

## Information om företrädesemission i SBF Bostad AB (publ)

---

Teckningsperiod: 21 november – 6 december 2023

Upprättad: 10 november 2023



Fastighet: Jätten 3 – Kalmar



Fastighet: Ehrenpreis 11 - Huskvarna

Denna information riktar sig till dig som äger A- eller B-aktier i SBF Bostad AB (publ) samt nya potentiella aktieägare. Handlingen innehåller information om möjligheten att delta i en företrädesemission avseende aktier i serie B. **Anmälan av deltagande sker senast den 6 december 2023.** Att investera i finansiella instrument är alltid förenat med viss risk och en investerare kan förlora hela eller delar av sina medel som investerats. Observera att aktieägare som ej deltar i Företrädesemissionen kommer vidkännas en utspädning om 28,6 procent vid fulltecknad emission. **För fullständig information om erbjudandet uppmanas du att läsa hela handlingen.** För generell information och fullständiga villkor avseende aktier i SBF Bostad AB (publ) hänvisas till [www.sfbostad.se](http://www.sfbostad.se).

*Stockholm, 10 november 2023*

## 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 ”**SBF**” eller ”**förvaltaren**” avses SBF Fonder AB med org. nr. 556644-0870.

Med ”**Hagberg & Aneborn**” avses Hagberg & Aneborn Fondkommission AB, org.nr. 559071-6675.

Med ”**Erbjudandet**”, ”**Företrädesemission**” eller ”**emissionen**” avses helheten som beskrivs under avsnittet ”Erbjudande om Företrädesemission”.



# Viktig information till investerare

## Undantag från prospektskyldighet

Denna informationshandling utgör inte något prospekt enligt Prospektsförordningen<sup>1</sup>. Erbjudandet är undantaget Prospektsförordningens tillämpningsområde enligt artikel 1.2 a) i Prospektsförordningen mot bakgrund av att Erbjudandet avser andelar som emitteras av ett företag för kollektiva investeringar som inte är av sluten typ. Erbjudandet eller denna informationshandling har därav inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

## Emittent, kontaktuppgifter och LEI-kod

B-aktier emitteras och erbjuds av SBF Bostad AB (publ), org.nr. 559056-4000.

### Bolagets kontaktuppgifter

Birger Jarlsgatan 41 A,  
111 45 Stockholm

Telefonnummer: 08-667 10 50

E-post: [sfbostad@sbffonder.se](mailto:sfbostad@sbffonder.se)

Webbplats: [www.sfbostad.se](http://www.sfbostad.se)

### LEI-kod SBF Bostad

5493005TH00ELG4UVM36

## Emissionsinstitut

I samband med Företrädesemissionen agerar Hagberg & Aneborn emissionsinstitut till SBF Bostad. Samtliga uppgifter i denna informationshandling härrör från Bolaget. Av den orsaken friskriver sig Hagberg & Aneborn allt ansvar i förhållande till aktieägare i Bolaget. De friskriver sig likväl från andra direkta eller indirekta konsekvenser till följd av beslut om investering eller andra beslut som helt eller delvis grundas på uppgifterna i denna informationshandling.

## Distributionsområde

Erbjudandet enligt denna informationshandling riktar sig inte till sådana personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registreringsåtgärder eller andra åtgärder än vad som följer av svensk rätt. Denna informationshandling och Erbjudandet får inte distribueras i någon jurisdiktion där distributionen eller erbjudandet kräver sådana åtgärder eller strider mot gällande rätt. Anmälan om förvärv av aktier i strid med ovanstående kan komma att anses ogiltigt.

## Informationshandlingens tillgänglighet

Informationshandlingen finns tillgänglig på Bolagets hemsida [www.sfbostad.se](http://www.sfbostad.se).

## Marknadsinformation och framåtblickande syftningar

Information tillgängliggjord i samband med Företrädesemissionen som rör marknadsklimat, marknadsutveckling, tillväxttakt, marknadstrender och konkurrensomständigheter på marknaden och i de regioner där Bolaget bedriver verksamhet, är baserad på data, statistisk information och rapporter från tredje part och/eller upprättade av Bolaget baserat på egen information och information i sådana tredjepartskällor. Bransch- och marknadspublikationer anger vanligtvis att informationen som återges däri har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men att riktigheten och fullständigheten inte kan garanteras. Bolaget har inte på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i, den bransch- och marknadsinformation som refereras till.

Bransch- och marknadsinformation är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet, den kan komma att tolkas subjektivt och reflekterar inte nödvändigtvis faktiska eller framtida marknadsförhållanden. Sådan information är baserad på marknadsundersökningar, vilka i sin tur är baserade på urval och subjektiva bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av produkter och transaktioner som borde inkluderas i den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningarna och de som har tillfrågats. Såvitt Bolaget och SBF kan känna till och kan utvärdera av information som har offentliggjorts av denna tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

För det fall materialet innehåller framåtblickande information och uttalanden relaterat till Bolagets aktiviteter, finansiell ställning, resultat, med mera baseras detta i huvudsak på uppgifter från tredjepartskällor alternativt rimliga antaganden baserat på uppgifter om marknaden och Bolaget. Sådan information reflekterar endast en

<sup>1</sup> Förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad och Kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/979 av den 14 mars 2019 om komplettering av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 (Kommissionens delegerade förordning) ("Prospektsförordningen").

ögonblicksbild, och kan utifrån framtida händelser medföra att antagandena är inaktuella, men också innefatta risker och osäkerheter som kan medföra att Bolagets ställning och resultat materiellt avviker från vad som häri antagits. Således lämnas här inga garantier för att sådana antaganden, uppskattningar och förväntningar är korrekta eller kommer att inträffa. Inte heller görs några uttalanden avseende kvaliteten på underliggande antaganden. Bolaget kan därmed inte åta sig något ansvar för att presenterade antaganden, uppskattningar och förväntningar är korrekta eller kommer att realiseras. Alla investerare måste göra sin egen oberoende utvärdering och bedömning av sådana uppskattningar och förväntningar och även genomföra egna verifieringar av underliggande antaganden.

### Friskrivning

I de fall information har inhämtats från tredje part ansvarar Bolaget för att denna information har skildrats korrekt. Såvitt Bolaget känner till har inga uppgifter exkluderats på ett sätt som på något vis skulle göra informationen felaktig eller missvisande i relation till de ursprungliga källorna. Bolaget har dock inte gjort någon oberoende kontroll gällande den information som levererats av tredje part. Således kan fullständigheten eller riktigheten i den information som presenteras inte garanteras. Vissa siffror i information relaterat till Företrädesemissionen har avrundats i syfte att göra informationen lättillgänglig för läsaren.

### Revisorgranskning

Utöver vad som anges i revisionsberättelse och rapporter införlivande genom hänvisning har ingen information i samband med Företrädesemissionen granskats eller reviderats av Bolagets revisorer.

### Handlingar och dokument införlivade genom hänvisning

Denna informationshandling ska läsas tillsammans med resultat- och balansräkningar med tillhörande noter. Aktuell information om Fonden som Bolaget särskilt vill uppmärksamma på finns i följande handlingar som återfinns på Bolagets hemsida under <https://sfbostad.se/finansiell-information> som införlivas genom hänvisning.

- Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2023
- Årsredovisning- och revisionsberättelse 2022
- Förvaltarrapport Q3 2023
- PRIIP-faktablad B-aktie
- Informationsbroschyr om Fonden

### Twist

Twist med anledning av innehållet i informationshandlingen eller därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras enligt svensk lag och vid svensk domstol.

### Ingen rådgivning

Observera att informationen i detta material inte beaktar målsättning, finansiella resurser eller andra relevanta faktorer rörande specifika investerare och innehållet är inte heller anpassat till sådana förhållanden eller önskemål. Information och referenser till aktier eller finansiella instrument utgör aldrig någon form av rådgivning eller rekommendation att investera eller köpa och/eller sälja. Materialet utgör således inte till någon del finansiell rådgivning eller annan typ av rådgivning. Investerare som vill ha individanpassad rådgivning beträffande Erbjudandet som avses i materialet bör ta kontakt med en professionell finansiell rådgivare. **Investerare uppmanas att noggrant utvärdera informationen i det här dokumentet och information om Bolaget och bilda sig en egen uppfattning om detta inför ett investeringsbeslut.**

*Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. De pengar som placeras i Fonden kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka hela det insatta kapitalet.*



# Sammanfattning

Nedan följer en sammanfattning av erbjudande om företrädesemission i SBF Bostad avseende aktier i serie B. För fullständig information om Erbjudandet uppmanas du att läsa hela informationshandlingen (inklusive dokument införlivade genom hänvisning). Vid ytterligare frågor uppmanas du att kontakta Bolaget eller din rådgivare.

## Erbjudande om att delta i Företrädesemission

Du som äger A- eller B-aktier i SBF Bostad eller är en potentiella ny aktieägare erbjuds att delta i Företrädesemissionen avseende aktier i serie B på de villkor som framgår här i. Styrelsen i Fonden beslutade den 9 november 2023, med bemyndigande från årsstämmande den 29 maj 2023, att genomföra en företrädesemission av högst 33 263 aktier om ett belopp om 216 209 500 kronor.

Den som på avstämningsdagen den 17 november 2023 är aktieägare i B-aktien har primär företrädesrätt att teckna nya aktier i företrädesemissionen, där tre (3) befintliga B-aktier berättigar till en (1) teckningsrätt och varje teckningsrätt berättigar till teckning av en (1) ny B-aktie i Fonden. Den som på avstämningsdagen även äger A-aktier får tillsammans med B-aktieägare som tecknar utöver sina teckningsrätter

subsidiär företrädesrätt till teckning av B-aktien. Allokering ges efter utfallet av det primära företrädet för B-aktieägare står klart, med tilldelning före nya aktieägare och garanter. Handel med teckningsrätter kan ske under perioden 21 november – 1 december 2023.

Teckning sker via din bank eller förvaltare. Aktieägare som har sitt innehav i Fonden registrerat på ett VP-konto i Euroclear skall teckna sig enligt utskickade instruktioner. Du måste inte svara på erbjudandet, men avstår du från att agera förfaller dina teckningsrätter. För mer information om risker med att delta eller avstå i emissionen, se avsnittet *Information om risker*. Observera att det svar du lämnar på erbjudandet är bindande.

### Villkor i korthet

<b>Teckningsperiod</b>	21 november – 6 december 2023
<b>Volym</b>	216 209 500 kr Motsvarande aktiekapital om 1 330 520
<b>Företrädesrätt</b>	Ägare av B-aktie har primär företrädesrätt: Tre (3) befintliga aktier berättigar till en (1) teckningsrätt och varje teckningsrätt berättigar till teckning av en (1) ny B-aktie i SBF Bostad AB (publ). Ägare av A-aktier och B-aktier har subsidiär rätt till teckning av B-aktien: Allokering sker efter utfallet av det primära företrädet står klart, men innan övriga eller garanter får tilldelning.
<b>Rabatt</b>	~ 30 procent under NAV Q3 2023
<b>Teckningskurs</b>	6 500 SEK

## Motiv

Styrräntan i Sverige har höjts från noll till fyra procent under kort tid. Fonden har således högre räntekostnader att bära än vad som kompenseras av hyreshöjningar. Motivet till Erbjudandet är således att stärka Bolagets balansräkning och positionera Fonden för framtiden så att den över tid kan dra nytta av attraktiva långsiktiga trender, som kompensation för den höga inflationen i form av högre hyreshöjningar flera år framöver samt ett minskat bostadsbyggande.

I Q2 2023 hade Fonden en räntetäckningsgrad om 1,0 (möjligheten för Bolaget att täcka sina räntekostnader). Räntetäckningsgraden har sjunkit som en konsekvens av att räntorna har stigit och emissionen avses genomföras nu för att förbättra nyckeltalet på sikt. Om emissionen resulterar i ett utfall på 100 mkr, som innebär en ökning av aktiekapitalet med 615 385, bidrar det positivt till att stärka balansräkningen. I ett sådant scenario, där styrräntan förväntas ligga ”högre för länge” i linje med Konjunkturinstitutets prognos<sup>2</sup>, räknar Bolaget med att räntetäckningsgraden når 1,4 under 2025. För att nå dit krävs även försäljningar av delar av Fondens fastigheter. Utan en emission behöver Fonden öka tempot av försäljningar i en avaktande och tuff transaktionsmarknad vilket bedöms mer negativt för samtliga aktieägare än att genomföra emissionen eftersom högre rabatter på försäljningsvärdet av fastigheterna sannolikt skulle behöva accepteras. För närmare beskrivning av marknaden, se avsnittet *Marknadsförutsättningar*.

Bolagets långsiktiga målsättning är att nå en lämplig kapitalbas för att finansiera dess värdeskapande åtgärder och fastighetsinvesteringar i linje med Bolagets investeringsstrategi. Emissionslikviden avses användas till amortering av befintliga lån, vilket ger lägre räntekostnader, samt till del för att stärka Bolagets likvida medel. En mindre andel kommer även att användas

till värdeskapande åtgärder i nuvarande fastighetsbestånd.

Bolaget har som ambition att erbjuda den publika marknaden möjligheten att investera i Bolaget två till fyra gånger per år. Rådande marknadsförutsättningar har bidragit till att Bolaget noggrant sonderat olika möjligheter för att ta in nytt kapital till Fonden under året.

Bolagets insikter från genomförd marknadssonderingsprocess kan beskrivas som att det finns ett långsiktigt intresse för fastighetsinvesteringar i hyresbostäder, men en kortsiktig ovilja bland investerare att betala dagens marknadspris till följd av de osäkerhetsfaktorer och förutsättningar som präglar marknaden.

Flertalet emissioner som skett i närtid av andra fastighetsbolag har karaktäriserats av både garantier och rabatter. Detta drivet av att många bolag står inför stora refinansieringar av obligationer samt den inneboende trögrörligheten som följer med släpande fastighetsvärderingar.

Bolaget har, efter genomförd marknadssonderingsprocess där hänsyn tagits till rådande marknadsförhållande samt feedback från de större aktieägarna, bedömt att det finns en efterfrågan bland investerare att delta i en Företrädesemission vid en teckningskurs som rabatteras mot NAV.

Mot bakgrund av detta har Bolaget beslutat att genomföra Företrädesemissionen till en teckningskurs rabatterad mot NAV. Emissionen vänder sig i första hand till innehavare av B-aktier, vilka enligt bolagsordningen har primär företrädesrätt. A-aktieägare får tillsammans med B-aktieägare som tecknar utöver sina teckningsrätter subsidiär företrädesrätt. Strukturen har valts för att ge samtliga aktieägare möjligheten att teckna i en rabatterad emission framför allmänheten. Det betyder att A- och B-aktieägare får tilldelning före nya potentiella aktieägare och garantier.

<sup>2</sup> <https://www.konj.se/publikationer/konjunkturlaget/konjunkturlaget/2023-09-27-hog-inflation-och-stigande-rantor-urholkar-hushallens-kopkraft.html>



## Viktiga datum

Anmälningssperiod:

21 november – 6 december 2023

Första anmälningssdag:

21 november 2023

Sista anmälningssdag:

6 december 2023

Handel med teckningsrätter (TR)

21 november – 1 december 2023

## Kalendarium för kommande ekonomisk information från Bolaget

Delårsrapport Q3 2023

senast 29 november 2023



Fastighet: Radisa 1 - Hörby



# Innehållsförteckning

<b>Viktig information till investerare</b>	<b>3</b>
Undantag från prospektskyldighet	3
Emittent, kontaktuppgifter och LEI-kod	3
Emissionsinstitut	3
Distributionsområde	3
Informationshandlingens tillgänglighet	3
Marknadsinformation och framåtblickande syftningar	3
Friskrivning	4
Revisorgranskning	4
Handlingar och dokument införlivade genom hänvisning	4
Tvist	4
Ingen rådgivning	4
<b>Sammanfattning</b>	<b>5</b>
Erbjudande om att delta i Företrädesemission	5
Motiv	6
Viktiga datum	7
Kalendarium för kommande ekonomisk information från Bolaget	7
<b>Information om SBF Bostad</b>	<b>10</b>
SBF Bostad förvaltas av SBF Fonder	10
Svenska hyresfastigheter	10
Fondens investeringsstrategi	10
Kontroll över hela värdekedjan	10
Integrerat fokus på hållbarhet	10
Struktur och handel	11
Principer och rutiner för värdering av tillgångar i Fonden	12
Organisation	12
Aktiekapital och ägarstruktur	13
Finansiell information	14
Bolagsordning	14
Bolagsstyrning	14
Revisor	14
Förvaringsinstitut	14
Väsentliga avtal	14
Större långgivare	15
Skattekonsekvenser vid deltagande i Erbjudandet	15
<b>Information om risker</b>	<b>18</b>
Fondens riskprofil	18

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer	18
Fastighetsrisker	18
Finansiell risk	18
Vakansgrad	19
Risker förenad med kommersiella inslag	19
Teknisk risk	19
Driftkostnader	20
Bolagsspecifika risker	20
Investeringsrisk	20
Realiseringsrisk	20
Finansiella instrument och finansiell riskhantering	20
Finansierings- och likviditetsrisk	20
Marknadsrisk	21
Ränterisk	21
Lånerisk	21
Kredit- och motpartsrisk	21
Risker förenat med kapitalflöden i Fonden	21
Risk för oförutsägbara framtida aktiekurser och låg likviditet	22
Risk för utebliven framtida utdelning	22
Risker förenat med försäljning av fastigheter i en osäker marknad	22
Specifika risker förenat med Företrädesemissionen	22
Tvister	23
<b>Villkor och anvisningar</b>	<b>24</b>
Syfte med emissionen	24
Företrädesrätt till teckning	24
Erbjudandet	24
Teckningskurs	24
Avstämningsdag	24
Teckningsperiod	24
Handel med teckningsrätter	24
Information om Erbjudandet	25
Emissionsredovisning och anmälningssedlar	25
Teckning med stöd av företrädesrätt	25
Teckning utan stöd av företrädesrätt	26
Viktig information	26
<b>Övrig information</b>	<b>29</b>
Adresser	29
Information om hantering av personuppgifter	29
<b>Frågor och svar</b>	<b>30</b>

# Information om SBF Bostad

Med 20 års erfarenhet, fastighetskompetens och kontroll över hela värdekedjan tar SBF hand om hyresfastigheterna du äger. När du investerar i SBF Bostad blir du direkt delägare i svenska hyresfastigheter på orter där människor vill bo och leva.

## SBF Bostad förvaltas av SBF Fonder

SBF Fonder AB, grundat 2003, är en AIF-förvaltare som står under Finansinspektionens tillsyn<sup>3</sup> och ansvarar för den dagliga verksamheten beträffande förvaltning och den löpande fondverksamheten. SBF Fonder förvaltar fastighetsfonder för den privata och den institutionella kapitalmarknaden. SBF Bostad är ett publikt aktiebolag och en alternativ investeringsfond (AIF). Fonden vänder sig till både professionella och icke-professionella investerare på den privata marknaden. Fonden startades 2016 och är den 15:e i raden att förvaltas av SBF Fonder sedan start 2003.

## Svenska hyresfastigheter

Fonden möjliggör 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. Som investerare i Fonden har du fördelen att ha en professionell förvaltare som tar hand om och utvecklar fastigheterna med fokus på att skapa värden som håller över tid. SBF strävar efter en hög uthyrningsgrad i hela fastighetsbeståndet och arbetar kontinuerligt med att optimera och anpassa fastighetsinnehavet i portföljen. SBFs ambition är att över tid skapa avkastning genom att göra de val som är långsiktigt väl avvägda både för dig som investerare, våra hyresgäster samt ur ett hållbarhetsperspektiv. Bolaget är uppsatt att verka som en aktiv och långsiktig ägare och förvaltare av hyresfastigheter med långsiktig investerings- och förvaltningshorisont. Värdeutvecklingen i Fonden är till stor del relaterade till fastigheternas underliggande marknadsvärde.

## Fondens investeringsstrategi

Fonden investerar huvudsakligen i hyresfastigheter med bostäder, vilket medger en viss riskspridning på grund av ett stort antal hyresgäster i varje fastighet. Fonden får även investera i fastigheter där annan verksamhetsutövare är hyresgäst, exempelvis kommersiella fastigheter eller fastigheter där det bedrivs s.k. kategori-boende, vilket bland annat innefattar äldre-, vård- och studentboende. I de bostadsfastigheter eller kategori-boenden som Fonden äger får det även ingå lokaler, tex. Förskolor, butik eller kontorslokal. Fonden får även investera i nybyggnation samt projekt-, och markutveckling i ovanstående fastighets-kategorier. Placeringarnas geografiska spridning innefattar hela Sverige. Fonden har sedan start i allt väsentligt investerat i svenska bostadshyresrättsfastigheter.

## Kontroll över hela värdekedjan

SBF arbetar med egen personal i hela värdekedjan från kapitalintag till fastighetsförvärv, skötsel och uthyrning. Inom organisationen finns kunskap, kompetens och erfarenheter som används för att driva och utveckla Fonden. Den lokala fastighetsförvaltningen bidrar till en nära relation till befintliga och potentiella hyresgäster samt en god kunskap om fastigheterna och den lokala marknaden.

## Integrerat fokus på hållbarhet

Bolaget rapporterar som en så kallad Artikel 8-fond, vilket innebär att investeringar i Fonden främjar hållbarhet men har inte det som mål med investeringen. På Fondens hemsida kan du läsa mer om hur SBF arbetar med hållbarhet i praktiken och finna de hållbarhetsrelaterade upplysningar som ska lämnas enligt EU:s Disclosure-förordning, [www.sbfostad.se/hallbarhet](http://www.sbfostad.se/hallbarhet)

<sup>3</sup> Enligt lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder (2013:561) (AIF)



## Marknadsöversikt

På kort sikt finns det utmaningar i fastighetsbranschen, inklusive hyresbostäder. Det är främst drivet av hög inflation, snabbt stigande räntor och efterföljande högre direktavkastningskrav från investerare. Det och en avvaktande transaktionsmarknad har resulterat i både sänkta och mer svårbedömda fastighetsvärden.

På medellång och lång sikt finns det trender som pekar på att just bostäder besitter en viss motståndskraft och att det finns en långsiktig potential.

Givet dagens modell för hyresökning, där inflation är en central parameter som viktas in flera år framåt i hyresförhandlingarna, kompenseras i regel fastighetsägarna för ökade kostnader över tid. Historiska data från 1969 och framåt vittnar om att den genomsnittliga hyreshöjningen, över inflation, varit elva procent per femårsperiod. Varje enskild femårsperiod de senaste 50 åren har hyreshöjningar överstigit inflationen, varpå Bolaget bedömer att det är rimligt att anta att hyresintäkterna kommer att stiga mer än inflationen de nästkommande åren. Upprepar historien sig kommer således fastighetsvärdena stiga betydande allt annat lika och hyresrätter agera som en attraktiv inflationshedge.

Konjunkturinstitutets senaste rapport visar om att räntetoppen nås under 2023 och förutspår då en styrränta om 4,25 procent, följt av en sänkning till 3,5 procent i slutet av 2024. Deras analys visar på antaganden om att KPI landar på 4,8 procent i slutet av 2023 för att sedan sjunka till 2,3 procent i slutet av nästa år. De bygger sin prognos på att den svenska ekonomin går in i en lågkonjunktur som består under 2024, drivet av höjda räntor, minskat bostadsbyggande och en kraftig exportinbromsning givet en svagare konjunktur i omvärlden.

Bostadsmarknaden karaktäriseras också av en obalans i utbud och efterfrågan. Det har varit bostadsbrist och låga vakanser på

hyresbostäder i Sverige under en längre tid, vilket ses i statistiken som visar att det i 62 procent av Sveriges kommuner råder bostadsbrist. Dessa kommuner innefattar närmast samtliga större städer i landet. Nyproduktionen av hyresbostäder har minskat. Enligt Boverket<sup>4</sup> krävs 67 000 bostäder varje år fram till 2030 för att möta efterfrågan. Deras prognos för nybyggda bostäder 2024 är 19 500. Det förstärker obalansen mellan utbud och efterfrågan vilket gör att efterfrågan på befintliga bostäder ökar.

## Struktur och handel

Fonden är noterad på Nordic Growth Market (NGM) som är en handelsplattform under Finansinspektionens tillsyn. Bolaget vars aktier är noterade på NGM Nordic AIF har förbundit sig att följa rådande reglerad marknads regelverk.

I Bolaget är det, förutom stamaktier, möjligt att äga A-aktier och B-aktier. A-aktier och B-aktier handlas på NGM Nordic AIF.

**A-aktie:** SBFBO A, ISIN SE0015657622

**B-aktie:** SBFBO B, ISIN SE0017565344

Från och med 2022 sker emissioner endast i Bolagets B-aktie. 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<sup>5</sup>. Samtliga A-aktieägare erbjöds möjlighet att omvandla sina A-aktier till B-aktier under första halvåret 2023.

B-aktierna som kommer att emitteras inom ramen för Företrädesemissionen kommer även att tas upp till handel på NGM Nordic AIF.

<sup>4</sup><https://www.bostadspolitik.se/2023/10/17/boverket-reviderar-ner-prognos-igen-19-500-byggstarter-2024/>

<sup>5</sup> Aktiebolagslagen (ABL) (2005:551).

## Principer och rutiner för värdering av tillgångar i Fonden

Bolaget tillämpar IFRS vid värdering och redovisning av sina tillgångar. SBF Fonder är ansvarig för värderingen av fondernas tillgångar. Detta innebär bland annat att fastigheternas värde beräknas till marknadsvärde baserat på externa värderingsutlåtanden som inhämtas med viss periodicitet.

Bolaget upprättar hel- och delårsrapporter baserat på nämnda värdering. Alla finansiella rapporter samt NAV offentliggörs enligt NGM:s regelverk. Detta innebär att bokslutskommuniké samt halvårsrapport ska delges inom två månader efter aktuell rapportperiod. Årsredovisningen ska offentliggöras senast fyra månader efter räkenskapsårets utgång. Samtliga rapporter finns att läsa på Bolagets hemsida:

[www.sfbostad.se/finansiell-information/](http://www.sfbostad.se/finansiell-information/)

## Substansvärde (NAV) och aktiekurs

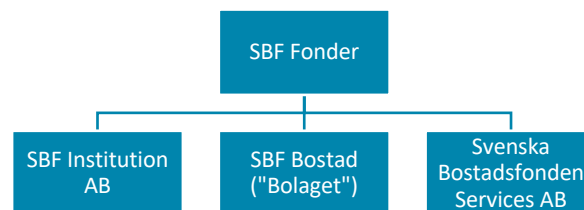
Substansvärdet är ett mått på Bolagets tillgångar minus Bolagets skulder. Värdet på Bolagets tillgångar, huvudsakligen fastigheterna, bestäms genom en värderingsprocess. Värdet på fastigheterna kan öka eller minska, bland annat beroende på utvecklingen för fastighetsmarknaden. När en fastighet avyttras 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 i Bolaget har alltid samma substansvärde per aktie.

Aktiekursen är något annat. Den sätts på en fri marknad och bestäms av vilka köpare och säljare av aktien som finns för stunden och deras prispreferens. 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. Inlösenbelopp och NAV påverkas inte av hur aktiekursen fluktuerar.

## Organisation

### Organisationsstruktur

Bolaget är ett dotterbolag till SBF Fonder och har två verksamma systerbolag.



SBF Institution AB är också en alternativ investeringsfond, denna riktar sig till institutionella investerare. Svenska Bostadsfonden Services AB har till syfte att tillhandahålla fastighetsförvaltningstjänster till SBF-koncernens AIF-fonder.

Utöver ovanstående bolag finns direkt helägda, och indirekt ägda, dotterbolag för att hantera de underliggande fastigheterna som fonderna investerar i. Samtliga av dessa Bolag är bildade i Sverige och enligt aktiebolagslagen. För mer information, se Bolagets Årsredovisning.

### Styrelse och ledning

Nedan följer en kort presentation av styrelse och ledning för SBF Bostad och dess förvaltare SBF Fonder.

### Styrelse och VD för SBF Bostad

#### Johan Grevelius - Styrelseordförande

Tidigare VD för Swedbank Robur kapitalförvaltning och innan dess VD och delägare i Redeye AB. Före detta aktiechef på Nordea Markets. Har även arbetat inom Skandiakoncernen.

#### Anette Erneholm - Ledamot

Har 20 års erfarenhet av fastighet, finans och revision. Nyckelroll vid refinansieringar. Ekonomichef i SBF Fonder. Tidigare CFO på Arwidsro samt Ekonomichef på Akelius Residential Property AB. Magister i Ekonomi från Uppsala universitet.

#### Johan Bergman - Ledamot

Styrelseledamot i Vectura Fastigheter AB. Tidigare VD och ordförande i Niam AB samt Vice VD i Skanska AB. Civilingenjör från KTH.

### **Carl Adam Rosenblad - VD**

VD och koncernchef i Concejo AB (publ). Styrelseledamot i Concejo AB (publ), Optronics Technologies AS, Christian Berner Tech Trade AB (publ) samt Platanen Group Ltd och i flertal underliggande dotterbolag. Civilekonom från Uppsala universitet.

### **Ledning för SBF Fonder**

#### **Terje Björnell – VD**

22 års erfarenhet från fastighetsbranschen i flera seniora positioner som täcker investeringar, fastighetsutveckling, tillgångsförvaltning och kapitalanskaffning. Tidigare positioner bl.a. VD på Lam Home AB, fondchef på NIAM AB samt Managing Partner på Nordika. Civilingenjör från KTH.

#### **Anette Erneholm – Ekonomichef**

*Ansvarig för ekonomi och rapportering*  
Har 20 års erfarenhet av fastighet, finans och revision. Nyckelroll vid refinansieringar. Styrelseledamot i SBF Bostad. Tidigare CFO på Arwidsro samt Ekonomichef på Akelius Residential Property AB. Magister i Ekonomi från Uppsala universitet.

#### **David Krook, CFA – Chef**

##### **Investerarrelationer**

*Samlat ansvar för investerarrelationer*  
15 års erfarenhet från kundrelationer och kapitalanskaffning både nationellt och internationellt. Vice ordförande för finansnätverket CFA Society Sweden. Bakgrund med nyckelroller från ABG Fastena, Arctic, Pareto och Barclays i London. BSc Business Administration från University of Bath.

#### **Anette Harby – Kommunikation- och hållbarhetschef**

*Ansvarig för kommunikation och hållbarhet*  
10 års erfarenhet från finansbranschen. Tidigare Kommunikation- & Marknadschef på SPP Pension & Försäkring. Företagsekonom från Södertörns högskola.

#### **Bo Wernersson – Fastighetschef**

*Ansvarig för förvaltning och förädling*  
10 år hos SBF. Tidigare produktionsledare och styrelseledamot för AP Parts, underhållschef och styrelseledamot för Faurecia, samt Fastighetschef för

Hushållssällskapet KKB. Gymnasieingenjör inom El teleteknik.

#### **Maria Grunditz - Bolagsjurist**

*Ansvarig för juridik och regelefterlevnad*  
Tidigare arbetat i 6 år som bank- och bolagsjurist på Forex Bank AB, samt 6 år på myndighet med fokus på finansiella frågor. Jur. Kand. från Lunds universitet.

### **Aktiekapital och ägarstruktur**

<b>Aktiekapital:</b>	<b>6 658 720</b>
Lägst:	3 500 000
Högst:	14 000 000
<b>Antal aktier:</b>	<b>166 468</b>
Lägst:	87 500
Högst:	350 000
<b>Antal aktieslag A:</b>	<b>16 679</b>
<b>Antal aktieslag B:</b>	<b>99 789</b>
<b>Antal aktieslag STAM:</b>	<b>50 000</b>

### **Största ägare**

SBF äger samtliga 50 000 stamaktier i Bolaget, och vardera stamaktie ger rätt till tio röster. A- och B-aktierna ger rätt till en röst vardera.

SBF avser att föreslå och rösta för att emittera nya stamaktier till kvotvärde om så skulle behövas för att säkerställa att SBF alltid innehar minst 67 procent av rösterna i Bolaget. SBFs ägarandel kommer således påverka övriga aktieägares möjlighet att påverka beslutsfattande och inflytande över Bolaget.

Stamaktierna i Bolaget ägs till 100 procent av SBF Fonder, som till 100 procent ägs av Concejo AB (publ) via bolag. Concejo AB (publ) är ett noterat bolag vars aktier är upptagna till handel på OMX Small Cap Stockholm. Carl Rosenblad kontrollerar, genom helägda bolag, cirka 53 procent av aktierna och cirka 72,2 procent av rösterna i Concejo AB (publ).

Såvitt styrelsen känner till är Bolaget inte direkt eller indirekt kontrollerat av någon annan än dess aktieägare. Nyttillkommande aktieägare omfattas av de minoritets-skyddsregler som framgår av aktiebolagslagen och Bolagets bolagsordning. Bolaget känner inte till några överenskommelser eller motsvarande som



kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

### Finansiell information

Bolagets finansiella information publiceras löpande på Bolagets hemsida, [www.sbfbostad.se/finansiell-information](http://www.sbfbostad.se/finansiell-information).

### Bolagsordning

Bolagets bolagsordning finns publicerad på Bolagets hemsida <https://sbfbostad.se/bolagsordning/>.

### Bolagsstyrning

God bolagsstyrning handlar om att säkerställa att Bolaget sköts på ett för aktieägarna så effektivt sätt som möjligt. Bolagsstyrningen beskriver hur rättigheter och skyldigheter fördelas mellan bolagets organ i enlighet med tillämpliga lagar, regler och interna processer. För mer information, se Bolagets Årsredovisning för 2022, där finns en upprättad Bolagsstyrningsrapport.

### Revisor

På bolagsstämman den 29 maj 2023 utsågs åter KPMG AB till revisor för Bolaget. Huvudansvarig revisor är Fredrik Westin. För räkenskapsåren 2019-2022 har KPMG AB också varit utsedd revisor med Mattias Lötborn som huvudansvarig revisor.

### Förvaringsinstitut

SBF är skyldig att utse ett förvaringsinstitut åt Bolaget. SBF har utsett Intertrust Depositary Services (Sweden) AB (Intertrust) att vara förvaringsinstitut för Bolaget. Förvaringsinstitutet har att utföra de åligganden som följer av lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Bolaget belastas indirekt av förvarings-

institutets kostnader, som utgörs av en fast avgift, en rörlig avgift, som är bestämd i relation till Bolagets kapital under förvaltning, och en avgift i samband med genomförandet av transaktioner.

Intertrust är ett privat aktiebolag som lyder under aktiebolagslagen. Intertrust är registrerat vid Bolagsverket sedan den 1 oktober 2013 med organisationsnummer c556944-1172. Adress: Sveavägen 9, 111 57 Stockholm. Telefon: 08-402 72 00).

Hemsida: <https://www.intertrustgroup.com>  
Intertrust har inget väsentligt intresse eller ägande i Bolaget.

### Väsentliga avtal

Bolaget har ingått avtal med Mangold Fondkommission AB beträffande likviditetsgarantiavtal i syfte att minska prisskillnaden mellan köp-, och säljkurs, samt att bidra till en rättvisare värdering av Bolagets A- och B-aktier med en lägre riskpremie som följd.

Bolaget har ingått avtal med flertalet banker för finansiering av fastighetslån. De största långivarna anges nedan.

Bolaget har inte, med undantag för sådana avtal som ingår i den löpande affärsverksamheten, ingått något avtal av större betydelse under de senaste tolv (12) månaderna. Bolaget har inte heller, med undantag för de avtal och överenskommelser som träffats inom ramen för den löpande affärsverksamheten, per det datum som denna informationshandling offentliggjorts ingått något avtal som innehåller någon rättighet eller skyldighet som är av väsentlig betydelse för Bolaget.

## Större långgivare

### Kapitalbindning per bank 2023-06-30

Bank	Lånebelopp TSEK	Andel
Danske Bank	641 178	34,8%
Handelsbanken	70 628	3,8%
Laholms Sparbank	49 335	2,7%
SBAB	908 092	49,3%
Tjustbygdens Sparbank	138 693	7,5%
Viserums Sparbank	32 554	1,8%
<b>Summa</b>	<b>1 840 480</b>	<b>100%</b>

### Kapitalbindningstid 2023-06-30\*

Förfallotidpunkt	Lånebelopp TSEK	Andel
Inom 1 år**	321 050	17,4%
Senare än 1 år, tidigare än 2 år	954 689	51,9%
Senare än 2 år, tidigare än 3 år	187 688	10,2%
Senare än 3 år, tidigare än 4 år	303 155	16,5%
Senare än 4 år	73 898	4,0%
<b>Summa</b>	<b>1 840 480</b>	<b>100%</b>

\*Efter periodens utgång har Bolaget tagit relevanta steg mot en tryggare finansiering. Per 2023-06-30 var den genomsnittliga kapitalbindningen cirka 2,0 år och per 2023-12-31 estimerar Bolaget den genomsnittliga kapitalbindning till 2,5 år efter förlängning av lån. Observera dock att ett kreditbeslut är taget från banken, men avtal om förlängning är ej signerat.

\*\*Exklusive amortering

## Övrig låneinformation

	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Genomsnittlig räntesats	4,8%	1,81%	1,33%
Belåningsgrad	60,6%	54,6%	55,6%

Fonden har inga räntederivat

## Marknadsmässigt försäkrade

Fondens tillgångar är fullvärdesförsäkrade enligt gängse principer.

## Eventuella rättsliga förfarande

Bolaget har inte varit part i några rättsliga förfaranden, skiljeförfaranden eller myndighetsförfaranden under de senaste tolv (12) månaderna som haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets ställning eller lönsamhet. Bolaget har inte heller informerats om anspråk som kan leda till att Bolaget blir part i en sådan process eller skiljeförfarande.

## Skattekonsekvenser vid deltagande i Erbjudandet Allmänt

Följande avsnitt ger en sammanfattning av skattekonsekvenserna med anledning av Erbjudande om att delta i Företrädes-

emissionen av B-aktier i Bolaget. Avsnittet gäller endast för fysiska personer och aktiebolag som är obegränsat skattskyldiga i Sverige om inte annat anges. **Sammanfattningen** är baserad på nu gällande lagstiftning och är avsett endast som generell information avseende skattefrågor kopplade till innehav av B-aktier i Bolaget från och med det att aktierna har upptagits till handel på NGM Nordic AIF.

Informationen är inte avsedd att uttömmade behandla alla skattefrågor som kan uppkomma i samband med Erbjudandet, och omfattar till exempel inte:

- aktier som utgör lagertillgångar i näringsverksamhet,
- aktier som innehas av handelsbolag/kommanditbolag,
- aktier som innehas på ett investerings-

- sparkonto eller i en kapitalförsäkring,
- de särskilda reglerna om skattefria kapitalvinster (och ej avdragsgilla kapitalförluster) och utdelningar som gäller för näringsbetingade andelar,
- de särskilda reglerna som kan bli tillämpliga på aktier i bolag som är eller tidigare har varit fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av sådana så kallade kvalificerade andelar i fåmansföretag,
- de särskilda regler som kan bli tillämpliga för fysiska personer som gör eller återför så kallade investeraravdrag, eller
- utländska bolag som bedriver verksamhet genom ett fast driftställe i Sverige.

Särskilda skatteregler gäller därutöver för vissa typer av skattskyldiga, exempelvis investmentföretag, försäkringsföretag samt för vissa juridiska personer såsom stiftelser och ideella föreningar. Beskattningen av varje enskild aktieägare beror på dennes speciella situation. Varje innehavare av aktier bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de specifika konsekvenser som kan uppstå med anledning av Erbjudandet i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal eller annan tillämplig speciallagstiftning.

### Fysiska personer och dödsbon

De marknadsnoterade B-aktierna kommer vid en försäljning beskattas i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. Kapitalvinsten/kapitalförlusten utgörs av skillnaden mellan försäljningslikvid, med avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet för alla aktier av samma slag och sort beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Vid försäljning av marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter. Mer information om de olika metoderna kan fås av Skatteverket. Kapitalförluster på marknadsnoterade andelar är fullt ut avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster på marknadsnoterade delägarätter (förutom värdepappersfonder eller svenska

specialfonder som enbart innehåller svenska fordringsrätter, s.k. räntefonder) och vinster på onoterade andelar (kvoterade till fem sjättedelar) uppkomna under samma år. För det fall kapitalförlusten inte kan dras av fullt ut enligt ovan får resterande förlust dras av mot övriga kapitalinkomster med 70 procent.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och 21 procent av resterande del. Ett sådant underskott kan inte sparas till senare beskattningsår. Bolaget, eller Euroclear på uppdrag av Bolaget, är skyldigt att göra preliminärt skatteavdrag med 30 procent på utdelning, om mottagaren är en fysisk person eller ett dödsbo.

### Aktiebolag

För ett aktiebolag tas utdelning och kapitalvinst vid avyttring av aktier upp till beskattning i inkomstslaget näringsverksamhet, och där det beskattningsbara resultatet beskattas med 20,6 procent. Kapitalvinsten beräknas som skillnaden mellan försäljningslikviden efter avdrag för försäljningsutgifter och omkostnadsbeloppet.

Kapitalförluster på aktier kan endast kvittas mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter (den s.k. aktiefällan). En kapitalförlust som inte kan dras av under beskattningsåret får rullas vidare av bolaget för att användas mot kapitalvinster kommande beskattningsår, utan begränsning i tiden. Under vissa förutsättningar kan dylika kapitalförluster dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter som uppkommit i koncernbolag, förutsatt bland annat att företagen har möjlighet att resultatutjämma genom koncernbidrag.

För ett aktiebolag kan innehav av marknadsnoterade andelar under vissa förutsättningar utgöra näringsbetingade andelar, bland annat om det sammanlagda

röstetalet för ägarföretagets samtliga andelar i det ägda företaget motsvarar tio procent eller mer för samtliga andelar i företaget. För det fall andelarna anses vara näringsbetingade är såväl kapitalvinster som utdelningar skattefria. För skattefrihet gäller dock ett krav på innehavstid om minst ett år. Motsvarande kapitalförlust är inte avdragsgill.

### Särskilda skattefrågor för aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som mottar utdelning från ett svenskt aktiebolag görs normalt sett avdrag för kupongskatt från utdelningen. Samma skatteavdrag tillämpas på vissa andra betalningar från aktiebolag, exempelvis vid inlösen av aktier. Skattesatsen är 30 procent, men kan

sättas ned genom tillämpligt dubbelbeskattningsavtal.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och vars innehav inte är hänförligt till ett fast driftställe i Sverige kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier. Aktieägare kan emellertid bli föremål för beskattning i sin hemviststat. Enligt en särskild skatteregel kan fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk kapitalvinstbeskattning vid försäljning av aktier om de vid något tillfälle under avyttringsåret eller något av de tio föregående kalenderåren har varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av denna regel kan dock begränsas av skatteavtal mellan Sverige och andra länder.



# Information om risker

Investeringar i finansiella tillgångar är alltid förknippade med viss risk. Nedan beskrivs specifika risker relaterade till Erbjudandet, risker relaterade till att inte svara på Erbjudandet samt generella marknadsrisker.

## Fondens riskprofil

Fonden är exponerad för ett antal olika riskfaktorer som kan komma att negativt påverka Fondens verksamhet, utveckling, resultat, finansiella ställning och framtidsutsikter i övrigt. Fonden är därvid utsatt för ett antal marknads-, verksamhets- och branschrelaterade risker som normalt är förknippade med investeringar i fastigheter. En investering i Fonden bör ses som en långsiktig investering med hänsyn till Fondens riskprofil. För mer information, ta del av Fondens PRIIP-faktablad för B-aktie på Bolagets hemsida [www.sfbostad.se/finansiell-information](http://www.sfbostad.se/finansiell-information)

Risker och osäkerhetsfaktorer är indirekt samma för moderbolaget som för koncernen som helhet, eftersom moderbolaget äger 100 procent av sina dotterbolag.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

På en fungerande kredit- och transaktionsmarknad påverkas värdet på fastigheter av utbud och efterfrågan. Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom vakansgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Därutöver finns en risk att enstaka fastigheter kan vara felaktigt värderade. Såväl fastighetsspecifika försämringar som marknadsspecifika försämringar kan leda till negativa realiserade och orealiserade värdeförändringar. Detta kan ytterst leda till att avtalade villkor och åtaganden i Bolagets kreditavtal bryts. Om så sker kan det leda till dyrare upplåning, eller i värsta fall, att krediterna sägs upp av kreditgivarna i fråga. Sägs krediterna upp skulle detta således kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

## Fastighetsrisker

Bolagets viktigaste intäktskälla är intäkter från investeringstillgångarna som Bolaget äger och förvaltar. Hittar Bolaget inte tillgångar som uppfyller Bolagets krav enligt investeringspolicyn uteblir intäkterna, vilket i förlängningen påverkar investerarens totalavkastning. Bolagets möjlighet att hitta potentiella investeringsobjekt är beroende av aktuellt marknadsutbud och kan begränsa Bolagets möjligheter att genomföra förvärv. Utbudet av lämpliga investeringsobjekt påverkas även av andra faktorer såsom lönsamhet och Bolagets investeringsstrategi. Det föreligger en risk att det vid tid för investering inte finns några fastigheter (eller endast ett fåtal fastigheter) till försäljning som motsvarar de krav som uppställs i investeringsstrategin och som i övrigt är godtagbara ur förvärvssynpunkt. Detta kan innebära att Bolaget inte kan genomföra investeringar enligt plan. Det kan även indirekt påverka kundens totalavkastning då kapital ligger oinvesterat med begränsad eller obefintlig placeringsränta i stället för investerat i fastigheter.

## Finansiell risk

Bolagets investeringar i fastigheter finansieras genom upptagande av lån, och per den 30 juni 2023 uppgick belåningsgraden till 60,6 (55,6) procent. Bolagets kassaflöde är känsligt för förändringar i räntenivån och belåningsgrad. Värdet av Bolagets fastighetsinvesteringar riskerar att påverkas negativt vid väsentliga höjningar av räntan då avkastningskravet på fastigheten riskerar att öka. När avkastningskravet ökar sjunker fastighetsvärdet i Bolaget, vilket i förlängningen påverkar investerarens totalavkastning. Det finns en risk att låneräntan i framtiden kan komma att överstiga direktavkastningen. Det innebär att Bolaget kan nå en högre belåningsgrad än beräknat.

För de fall räntan för finansieringen av Bolagets fastigheter väsentligen skulle överstiga direktavkastningen finns risk att en investerarens avkastning blir negativ. Det ökar risken för att investeraren inte får tillbaka det ursprungligt investerade beloppet vid en eventuell avveckling av Bolaget.

För att hantera Bolagets ränterisk kan Bolaget besluta om att implementera räntesäkringsstrategier alternativt amortera på låneskulden i syfte att minska andelen lånefinansiering.

### Vakansgrad

Äldre fastigheter, dåligt underhållna fastigheter, fastigheter med dåligt läge eller hyresgäster med bristande betalningsförmåga kan medföra att vakansgraden förändras negativt. Trots att Bolaget har satsat på egen transaktionsanalys, egen förvaltning, samt en därtill omfattande kredit- och uthyrningspolicy, finns det en risk att Bolaget felbedömer en fastighetsinvestering. En sådan missbedömning kan medföra att vakansgraden ökar och driftnettot minskar. Det får en direkt negativ konsekvens på fastighetens värde och investerarens totalavkastning eftersom hyresintäkterna då minskar. Fastigheternas standard, läge samt kvalitén på förvaltningens tjänster har en avgörande betydelse för vakansgraden och investerarens totalavkastning.

### Risker förenad med kommersiella inslag

Bolagets investeringspolicy är att investera i fastigheter som har sin primära intjäning från bostadsfastigheter. Dock får Bolaget investera i fastigheter med andra typer av verksamhetsutövare så som exempelvis kommersiella fastigheter. Bolaget äger idag ett antal fastigheter där det finns mindre kommersiella inslag i bottenplan av fastigheten och resterande våningsplan består av bostadsyta.

Investeringar i kommersiella ytor är vanligen mer riskfyllda och konjunkturkänsliga än investeringar i bostäder. Det innebär att kommersiella ytor riskerar att vara vakanta i större utsträckning än bostadsytorna. Vakanser har i sin tur en

negativ effekt på Bolagets kassaflöde. Eftersom det är praxis att värdera fastigheter utifrån en kassaflödesanalys har vakanser även en negativ effekt på fastighetens värde. Det riskerar att påverka investerarens totalavkastning negativt.

Då investeringar i lokaler och kommersiella ytor vanligen är mer riskfyllda och konjunkturkänsliga än investeringar i bostäder eftersträvar Bolaget långsiktigt att hyresintäkterna som genereras från kommersiella ytor inte ska överstiga 50 procent av de totala hyresintäkterna. De kommersiella lokalerna, avseende befintliga fastigheter, bidrar med cirka 8 procent av totala hyresintäkterna.

Ovanstående begränsningar får överskridas om det med hänsyn till Bolagets investeringscykel är erforderligt, exempelvis under investerings- eller avyttringsfas. Överskridande får även ske till följd av naturliga hyresjusteringar.

### Teknisk risk

Vid fastighetsförvärv finns alltid en teknisk risk knuten till fastigheterna. Det kan exempelvis vara risker som hänger samman med dolda fel eller brister i fastigheterna. Risk för skada genom brand eller naturkatastrofer eller historiska förhållanden vad avser föroreningar eller liknande förekommer också. Det innebär att Bolagets kostnader för exempelvis reparationer, saneringsåtgärder eller tillförande av nya funktioner i fastigheterna kan överstiga de antaganden som gjordes vid förvärvstillfället. Det kan få en negativ inverkan på Bolagets kassaflöde samt i förlängningen investerarens totalavkastning.

Bolagets samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade, varför större skador och olyckor omfattas av en sådan försäkring. Om det skulle inträffa mer skador än som anses naturligt kan det påverka Bolagets försäkringspremier som i förlängningen påverkar investerarens totalavkastning negativt.

Fastigheternas värde kan även påverkas negativt då en framtida köpare av fastigheterna med all sannolikhet kommer

att ta hänsyn till de tekniska bristerna vid en förhandling om köpeskillingen.

För att minimera den tekniska risken görs noggranna besiktningar före förvärv av fastigheter.

### Driftkostnader

Bolagets största poster är kostnader för media. En stor del av dessa kostnader varierar över tiden och påverkas delvis av faktorer som står utanför Bolagets kontroll.

Exempelvis är fjärrvärmekostnaderna, vilket är den vanligaste uppvärmningsformen i Bolagets fastigheter, en kostnad som påverkas av yttre värme och kyla. I förlängningen får det en direkt påverkan på Bolagets driftkostnader varför Bolaget är gynnat av mildare vintrar och varmare vår- och höstmånader. Ökade driftkostnader har en direkt negativ påverkan på fastigheternas driftnetto, och därmed på Bolagets kassaflöde, resultat och i förlängningen investerarens totalavkastning.

### Bolagsspecifika risker

#### Nyckelpersoner med mera

Nyckelbefattningar är kopplade till SBF Fonder AB, vilket är det bolag som innehar förvaltningsuppdraget. I SBF är VD och Ekonomichef identifierade nyckelbefattningar. Förlust av nyckelpersoner, eller resurser hos Bolagets förvaltare, kan på ett negativt sätt påverka Bolagets möjligheter att verka på marknaden.

### Investeringsrisk

#### Förvärv av bolag

Bolaget kan komma att förvärva fastigheter genom företagsförvärv vilket innebär en viss risk genom att ett övertagande sker av det förvärvade bolagets tillgångar och förpliktelser. Det kan visa sig förekomma förpliktelser för det förvärvade bolaget som är okända för Bolaget vid förvärvstillfället.

Det förvärvade bolagets historiska dispositioner kan också påverka dess framtida skatteposition negativt, något som inte nödvändigtvis är uppenbart vid förvärvstillfället. En negativ påverkan på Bolagets finansiella ställning riskerar även att påverka investerarens totalavkastning då dessa förpliktelser kan ha påverkan på

Bolagets tillgångar och/eller kassaflöde. Exempel på risker i samband med fastighetsförvärv är skatterelaterade risker (inkluderat moms), arbetsgivaransvar, oreglerade skulder och så vidare.

### Realiseringsrisk

Eventuell realisering av delar av fastighetsportföljen kan väsentligt påverka den totalavkastning investerarna kan uppnå. Det vid varje tidpunkt rådande investeringsklimatet, samt sättet på vilket realisering sker, kommer vara avgörande för det pris som kan erhållas för fastigheterna.

Det är därför av stor vikt att Bolaget, genom förvaltaren SBF, besitter rätt kunskap och affärsnätverk för att kunna skapa bästa möjliga förutsättningar i en försäljningsprocess. Om försäljningsprocessen är bristfällig eller om investeringsklimatet är ogynnsamt vid försäljningstillfället, finns en risk att försäljningen försenas eller att fastigheterna måste säljas till ett pris som inte motsvarar den förväntade värdeutvecklingen. Bolaget riskerar då att inte uppnå sin målavkastning vilket riskerar påverka investerarens totalavkastning negativt.

### Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Balansen mellan eget kapital och lånat kapital är viktig för Bolaget. Belåningsgraden mätt som lån i förhållande till fastighetsvärde ska inte långsiktigt överstiga 75 procent. Per den 30 juni 2023 uppgick belåningsgraden till cirka 60,6 procent (55,6 procent).

### Finansierings- och likviditetsrisk

Finansierings- och likviditetsrisk definieras som det lånebehov som behöver täckas i ett ansträngt marknadsläge. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning. Bolagets likviditetsrisk består i att koncernen kan sakna likvida medel för betalning av sina åtaganden. För att begränsa likviditetsrisken har bolaget ett kassakrav. Likviditetsplanering används för att hantera likviditetsrisken och kostnaderna för finansieringen av koncernen. Målsättningen är att koncernen ska kunna klara sina finansiella åtaganden i

uppgångar såväl som nedgångar utan betydande oförutsebara kostnader. Likviditetsriskerna hanteras centralt för hela koncernen.

Verkligt värde överensstämmer i allt väsentligt med nominellt värde, då samtliga finansiella skulder är upptagna med rörlig ränta. Det har inte skett en förändring i kreditmarginalen sedan lånen upptogs som väsentligen påverkat det verkliga värdet på lånen. Finansiella instrument såsom kundfordringar, leverantörsskulder med mera redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde.

### Marknadsrisk

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på, eller framtida kassaflöden från, ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsriskerna indelas av IFRS i tre typer; valutarisk, ränterisk och andra prISRISKER. De marknadsriskerna som främst påverkar koncernen utgörs av ränterisker. Givet att koncernen endast utför transaktioner med svenska kronor föreligger ingen valutarisk.

### Ränterisk

Ränterisken avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntebindning ska ske utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Företagsledningen följer utvecklingen och är beredda på att binda räntan om så bedöms nödvändigt. I dagsläget är inga räntor bundna.

En förändring av snitträntan med  $-/+ 1$  procent ger en effekt på resultatet före skatt med  $+/- 18\,405$  (19 304) KSEK.

### Lånerisk

Bolagets förvärv av fastigheter finansieras genom upptagande av lån, vilket är en del av Bolagets investeringsstrategi. Låneavtal innehåller normalt finansiella villkor för upplåningen med bestämmelser om nivåer för räntetäckningsgrad, andel eget kapital, fastighetens värdeutveckling med mera.

Vid oförutsedda händelser, till exempel ökad vakansgrad, finns risk för att de finansiella villkoren som anges i låneavtalen inte kan upprätthållas. I sådana situationer har långgivaren ofta rätt att kräva återbetalning av skulden i förtid med påföljande dyrare refinansiering eller försäljning av fastigheten till ogynnsamma villkor som följd. Det kan påverka investerarens totalavkastning negativt.

### Kredit- och motpartsrisk

Kredit- och motpartsrisk avser risken att motparten i en transaktion inte kan fullgöra sitt åtagande och därmed åsamkar koncernen en förlust. För att begränsa motpartsrisken accepteras endast motparter med hög kreditvärdighet samt att engagemanget per motpart är begränsat. Den kommersiella kreditrisken inom koncernen är begränsad då det inte föreligger någon betydande kreditriskkoncentration i förhållande till någon viss kund eller annan motpart. Risken att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, dvs att betalning inte erhålls från kunderna, utgör en kundkreditrisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från kreditupplysningsföretag.

### Risker förenat med kapitalflöden i Fonden

Bolaget står inför Fondens första utbetalning till de som valt att lösa in A-aktier i enlighet med Fondens villkor. Betalningen är beräknad att ske i slutet av första kvartalet 2024. Fonden kommer framgent att ha ett naturligt flöde av kapital in och ut i Fonden. Detta eftersom Fonden är en halvöppen fond (av icke slutentyp) med möjlighet till erbjudande om årlig inlösen sedan aktieslag B infördes. Det förestår en risk att Fonden vid enskilda år kan behöva möta en önskan om ett större utflöde eller att inlösen av aktier ska realiseras i en svår marknad. Det medför att Bolaget vid var tidpunkt behöver värdera Fondens likviditetshantering utifrån de långsiktiga intressena, dvs investeringar i nya eller befintliga fastigheter, samt de kortsiktiga intressena med att möta



utflöden i Fonden. Samtliga aktieägares intresse ska alltid tas i beaktande.

### Risk för oförutsägbara framtida aktiekurser och låg likviditet

Likviditeten i Bolagets B-aktie 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 och kan leda till att aktieägare inte kan sälja aktier till ett för denne godtagbart pris eller över huvud taget. Vidare kan fluktuationer i pris förekomma. Aktie- marknadens allmänna utveckling och aktiekursens utveckling för Bolaget beror på flera olika faktorer som ligger utanför Bolagets kontroll. Variationer i resultat kan medföra fluktuationer i aktiekursen och därmed påverka en aktieägare negativt. Om aktieägare säljer större aktieinnehav samtidigt kan aktiekursen sjunka. Nyemission av ytterligare värdepapper kan påverka aktiekursen negativt och medföra att vinst per aktie och substansvärde sjunker.

### Risk för utebliven framtida utdelning

Bolagets möjlighet att lämna utdelning till aktieägarna beror på Bolagets intjäning, finansiella ställning, behov av kapital, kostnader samt andra faktorer. Bolaget kan inte garantera framtida vinstutdelning till aktieägarna.

### Risker förenat med försäljning av fastigheter i en osäker marknad

Vid tidpunkten för detta Erbjudande karakteriseras transaktionsmarknaden för hyresbostäder av en lägre aktivitet jämfört med 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 ansökningar 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.

### 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 aktier som anmäls för inlösen vid ett tillfälle 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.

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.

### Specifika risker förenat med Företrädesemissionen

#### Risk för utspädning

Att inte delta i en företrädesemission som sker till rabatt medför en risk för utspädning till som högst 28,6 procent. Bolaget tillförs maximalt 33 263 nya B-aktier, att jämföra

med dagens totala A- och B-aktier på 116 468.

### Emissionsgarantier och teckningsåtagande är inte säkerställda

Bolaget har ingått avtal om emissionsgarantier samt teckningsåtagande avseende Företrädesemissionen uppgående till cirka 30 mkr, dvs cirka 14 procent av emissionen.

Det som lämnat teckningsåtagande samt garantier är följande investerare:

- Concejo AB (publ)
- Lars Ramqvist med bolag
- Östra Sundsbo Finans AB
- Bisbita Projects SL
- Charlotte Jeppsson
- 2Connect Invest AB

Bolaget har inte mottagit eller begärt säkerhet (bankgaranti, pant, deposition eller liknande) från de som lämnat teckningsåtagande samt garantier för deras åtaganden. Det finns en risk att parter

som ingått garantiavtal inte kommer att uppfylla sina åtaganden gentemot Bolaget enligt garantiavtalen.

### Aktieägare som inte nyttjar teckningsrätter

En aktieägare som inte tecknar sig för nya B-aktier i Erbjudandet riskerar att dennes proportionella ägande, röstandel och vinst per aktie späds ut motsvarande utfallet i Företrädesemissionen. Aktieägare i serie B som inte deltar i Företrädesemissionen kan överlåta teckningsrätter och därmed eventuellt kompensera sig ekonomiskt för utspädning av aktieinnehav. Det finns en risk att handeln med teckningsrätter blir begränsad.

### Twister

Det finns en risk att Bolaget involveras i framtida tvister och utgången av sådana tvister kan medföra betydande kostnader för Bolaget och därmed påverka Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning negativt.

# Villkor och anvisningar

Samtliga B-aktieägare erbjuds möjlighet att delta i en Företrädesemission av B-aktier varvid tre (3) befintliga B-aktier berättigar till en (1) teckningsrätt och varje teckningsrätt berättigar till teckning av en (1) ny B-aktie i Fonden under perioden 21 november till 6 december 2023. Emissionen sker till rabatterad kurs på NAV för att möta dagens marknadsförutsättningar. Syftet med emissionen är att stärka Fondens balansräkning och positionera Fonden för framtiden.

## Syfte med emissionen

Bolaget önskar stärka balansräkningen och positionera Fonden för framtiden. Bolagets långsiktiga målsättning är att nå en lämplig kapitalbas för att finansiera dess fortsatta expansion beträffande fastighetsinvesteringar i linje med Bolagets investeringsstrategi.

## Användning av emissionslikvid

Bolaget avser att använda emissionslikviden i syfte att stärka balansräkningen. Beroende på storlek kommer den användas för buffert, amortering samt viktiga investeringar i bestånden.

## Företrädesrätt till teckning

B-aktieägare har företrädesrätt till att teckna nya B-aktier i Företrädesemissionen. För tre (3) befintliga B-aktier i Bolaget på avstämningsdagen den 17 november 2023 erhålles en (1) teckningsrätt (TR). Det krävs en (1) TR för teckning av en (1) ny B-aktie. Ägare av A-aktier och B-aktier har subsidiärt företräde att teckna B-aktier: Tilldelning sker efter den primära företrädesrätten för B-aktieägare, men innan övriga och garantier får tilldelning. Observera att A-aktieägare inte erhåller några teckningsrätter men har subsidiär företrädesrätt till B-aktien.

## Erbjudandet

Genom emissionen kan Bolaget tillföras maximalt 216 209 500 kronor före emissionskostnader. Den totala kostnaden för framtagande, marknadsföring och hantering av Erbjudandet beräknas uppgå till ca 500 000 kronor (exklusive moms), vilket motsvarar cirka 0,23 procent av emissionslikviden vid fulltecknat Erbjudande. Således kommer emissionslikviden uppgå till 215 709 500 kronor efter emissionskostnader vid fulltecknat Erbjudande. Vid fulltecknat

Erbjudande kan Bolagets aktiekapital komma att öka med högst 1 330 520.

## Teckningskurs

Teckningskurs har beslutats till 6 500 kronor per aktie vilket motsvarar en rabatt om cirka 30 procent gentemot nuvarande NAV per den 30 september 2023.

Hänsyn har tagits till rådande marknadsförhållande samt feedback från de större aktieägarna under en marknadssonderingsprocess.

## Avstämningsdag

Avstämningsdagen hos Euroclear för rätt till deltagande i Företrädesemissionen är 17 november 2023. Med avstämningsdag 17 november blir sista dag för handel inklusive teckningsrätter 15 november och exklusive teckningsrätt 16 november.

## Teckningsperiod

Teckningsperioden infaller mellan den 21 november och den 6 december 2023.

Efter teckningsperiodens utgång blir outnyttjade teckningsrätter ogiltiga och mister därmed sitt värde. Styrelsen för SBF Bostad äger rätt att förlänga den tid under vilken anmälan om teckning och betalning kan ske om styrelsen finner att sådana förutsättningar finns. En sådan förlängning ska offentliggöras av Bolaget enligt de krav som gäller.

## Handel med teckningsrätter

Handel med teckningsrätter kan komma att ske på NGM Nordic AIF under perioden från och med 21 november 2023 till och med den 1 december 2023. Värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd handlägger förmedling av köp och försäljning av teckningsrätter. Den som önskar köpa eller sälja teckningsrätter ska därför vända sig till sin bank eller

fondkommissionär. Teckningsrätter som inte utnyttjas för teckning i Företrädesemissionen måste säljas senast den 1 december 2023 eller användas för teckning av aktier senast den 6 december 2023 för att inte bli ogiltiga och förlora sitt värde.

### Information om Erbjudandet

Beroende på hur nuvarande B-aktier förvaras ser själva meddelandet om Företrädesemissionen olika ut och kan distribueras på olika sätt, men informationen till aktieägarna är densamma.

Om du saknar information om Erbjudandet eller praktisk vägledning kring hur du gör ditt val behöver du kontakta din bank eller depåinstitut. För kunder vars aktier är direktregistrerade svarar Hagberg & Aneborn.

Observera att Hagberg & Aneborn är ombud för Bolaget avseende all praktisk hantering av emissionen 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 dessa att sammanställas och skickas till Hagberg & Aneborn. Om du har några frågor kan du både kontakta din bank eller ditt depåinstitut eller Hagberg & Aneborn.

### Emissionsredovisning och anmälningssedlar

#### Förvaltarregistrerade aktier

Aktieägare vars innehav av aktier i Bolaget är förvaltarregistrerade hos bank eller depåinstitut på avstämningsdagen erhåller ingen emissionsredovisning. Teckning och betalning ska ske i enlighet med anvisningar från respektive förvaltare.

#### Direktregistrerade aktier

De B-aktieägare eller företrädare för aktieägare som på avstämningsdagen är registrerade i den av Euroclear och för Bolagets räkning förda aktieboken, erhåller förtryckt emissionsredovisning med vidhängande inbetalningsavi, särskild anmälningssedel med stöd av teckningsrätter, anmälningssedel för

teckning utan stöd av teckningsrätter och följebrev. Av den förtryckta emissionsredovisningen framgår bland annat antalet erhållna teckningsrätter. Aktieägare bör själva kontrollera att de förtryckta uppgifterna är korrekta. Den som är upptagen i den i anslutning till aktieboken särskilt förda förteckning över panthavare med flera, erhåller inte någon information utan underrättas separat. Någon separat VP-avi som redovisar registreringen av teckningsrätter på aktieägarers VP-konto kommer inte att skickas ut.

### Teckning med stöd av företrädesrätt

Anmälan om teckning av B-aktier med stöd av teckningsrätter ska ske genom samtidig kontant betalning senast den 6 december 2023. Teckning och kontant betalning ska antingen göras med den förtryckta inbetalningsavi som medföljer emissionsredovisningen eller med den inbetalningsavi som är fogad till den särskilda anmälningssedeln enligt följande alternativ:

#### 1) Inbetalningsavi

I det fall samtliga på avstämningsdagen erhållna teckningsrätter utnyttjas för teckning av nya aktier ska endast den förtryckta inbetalningsavin användas som underlag för anmälan om teckning genom kontant betalning. Särskild anmälningssedel ska då ej användas. Inga tillägg eller ändringar får göras i den på inbetalningsavin förtryckta texten.

#### 2) Särskild anmälningssedel

I det fall ett annat antal teckningsrätter än vad som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen utnyttjas för teckning, ska den särskilda anmälningssedeln användas som underlag för teckning genom kontant betalning. Anmälan om teckning genom betalning ska ske i enlighet med anvisningarna på den särskilda anmälningssedeln. Den förtryckta inbetalningsavin får därmed inte användas. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Särskild anmälningssedel kan vid behov erhållas från Hagberg & Aneborn per telefon eller e-post. Ifylld anmälningssedel ska skickas per post eller lämnas på nedanstående adress och vara Hagberg &



Aneborn tillhanda senast klockan 15.00 den 6 december 2023. Anmälningssedlar som skickas per post bör avsändas i god tid för att säkerställa leverans före angivet sista datum. Det är endast tillåtet att insända en (1) särskild anmälningssedel. I det fall fler än en (1) särskild anmälningssedel inskickas kommer enbart den sist erhållna att beaktas. Övriga särskilda anmälningssedlar kommer således att lämnas utan avseende. **Anmälan är bindande.** Ifyllt anmälningssedel skickas eller lämnas till:

#### Hagberg & Aneborn Fondkommission AB

Ärende: SBF Bostad  
Jungfrugatan 35  
114 44 Stockholm

Tfn: 08-408 933 50

Email: [info@hagberganeborn.se](mailto:info@hagberganeborn.se)  
(inskannad anmälningssedel)

#### Teckning utan stöd av företrädesrätt

Teckning av B-aktier utan företrädesrätt ska ske under samma period som teckning av B-aktier med företrädesrätt, det vill säga från och med den 21 november 2023 till och med den 6 december 2023. Styrelsen i Bolaget förbehåller sig rätten att under alla omständigheter förlänga teckningstiden och tiden för betalning. En sådan förlängning ska meddelas senast sista dagen i teckningsperioden och offentliggöras av Bolaget. Anmälan om teckning utan företrädesrätt sker genom att anmälningssedel för teckning utan teckningsrätter ifylls, undertecknas och därefter skickas eller lämnas till Hagberg & Aneborn med kontaktpuppgifter enligt ovan.

Anmälningssedeln kan beställas från Hagberg & Aneborn via telefon eller e-post enligt ovan. Anmälningssedeln kan även laddas ned från Bolagets hemsida [www.sbfostad.se](http://www.sbfostad.se) samt från Hagberg & Aneborns hemsida: [www.hagberganeborn.se](http://www.hagberganeborn.se)

Anmälningssedeln ska vara Hagberg & Aneborn tillhanda senast kl. 15.00 den 6 december 2023. Anmälningssedel som sänds med post bör därför avsändas i god tid före sista teckningsdagen. Det är endast tillåtet att sända in en (1) anmälningssedel för teckning utan stöd av teckningsrätter. För det fall fler än en anmälningssedel

insändes kommer enbart den sist inkomna att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifyllt anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Anmälan är bindande. Observera att de aktieägare som har sitt innehav förvaltarregistrerat ska anmäla teckning utan företräde till sin förvaltare enligt dennes rutiner.

#### Viktig information

##### Krav på NID-nummer för fysiska personer

Nationellt ID (NID-nummer) eller National Client Identifier (NIC-nummer) är en global identifieringskod för privatpersoner. Enligt direktiv 2014/65/EU ("MiFID II") har alla fysiska personer från och med den 3 januari 2018 ett NID-nummer och detta nummer behöver anges för att kunna göra en värdepapperstransaktion. Om sådant nummer inte anges kan Hagberg & Aneborn vara förhindrad att utföra transaktionen åt den fysiska personen i fråga. Om du har enbart svenskt medborgarskap består ditt NID-nummer av beteckningen "SE" följt av ditt personnummer. Har du flera eller något annat än svenskt medborgarskap kan ditt NID-nummer vara någon annan typ av nummer. För mer information om hur NID-nummer erhålls, kontakta din bank. Tänk på att ta reda på ditt NID-nummer i god tid då numret behöver anges på anmälningssedeln.

##### Krav på LEI-kod för juridiska personer

Legal Entity Identifier (LEI) är en global identifieringskod för juridiska personer. Enligt MiFID II behöver juridiska personer från och med den 3 januari 2018 ha en LEI-kod för att kunna genomföra en värdepapperstransaktion. Om sådan kod inte finns får Hagberg & Aneborn inte utföra transaktionen åt den juridiska personen i fråga.

##### Teckning från konton som omfattas av specifika regler

Tecknare med konton som omfattas av specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis IPS-konto, ISK-konto (investeringssparkonto) eller depå/konto i kapitalförsäkring ska kontrollera med sina respektive förvaltare

om och hur teckning av B-aktier kan göras i Företrädesemissionen.

### Tilldelningsprincip

För det fall inte samtliga B-aktier tecknats med stöd av teckningsrätter ska styrelsen, inom ramen för Företrädesemissionens högsta belopp, besluta om tilldelning av B-aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter enligt följande principer.

I första hand ska tilldelning av B-aktier som tecknats utan stöd av teckningsrätter ske till dem som även tecknat B-aktier med stöd av teckningsrätter samt till A-aktieägare i enlighet med den subsidiära företrädesrätten. För det fall tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut ska tilldelning ske pro rata i förhållande till det antal B-aktier som var och en har anmält för teckning och, i den mån detta inte kan ske, genom lottnings.

I andra hand ska tilldelning av B-aktier ske till övriga som anmält sig för teckning utan stöd av teckningsrätter, och för det fall att tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut ska tilldelning ske pro rata i förhållande till det antal B-aktier som var och en har anmält för teckning och, i den mån detta inte kan ske, genom lottnings.

I tredje och sista hand ska tilldelning av B-aktier ske till sådana som har ingått garantiåtaganden i egenskap av emissionsgaranter, och för det fall att tilldelning till dessa inte kan ske fullt ut ska tilldelning ske pro rata i förhållande till det antal B-aktier som var och en har förbundit sig att teckna och, i den mån detta inte kan ske, genom lottnings.

### Besked om tilldelning

Besked om eventuell tilldelning av B-aktier tecknade utan företrädesrätt lämnas genom översändande av tilldelningsbesked i form av en avräkningsnota. Betalning ska erläggas senast tre (3) bankdagar efter utfärdandet av avräkningsnotan. Meddelande utgår endast till dem som erhållit tilldelning. Erläggs inte likvid i rätt tid kan B-aktierna komma att överlåtas till någon annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga priset

enligt Företrädesemissionen, kan den vilken ursprungligen erhållit tilldelning av dessa B-aktier komma att få svara för hela eller delar av mellanskillnaden. Tilldelning är inte beroende av när under anmälningssperioden anmälan inkom. I händelse av övertäckning kan tilldelning komma att utebli eller ske med ett lägre antal aktier än vad anmälan avser.

### Aktieägare bosatta utanför Sverige

Aktieägare bosatta utanför Sverige (avser dock ej aktieägare bosatta i USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika, Sydkorea eller annat land där deltagande i Företrädesemissionen helt eller delvis är föremål för legala restriktioner) och vilka äger rätt att teckna i Företrädesemissionen kan vända sig till Hagberg & Aneborn på telefonnummer enligt ovan för information om teckning och betalning. Observera att Erbjudandet enligt denna informationshandling inte riktar sig till personer som är bosatta i USA, Kanada, Japan, Australien, Hongkong, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika, Sydkorea eller andra länder där deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt.

### Betalda tecknade aktier (BTA)

Teckning genom betalning registreras hos Euroclear så snart detta kan ske, vilket normalt innebär några bankdagar efter betalning. Därefter erhåller tecknaren en VP-avi med bekräftelse att inbokningen av BTA skett på tecknarens VP-konto. Betalda tecknade aktier benämns BTA på VP-kontot till dess att Företrädesemissionen blir registrerad hos Bolagsverket. Aktieägare vilka har sitt aktieinnehav registrerat via depå hos bank eller fondkommissionär erhåller information från respektive förvaltare.

### Handel med BTA

Handel med BTA beräknas att ske på NGM Nordic AIF från och med den 21 november 2023 tills dess att Företrädesemissionen registrerats hos Bolagsverket.

## Utdelning

De nya B-aktierna som emitterats i Företrädesemissionen berättigar till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att Företrädesemissionen registrerats vid Bolagsverket, under förutsättning att de nya B-aktierna blivit registrerade och införda i den av Euroclear förda aktieboken på avstämningsdagen för sådan utdelning.

## Handel i Bolagets aktier

Bolagets aktier är upptagen för handel på NGM Nordic AIF. B-aktierna handlas under kortnamn: SBFBO B och har ISIN-kod: SE0017565344.

## Leverans av aktier

Så snart Företrädesemissionen registrerats vid Bolagsverket omvandlas BTA till aktier utan särskild avisering från Euroclear. De nyemitterade aktierna kommer att tas upp till handel på NGM Nordic AIF i samband med ombokningen. För de aktieägare som har sitt aktieinnehav förvaltarregistrerat kommer information från respektive förvaltare.

## Offentliggörande av utfall i Företrädesemission

Bolaget kommer att offentliggöra utfallet av Företrädesemissionen snarast möjligt efter det att teckningsperioden avslutats. Offentliggörandet kommer ske via pressmeddelande och informationen kommer finnas tillgänglig på Bolagets hemsida.

## Utspädning

De befintliga aktieägare i Bolaget som inte tecknar eller tilldelas aktier i Företrädesemissionen kommer under aktuella förutsättningar få vidkännas en utspädning av sitt aktieinnehav. Vid ett fulltecknat Erbjudande kommer antalet aktier i Bolaget att öka från 116 468 aktier till 149 731 aktier, motsvarande en utspädning om 28,6% procent.

## Teckningsförbindelser och garantiåtagande

Bolaget har ingått avtal om emissionsgarantier samt teckningsåtagande avseende Företrädesemissionen uppgående till cirka 30 mkr, dvs cirka 14% av emissionen.

Det som lämnat teckningsåtagande samt garantier är följande investerare:

- Concejo AB (publ)
- Lars Ramqvist med bolag
- Östra Sundsbo Finans AB
- Bisbita Projects SL
- Charlotte Jeppsson
- 2Connect Invest AB

Bolaget har inte mottagit eller begärt säkerhet (bankgaranti, pant, deposition eller liknande) från de som lämnat teckningsåtagande samt garantier för deras åtaganden. Det finns en risk att parter som ingått garantiavtal inte kommer att uppfylla sina åtaganden gentemot Bolaget enligt garantiavtalen.

## Rättigheter

Varje B-aktie som emitteras i Företrädesemissionen berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämman. Varje aktieägare har rätt att rösta för sina aktier. Se Bolagets bolagsordning för mer information om varje akties rättigheter.

## Aktiebok

Bolaget är ett avstämningsbolag anslutet till Euroclear Sweden AB. Bolagets aktiebok hanteras och förs av Euroclear Sweden AB med adress Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm.

## Tillämplig lagstiftning

B-aktierna i Företrädesemissionen ges ut enligt aktiebolagslagen och regleras enligt svensk rätt.



# Övrig information

## Adresser

### Emittent

**SBF Bostad AB**  
Birger Jarlsgatan 41A  
111 45 Stockholm

### Emissionsinstitut

**Hagberg & Aneborn Fondkommission AB**  
Jungfrugatan 35  
114 44 Stockholm

### Legal rådgivare

**Harvest Advokatbyrå AB**  
Engelbrektsplan 1  
Box 7225  
103 89 Stockholm

## Information om hantering av personuppgifter

För den som tecknar aktier i Företrädesemissionen kommer personuppgifter i huvudsak att behandlas av Hagberg & Aneborn i syfte att tillhandahålla de tjänster som omfattas inom emissionsuppdraget och för att kunna administrera kundernas arrangemang. Fullständig information om den personuppgiftsbehandling som Hagberg & Aneborn utför lämnas av Hagberg & Aneborn. Bolaget behandlar endast ett begränsat antal personuppgifter i syfte att kunna fatta tilldelningsbeslut med mera och i övrigt kunna tillhandahålla de tjänster som Bolaget åtagit sig i den här Företrädesemissionen. Därtill behandlar Euroclear Sweden AB relevanta personuppgifter i syfte att dels administrera denna emissionsprocess, dels upprätthålla aktieboken för Bolaget.



Fastighet: Björnen 2 - Borgholm



## Frågor och svar

Här finns vanligt förekommande frågor och svar samlade i en förenklad översikt. För mer information och fullständiga villkor rörande Erbjudandet och aktier i Bolaget hänvisas till denna informationshandling och Bolagets hemsida [www.sfbostad.se](http://www.sfbostad.se)

### Hur deltar jag i företrädesemissionen?

Du besvarar det Erbjudande du fått från din bank- eller depåinstitut enligt deras föreskrivningar. Du som har ett VP-konto svarar på det Erbjudande du fått från Hagberg & Aneborn.

### Vad händer om jag inte svarar på Erbjudandet?

Då förfaller dina teckningsrätter och du behåller dina befintliga aktier. Om andra aktieägare väljer att teckna sig i emissionen blir din ägarandel utspädd.

### Hur ändrar jag mitt val?

Under anmälningssperioden meddelar du din bank eller depåinstitut ditt nya val. Du som har ett VP-konto vänder dig till Hagberg & Aneborn. Efter den 6 december 2023 kan du inte ändra ditt val. Anmälan är bindande.

### Varför sker emissionen till ett rabatterat pris?

Rådande marknadsförutsättningar visar på ett extra exceptionellt läge. För att attrahera nytt kapital till Fonden har Bolaget för denna emission valt en prissättning i linje med likvärdiga Erbjudanden på marknaden.

### Varför får jag som A-aktieägare inget Erbjudande?

Bolaget emitterar inte längre A-aktier utan all nyteckning i Fonden sker i B-aktien. Samtliga A-aktieägare har givits möjlighet att omvandla sina A-aktier till B-aktier under vården 2023. Men som A-aktieägare kan du delta i emissionen utifrån de villkor som beskrivs i denna handling. Du kan även köpa teckningsrätter över börsen.

### Kan jag som inte äger B-aktier teckna mig för emissionen?

Ja, du kan delta genom att använda den anmälningssedel som finns på Bolagets hemsida. Du kan även köpa teckningsrätter över börsen.

### Vad händer om emissionen blir övertecknad?

Om emissionen blir fulltecknad har B-aktieägare primär företrädesrätt och A-aktieägare subsidiär företrädesrätt framför nya aktieägare samt garantier.

### Vad händer om väldigt få tecknar sig för emissionen?

Bolaget kommer fullfölja processen oavsett utfall.

### Kommer likviden från emissionen att användas för att betala inlösen av A-aktier?

Nej, likviden är till för att stärka balansräkningen och stärka fonden för framtiden. Inlösenförfarandet hanteras enligt tidigare kommunicerad plan med stöd av försäljning av fastigheter för att frigöra kapital.

### Vad gör jag om jag har ytterligare frågor?

Har du generella frågor om Fonden kontaktar du Bolaget. Önskar du råd och vägledning 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](http://www.sfbostad.se). Du kan också kontakta oss på [sfbostad@sbffonder.se](mailto:sfbostad@sbffonder.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.



Fastighet: Jätten 3 - Kalmar