

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

**SBF** BOSTAD

## **Bakgrund**

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

Detta tillägg till Registreringsdokumentet ("**Registreringsdokumenttillägget**") har upprättats av Bolaget i enlighet med förordningen (EU) 2017/1129 artikel 23 och godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 10 november 2020 (FI Dnr 20-23424). Registreringsdokumenttillägget offentliggjordes av Bolaget samma dag och är en del av, och ska läsas tillsammans med, Registreringsdokumentet och tillhörande registreringsdokumentstillägg (FI Dnr 20-19031).

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

## **Motiv till upprättandet av Registreringsdokumenttillägget**

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

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

## **Avlämnande av Registreringsdokumenttillägg**

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

Stockholm den 10 november 2020

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

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

### **Nyemissioner**

Bolaget har genomfört två nyemissioner efter Registreringsdokumentets godkännande. Nyemissionerna genomfördes mellan den 18 maj och 12 juni 2020 samt mellan den 21 september och 9 oktober. Totalt tecknades det 2 558 A-aktier vilket tillförde Bolaget 140 112 000 kronor.

*Nedan följer ett utdrag av avsnittet 4 "Utvald finansiell information" som har uppdaterats genom tillägg i Registreringsdokumentet med anledning av Bolagets nyemission som avslutades den 9 oktober 2020 samt den halvårsrapport som offentliggjordes den 31 augusti 2020.*

### **Utvald finansiell information**

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

Bolagets aktiekapital uppgår vid tidpunkten för Värdepappersnoten till 2 939 000 kronor fördelat på 2 500 stamaktier och 12 196 A-aktier med ett kvotvärde om 200 kronor. Bolagets aktiekapital ska enligt bolagsordningen uppgå till lägst 1 750 000 kronor och högst 7 000 000 kronor.

Bolaget har vid tidpunkten för Värdepappersnoten genom tidigare erbjudanden tillförts totalt 635 145 500 kronor.

Bolaget har vid tidpunkten för Prospektet tillträtt 22 fastighetsbestånd.

Bolagets tillgångar består i huvudsak av likvida medel, aktier i dotterbolag som äger fastigheter i Borgholm, Borås, Eslöv, Hörby, Huskvarna, Kalmar, Karlskrona, Laholm, Skellefteå, Trelleborg, Osby och Ystad. Fastigheterna som har tillträtts under 2019 och 2020 har vid tidpunkten för detta Prospekt ännu inte bidragit med helårseffekter på Bolagets resultat.

Fastighetsinvesteringarna har finansierats med eget kapital och fastighetslån. Total låneskuld uppgår vid tidpunkten för Prospektet till cirka 928 miljoner kronor.

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

Nedan följer ett utdrag av avsnittet 4.1 "Historisk finansiell information i sammandrag" som har uppdaterats genom tillägg i Registreringsdokumentet med anledning av Bolagets nyemission som avslutades den 9 oktober 2020 samt den halvårsrapport som offentliggjordes den 31 augusti 2020.

### Historisk finansiell information i sammandrag

Den finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från Bolagets hel-, och delårsrapporter för räkenskapsåren 2017-2020. Årsredovisningarna, vilka har upprättats i enlighet med IFRS, har reviderats av Bolagets revisor. Delårsrapporten, även den upprättad i enlighet med IFRS, har översiktligt granskats av Bolagets revisor. För räkenskapsåren 2016-2020 har det varit KPMG AB, Box 3018, 169 03 Solna, som varit utsedd revisor med Per Gustafsson (medlem i FAR SRS) som huvudansvarig revisor mellan 2016-maj 2019 och Mattias Lötborn (medlem i FAR SRS) sedan maj 2019.

Resultaträkning i sammandrag	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Jan-dec*</b>	<b>Jan-dec*</b>	<b>Jan-dec*</b>	<b>Jan-jun**</b>	<b>Jan-jun**</b>
	(tsek)	(tsek)	(tsek)	(tsek)	(tsek)
Summa intäkter	51 889	31 987	19 087	41 656	19 809
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	12 458	9 167	3 929	11 480	4 900
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	39 720	6 647	5 685	22 486	11 840
Balansräkning i sammandrag	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Summa tillgångar	1 085 673	588 968	415 626	1 350 513	831 983
Summa eget kapital	509 400	289 760	206 379	592 778	440 973
Summa eget kapital och skulder	1 085 673	588 968	415 626	1 350 513	831 983
Kassaflödesanalys i sammandrag	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Jan-dec</b>	<b>Jan-dec</b>	<b>Jan-dec</b>	<b>Jan-jun</b>	<b>Jan-jun</b>
Periodens kassaflöde	4 975	13 194	48 062	37 736	85 816
Likvida medel vid periodens början	66 978	53 784	5 722	71 953	66 978
Likvida medel vid periodens slut	71 953	66 978	53 784	109 689	152 793

\* Reviderad av Bolagets revisor

\*\*Översiktligt granskad av Bolagets revisor

Nedan följer ett utdrag av avsnittet 4.2 "Bolagets resultat- och balansräkning" som har uppdaterats genom tillägg i Registreringsdokumentet med anledning av Bolagets nyemission som avslutades den 9 oktober 2020 samt den halvårsrapport som offentliggjordes den 31 augusti 2020.

## Bolagets resultat- och balansräkning

Rapport över koncernens totalresultat	2019	2018	2017	2020	2019
	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-jun	Jan-jun
Belopp i KSEK					
Hysesintäkter	51 889	31 987	19 087	41 656	19 809
Övriga intäkter	0	0	0	0	0
Fastighetskostnader	-21 647	-13 772	-10 432	-18 479	-8 694
<b>Driftnetto</b>	<b>30 242</b>	<b>18 215</b>	<b>8 655</b>	<b>23 177</b>	<b>11 115</b>
Central administration	-17 784	-9 048	-4 726	-11 697	-6 215
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	0	0	0	0	0
Finansiella intäkter	52	35	44	0	0
Finansiella kostnader	-11 445	-6 592	-4 113	-8 886	-4 962
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 065</b>	<b>2 610</b>	<b>-140</b>	<b>2 594</b>	<b>-62</b>
Realiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	0	0	0	4899	0
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	31 816	4 037	5 825	14 993	11 902
<b>Resultat före skatt</b>	<b>39 720</b>	<b>6 647</b>	<b>5 685</b>	<b>22 486</b>	<b>11 840</b>
Skatt på årets resultat	-8278	-578	144	-6186	-3550
<b>Årets resultat</b>	<b>31 442</b>	<b>6 069</b>	<b>5 829</b>	<b>16 300</b>	<b>8 290</b>

## Rapport över koncernens finansiella ställning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>					
Immateriella anläggningstillgångar	0	0	0	0	0
Förvaltningsfastigheter	947 400	479 200	322 118	1 133 850	626 550
Materiella anläggningstillgångar	0	0	0	0	0
Långfristiga fordringar	31 950	23 608	18 014	28 779	32 612
Uppskjutna skattefordringar	94	94	94	94	94
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>979 444</b>	<b>502 902</b>	<b>340 226</b>	<b>1 162 724</b>	<b>659 256</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<b>Varulager</b>					
Handelsvaror	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar	29	7	0	555	0
Fordringar hos koncernföretag	17647	3228	0	5660	473
Skattefordran	13	244	49	1801	564
Övriga fordringar	936	263	186	2923	743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	498	244	314	309	3 052
	<b>19 123</b>	<b>3 986</b>	<b>549</b>	<b>10 693</b>	<b>4 832</b>
Kortfristiga placeringar	15 153	15 102	21 067	-	15102
Likvida medel	71 953	66 978	53 784	109 689	152 793
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>106 229</b>	<b>86 066</b>	<b>75 400</b>	<b>187 790</b>	<b>172 727</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 085 673</b>	<b>588 968</b>	<b>415 626</b>	<b>1 350 513</b>	<b>831 983</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
<b>Eget kapital</b>					
Aktiekapital	2 378	1 623	1 301	2 427	2 204
Övrigt tillskjutet kapital	478 724	283 326	201 647	556 799	433 625
Tecknat ej registrerat kapital	0	0	0	66 852	0
Balanserat resultat inkl. årets resultat	28 296	4 811	3 431	33 314	5 144
<b>Summa Eget kapital</b>	<b>509 400</b>	<b>289 760</b>	<b>206 379</b>	<b>592 788</b>	<b>440 973</b>
<b>Skulder</b>					
<b>Långfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	199 495	242 915	137 473	575 870	370 104
Uppskjuten skatteskuld	8598	659	506	14902	4275
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>208 093</b>	<b>243 574</b>	<b>137 979</b>	<b>590 772</b>	<b>374 379</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	345 541	44 087	59 208	140 382	0
Leverantörsskulder	3 093	2 143	3 458	6 779	1 562
Skulder till koncernföretag	2280	404	2 418	3 140	3359
Skatteskulder	684	707	308	275	
Övriga skulder	1296	91	752	322	1593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 286	8 202	5 124	16 055	10 117
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>368 180</b>	<b>55 634</b>	<b>71 268</b>	<b>166 953</b>	<b>16 631</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 085 673</b>	<b>588 968</b>	<b>415 626</b>	<b>1 350 513</b>	<b>831 983</b>

Nedan följer ett utdrag av avsnittet 4.3 "Koncernens kassaflödesanalys" som har uppdaterats genom tillägg i Registreringsdokumentet med anledning av Bolagets nyemission som avslutades den 9 oktober 2020 samt den halvårsrapport som offentliggjordes den 31 augusti 2020.

## Koncernens kassaflödesanalys

Nedan är en sammanfattning av Bolagets kassaflödesanalys för räkenskapsåren 2017-2020.

### Rapport över kassaflöde, koncernen

	2019	2018	2017	2020	2019
	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-jun	Jan-jun
Belopp i KSEK					
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Förvaltningsresultat	1 065	2 610	-140	2 594	-62
Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet	4 695	2 666	-	2 378	5 824
Betald skatt	-565	-630	144	-6 186	-3 550
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>5 195</b>	<b>4 850</b>	<b>-138</b>	<b>3 685</b>	<b>2 212</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>					
Förändring rörelsefordringar	-15 152	-3 235	-363	9 663	-846
Förändring rörelseskulder	11 017	-511	2 678	4 341	5 085
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>1 060</b>	<b>900</b>	<b>2 177</b>	<b>17 689</b>	<b>6 451</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Förvärv av fastigheter via bolag	-447 666	-144 838	-180 538	-237 883	-133 865
Avyttring av fastigheter via bolag	29 000				
Investering i befintliga fastigheter	-10 466	-8 207	-1 850	-3 488	-1 583
Investering i anläggningsrelaterade fordringar	-13 134	-8 260	-11 950	-	-11 212
Investering i kortfristiga placeringar	-51	5 965	-9 043	15 153	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-442 317</b>	<b>-155 340</b>	<b>-203 381</b>	<b>-151 405</b>	<b>-146 660</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Nyemission	196 155	82 002	139 028	11 518	150 880
Amortering av lån	-27 437	-1 929	-1 430	-38 779	-706
Nyupptagna lån	285 471	92 550	111 668	209 995	83 808
Utbetald utdelning	-7 957	-4 689		-11 282	-7 957
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>446 232</b>	<b>167 634</b>	<b>249 266</b>	<b>171 452</b>	<b>226 025</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>4 975</b>	<b>13 194</b>	<b>48 062</b>	<b>37 736</b>	<b>85 816</b>
Likvida medel vid årets början	66 978	53 784	5 722	71 953	66 978
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>71 953</b>	<b>66 978</b>	<b>53 784</b>	<b>109 689</b>	<b>152 793</b>



Nedan följer ett utdrag av avsnittet 4.4 "Nyckeltal" som har uppdaterats genom tillägg i Registreringsdokumentet med anledning av Bolagets nyemission som avslutades den 9 oktober 2020 samt den halvårsrapport som offentliggjordes den 31 augusti 2020.

## Nyckeltal

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

Nyckeltalen nedan baseras på information från 2017-2020 årsredovisning och delårsrapport, där årsredovisningarna har reviderats samt delårsrapporterna har granskats av Bolagets revisor.

### Nyckeltal

	2019	2018	2017	2020	2019
	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-jun	Jan-jun
Driftnetto, KSEK	30 242	18 215	8 655	23 177	11 115
Balansomslutning, KSEK	108 673	588 968	415 626	1 350 513	831 983
Soliditet	46,90%	49,20%	49,70%	43,90%	53,00%
Belåningsgrad	57,50%	59,90%	61,10%	63,20%	59,10%

Definitioner och avstämningar av nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

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

## Historisk utdelning

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

Beräkning av de alternativa nyckeltalen som inte definieras enligt IFRS

Nyckeltal	2019		2018		2017		2020		2019	
	Jan-dec		Jan-dec		Jan-dec		Jan-jun		Jan-jun	
<b>Beräkning av driftnetto</b>										
Hysesintäkter – fastighetskostnader = driftnetto	51 889 - 21 647 = 30 242	31 987 - 13 772 = 18 215			19087-10432=8655		41656-18479=23188		19809 - 8694=11115	
<b>Beräkning av soliditet</b>										
Eget kapital dividerat med balansomslutning= soliditet	509 400/1 085 673 = 0,469	289 760/588 968 = 0,492			206379/415626=0,497		592788/1350513=0,4389		440973/831983=0,53	
<b>Belåningsgrad</b>										
Bankfinansiering dividerat med marknadsvärde= belåningsgrad	545 036/947 400 = 0,575	287 002/479 200 = 0,599			196681/322118=0,611		716252/1133850=0,632		370104/626500=0,5907	

### Kommentar till den finansiella utvecklingen

Vid utgången av juni 2020 hade Bolaget genomfört totalt 11 nyemissioner som tillfört Bolaget 561 886 KSEK. Vid samma tidpunkt hade Bolaget förvärvat och tillträtt 19 fastighetsbestånd med ett marknadsvärde som uppgick till 1 133 850 KSEK. Förvärven har finansierats med extern bankfinansiering som per den 30 juni 2020 uppgick till 716 252 KSEK.

Jämfört med motsvarande period 2019 kan man konstatera att Bolaget har haft ett fortsatt fokus på att resa ytterligare investerarkapital samt förvärva fastigheter, vilket är i linje med Bolagets affärsmodell, då Bolaget ökat fastighetsvärdet från 626 550 KSEK vid motsvarande period förra året.

#### Hyresintäkter

Hyresintäkterna har under första halvåret 2020 ökat till 41 656 KSEK gentemot motsvarande period 2019 då hyresintäkterna uppgick till 19 809 KSEK. Den positiva ökningen förklaras främst av nya förvärv till Bolaget.

#### Fastighetskostnader

Kostnaderna har under 2020, i takt med att Bolaget tillträtt fastigheter, ökat som naturlig följd. Under perioden uppgick fastighetskostnaderna till 18 479 KSEK och består primärt av taxebundna kostnader, reparation, underhåll, fastighetsskatt samt fastighetsadministration. Kostnaderna har, jämfört med motsvarande period föregående år, ökat från 8 694 KSEK. Kostnadsökningen beror på att fastighetsportföljen har ökat i volym.

#### Central administration

Posten för central administration har under 2020 ökat till 11 697 KSEK med anledning av fortsatt förvärvsfokus i Bolaget.

#### Finansiella intäkter och kostnader

Posten för finansiella intäkter har under perioden uppgått till 0 KSEK. Vad gäller de finansiella kostnaderna har de ökat till 8 886 KSEK, och detta beror på den fortsatta förvärvstakten som Bolaget haft samt att Bolaget finansierar sig till cirka 60 procent med extern bankfinansiering, varför finansieringskostnader går upp i takt med att låneportföljen ökar.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna består primärt av Bolagets fastigheter som ägdes per den 30 juni 2020. Marknadsvärdet uppgick vid tidpunkten till 1 133 850 KSEK. Detta är en uppgång från 626 550 KSEK vid samma tidpunkt 2019.

#### Omsättningstillgångar

Under perioden har posten för omsättningstillgångar ökat till 187 790 KSEK jämfört med samma period förra året då posten uppgick till 172 727 KSEK.

#### Eget kapital

Det egna kapitalet har under perioden ökat till 592 778 KSEK med anledning av de nyemissioner som genomförts i Bolaget under året.

#### Skulder

I takt med det att Bolaget har expanderat och förvärvat fastigheter har även skuldsidan ökat då finansiering av förvärven till stor del sker genom extern bankfinansiering. Vid utgången av perioden uppgick skulden till kreditinstitut till 716 252 KSEK, vilket är en uppgång från motsvarande period 2018 då skulderna till kreditinstitut uppgick till 287 002 KSEK.

#### Kassaflöde

För perioden fram till och med den 30 juni 2020 hade Bolaget haft ett positivt kassaflöde om cirka 37 736 KSEK. Kassaflödet kan förklaras av inflödet av emissionskapital och upptagande av fastighetskrediter samt utflöden för att finansiera fastighetsförvärv.

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

## **Investeringar**

### **Fastighetsinvestering i Kalmar, oktober 2020**

Bolaget förvärvade och tillträdde den xx oktober fastigheterna Jätten 2 och Jätten 3 i Kalmar, kallad "Fastigheterna". Fastigheterna är bebyggda med hyreshusenheter fördelat på totalt 180 hyreslägenheter och 8 lokaler. Den totala bostadsytan är 12 941 kvm och den totala lokalytan är 1 200 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag SBF Bostad Fastigheter 35 AB samt SBF Bostad Fastigheter 36 AB, förvärvar samtliga andelar i SBF Inst 1 Trollet2 Fastigheter AB samt SBF Inst 1 Trollet3 Fastigheter AB som är ägare till Fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 173,9 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

### **Fastighetsinvestering i Trelleborg, oktober 2020**

Bolaget förvärvade och tillträdde den xx oktober fastigheterna Beckasinen 6 och Prästen 3 i Trelleborg, kallad "Fastigheterna". Fastigheterna är bebyggda med hyreshusenheter fördelat på totalt 84 hyreslägenheter och 4 lokaler. Den totala bostadsytan är 5 505 kvm och den totala lokalytan är 1 928 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 34 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF Beckaprästen Fastighets AB som är ägare till Fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 180,3 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

*Med anledning av Bolagets ingångna avtal om förvärv av fastigheterna i Kalmar och Trelleborg, och som tillträdde i oktober 2020, följer ett tillägg till punkt 6.1 "Värderingsutlåtande på Bolagets fastighetsbestånd" som har uppdaterats i Registreringsdokumentet.*

### **Värderingsutlåtande på Bolagets fastighetsbestånd**

Bolaget har givit i uppdrag till JLL att låta ta fram värderingsutlåtande för fastighetsförvärven i Borås, Kalmar och Trelleborg. Rapporterna återfinns i sin helhet under Bilaga 1. Bolaget bekräftar att inga väsentliga materiella förändringar har skett sedan värderingstidpunkten.

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

*Med anledning av Bolagets förvärv av fastigheterna i Borås, Kalmar och Trelleborg, följer ett tillägg till punkt 10.1 "Organisationsstruktur Bolaget" som har uppdaterats i Registreringsdokumentet.*

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

Bolaget har vid tidpunkten för Värdepappersnoten sex direktägda dotterbolag och 45 indirekt ägda dotterbolag. Samtliga dotterbolag är helägda och bildade i Sverige enligt Aktiebolagslagen. Sedan datumet för Registreringsdokumentets godkännande har följande dotterbolag tillkommit:

#### *Direktägda dotterbolag*

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

#### *Indirekt ägda dotterbolag*

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

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

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

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

SBF Bostad Fastigheter 39 AB, org.nr 559228-2809

SBF Inst 1 Bifrost Fastigheter AB, org.nr 556941-4054

SBF Inst 1 Champinjoner Fastigheter AB, org.nr 556941-4096

SBF Inst 1 Trollet3 Fastigheter AB, org.nr 556941-4088

SBF Inst 1 Trollet2 Fastigheter AB, org.nr 556941-4138

SBF Beckaprästen Fastighets AB, org.nr 556769-2958

*Med anledning av Bolagets förvärv av fastigheterna i Kalmar och Trelleborg följer ett tillägg till punkt 19 "Transaktioner med närstående parter" som har uppdaterats i Registreringsdokumentet.*

### **Transaktioner med närstående parter**

Bolaget har förvärvat ett fastighetsbestånd i Kalmar. Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 35 AB samt SBF Bostad Fastigheter 36 AB, förvärvar samtliga andelar i SBF Inst 1 Trollet2 Fastigheter AB samt SBF Inst 1 Trollet3 Fastigheter AB som är ägare till Fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgår till 173,9 miljoner kronor inklusive förvärvskostnader. Förvärvet finansieras genom eget kapital och upptagande av banklån.

Bolaget har förvärvat ett fastighetsbestånd i Trelleborg. Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 34 AB, förvärvar samtliga andelar i SBF Beckaprästen Fastighets AB som är ägare till Fastigheten. Det totala förvärvsvärdet uppgår till 180,3 miljoner kronor inklusive förvärvskostnader. Förvärvet finansieras genom eget kapital och upptagande av banklån.

Bolaget har förvärvat ett fastighetsbestånd i Borås. Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 38 AB samt SBF Bostad Fastigheter 39 AB, förvärvar samtliga andelar i SBF Inst 1 Bifrost Fastigheter AB samt SBF Inst 1 Champinjoner Fastigheter AB som är ägare till Fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgår till 106,7 miljoner kronor inklusive förvärvskostnader. Förvärvet finansieras genom eget kapital och upptagande av banklån.

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

### **Aktiekapital**

I Bolaget finns 2 500 stamaktier samt 12 196 A-aktier utgivna med ett registrerat aktiekapital om 2 939 200 kronor. Samtliga aktier, såväl stamaktier som befintliga och framtida A-aktier har eller kommer att ha ett kvotvärde om 200 kronor per aktie. Det högsta tillåtna aktiekapitalet enligt Bolagets bolagsordning uppgår till 7 000 000 kronor. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda. Samtliga aktier representerar en kvotandel av aktiekapitalet. Varken Bolaget eller annan för dess vägnar, innehar aktier i Bolaget.

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

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

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

### **Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion**

Bolagets stiftelseurkund och bolagsordning, Bolagets reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2019, 2018, 2017 och 2016, Bolagets översiktligt granskade delårsrapporter för 2020 och 2019 samt värderingsutlåtanden för Bolagets underliggande fastigheter kan under Prospektets giltighetstid inspekteras i pappersform på Bolagets huvudkontor. Papperskopior av Prospektet kommer att tillhandahållas kostnadsfritt på Bolagets huvudkontor. Reviderade

Årsredovisningar för Bolagets direkt-, och indirekt ägda dotterbolag för åren 2018, 2017 och 2016 hålls tillgängliga för inspektion på Bolagets huvudkontor.



### Värdebedömning



#### Värdebedömning

##### Marknadsvärde

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

Marknadsvärdet för fastigheten Jätten 2 är vid värdetidpunkten 2020-06-01 bedömt till:

**SEK 106 000 000**  
Etthundrasex Miljoner Svenska Kronor

Marknadsvärdet har följande nyckeltal:

Marknadsvärde / kvm (kr/kvm)	12 421
K/T-tal	1,40
Initial direktavkastning	4,72%
Direktavkastning restvärde	4,80%

Coronavirusets (COVID-19) utbrott och spridning, som den 11 mars 2020 förklarades som en "global pandemi" av Världshälsoorganisationen (WHO) har påverkat globala finansmarknader och resebegränsningar har införts av många länder.

Marknaden för många fastighetssektorer har påverkats av detta utbrott och vi har därför behov av att introducera en osäkerhetsbestämmelse i våra värdebedömningar. Per värderingstidpunkten anser vi att tidigare marknadsinformation i dagsläget är mindre jämförbar, vilket påverkar vår möjlighet att bilda oss en uppfattning kring värden. Rådande respons till COVID-19 innebär att vi står för en situation utan tidigare motstycke vad avser att bilda en tillförlitlig uppfattning av parametrar nödvändiga för värdebedömning.

Sålledes bör vår värdebedömning för närvarande åsättas en högre osäkerhet än vad som normalt vore fallet. Givet den okända framtida påverkan som COVID-19 kan ha på fastighetsmarknaden rekommenderar vi att ni håller värderingen av fastigheten under granskning.

**Stockholm 2020-05-25**

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

### Värdebedömning

#### Marknadsvärde

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

Marknadsvärdet för fastigheten Jätten 3 är vid värdetidpunkten 2020-06-01 bedömt till:

**SEK 68 200 000**

Sextioåtta Miljoner Tvåhundra Tusen Svenska Kronor

Marknadsvärdet har följande nyckeltal:

Marknadsvärde / kvm (kr/kvm)	12 163
K/T-tal	1,28
Initial direktavkastning	4,73%
Direktavkastning restvärde	4,90%

Coronavirusets (COVID-19) utbrott och spridning, som den 11 mars 2020 förklarades som en "global pandemi" av Världshälsoorganisationen (WHO) har påverkat globala finansmarknader och resebegränsningar har införts av många länder.

Marknaden för många fastighetssektorer har påverkats av detta utbrott och vi har därför behov av att introducera en osäkerhetsbestämmelse i våra värdebedömningar. Per värderingstidpunkten anser vi att tidigare marknadsinformation i dagsläget är mindre jämförbar, vilket påverkar vår möjlighet att bilda oss en uppfattning kring värden. Rådande respons till COVID-19 innebär att vi står för en situation utan tidigare motsycke vad avser att bilda en tillförlitlig uppfattning av parametrar nödvändiga för värdebedömning.

Sålledes bör vår värdebedömning för närvarande åsättas en högre osäkerhet än vad som normalt vore fallet. Givet den okända framtida påverkan som COVID-19 kan ha på fastighetsmarknaden rekommenderar vi att ni håller värderingen av fastigheten under granskning.

Stockholm 2020-05-25



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

### Värdebedömning

#### Marknadsvärde

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

Marknadsvärdet för fastigheten Beckasinen 6 är vid värdetidpunkten 2020-06-01 bedömt till:

**SEK 70 500 000**

Sjuttio Miljoner Femhundra Tusen Svenska Kronor

Marknadsvärdet har följande nyckeltal:

Marknadsvärde / kvm (kr/kvm)	26 345
K/T-tal	1,82
Initial direktavkastning	4,51%
Direktavkastning restvärde	4,45%

Coronavirusets (COVID-19) utbrott och spridning, som den 11 mars 2020 förklarades som en "global pandemi" av Världshälsoorganisationen (WHO) har påverkat globala finansmarknader och resebegränsningar har införts av många länder.

Marknaden för många fastighetssektorer har påverkats av detta utbrott och vi har därför behov av att introducera en osäkerhetsbestämmelse i våra värdebedömningar. Per värderingstidpunkten anser vi att tidigare marknadsinformation i dagsläget är mindre jämförbar, vilket påverkar vår möjlighet att bilda oss en uppfattning kring värden. Rådande respons till COVID-19 innebär att vi står för en situation utan tidigare motstycke vad avser att bilda en tillförlitlig uppfattning av parametrar nödvändiga för värdebedömning.

Således bör vår värdebedömning för närvarande åsättas en högre osäkerhet än vad som normalt vore fallet. Givet den okända framtida påverkan som COVID-19 kan ha på fastighetsmarknaden rekommenderar vi att ni håller värderingen av fastigheten under granskning.

**Stockholm 2020-05-25**



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

### Värdebedömning

#### Marknadsvärde

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

Marknadsvärdet för fastigheten Prästen 3 är vid värdetidpunkten 2020-06-01 bedömt till:

**SEK 109 000 000**

Etthundra nio Miljoner Svenska Kronor

Marknadsvärdet har följande nyckeltal:

Marknadsvärde / kvm (kr/kvm)	22 914
K/T-tal	2,04
Initial direktavkastning	5,60%
Direktavkastning restvärde	5,10%

Coronavirusets (COVID-19) utbrott och spridning, som den 11 mars 2020 förklarades som en "global pandemi" av Världshälsorganisationen (WHO) har påverkat globala finansmarknader och resebegränsningar har införts av många länder.

Marknaden för många fastighetssektorer har påverkats av detta utbrott och vi har därför behov av att introducera en osäkerhetsbestämmelse i våra värdebedömningar. Per värderingstidpunkten anser vi att tidigare marknadsinformation i dagsläget är mindre jämförbar, vilket påverkar vår möjlighet att bilda oss en uppfattning kring värden. Rådande respons till COVID-19 innebär att vi står för en situation utan tidigare motsycke vad avser att bilda en tillförlitlig uppfattning av parametrar nödvändiga för värdebedömning.

Således bör vår värdebedömning för närvarande åsättas en högre osäkerhet än vad som normalt vore fallet. Givet den okända framtida påverkan som COVID-19 kan ha på fastighetsmarknaden rekommenderar vi att ni håller värderingen av fastigheten under granskning.

Stockholm 2020-05-25



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

## 7. Värdebedömning

---

### 7.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 44 185 tkr varav 14 954 tkr utgör nuvärde av kassaflödet och 29 231 tkr utgör nuvärde av restvärdet. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

### 7.2. Marknadsvärde

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

Marknadsvärdet för fastigheten Bifrost 4 har per värdetidpunkten 2020-10-01 bedömts till:

44 200 000 kr

Fyrtiofyra miljoner tvåhundrausen kronor

Marknadsvärdet 44 200 tkr motsvarar följande nyckeltal:

32 364 kr/kvm uthyrbar area

1,34 Marknadsvärde/Taxeringsvärde

4,23 % Initial direktavkastning

4,30 % Direktavkastning kalkylslut

6,39 % Kalkylränta

Stockholm 2020-10-14



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

## 7. Värdebedömning

---

### 7.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 61 821 tkr varav 21 318 tkr utgör nuvärde av kassaflödet och 40 503 tkr utgör nuvärde av restvärdet. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

### 7.2. Marknadsvärde

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

Marknadsvärdet för fastigheten Champinjonen 7 har per värdetidpunkten 2020-10-01 bedömts till:

61 800 000 kr

Sextioen miljoner åttahundra tusen kronor

Marknadsvärdet 61 800 tkr motsvarar följande nyckeltal:

20 319 kr/kvm uthyrbar area

1,53 Marknadsvärde/Taxeringsvärde

4,27 % Initial direktavkastning

4,40 % Direktavkastning kalkylslut

6,49 % Kalkylränta

Stockholm 2020-10-14



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