

DETTA PRESSMEDDELANDE FÅR INTE OFFENTLIGGÖRAS, PUBLICERAS ELLER DISTRIBUTERAS, VARE SIG DIREKT ELLER INDIREKT, I ELLER TILL USA, AUSTRALIEN, HONGKONG, JAPAN, KANADA, NYA ZEELAND, SINGAPORE, SYDAFRIKA ELLER ANNAT LAND DÄR SÅDAN ÅTGÄRD SKULLE INNEBÄRA KRAV PÅ REGISTRERING ELLER ANDRA ÅTGÄRDER UTÖVER VAD SOM FÖLJER ENLIGT SVENSK LAG.



Pressmeddelande

Stockholm den 27 mars 2017 (20.30 CET)

SSM offentliggör prospekt i samband med börsintroduktionen på Nasdaq Stockholm

SSM Holding AB (publ) ("SSM" eller "Bolaget"), den ledande bostadsutvecklaren inom Stockholmsområdet i sin nisch, offentliggjorde den 14 mars 2017 sin avsikt att notera bolagets aktier på Nasdaq Stockholm ("Noteringen" eller "Erbjudandet"). Idag offentliggör Bolaget prospekt och prisintervall i Erbjudandet. SSM, som grundades 1993, hade under 2016 en vinstökning om 83,5 procent mot föregående år och har idag cirka 5 800 byggrätter i sin byggrättsportfölj. Bolaget avser att successivt utöka produktionstakten av funktionssmarta och prisvärda bostäder i citynära lägen till 1 800 byggstarter årligen från 2021.

Erbjudandet i korthet

- Erbjudandet består av ett erbjudande till institutionella investerare i Sverige och internationellt, samt ett erbjudande till allmänheten i Sverige.
- Priset per aktie i Erbjudandet kommer att fastställas inom intervallet 54-64 SEK, motsvarande ett värde på Bolagets totala antal aktier om 2 165-2 466 MSEK efter att Noteringen har genomförts.
- Erbjudandet omfattar lägst 8 437 500 och högst 10 000 000 nyemitterade aktier där antalet aktier bestäms baserat på det slutliga priset i Erbjudandet ("Baserbjudandet"). Bolaget tillförs cirka 540 MSEK före transaktionskostnader i samband med Baserbjudandet.
- Befintliga aktier erbjuds av Bolagets grundare Ulf Morelius och Ulf Sjöstrand genom deras helägda bolag Eurodevelopment Holding AG ("Huvudägaren") om lägst 24 999 och högst 3 333 333 befintliga aktier beroende av slutligt pris och efterfrågan i Erbjudandet¹. Huvudägaren avser att behålla en väsentlig ägarandel även efter Noteringen om cirka 59 till 67 procent av det totala antalet aktier i Bolaget².
- För att täcka eventuell övertilldelning i Erbjudandet har Huvudägaren åtagit sig att, på begäran av Joint Global Coordinators, sälja ytterligare högst 1 849 999 aktier, motsvarande cirka 15 procent av det totala antalet aktier i Erbjudandet ("Övertilldelningsoptionen").
- Erbjudandet omfattar lägst 9 634 375 och högst 12 333 333 aktier före utnyttjandet av Övertilldelningsoptionen och lägst 11 079 531 och högst 14 183 332 aktier om Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo, motsvarande cirka 25 till 32 respektive 29 till 36 procent av det totala antalet aktier i Bolaget efter Noteringen. Det totala värdet av Erbjudandet utgörs som lägst av Baserbjudandet (om cirka 540 MSEK) och som högst cirka 740 MSEK eller, om Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo, lägst cirka 620 MSEK och högst cirka 850 MSEK.
- Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ), Malmegårds Fastighets AB, samt Grandholm Fastigheter AB har åtagit sig att vara cornerstone-investerare och under vissa förutsättningar förvärva aktier till ett värde om 180 MSEK motsvarande lägst 2 812 500 och högst 3 333 332 aktier, cirka 29 respektive 33 procent av det totala antalet aktier i Erbjudandet före utnyttjandet av Övertilldelningsoptionen (25 respektive 29 procent av det totala antalet aktier i Erbjudandet om Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo)³.

¹ Huvudägaren avser att sälja aktier i Erbjudandet om det slutliga priset i Erbjudandet uppgår till minst 60 SEK per aktie. Oavsett pris i intervallet kommer Huvudägaren att sälja befintliga aktier i Erbjudandet så att "free float" i Bolaget uppgår till minst 25%

² Förutsatt fullt utnyttjande av köpoption av VD, ledande befattningshavare och styrelseledamöter

³ Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ) investerar via fonderna Länsförsäkringar Fastighetsfond och Länsförsäkringar Småbolag Sverige

DETTA PRESSMEDDELANDE FÅR INTE OFFENTLIGGÖRAS, PUBLICERAS ELLER DISTRIBUTERAS, VARE SIG DIREKT ELLER INDIREKT, I ELLER TILL USA, AUSTRALIEN, HONGKONG, JAPAN, KANADA, NYA ZEELAND, SINGAPORE, SYDAFRIKA ELLER ANNAT LAND DÄR SÅDAN ÅTGÄRD SKULLE INNEBÄRA KRAV PÅ REGISTRERING ELLER ANDRA ÅTGÄRDER UTÖVER VAD SOM FÖLJER ENLIGT SVENSK LAG.

- Bolagets verkställande direktör har överenskommit med Huvudägaren att vid Noteringen köpa motsvarande en procent av det totala antalet aktier i Bolaget före Erbjudandet från Huvudägaren till samma pris som det slutliga priset i Erbjudandet, vilket motsvarar ett värde om cirka 16-19 MSEK.
- Ulf Morelius och Ulf Sjöstrand avser att fortsätta ta aktivt ansvar för Bolagets utveckling framöver och att fortsätta vara medlemmar i styrelsen för SSM.
- Beräknad första handelsdag för SSM:s aktier på Nasdaq Stockholm är den 6 april 2017 under kortnamnet "SSM" och beräknad likviddag är den 10 april 2017.

Mattias Roos, VD & koncernchef för SSM, kommenterar:

"SSM:s goda intäktstillväxt under de senaste åren bekräftar det starka momentum som finns inom Bolaget. Vi verkar på en marknad med en stark underliggande efterfrågan inom ett kundsegment som har ett genuint behov av bostäder. SSM har ett fokuserat, attraktivt och lönsamt affärskoncept samt en rutinerad och effektiv organisation tillsammans med en betydande projektportfölj. Vi är därmed väl positionerade för en fortsatt lönsam tillväxt. En börsnotering är ett naturligt steg för Bolagets fortsatta utveckling. Jag ser fram emot att tillsammans med våra befintliga och tillkommande ägare samt alla anställda i SSM fortsätta att stärka vår position inom funktionssmarta bostäder som många fler människor har råd med."

Anders Janson, styrelseordförande för SSM, kommenterar:

"De senaste fem åren har SSM:s fokus tydliggjorts och verksamheten har expanderat kraftigt. Jag är imponerad av ledningens professionalism och starka fokus som har resulterat i att SSM idag har en väldigt stark byggrättsportfölj, betydande intresseregister och erfaren organisation. En börsnotering kommer att öka kännedomen om SSM ytterligare, vilket kommer att ha en positiv inverkan på SSM:s framtida strategiska utveckling."

Ulf Morelius och Ulf Sjöstrand, grundare och huvudägare till SSM, kommenterar:

"Sedan vi grundade bolaget 1993 har mycket förändrats och utvecklats. SSM är idag Stockholmsregionens ledande bostadsutvecklare inom nischen prisvärda och funktionssmarta lägenheter. Vi avser att kvarstå som huvudägare efter Noteringen men genom en utökning av ägarkretsen skapas de bästa förutsättningarna för att SSM ska kunna fortsätta att utvecklas framgångsrikt även framöver."

Bakgrund och motiv för Erbjudandet

Den förestående börsnoteringen tillsammans med nyemissionen innebär att SSM ska ha möjlighet att fortsätta sin expansion och öka antalet produktionsstarter. Erbjudandet förväntas generera en nettolikvid till SSM om cirka 500 MSEK, efter avdrag för transaktionskostnader som ska betalas av Bolaget om totalt cirka 40 MSEK. Bolaget avser att använda nettolikviden till att finansiera Koncernens fortsatta tillväxt samt att optimera kapitalstrukturen. Härutöver bedöms en notering av Bolagets aktier ge en ökad uppmärksamhet och ett stärkt förtroende från befintliga och potentiella kunder och samarbetspartners samtidigt som Bolagets möjligheter till finansiering och tillgång till kreditmarknaden förbättras.

Prospekt

Ett prospekt med fullständiga villkor och anvisningar för Erbjudandet (på svenska och engelska) offentliggörs idag på SSM:s webbplats (www.ssmlivinggroup.se), ABG:s webbplats (www.abgsc.se), SEB:s webbplats för pågående erbjudanden (www.sebgroup.com/prospectuses) samt på Avanza:s webbplats (www.avanza.se). Anmälan kan göras via SEB:s internetbank och Avanza:s internetjänst. Första dagen för handel i Bolagets aktier beräknas till omkring den 6 april 2017.

DETTA PRESSMEDDELANDE FÅR INTE OFFENTLIGGÖRAS, PUBLICERAS ELLER DISTRIBUTERAS, VARE SIG DIREKT ELLER INDIREKT, I ELLER TILL USA, AUSTRALIEN, HONGKONG, JAPAN, KANADA, NYA ZEELAND, SINGAPORE, SYDAFRIKA ELLER ANNAT LAND DÄR SÅDAN ÅTGÄRD SKULLE INNEBÄRA KRAV PÅ REGISTRERING ELLER ANDRA ÅTGÄRDER UTÖVER VAD SOM FÖLJER ENLIGT SVENSK LAG.

Preliminär tidsplan

Anmälningssperiod för institutionella investerare:	28 mars-5 april 2017
Anmälningssperiod för allmänheten i Sverige:	28 mars-4 april 2017
Offentliggörande av slutligt pris i Erbjudandet:	6 april 2017
Första handelsdag på Nasdaq Stockholm:	6 april 2017
Likviddag:	10 april 2017

Om SSM

SSM har sedan starten 1993 varit verksamt i Stockholmsområdet och ägs av grundarna Ulf Morelius och Ulf Sjöstrand. Idag har SSM närmare 5 800 lägenheter i planeringsfas eller produktion, vilket gör att Bolaget är Stockholms ledande bostadsutvecklare i sin nisch med funktionssmarta och prisvärda bostäder för sin målgrupp, som Bolaget benämner *morgondagens urbaniter*. Ambitionen är att utveckla de mest populära bostäderna i urbana områden och därför bygger SSM prisvärda bostäder för hushåll med en till två personer – primärt inom ålderskategorin 20-44 år – med hög funktionalitet per kvadratmeter i anslutning till allmänna transportmedel i citynära lägen.

Bolaget har över tid valt att samarbeta med andra företag och investerare i joint venture-form, vilket SSM ser som ett effektivt sätt att hantera projektrisk och avkastning, samt för att finansiera fortsatt expansion. SSM:s avsikt är att årligen successivt utöka antal byggstarter för att under 2021 uppnå en nivå om 1 800 byggstarter per år. Under 2017 har SSM som målsättning att påbörja produktionen av 1 000 bostäder. Det finns en stark efterfrågan på SSM:s bostäder vilket skapar goda förutsättningar för SSM att kunna realisera sina expansionsplaner.

SSM:s styrkor

- Stark strukturell tillväxt för bostadsutveckling i Storstockholmsområdet
- Ledande bostadsutvecklare i ett attraktivt nischsegment
- Välbeprövad affärsmodell med en tydlig historik som totalentreprenör
- Solid finansiell historik med kraftig vinsttillväxt – hänförligt till egna projekt såväl som till JV-projekt
- Erfaren ledningsgrupp och projektorganisation med stöd av långsiktiga och engagerade ägare
- Unik plattform och stark projektportfölj för ytterligare expansion och tillväxt

SSM:s finansiella mål och utdelningspolicy

- Rörelsemarginal: >20 procent
- Räntabilitet på eget kapital: >25 procent
- Räntetäckningsgrad: >2 gånger
- Soliditet: >30 procent
- Utdelningspolicy: >30 procent av årets resultat fr.o.m. 2017 med första möjliga utdelning i samband med årsstämman 2018

Finansiell översikt

Finansiella nyckeltal, MSEK	2016	2015	2014
Nettoomsättning	649,9	351,1	411,0
Nettoomsättning joint ventures	748,4	844,1	732,9
Nettoomsättning inklusive joint ventures	1 398,3	1 195,2	1 143,9
Bruttoresultat	147,1	52,1	57,5
Rörelseresultat	187,1	101,9	62,8
Periodens resultat efter skatt	144,7	95,6	35,1
Bruttomarginal, %	22,6	14,8	14,0
Rörelsemarginal, %	28,8	29,0	15,3
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	5,8	2,7
Räntabilitet på eget kapital, %	61,0	75,2	53,5

DETTA PRESSMEDDELANDE FÅR INTE OFFENTLIGGÖRAS, PUBLICERAS ELLER DISTRIBUTERAS, VARE SIG DIREKT ELLER INDIREKT, I ELLER TILL USA, AUSTRALIEN, HONGKONG, JAPAN, KANADA, NYA ZEELAND, SINGAPORE, SYDAFRIKA ELLER ANNAT LAND DÄR SÅDAN ÅTGÄRD SKULLE INNEBÄRA KRAV PÅ REGISTRERING ELLER ANDRA ÅTGÄRDER UTÖVER VAD SOM FÖLJER ENLIGT SVENSK LAG.

Om Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ)

Länsförsäkringar Fondförvaltning är en svensk fondförvaltare helägd av Länsförsäkringar Bank. Länsförsäkringar Fondförvaltnings fondvolym uppgick till 138,2 miljarder kronor vid årsskiftet 2016, och bolaget erbjuder cirka 40 fonder.

Om Malmegårds Fastighets AB

Malmegårds Fastighets AB är en förvaltare och fastighetsutvecklare, dels av ett eget bestånd fastigheter i Storstockholm, dels på uppdrag av andra fastighetsägare. Malmegårds Fastighets AB har verkat på Stockholms fastighetsmarknad i över 50 år.

Om Grandholm Fastigheter AB

Grandholm Fastigheter AB är en privatägd företagsgrupp med huvudsäte i Stockholm som investerar i fastigheter, fastighetsrelaterade bolag och fastighetsprojekt i Norden.

Rådgivare

ABG Sundal Collier och SEB är Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners i samband med noteringen. Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB är legal rådgivare till Bolaget och Huvudägaren och Advokatfirman Hammarskiöld & Co är legal rådgivare till Joint Global Coordinators.

Denna information är sådan information som SSM Holding AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 27 mars 2017 kl. 20:30 CET.

För mer information, vänligen kontakta:

Mattias Roos, VD & Koncernchef, som nås genom:

Ann-Charlotte Johansson, Kommunikations- & IR-chef
Telefon: +46 (0)761-65 17 71
E-post: ann-charlotte.johansson@ssmliving.se
@AnnCharlotteSSM

DETTA PRESSMEDDELANDE FÅR INTE OFFENTLIGGÖRAS, PUBLICERAS ELLER DISTRIBUTERAS, VARE SIG DIREKT ELLER INDIREKT, I ELLER TILL USA, AUSTRALIEN, HONGKONG, JAPAN, KANADA, NYA ZEELAND, SINGAPORE, SYDAFRIKA ELLER ANNAT LAND DÄR SÅDAN ÅTGÄRD SKULLE INNEBÄRA KRAV PÅ REGISTRERING ELLER ANDRA ÅTGÄRDER UTÖVER VAD SOM FÖLJER ENLIGT SVENSK LAG.

Viktig information

Detta pressmeddelande innehåller inte och utgör inte en inbjudan eller ett erbjudande att förvärva, sälja, teckna eller på annat sätt handla med aktier eller andra värdepapper i SSM. Inbjudan till berörda personer att förvärva aktier i SSM kommer endast att ske genom det prospekt som hänvisas till i detta pressmeddelande. Prospektet innehåller bland annat riskfaktorer, finansiell information samt information om bolagets styrelse. Detta pressmeddelande har inte godkänts av någon regulatorisk myndighet och är inte ett prospekt. Investeringar bör inte förvärva värdepapper refererandes till i detta pressmeddelande förutom på grundval av den information som finns i det prospekt som hänvisas till i detta pressmeddelande.

Offentliggörande eller distribution av detta pressmeddelande kan i vissa jurisdiktioner vara föremål för restriktioner enligt lag, och personer i de jurisdiktioner där detta pressmeddelande har offentliggjorts eller distribuerats bör informera sig om och följa sådana legala restriktioner.

Inga aktier eller andra värdepapper i SSM har registrerats eller kommer att registreras enligt US Securities Act av 1933 ("Securities Act"), eller hos någon annan värdepappersregulatorisk myndighet i någon stat eller jurisdiktion i USA och inga aktier eller andra värdepapper i SSM får erbjudas, säljas, återförsäljas, överlåtas, levereras eller distribueras, direkt eller indirekt, till eller inom USA. Inga erbjudanden avseende aktier eller andra värdepapper i SSM genomförs i USA. Det finns heller inga planer på att registrera aktier eller andra värdepapper i SSM, eller genomförande ett erbjudande av sådana aktier eller andra värdepapper, i USA.

Detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras eller distribueras, vare sig direkt eller indirekt, i eller till USA, Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Singapore, Sydafrika eller annat land där sådan åtgärd helt eller delvis är föremål för legala restriktioner eller där sådan åtgärd skulle innebära krav på ytterligare prospekt, annan erbjudandedokumentation, registreringar eller andra åtgärder utöver vad som följer enligt svensk lag. Informationen i detta pressmeddelande får inte heller vidarebefordras, reproduceras eller uppvisas på sätt som står i strid med sådana restriktioner eller som skulle innebära krav på ytterligare prospekt, annan erbjudandedokumentation, registreringar eller andra åtgärder. Underlåtenhet att efterkomma denna anvisning kan innebära brott mot Securities Act eller tillämpliga lagar i andra jurisdiktioner.

Detta pressmeddelande kan innehålla viss framtidsinriktad information som återspeglar SSM:s aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avses", "kommer", "bedöms", "förväntas", "kan", "planerar", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender än historiska fakta, utgör framtidsinriktad information. Framtidsinriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framtidsinriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framtidsinriktad information. Denna information, de åsikter och de framtidsinriktade uttalanden som återfinns i detta pressmeddelande gäller enbart vid detta datum och kan ändras utan underrättelse därom.