

Information till A-aktieägare i SBF Bostad AB (publ)

Inlösen av A-aktier samt omvandling av A-aktier till B-aktier

16 februari 2023



Viktig information

Denna information riktar sig till dig som äger A-aktier i SBF Bostad AB (publ). Handlingen innehåller information om möjligheten att omvandla A-aktier till B-aktier samt möjligheten att anmäla A-aktier för inlösen. Anmälan om ditt val ska ske senast den 31 mars 2023 och är bindande. Observera att det finns risker förenat med att inte svara på erbjudandet. För fullständig information uppmanas du att läsa hela handlingen och rörande fullständiga villkor avseende aktier i SBF Bostad AB (publ) hänvisas till www.sfbostad.se.

Stockholm, 16 februari 2023

Sammanfattning

Definitioner

Med ”**SBF Bostad**”, ”**Fonden**” eller ”**Bolaget**” avses SBF Bostad AB (publ), org.nr 559056-4000

Med ”**Styrelsen**” avses styrelsen för SBF Bostad AB (publ)

Med ”**Omvandling**” avses bytet av en (1) A-aktie till en (1) B-aktie i SBF Bostad AB (publ)

Med ”**Inlösen**” avses möjligheten som föreligger Bolaget att lösa in A- eller B-aktier i enlighet med inlösenförbehåll i bolagsordningen.

Erbjudande till A-aktieägare

Innehavare av A-aktier i Bolaget erbjuds att frivilligt omvandla sina A-aktier till B-aktier, varvid varje A-aktie ger rätt till en (1) B-aktie, eller att frivilligt lösa in sina A-aktier. Denna informationshandling syftar till att beskriva det samlade erbjudandet och processen. För mer information och fullständiga villkor rörande aktier i Bolaget hänvisas till www.sbfbostad.se generellt och <https://sbfbostad.se/omvandling-inlosen/> specifikt.

Villkor i korthet

Du som är ägare av A-aktier kan välja att tacka ja till ett av alternativen för hela eller delar av ditt aktieinnehav. Du kan även fördela de olika alternativen inom ditt totala aktieinnehav. Du måste inte svara på erbjudandet, men **att avstå från att svara är förenat med risker**. För mer information se avsnittet *Information om risker*. Observera att det svar du lämnar på erbjudandet är bindande.

Omvandling av A-aktier till B-aktier

- För varje (1) A-aktie i Bolaget erhålls (1) B-aktie
- Möjlighet till årlig inlösenprocess från och med 2024
- B-aktien har motsvarande rättigheter som A-aktien
- Anmälan är bindande

Inlösen av A-aktier

- För varje (1) A-aktie i Bolaget erhålls ett (1) inlösenbelopp.
- Inlösenbelopp fastställs vid inlösen-tidpunkten, se mer information under avsnittet *Om du har valt att lösa in*
- A-aktien spärras i upp till 12 månader från det att anmälningssperioden löpt ut till dess att hela inlösenprocessen genomförts
- Anmälan är bindande

Viktiga datum

Anmälningssperiod:	13 mars – 31 mars 2023
Första anmälningssdag:	13 mars 2023
Sista anmälningssdag:	31 mars 2023
Genomförande omvandling	under april 2023
Beslut om fortsatt inlösenprocess	under april 2023

Kalendarium för ekonomisk information från Bolaget

Bokslutskommuniké 2022	23 februari 2023
NAV-kurs kvartal 1 2023	senast 30 april 2023
NAV-kurs kvartal 2 2023	senast 31 juli 2023
NAV-kurs kvartal 3 2023	senast 31 oktober 2023

Innehållsförteckning

Viktig information	2
Sammanfattning	3
Definitioner	3
Erbjudande till A-aktieägare	3
Villkor i korthet	3
Omvandling av A-aktier till B-aktier	3
Inlösen av A-aktier	3
Viktiga datum	3
Kalendarium för ekonomisk information från Bolaget	3
Information om risker	6
Viktigt att känna till	6
Spärr av A-aktier för handel vid anmälan om inlösen under inlösenprocessen	6
Risk för oförutsägbara framtida aktiekurser och låg likviditet	6
Eventuell avnotering av A-aktien	6
Eventuell ytterligare inlösen av A-aktier med stöd av Bolagets bolagsordning	6
Eventuell avveckling av fonden	6
Risker förenat med försäljning av fastigheter i en osäker marknad	7
Information om de erbjudna valmöjligheterna	7
Vad innebär omvandling av A-aktie till B-aktie?	7
Vad innebär inlösen av A-aktie?	8
Vad innebär substansvärde (NAV)?	8
Hur skiljer sig aktiekursen från substansvärde?	8
Villkor och anvisningar	9
Hur går det till?	9
Hur svarar jag på erbjudandet?	9
Vad händer efter att jag har svarat på erbjudandet?	9
Om du har valt att omvandla	9
Om du har valt att lösa in	9
Vad händer om jag inte svarar på erbjudandet?	10
Information om hur erbjudandet accepteras	10
Förvaltarregistrerade innehav	10
Direktregistrerade innehav	10
Pantsatta innehav	11
Bekräftelse och överföring av A-aktier till ett spärrat VP-konto	11
Redovisning av likvid	11
Information till utländska aktieägare	11
Information om Bolaget	11
Beskrivning av SBF Bostad AB	11
Aktiekapital och ägarstruktur	12
Finansiell information	12
Bolagsordning	12
Skattefrågor i Sverige	12
Kan det uppstå några skatteeffekter?	12

Information om potentiella skattekonsekvenser vid omvandling från A-aktie till B-aktie	13
Adresser	13
Illustration av inlösenprocessen– räkneexempel	14
Frågor och svar	15
Bilaga 1 – Bolagsordning	17

Information om risker

Viktigt att känna till

Investeringar i finansiella tillgångar är alltid förknippade med viss risk. Nedan beskrivs specifika risker relaterade till de olika valmöjligheterna du som aktieägare erbjuds samt risker relaterade till att inte svara på erbjudandet.

Spärr av A-aktier för handel vid anmälan om inlösen under inlösenprocessen

Om du anmäler dina A-aktier för inlösen kommer dessa att spärras för handel på NGM Nordic AIF ("NGM") under själva inlösenprocessen. Det innebär att du inte kan sälja dina A-aktier under tiden som inlösenprocessen pågår. Inlösenprocessen beräknas ta upp till tolv (12) månader. Den exakta tiden processen tar och när du får dina pengar utbetalda är beroende av hur många som väljer att acceptera det frivilliga erbjudandet om att lösa in A-aktier. Om ett mindre antal aktieägare väljer att lösa in A-aktier går förfarandet generellt sett snabbare än om fler aktieägare väljer att lösa in A-aktier. Det beror på att Bolaget kan behöva avyttra fastigheter om ett större antal aktieägare väljer att lösa in sina A-aktier.

Risk för oförutsägbara framtida aktiekurser och låg likviditet

Likviditeten i Bolagets B-aktie och eventuellt kvarvarande A-aktier kommer att variera från dag till dag beroende på hur många aktier det finns i respektive aktieslag samt hur mycket dessa aktier omsätts. Låg likviditet kan innebära svårigheter för aktieägare att förändra sitt innehav. Vidare kan fluktuationer i pris komma att förstärkas.

Eventuell avnotering av A-aktien

Om det efter inlösenprocessen endast finns ett mindre antal A-aktier kvar är det troligt att Bolagets A-aktie kommer att behöva avnoteras från NGM. Det kan exempelvis vara svårt att motivera, av ekonomiska skäl, att fortsatt ha A-aktien noterad. Vidare kan det vara så att de krav som uppställs i börsens regelverk inte längre uppnås, till exempel att det så kallade spridningskravet inte uppfylls. Om en avnotering sker, kan det innebära att kvarvarande A-aktieägare har svårt att omsätta sina aktier, eftersom aktien då är onoterad.

Eventuell ytterligare inlösen av A-aktier med stöd av Bolagets bolagsordning

När inlösenprocessen avslutas för detta frivilliga erbjudande kan Bolagets styrelse komma att utvärdera om Bolagets aktiekapital åter ska minskas genom en obligatorisk inlösen av A-aktier med utnyttjande av det inlösenförbehåll som finns i Bolagets bolagsordning. Läs mer under avsnittet *Vad innebär inlösen av A-aktie?*

Eventuell avveckling av fonden

Om Bolaget bedömer att det inte finns rätt förutsättningar för att generera en stabil och attraktiv avkastning över tid har Bolaget möjlighet att avyttra fondens tillgångar och på sikt avveckla fonden. Det kan bland annat ske om antalet A-aktier som anmäls för inlösen är så högt att bolaget bedömer att fondens kvarvarande tillgångsmassa inte är stor nog för att kunna förvalta fonden på ett kostnadseffektivt och hållbart sätt.

Fonden kan även avvecklas om Bolaget bedömer att marknadsförutsättningarna har ändrats på ett sådant sätt att det inte är troligt att man kan uppnå fondens målavkastning inom en rimlig tidsrymd. Exempel på marknadsförutsättningar som avses är räntekostnader, direktavkastningskrav, hyresutveckling och kostnadsinflation.

För det fall fler än 20 procent av A-aktierna anmäls för inlösen i den aktuella omvandlings- och inlösenprocessen har Bolaget också rätt att, i enlighet med tidigare emissionsprospekt, besluta om avveckling av fonden.

Vid en avveckling av fonden är det troligt att fondens tillgångar kommer att säljas av succesivt och att medel från försäljningarna kommer att distribueras löpande till aktieägarna genom utdelningar. Därefter kan fonden likvideras eller på annat sätt lösas upp. En eventuell avveckling av fonden beräknas ta upp till 24 månader. Tidsplanen bestäms utifrån de marknadsförutsättning som råder vid beslut om avveckling och syftar till att säkerställa att fondens tillgångar kan avyttras med bästa möjliga resultat för aktieägarna. Efter beslut om avveckling kommer inga fler inlösenförfaranden att genomföras för fonden och eventuell pågående inlösenprocess kommer att avbrytas.

Observera att detaljerna kring genomförandet av en avveckling kommer att fastställas först i samband med att ett eventuellt beslut om avveckling fattas.

Risker förenat med försäljning av fastigheter i en osäker marknad

Vid tidpunkten för detta erbjudande karakteriseras transaktionsmarknaden för hyresbostäder av en lägre aktivitet än vad som har varit normalt de senaste åren. Till stor del beror det på den påverkan som högre inflation samt högre räntor har på fastighetsbranschen i stort. För att tillse att fondens investerare får bästa möjliga utfall, givet rådande förutsättningar, innebär det att avyttringar för att möta anmälningar om inlösen, eller vid en eventuell likvidation av fonden, bedöms ta längre tid än om marknadsläget hade varit mer gynnsamt. Det har i sin tur en påverkan på hur lång tid det tar att verkställa inlösen eller en eventuell likvidation av fonden.

Information om de erbjudna valmöjligheterna

Vad innebär omvandling av A-aktie till B-aktie?

Enligt Bolagets bolagsordning har A-aktieägare rätt att begära att hela eller delar av innehavet omvandlas till B-aktier. Innehavarna har rätt att under kvartal 1 (1 jan-31 mars) och kvartal 2 (1 apr-30 jun) 2023 skriftligen till Bolaget begära denna omvandling. Vidare framgår det i bolagsordningen att Bolagets styrelse ska behandla och registrera omvandlingen hos Bolagsverket utan dröjsmål efter att respektive omvandlingsperiod löpt ut.

B-aktien skapades för att ge dig som aktieägare mer flexibla villkor. Framför allt är det möjligheten att delta i en årlig inlösenprocess som utmärker B-aktien och gör den mer flexibel. Som ägare av A-aktier finns den möjligheten vart femte år. Vid omvandling av A-aktier till B-aktier får du således möjlighet att ta del av de nya villkoren omgående.

För varje A-aktie som omvandlas erhålls en B-aktie. B-aktien har motsvarande rättigheter som A-aktien, det vill säga a) en röst per aktie vid bolagsstämman, b) primär företrädesrätt vid kontant- eller kvittningsemission av B-aktier, och c) subsidiär företrädesrätt vid kontant- eller kvittningsemission av aktier av andra slag än B-aktier. En B-aktie har samma substansvärde som en A-aktie. En B-aktie har också samma rätt till vinst och utdelning, med undantaget att Bolaget vid förekomst av endast B-aktier och stamaktier har rätt att dela ut vinst till enbart stamaktier. Dock skiljer sig A-aktier och B-aktier åt bland annat i fråga om inlösen, där målet är att Bolaget ska erbjuda ett årligt inlösenförfarande för B-aktien, med start 2024. Information om dessa inlösenförfaranden kommer att finnas tillgänglig på Bolagets hemsida www.sbfbostad.se. Bolaget har för avsikt att årligen erbjuda denna möjlighet under årets andra kvartal (1 april - 30 juni) med start 2024.

Det åligger aktieägaren att skriftligen begära omvandling till Bolaget. Dock har Bolaget beslutat att underlätta denna process genom att under kvartal 1 2023 initiera ett anmälningsförfarande till alla A-aktieägare. Läs mer om den praktiska processen nedan under *Hur går det till?*

Vad innebär inlösen av A-aktie?

Bolaget är uppsatt att verka som en aktiv och långsiktig ägare och förvaltare av bostadshyresfastigheter med en långsiktig investerings- och förvaltningshorisont. Det innebär att Bolaget inte drivs med avsikt att avveckla fonden efter en på förhand bestämd tidsperiod. Det har dock varit Bolagets avsikt att A-aktieägare ska beredas möjlighet till inlösen med tidsintervall om cirka fem år, med ett första tillfälle under 2023. Denna möjlighet gäller alla A-aktieägare oavsett hur lång period aktierna funnits i innehavarnas ägo.

Sedan start har det i bolagsordningen funnits ett inlösenförbehåll, det vill säga en ordning som innebär att Bolaget vid var tidpunkt har rätt att lösa in aktier (både A- och B-aktier) för att minska aktiekapitalet.

Bolaget har bland annat åtagit sig att inför ett inlösentillfälle upprätta ett inlösenerbjudande till A-aktieägarna, där villkor och inlösenkurs ska fastställas dels i enlighet med ABL, dels utifrån aktuellt substansvärde (NAV). I bolagsordningen anges specifikt att inlösenbelopp ska motsvara aktiens kvotvärde med tillägg av sådant belopp som ska beräknas för aktie enligt bestämmelserna om vinstutdelning. Vidare anges att inlösenbeloppet ska fastställas utifrån redovisningen per utgången av det kvartal som avslutades närmast före, eller i förekommande fall samtidigt som, inlösentidpunkten. Det är alltså inte förrän vid den faktiska inlösentidpunkten som inlösenbeloppet kan fastställas slutligt.

Ett beslut om minskning av aktiekapitalet genom utnyttjande av inlösenförbehållet, beslutas av Bolagets styrelse i enlighet med Bolagets bolagsordning. Således är det Bolaget, som med beaktande av principen att behandla alla aktieägare lika, beslutar både ifall inlösen ska äga rum och huruvida alla anmälda aktier ska lösas in eller endast en del av dem.

Bolaget har beslutat att under kvartal 1 2023 initiera ett anmälningsförfarande till alla A-aktieägare med möjlighet att välja inlösen av A-aktier. Läs mer om den praktiska processen nedan under *Hur går det till?*

Vad innebär substansvärde (NAV)?

Substansvärdet kan förenklat beskrivas som värdet på Bolagets tillgångar minus Bolagets skulder. Värdet på Bolagets tillgångar, huvudsakligen fastigheterna, bestäms genom en värderingsprocess. Värdet på fastigheterna kan öka eller minska, bland annat beroende på utvecklingen för fastighetsmarknaden. När en fastighet avyttras ändras substansvärdet till att reflektera det faktiska priset vid försäljningen. Det innebär att om fastigheterna avyttras till ett högre pris än värderingen går substansvärdet upp. På samma sätt går substansvärdet ned om fastigheterna avyttras till ett lägre pris än värderingen. En A-aktie och en B-aktie har alltid samma substansvärde per aktie. Substansvärdet uppdateras och offentliggörs normalt en gång per kvartal. För att se vilka tidigare NAV som publicerats, läs mer på Bolagets hemsida <https://sfbostad.se/finansuell-information/>.

Fondens substansvärde (NAV) utgör summan av Bolagets tillgångar minus Bolagets skulder, inklusive vissa justeringsposter. Målsättningen är att efterlikna vad som hade blivit kvar om Bolaget hade avyttrat alla sina tillgångar och löst alla sina lån den dag substansvärdet beräknas. Substansvärdet innehåller bland annat en justering för det förväntade avdraget för latent skatt, något som en köpare som förvärvar fastigheter i bolagsform sannolikt begär givet rådande marknadsläge.

Hur skiljer sig aktiekursen från substansvärde?

Substansvärdet är ett mått på Bolagets tillgångar minus Bolagets skulder, se ovan *Vad innebär substansvärde (NAV)*. Aktiekursen är något annat. Den sätts på en fri marknad och bestäms av vilka köpare och säljare av aktien som finns för stunden. Ibland är det många som vill sälja samtidigt. Om

det inte finns lika många köpare i det ögonblicket kan kursen gå ned. Om många i stället vill köpa aktien samtidigt kan kursen gå upp. Inlösen och substansvärde påverkas inte av hur aktiekursen fluktuerar.

Villkor och anvisningar

Hur går det till?

Bolaget kommer under kvartal 1 2023 att initiera ett anmälningsförfarande för alla innehavare av A-aktier med möjlighet att välja omvandling av A-aktier till B-aktier och/eller inlösen av A-aktier.

Beroende på hur aktierna förvaras ser själva meddelandet om erbjudandet olika ut och kan distribueras på olika sätt, men informationen till aktieägarna är densamma. För det fall aktierna är direktregistrerade och förvaras på ett värdepapperskonto (VP-konto) kommer erbjudandet att skickas ut via post tillsammans med en acceptsedel. I denna informationshandling framgår hur svar ska lämnas. För det fall aktierna är förvaltarregistrerade och förvaras i en depå hos en bank eller annat depåinstitut, kommer erbjudandet skickas ut via den lösning som banken eller depåinstitutet tillämpar för motsvarande händelser. Om du saknar information om erbjudandet eller praktisk vägledning kring hur du gör ditt val behöver du kontakta din bank eller depåinstitut. För den praktiska hanteringen av omvandling och inlösen av aktierna har Bolaget hjälp av Hagberg Aneborn Fondkommission AB ("Hagberg & Aneborn").

Hur svarar jag på erbjudandet?

Du gör ditt val och svarar på erbjudandet via din bank eller ditt depåinstitut. Följ de instruktioner som finns i erbjudandet eller som du har fått från din bank eller depå avseende den här typen av förfaranden. För det fall du har ett VP-konto får du ett erbjudande via post med en acceptsedel. I informationshandlingen finns instruktioner för hur du svarar på erbjudandet.

Observera att Hagberg & Aneborn är ombud för Bolaget avseende all praktisk hantering av erbjudandet och agerar således för Bolagets räkning. Du kan därmed inte svara eller anmäla ditt val direkt till Bolaget, utan du ska vända dig till Hagberg & Aneborn, din bank eller depåinstitut. För det fall du lämnar svar till din bank eller ditt depåinstitut kommer svaren att sammanställas och därefter skickas till Hagberg & Aneborn. Om du har några frågor kan du kontakta din bank, ditt depåinstitut eller Hagberg & Aneborn.

Vad händer efter att jag har svarat på erbjudandet?

När svarstiden för erbjudandet har gått ut hanteras den fortsatta processen av din bank eller ditt depåinstitut, tillsammans med Hagberg & Aneborn och Euroclear Sweden AB ("Euroclear").

Om du har valt att omvandla

För dig som har valt att omvandla dina A-aktier till B-aktier så verkställer Bolaget utan dröjsmål omvandlingen enligt gällande regler, inklusive registrering hos Bolagsverket. Du får en (1) B-aktie för varje A-aktie som du har valt att omvandla. Dina nya B-aktier kan därefter handlas på NGM precis som vanligt.

Om du har valt att lösa in

När anmälingstiden för omvandling och inlösen har gått ut fastställer Bolaget den fortsatta planen för inlösenprocessen. Hur lång tid processen tar och när du får dina pengar utbetalda är beroende av hur många A-aktieägare som väljer att lösa in. Bolagets initiala bedömning är att inlösenförfarandet kan hanteras inom tolv (12) månader, från det att anmälingstiden har gått ut och Bolagets styrelse fattat beslut om att genomföra inlösen. Det beror på att Bolaget kan behöva avyttra fastigheter om

ett större antal aktieägare väljer att lösa in sina A-aktier. Om ett mindre antal väljer att lösa in A-aktier går inlösenförfarandet generellt sett snabbare. Observera att dina A-aktier spärras för handel under den tid som följer efter anmälan om inlösen till dess att inlösen verkställs. Se vidare information nedan under *Viktigt att känna till*.

I enlighet med bolagsordningen för Bolaget sker inlösen till det substansvärde som gäller vid tidpunkten för verkställande av inlösen och som publicerats senast före, eller i anslutning till, inlösentidpunkten. Notera att det substansvärdet kan skilja sig från det substansvärde som gäller när du anmäler dina aktier för inlösen.

Vad händer om jag inte svarar på erbjudandet?

Om du inte svarar på erbjudandet är dina villkor oförändrade och du har du behåller dina A-aktier. Bolaget har för avsikt att erbjuda kvarvarande A-aktieägare möjlighet att anmäla intresse för inlösen igen om fem år (2028).

Notera dock att beroende på hur många A-aktieägare som kvarstår efter processen kan Bolaget behöva vidta åtgärder för att hantera den då förevarande situationen. Se vidare information om risker samt eventuella konsekvenser i början av informationshandlingen under avsnittet *Information om risker*.

Information om hur erbjudandet accepteras

Förvaltarregistrerade innehav

Aktieägare vars innehav av A-aktier i Bolaget är förvaltarregistrerade hos bank eller annan förvaltare får ingen förtryckt acceptsedel utan accept ska ske i enlighet med anvisningar från respektive förvaltare.

Direktregistrerade innehav

Aktieägare vars innehav av A-aktier i Bolaget är direktregistrerade hos Euroclear (VP-konto) och som önskar acceptera erbjudandet ska under perioden från och med den 13 mars och till och med den 31 mars 2023 underteckna samt posta eller mejla acceptsedel till Hagberg & Aneborn Fondkommission. Acceptsedel måste vara Hagberg & Aneborn tillhanda senast kl. 15:00 den 31 mars 2023. Bifogat svarskuvert kan användas.

Skicka acceptsedeln med post eller mejla till:

Hagberg & Aneborn Fondkommission AB
Ärende: SBF Bostad AB
Valhallavägen 124
114 41 Stockholm

Tel: 08-408 933 50

Mejl: info@hagberganeborn.se

I det fall acceptsedeln skickas per post måste detta göras i god tid före sista anmälningsdag för att vara Hagberg & Aneborn tillhanda senast kl. 15:00 den 31 mars 2023.

VP-konto och aktuellt A-aktieinnehav i Bolaget framgår av den förtryckta acceptsedeln som skickas till direktregistrerade A-aktieägare i Bolaget. Aktieägare bör själva kontrollera att de förtryckta uppgifterna på acceptsedeln är korrekta. Observera att felaktiga eller ofullständiga acceptsedlar kan komma att lämnas utan avseende. Ytterligare acceptsedlar kan erhållas från Hagberg & Aneborn på ovanstående telefonnummer eller mejladress.

Pantsatta innehav

I det fall A-aktierna i Bolaget är pantsatta i Euroclear-systemet måste såväl aktieägaren som panthavaren underteckna acceptsedeln och bekräfta att panträtten upphör. Panträtten måste således vara avregistrerad i Euroclear-systemet avseende berörda aktier innan den 31 mars 2023.

Bekräftelse och överföring av A-aktier till ett spärrat VP-konto

Efter det att Hagberg & Aneborn mottagit och registrerat korrekt ifylld acceptsedel kommer A-aktierna i Bolaget att överföras till ett för varje A-aktieägare nyöppnat spärrat VP-konto, så kallat apportkonto. I samband därmed skickar Euroclear en avi ("VP avi") som utvisar det antal A-aktier i Bolaget som utbokats från det ursprungliga VP-kontot samt en VP-avi som utvisar det antal A-aktier som inbokats på det nyöppnade spärrade VP-kontot.

Redovisning av likvid

Accept omvandling A-aktier till B-aktier

För de som accepterat erbjudandet att omvandla sina A-aktier till B-aktier kommer de nya B-aktierna bokas in på respektive ägares VP-konto eller depå, vilket beräknas ske i mitten av april. I samband med inbokningen av B-aktier kommer A-aktierna utbokas från det spärrade VP-kontot (apportkontot) som därmed avslutas. VP-avi som redovisar utbokningen från det spärrade VP-kontot skickas inte ut.

Accept inlösen av A-aktier

För de som accepterat erbjudandet om inlösen av A-aktier kommer styrelsen i Bolaget efter den 31 mars 2023 att fatta beslut om den fortsatta inlösenprocessen, vilken baseras på antalet anmälningar om inlösen. Efter genomförd inlösenprocess kommer Bolagets styrelse att besluta om minskning av aktiekapitalet genom inlösen av A-aktier.

I samband med utbetalning av likvid, vilket beräknas ske inom några veckor efter styrelsens beslut om minskning av aktiekapitalet, utbokas A-aktierna från det spärrade VP-kontot (apportkontot) som därmed avslutas. VP-avi som redovisar utbokningen från det spärrade VP-kontot skickas inte ut.

Information till utländska aktieägare

Aktieägare bosatta utanför Sverige och vilka äger rätt att delta i erbjudandet, kan vända sig till Hagberg & Aneborn enligt ovan för information om accept. Detta avser dock inte aktieägare bosatta i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Belarus, Sydafrika, eller USA eller annat land där deltagande i erbjudandet helt eller delvis är föremål för legala restriktioner.

Information om Bolaget

Beskrivning av SBF Bostad AB

Bolaget bildades 2016 och är ett svenskt publikt aktiebolag. Bolaget är en alternativ investeringsfond som vänder sig till både professionella och icke-professionella investerare.

Bolaget erbjuder genom fonden ett direkt ägande i hyresfastigheter i attraktiva tillväxt- och pendlingsorter runt om i Sverige. Att äga hyresfastigheter kräver vanligtvis omfattande kunskaper och resurser samt en stor kapitalinsats. Bolagets affärsmodell innebär att Bolaget löser driften, förvaltningen och affärsutvecklingen av fastighetsportföljen och som investerare får man tillgång till en långsiktig investering med ett totalt avkastningsmål om 6–9 procent per år över tid. I det löpande arbetet har Bolaget som mål att skapa en trygg och stabil avkastning över tid med låg samvariation med börsens utveckling i övrigt.

Bolaget är uppsatt att verka som en aktiv och långsiktig ägare och förvaltare av bostadshyresfastigheter med en långsiktig investerings- och förvaltningshorisont. Den långsiktiga förvaltningshorisonten har från start inneburit att Bolaget inte drivit fonden med avsikten att avveckla den efter en på förhand bestämd tidsperiod. Det har dock varit Bolagets avsikt att dess A-aktieägare ska beredas möjlighet till inlösen med tidsintervall om ca fem år, med ett första tillfälle under 2023.

I Bolaget är det möjligt att äga både A-aktier och B-aktier. Båda aktieslagen handlas på NGM Nordic AIF (SBFBO A, ISIN SE0015657622 respektive SBFBO B, ISIN SE0017565344). Från och med 2022 sker emissioner i Bolaget endast i B-aktien. B-aktien infördes som ett nytt aktieslag för att bland annat erbjuda aktieägare mer flexibilitet genom möjlighet till ett årligt inlösenförfarande med start 2024. I samband med införandet av B-aktien infördes även i bolagsordningen ett omvandlingsförbehåll, innebärande att innehavare av A-aktier under vissa förutsättningar ska kunna omvandla sina A-aktier till B-aktier.

A-aktieägares rättigheter avseende omvandling och inlösen följer bland annat av Bolagets bolagsordning och aktiebolagslagen (2005:551, ABL).

Moderbolag till SBF Bostad AB (publ) är SBF Fonder AB. SBF Fonder AB startade 2003 och har under årens lopp förvaltat ett antal olika fastighetsfonder, både för den privata marknaden och den institutionella marknaden. SBF Fonder AB står under Finansinspektionens tillsyn.

Aktiekapital och ägarstruktur

Aktiekapital:	6 658 720
Lägst:	3 500 000
Högst:	14 000 000

Antal aktier:	166 468
Lägst:	87 500
Högst:	350 000

Antal aktieslag A:	102 190
Antal aktieslag B:	14 278
Antal aktieslag STAM:	50 000

Finansiell information

Bolagets finansiella information publiceras löpande på Bolagets hemsida, www.sbfbostad.se/finansiell-information. Bolaget uppmärksammar särskilt på att Bokslutskommunikén 2022 för Bolaget offentliggörs den 23 februari 2023.

Bolagsordning

Bolagets bolagsordning finns publicerat på Bolagets hemsida <https://sbfbostad.se/bolagsordning/> och bifogas även denna informationshandling.

Skattefrågor i Sverige

Kan det uppstå några skatteeffekter?

Om du har dina A-aktier i ett ISK eller ett försäkringsskal är såväl omvandling som inlösen normalt skattefria. Om du förvarar dina A-aktier i en vanlig värdepappersdepå kan det uppstå en skyldighet att betala skatt för upparbetad vinst (beskattning på utdelning) i samband med verkställande av inlösen eller omvandling.

Information om möjliga skattekonsekvenser vid omvandling från A-aktie till B-aktie

Omvandling från A-aktie till B-aktie innebär i detta fall en avyttring rent skattemässigt. När avyttring sker genom byte, vilket omvandlingen i det här sammanhanget anses utgöra (A-aktier anses bytta mot B-aktierna), ska ersättningen vid kapitalvinstberäkningen anses motsvara marknadsvärdet av den tillbytta egendomen. I detta fall innebär det marknadsvärdet av B-aktierna. Mot bakgrund av att handeln med B-aktien är begränsad är det dock inte alltid möjligt att den noterade kursen för B-aktierna en viss dag faktiskt återspeglar aktiens marknadsvärde. Om det vid tidpunkten för omvandlingen inte finns några närliggande avslut avseende B-aktierna, är det Bolagets uppfattning att marknadsvärdet i stället bör fastställas genom att utgå ifrån den noterade kursen för A-aktierna vid tidpunkten för omvandling. Detta då aktieslagen initialt har samma ekonomiska rättigheter.

I det fall marknadsvärdet på A-aktierna används för att bestämma ersättningen vid kapitalvinstberäkningen ska samma värde användas som anskaffningsvärdet för B-aktierna.

Observera att Bolaget inte ger någon skatterättslig rådgivning. För att få fullständig information om eventuella skattekonsekvenser för dig som aktieägare vid omvandling och/eller inlösen, bör du kontakta Skatteverket eller en skatterådgivare. För det fall det råder osäkerhet kring de skatterättsliga konsekvenserna för dig som enskild investerare vid omvandling är det möjligt att lämna ett s.k. öppet yrkande i deklarationen.

Adresser

SBF Bostad AB

Birger Jarlsgatan 41A
111 45 Stockholm

Hagberg & Aneborn Fondkommission AB

Valhallavägen 124
114 41 Stockholm

Harvest Advokatbyrå AB

Engelbrektsplan 1
Box 7225
103 89 Stockholm

PG Magnusson Advokatbyrå AB

Hamngatan 15
Box 7413
103 91 Stockholm

Informationshandlingen ska läsas i sin helhet. För fullständiga villkor avseende aktier i SBF Bostad AB (publ) hänvisas till www.sfbostad.se. Tvist med anledning av erbjudandet enligt detta dokument ska avgöras enligt svensk rätt och av svensk domstol.

Illustration av inlösenprocessen – räkneexempel

Nedan följer ett praktiskt räkneexempel på hur inlösen *kan* gå till.

Observera att samtliga siffror och datum i exemplet enbart gäller för att exemplifiera hur inlösenprocessen kan komma att gå till i praktiken. Inlösenbeloppet kan bli både högre eller lägre och inlösenprocessen kan ta såväl längre som kortare tid än det som anges i exemplet.

1. Sista dag för anmälan att lösa in sina aktier: 31 mars 2023

Efter att sista anmälningsdagen har passerat kommer Bolaget tillsammans med ombudet Hagberg & Aneborn att sammanställa ett utfall. Först då är det klart hur många A-aktieägare som vill omvandla respektive lösa in sina A-aktier, och därmed huruvida det krävs avyttrande av fastigheter för att hantera inlösen.

Exempel: 20 % väljer att lösa in sina aktier, vilket motsvarar fastigheter för ca $3400 \text{ mkr} * 0,2 = 680 \text{ mkr}$ och en andel av substansvärdet (NAV) om ca $1400 * 0,2 = 280 \text{ mkr}$. Fonden behöver därmed avyttra fastigheter för runt 700 miljoner för att hantera inlösen. Efter en genomgång av marknaden är bedömningen att en sådan avyttring kan ske inom 6-9 månader. De A-aktier som har anmälts för inlösen spärras för handel under perioden fram till inlösen verkställs.

2. Avyttringar av fastigheter: 1 april - 30 september 2023

3. Avstämningsdag, substansvärde för inlösen: 1 oktober 2023

Fondens substansvärde uppdateras normalt en gång per kvartal. Substansvärdet kan något förenklat sägas utgöras av fondens samlade tillgångar, minus fondens samlade skulder, det vill säga fastigheterna minus fondens externa lån. Fondens fastigheter marknadsvärderas en gång per kvartal. När fonden avyttrar fastigheter justeras substansvärdet för eventuella skillnader mellan det teoretiska marknadsvärdet på sålda fastigheter, och det pris man fick när man faktiskt sålde. Substansvärdet publiceras normalt 30 dagar efter utgången av ett kvartal.

Exempel: Mellan 1 april och 1 oktober säljer fonden fastigheter för 680 miljoner. Dessa var den 1 april värderade till 700 miljoner, vilket gör att fondens substansvärde påverkas negativt av försäljningarna med 20 miljoner. Samtidigt noteras en förändring av marknadsvärdet på fondens kvarvarande fastigheter från 2700 miljoner till 2650 miljoner, vilket innebär att fondens substansvärde, något förenklat, reduceras med totalt $20 + 50 \text{ mkr} = 70 \text{ mkr}$. Nytt substansvärde per den 1 oktober blir då $1400 - 70 = 1330 \text{ mkr}$, vilket är det belopp som inlösen baseras på. Om antalet A- och B-aktier vid det tillfället uppgår till 116 468, blir alltså inlösenbeloppet per aktie 11 410 kr.

4. Framräkning av samt revidering av substansvärde för inlösen: 1 oktober – 30 november 2023

5. Inlösen verkställs och utbetalning av inlösenlikvid sker: 1 - 15 december 2023

Frågor och svar

Här har vi samlat vanligt förekommande frågor och svar i en förenklad översikt. För mer information och fullständiga villkor rörande erbjudandet och aktier i Bolaget hänvisas till denna informationshandling och www.sfbostad.se/omvandling-inlösen.

Vad händer om jag inte svarar på erbjudandet?

Då behåller du dina A-aktier. Nästa inlösentillfälle är 2028. Observera att det finns risker förenat med att inte svara på erbjudandet, se *Information om risker*.

Hur ångrar jag mitt val?

Under anmälningssperioden meddelar du din bank eller depåinstitut ditt nya val. Efter den 31 mars 2023 kan du inte ändra ditt val. Anmälan är bindande.

Vad är egentligen skillnaden mellan en A-aktie och en B-aktie?

Det är möjligheten till frekvens för inlösen som skiljer aktierna åt. För A-aktien finns möjligheten var femte år att delta i en inlösenprocess, för det nyare aktieslaget B, finns denna möjlighet årligen med start 2024.

Varför är förhållandet mellan A-aktier och B-aktier 1:1 när kursen inte är den samma?

Värdet på de underliggande tillgångarna är den samma. Priset på börsen styrs av utbud och efterfrågan samt köpare och säljares tro på marknaden. Det kan medföra att kursen skiljer sig åt över tid.

Behöver jag betala någon skatt om jag väljer att omvandla mina A-aktier till B-aktier?

Det är respektive beskattningsregler för din depå eller försäkringslösning som styr villkoren. För fullständig information om hur du kan komma att påverkas, kontakta Skatteverket eller en skatterådgivare.

Kan jag handla med mina aktier om jag anmäler dem för omvandling eller inlösen?

Om du har ditt innehav på ett VP-konto kommer aktierna att spärras när Hagberg & Aneborn erhållit

din acceptsedel dvs. du kan inte handla med dem. Har du en depå bör du kontrollera med din bank/förvaltare i vilket skede aktierna spärras. Läs med under *Villkor och anvisningar*.

När får jag mina pengar om jag löser in?

Det beror på hur många som väljer att lösa in och hur snabbt eventuell försäljning av fastigheter kan genomföras. Utifrån aktieägarnas intresse behöver skyndsamt balanseras med möjlighet att sälja fastigheter till en skälig värdering.

Varför kan jag inte få veta till vilken kurs jag anmäler mig för inlösen?

Inlösenkursen står i relation till värdet på tillgångarna i fonden vid inlösentillfället. Från sista anmälningssdag, fram till dess att inlösen verkställs, kan fondens fastigheter öka eller minska i värde, samtidigt som försäljningar kan ske under eller över senaste värdering. Båda påverkar den kurs till vilken inlösen sker, och därför är det inte möjligt att fastställa inlösenkursen tidigare.

Hur ska jag kunna ta ställning till ett erbjudande om jag inte vet vad jag får?

Vi förstår att det är en utmaning även om det inte är unikt för denna fond. Utgå från din tro på marknaden, din samlade ekonomiska situation och ta hjälp av en rådgivare om du önskar vägledning.

Vad gör jag om jag har ytterligare frågor?

Har du generella frågor om fonden kontaktar du Bolaget. Önskar du råd och vägledning inför kommande val kontaktar du din rådgivare. Har du praktiska frågor i samband med svar på erbjudandet kontaktar du din bank eller depåinstitut, eller Bolagets ombud Hagberg & Aneborn.

Vi finns här för dig!

För mer information om SBF Bostad besök vår hemsida www.sfbostad.se. Du kan också kontakta oss på sfbostad@sbfonder.se eller ringa 08-667 10 50. Vänd dig till din rådgivare för råd och vägledning kring ditt val och till din bank eller depåinstitut för praktisk information.



Bilaga 1 – Bolagsordning

SBF Bostad AB (publ) org. nr. 559056-4000

1. Företagsnamn

Bolagets företagsnamn är SBF Bostad AB (publ). Bolaget är publikt.

2. Styrelsens säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholms kommun.

3. Verksamhet

Bolaget ska direkt eller indirekt äga och förvalta fastigheter och/eller fastighetsbolag ävensom idka därmed förenlig verksamhet.

4. Aktiekapital

Aktiekapitalet ska utgöra lägst 3 500 000 kronor och högst 14 000 000 kronor.

5. Antal aktier

Antalet aktier ska vara lägst 87 500 och högst 350 000.

6. Aktieslag

Aktierna kan utges i tre serier, stamaktier, aktier av serie A och aktier av serie B.

Stamaktie medför 10 röster per aktie och aktier av serie A och serie B medför 1 röst per aktie.

Stamaktier och aktier av serie A och B kan i vardera serien ges ut till högst det antal som motsvarar 100 % av aktiekapitalet.

Vid ökning av aktiekapitalet genom kontant- och kvittningsemission, ska innehavare av aktier av viss serie äga företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker i subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det totala antal de förut äger i bolaget. I den mån detta inte kan ske avseende viss aktie/aktier, sker fördelning genom lottning.

Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontant- eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägares företrädesrätt.

Vad som föreskrivs ovan om aktieägares företrädesrätt ska äga motsvarande tillämpning vid emission av teckningsoptioner och konvertibler.

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission ska nya aktier emitteras av varje aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som finns sedan tidigare. Därvid ska gamla aktier av visst aktieslag medföra företrädesrätt till nya aktier av samma aktieslag. Vad som nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genomföra fondemission och, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

Stamaktier och aktier av serie A och B ska inte äga lika rätt till bolagets resultat.

7. Vinstutdelning

Preferens i förhållande till stamaktier

Aktier av serie A och serie B har rätt till all vinst i bolaget beräknad i enlighet med för bolaget tillämpligt redovisningsregelverk, RFR 2, med värdering av finansiella instrument till verkligt värde, fördelat lika till aktie av serie A och serie B, efter avdrag för stamaktiernas rätt till vinst. Stamaktiernas rätt till vinst i förhållande till

aktie av serie A och serie B utgörs av 20 % av bolagets ackumulerade vinst beräknad i enlighet med för bolaget tillämpligt redovisningsregelverk, RFR 2, med värdering av finansiella instrument till verkligt värde, till den del sådant resultat överstiger genomsnittligt teckningsbelopp för aktie av aktieslag A respektive B multiplicerat med den genomsnittliga räntan för 90 dagars statsskuldväxlar under föregående räkenskapsår, samt reducerat med sådan del av vinst som utdelats till stamaktie sedan tidigare. Den genomsnittliga räntan för 90 dagars statsskuldväxlar kan aldrig vara negativ i samband med vinstdelningsberäkning enligt ovan.

För det fall att bolaget inte har aktier av serie A utgivna kan utdelning beräknad enligt ovan, beslutas utbetalas årligen till endast ett av aktieslagen eller till flera aktieslag.

Utdelning ska endast ske för det fall att det är förenligt med aktiebolagslagens regler, inbegripet gällande regler om värdeöverföringar.

8. Likvidation

Vid bolagets likvidation ska stamaktierna vara efterställda aktierna av serie A och B på så sätt att de inte tillskiftas några tillgångar innan aktierna av serie A och B har tillskiftats ett belopp motsvarande kvotvärdet samt vad aktierna av serie A och B har rätt till enligt bestämmelserna om vinstutdelning i § 7 ovan.

9. Inlösen

Inlösenförbehåll

Bolaget har vid var tidpunkt rätt att minska Bolagets aktiekapital genom inlösen av aktie av serie A eller B.

Inlösenbelopp avseende aktie av serie A eller B ska motsvara aktiens kvotvärde med tillägg av sådant belopp som ska beräknas för aktie enligt bestämmelserna om vinstutdelning i § 7 ovan. Inlösenbeloppet ska fastställas utifrån redovisningen per utgången av det kvartal som avslutades närmast före, eller i förekommande fall samtidigt som, inlösentidpunkten.

Minskning av aktiekapitalet genom inlösen av aktier beslutas av styrelsen.

10. Omvandling av aktier av serie A till aktier av serie B

Aktie av serie A skall kunna omvandlas till aktie av serie B. Innehavare av aktie av serie A har rätt att under perioden 1 januari 2023 till och med 31 mars 2023 samt under perioden 1 april 2023 till och med 30 juni 2023 begära att hela eller del av sitt innehav av aktier av serie A omvandlas till aktier av serie B. Begäran om omvandling skall göras skriftligen till bolaget och ange det antal aktier av serie A som skall omvandlas samt, om inte framställningen omfattar innehavarens samtliga aktier av serie A, vilka aktier av serie A som skall omvandlas. Styrelsen skall behandla och registrera omvandlingen hos Bolagsverket utan dröjsmål efter det att respektive period för begäran om omvandling enligt ovan löpt ut. Omvandlingen är verkställd när registrering skett samt antecknats i avstämningsregistret.

11. Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med högst två suppleanter. Ledamöterna och suppleanterna väljes årligen på årsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

12. Revisorer

Bolaget ska ha en eller två revisorer med eller utan suppleanter.

13. Kallelse

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse skett ska annonseras i Dagens Industri. Kallelsen ska genast och utan kostnad för mottagaren skickas med post till de aktieägare som begär det och uppger sin postadress.

Aktieägare som vill delta i förhandlingarna vid bolagsstämma skall anmäla sitt deltagande till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman.

14. Årsstämma

Årsstämma ska hållas årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämman ska följande ärenden förekomma till behandling.

1. val av ordförande vid stämman;
2. upprättande och godkännande av röstlängd;
3. godkännande av dagordning;
4. val av en eller två protokolljusterare när sådan måste utses;
5. prövning om stämman blivit behörigen sammankallad;
6. framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt i förekommande fall koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse;
7. beslut
 - (a) om fastställelse av resultaträkning och balansräkning samt i förekommande fall koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
 - (b) om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen, samt
 - (c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktör;
8. fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorn;
9. val av styrelse samt i förekommande fall revisor och revisorssuppleant;
10. annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

Vid bolagsstämma får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier utan begränsning i röstetalet.

15. Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår är 0101-1231.

16. Avstämningsförbehåll

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

Fastställd på extra bolagsstämma den 29 mars 2022