

**Tillägg till registreringsdokument med anledning av  
inbjudan till teckning av A-aktier i SBF Bostad AB (publ)**

**SBF** BOSTAD

## **Bakgrund**

Finansinspektionen godkände och registrerade ett av SBF Bostad AB (publ), org. nr. 559056-4000 ("**Bolaget**") upprättat prospekt bestående av registreringsdokument (FI Dnr 20-9594) samt värdepappersnot (FI Dnr 20-9591) den 15 maj 2020 ("**Prospektet**"). Det registreringsdokument som godkändes i samband med Prospektets godkännande är alltjämt giltigt för användande som en del av nya prospekt i enlighet med förordningen (EU) 2017/1129 artikel 12.2 ("**Registreringsdokumentet**"). Den 9 september 2020 godkändes ett första registreringsdokumentstillägg (FI Dnr 20-19031) till Registreringsdokumentet. Den 10 november 2020 godkändes ett andra registreringsdokumentstillägg (FI Dnr 20-23424) till Registreringsdokumentet. Följande registreringsdokumentstillägg avser att uppdatera angivna avsnitt i Registreringsdokumentet.

Detta tillägg till Registreringsdokumentet ("**Registreringsdokumenttillägget**") har upprättats av Bolaget i enlighet med förordningen (EU) 2017/1129 artikel 23 och godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 3 mars 2021 (FI Dnr 21-3230). Registreringsdokumenttillägget offentliggjordes av Bolaget samma dag och är en del av, och ska läsas tillsammans med, Registreringsdokumentet och tillhörande registreringsdokumentstillägg (FI Dnr 20-19031 & 20-23424).

De definitioner som används i Registreringsdokumentet äger även tillämpning för Registreringsdokumenttillägget.

## **Motiv till upprättandet av Registreringsdokumenttillägget**

Detta Registreringsdokumenttillägg har upprättats med anledning av omständigheter som inträffat i Bolaget efter godkännandet av Registreringsdokumentet.

Informationen föranleder förändringar under vissa avsnitt i Registreringsdokumentet enligt vad som anges nedan.

## **Avlämnande av Registreringsdokumenttillägg**

Styrelsen för SBF Bostad AB (publ) avlämnar härmed Registreringsdokumenttillägget. Registreringsdokumenttillägget finns att tillgå på Bolagets hemsida, <https://www.sfbostad.se/finansiell-information/emissionsdokument>.

Stockholm den 3 mars 2021

Styrelsen i SBF Bostad AB (publ)  
*Per-Åke Eliasson – Styrelseordförande*  
*Johan Grevelius – Styrelseledamot/VD*  
*Jonas Berg – Styrelseledamot*

Informationen i detta Registreringsdokumenttillägg föranleder att innehållet i Registreringsdokumentet uppdateras enligt följande:

*Nedan följer ett utdrag av avsnittet 4 "Utvald finansiell information" som har uppdaterats genom tillägg i Registreringsdokumentet med anledning av Bolagets nyemission som avslutades den 4 december 2020 samt den bokslutskommuniké som offentliggjordes den 26 februari 2021.*

### **Utvald finansiell information**

Bolaget bildades den 7 mars 2016 och registrerades den 24 mars 2016, och har vid tidpunkten för Prospektet bedrivit verksamhet i enlighet med Bolagets verksamhetsföremål och affärsidé som det beskrivs i Prospektet.

Bolagets aktiekapital uppgår vid tidpunkten för Värdepappersnoten till 3 098 800 kronor fördelat på 12 500 stamaktier och 64 970 A-aktier med ett kvotvärde om 40 kronor. Bolagets aktiekapital ska enligt bolagsordningen uppgå till lägst 1 750 000 kronor och högst 7 000 000 kronor.

Bolaget har vid tidpunkten för Värdepappersnoten genom tidigare erbjudanden tillförts totalt 680 033 000 kronor.

Bolaget har vid tidpunkten för Prospektet tillträtt 27 fastighetsbestånd.

Bolagets tillgångar består i huvudsak av likvida medel, aktier i dotterbolag som äger fastigheter i Borgholm, Borås, Eslöv, Hörby, Huskvarna, Kalmar, Karlskrona, Laholm, Skellefteå, Skövde, Staffanstorps, Trelleborg, Osby och Ystad. Fastigheterna som har tillträtts under 2020 och 2021 har vid tidpunkten för detta Prospekt ännu inte bidragit med helårseffekter på Bolagets resultat. Fastighetsinvesteringarna har finansierats med eget kapital och fastighetslån. Total låneskuld uppgår vid tidpunkten för Prospektet till cirka 1 295 miljoner kronor.

Upprättade balans- och resultaträkningar samt kassaflödesanalyser enligt nedan utgör Bolagets finansiella information och har upprättats i enlighet med koncernens redovisningsprinciper. Delårsrapporterna har översiktligt granskats av Bolagets revisor, dock inte bokslutskommunikén för 2020 som ej granskats, övriga rapporter har reviderats av Bolagets revisor. De översiktligt granskade delårsrapporterna, samt de reviderade balans- och resultaträkningarna samt kassaflödesanalyserna utgör koncernens historiska finansiella information. Samtliga rapporter införlivas genom hänvisning och hålls tillgängliga, fysiskt och elektroniskt, för inspektion på Bolagets huvudkontor.

Nedan följer ett utdrag av avsnittet 4.1 "Historisk finansiell information i sammandrag" som har uppdaterats genom tillägg i Registreringsdokumentet med anledning av Bolagets bokslutskommuniké som offentliggjordes den 26 februari 2021.

### Historisk finansiell information i sammandrag

Den finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från Bolagets hel-, och delårsrapporter för räkenskapsåren 2018-2020. Årsredovisningarna, vilka har upprättats i enlighet med IFRS, har reviderats av Bolagets revisor. Delårsrapporterna, även de upprättade i enlighet med IFRS, har översiktligt granskats av Bolagets revisor. Bokslutskommunikén för 2020 har inte granskats eller reviderats av Bolagets revisor. För räkenskapsåren 2016-2020 har det varit KPMG AB, Box 3018, 169 03 Solna, som varit utsedd revisor med Per Gustafsson (medlem i FAR SRS) som huvudansvarig revisor mellan 2016-maj 2019 och Mattias Lötbörn (medlem i FAR SRS) sedan maj 2019.

Resultaträkning i sammandrag	2020	2019	2018	2020	2019
	Jan-dec***	Jan-dec*	Jan-dec*	Jan-jun**	Jan-jun**
	(tsek)	(tsek)	(tsek)	(tsek)	(tsek)
Summa intäkter	92 221	51 889	31 987	41 656	19 809
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	22 848	12 458	9 167	11 480	4 900
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	143 958	39 720	6 647	22 486	11 840
Balansräkning i sammandrag	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2020-06-30	2019-06-30
Summa tillgångar	2 082 540	1 085 673	588 968	1 350 513	831 983
Summa eget kapital	775 638	509 400	289 760	592 788	440 973
Summa eget kapital och skulder	2 082 540	1 085 673	588 968	1 350 513	831 983
Kassaflödesanalys i sammandrag	2020	2019	2018	2020	2019
	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-jun	Jan-jun
Periodens kassaflöde	13 399	4 975	13 194	37 736	85 816
Likvida medel vid periodens början	71 953	66 978	53 784	71 953	66 978
Likvida medel vid periodens slut	85 352	71 953	66 978	109 689	152 793

\* Reviderad av Bolagets revisor

\*\*Översiktligt granskad av Bolagets revisor

\*\*\* Bokslutskommunikésiffror, ej granskad av bolagets revisor

Nedan följer ett utdrag av avsnittet 4.2 "Bolagets resultat- och balansräkning" som har uppdaterats genom tillägg i Registreringsdokumentet med anledning av Bolagets nyemission som avslutades den 4 december 2020 samt den bokslutskommuniké som offentliggjordes den 26 februari 2021.

## Bolagets resultat- och balansräkning

Rapport över koncernens totalresultat	2020	2019	2018	2020	2019
	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-jun	Jan-jun
Belopp i KSEK					
Hysesintäkter	92 221	51 889	31 987	41 656	19 809
Övriga intäkter	0	0	0	0	0
Fastighetskostnader	-42 394	-21 647	-13 772	-18 479	-8 694
<b>Driftnetto</b>	<b>49 827</b>	<b>30 242</b>	<b>18 215</b>	<b>23 177</b>	<b>11 115</b>
Central administration	-26 978	-17 784	-9 048	-11 697	-6 215
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	0	0	0	0	0
Finansiella intäkter	436	52	35	0	0
Finansiella kostnader	-12 599	-11 445	-6 592	-8 886	-4 962
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>10 685</b>	<b>1 065</b>	<b>2 610</b>	<b>2 594</b>	<b>-62</b>
Realiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	4 045	6 839	0	4 899	0
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	129 228	31 816	4 037	14 993	11 902
<b>Resultat före skatt</b>	<b>143 958</b>	<b>39 720</b>	<b>6 647</b>	<b>22 486</b>	<b>11 840</b>
Skatt på årets resultat	-32 238	-8278	-578	-6186	-3550
<b>Årets resultat</b>	<b>111 719</b>	<b>31 442</b>	<b>6 069</b>	<b>16 300</b>	<b>8 290</b>

## Rapport över koncernens finansiella ställning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>					
Immateriella anläggningstillgångar	0	0	0	0	0
Förvaltningsfastigheter	1 983 600	947 400	479 200	1 133 850	626 550
Materiella anläggningstillgångar	0	0	0	0	0
Långfristiga fordringar	0	31 950	23 608	28 779	32 612
Uppskjutna skattefordringar	94	94	94	94	94
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 990 388</b>	<b>979 444</b>	<b>502 902</b>	<b>1 162 724</b>	<b>659 256</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<b>Varulager</b>					
Handelsvaror	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar	127	29	7	555	0
Fordringar hos koncernföretag	2 564	17 647	3 228	5 660	473
Skattefordran	1 627	13	244	1 801	564
Övriga fordringar	1 363	936	263	2 923	743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 120	498	244	309	3 052
	<b>6 800</b>	<b>19 123</b>	<b>3 986</b>	<b>78 100</b>	<b>4 832</b>
Kortfristiga placeringar	0	15 153	15 102		15 102
Likvida medel	85 352	71 953	66 978	109 689	152 793
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>92 152</b>	<b>106 229</b>	<b>86 066</b>	<b>187 790</b>	<b>172 727</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 082 540</b>	<b>1 085 673</b>	<b>588 968</b>	<b>1 350 513</b>	<b>831 983</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
<b>Eget kapital</b>					
Aktiekapital	3 075	2 380	1 623	2 427	2 204
Övrigt tillskjutet kapital	674 698	478 724	283 326	556 799	433 625
Tecknat ej registrerat kapital	6 694	0	0	0	0
Balanserat resultat inkl årets resultat	91 171	28 296	4 811	33 314	5 144
<b>Summa Eget kapital</b>	<b>775 638</b>	<b>509 400</b>	<b>289 760</b>	<b>592 788</b>	<b>440 973</b>
<b>Skulder</b>					
<b>Långfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	1 116 003	199 495	242 915	575 870	370 104
Uppskjuten skatteskuld	40 106	8598	659	14902	4275
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 260 109</b>	<b>208 093</b>	<b>243 574</b>	<b>590 772</b>	<b>374 379</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	104 000	345 541	44 087	140 382	0
Leverantörsskulder	4 906	3 093	2 143	6 779	1 562
Skulder till koncernföretag	4 343	2280	404	3140	3359
Skatteskulder	2 659	684	707	275	
Övriga skulder	1 014	1296	91	322	1593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 872	15 286	8 202	16 055	10 117
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>150 793</b>	<b>368 180</b>	<b>55 634</b>	<b>166 953</b>	<b>16 631</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 082 540</b>	<b>1 085 673</b>	<b>588 968</b>	<b>1 350 513</b>	<b>831 983</b>

Nedan följer ett utdrag av avsnittet 4.3 "Koncernens kassaflödesanalys" som har uppdaterats genom tillägg i Registreringsdokumentet med anledning av Bolagets nyemission som avslutades den 4 december 2020 samt den bokslutskommuniké som offentliggjordes den 26 februari 2021.

## Koncernens kassaflödesanalys

Nedan är en sammanfattning av Bolagets kassaflödesanalys för räkenskapsåren 2018-2020.

### Rapport över kassaflöde, koncernen

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	<u>Jan-dec</u>	<u>Jan-dec</u>	<u>Jan-dec</u>	<u>Jan-jun</u>	<u>Jan-jun</u>
Belopp i KSEK					
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat efter skatt	111 719	31 422	6 069	16 300	8 290
Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet	24 864	5 590	2 818	2 378	5 824
Orealiserade värdeförändringar	-129 228	-31 816	-4 037	-14 993	-11 902
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>7 356</b>	<b>5 196</b>	<b>4 850</b>	<b>3 685</b>	<b>2 212</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>					
Förändring rörelsefordringar	27 476	-15 152	-3 235	9 663	-846
Förändring rörelseskulder	24 229	11 017	-511	4 341	5 085
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>59 061</b>	<b>1 060</b>	<b>900</b>	<b>17 689</b>	<b>6 451</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Förvärv av fastigheter via bolag	-948 030	-447 666	-144 838	-237 883	-133 865
Avyttring av fastigheter via bolag	73 200	29 000		74 813	
Investering i befintliga fastigheter	-32 142	-10 466	-8 207	-3 488	-1 583
Investering i anläggningsrelaterade fordringar		-13 134	-8 260		-11 212
Investering i kortfristiga placeringar		-51	5 965	15 153	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-906 972</b>	<b>-442 317</b>	<b>-155 340</b>	<b>-151 405</b>	<b>-146 660</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Nyemission	197 626	196 155	82 002	11 518	150 880
Amortering av lån	41 897	-27 437	-1 929	-38 779	-706
Nyupptagna lån	716 864	285 471	92 550	209 995	83 808
Utbetald utdelning	-11 282	-7 957	-4 689	-11 282	-7 957
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>861 310</b>	<b>446 232</b>	<b>167 634</b>	<b>171 452</b>	<b>226 025</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>13 399</b>	<b>4 975</b>	<b>13 194</b>	<b>37 736</b>	<b>85 816</b>
Likvida medel vid årets början	71 953	66 978	53 784	71 953	66 978
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>85 352</b>	<b>71 953</b>	<b>66 978</b>	<b>109 689</b>	<b>152 793</b>



Nedan följer ett utdrag av avsnittet 4.4 "Nyckeltal" som har uppdaterats genom tillägg i Registreringsdokumentet med anledning av Bolagets nyemission som avslutades den 4 december 2020 samt den bokslutskommuniké som offentliggjordes den 26 februari 2021.

## Nyckeltal

Värdepappersnoten innehåller vissa nyckeltal som inte beräknats enligt IFRS. Bolaget tillämpar de av ESMA utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal. Med alternativa nyckeltal åsyftas sådana finansiella mått som inte definieras i IFRS. De alternativa nyckeltalen används av Bolagets ledning i syfte att bedöma den finansiella statusen i Bolaget.

Nyckeltalen nedan baseras på information från 2018-2020 årsredovisning, bokslutskommuniké och delårsrapport, där årsredovisningarna har reviderats samt delårsrapporterna har granskats av Bolagets revisor. Bokslutskommunikén har inte granskats av Bolagets revisor.

### Nyckeltal

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-jun	Jan-jun
Driftnetto, KSEK	49 827	30 242	18 215	23 177	11 115
Balansomslutning, KSEK	2 082 540	1 085 673	588 968	1 350 513	831 983
Soliditet	37,20%	46,90%	49,20%	43,90%	53,00%
Belåningsgrad	61,50%	57,50%	59,90%	63,20%	59,10%

Definitioner och avstämningar av nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

<b>Nyckeltal</b>	<b>Definition</b>	<b>Motivering</b>
Driftnetto	Hysesintäkter minus kostnader	Belyser överskottet från driften
Balansomslutning, KSEK	Koncernens totala tillgångsmassa	Ger en bild av hur stort Bolagets tillgångssida är
Soliditet	Eget kapital dividerat med balansomslutningen	Hur solitt är Bolaget utifrån ett skuldsättningsperspektiv
Belåningsgrad	Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas marknadsvärde	Belyser den finansiella risken

## Historisk utdelning

<b>Räkenskapsår</b>	<b>Utdelning per A-aktie</b>	<b>Utdelning per stamaktie</b>
2019	1200 kronor	
2018	1 100 kronor	
2017	1 000 kronor	274 kronor

## Beräkning av de alternativa nyckeltalen som inte definieras enligt IFRS

Nyckeltal	2020	2019	2018	2020	2019
	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-jun	Jan-jun
<b>Beräkning av driftnetto</b>					
Hysesintäkter – fastighetskostnader = driftnetto	92 221 - 42 394 = 49 827	51 889 - 21 647 = 30 242	31 987 - 13 772 = 18 215	41656 - 18479=23177	19809 - 8694=11115
<b>Beräkning av soliditet</b>					
Eget kapital dividerat med balansomslutning= soliditet	775 638/2 082 540 = 0,372	509 400/1 085 673 = 0,469	289 760/588 968 = 0,492	592788/1350513=0,44	440973/831983=0,53
<b>Belåningsgrad</b>					
Bankfinansiering dividerat med marknadsvärde= belåningsgrad	1 220 003/1 983 600 = 0,615	545 036/947 400 = 0,575	287 002/479 200 = 0,599	716252/1133850=0,63	370104/626500=0,5907

### Kommentar till den finansiella utvecklingen

Vid utgången av december 2020 hade Bolaget genomfört totalt 13 nyemissioner som tillfört Bolaget 680 033 KSEK. Vid samma tidpunkt hade Bolaget förvärvat och tillträtt 26 fastighetsbestånd med ett marknadsvärde som uppgick till 1 983 600 KSEK. Förvärven har finansierats med extern bankfinansiering som per den 31 december 2020 uppgick till 1 220 003 KSEK.

Jämfört med motsvarande period 2019 kan man konstatera att Bolaget har haft ett fortsatt fokus på att resa ytterligare investerarkapital samt förvärva fastigheter, vilket är i linje med Bolagets affärsmodell, då Bolaget ökat fastighetsvärdet från 947 400 KSEK vid motsvarande period förra året.

#### Hysesintäkter

Hysesintäkterna har under 2020 ökat till 92 221 KSEK gentemot motsvarande period 2019 då hyresintäkterna uppgick till 51 889 KSEK. Den positiva ökningen förklaras främst av nya förvärv till Bolaget.

#### Fastighetskostnader

Kostnaderna har under 2020, i takt med att Bolaget tillträtt fastigheter, ökat som naturlig följd. Under perioden uppgick fastighetskostnaderna till 42 394 KSEK och består primärt av taxebundna kostnader, reparation, underhåll, fastighetsskatt samt fastighetsadministration. Kostnaderna har, jämfört med motsvarande period föregående år, ökat från 21 647 KSEK. Kostnadsökningen beror på att fastighetsportföljen har ökat i volym.

### Central administration

Posten för central administration har under 2020 ökat till 26 978 KSEK med anledning av fortsatt förvärvsfokus i Bolaget.

### Finansiella intäkter och kostnader

Posten för finansiella intäkter har under perioden uppgått till 436 KSEK. Vad gäller de finansiella kostnaderna har de ökat till 12 599 KSEK, och detta beror på den fortsatta förvärvstakten som Bolaget haft samt att Bolaget finansierar sig till cirka 60 procent med extern bankfinansiering, varför finansieringskostnader går upp i takt med att låneportföljen ökar.

### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna består primärt av Bolagets fastigheter som ägdes per den 31 december 2020. Marknadsvärdet uppgick vid tidpunkten till 1 984 000 KSEK. Detta är en uppgång från 947 400 KSEK vid samma tidpunkt 2019.

### Omsättningstillgångar

Under perioden har posten för omsättningstillgångar uppgått till 6 800 KSEK jämfört med samma period förra året då posten uppgick till 19 123 KSEK.

### Eget kapital

Det egna kapitalet har under perioden ökat till 775 638 KSEK med anledning av de nyemissioner som genomförts i Bolaget under året.

### Skulder

I takt med det att Bolaget har expanderat och förvärvat fastigheter har även skuldsidan ökat då finansiering av förvärven till stor del sker genom extern bankfinansiering. Vid utgången av december 2020 uppgick skulden till kreditinstitut till 1 220 003 KSEK, vilket är en uppgång från motsvarande period 2019 då skulderna till kreditinstitut uppgick till 545 036 KSEK.

### Kassaflöde

För perioden hade Bolaget haft ett positivt kassaflöde om cirka 13 399 KSEK. Kassaflödet kan förklaras av inflödet av emissionskapital och upptagande av fastighetskrediter samt utflöden för att finansiera fastighetsförvärv.

*Nedan följer ett utdrag av avsnittet 6.3 "Investeringar" som har uppdaterats genom tillägg i Registreringsdokumentet med anledning av nya investeringar som genomförts av Bolaget efter datumet för Registreringsdokumentets godkännande.*

## **Investeringar**

### **Fastighetsinvestering i Skövde, februari 2021**

Bolaget förvärvade och tillträdde den 1 februari fastigheten Linnéan 1 i Skövde, kallad "Fastigheten". Fastigheten är bebyggd med hyreshusenheter fördelat på totalt 48 hyreslägenheter. Den totala bostadsytan är 3 215 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 43 AB, förvärvade samtliga andelar i Lorentzon Linnean AB som är ägare till Fastigheten. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 114 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

### **Fastighetsinvestering i Huskvarna, december 2020**

Bolaget förvärvade och tillträdde den 21 december fastigheten Loke 30 i Huskvarna, kallad "Fastigheten". Fastigheten är bebyggda med hyreshusenheter fördelat på totalt 17 hyreslägenheter och 1 lokal. Den totala bostadsytan är 1 048 kvm och den totala lokalytan är 59 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 44 AB, förvärvade samtliga andelar i Loke Huskvarna Fastighets AB som är ägare till Fastigheten. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 24,5 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

### **Fastighetsinvestering i Karlskrona, december 2020**

Bolaget förvärvade och tillträdde den 23 december fastigheterna Blåsten 2 i Karlskrona, kallad "Fastigheten". Fastigheten är bebyggd med hyreshusenheter fördelat på totalt 54 hyreslägenheter och 5 lokaler. Den totala bostadsytan är 3 150 kvm och den totala lokalytan är 181 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 40 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF Inst 1 Kronblåsten Fastighets AB som är ägare till Fastigheten. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 58,7 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

### **Fastighetsinvestering i Staffanstorp, december 2020**

Bolaget förvärvade och tillträdde den 15 december fastigheterna Brågarp 6:288 och Stanstorp 1:778 i Staffanstorp, kallad "Fastigheterna". Fastigheterna är bebyggda med hyreshusenheter fördelat på totalt 101 hyreslägenheter och 45 lokaler. Den totala bostadsytan är 8 129 kvm och den totala lokalytan är 3 721 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag SBF Bostad Fastigheter 41 AB samt SBF Bostad Fastigheter 42 AB, förvärvar samtliga andelar i SBF Stanstorp Fastighets AB samt SBF Brågarpstorget Fastighets AB som är ägare till Fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 187,3 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

*Med anledning av Bolagets ingångna avtal om förvärv av fastigheterna i Huskvarna, Skövde, Karlskrona och Staffanstorp, och som tillträdde i december 2020 – februari 2021, följer ett tillägg till punkt 5.1 "Värderingsutlåtande på Bolagets fastighetsbestånd" som har uppdaterats i Registreringsdokumentet.*

### **Värderingsutlåtande på Bolagets fastighetsbestånd**

Bolaget har givit i uppdrag till JLL att låta ta fram värderingsutlåtande för fastighetsförvärven i Huskvarna, Karlskrona, Skövde och Staffanstorp. Rapporterna återfinns i sin helhet nedan. Bolaget bekräftar att inga väsentliga materiella förändringar har skett sedan värderingstidpunkten.

JLL har samtyckt till att Bolaget inkluderar värderingsrapporten i detta Prospekt.

*Med anledning av Bolagets förvärv av fastigheterna i Huskvarna, Skövde, Karlskrona och Staffanstorp, följer ett tillägg till punkt 10.1 "Organisationsstruktur Bolaget" som har uppdaterats i Registreringsdokumentet.*

### **Nytt dotterbolag medför förändringar i Bolagets organisationsstruktur**

Bolaget har vid tidpunkten för Värdepappersnoten sju direktägda dotterbolag och 56 indirekt ägda dotterbolag. Samtliga dotterbolag är helägda och bildade i Sverige enligt Aktiebolagslagen. Sedan datumet för Registreringsdokumentets godkännande har följande dotterbolag tillkommit:

#### *Direktägda dotterbolag*

SBF Bostad Holding 6 AB, org.nr 559228-2155

SBF Bostad Holding 7 AB, org.nr 559278-0588

#### *Indirekt ägda dotterbolag*

SBF Bostad Fastigheter 34 AB, org.nr 559228-2171

SBF Bostad Fastigheter 35 AB, org.nr 559228-2171

SBF Bostad Fastigheter 36 AB, org.nr 559228-2189

SBF Bostad Fastigheter 38 AB, org.nr 559228-2791

SBF Bostad Fastigheter 39 AB, org.nr 559278-2809

SBF Bostad Fastigheter 40 AB, org.nr 559278-0596

SBF Bostad Fastigheter 41 AB, org.nr 559278-2261

SBF Bostad Fastigheter 42 AB, org.nr 559278-2279

SBF Bostad Fastigheter 43 AB, org.nr 559278-2287

SBF Bostad Fastigheter 44 AB, org.nr 559278-2295  
SBF Inst 1 Kronblåsten Fastighets AB, org.nr 556992-4987  
SBF Stanstorps Fastighets AB, org.nr 556906-4115  
SBF Brågarpstorgets Fastighets AB, org.nr 556906-4743  
Lorentzon Linnean AB, org.nr 559118-4816  
Loke Huskvarna Fastighets AB, org.nr 559287-0645

*Med anledning av Bolagets förvärv av fastigheterna i Huskvarna, Skövde, Karlskrona och Staffanstorp följer ett tillägg till punkt 19 "Transaktioner med närstående parter" som har uppdaterats i Registreringsdokumentet.*

### **Transaktioner med närstående parter**

Bolaget har förvärvat ett fastighetsbestånd i Staffanstorp. Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag SBF Bostad Fastigheter 41 AB samt SBF Bostad Fastigheter 42 AB, förvärvar samtliga andelar i SBF Stanstorp Fastighets AB samt SBF Brågarpstorgets Fastighets AB som är ägare till Fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 187,3 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

Bolaget har förvärvat ett fastighetsbestånd i Karlskrona. Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 40 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF Inst 1 Kronblåsten Fastighets AB som är ägare till Fastigheten. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 58,7 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

Bolaget har förvärvat ett fastighetsbestånd i Huskvarna. Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 44 AB, förvärvade samtliga andelar i Loke Huskvarna Fastighets AB som är ägare till Fastigheten. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 24,5 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

Bolaget har förvärvat ett fastighetsbestånd i Skövde. Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 43 AB, förvärvade samtliga andelar i Lorentzon Linnean AB som är ägare till Fastigheten. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 114 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

Nedan följer avsnittet 22.2 "Aktiekapital" som har uppdaterats genom tillägg i Registreringsdokumentet med anledning av nyemissioner som genomförts av Bolaget efter datumet för Registreringsdokumentets godkännande.

### **Aktiekapital**

I Bolaget finns 12 500 stamaktier samt 64 970 A-aktier utgivna med ett registrerat aktiekapital om 3 098 800 kronor. Samtliga aktier, såväl stamaktier som befintliga och framtida A-aktier har eller kommer att ha ett kvotvärde om 40 kronor per aktie. Det högsta tillåtna aktiekapitalet enligt Bolagets bolagsordning uppgår till 7 000 000 kronor. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda. Samtliga aktier representerar en kvotandel av aktiekapitalet. Varken Bolaget eller annan för dess vägnar, innehar aktier i Bolaget.

Inga konvertibla eller utbytbara värdepapper, ej heller värdepapper förenade med rätt till teckning av annat värdepapper, optioner eller villkorade eller ovillkorade åtagande att ställa ut optioner, avseende Bolagets egna kapital har utgivits av Bolaget.

<b>Registreringsdatum</b>	<b>Transaktion</b>	<b>Antal stamaktier</b>	<b>Antal A-aktier</b>	<b>Aktiekapital</b>
7 mars 2016	Stiftande	2 500	0	500 000
25 juli 2016	Nyemission	2 500	1 244	748 000
15 mars 2017	Nyemission	2 500	2 672	1 034 400
21 juli 2017	Nyemission	2 500	3 602	1 220 400
22 december 2017	Nyemission	2 500	4 004	1 300 800
7 juli 2018	Nyemission	2 500	4 742	1 448 400
22 november 2018	Nyemission	2 500	5 615	1 623 000
21 mars 2019	Nyemission	2 500	7 234	1 946 800
28 juni 2019	Nyemission	2 500	8 524	2 204 800
8 januari 2020	Nyemission	2 500	9 402	2 380 400
5 maj 2020	Nyemission	2 500	9 638	2 427 600
10 juli 2020	Nyemission	2 500	10 876	2 675 200
6 november 2020	Nyemission	2 500	12 196	2 939 200
8 januari 2021	Nyemission	2 500	12 994	3 098 800
17 februari 2021	Split 5:1	12 500	64 970	3 098 800

*Nedan följer avsnittet 25 "Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion" som har uppdaterats genom tillägg i Registreringsdokumentet med anledning av nyemissioner som genomförts av Bolaget efter datumet för Registreringsdokumentets godkännande.*

**Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion**

Bolagets stiftelseurkund och bolagsordning, Bolagets reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2016-2019, Bolagets icke-reviderade bokslutskommuniké för 2020, Bolagets översiktligt granskade delårsrapporter för 2017-2020 samt värderingsutlåtanden för Bolagets underliggande fastigheter kan under Prospektets giltighetstid inspekteras i pappersform på Bolagets huvudkontor. Papperskopior av Prospektet kommer att tillhandahållas kostnadsfritt på Bolagets huvudkontor. Reviderade årsredovisningar för Bolagets direkt-, och indirekt ägda dotterbolag för åren 2016-2019 hålls tillgängliga för inspektion på Bolagets huvudkontor.



## 7. Värdebedömning

---

### 7.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 76 966 tkr varav 27 928 tkr utgör nuvärde av kassaflödet och 49 038 tkr utgör nuvärde av restvärdet. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

### 7.2. Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån resultatet av kassaflödesanalysen. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etcetera har jämförbara förvärv studerats.

Marknadsvärdet för fastigheten Brågarp 6:288 har per värdetidpunkten 2020-10-01 bedömts till:

77 000 000 kr

Sjuttiosju miljoner kronor

Marknadsvärdet 77 000 tkr motsvarar följande nyckeltal:

17 621 kr/kvm uthyrbar area

1,57 Marknadsvärde/Taxeringsvärde

4,83 % Initial direktavkastning

4,65 % Direktavkastning kalkylslut

6,74 % Kalkylränta

Stockholm 2020-10-14



**Tomas Shaw, Av**  
**Samhällsbyggarna**  
**auktoriserad Värderare**  
Senior Associate, Valuation  
tomas.shaw@eu.jll.com

## 7. Värdebedömning

---

### 7.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 107 244 tkr varav 38 710 tkr utgör nuvärde av kassaflödet och 68 534 tkr utgör nuvärde av restvärdet. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

### 7.2. Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån resultatet av kassaflödesanalysen. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etcetera har jämförbara förvärv studerats.

Marknadsvärdet för fastigheten Stanstorp 1:778 har per värdetidpunkten 2020-10-01 bedömts till:

107 000 000 kr

Etthundrasju miljoner kronor

Marknadsvärdet 107 000 tkr motsvarar följande nyckeltal:

14 306 kr/kvm uthyrbar area

1,59 Marknadsvärde/Taxeringsvärde

4,64 % Initial direktavkastning

4,65 % Direktavkastning kalkylslut

6,74% Kalkylränta

Stockholm 2020-10-14



**Tomas Shaw, Av**  
**Samhällsbyggarna**  
**auktoriserad Värderare**  
Senior Associate, Valuation  
tomas.shaw@eu.jll.com

## 7. Värdebedömning

---

### 7.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 24 848 tkr varav 7 377 tkr utgör nuvärde av kassaflödet och 17 471 tkr utgör nuvärde av restvärdet. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

### 7.2. Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån resultatet av kassaflödesanalysen. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etcetera har jämförbara förvärv studerats.

Marknadsvärdet för fastigheten Loke 30 har per värdetidpunkten 2020-11-30 bedömts till:

24 700 000 kr

Tjugofyra miljoner sjuhundratusen kronor

Marknadsvärdet 24 700 tkr motsvarar följande nyckeltal:

22 313 kr/kvm uthyrbar area

1,96 Marknadsvärde/Taxeringsvärde

3,67 % Initial direktavkastning

3,66 % Direktavkastning kalkylslut

5,63 % Kalkylränta

Stockholm 2020-12-15



**Tomas Shaw, Av**  
**Samhällsbyggarna**  
**auktoriserad Värderare**  
Senior Associate, Valuation  
[tomas.shaw@eu.jll.com](mailto:tomas.shaw@eu.jll.com)

## 7. Värdebedömning

---

### 7.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 122 440 tkr varav 55 221 tkr utgör nuvärde av kassaflödet och 67 219 tkr utgör nuvärde av restvärdet. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

### 7.2. Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån resultatet av kassaflödesanalysen. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etcetera har jämförbara förvärv studerats.

Marknadsvärdet för fastigheten Linnéan 1 har per värdetidpunkten 2020-11-30 bedömts till:

122 000 000 kr

Etthundra Tjugotvå miljoner kronor

Marknadsvärdet 122 000 tkr motsvarar följande nyckeltal:

37 947 kr/kvm uthyrbar area

1,80 Marknadsvärde/Taxeringsvärde

3,96 % Initial direktavkastning

4,17 % Direktavkastning kalkylslut

6,13 % Kalkylränta

Stockholm 2020-12-15



**Tomas Shaw, Av**  
**Samhällsbyggarna**  
**auktoriserad Värderare**  
Senior Associate, Valuation  
[tomas.shaw@eu.jll.com](mailto:tomas.shaw@eu.jll.com)

## 7. Värdebedömning

---

### 7.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 58 192 tkr varav 20 808 tkr utgör nuvärde av kassaflödet och 37 384 tkr utgör nuvärde av restvärdet. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

### 7.2. Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån resultatet av kassaflödesanalysen. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etcetera har jämförbara förvärv studerats.

Marknadsvärdet för fastigheten Blåsten 2 har per värdetidpunkten 2020-10-01 bedömts till:

58 200 000

Femtioåtta miljoner tvåhundra tusen

Marknadsvärdet 58 200 tkr motsvarar följande nyckeltal:

17 472 kr/kvm uthyrbar area

1,67 Marknadsvärde/Taxeringsvärde

4,63 % Initial direktavkastning

4,60 % Direktavkastning kalkylslut

Stockholm 2020-10-14



**Tomas Shaw, Av**  
**Samhällsbyggarna**  
**auktoriserad Värderare**  
Senior Associate, Valuation  
[tomas.shaw@eu.jll.com](mailto:tomas.shaw@eu.jll.com)