet förfaller till betalning, förutsatt att Bolagets skuldsättningsgrad förblir oförändrad.

Det är SSM:s bedömning att en förlängning av obligationernas förfallotidpunkt med två år i kombination med en nettolikvid från Företrädesemissionen om 154,5 MSEK är tillräckligt för att säkra Bolagets rörelsekapitalbehov de kommande tolv månaderna.

Investeringar efter den 31 december 2018

Investeringar är en naturlig del i SSM:s verksamhet och sker kontinuerligt i pågående projekt. Sedan den 31 december 2018 har ytterligare 45 MSEK i kapitaltillskott gjorts till joint venture med Partners Group främst för finansiering av produktionen inom projektet Metronomen.

Utöver vad som angivits ovan har SSM inte gjort några väsentliga investeringar sedan den 31 december 2018 eller lämnat några fasta åtaganden avseende väsentliga investeringar.

Den senaste utvecklingen och aktuella trender

Behovet av bostäder i Storstockholm är betydande
Storstockholm tillhör en av de snabbast växande regionerna i Europa befolkningsmässigt. Officiella prognoser anger att regionen kommer att öka från nuvarande närmare 2,4 miljoner invånare till 2,8 miljoner invånare inom en tioårsperiod. Enligt Boverket motsvarar inte nuvarande produktionstakt av nyproducerade bostäder regionens reella behov, trots att produktionen av bostäder förväntas öka något under 2020.

Återhämtning av hushållens förtroende under 2019
Efter ett starkt 2019, där SEB:s Boprisindikator ökade från 0 till 43, är inledningen på 2020 mer avvaktande och en ökad andel hushåll tror på stillastående priser. Riksbankens räntehöjning och de sämre allmänekonomiska utsikterna är troliga orsaker till hushållens mer neutrala inställning anger SEB i sin Boprisindikator från januari 2020.

Ökande andel nyproducerade hyresrätter

Antal invånare i kön till Stockholms bostadsförmedling ökade under 2019 till 674 720 (635 730), varav 13,0 procent bedöms vara aktivt sökande. Stockholms bostadsförmedling ökade antalet förmedla hyresbostäder till 15 030

(13 455) under året. Av antalet förmedlade hyresrätter bestod 22,1 (19,3) procent av nyproducerade hyresrätter.

Stigande priser och stabil försäljningsvolym för bostadsrätter

Försäljningsvolymen av bostadsrätter i Storstockholm ökade under året och 40 718 (36 418) bostadsrätter såldes enligt Svensk Mäklarstatistik, varav 54,0 (57,0) procent utgjordes av ettor och tvåor. Under fjärde kvartalet 2019 såldes 10 000 bostadsrätter i regionen, varav 5 382 (5 049) stycken utgjordes av ettor och tvåor. Genomsnittligt pris för ettor och tvåor ökade under kvartalet vid årsvis jämförelse och uppgick till 64 251 (61 078) SEK/kvm. För bostadsrätter med en bostadsyta upp till 45 kvadratmeter ökade snittpriset till 74 238 (71 556) SEK/kvm. Baserat på statistik från Booli såldes 1 461 (1 029) nyproducerade bostadsrätter i Storstockholmsområdet under kvartalet. Utbudet av nyproducerade bostadsrätter till försäljning fortsätter att avta och uppgick till 6 168 (7 848) stycken bostadsrätter vid årets slut.

Väsentliga händelser och betydande förändringar efter den 31 december 2019

SSM:s huvudägare Eurodevelopment AG avyttrade den 15 januari 2020, 11 600 000 aktier (motsvarande 29,6 procent av kapitalet och rösterna i SSM) till Amasten Fastighets AB via dotterbolag samt 3 800 000 aktier (motsvarande 9,7 procent av kapitalet och rösterna i SSM) till Gösta Welandsson med bolag.

Den 4 februari 2020 kallade SSM genom skriftligt förfarande till möte med obligationsinnehavarna för att besluta om villkorsändring gällande Bolagets utestående obligationslån.

Den 12 februari 2020 meddelade SSM att Erik Lemaitre, affärsutvecklingschef och medlem av koncernledningen, lämnar SSM för extern tjänst senast under andra kvartalet 2020.

Den 17 februari 2020 ingick Koncernen ett överlåtelseavtal avseende projektet Älvsjö Quarters, ett samarbetsavtal avseende projektet Järnet och en avsiktsförklaring avseende JV-projektet Tellus Towers. För mer information, se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Avtal med närstående parter".

Den 19 februari 2020 antog SSM:s styrelse nya finansiella mål baserat på Bolagets nya femåriga affärsplan.

Den 20 februari 2020 meddelade SSM att Bolagets dåvarande finanschef Ola Persson utsetts till SSM:s CFO per den 1 mars 2020.

SSM:s styrelse beslutade den 21 februari 2020, under förutsättning av bolagsstämmans godkännande, att öka Bolagets aktiekapital genom Företrädesemissionen. Styrelsens beslut om Företrädesemissionen godkändes vid en extra bolagsstämma den 17 mars 2020.

Den 21 februari 2020 erhöll SSM obligationsinnehavarnas godkännande av ändringar i villkoren för Bolagets utestående obligationslån.

SSM:s huvudägare Eurodevelopment AG avyttrade den 21 februari 2020, 11 600 000 aktier (motsvarande 29,6 procent av kapitalet och rösterna i SSM) till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB via dotterbolag. Tillrådet till aktierna var villkorat av att bolagsstämma i SSM beslutade att godkänna överlåtelseavtal mellan SSM och Clear Real Estate Holding AB och samarbetsavtal mellan SSM och Masugnen 1 Fastighets AB. Den 17 mars 2020 beslutade extra bolagsstämma i SSM att godkänna avtalen. Per dagen för detta Prospekt har Eurodevelopment AG:s avyttring av 11 600 000 aktier i SSM till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB via dotterbolag inte verkställts.

Det har därutöver inte inträffat några väsentliga händelser eller skett några betydande förändringar av SSM:s finansiella ställning eller finansiella resultat sedan den 31 december 2019.

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR

Styrelse

Enligt SSM:s bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst tio bolagsstämموvalda ledamöter. Styrelsen består för närvarande av åtta ledamöter valda av årsstämma den 15 maj 2019. En styrelseledamot valdes vid en extra bolagsstämma den 5 november 2019. Samtliga ledamöter är valda för tiden intill slutet av årsstämman 2020.

I enlighet med reglerna i Svensk kod för bolagsstyrning ("**Koden**") ska majoriteten av styrelsens stämموvalda ledamöter vara oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledande befattningshavare. Detta krav gäller inte arbetstagarrepresentanter. Enligt Koden ska även två av de styrelseledamöter som är oberoende i förhållande till Bolaget och ledande befattningshavare även vara oberoende i förhål-

lande till Bolagets större aktieägare. Det finns ingen definierad standard för vad som avses med "oberoende", men en styrelseledamots oberoende kan bli ifrågasatt exempelvis när denne, direkt eller indirekt, har omfattande relationer, affärskontakter eller andra omfattande ekonomiska mellanhavanden med Bolaget eller dess större aktieägare. En helhetsbedömning av en styrelseledamots relationer med Bolaget och dess större aktieägare ska göras i varje enskilt fall. Samtliga utom två av SSM:s styrelseledamöter bedöms vara oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.

Av nedanstående tabell framgår styrelsens ledamöter, året de först valdes in, ledamöternas befattning, om de anses vara oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare samt innehav i Bolaget per dagen för detta Prospekt.

Namn	Uppdrag	Invald	Oberoende i förhållande till		Innehav*
			Bolaget och bolagsledningen	större aktieägare	
Anders Janson	Ordförande	2015	Ja	Ja	175 000 aktier
Bo Andersson	Ledamot	2016	Ja	Ja	142 795 aktier
Per Berggren	Ledamot	2016	Ja	Ja	115 000 aktier
Sheila Florell	Ledamot	2016	Ja	Ja	105 000 aktier
Ulf Morelius**	Ledamot	2016	Ja	Nej	5 834 528 aktier
Ulf Sjöstrand**	Ledamot	2016	Ja	Nej	5 824 528 aktier
Jonas Wikström	Ledamot	2016	Ja	Ja	133 000 aktier
Peter Wågström	Ledamot	2019	Nej	Nej	-

* Avser direkt och indirekt innehav per den 31 januari 2020 med därefter kända förändringar.

** Den 21 februari 2020 ingick Eurodevelopment AG avtal om avyttring av 11 600 000 aktier i SSM till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB via dotterbolag. Tillträdet till aktierna var villkorat av att bolagsstämman i SSM beslutade att godkänna överlåtelseavtal mellan SSM och Clear Real Estate Holding AB och samarbetsavtal mellan SSM och Masugnen 1 Fastighets AB. Den 17 mars 2020 beslutade extra bolagsstämman i SSM att godkänna avtalen. Per dagen för detta Prospekt har Eurodevelopment AG:s avyttring av 11 600 000 aktier i SSM till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB via dotterbolag inte verkställts.



Anders Janson, född 1954

Styrelseordförande sedan 2015.

Utbildning: Jur.kand. Stockholms universitet.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Netnod Internet Exchange i Sverige AB och Storsåtra Intressenter AB. Styrelseledamot i Källastrand Bostads Aktiebolag, Warivi Holding AB, Anders Janson Advokat AB, Eurid Services AB, Kalkudden Förvaltnings AB, Oikos Förvaltnings Aktiebolag, Oikos Air AB, Maltreal Ltd och Lago charter AB. Styrelsesuppleant i Back-Hus Advokatbyrå AB, BYAK Ulf Jansson AB, Ingemar Alfröst Advokat AB, Roslagsglas Aktiebolag, Jurenova Advokat AB, Philston Bygg AB, Storsåtra Fjällhotell Holding AB, Internetkompetens i Sverige AB, Ungmark Asset Management AB och Langobard Förvaltnings AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseuppdrag i dotterbolag till SSM. Styrelseordförande i Suttung 1 AB, Sjövikshöjdens Gruppbofast AB, Fastighets AB Slingan och Parkeringsbolaget Sporshotellet AB. Styrelseledamot i Fastighets AB Umeå Västen 2, Fastighets AB Västen 1, Erik Darin Advokatbyrå AB, HomePlace Management AB, Akelius Residential Property AB (publ), Getsec Fastigheter AB, Risudden Bostad AB, Boende Ingun AB, RisComp Holding AB, RisComp Jardinjären AB, RisComp Tollare 2 AB, RisComp Tollare 3 AB, RisComp Tollare 2 Holding AB, RisComp Tollare 3 Holding AB, Guldkremlan Holding AB, Praktkremlan Fastigheter Södra AB, Praktkremlan Fastighetsutveckling AB, Praktkremlan Fastigheter Norra AB, Norman & Partner AB och Germanica Holding AB. Styrelsesuppleant i Täcktö Invest AB, Storsåtra Fjällhotell i Grövelsjön AB, IT

Consulting G Sporre AB, Neyof Advokat AB, Neyof Förvaltning AB, RF Micro Devices Svenska AB och Peter Dyer Advokatfirma AB.

Beroendestatus: Oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.

Innehav i SSM: 175 000 aktier.



Bo Andersson, född 1955

Styrelseledamot sedan 2016.

Utbildning: Fil.kand. Stockholms universitet och Advanced Management Program Harvard Business School.

Andra pågående uppdrag: VD och koncernchef för Yazaki Corporation Nord- och Centralamerika, Europa samt Afrika.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Verkställande direktör för OAO AvtoVAZ och OAO GAZ. Verkställande direktör för Bo Group Enterprises, Inc.

Beroendestatus: Oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.

Innehav i SSM: 142 795 aktier.



Per Berggren, född 1959

Styrelseledamot sedan 2016.

Utbildning: Civilingenjör Kungliga Tekniska högskolan och ekonomisk utbildning Stockholms universitet.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Castellum Aktiebolag, Fasticon AB, Fastighets AB Viperincus, Slättö Förvaltning AB (samt styrelseuppdrag i dotterbolag till Slättö AB), H&P Berggren Properties AB, Fasticon AB, Collegio AB och Gopem Holding AB. Styrelsesuppleant för Helene Berggren Office AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot för Jernhusen Stockholm O AB, Fastighets AB Björsäter (samt styrelseuppdrag i dotterbolag till Fastighets AB Björsäter) samt Fastighets AB Slumsta (samt styrelseuppdrag i dotterbolag till Fastighets AB Slumsta). Verkställande direktör för Hemsö Fastighets AB (samt styrelseuppdrag i dotterbolag till Hemsö Fastighets AB). Styrelsesuppleant för Fastigheter i Bro AB.

Beroendestatus: Oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.

Innehav i SSM: 5 000 aktier genom bolag samt 110 000 aktier privat.



Sheila Florell, född 1965

Styrelseledamot sedan 2016.

Utbildning: Jur.kand. Stockholms universitet.

Andra pågående uppdrag: Chefsjurist på Vasakronan (samt styrelseuppdrag i dotterbolag till Vasakronan AB (publ). Styrelseordförande i Tmpl Work AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseuppdrag i dotterbolag till Vasakronan AB (publ).

Beroendestatus: Oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.

Innehav i SSM: 105 000 aktier.



Ulf Morelius, född 1958

Styrelseledamot sedan 2016.

Utbildning: Gymnasieekonom, företagsledarutbildning Institutet för Företagsledarutbildning Stockholm Handelshögskola.

Andra pågående uppdrag: Partner och styrelseledamot i Eurodevelopment Holding AG.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelse- och ledningsuppdrag i dotterbolag till SSM. Styrelseledamot i Flygplansfabriken Fastighets AB, Playce AB och Boende Ingun AB. Styrelsesuppleant i Suttung 1 AB.

Beroendestatus: Oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledande befattningshavare. Ej oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Innehav i SSM: 5 814 528 aktier genom Eurodevelopment AB samt 20 000 aktier privat.



Ulf Sjöstrand, född 1947

Styrelseledamot sedan 2016.

Utbildning: Byggnadsingenjör.

Andra pågående uppdrag: Partner, styrelseledamot och verkställande direktör för Eurodevelopment Holding AG. Styrelseledamot i Bildteknik Holding i Lund AB och Agudo Holdings AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: -.

Beroendestatus: Oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledande befattningshavare. Ej oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Innehav i SSM: 5 814 528 aktier genom Eurodevelopment AB samt 10 000 aktier privat.



Jonas Wikström, född 1972

Styrelseledamot sedan 2016.

Utbildning: Civilekonom, Uppsala universitet och Diplomerad finansanalytiker, Handelshögskolan i Stockholm.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Ramblin Brands Ltd.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: -.

Beroendestatus: Oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.

Innehav i SSM: 133 000 aktier.



Peter Wågström, född 1964

Styrelseledamot sedan 2019.

Utbildning: Civilingenjör Kungliga Tekniska högskolan.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Volabo Holding AB, C Ventures AB, MIPE-Q Badrumsmoduler AB, Penta Construction Group AB och Assentio AB. Styrelseledamot Amasten Fastighets AB (publ), Eastnine AB (publ), Arlandastad Holding AB, C Ventures Fund I AB, Arrecta AB, HomeMaker AB och Refondera Bostad AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseordförande i och verkställande direktör för Marievik Fastigheter AB. Verkställande direktör för NCC Aktiebolag (samt styrelse- och ledningsuppdrag i dotterbolag till NCC Aktiebolag). Styrelseledamot i HATT et SÖNER AB.

Beroendestatus: Ej oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledande befattningshavare. Ej oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Innehav i SSM: -.

Ledande befattningshavare

Namn	Befattning	Anställd	Innehav*
Mattias Lundgren	VD och koncernchef	2020	1 000 000 köpoptioner
Maria Boudrie	Chefsjurist	2018	100 aktier
Johan Ellertson	Chef projektutveckling	2013	31 000 aktier
Ann-Charlotte Johansson	Chef kommunikation/IR, hållbarhet & försäljning	2016	25 000 aktier
Erik Lemaitre**	Chef affärsutveckling	2018	30 000 aktier

* Avser direkt och indirekt innehav per den 31 januari 2020 med därefter kända förändringar.

** Den 12 februari 2020 offentliggjorde SSM att Erik Lemaitre slutar på SSM för en ny extern tjänst. Erik Lemaitre lämnar Bolaget som senast under andra kvartalet 2020.



Mattias Lundgren, född 1971

VD och koncernchef. Ledande befattningshavare sedan 2019. (Konsult under perioden 10 juni till 31 december 2019. Anställd per den 1 januari 2020).

Utbildning: Civilekonom Handelshögskolan i Stockholm och Ledarskapsutbildning inom ramen för IFL vid Handelshögskolan i Stockholm.

Andra pågående uppdrag: Styrelse- och ledningsuppdrag i dotterbolag till SSM. Styrelseledamot i Penta Construction Group AB, Towel Aktiebolag och Refondera Bostad AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelse- och ledningsuppdrag i dotterbolag till SSM. Styrelse- och ledningsuppdrag i dotterbolag till NCC Aktiebolag. Styrelseledamot i 8INDUSTRIES AB (publ).

Innehav i SSM: 1 000 000 köpoptioner.



Maria Boudrie, född 1967

Chefsjurist. Ledande befattningshavare sedan 2018.

Utbildning: Jur.kand. Stockholms universitet.

Andra pågående uppdrag: Styrelse- och ledningsuppdrag i dotterbolag till SSM. Styrelseledamot i Mercurialis AB. Styrelsesuppleant i Boudrie Design AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelse- och ledningsuppdrag i dotterbolag till SSM. Styrelsesuppleant i FS Advokatbyrå AB och GA Advokat AB.

Innehav i SSM: 100 aktier.



Johan Ellertson, född 1964

Chef projektutveckling. Ledande befattningshavare sedan 2013.

Utbildning: Gymnaseingenjör.

Andra pågående uppdrag: Styrelse- och ledningsuppdrag i dotterbolag till SSM.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelse- och ledningsuppdrag i dotterbolag till SSM.

Innehav i SSM: 31 000 aktier.



Ann-Charlotte Johansson, född 1968

Chef kommunikation/IR, hållbarhet & försäljning. Ledande befattningshavare sedan 2016.

Utbildning: Internationell civilekonom Uppsala universitet samt juridiska studier Stockholms universitet.

Andra pågående uppdrag: -.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Kommunikations- och IR- direktör Scandic Hotels Group AB samt kommunikations- och insamlingschef Svenska Röda Korset.

Innehav i SSM: 25 000 aktier.



Erik Lemaître, född 1968

Chef affärsutveckling. Ledande befattningshavare sedan 2018. Lämnar bolaget som senast under andra kvartalet 2020.

Utbildning: Diplom byggekonom, École Saint-Lambert, Paris och Företagsledning bygg och fastighet, SSE Executive Education, Stockholm.

Andra pågående uppdrag: Styrelse- och ledningsuppdrag i dotterbolag till SSM.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelse- och ledningsuppdrag i dotterbolag till SSM. Innehavare av den enskilda firman WINCH.

Innehav i SSM: 30 000 aktier.



Ola Persson, född 1969

CFO. Ledande befattningshavare sedan 2013. (Konsult under perioden juni 2013 till januari 2014. Anställd per den 1 februari 2014).

Utbildning: Ekonomie kandidat Uppsala universitet, Master of International Business, University of South Carolina, diplomerad finansanalytiker, Handelshögskolan, Stockholm.

Andra pågående uppdrag: Styrelse- och ledningsuppdrag i dotterbolag till SSM. Styrelseledamot i och verkställande direktör för iBoP AB. Styrelsesuppleant i Sjönära Irina Bruzeilius AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelse- och ledningsuppdrag i dotterbolag till SSM. Styrelseledamot i AB Belåning Persson & Westling Pantbank.

Innehav i SSM: 49 600 aktier.

Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress Torsgatan 13, 111 23 Stockholm.

Finansinspektionen har ålagt SSM:s chef för projektutveckling, Johan Ellertsson, sanktionsavgift för sen insynsrapportering under 2017. Därutöver har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare under de senaste fem åren varit föremål för sanktioner eller anklagats av myndighet eller organisation som företräder viss yrkesgrupp och är offentligrättsligt reglerad. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren försatts i konkurs eller likvidation. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har heller varit inblandad i konkurs- eller likvidationsförfaranden avseende bolag de har representerat under de senaste fem åren. Under de senaste fem åren har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare dömts i bedrägerirelaterade mål. Under de senaste fem åren har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare fått näringsförbud. Det har inte träffats någon särskild överenskommelse mellan större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter enligt vilken någon styrelseledamot eller ledande befattningshavare har valts in i nuvarande befattning.

Det föreligger inga familjeband mellan styrelseledamöterna och/eller de ledande befattningshavarna. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har några privata intressen som skulle kunna innebära en intresse-

konflikt med Bolaget utöver vad som framgår i nedanstående stycke. Vissa styrelseledamöter och ledande befattningshavare har emellertid finansiella intressen i Bolaget till följd av deras innehav i Bolaget. Vidare har ingen av ovanstående styrelseledamöter eller ledande befattningshavare ingått avtal med Bolaget eller med något av dess dotterbolag om förmåner efter uppdragets avslutande, utöver vad som annars framgår i detta Prospekt.

Styrelseledamöterna Ulf Morelius och Ulf Sjöstrand äger vardera 50,0 procent i SSM:s största aktieägare Eurodevelopment Holding AG. Det skulle därför kunna uppstå en situation där Ulf Morelius och Ulf Sjöstrand, i egenskap av indirekta innehavare av en betydande aktiepost i Bolaget, kan företräda intressen som skulle kunna avvika från eller konkurrera med Bolagets eller andra aktieägares intressen.

Revisor

Enligt SSM:s bolagsordning ska Bolaget utse en eller två revisorer med eller utan revisorssuppleanter. SSM:s revisorer utses årligen av årsstämman. Det senaste revisorsvalet skedde på årsstämman den 15 maj 2019 då Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB omvaldes för perioden intill slutet av årsstämman 2020 med Magnus Thorling (född 1970) som huvudansvarig revisor. Magnus Thorling är auktoriserad revisor och medlem i FAR (den svenska branschorganisationen för redovisningskonsulter, revisorer och rådgivare). Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB har varit Bolagets revisor sedan 1996. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:s kontorsadress är Torsgatan 21, 113 97 Stockholm.

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Generell information

Enligt SSM:s bolagsordning ska aktiekapitalet vara lägst 30 100 000,0 kronor och högst 120 400 000,0 kronor fördelat på lägst 30 100 000 och högst 120 400 000 aktier. SSM:s registrerade aktiekapital uppgick per den 31 december 2019 till 39 252 542,0 kronor, fördelat på 39 252 542 aktier. Inga förändringar av antalet aktier har skett sedan den 31 december 2019. Det finns ett aktieslag i Bolaget och varje aktie har ett kvotvärde om en krona. ISIN-koden för aktierna i SSM är SE0009663511.

Aktierna i Bolaget är utfärdade i enlighet med svensk rätt och är denominerade i kronor. Aktierna är fullt betalda och fritt överlåtbara. Aktieägarnas rättigheter kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551).

Vissa rättigheter förenade med aktierna

Rösträtt

Varje aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämma och varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.

Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler vid en kontantemission eller en kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen. Det finns inget i bolagsordningen som begränsar Bolagets möjlighet att i enlighet med aktiebolagslagen emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Rätt till utdelning och behållning vid likvidation

Samtliga aktier har lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuellt överskott i händelse av likvidation.

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. Samtliga aktieägare som är registrerade i den av Euroclear förda aktieboken på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är berättigade till utdelning. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna genom Euroclear som ett kontant belopp per aktie, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet. Sådan fordran är föremål för en tioårig preskriptionstid. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Det finns inga restriktioner avseende rätten till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Betalningar till aktieägare som inte har skattemässig hemvist i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt, se vidare avsnitt "Vissa skattefrågor i Sverige".

Central kontoföring

SSM:s aktier är kontoförda i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear Sweden (Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm). Aktierna är registrerade på person. Inga aktiebrev har utfärdats för aktierna eller kommer att utfärdas för de nya aktierna.

Utdelning och utdelningspolicy

Allmänt

Aktieägare har rätt till framtida utdelning förutsatt att beslut fattas därom. Samtliga aktier har lika rätt till utdelning samt

till Bolagets tillgångar och eventuellt överskott i händelse av likvidation. Under räkenskapsåren som slutade den 31 december 2016, 2017 och 2018 har utdelning lämnats i enlighet med nedanstående tabell.

Kr	2016	2017	2018
Utdelning per aktie	0,6	0,0	0,0

Utdelningspolicy

Minst 30,0 procent av resultatet efter skatt. Bolagets obligationslån innehåller vissa begränsningar avseende Bolagets möjligheter att lämna utdelning.

Den 13 december 2019 offentliggjorde SSM att Bolaget nått en överenskommelse med innehavare representerande totalt 51,5 procent av det justerade nominella beloppet av Bolagets utestående obligationslån och har därför inlett ett skriftligt förfarande för att ändra villkoren för obligationerna. Bolagets överenskommelse med innehavare av obligationerna innebär bland annat att Bolaget inte får lämna utdelning eller genomföra andra värdeöverföringar till dess aktieägare innan obligationerna till fullo har återbetalats.

Legala förutsättningar

Beslut om vinstutdelning eller annan form av värdeöverföring fattas av aktieägarna på bolagsstämman. Vinstutdelning eller annan form av värdeöverföring får endast beslutas om det finns fritt eget kapital tillgängligt, det vill säga att det efter värdeöverföring kommer finnas full täckning för Bolagets bundna egna kapital. Bundet eget kapital innefattar bland annat Bolagets aktiekapital och reservfond. Utöver kravet på full täckning för Bolagets bundna egna kapital får vinstutdelning eller annan form av värdeöverföring endast beslutas under förutsättning att vinstutdelningen framstår som försvarlig med hänsyn till: (a) de krav som verksamhetens och, i förekommande fall, koncernverksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och (b) Bolagets och, i förekommande fall, Koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt (den så kallade försiktighetsregeln). Som huvudregel får aktieägarna inte besluta om utdelning av ett större belopp än styrelsen föreslagit eller godkänt.

Enligt aktiebolagslagen har minoritetsaktieägare som tillsammans representerar minst tio procent av det totala antalet utestående aktier i Bolaget rätt att begära vinstutdelning (till samtliga aktieägare) från Bolagets vinst. Efter en sådan begäran måste årsstämman besluta att dela ut hälften av det som återstår av vinsten enligt den av årsstämman fastställda balansräkningen för det aktuella året efter avdrag för: (a) balanserad förlust som överstiger fria fonder, (b) belopp som enligt lag eller bolagsordningen ska avsättas till bundet eget kapital och (c) belopp som enligt bolagsordningen ska användas för något annat ändamål än utdelning till aktieägarna. Bolagsstämman är dock inte skyldig att besluta om högre utdelning än fem procent av Bolagets egna kapital. Dessutom får bolagsstämman inte fatta beslut om vinstutdelning om det inte finns full täckning för Bolagets bundna egna kapital eller om det inte skulle vara förenligt med den bedömning som finns beskriven strax ovan.

Övrig information

Rätt till utdelning tillfaller den som vid av bolagsstämman fastställda avstämningsdag för utdelning är registrerad som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna genom Euroclear som ett kontant belopp per aktie, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran

ran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet. Sådan fordran är föremål för en tioårig preskriptionstid. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Bolaget betalar utdelning i svenska kronor. Varken aktiebolagslagen eller SSM:s bolagsordning innehåller några restriktioner avseende rätten till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Utöver eventuella begränsningar som följer av bank- eller clearingsystem i berörda jurisdiktioner, sker utbetalning till sådana aktieägare på samma sätt som till övriga aktieägare med hemvist i Sverige. Betalningar till aktieägare som är begränsat skatteskyldiga i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt. Se vidare avsnitt "Vissa skattefrågor i Sverige".

Information om offentliga uppköpserbjudanden

Aktierna i SSM är inte föremål för något offentligt uppköpserbudande. Det har inte förekommit offentliga uppköpserbudanden ifråga om SSM:s aktier under det innevarande eller det föregående året.

Enligt lag (2006:451) om offentliga uppköpserbudanden på aktiemarknaden får ett bolag endast efter beslut av bolagsstämman vidta åtgärder som är ägnade att försämringsförsättningar för ett erbjudandes lämnande eller genomförande, om styrelsen och VD har grundad anledning att anta att erbjudandet är nära förestående.

Emissionsbemyndigande

Extra bolagsstämman den 17 mars 2020 beslutade att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden

fram till nästa årsstämma, med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, besluta om emission av aktier och/eller konvertibler, med högst det antal som Bolaget kan emittera med beaktande av bolagsordningens gränser för Bolagets aktiekapital och antal aktier. Betalning för nyemitterade aktier och/eller konvertibler ska kunna ske i form av tillskjutande av apportegendom, genom kvittning av skuld eller genom kontant betalning.

Utspädning av aktieinnehav

Koncernen har, per dagen för detta Prospekt, inga utestående konvertibla skuldebrev, teckningsoptioner eller andra aktierelaterade värdepapper som skulle, om de utnyttjas, innebära en utspädningseffekt för aktieägarna i Bolaget.

Företrädesemissionen kommer, vid fullteckning, medföra att antalet aktier i SSM ökar från 39 252 542,0 till 58 878 813.

För de aktieägare som avstår att teckna aktier i nyemissionen uppkommer en utspädningseffekt om totalt 19 626 271 nya aktier, motsvarande 33,3 av det totala antalet aktier och röster i SSM efter Företrädesemissionen.

Företrädesemissionen innebär att aktieägare har företrädesrätt att teckna en (1) ny aktie i SSM för två (2) befintliga aktier i SSM de innehar. Teckningskursen har fastställts till 8,0 kronor per ny aktie i Företrädesemissionen.

Av tabellen nedan framgår nettotillgångsvärde per aktie före respektive efter Företrädesemissionen baserat på eget kapital per den 31 december 2019 och det högsta antalet aktier som kan komma att ges ut i Företrädesemissionen.

	Före Företrädesemissionen (per den 31 december 2019)	Efter Företrädesemissionen
Eget kapital	319 192 604	476 202 772*
Antal aktier	39 252 542	58 878 813
Nettotillgångsvärde per aktie, kr	8,13	8,09

* Avser Bolagets eget kapital per den 31 december 2019 ökat med emissionslikviden, under antagande att Företrädesemissionen fulltecknas, före avdrag för emissionskostnader.

Ägarstruktur

Per den 31 januari 2020 hade SSM 2 201 kända aktieägare. Ingen aktieägare är att betrakta som kontrollerande aktieägare i SSM. Största aktieägare var Eurodevelopment

AG, med 29,6 procent av aktierna och rösterna. Nedan visas SSM:s ägare med anmälningspliktigt innehav (>5 % av aktierna och rösterna) per den 31 januari 2020 med därefter kända förändringar.

Ägare	Antal aktier och röster	Andel aktier och röster, %
Eurodevelopment AG	11 629 056*	29,6
Amasten Fastighets AB (publ) via dotterbolag	11 600 000	29,6
Gösta Welandson med bolag	3 800 000**	9,7
Länsförsäkringar Fondförvaltning	3 611 255	9,2
Övriga aktieägare	8 612 231	21,9
Summa	39 252 542	100

* Den 21 februari 2020 ingick Eurodevelopment AG avtal om avyttring av 11 600 000 aktier i SSM till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB via dotterbolag. Tillträdet till aktierna var villkorat av att bolagsstämman i SSM beslutade att godkänna överlåtelseavtal mellan SSM och Clear Real Estate Holding AB och samarbetsavtal mellan SSM och Masugnen 1 Fastighets AB. Den 17 mars 2020 beslutade extra bolagsstämman i SSM att godkänna avtalen. Per dagen för detta Prospekt har Eurodevelopment AG:s avyttring av 11 600 000 aktier i SSM till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB via dotterbolag inte verkställts.

** Weland Holding AB innehar därtöver 1 069 827 aktier i SSM, motsvarande 2,7 procent av antalet aktier i SSM, via en kapitalförsäkring.



Aktieägaravtal m.m.

Såvitt styrelsen känner till föreligger inte några aktieägaravtal eller andra överenskommelser som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Styrelsen känner inte heller

till några överenskommelser som kan leda till att kontrollen över SSM förändras.

LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

Allmän bolags- och koncerninformation

SSM är ett svenskt publikt aktiebolag (org.nr 556533-3902) som bildades den 6 juni 1996 och registrerades hos Bolagsverket den 6 augusti 1996. Bolagets nuvarande firma, SSM Holding AB (publ), registrerades den 11 december 2013. Bolaget har sitt säte i Stockholm, Sverige. Verksamheten bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen. SSM:s adress är Torsgatan 13, 111 23 Stockholm, Sverige. Enligt Bolagets bolagsordning är företagens huvudsakliga verksamhet att förvalta värdepapper och idka konsultverksamhet inom bygg- och fastighetsbranschen samt därmed förenlig verksamhet. SSM:s LEI-kod är 549300FMIFDZH5SI-D664.

SSM-aktien är sedan 6 april 2017 noterad på Nasdaq Stockholm. Aktien handlas under kortnamnet SSM. Bolagets telefonnummer är 08-501 033 00. Adressen till SSM:s webbplats är www.ssmlivinggroup.com (informationen på Bolagets webbplats utgör inte en del av Prospektet såvida informationen inte har införlivats genom hänvisning i Prospektet).

Se avsnitt "Legala frågor och kompletterande information – Fullständig koncernstruktur" för en beskrivning av Koncernen, SSM:s ställning inom Koncernen och information rörande dotterbolag och joint ventures.

Väsentliga avtal

Utöver vad som följer nedan, föreligger inga avtal som Bolaget eller något bolag i Koncernen är part till och som (a) är av väsentlig betydelse för Koncernen och som har ingåtts inom två år före dagen för detta Prospekt eller (b) innehåller rättigheter, skyldigheter eller förpliktelser som är av väsentlig betydelse för Koncernen per dagen för detta Prospekt. Bolagets väsentliga avtal utgörs framför allt av markanvisningsavtal, överlåtelseavtal, exploateringsavtal, samarbetsavtal med delägare i Koncernens intresseföretag, avtal med närstående parter, garantier utställda till bostadsrättsföreningar och finansieringsavtal. Med undantag för avtalen som beskrivs i avsnitten "Avtal med närstående parter" och "Finansiella arrangemang – Obligationslån" har samtliga avtal ingåtts inom ramen för Bolagets normala verksamhet.

Markanvisningsavtal

SSM:s verksamhet är beroende av tillgången till mark för att kunna driva nya projekt. Ett viktigt tillvägagångssätt för SSM att erhålla mark är genom markanvisning av kommuner. Koncernens markanvisningsavtal har ingåtts på för marknaden sedvanliga villkor. Enligt markanvisningsavtalen har Bolaget en tidsbegränsad option att ensam förhandla med kommun om överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal för aktuellt markområde. Markanvisningsavtalen förfaller utan rätt till ersättning för någon av parterna om inte överenskommelse om exploatering och markförvärv träffats inom viss tid.

Vidare innehåller markanvisningsavtalen vissa huvudprinciper som ska gälla för Bolagets planläggning av markområdet. Dessutom regleras kostnadsfördelningen mellan Koncernen och kommunen i anledning av exploateringen. Därtill kommer parterna i markanvisningsavtalen överens om köpeskillingsberäkningen avseende överlåtelsen av markområdet.

Överlåtelseavtal

Förvärv av fastigheter (direkt eller indirekt i bolagsform) utgör en central del i Koncernens löpande verksamhet och tillväxtstrategi. Koncernens ingångna överlåtelseavtal följer generellt sedvanliga marknadsvillkor vad avser lämnade

garantier, garantitid, köpeskillingsmekanik samt belopps- och ansvarsbegränsningar för säljaren. Vidare villkoras Koncernens förvärvsavtal av att detaljplanen för den relevanta fastigheten antas och vinner laga kraft (förutsatt att erforderlig detaljplan inte redan finns).

Överlåtelseavtal avseende avyttringen av Täby Turf
SSM:s dotterbolag SSM Hyresbostäder C AB ingick den 15 oktober 2018 ett aktieöverlåtelseavtal med Willhem Stockholm AB, varigenom Willhem Stockholm AB via forward-funding förvärvade samtliga aktier i Täby Turf Fastighets AB och därmed indirekt hyresrättsprojektet Täby Turf från SSM för ett underliggande fastighetsvärde om 473 MSEK. I överlåtelseavtalet har SSM lämnat vissa tidsbegränsade garantier avseende fastigheten respektive bolaget som är föremål för avyttring. Avtalet följer i allmänhet marknadspraxis vad gäller garantiers omfattning, garantitid och ansvarsbegränsningar. Härutöver har SSM Hyresbostäder C AB:s lämnat en hyresgaranti till Willhem Stockholm AB och SSM har gått i borgen för SSM Hyresbostäder C AB:s åtaganden enligt aktieöverlåtelseavtalet enligt vad som närmare framgår av avsnitten "Garantier - Garantier i samband med avyttringar" och "Finansiella arrangemang - Borgensåtaganden i samband med avyttring av Täby Turf Fastighets AB".

Hyresrättsprojektet Täby Turf omfattar 178 bostäder, mestadels en- och tvårumshyreslägenheter. Projektet består även av uthyrningsbar yta i form av kommersiella lokaler.

Projektet Täby Turf är baserat på en markanvisning från Täby kommun som SSM erhöll via tävling i början av 2017. Projektet utgör en del av den nya stadsdelen Täby Park som på sikt är planerad att omfatta minst 6 000 bostäder. Projektets detaljplan har vunnit laga kraft.

Exploateringsavtal

Koncernen ingår i regel exploateringsavtal med exploateringsnämnden i den för projektet relevanta kommunen. Syftet med exploateringsavtalen är att komma överens om strukturen och ramarna för projektet som Koncernen vid exploateringen sedan åtar sig att följa.

Samarbetsavtal

Koncernen är delägare i joint ventures tillsammans med Alecta Pensionsförsäkring, ömsesidigt ("Alecta"), Student Hill Sweden AB ("Student Hill"), LIBU Invest AB ("LIBU Invest") samt Partners Group Access 895 L.P. och Partners Group FPP Op. Co., L.P (envar "Partners Group"). Samtliga joint ventures ägs av Koncernen till 50,0 procent. Ramarna för Koncernens samarbeten i dess joint ventures regleras i samarbets- eller aktieägaravtal ingångna med respektive samarbetspartner. Villkoren i avtalen är individuellt förhandlade och innehåller bland annat bestämmelser om hur projekten ska finansieras och hur eventuella vinster och förluster i projekten ska fördelas.

Samarbete med Alecta avseende det pågående projektet West Side Solna

SSM:s dotterbolag SSM Fastigheter AB har ingått ett samarbetsavtal med Alecta avseende ägandet av Alfa SSM JV AB och KB Alfa SSM samt dess dotterbolag. Inom ramen för samarbetet avser parterna att investera i, utveckla och driva projekt avseende produktion av bostadsrätter. Per dagen för detta Prospekt bedriver SSM Fastigheter AB och Alecta projektet West Side Solna.

Avtalet innehåller för denna typ av avtal sedvanliga bestämmelser om överlåtelseförbud, beslutsfattande och hantering av dead-lock. Därtill stadgar avtalet att samarbetet ska upplösas och pågående projekt avvecklas och

avyttras till tredje man, om en av parterna skriftligen påpekat att samarbetet inte fungerar och den andra parten inte vidtagit rättelse inom 90 dagar.

Samarbete med Student Hill avseende de pågående projekten The Loft, Kandidaten och Tentafabriken
SSM:s dotterbolag SSM Fastigheter AB har ingått ett samarbetsavtal med Student Hill avseende det gemensamma ägandet av Studentbacken JV AB och Studentbacken KB samt dess dotterbolag. Inom ramen för samarbetet avser parterna att investera i, utveckla och driva projekt avseende produktion av studentbostäder. Vid datumet för detta Prospekt bedriver SSM Fastigheter AB och Student Hill projekten The Loft, Kandidaten och Tentafabriken. Avtalet innehåller för denna typ av avtal sedvanliga bestämmelser om överlåtelseförbud, beslutsfattande och hantering av dead-lock samt förköpsförbehåll.

Samarbete med LIBU Invest avseende projektet Elverket
SSM:s dotterbolag Hold JV Nacka AB har ingått ett samarbetsavtal med LIBU Invest avseende det gemensamma ägandet av JV Elverkshuset AB och Ekonomisk förening Nacka Elverket. Efter avtalets ingående förvärvade Ekonomisk förening Nacka Elverket aktierna i Fastighets AB Elverkshuset, varefter JV Elverkshuset AB avyttrade samtliga andelar i Ekonomisk förening Nacka Elverket till Bostadsrättsföreningen Elverkshuset. Inom ramen för samarbetet bedriver parterna projektet Elverket. Avtalet innehåller för denna typ av avtal sedvanliga bestämmelser om överlåtelseförbud, beslutsfattande och hantering av dead-lock.

Hold JV Nacka AB har pantsatt sina aktier i JV Elverkshuset AB och SSM Fastigheter AB har utfärdat en moderbolagsborgen till säkerhet för LIBU Invests rätt till betalning enligt den revers som Ekonomisk förening Nacka Elverket ställt ut för köpeskillingen avseende förvärvet av Fastighets AB Elverkshuset. Moderbolagsborgen är begränsad till 50,0 procent av kapitalbeloppet enligt reversen.

Ekonomisk förening Nacka Elverket uppgick den 3 april 2017 i Bostadsrättsföreningen Elverkshuset genom fusion, varpå Bostadsrättsföreningen övertagit den ekonomiska föreningens samtliga tillgångar och åtaganden.

Samarbete med Partners Group avseende projekten Tellus Towers, Järila Station och Metronomen
SSM:s dotterbolag SSM Fastigheter AB har ingått ett aktieägaravtal med Partners Group avseende det gemensamma ägandet av SSM PG Real Estate 2017 S.Å.R.L. Inom ramen för samarbetet bedriver parterna projekten Tellus Towers, Järila Station och Metronomen.

Avtalet innehåller för denna typ av avtal sedvanliga bestämmelser om överlåtelseförbud, beslutsfattande och hantering av dead-lock. Vidare innehåller avtalet en så kallad change of control-klausul vilken ger Partners Group rätt att säga upp avtalet för det fall det sker vissa direkta eller indirekta ägarförändringar i SSM Fastigheter AB och SSM Bygg & Fastighets AB. Change of control-klausulen innebär även att att SSM förlorar rätten till viss ersättning hänförlig till samarbetet och att Partners Group erhåller 100 procent av rösträtten i SSM PG Real Estate 2017 S.Å.R.L. med dotterbolag om det sker vissa direkta eller indirekta ägarförändringar i SSM Fastigheter AB och SSM Bygg & Fastighets AB.

SSM Bygg & Fastighets AB har ingått ett så kallat asset management agreement med SSM PG Real Estate 2017 S.Å.R.L. Avtalet innebär att SSM Bygg & Fastighets AB, mot ersättning, ska ansvara för utvecklingen av projekten Tellus Towers, Järila Station och Metronomen. Avtalet innehåller bland annat sedvanliga bestämmelser om ansvarsbegränsning och skadestånd. Avtalet innehåller vidare en så kallad change of control-klausul vilken ger Partners Group rätt att säga upp avtalet för det fall det sker vissa direkta eller indirekta ägarförändringar i SSM Bygg & Fastighets AB. Change of control-klausulen innebär även

att SSM förlorar rätten till viss ersättning hänförlig till samarbetet om det sker vissa direkta eller indirekta ägarförändringar i SSM Bygg & Fastighets AB.

Den 15 januari 2020 sålde SSM:s dåvarande majoritetsaktieägare, Eurodevelopment AG, 15 400 000 aktier, vilket innebär att change of control-klausulerna i ovan nämnda aktieägaravtal och asset management agreement aktualiserades. Per dagen för Prospektet pågår diskussioner mellan SSM och Partners Group.

Avtal med närstående parter

Överlåtelseavtal avseende projektet Älvsjö Quarters
SSM:s dotterbolag SSM Hold Akalla AB (tidigare SSM Bromma Boardwalk AB) ingick den 17 februari 2020 avtal om att avyttra 3 625 aktier i Fastighetsaktiebolaget Älvsjö Quarters ("Älvsjö Quarters") till Clear Real Estate Holding AB, motsvarande hälften av samtliga aktier i Älvsjö Quarters. Clear Real Estate Holding AB ägs indirekt av SSM:s styrelseledamöter Ulf Morelius och Ulf Sjöstrand.

Köpeskillingen för aktierna i Älvsjö Quarters är baserad på ett överenskommet marknadsvärde på tomträtten Stockholm Herrgården 1 i Stockholms kommun om 66,0 MSEK. Aktieöverlåtelseavtalet innehåller sedvanlig köpeskillingsreglering med justering för Älvsjö Quarters eget kapital per tillträdesdagen. Bolaget bedömer att villkoren för transaktionen, inklusive köpeskillingen, är marknadsmässiga och att aktieöverlåtelseavtalet i övrigt innehåller sedvanliga villkor.

Överlåtelsen av aktier i Älvsjö Quarters var bland annat villkorad av godkännande av SSM:s bolagsstämma. Överlåtelseavtalet godkändes av SSM:s extra bolagsstämma den 17 mars 2020. Vid tillträdet ingick SSM Hold Akalla AB och Clear Real Estate Holding AB ett aktieägaravtal som reglerar deras gemensamma ägande av Älvsjö Quarters.

Samarbetsavtal avseende projektet Järnet

SSM:s dotterbolag SSM Fastigheter AB ingick den 17 februari 2020 ett samarbetsavtal med Masugnen 1 Fastighets AB avseende markanvisning för del av fastigheten Masugnen 1 i Stockholms kommun enligt ett markanvisningsavtal ingånget mellan SSM Fastigheter AB och Stockholms kommun ("**Markanvisningsavtalet**"). Masugnen 1 Fastighets AB ägs indirekt av SSM:s styrelseledamöter Ulf Morelius och Ulf Sjöstrand.

Enligt Markanvisningsavtalet ges SSM Fastigheter AB en rätt att förhandla med Stockholms kommun om överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal avseende del av fastigheten Stockholm Masugnen 1 ("**Markområdet**"). Samarbetsavtalet syftar till att SSM Fastigheter AB ska överlåta rätten att förhandla om överlåtelse av Markområdet samt övriga rättigheter och skyldigheter under Markanvisningsavtalet till Masugnen 1 Fastighets AB. Samarbetsavtalet innehåller detaljerad reglering avseende genomförandet av överlåtelse och parternas åtaganden i samband därmed.

Som ersättning för överlåtelse enligt samarbetsavtalet och SSM Fastigheter AB:s övriga åtaganden enligt avtalet ska Masugnen 1 Fastighets AB erlagga ersättning om 0,5 MSEK kronor till SSM Fastigheter AB, vilket motsvarar av SSM Fastigheter AB nedlagda kostnader avseende Markområdet. Bolaget bedömer att villkoren i samarbetsavtalet, inklusive den ersättning som Masugnen 1 Fastighets AB ska erlagga, är marknadsmässiga och att avtalet i övrigt innehåller skäliga villkor.

Ingåendet av samarbetsavtalet var bland annat villkorat av godkännande av SSM:s bolagsstämma. Samarbetsavtalet godkändes av SSM:s extra bolagsstämma den 17 mars 2020.

Avsiktsförklaring avseende JV-projektet Tellus Towers

SSM:s dotterbolag SSM Fastigheter AB ingick den 17 februari 2020 en icke bindande avsiktsförklaring med Clear Real Estate Holding AB avseende överlåtelse av aktier i bolagen SSM Midsommarkransen AB, SSM Partners

Group Commercial AB, SSM Partners Group Garage AB, SSM Partners Group Preschool AB och SSM Partners Group Allocation AB, vilka ingår i SSM:s joint venture med Partners Group avseende projektet Tellus Towers. Clear Real Estate Holding AB ägs indirekt av SSM:s styrelseledamöter Ulf Morelius och Ulf Sjöstrand. Ett eventuellt bindande avtal förutsätter att SSM, Clear Real Estate Holding AB och Partners Group enas om villkoren för en överlåtelse.

Garantier

Garantier utställda till bostadsrättsföreningar

Inom ramen för projekten West Side Solna, Metronomen, The Tube, Bromma Tracks, Twin House och Rosteriet har projektbolaget (eller, beroende på vilket bolag som ställt ut garantin, det bolag som sålt det fastighetsägande bolaget till föreningen) lämnat garantier, innefattande att projektbolaget ska ersätta bostadsrättsföreningen för: (a) samtliga kostnader för förvärvet av fastigheten och entreprenaden som överstiger det i den ekonomiska planen angivna totala anskaffningsbeloppet, och (b) de räntekostnader som uppkommer med anledning av att räntan enligt bostadsrättsföreningens kreditavtal överstiger den genomsnittliga räntenivån angiven i den ekonomiska planen, under en period om två år räknat från avräkningsdagen.

Projektbolagen erhåller enligt totalentreprenadavtalet samtliga intäkter och svarar för beställarnas samtliga kostnader fram till avräkningsdagen. Ersättningarna avräknas därefter på avräkningsdagen varvid slutreglering sker mellan parterna.

Vidare har projektbolaget (eller, beroende på vilket bolag som ställt ut garantin, det bolag som sålt det fastighetsägande bolaget till föreningen) en skyldighet att stå för föreningens samtliga kostnader avseende osålda lägenheter. Detta får ske genom att projektbolaget förvärvar de lägenheter som inte har upplåtits med bostadsrätt senast på avräkningsdagen. Skyldigheten att betala för kostnader med anledning av osålda lägenheter gäller utan begränsning i tiden.

För sålda lägenheter, men där den nya ägaren tillträder efter avräkningsdagen, svarar projektbolaget för ovan nämnda kostnader fram till avräkningsdagen. För tiden därefter och fram till dess tillträde sker ska ett belopp motsvarande årsavgiften betalas till föreningen.

Projektbolaget har vidare en skyldighet att, i de fall förhandsavtal inte fullföljts, ersätta föreningen för de kostnader som uppkommer med anledning av att förhandsavtalet inte fullföljts. Skyldigheten gäller först sedan det visat sig att ersättning inte kunnat erhållas från förhandstecknaren. Skyldigheten gäller inte heller i det fall 5 kap 8 § bostadsrättslagen är tillämplig.

Projektbolaget är även skyldigt att på avräkningsdagen hyra alternativt ersätta föreningen för utebliven intäkt på grund av outhyrda lokaler och garageplatser. Sådan skyldighet gäller i tre år räknat från avräkningsdagen.

Totalentreprenadgarantier

I samband med genomförande av totalentreprenader har berört entreprenadbolag (helägt eller samägt inom joint venture) utfärdat garantier i enlighet med regelverken ABT 94 och ABT06. Gällande garantier innefattar projekten (datum för slutbesiktningsprotokoll inom parentes): Brf Blomsteräng (2011-12-16), Brf Ängsblomman (2011-06-20), Brf Ängsgräset (2010-09), Brf Midsommarbuketten (2010), Mälarhöjdsparken I (2014), Flygplansfabriken (2015-15-19), Kungsterrassen (2014-09-22), Bromma Tracks (2018-03-07), ND Studios (2016-05-30), The Tube (2018-05-28), Twin House (2017-01-26), Turbinhallen (2019-03-21), Sanda Ängshusen (2013-02-28), Mälarhöjdsparken II (2014-03-25), The Lab (2017-12-11), Rosteriet (2017-02-06), West Side Solna (slutbesiktning ej genomförd) samt Metronomen (slutbesiktning ej genomförd).

Garantier i samband med avyttringar

I samband med avyttringen av samtliga aktier i Täby Turf Fastighets AB till Willhem Stockholm AB utfärdade SSM Hyresbostäder C AB en hyresgaranti till Täby Turf Fastighets AB.

Finansiella arrangemang

Obligationslån

Bolaget emitterade den 9 maj 2016 obligationer till ett värde om 400,0 MSEK inom en total ram om 700,0 MSEK. Obligationerna löper med en rörlig ränta om tre månaders STIBOR med tillägg av en marginal om 8,0 procent och förfaller till betalning den 9 maj 2020. Varje obligation har ett nominellt värde om 1,0 MSEK minus det totala belopp vilket varje obligation har återbetalats med i samband med en eller flera partiella återbetalningar. Obligationerna är noterade vid Nasdaq Stockholm. Till säkerhet för Bolagets förpliktelser enligt villkoren för obligationerna har Bolaget pantsatt aktier i dotterbolag. Bolaget kan vid ett eller flera tillfällen emittera ytterligare obligationer om sammanlagt 300,0 MSEK, under förutsättning att Koncernens soliditet, beräknad pro forma med hänsyn tagen till sådan emission, överstiger 27,5 procent.

Obligationsvillkoren anger att Koncernens soliditet alltid måste överskrida 22,5 procent och att Bolaget minst ska inneha likvida omsättningstillgångar som motsvarar tre månaders räntebetalningar på obligationerna. Obligationsvillkoren innehåller begränsningar för Bolaget och dess dotterbolag att besluta om värdeöverföringar, innefattande en begränsning om att Bolaget inte får besluta om en årlig utdelning överstigande 20,0 procent av Koncernens årliga resultat. Enligt obligationsvillkoren utökas dock denna gräns till 50,0 procent av Koncernens årliga resultat efter att Bolagets börsnotering har fullgjorts. Vidare innehåller obligationsvillkoren begränsningar avseende Bolagets och dess dotterbolags skuldsättning, ställande av säkerhet och avyttring av tillgångar samt ett åtagande att inte påbörja byggnation av bostadsrätter såvida inte minst 50,0 procent av bostadsrätterna i det aktuella byggnadsprojektet omfattas av ingångna förhandsavtal. Därtill innehåller obligationsvillkoren en rätt för agenten att, under förutsättning att vissa händelser har inträffat och på uppdrag av innehavare av obligationer som motsvarar minst 50,0 procent av det nominella värdet av samtliga utestående obligationer, begära omedelbar återbetalning av samtliga obligationer. Exempel på sådana händelser är att en betalning enligt obligationsvillkoren har uteblivit, att det föreligger en uppsägningsgrund under ett annat kreditavtal överstigande ett visst belopp, att en pantrealisation sker i ett väsentligt dotterbolag avseende en skuld överstigande ett visst belopp eller att ett väsentligt dotterbolag blir insolvent.

Den 20 juni 2018 genomfördes ändringar av vissa villkor avseende obligationerna. Ändringarna innebar att en alternativ begränsning infördes gällande byggnationer av bostadsrätter innebärande att Bolaget inte kunde påbörja byggnationer av bostadsrätter såvida inte minst 60,0 procent av totala antalet bostadsrätter under byggnation av Bolaget omfattas av ingångna förhandsavtal eller upplåtelseavtal eller såvida inte minst 50,0 procent av bostadsrätterna i det aktuella byggnadsprojektet omfattas av ingångna förhandsavtal.

Den 21 februari 2020 offentliggjorde SSM att Bolaget har erhållit godkännande från obligationsinnehavare av ändringar i villkoren för Bolagets utestående obligationerna. Villkorsändringarna innebär bland annat att löptiden för obligationerna förlängts med två år och Bolaget åtar sig att innan den 9 maj 2020 genomföra en partiell återbetalning om minst 100,0 MSEK med efterföljande halvårsvisa amorteringar om minst 75,0 MSEK till en överenskommen kurs samt att Bolaget senast tre månader innan förfallodagen den 9 maj 2022 håller likvida medel uppgående till minst det belopp som skall återbetalas och i annat fall åtar sig att genomföra en nyemission av aktier så att likvida medel uppgår till sådant belopp. Den överenskomna kursen för de efterföljande halvårsvisa amorteringarna omfattar en

premie om 2 procent av amorterat belopp vid den första amorteringen, 4 procent av amorterat belopp vid den andra amorteringen, 6 procent av amorterat belopp vid den tredje amorteringen och 8 procent av amorterat belopp vid den fjärde och sista amorteringen. Enligt villkorsändringarna åtar sig Bolaget vidare att inte lämna någon utdelning eller genomföra andra värdeöverföringar oaktat Koncernens årliga resultat, att pantsätta rättigheter under vissa lån inom koncernen och att betalning av sådana lån efterställs samt att inte annullera de Obligationer Bolaget innehar. Vidare justerades villkoren avseende påbörjan av byggnationer av bostadsrätter där tidigare villkor avseende förhandsavtal och upplåtelseavtal ersattes med ett villkor om att Bolaget erhållit finansiering motsvarande 50,0 procent av kalkylerad projektkostnad för att kunna påbörja byggnation av bostadsrätter. Villkorsändringarna är villkorade av bland annat ett tillskott av eget kapital om 100,0 MSEK.

Kredit från Collector Bank AB till SSM Hold Fastigheter Region AB

SSM Hold Fastigheter Region AB är låntagare i en kreditfacilitet om 114,0 MSEK som Collector Bank AB har tillhandahållit i syfte att finansiera projekten Spånga Studios, Elverket, Akalla City, Älvsjö Quarters, East Side Spånga samt Wiking. Som säkerhet för lånet har följande pantsättningar till Collector Bank AB ställts; SSM Hold Fastigheter Region AB har pantsatt rättigheter under ett lån till Bostadsrättsföreningen Elverkshuset med tillhörande säkerheter i fastigheten Nacka Sicklaön 134:26, Basetten Fastighetsbolag AB har pantsatt pantbrev uttagna i fastigheten Stockholm Gulmårn 12, Fastighetsaktiebolaget Älvsjö Quarters har pantsatt pantbrev uttagna i tomträtten till fastigheten Stockholm Herrgården 1, Akalla Centrumfastigheter AB har pantsatt pantbrev uttagna i fastigheten Stockholm Mariehamn 1, SSM Hold Akalla AB har pantsatt samtliga aktier i bolagen Akalla Centrumfastigheter AB samt Fastighetsaktiebolaget Älvsjö Quarters, SSM Hold Fastigheter Uppland AB pantsatt samtliga aktier i Fastighets AB Wiberg, Basetten Fastighetsbolag AB samt Fastighets AB Sollentuna Ritsalen. Krediten innehåller sedvanliga villkor om begränsningar avseende bland annat värdeöverföringar, skuldsättning och ställande av säkerhet. SSM Fastigheter AB har gått i borgen såsom för egen skuld avseende SSM Hold Fastigheter Region AB:s åtaganden under kreditfaciliteten. Krediten förfaller den 30 december 2021.

Borgensåtaganden för förvärvande bolag vid fastighetsförvärv

I samband med att Koncernen förvärvar en fastighet eller ett bolag innehållande en fastighet utfärdar SSM Fastigheter AB vanligtvis ett borgensåtagande till förmån för säljarens rätt till betalning enligt överlåtelseavtal som ingåtts med förvärvande bolag eller förening. Summan av Koncernens samtliga sådana borgensåtaganden uppgick den 31 december 2019 till 72,8 MSEK.

Borgensåtaganden i samband med tecknande av förskottsgarantiförsäkringar

Inom ramen för projekten West Side Solna, Metronomen och Plattform West har SSM Bygg & Fastighets AB gått i borgen för bostadsrättsföreningarnas förskottsgarantiförsäkringar. Summan av samtliga sådana åtaganden uppgick den 31 december 2019 till 14,2 MSEK.

Borgensåtaganden för bostadsrättsföreningars byggkreditiv

I samband med att Koncernen överlåter en fastighet med tillhörande entreprenad till en bostadsrättsförening upphandlar Koncernen ett byggnadskreditiv som bostadsrättsföreningen ingår. För att bostadsrättsföreningen ska kunna erhålla byggnadskreditivet förutsätts att ett bolag inom Koncernen, ensam eller tillsammans med en samarbets-

partner, går i borgen för bostadsrättsföreningens förpliktelser under byggnadskreditivet. Summan av Koncernens samtliga sådana borgensåtaganden uppgick den 31 december 2019 till 124,0 MSEK.

Bostadsrättsföreningarnas kreditavtal innehåller i regel åtaganden för föreningen att löpande delge långivaren viss information samt allmänna åtaganden för föreningen att exempelvis inte pantsätta tillgångar och att inte ådra sig ytterligare skuldsättning.

I samband med att byggnationen är färdigställd och inflyttning sker refinansieras byggnadskreditivet och Koncernen blir löst från sitt borgensåtagande.

Borgensåtaganden i samband med avyttring av Täby Turf Fastighets AB

I samband med avyttringen av samtliga aktier i Täby Turf Fastighets AB har SSM gått i borgen för SSM Hyresbostäder C AB:s åtaganden enligt aktieöverlåtelseavtalet, SSM Hyresbostäder C AB:s åtaganden enligt hyresgarantin samt SSM Bygg & Fastighets AB:s åtaganden enligt projektledningsavtalet.

Twister och rättsliga förfaranden

Koncernen är från tid till annan part i olika typer av tvister och rättsprocesser. De rättsliga förfaranden som Koncernen är eller har varit part till har uppkommit inom den löpande verksamheten. SSM har under de senaste tolv månaderna inte varit part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana som Bolaget är medvetet om kan uppkomma), vilka kan få eller under den senaste tiden har haft betydande effekter på Koncernen och/eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

Transaktioner med närstående

I Koncernens löpande verksamhet förekommer vissa transaktioner med närstående. Sådana transaktioner avser exempelvis köp och försäljning av varor och tjänster till joint ventures samt vissa bostadsrättsföreningar. Koncernens närstående transaktioner sker på marknadsmässig grund och på marknadsmässiga villkor.

Den 17 februari ingick Koncernen ett överlåtelseavtal avseende projektet Älvsjö Quarters, ett samarbetsavtal avseende projektet Järnet och en avsiktsförklaring avseende JV-projektet Tellus Towers med bolag kontrollerade av SSM:s styrelseledamöter Ulf Morelius och Ulf Sjöstrand. För mer information, se avsnittet "Legala frågor och komplementär information – Avtal med närstående parter".

Därutöver har inga närståendetransaktioner som skiljt eller tillsammans är väsentliga för SSM ägt rumt under perioden från och med den 1 januari 2019 till och med dagen för Prospektets utgivande.

Miljö

Koncernen genomför normalt due diligence-granskningar avseende miljö- och hälsorisker vid varje förvärv av nya fastigheter. I samband med att bostadsprojektering påbörjas genomförs även omfattande undersökningar av gällande markförhållanden varpå miljöundersökningsrapport och miljöplan upprättas. Sedvanliga miljöproblem avseende såväl mark som byggnader påträffas från tid till annan som inte är av väsentlig betydelse för Koncernen. För närvarande är SSM inte föremål för några krav avseende sanering eller skadestånd på grund av förorening.

Försäkringar

Koncernens försäkringsskydd omfattar verksamhets- och egendomsförsäkringar samt ansvarsförsäkringar för styrelseledamöter (inklusive prospektansvar) och verkställande direktör. SSM anser att dess försäkringsskydd är i linje med försäkringsskyddet för andra bolag inom samma

bransch och att det är tillräckligt för de risker som normalt är förknippade med Bolagets verksamhet.

Immateriella rättigheter

Bolaget äger inte några väsentliga immateriella rättigheter.

Rådgivares intressen

Advokatfirman Schjødt är legal rådgivare till SSM i samband med Företrädesemissionen. Advokatfirman Schjødt kan komma att tillhandahålla ytterligare legal rådgivning till SSM.

Mangold Fondkommission agerar emissionsinstitut i samband med Företrädesemissionen. Mangold Fondkommission har tillhandahållit, och kan i framtiden tillhandahålla, olika bank-, finansiella-, investerings-, kommersiella- och andra tjänster åt SSM för vilka de erhållit, respektive, kan komma att erhålla, ersättning.

Kostnader

De av SSM:s kostnader som är hänförliga till Företrädesemissionen, inklusive betalning till emissionsinstitutet och andra rådgivare, och andra förväntade transaktionskostnader förväntas uppgå till cirka 2,5 MSEK.

Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Bolagets bolagsordning och stiftelseurkund hålls tillgängliga för inspektion under Prospektets giltighetstid på Bolagets huvudkontor på Torsgatan 13, 111 23 Stockholm.

Dotterbolag i koncernen per den 31 januari 2020

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Ägarandel som ovanstående bolag innehar	SSM:s ackumulerade ägarandel
SSM Holding AB (publ)	556533-3902	Stockholm		
SSM Fastigheter AB	556947-1203	Stockholm	100	100
Aktiebolaget SSM Stockholm 3	559090-3869	Stockholm	100	100
SSM Marieberg Fast AB	559043-3651	Stockholm	100	100
Aktiebolaget SSM Stockholm A	559062-5231	Stockholm	100	100
Hold C AB	556732-2234	Stockholm	100	100
SSM Hold Fast 5 AB	556732-2291	Stockholm	100	100
LB SSM Stockholm JV AB	559022-7939	Stockholm	100	100
SSM LB Stockholm KB	969776-1188	Stockholm	2	100
SSM LB Stockholm KB	969776-1188	Stockholm	98	100
Morgondagens stockholmare AB	556984-2098	Stockholm	100	100
SSM JV Bolag AB	559105-4514	Stockholm	100	100
LW SSM JV AB	559105-4720	Stockholm	100	100
<i>Kommanditbolag Projekt LW SSM</i>	969780-3626	Stockholm	99	100
Kommanditbolag Projekt LW SSM	969780-3626	Stockholm	1	100
LW SSM Holding AB	559105-4746	Stockholm	100	100
<i>LW SSM Exploatering AB</i>	559105-4688	Stockholm	100	100
<i>LW SSM Hold Projekt 1 AB</i>	559105-4704	Stockholm	100	100
SSM JV Bromma AB	559065-1328	Stockholm	100	100
SSM Bygg & Fastighets AB	556529-3650	Stockholm	100	100
Sanda Ängar Holding AB	556817-6407	Stockholm	100	100
Sanda Ängar Invest AB	556805-6237	Stockholm	80	80
Turbinhallen Utveckling AB	556981-7686	Stockholm	100	100
SSM Hold D AB	556925-8618	Stockholm	100	100
Linneduken 2 AB	556980-2761	Stockholm	100	100
SSM Hold E AB	556984-1660	Stockholm	100	100
PF West AB	559090-3851	Stockholm	100	100

Dessa handlingar finns även tillgängliga i elektronisk form på Bolagets webbplats, www.ssmlivinggroup.com (informationen på Bolagets webbplats utgör inte en del av Prospektet såvida informationen inte har införlivats genom hänvisning i Prospektet).

Prospektets godkännande

Detta prospekt har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129 (prospektförordningen). Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent eller kvaliteten på de värdepapper som avses i detta Prospekt. Investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

Finansinspektionen godkände detta Prospekt den 17 mars 2020. Prospektet är giltigt i 12 månader från godkännandet. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till Prospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte vara tillämplig efter utgången av Prospektets giltighetstid.

Fullständig koncernstruktur

I nedanstående förteckning anges SSM:s samtliga direkt och indirekt ägda dotterbolag och joint ventures per den 31 januari 2020.

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Ägarandel som ovanstående bolag innehar	SSM:s ackumulerade ägarandel
SSM Hold Musrevinu AB	559114-7946	Stockholm	100	100
Fastighets AB Sunrutas	559114-7938	Stockholm	100	100
Morgondagens Urbanit 3 EF	769634-4352	Stockholm	1	100
Morgondagens Urbanit 4 EF	769634-4402	Stockholm	1	100
SSM Hold Sunev AB	559114-7920	Stockholm	100	100
Morgondagens Urbanit 3 EF	769634-4352	Stockholm	98	100
Morgondagens Urbanit 4 EF	769634-4402	Stockholm	98	100
SSM Hold Sunutpen AB	559115-1716	Stockholm	100	100
Morgondagens Urbanit 3 EF	769634-4352	Stockholm	1	100
Morgondagens Urbanit 4 EF	769634-4402	Stockholm	1	100
SSM Hold Services AB	559051-9459	Stockholm	100	100
SSM Property Services AB	559051-9467	Stockholm	100	100
SSM Hold Stockholm 1 AB	559027-5409	Stockholm	100	100
Sollentuna Tallskogen AB	556879-9315	Stockholm	100	100
SSM Hold Stockholm 2 AB	559036-7586	Stockholm	100	100
Fast 10 Stockholm AB	559036-7511	Stockholm	100	100
SSM Hyresbostäder Holding AB	559109-3942	Stockholm	100	100
SSM Hyresbostäder AB	559109-3918	Stockholm	100	100
SSM Lägenheter AB	559109-3926	Stockholm	100	100
Holdlarus AB	559115-9925	Stockholm	100	100
SSM Hyres B AB	559143-8964	Stockholm	100	100
SSM Nacka E AB	559140-8728	Stockholm	100	100
SSM Platform West AB	559140-8686	Stockholm	100	100
SSM Hyresbostäder C AB	559129-1710	Stockholm	100	100
Stockholm Bostadslägenheter AB	556919-4995	Stockholm	100	100
SSM Hold Fastigheter Region AB	559109-4106	Stockholm	100	100
SSM Hold Akalla AB	559140-8751	Stockholm	100	100
Akalla Centrumfastigheter AB	556900-0010	Stockholm	100	100
FastighetsAB Älvsjö Quarters	556099-1068	Stockholm	100	100
Täby Turf Bygg AB	559129-1678	Stockholm	100	100
SSM Hold Fastigheter Uppland AB	559109-4098	Stockholm	100	100
Fastighets AB Wiberg	559045-5068	Stockholm	100	100
SSM Spånga Fast AB	559109-4080	Stockholm	100	100
Basetten Fastighetsbolag AB	556695-7907	Stockholm	100	100
Fastighets AB Sollentuna Ritsalen	556769-7767	Stockholm	100	100
Sätra Stockholm Fastigheter AB	556866-8049	Stockholm	100	100
Gyllene Ratten Holding AB	556795-1321	Stockholm	100	100
Gyllene Ratten AB	556773-2804	Stockholm	100	100
Hold JV Nacka AB	559084-9898	Stockholm	100	100
JV Elverkshuset AB	559084-9914	Stockholm	50	50
Alfa SSM JV AB	556840-4262	Stockholm	50	50
KB Alfa SSM	969715-3998	Stockholm	2	50
KB Alfa SSM	969715-3998	Stockholm	49	50
Alfa SSM Holding AB	556840-4239	Stockholm	50	50
Alfa SSM Bygg AB	556840-9303	Stockholm	50	50
Alfa SSM BP1 Holding AB	556840-4247	Stockholm	50	50
SSM PG Real Estate 2017 S.å.r.l.	B215056	Luxemburg	50	50
SSM PG Bygg AB	559115-1930	Stockholm	100	50
Metronomen Telefonplan Finansiering AB	559143-7735	Stockholm	100	50
Luxembourg Investment Company 181 S.å.r.l.	B215057	Luxemburg	100	50
Fastighets AB Larus	559003-2602	Stockholm	100	50
SSM Partners Group 78 AB	559114-8076	Stockholm	100	50
SSM Partners Group 58 AB	559114-7912	Stockholm	100	50
SSM Partners Group Rental AB	559114-8118	Stockholm	100	50
SSM Partners Group Hotel AB	559114-8084	Stockholm	100	50
Luxembourg Investment Company 182 S.å.r.l.	B215058	Luxemburg	100	50

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Ägarandel som ovanstående bolag innehar	SSM:s ackumulerade ägarandel
SSM Midsommarkransen AB	559062-5199	Stockholm	100	50
SSM Partners Group Preschool AB	559114-8050	Stockholm	100	50
SSM Partners Group Commercial AB	559114-8126	Stockholm	100	50
SSM Partners Group Garage AB	559114-8092	Stockholm	100	50
SSM Partners Group Allocation AB	559115-1708	Stockholm	100	50
Studentbacken JV AB	556981-6472	Stockholm	50	50
KB Studentbacken	969773-5182	Stockholm	2	50
KB Studentbacken	969773-5182	Stockholm	49	50
Studentbacken AB	556878-8268	Stockholm	100	50
Studentbacken Holding 1 AB	556975-6389	Stockholm	100	50
Studentbacken Sågtorp AB	556975-9136	Stockholm	100	50

Innehav i joint ventures per den 31 januari 2020

Koncernen	Andel kapital och röster, %	Konsoliderad andel, %	Antal aktier/andelar	Uttagen del andelsvärde	
				2019-12-31	2018-12-31
Alfa SSM	50	30			
<i>KB Alfa SSM, 969715-3998</i>	49		49	–	11,1
<i>Alfa SSM JV AB, 556840-4262*</i>	50		50	–	–
Studentbacken	50	50			
<i>KB Studentbacken, 969773-5182</i>	49		49	–	–
<i>Studentbacken JV AB, 556981-6472*</i>	50		50	–	1,1
SSM PG Real Estate S.å.r.l. B215056	50	50	506 764 050	–	–
Turbinhallen Utveckling AB, 556981-7686**	100 (50)	100 (50)	500 (250)	–	75,0
JV Elverkshuset AB, 559084-9914	50	50	250	–	–
Total erhållen utdelning					87,2

* Komplementär äger 2,0 procent av respektive kommanditbolag, vilket betyder att SSM:s ackumulerade ägarandel uppgår till 50,0 procent i kommanditbolagen.

** Per 2019-12-31 är bolaget ett helägt koncernföretag. Siffror i parentes avser 2018.

Sammanfattning av information som har offentliggjorts enligt MAR

Nedan följer en sammanfattning av den information som har offentliggjorts av Bolaget i enlighet med förordning (EU) nr 596/2014 (MAR) under de tolv senaste månaderna och som är relevant per Prospektets datum.

Finansiella rapporter

Den 24 april 2019 publicerade SSM sin års- och hållbarhetsredovisning för 2018.

Den 15 maj 2019 publicerade SSM sin delårsrapport för perioden januari – mars 2019.

Den 28 augusti 2019 publicerade SSM sin delårsrapport för perioden januari – juni 2019.

Den 19 november 2019 publicerade SSM sin delårsrapport för perioden januari – september 2019.

Den 20 februari 2020 publicerade SSM sin bokslutskommuniké för 2019.

Koncernens operativa verksamhet och bostadsutvecklingsprojekt

Den 9 juli 2019 offentliggjorde SSM att de fokuserar kärnverksamheten, avyttrar egen entreprenadverksamhet och inleder strategiskt samarbete med entreprenadbolaget Mecon bygg.

Den 11 september 2019 offentliggjorde SSM att hyresrättsprojektet Täby Turf tillträds av bostadsbolaget Willhem.

Den 25 september 2019 offentliggjorde SSM att inflyttning påbörjas i bostadsrättsprojektet West Side Solna med 252 bostadsrätter.

Den 1 oktober 2019 offentliggjorde SSM att bostadsprojektet Bromma Boardwalk återgår till Niam V SIC Bostad Holding AB.

Den 12 november 2019 offentliggjorde SSM att fokus under de närmsta åren kommer att vara att utveckla hyresrätter med enstaka inslag av bostadsrätter.

Den 20 december 2019 offentliggjorde SSM att Bolaget säljer sin andel i bostadsprojektet Bromma Square.

Den 30 december 2019 offentliggjorde SSM att SSM har, som ett led i att trygga Koncernens långsiktiga lånefinansiering, tecknat ett tvåårigt låneavtal om 114,0 MSEK avseende refinansiering av Koncernens samtliga fastighetskrediter.

Den 17 februari 2020 offentliggjorde SSM att Bolaget renodlar projektportföljen baserat på Bolagets nya affärsplan genom att avyttra projektet Järnet och hälften av projektet Älvsjö Quarters.

Den 17 februari 2020 offentliggjorde SSM att Bolaget tecknat en avsiktsförklaring om försäljning av JV-projektet Telus Towers.

Den 19 februari 2020 offentliggjorde SSM att Bolaget har antagit nya finansiella mål baserat på Bolagets affärsplan för perioden 2020 – 2024.

Förändringar av styrelsen och koncernledningen

Den 10 juni 2019 offentliggjorde SSM att de genomför VD-byte och tillsätter Mattias Lundgren som interim VD med omedelbar verkan. Dåvarande VD och koncernchef Mattias Roos lämnade samtidigt alla uppdrag i SSM-koncernen.

Den 26 juni 2019 offentliggjorde SSM att Christer Ljung, chef för produktion och inköp, slutar på SSM.

Den 30 september 2019 offentliggjorde SSM att Peter Wågström föreslås som ny ledamot till styrelsen i SSM Holding AB (publ).

Den 21 oktober 2019 offentliggjorde SSM att Mattias Lundgren, som verkat som VD och koncernchef på interimsbasis, väljs till ny VD och koncernchef för SSM Holding AB (publ).

Den 25 november 2019 offentliggjorde SSM att Bolagets CFO, Casper Tamm, slutar.

Den 12 februari 2020 offentliggjorde SSM att Bolagets affärsutvecklingschef, Erik Lemaître, slutar.

Den 20 februari 2020 offentliggjorde SSM att Bolaget utsett Ola Persson till Bolagets CFO.

Obligationslån

Den 1 juli 2019 offentliggjorde SSM att Bolaget återköper egna utestående obligationer över marknaden till ett nominellt belopp om 31,0 MSEK.

Den 13 december 2019 offentliggjorde SSM att Bolaget nått en överenskommelse med innehavare av Bolagets utestående säkerställda obligationer denominerade i SEK med förfallodatum den 9 maj 2020 och rörlig ränta gällande bland annat en delvis återbetalning, förlängning av förfallodag samt därmed sammanhängande nödvändiga beslut och Bolaget därför inlett ett skriftligt förfarande för att ändra villkoren för obligationerna.

Den 21 februari 2020 offentliggjorde SSM att Bolaget erhållit obligationsinnehavarnas godkännande av ändringar i villkoren för SSM:s utestående obligationslån.

Företrädesemissionen

Den 21 februari 2020 offentliggjorde SSM att Bolagets styrelse, under förutsättning av extra bolagsstämmans efterföljande godkännande, beslutat om Företrädesemissionen.

VISSA SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Skattelagstiftningen i investerarens hemland och i Sverige kan påverka de eventuella intäkter som erhålls från aktier i SSM. Beskattning av eventuell utdelning, liksom kapitalvinstbeskattning och regler om kapitalförluster vid avyttring av värdepapper, beror på varje enskild aktieägares specifika situation. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av investeringsformer. Varje innehavare av aktier och teckningsrätter bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämplighet och effekten av utländska skatteregler och skatteavtal.

Nedan följer en sammanfattning av vissa skattekonsekvenser av det aktuella erbjudandet att teckna nya aktier till innehavare av aktier och teckningsrätter i Bolaget. Sammanfattningen gäller endast i Sverige obegränsat skattskyldiga fysiska personer och aktiebolag om inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på gällande lagstiftning och är endast avsedd som allmän information. Sammanfattningen omfattar inte värdepapper som innehas av handelsbolag eller som innehas som lagertillgångar i näringsverksamhet. Vidare omfattas inte de särskilda reglerna för skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då aktieägare innehar aktier eller teckningsrätter som anses näringsbetingade. Inte heller omfattas de särskilda regler som kan bli tillämpliga på innehav i bolag som är eller tidigare har varit så kallade fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av så kallade kvalificerade andelar i fåmansföretag. Sammanfattningen omfattar inte heller aktier eller andra delägarätter som förvaras på ett så kallat investeringssparkonto och som omfattas av särskilda regler om schablonbeskattning. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skattskyldiga, exempelvis investemntföretag och försäkringsföretag. Beskattningen av varje enskild aktieägare beror på dennes speciella situation. Varje innehavare av aktier och teckningsrätter bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal. Bolaget tar ej på sig ansvaret för att innehålla källskatt.

Fysiska personer

Kapitalvinstbeskattning

När marknadsnoterade aktier eller andra delägarätter, till exempel teckningsrätter, säljs eller på annat sätt avyttras kan en skattepliktig kapitalvinst eller en avdragsgill kapitalförlust uppstå. Kapitalvinster beskattas i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30,0 procent. Kapitalvinsten eller kapitalförlusten beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet (för särskild information om omkostnadsbeloppet för teckningsrätter se "Utnyttjande och avyttring av teckningsrätter" nedan). Omkostnadsbeloppet för alla delägarätter av samma slag och sort beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Det bör noteras att BTA (betalda tecknade aktier) därvid inte anses vara av samma slag och sort som de aktier vilka berättigade till företräde i erbjudandet förrän beslutet om emissionen registrerats vid Bolagsverket.

Vid försäljning av marknadsnoterade aktier, som till exempel aktier i Bolaget, får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt schablonmetoden till 20,0 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter. Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier och andra marknadsnoterade delägarätter är fullt ut avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och mot andra marknadsnoterade delägarätter, förutom andelar i värdepappersfonder eller specialfonder som endast innehåller svenska fordringsrätter, så kallade räntefonder.

Kapitalförluster på aktier eller andra delägarätter som inte kan kvittas på detta sätt får dras av med upp till 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges skatte-reduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30,0 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000,0 SEK och 21,0 procent av resterande del. Ett sådant underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

Skatt på utdelning

För privatpersoner beskattas utdelning i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30,0 procent. För fysiska personer som är bosatta i Sverige innehålls normalt preliminärskatt avseende utdelning med 30,0 procent. Den preliminära skatten innehålls av Euroclear, eller när det gäller förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

Utnyttjande och avyttring av teckningsrätter

Utnyttjande av teckningsrätter utlöser ingen beskattning. Anskaffningsutgiften för en aktie utgörs av emissionskursen. Om teckningsrätter som utnyttjas för teckning av aktier förvärvats genom köp eller på liknande sätt (dvs. som inte har erhållits baserat på innehav av befintliga aktier) får teckningsrätternas omkostnadsbelopp beaktas vid beräkning av omkostnadsbeloppet för förvärvade aktier. För aktieägare som inte önskar utnyttja sin företrädesrätt att delta i erbjudandet och avyttrar sina teckningsrätter beräknas en kapitalvinst eller kapitalförlust. Teckningsrätter som grundas på innehav av befintliga aktier anses anskaffade för 0 SEK. Hela försäljningsersättningen efter avdrag för utgifter för avyttringen ska således tas upp till beskattning. Schablonmetoden får inte tillämpas i detta fall. Omkostnadsbeloppet för de ursprungliga aktierna påverkas inte.

För teckningsrätter som förvärvats genom köp eller på liknande sätt utgör vederlaget anskaffningsutgift. Schablonmetoden får användas vid avyttring av marknadsnoterade teckningsrätter i detta fall.

En teckningsrätt som varken utnyttjas eller säljs och därför förfaller anses avyttrad för 0 SEK.

Aktiebolag

Skatt på kapitalvinster och utdelning

För ett aktiebolag beskattas alla inkomster, inklusive skattepliktig kapitalvinst och utdelning, i inkomstslaget näringsverksamhet med 21,4 procent. Kapitalvinster och kapitalförluster beräknas på samma sätt som beskrivits ovan avseende fysiska personer. Avdragsgilla kapitalförluster på aktier eller andra delägarätter får endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på sådana värdepapper. En sådan kapitalförlust kan även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot kapitalvinster i Bolag inom samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger mellan Bolagen. En kapitalförlust som inte kan utnyttjas ett visst år får sparas och kvittas mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden.

Utnyttjande och avyttring av teckningsrätter

Utnyttjande av teckningsrätter utlöser ingen beskattning. Anskaffningsutgiften för en aktie utgörs av emissionskursen. Om teckningsrätter som utnyttjas för teckning av aktier förvärvats genom köp eller på liknande sätt (dvs. som inte har erhållits baserat på innehav av befintliga aktier) får teckningsrätternas omkostnadsbelopp beaktas vid beräkning av omkostnadsbeloppet för förvärvade aktier. För aktieägare som inte önskar utnyttja sin företrädesrätt att delta i erbjudandet och avyttrar sina teckningsrätter beräknas en

kapitalvinst eller kapitalförlust. Teckningsrätter som grundas på innehav av befintliga aktier anses anskaffade för 0 SEK. Hela försäljningsersättningen efter avdrag för utgifter för avyttringen ska således tas upp till beskattning. Schablonmetoden får inte tillämpas i detta fall. Omkostnadsbeloppet för de ursprungliga aktierna påverkas inte.

För teckningsrätter som förvärvats genom köp eller på liknande sätt utgör vederlaget anskaffningsutgift.

Schablonmetoden får användas vid avyttring av marknadsnoterade teckningsrätter i detta fall. En teckningsrätt som varken utnyttjas eller säljs och därför förfaller anses avyttrad för 0 SEK.

Särskilda skattefrågor för innehavare av aktier och teckningsrätter som är begränsat skattskyldiga i Sverige

Kupongskatt

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Skattesatsen är 30,0 procent. Skattesatsen är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal som Sverige ingått med andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. Flertalet av Sveriges skatteavtal möjliggör nedsättning av den svenska skatten till avtalets skattesats direkt vid utdelningstillfället om erforderliga uppgifter om den utdelningsberättigade föreligger. I

Sverige verkställs avdraget för kupongskatt normalt av Euroclear, eller beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren. Erhållandet av teckningsrätter utlöser ingen skyldighet att erlægga kupongskatt.

I de fall 30,0 procent kupongskatt innehållits vid utbetalning till en person som har rätt att beskattas enligt en lägre skattesats eller för mycket kupongskatt annars innehållits, kan återbetalning begäras hos Skatteverket före utgången av det femte kalenderåret efter utdelningen.

Kapitalvinstbeskattning

Innehavare av aktier och teckningsrätter som är begränsat skattskyldiga i Sverige och vars innehav inte är hänförligt till ett fast driftställe i Sverige kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av sådana värdepapper. Innehavarna kan emellertid bli föremål för beskattning i sin hemviststat. Enligt en särskild skatteregel kan emellertid fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk beskattning vid försäljning av vissa värdepapper (så som aktier, BTA och teckningsrätter) om de vid något tillfälle under avyttringsåret eller något av de tio föregående kalenderåren har varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige.

Tillämpligheten av denna regel kan begränsas av skatteavtal mellan Sverige och andra länder.



ADRESSER

BOLAGET

SSM Holding AB (publ)

Torsgatan 13
111 23 Stockholm
Telefon: 08 501 033 00
www.ssmlivinggroup.com

LEGAL RÅDGIVARE

Advokatfirman Schjødt

Hamngatan 27
101 33 Stockholm

REVISOR

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Box 154
191 23 Sollentuna

EMISSIONSINSTITUT

Mangold Fondkommission

Box 55691
102 15 Stockholm

CENTRAL VÄRDEPAPPERSFÖRVARARE

Euroclear Sweden AB

Box 191
101 23 Stockholm