

INNEHÅLLSFÖRTECKNING – REGISTRERINGSdokUMENT

1	Risikfaktorer.....	2
2	Ansvariga personer	4
3	Revisorer	4
4	Utvald finansiell information	4
5	Värdering och rapportering	15
6	Information om emittenten.....	15
7	Investeringsinriktning	19
8	Förvaltningen av Bolaget, kostnader m.m.....	22
9	Marknadsöversikt.....	24
10	Organisationsstruktur SBF	26
11	Miljö	28
12	Översikt över rörelse och finansiell situation	28
13	Styrelse och ledande befattningshavare.....	29
14	SBFs ledning och styrelse	30
15	Ersättningar och förmåner.....	31
16	Styrelsens arbetsformer.....	32
17	Anställda	32
18	Större aktieägare	32
19	Transaktioner med närstående parter.....	32
20	Utdelningspolitik.....	33
21	Rättsliga förfaranden, myndighetsförfaranden och skiljeförfaranden	33
22	Ytterligare information.....	33
23	Väsentliga avtal.....	36
24	Information från tredje man, expertutlåtanden och uppgift om huruvida tredje man har några intressen i emittenten. 36	
25	Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion	36
26	Handlingar som införlivas genom hänvisning.....	36
27	Innehav av aktier eller andelar	37
28	Övriga upplysningar.....	37

Bilagor

Bilaga 1 – Managementavtal	38
Bilaga 2 - Värderingsutlåtanden	47

1 Riskfaktorer

Nedan redogörs för specifika risker kopplade till Bolagets och dess värdepapper. Riskfaktorerna som beskrivs nedan är ragnordnade utifrån Bolagets bedömning av riskens väsentlighet. De riskfaktorer som för närvarande bedöms mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning. Bedömningen av respektive risk baseras på den förväntade omfattningen av de negativa effekter som respektive risk, om den inträffar, skulle innebära samt sannolikheten för dess förekomst. Bedömningen görs genom en kvalitativ skala med beteckningarna låg, medel eller hög.

Verksamhets- och branschrelaterade riskfaktorer

1.1 Fastighetsrisk

1.1.1 Utbud av investeringsobjekt

Bolagets viktigaste intäktskälla är intäkter från investeringstillgångarna som Bolaget äger och förvaltar. Hittar Bolaget inte tillgångar som uppfyller Bolagets krav enligt investeringspolicy utblir intäkterna, vilket i förlängningen påverkar investerarens totalavkastning. Bolagets möjlighet att hitta potentiella investeringsobjekt är beroende av aktuellt marknadsutbud och således kan Bolagets möjligheter att genomföra förvärv från tid till annan begränsas av det rådande fastighetsutbudet. Utbudet av lämpliga investeringsobjekt påverkas även av andra faktorer såsom lönsamhetsaspekter och den av Bolaget tillämpade investeringsstrategin. Det föreligger således 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, vilket kan innebära att Bolaget inte kan genomföra investeringar enligt plan. Detta kan indirekt påverka kundens totalavkastning då kapital ligger oinvesterat på bankkontot med begränsad eller obefintlig placeringsränta istället för investerat i fastigheter.

Riskbedömning: Medel.

1.1.2 Finansiell risk

Bolagets investeringar i fastigheter finansieras genom upptagande av lån, och per den 31 mars uppgick belåningsgraden till 59,3 procent. Bolagets kassaflöde är således 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 vilket innebär att fastighetsvärdet sjunker i Bolaget, vilket i förlängningen påverkar investerarens totalavkastning. Det föreligger vidare en risk att låneräntan i framtiden kan komma att överstiga Direktavkastningen, vilket innebär att Bolaget kan komma att behöva en högre belåningsgrad än beräknat.

För det fall räntan på de lån som upptas för finansieringen av Bolagets fastigheter väsentligen skulle överstiga Direktavkastningen finns det risk att avkastningen blir negativ vilket ökar risken för att investeraren ej får tillbaka det ursprungligt investerade beloppet vid en eventuell avveckling av Bolaget.

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

Riskbedömning: Medel.

1.1.3 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 fastighet eller en hyresgäst med den direkta effekten att vakansgraden ökar och driftnettot minskar vilket får en direkt negativ konsekvens på fastighetens värde och investerarens totalavkastning eftersom hyresintäkterna då minskar. Fastigheternas standard och läge samt kvalitén på förvaltarens tjänster har således en avgörande betydelse för vakansgraden och investerarens totalavkastning.

Riskbedömning: Låg.

1.1.4 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 räntetäckningsgrad, andel eget kapital, fastighetens värdeutveckling m.m. Vid oförutsedda händelser, till exempel ökad vakansgrad, finns risk för att de finansiella villkor som anges i låneavtalen inte kan upprätthållas. I sådana situationer har långivaren ofta rätt att kräva återbetalning av skulden i förtid med påföljande dyrare refinansiering eller försäljning av fastigheten till ogynnsamma villkor som följd vilket kan påverka investerarens totalavkastning negativt.

Riskbedömning: Låg.

1.1.5 Risk 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, till exempel 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, vilket 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, vilket riskerar att påverka investerarens totalavkastning negativt om vakanser uppstår i de kommersiella delarna av Bolagets fastighetsbestånd.

Då investeringar i lokaler och kommersiella ytor vanligen är mer riskfyllda och konjunkturkänsliga än investeringar i bostäder kommer Bolaget att långsiktigt eftersträva att hyresintäkterna som genereras från kommersiella ytor inte ska överstiga 50 procent av Bolagets totala hyresintäkter. 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.

Riskbedömning: Låg.

1.1.6 Teknisk risk

Vid fastighetsköp finns alltid en teknisk risk knuten till fastigheterna som förvärvas. Detta 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. Det innebär att Bolagets kostnader för exempelvis reparationer, saneringsåtgärder eller tillförande av nya funktioner i fastigheterna kan överstiga de antaganden som gjordes vid förvärvstillfället på grund av händelser som Bolaget då inte kände till, vilket kan få en negativ inverkan på Bolagets kassaflöde samt i förlängningen investerarens totalavkastning. Bolagets samtliga fastigheter är helförsäkrade, varför större skador och olyckor omfattas av en sådan försäkring. Men om det skulle inträffa mer skador än som anses naturligt så 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 kommer noggranna besiktningar före förvärv av fastigheter att genomföras. Vidare kommer fastigheterna att försäkras.

Riskbedömning: Låg.

1.2 Driftkostnader

Bolagets största poster på driftkostnaderna är kostnader för uppvärmning, fastighetsskötsel, el, vatten, renhållning, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkringar, underhåll samt administration. 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 som i förlängningen får 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.

Riskbedömning: Låg.

Bolagsspecifika risker

1.3 Nyckelpersoner m.m.

Bolaget förvaltas av SBF som är en auktoriserad AIF förvaltare enligt lagen (2013:561) om alternativa investeringfonder. SBF har under sina 16 verksamhetsår byggt upp en professionell och kompetent organisation med ca 30 personer anställda som ansvarar för den dagliga förvaltningen av Bolagets fastigheter. Förlust av nyckelpersoner, eller resurser hos Bolagets förvaltare, kan på ett negativt sätt påverka Bolagets möjligheter att verka på marknaden utifrån angivna investeringspolicy och på sikt ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, vilket i förlängningen riskerar att påverka investerarens totalavkastning negativt.

Riskbedömning: Låg.

1.4 Investeringsrisk

1.4.1 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, vilket kan påverka Bolagets finansiella ställning negativt. 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.

Riskbedömning: Låg.

1.4.2 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, så finns en risk att försäljningen försenas eller att fastigheterna måste säljas till ett pris som inte motsvarar den förväntade värdeutvecklingen, och därmed riskerar Bolaget att inte uppnå sin målavkastning vilket riskerar påverka investerarens totalavkastning negativt.

Riskbedömning: Låg.

2 Ansvariga personer

Registreringsdokumentet är upprättat av styrelsen för SBF Bostad AB (publ). Bolagets styrelse ansvarar för Registreringsdokumentet och enligt deras kännedom överensstämmer den information som ges i Registreringsdokumentet med sakförhållandena och de har inte utelämnat någon uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm den 15 maj 2020
SBF Bostad AB (publ)
Styrelsen

Per-Åke Eliasson
Styrelsordförande

Johan Grevelius
Ledamot/VD

Jonas Berg
Ledamot

3 Revisorer

I samband med Bolagets årsstämma den 12 april 2019 utsågs KPMG AB, Box 3018, 169 03 Solna, till Bolagets revisor med Mattias Lötbörn (medlem i FAR SRS) som huvudansvarig revisor. KPMG AB utsågs till revisionsbolag då SBF önskar samma revisor som i övriga bolag inom koncernen. Revisorn har inget ägarintresse i Bolaget. KPMG AB är valt till Bolagets revisionsbolag intill slutet av nästa årsstämma som infaller i maj 2020.

4 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 2 427 600 kronor fördelat på 2 500 stamaktier och 9 638 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 495 033 500 kronor.

Bolaget har vid tidpunkten för Prospektet tillträtt 19 fastighetsinvesteringar.

Bolagets tillgångar består i huvudsak av likvida medel, aktier i dotterbolag som äger fastigheter i Borgholm, Eslöv, Huskvarna, Hörby Kalmar, Karlskrona, Laholm, Skellefteå, 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 668 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.

4.1 Historisk finansiell information i sammandrag

Den finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från Bolagets hel-, och delårsrapporter för räkenskapsåren 2016-2019. 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 2016-2019 har det varit KPMG AB, Box 3018, 169 03 Solna, som varit utsedd revisor med Per Gustafsson (medlem i FAR SRS) som huvudansvarig revisor mellan 2016-maj 2019 och Mattias Lötbörn (medlem i FAR SRS) sedan maj 2019.

Resultaträkning i sammandrag	2019	2018	2017	2019	2018
	Jan-dec*	Jan-dec*	Jan-dec*	Jan-jun**	Jan-jun**
	(tsek)	(tsek)	(tsek)	(tsek)	(tsek)
Summa intäkter	51 889	31 987	19 087	19 809	15 279
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	12 458	9 167	3 929	4 900	3 747
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	39 720	6 647	5 685	11 840	-348

Balansräkning i sammandrag	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2019-06-30	2018-06-30
Summa tillgångar	1 085 673	588 968	415 626	831 983	520 496
Summa eget kapital	509 400	289 760	206 379	440 973	238 814
Summa eget kapital och skulder	1 085 673	588 968	415 626	831 983	520 496

Kassaflödesanalys i sammandrag	2019	2018	2017	2019	2018
	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-jun	Jan-jun
Periodens kassaflöde	4 975	13 194	48 062	85 816	-33 589
Likvida medel vid periodens början	66 978	53 784	5 722	66 978	53 784
Likvida medel vid periodens slut	71 953	66 978	53 784	152 793	20 195

* Reviderad av Bolagets revisor

**Översiktligt granskad av Bolagets revisor

4.2 Bolagets resultat- och balansräkning

Rapport över koncernens totalresultat	2019	2018	2017	2019	2018
	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-jun	Jan-jun
Belopp i KSEK					
Hysesintäkter	51 889	31 987	19 087	19 809	7 877
Övriga intäkter	0	0	0	0	0
Fastighetskostnader	-21 647	-13 772	-10 432	-8 694	-3 521
Driftnetto	30 242	18 215	8 655	11 115	4 356
Central administration	-17 784	-9 048	-4 726	-6 215	-2 248
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	0	0	0	0	0
Finansiella intäkter	52	35	44	0	16
Finansiella kostnader	-11 445	-6 592	-4 113	-4 962	-1 683
Förvaltningsresultat	1 065	2 610	-140	-62	441
Realiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	0	0	0	0	0
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	31 816	4 037	5 825	11 902	135
Resultat före skatt	39 720	6 647	5 685	11 840	576
Skatt på årets resultat	-8278	-578	144	-3550	0
Årets resultat	31 442	6 069	5 829	8 290	576

Rapport över koncernens finansiella ställning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2019-06-30	2018-06-30
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar	0	0	0	0	0
Förvaltningsfastigheter	947 400	479 200	322 118	626 550	441 401
Materiella anläggningstillgångar	0	0	0	0	0
Långfristiga fordringar	31 950	23 608	18 014	32 612	16 850
Uppskjutna skattefordringar	94	94	94	94	94
Summa anläggningstillgångar	979 444	502 902	340 226	659 256	458 345
Omsättningstillgångar					
Varulager					
Handelsvaror	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar	29	7	0	0	43
Fordringar hos koncernföretag	17 647	3 228	0	473	0
Skattefordran	13	244	49	564	74
Övriga fordringar	936	263	186	743	38 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	498	244	314	3 052	3 616
	19 123	3 986	549	4 832	41 890
Kortfristiga placeringar	15 153	15 102	21 067	15 102	67
Likvida medel	71 953	66 978	53 784	152 793	20 195
Summa omsättningstillgångar	106 229	86 066	75 400	172 727	62 152
SUMMA TILLGÅNGAR	1 085 673	588 968	415 626	831 983	520 497

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2019-06-30	2018-06-30
Eget kapital					
Aktiekapital	2 378	1 623	1 301	2 204	1 301
Övrigt tillskjutet kapital	478 724	283 326	201 647	433 625	198 973
Tecknat ej registrerat kapital	0	0	0	0	37 638
Balanserat resultat inkl årets resultat	28 296	4 811	3 431	5 144	902
Summa Eget kapital	509 400	289 760	206 379	440 973	238 814
Skulder					
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	199 495	242 915	137 473	370 104	270 725
Uppskjuten skatteskuld	8598	659	506	4275	506
Summa långfristiga skulder	208 093	243 574	137 979	374 379	271 231
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	345 541	44 087	59 208	0	0
Leverantörsskulder	3 093	2 143	3 458	1 562	2 916
Skulder till koncernföretag	2280	404	2 418	3359	1 606
Skatteskulder	684	707	308		7
Övriga skulder	1296	91	752	1593	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 286	8 202	5 124	10 117	5 923
Summa kortfristiga skulder	368 180	55 634	71 268	16 631	10 452
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 085 673	588 968	415 626	831 983	520 497

4.3 Koncernens kassaflödesanalys

Nedan är en sammanfattning av Bolagets kassaflödesanalys för räkenskapsåren 2016-2019.

Rapport över kassaflöde, koncernen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>Jan-dec</u>	<u>Jan-dec</u>	<u>Jan-dec</u>	<u>Jan-jun</u>	<u>Jan-jun</u>
Belopp i KSEK					
Den löpande verksamheten					
Förvaltningsresultat	1 065	2 610	-140	-62	592
Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet	4 695	2 666	-	5 824	1 164
Betald skatt	-565	-630	144	-3 550	207
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 195	4 850	-138	2 212	1 963
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring rörelsefordringar	-15 152	-3 235	-363	-846	-4 302
Förändring rörelseskulder	11 017	-511	2 678	5 085	-1 010
Kassaflöde från löpande verksamheten	1 060	900	2 177	6 451	-3 349
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter via bolag	-447 666	-144 838	-180 538	-133 865	-118 271
Avyttring av fastigheter via bolag	29 000				
Investering i befintliga fastigheter	-10 466	-8 207	-1 850	-1 583	-1 951
Investering i anläggningsrelaterade fordringar	-13 134	-8 260	-11 950	-11 212	0
Investering i kortfristiga placeringar	-51	5 965	-9 043		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-442 317	-155 340	-203 381	-146 660	-120 222
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	196 155	82 002	139 028	150 880	-373
Amortering av lån	-27 437	-1 929	-1 430	-706	-706
Nyupptagna lån	285 471	92 550	111 668	83 808	74 750
Utbetald utdelning	-7 957	-4 689		-7 957	-4 689
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	446 232	167 634	249 266	226 025	88 982
Årets kassaflöde	4 975	13 194	48 062	85 816	-33 589
Likvida medel vid årets början	66 978	53 784	5 722	66 978	53 784
Likvida medel vid årets slut	71 953	66 978	53 784	152 793	20 195

4.4 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 2016-2019 årsredovisning och delårsrapport, där årsredovisningarna har reviderats samt delårsrapporterna har granskats av Bolagets revisor.

Nyckeltal

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-jun	Jan-jun
Driftnetto, KSEK	30 242	18 215	8 655	11 115	7 060
Balansomslutning, KSEK	108 673	588 968	415 626	831 983	520 497
Soliditet	46,90%	49,20%	49,70%	53,00%	45,90%
Belåningsgrad	57,50%	59,90%	61,10%	59,10%	61,30%

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

<u>Räkenskapsår</u>	<u>Utdelning per A-aktie</u>	<u>Utdelning per stamaktie</u>
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		2019		2018	
	Jan-dec		Jan-dec		Jan-dec		Jan-jun		Jan-jun	
Beräkning av driftnetto										
Hysesintäkter – fastighetskostnader = driftnetto	51 889 - 21 647 = 30 242	31 987 - 13 772 = 18 215	19087-10432=8655	19809 - 8694=11115	15279-8219=7060					
Beräkning av soliditet										
Eget kapital dividerat med balansomslutning= soliditet	509 400/1 085 673 = 0,469	289 760/588 968 = 0,492	206379/415626=0,497	440973/831983=0,53	238814/520497=0,459					
Belåningsgrad										
Bankfinansiering dividerat med marknadsvärde= belåningsgrad	545 036/947 400 = 0,575	287 002/479 200 = 0,599	196681/322118=0,611	370104/626500=0,5907	270725/441401=0,613					

Kommentar till den finansiella utvecklingen

Vid utgången av december 2019 hade Bolaget genomfört totalt nio nyemissioner som tillfört Bolaget 482 407 KSEK. Vid samma tidpunkt hade Bolaget förvärvat och tillträtt 19 fastighetsbestånd med ett marknadsvärde som uppgick till 947 400 KSEK. Förvärven har finansierats med extern bankfinansiering som per den 31 december 2019 uppgick till 545 036 KSEK.

Jämfört med motsvarande period 2018 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 479 200 KSEK vid motsvarande period förra året.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna har under 2019 ökat till 51 889 KSEK gentemot motsvarande period 2018 då hyresintäkterna uppgick till 31 987 KSEK. Den positiva ökningen förklaras främst av nya förvärv till Bolaget.

Fastighetskostnader

Kostnaderna har under 2019, i takt med att Bolaget tillträtt fastigheter, ökat som naturlig följd. Under perioden uppgick fastighetskostnaderna till 21 647 KSEK och består primärt av taxebundna kostnader, reparation, underhåll, fastighetsskatt samt fastighetsadministration. Kostnaderna har, jämfört med motsvarande period föregående år, ökat från 13 772 KSEK. Kostnadsökningen beror på att fastighetsportföljen har ökat i volym.

Central administration

Posten för central administration har under 2019 ökat till 17 784 KSEK med anledning av fortsatt förvärvsfokus i Bolaget.

Finansiella intäkter och kostnader

Posten för finansiella intäkter har under perioden uppgått till 52 KSEK. Vad gäller de finansiella kostnaderna har de ökat till 11 445 KSEK, och detta beror på den fortsatta förvärvstakten som Bolaget haft samt att Bolaget finansierar sig till cirka 60 procent med extern bankfinansiering, varför finansieringskostnader går upp i takt med att låneportföljen ökar.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna består primärt av Bolagets fastigheter som ägdes per den 31 december 2019. Marknadsvärdet uppgick vid tidpunkten till 947 400 KSEK. Detta är en uppgång från 449 200 KSEK vid samma tidpunkt 2018.

Omsättningstillgångar

Under perioden har posten för omsättningstillgångar ökat till 106 229 KSEK jämfört med samma period förra året då posten uppgick till 86 066 KSEK.

Eget kapital

Det egna kapitalet har under perioden ökat till 509 400 KSEK med anledning av de nyemissioner som genomförts i Bolaget under året.

Skulder

I takt med det att Bolaget har expanderat och förvärvat fastigheter har även skuldsidan ökat då finansiering av förvärven till stor del sker genom extern bankfinansiering. Vid utgången av december 2019 uppgick skulden till kreditinstitut till 545 036 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 2019 hade Bolaget haft ett positivt kassaflöde om cirka 85 816 KSEK. Kassaflödet kan förklaras av inflödet av emissionskapital och upptagande av fastighetskrediter samt utflöden för att finansiera fastighetsförvärv.

4.5 Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen.

Moderbolaget redovisas i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2, redovisningsregler för moderföretag i koncerner vilka tillämpar IFRS.

Ovannämnda redovisningsprinciper har använts sedan Bolagets etablerande den 7 mars 2016.

4.5.1 Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande från SBF Bostad AB (publ). Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget direkt eller indirekt har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet för att påverka storleken på sin avkastning. Dotterföretagens finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från den dag det bestämmande inflytandet uppkommer och innefattas i koncernredovisningen till den dag det upphör.

Rörelseförvärv

Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden tillämpas vid den tidpunkt koncernen får ett bestämmande inflytande över förvärvad verksamhet. Förvärvsmetoden innebär att förvärv betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder. Vid successiv ökning av ägande och inflytande sker således en omvärdering av tidigare innehav till verkligt värde vid den tidpunkt koncernen får ett bestämmande inflytande över verksamheten och denna värdeförändring redovisas i resultatet. Goodwill beräknas som summan av vederlaget för andelarna eller rörelsen och verkligt värde på tidigare ägd andel vid stegvisa förvärv minus det verkliga värdet av dotterföretagets identifierbara tillgångar och övertagna skulder. När skillnaden är negativ, redovisas denna direkt i årets resultat. Transaktionsutgifter vid rörelseförvärv kostnadsförs vid förvärvstidpunkten. Villkorade köpeskillningar värderas till verkligt värde både vid förvärvstidpunkten och löpande därefter med värdeförändringar redovisade i resultatet. Sedan bestämmande inflytande uppnått, redovisas förändringar av ägande som omföring inom eget kapital mellan moderbolagets ägare och innehavare utan bestämmande inflytande, utan att någon omvärdering görs av dotterföretagets nettotillgångar. Vid minskning av ägande i sådan omfattning att bestämmande inflytande går förlorat redovisas eventuellt kvarvarande innehav till verkligt värde med värdeförändringen redovisad i resultatet.

Tillgångsförvärv

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av nettotillgångar som inte omfattar rörelseverksamhet fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv och förändringar av villkorade ersättningar efter förvärvet läggs till anskaffningsvärdet av förvärvade tillgångar. De förvärv av dotterbolag som hittills har skett har varit tillgångsförvärv.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

4.5.2 Värderingsprinciper

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde. Innehav av förvaltningsfastigheter redovisas till marknadsvärde, i enlighet med IFRS.

Viktiga uppskattningar och antaganden för redovisningsändamål

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade intäkts- och kostnadsposter respektive tillgångs- och skuldposter samt övriga upplysningar. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar. Det område där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära risk för justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår är främst värdering av förvaltningsfastigheter. Där kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav).

4.5.3 Intäkter

Hyresintäkter periodiseras linjärt över hyresperioden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt. Ränteintäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

4.5.4 Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning/balansräkning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från rapport över finansiell ställning/balansräkning när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från rapport över finansiell ställning/balansräkning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen under IAS 39 (se kategorisering under respektive finansiell tillgång/finansiell skuld nedan).

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

Vid fastställande av verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder används officiella marknadsnoteringar på bokslutsdagen. I de fall sådana saknas görs värdering genom allmänt vedertagna metoder såsom diskontering av framtida kassaflöden till noterad marknadsränta för respektive löptid. Verkligt värde klassificeras från nivå 1 till 3 enligt IFRS 13 där nivå 1 är noterade priser för identiska tillgångar och skulder på en aktiv marknad och där nivå 3 är verkligt värde baserat på en analys av tillgångens och skuldens marknadssituation. Någon tillgång eller skuld i utländsk valuta föreligger ej.

Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa och tillgodohavanden i bank samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid av maximalt 3 månader. Checkräkningskredit hänförs till låneskulder under kortfristiga räntebärande skulder.

Kundfordringar

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. Då kundfordrans förväntade löptid är kort sker redovisning till det belopp som förväntas inflyta utan diskontering enligt metoden för upplupet anskaffningsvärde. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas som driftkostnad.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Andra finansiella skulder" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulders förväntade löptid är kort, varför skulden redovisats till nominellt belopp.

Övriga finansiella skulder

Långfristiga räntebärande skulder och kortfristiga räntebärande skulder kategoriseras som "Andra finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Räntekostnader redovisas löpande i rapport över totalresultat. Aktivering sker när räntekostnaden hänförs till större ny-, till-, eller ombyggnader. Pantbrevskostnader inräknas i anskaffningsvärdet för fastigheten i de fall pantbrevsutgiften bedöms uppfylla tillgångskriterierna i IAS 40. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än ett år medan kortfristiga har en löptid kortare än ett år. Samtliga finansiella skulder avser sedvanliga lån i svenska kronor från kreditinstitut.

4.5.5 Segmentsredovisning

Verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. Bolagets interna rapporteringssystem är uppbyggt för uppföljning på Bolaget totalt, vilket är varför vi inte redovisar någon segmentsredovisning.

4.5.6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Byggnader och mark redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Vid reparationer och ombyggnader aktiveras endast sådana arbeten som medför en varaktig resultatförbättring genom höjd hyra eller sänkt kostnad. Vid fastighetsförvärv besiktigas byggnaderna noggrant och erforderliga åtgärder kostnadsberäknas. Vid värderingen tas hänsyn till reparations- och underhållsbehovet, som sedan aktiveras efter åtgärdande i anslutning till tillträdet.

4.5.7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod, eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Nedskrivning sker om bedömningen är att en bestående värdenedgång sker. Ingen uppskrivning sker.

Avskrivning sker årligen med:

Byggnader	se nedan
Markanläggning	5 %
Inventarier	20 %

För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. En fastighet består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark, vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter, vars nyttjandeperiod varierar från 30 år till 200 år.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivning på byggnader:

Stomme	200 år
Yttertak	30-60 år
Fasad	70 år
Fönster	50 år
Installationer (hiss, värme, el, ventilation mm)	40 år
Inre ytskikt, maskinell utrustning, mm	30 år

Nyttjandeperioden för byggnadens stomme bedöms vara minst 200 år. Byggnadernas stommar bedöms mot bakgrund av kunskap och erfarenhet ha lång livslängd, varför nyttjandeperioden förutsätts vara lång för denna komponent. Nyttjandeperiodens längd för komponenten yttertak är beroende av det material taket är gjort av.

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar omprövas varje balansdag.

Fastigheter

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställs genom oberoende externa värderingar. I de fall SBFs anskaffningsvärde bedöms överensstämma med definitionen av verkligt värde i IFRS 13 används anskaffningsvärdet som verkligt värde även omedelbart efter initial redovisning av förvaltningsfastigheterna till dess att information från fastighetsmarknaden föranleder en omvärdering. Värdeförändringar redovisas halvårsvis i koncernens rapport över totalresultat, efter avdrag för genomförda investeringar under kvartalet. Löpande underhåll, reparationer och byte av mindre delar kostnadsförs i den period de uppkommer. Resultatet av fastighetsförsäljning utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och verkligt värde enligt närmast föregående kvartalsbokslut, med avdrag för genomförda investeringar under kvartalet och direkta transaktionskostnader. IFRS värderingshierarki är uppdelad i tre nivåer där det enligt nivå 1 finns noterade priser tillgängliga för identiska tillgångar på en aktiv marknad. Vid nivå 2 baseras värderingen inte uteslutande på observerbara priser utan justering krävs för den specifika tillgången. Vid värdering enligt nivå 3, icke observerbara inputs, finns inte identiska tillgångar utan värderingen baseras på uppskattningar och värderingstekniker. Samtliga förvaltningsfastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, d.v.s. att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

4.5.8 Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag

Koncernbidrag inom koncernen redovisas enligt alternativregeln, d.v.s. att såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Aktieägartillskott

Lämnade aktieägartillskott aktiveras i aktier och andelar hos givaren, efter beaktande av eventuellt nedskrivningsbehov.

4.5.9 Inkomstskatt

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapport över finansiell ställning/balansräkning. Förändringen av uppskjuten skatt som belöper på året redovisas i rapport över totalresultat/resultaträkning.

4.6 Revisorsrapport

Utöver vad som anges i revisorns revisorsrapport (som införlivats genom hänvisning) har inga andra delar i detta registreringsdokument granskats av revisor.

5 Värdering och rapportering

Bolaget tillämpar IFRS vid värdering och redovisning av sina tillgångar. SBF är ansvarig för värdering enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Detta innebär bland annat att fastigheternas värde beräknas till marknadsvärde baserat på externa värderingsutlåtanden som inhämtas med viss periodicitet.

Bolaget kommer att upprätta hel- och halvårsrapport samt NAV baserat på värdering enligt nämnda regler. Hel- och halvårsrapport samt NAV kommer att offentliggöras 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.

5.1 Värderingsutlåtande på Bolagets fastighetsbestånd

Bolaget har givit i uppdrag till JLL att låta ta fram värderingsutlåtande för fastighetsbeståndet som ingår i Erbjudandet. Värderingstidpunkten för fastighetsbeståndet är den 31 december 2019.

Värdebedömningen bygger på en kassaflödesanalys i kombination med en ortsprisanalys. Kassaflödesanalysen bygger på vår tolkning av marknadens förväntningar om framtida utveckling av värdegrundade parametrar vid värdetidpunkten och innebär att värderingsobjektets värde baseras på nuvärdet av de prognostiserade kassaflödena jämte ett restvärde satt per kalkylperiodens slut (10 år).

JLLs värderingsutlåtanden bedömer att totalvärdet av Bolagets underliggande fastigheter uppgår till 1 133 100 000 kronor. Rapporterna återfinns i sin helhet under Bilaga 2.

Bolaget bekräftar att inga väsentliga materiella förändringar har skett sedan värderingstidpunkten.

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

6 Information om emittenten

6.1 Allmänt om Bolaget

Bolaget bildades den 7 mars 2016 och registrerades den 24 mars 2016. Bolagets firma är SBF Bostad AB (publ.), sätet för dess styrelse är Stockholm, Sverige och dess org.nr. är 559056-4000 och Bolagets LEI-nummer är 5493005TH00ELG4UVM36. Bolaget är ett publikt aktiebolag, bildat i Sverige i enlighet med svensk rätt. Bolagets huvudkontors adress och telefonnummer är:

SBF Bostad AB (publ.)
Birger Jarlsgatan 41 A
111 45 Stockholm

Telefon: 08-667 10 50
Telefax: 08-667 10 40

Email: info@sfbostad.se
Web: sfbostad.se

Informationen på webbplatsen ingår inte i prospektet såvida informationen inte införlivas i prospektet genom hänvisning.

Bolagets verksamhet består i att med eget kapital tillsammans med upplånat kapital hos bank eller annat kreditinstitut investera i den svenska hyreshusmarknaden. Bolaget avser att löpande kapitaliseras med eget kapital genom återkommande emissionserbjudanden. Målsättningen är att Bolaget ska genomföra emissioner 2-4 gånger per år.

Den långsiktiga förvaltningshorisonten innebär att Bolaget inte har någon avsikt att avveckla sin verksamhet efter en på förhand tidsbestämd period. Däremot är det Bolagets avsikt att dess A-aktieägare kommer att beredas möjlighet till inlösen med tidsintervall om cirka fem år. Den första inlösenmöjligheten beräknas genomföras under 2023.

Bolagets A-aktie är även noterad och handlas på den reglerade marknadsplatsen, NGM Nordic AIF, som tillhandahåller daglig handel.

6.1.1 Bolagets senaste nettovärde

Bolagets senaste nettoandelsvärde, per den 31 mars 2020, uppgår till 55 077 kronor per A-aktie. Beräkningen av nettoandelsvärdet har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisor.

6.2 Viktiga händelser och betydande förändringar i Bolagets verksamhet

Bolaget har genom tidigare erbjudanden emitterat A-aktier till ett värde motsvarande 495 033 500 kronor.

Bolaget är sedan den 25 juli 2016 noterat på den reglerade marknadsplatsen, NGM Nordic AIF.

Bolaget har vid tidpunkten för Prospektet genomfört 19 fastighetsinvesteringar, se avsnitt 6.3 "Investeringar" nedan.

Bolaget har den 16 april 2020, med stöd av bemyndigande från bolagsstämman den 12 april 2019, beslutat att öka aktiekapitalet med högst 400 000 kronor genom nyemission utan företrädesrätt för befintliga aktieägare. Teckningsperioden kommer att pågå mellan den 18 maj och 12 juni 2020.

Vid bolagsstämman den 12 april 2019 bemyndigades Bolagets styrelse att emittera A-aktier vid ett eller flera tillfällen fram till nästa årsstämma. Bemyndigandet ger styrelsen rätt att besluta om ökning av Bolagets aktiekapital med ett belopp som ryms inom bolagsordningens kapitalgränser. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet uppgå till lägst 1 750 000 kronor och högst 7 000 000 kronor.

Inga andra väsentliga händelser har ägt rum i utvecklingen av Bolagets verksamhet.

Inga betydande förändringar av finansiella resultat har skett sedan årsredovisningen per den 31 december 2019.

6.3 Investeringar

6.3.1 Fastighetsinvestering i Laholm, oktober 2016

Bolaget förvärvade och tillträdde den 17 oktober 2016 fastigheten Rädisan 1 i Laholm, kallad "Fastigheten". Fastigheten är bebyggd med hyreshusenheter fördelat på totalt 49 hyreslägenheter och 2 lokaler. Den totala bostadsytan är 3 757 kvm och den totala lokalytan är 274 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF 14 Fastigheter 1411 AB, förvärvade samtliga andelar i Fastighets AB Laholm Rädisan 1 som är ägare till Fastigheten. Det totala förvärvsvärdet uppgick till 49,7 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

6.3.2 Fastighetsinvestering i Osby, november 2016

Bolaget förvärvade och tillträdde den 15 november 2016 fastigheterna Disponenten 10, Disponenten 14, Klockaren 5, Klockaren 10, Skogsvaktaren 7, Väktaren 1, Väktaren 3, Predikanten 1 och Gamleby 31 i Osby, gemensamt kallade "Fastigheterna". Fastigheterna är bebyggda med hyreshusenheter fördelade på totalt 99 hyreslägenheter och 10 lokaler. Den totala bostadsytan är 6 962 kvm och den totala lokalytan är 1 535 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF 14 Fastigheter 1412 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF 10 Osby Fastigheter AB som är ägare till Fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till 65,3 miljoner kronor. Förvärvet av Fastigheterna har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

6.3.3 Fastighetsinvestering i Borgholm, november 2016

Bolaget förvärvade och tillträdde den 15 november 2016 fastigheten Engelen 5 i Borgholm, kallad "Fastigheten". Fastigheten är bebyggd med hyreshusenheter fördelat på totalt 16 hyreslägenheter och 4 lokaler. Den totala bostadsytan är 1 416 kvm och den totala lokalytan är 363 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF 14 Borgängeln Fastigheter AB, förvärvade samtliga andelar i SBF 10 Borgängeln Fastighets AB som är ägare till Fastigheten. Det totala förvärvsvärdet uppgick till 17,9 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

6.3.4 Fastighetsinvestering i Laholm, april 2017

Bolaget förvärvade och tillträdde den 6 april fastigheten Kräftan 14 i Laholm, kallad "Fastigheten". Fastigheten är bebyggd med hyreshusenheter fördelat på totalt 6 lägenheter och 2 lokaler. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 682 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF 14 Fastigheter 1414 AB, förvärvade fastigheten Kräftan 14. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 6,3 miljoner kronor, och har finansierats med eget kapital och upptagande av lån.

6.3.5 Fastighetsinvestering i Eslöv, april 2017

Bolaget förvärvade och tillträdde den 28 april fastigheterna Bokhandlaren 4 & 5 samt Ekorren 4 i Eslöv. Det totala antalet lägenheter uppgår till 60 och antalet lokaler till 3, uppdelat på 3546 kvm bostadsyta och 1690 kvm lokalyta. Det totala förvärvsvärdet uppgår till cirka 86,2 miljoner kronor inklusive förvärvskostnader och har finansierats genom eget kapital och upptagande av lån.

6.3.6 Fastighetsinvestering i Karlskrona, juni 2017

Bolaget förvärvade och tillträdde den 16 juni fastigheten Berget 3 i Karlskrona, kallad "Fastigheten". Fastigheten är bebyggd med hyreshusenheter fördelat på totalt 28 hyreslägenheter och 6 lokaler. Den totala bostadsytan är 1 554 kvm och den totala lokalytan är 429 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF 14 Berget Fastighets AB, förvärvade samtliga andelar i Zebran Berget 3 AB som är ägare till Fastigheten. Det totala förvärvsvärdet uppgick till 27,7 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

6.3.7 Fastighetsinvestering i Kalmar, november 2017

Bolaget förvärvade och tillträdde den 15 november fastigheten Svärdsiljan i Kalmar, kallad "Fastigheten". Fastigheten är bebyggd med hyreshusenheter fördelat på totalt 14 lägenheter och 6 lokaler. Den totala bostadsytan är 773 kvm och den totala lokalytan är 97 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF 14 Fastigheter 18 AB, förvärvade fastigheten Svärdsiljan 7. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 16 miljoner kronor, och har finansierats genom eget kapital och upptagande av lån.

6.3.8 Fastighetsinvestering i Karlskrona, november 2017

Bolaget förvärvade och tillträdde den 30 november 2017 fastigheten Brisen 1 i Karlskrona, kallad "Fastigheten". Fastigheten är bebyggd med hyreshusenheter fördelat på totalt 17 hyreslägenheter och 1 lokal. Den totala bostadsytan är 1 159 kvm och den totala lokalytan är 30 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF 14 Fastigheter 19 AB, förvärvade samtliga andelar i Utklippan Fastigheter Brisen AB som är ägare till Fastigheten. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 21 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

6.3.9 Fastighetsinvestering i Karlskrona, november 2017

Bolaget förvärvade och tillträdde den 30 november 2017 fastigheten Viborg 27 i Karlskrona, kallad "Fastigheten". Fastigheten är bebyggd med hyreshusenheter fördelat på totalt 14 hyreslägenheter och 2 lokaler. Den totala bostadsytan är 951 kvm och den totala lokalytan är 119 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF 14 Fastigheter 20 AB, förvärvade samtliga andelar i Utklippan Fastigheter Viborg AB som är ägare till Fastigheten. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 21 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

6.3.10 Fastighetsinvestering i Huskvarna, mars 2018

Bolaget förvärvade och tillträdde den 28 mars 2018 fastigheten Rustmästaren 2 i Huskvarna, kallad "Fastigheten". Fastigheten är bebyggd med hyreshusenheter fördelat på totalt 53 hyreslägenheter och 0 lokaler. Den totala bostadsytan uppgår till 4130 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF 14 Fastigheter 22 AB, förvärvade samtliga andelar i Movefyra Fastigheter AB som är ägare till Fastigheten. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 69 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

6.3.11 Fastighetsinvestering i Huskvarna, mars 2018

Bolaget förvärvade och tillträdde den 28 mars 2018 fastigheterna Rosengård 15 & Rosengård 16 i Huskvarna, kallad "Fastigheterna". Fastigheterna är bebyggda med hyreshusenheter fördelat på totalt 33 hyreslägenheter och 5 lokaler. Den totala bostadsytan är 2 049 kvm och den totala lokalytan är 1 349 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF 14 Fastigheter 21 AB, förvärvade samtliga andelar i Hermoda 3 Fastigheter AB som är ägare till Fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 49 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

6.3.12 Fastighetsinvestering i Laholm, november 2018

Bolaget förvärvade och tillträdde den 8 november fastigheterna Aborren 11, Jungfrun 2 och Kräftan 22 i Laholm, kallad "Fastigheterna". Fastigheterna är bebyggda med hyreshusenheter fördelat på totalt 28 hyreslägenheter och 7 lokaler. Den totala bostadsytan uppgår till 1 820 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF 14 Laholmskräftan Fastighets AB, förvärvade samtliga andelar i SBF 11 Laholmskräftan 8 AB som är ägare till Fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 27 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

6.3.13 Fastighetsinvestering i Skellefteå, april 2019

Bolaget förvärvade och tillträdde den 11 april fastigheterna Göken 3 m.fl. i Skellefteå, kallad "Fastigheterna". Fastigheterna är bebyggda med hyreshusenheter fördelat på totalt 96 hyreslägenheter. Den totala bostadsytan uppgår till 6 200 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF 14 Fastigheter 24 AB, förvärvade samtliga andelar i Kvarteret Bostaden i Skellefteå AB som är ägare till Fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 95 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

6.3.14 Fastighetsinvestering i Laholm, april 2019

Bolaget förvärvade och tillträdde den 30 april fastigheten Getingen 4 i Laholm, kallad "Fastigheten". Fastigheten är bebyggd med hyreshusenheter fördelat på totalt 41 hyreslägenheter och 1 lokal. Den totala bostadsytan uppgår till 2 700 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF 14 Fastigheter 25 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF 12 Getingen Fastigheter AB som är ägare till Fastigheten. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 43,7 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

6.3.15 Fastighetsinvestering i Laholm, juli 2019

Bolaget förvärvade och tillträdde den 1 juli fastigheten Sländan 6 i Laholm, kallad "Fastigheten". Fastigheten är bebyggd med hyreshusenheter fördelat på totalt 46 hyreslägenheter och 1 lokal. Den totala bostadsytan uppgår till 2 904 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 28 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF 12 Sländan Fastigheter AB som är ägare till Fastigheten. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 47,2 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

6.3.16 Fastighetsinvestering i Borgholm, september 2019

Bolaget förvärvade och tillträdde den 30 september fastigheterna Solberga 1:104, Björnen 2, Borgholms-Lugnet 3 och Sverige 1 i Borgholm, kallad "Fastigheterna". Fastigheterna är bebyggda med hyreshusenheter fördelat på totalt 134 hyreslägenheter och 7 lokaler. Den totala bostadsytan uppgår till 10 653 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 29 AB samt SBF Bostad Fastigheter 30 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF 12 Lugna Björnen Fastigheter AB och SBF 12 Solborgen Fastigheter AB som är ägare till Fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 111,4 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

6.3.17 Fastighetsinvestering i Ystad, september 2019

Bolaget förvärvade och tillträdde den 30 september fastigheten Schultz 4-5 i Ystad, kallad "Fastigheterna". Fastigheten är bebyggd med hyreshusenheter fördelat på totalt 66 hyreslägenheter och 8 lokaler. Den totala bostadsytan uppgår till 4 001 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF 12 Fastigheter 16 AB och SBF 12 Fastigheter 17 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF 12 Ystad Schultz KB som är ägare till Fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 73,8 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

6.3.18 Fastighetsinvestering i Huskvarna, mars 2020

Bolaget förvärvade och tillträdde den 30 mars fastigheten Ehrenpreis 11 i Huskvarna, kallad "Fastigheten". Fastigheten är bebyggd med hyreshusenheter fördelat på totalt 50 hyreslägenheter och 1 lokal. Den totala bostadsytan uppgår till 3 515 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 26 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF Inst 1 Ehrenpreis Fastighets AB som är ägare till Fastigheten. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 65 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

6.3.19 Fastighetsinvestering i Hörby, mars 2020

Bolaget förvärvade och tillträdde den 30 mars sju fastigheter i Hörby, kallad "Fastigheterna". Fastigheterna är bebyggda med hyreshusenheter fördelat på totalt 229 hyreslägenheter och 3 lokaler. Den totala bostadsytan uppgår till 15 495 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 31 AB och SBF Bostad Fastigheter 32 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF Inst 1 Linnekulla Fastigheter AB och SBF Inst 1 Örtofta Fastigheter AB som är ägare till Fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 184,5 miljoner kronor. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

7 Investeringsinriktning

7.1 Investeringsmål

Bolaget utgör en alternativ investeringsfond enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Bolagets A-aktier utgör andelar i fonden i enlighet med nämnda lag. Genom Erbjudandet riktar sig Bolaget till såväl professionella som icke-professionella investerare som erbjuds att teckna sig för andelar. A-aktierna är upptagna till handel på en reglerad marknad.

Ägandet i Bolaget syftar till att ge en löpande hög riskjusterad avkastning. Den svenska bostadsfastighetsmarknaden, inom områden som kännetecknas av ekonomisk tillväxt, är stabil och kännetecknas därför av en låg rörelserisk. För att kunna erhålla en bra resultatutveckling för ett bostadsfastighetsbestånd krävs god kunskap om fastighetsbeståndet, dess skötsel och dess hyresgäster. För att uppnå en effektiv fastighetsförvaltning med skalfördelar krävs geografiskt samlade bestånd som är lämpliga att samförvaltas. Bolagets fastighetsbestånd ska förvaltas av en lokal professionell fastighetsförvaltningsorganisation.

Direktavkastningen på Bolagets fastighetsinvesteringar bör med beaktande av ränteläget vid tidpunkten för Prospektets ingivande vara i storleksordningen tre till sex procent på portföljnivå. Direktavkastningsnivåerna kan komma att ändras över tiden på grund av faktorer som förändringar i makroekonomin, ränteläge och situationen på fastighetsmarknaden.

7.2 Investeringspolicy

Bolaget ska placera sina tillgångar direkt eller indirekt i fastigheter belägna i Sverige. Det innebär att investeringar kan göras direkt av Bolaget eller genom hel- eller delägda bolag. Huvudsaklig inriktning utgör bostadsfastigheter, vilka medger en god riskspridning på grund av ett stort antal hyresgäster i varje fastighet och än mer i varje sådant sammanlagt bestånd.

Bolaget får även investera i fastigheter där annan verksamhetsutövare är hyresgäst, exempelvis kommersiella fastigheter eller fastigheter där det bedrivs s.k. kategoriboende (vilket bl.a. innefattar äldre-, vård- och studentboende). I de bostadsfastigheter eller kategoriboenden som Bolaget äger får det även ingå lokaler, t.ex. daghem, butik eller kontorslokal.

Bolaget får även investera i nybyggnation samt projekt- och markutveckling i ovanstående fastighetskategorier.

Placeringarnas geografiska spridning innefattar hela Sverige.

Bolaget får också placera likvida medel på exempelvis sparkonton, i räntebärande värdepapper, i fastighetsrelaterade aktier och skuldliknande instrument samt till utlåning mot säkerhet i fastigheter och motsvarande.

Bolaget får även placera i Bolagets A-aktier i syfte att skapa en god likviditet för Bolagets utestående A-aktier.

Utöver eget kapital kommer Bolagets direkta eller indirekta investeringar i fastigheter att vara finansierade med lån i bank eller annat kreditinstitut. Vid behov kan räntesäkringsstrategier komma att implementeras så att ränterisken blir balanserad i förhållande till övriga risker. Förutom vad som anges i detta avsnitt 7.2 föreligger inga begränsningar i användningen av kapital som, direkt eller indirekt, väsentligt påverkat eller väsentligt skulle kunna påverka Bolagets verksamhet.

7.3 Investeringsrestriktioner

För Bolagets investeringsverksamhet gäller följande:

- Hyresintäkter från kategoriboenden och kommersiella tillgångar ska inte långsiktigt överstiga 50 procent av Bolagets totala hyresintäkter.
- Bolaget får investera i värdepapper i sina systerbolag (som också är alternativa investeringsfonder) samt i värdepapper och skuldliknande instrument hos andra fastighetsfonder eller fastighetsbolag med liknande verksamhet som Bolaget, upp till ett belopp om maximalt 20 procent av Bolagets substansvärde.
- Bolaget äger rätt att förvärva 100 procent av ett systerbolag som ett led i förvärv av sådant systerbolags fastighetsbestånd.
- Bolaget får inte äga mer än 10 procent av Bolagets utestående A-aktier.
- Förvärv från eller avyttring till med SBF eller Bolaget närstående ska alltid ske på marknadsmässiga villkor. I dessa fall ska oberoende värderingsutlåtande från extern professionell värderingsman alltid inhämtas.

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 värde-, och hyresfluktuationer.

Överträdelse av Bolagets investeringsrestriktioner ska åtgärdas av SBF skyndsamt med iakttagande av investerarnas gemensamma intresse.

7.3.1 Närmare om investeringar i närståendebolag m.m.

Förvärv av fastigheter från Bolagets systerbolag är främst avsett att ske i samband med ett systerbolags avveckling och likvidation. Bolaget kan i samband med sådan avveckling komma att, direkt eller indirekt, förvärva fastigheter som t.ex. fortsättningsvis bedöms generera goda intäkter eller bedöms komma att stiga i värde ytterligare. Sådan intern avyttring ska ske till marknadsvärde och på marknadsmässiga villkor. Marknadsvärdet vid sådan överlåtelse ska fastställas av oberoende värderingsman.

Avsikten med möjligheten att investera i värdepapper i systerbolag är att kunna fullt ut investera det kapital som Bolaget tillförs genom Erbjudandet. För det fall Bolaget t.ex. investerat 90 procent av kapitalet i fastigheter kan övriga 10 procent, som inte räcker för ytterligare fastighetsinvestering, investeras i systerbolag. På det sättet kommer Bolaget, om än indirekt, att kunna diversifiera sina investeringar vilket bedöms vara positivt. En effekt av investeringar i systerbolag eller andra fastighetsfonder kan vara att en större del av den Totala Emissionslikviden används till förvaltningskostnader och liknande. Sammantaget görs dock bedömningen att fördelarna med att kunna göra sådana investeringar överstiger denna nackdel. Begränsningen om 20 procent enligt det föregående ska dock inte hindra Bolaget från att förvärva 100 procent av ett systerbolag som ett led i förvärv av sådant systerbolags fastighetsbestånd.

7.4 Belåning och säkerheter

Fastighetsinvesteringarna kommer, förutom med eget kapital, att finansieras med lån i bank eller annat kreditinstitut. I samband med upptagande av extern belåning i bank eller annat kreditinstitut kan fastigheterna eller aktierna i bolagen som äger fastigheterna ställas som säkerhet för lånen.

Belåningsgraden mätt som lån i relation till fastighetsvärde ska inte långsiktigt överstiga 75 procent. Om belåningsgraden överstiger 75 procent ska detta bringas ned i sådan takt som bedöms rimlig med hänsyn till Bolagets bästa.

7.5 Derivat

Bolaget får inte utnyttja derivatinstrument i placeringssyfte eller för att öka hävstång. Bolaget får endast använda derivatinstrument för räntesäkring av lån.

7.6 Ändringar och tillägg

SBF och Bolaget äger rätt att besluta om smärre justeringar och tillägg till eller avsteg från Bolagets placeringpolicy. Väsentliga ändringar som medför en påtaglig riskökning i Bolaget ska emellertid underställas bolagsstämman i Bolaget för att vara gällande.

7.7 Närmare om avkastning och avkastningsmål

Med hänsyn till dagens ränteläge (STIBOR 90 dagar¹) eftersträvar Bolaget en Direktavkastning på Bolagets totala kapital, d.v.s. eget kapital och upptagna lån från bank eller dylikt kreditinstitut, om ca 3-6 procent per år. Bolagets förmåga att generera vinst är beroende av ett positivt löpande Nettokassaflöde. Nettokassaflödet påverkas av ett flertal faktorer som t.ex. fastigheternas drift- och underhållskostnader, Direktavkastning och ränteläge.

Förutom att Bolaget förvaltar sitt fastighetsbestånd avser Bolaget arbeta med värdehöjande åtgärder av fastigheterna. Den genomsnittliga årliga totalavkastningen (utdelning och värdeökning), med beaktande av fastigheternas värdeökning, går därför inte att bedöma på förhand eftersom förvaltningen av fastighetsbeståndet sker utifrån ett långsiktigt perspektiv och varje fastighet har individuella investeringsförutsättningar.

Bolagets målsättning, utifrån dagens ränteläge, är att uppnå en genomsnittlig årlig totalavkastning (utdelning och värdeökning) om ca 6-9 procent på eget kapital över tid. Av denna genomsnittliga totalavkastning beräknas 2-3 procent delas ut årligen som utdelning.

¹ Den 1 april 2020 var STIBOR 90 ca 0,333 procent.

Det är av största vikt att notera att Bolagets mål för totalavkastning och årlig utdelning inte innebär någon garanti för att sådan totalavkastning eller utdelning kan uppnås. Totalavkastningsmålet ska därutöver ses över tid då fastighetsförvaltning kräver långsiktighet.

7.7.1 A-aktier: Tabell schabloniserad avkastning och avgifter i snitt per år

TOTAL EMISSION AKTIE A

Siffror KSEK

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	Summa
Investeringspost 1)	100 000					100 000
Fastighetskrediter	217 444					217 444
Totalt kapital (Eget kapital plus fastighetskrediter)	311 278					311 278
Ingående balans fastighetsvärde (Emissionskostnader avräknas)	312 778	319 346	326 052	332 899	339 890	
Utgående balans fastighetsvärde inkl. 2,10% värdeökning per år	319 346	326 052	332 899	339 890	347 028	347 028
Fastighetsresultat (driftnetto) minus bankräntor & bolagsskatt*	7 036	7 120	7 206	7 292	7 380	36 035
Reavinst/Värdeökning	6 568	6 706	6 847	6 991	7 138	34 250
Erforderlig konsolidering**	-2 000	-40	-41	-42	2 122	0
Avgår arrangörsarvode, 1,25 %***	-4 167	0	0	0	0	-4 167
Årlig management fee, 0,65 %****	-2 541	-2 595	-2 649	-2 705	-2 762	-13 252
Summa nominell avkastning (före vinstdelning, efter övriga avgifter)	4 896	11 192	11 363	11 537	13 878	52 867
Tröskelvärde baserat på SSVX 90 (schablon 2,9% av investeringspost)	2 900	2 900	2 900	2 900	2 900	14 500
Överavkastning (summa nominell avkastning minus tröskelvärde)	1 996	8 292	8 463	8 637	10 978	38 367
Avgår vinstdelning 20 % av överavkastningen	-399	-1 658	-1 693	-1 727	-2 196	-7 673
Summa avkastning till investeraren efter vinstdelning	4 497	9 534	9 670	9 809	11 683	45 193
						<i>Snitt</i>
Avkastning på eget kapital, ej nuvärdesberäknad	4,50%	9,53%	9,67%	9,81%	11,68%	9,04%

*Posten beräknas på följande sätt: Fastigheter till ett pris om 293 333 KSEK förvärvas. Direktavkastningen är 4,9 %.

Vidare antas den totala kostnaden för fastighetskrediterna vara 2,9 % per år.

Posten räknas upp med 1,2 % per år i linje med en förväntad intäcks- och kostnadsökning på cirka 1 %. (Den finansiella kostnaden antas vara densamma under hela perioden.)

**Avsättning till bolagets kassa för att tillgodose likviditetsbehov. Delas ut till investeraren vid exit.

***Baseras på summan av emissionslikviden och ett belopp motsvarande en belåningsgrad om 70 % på teoretiskt förvärvsvärde.

****Beräknas på anskaffningskostnaden för fastigheter och fastighetsbolag. Räknas upp med värdeökning 2,10% per år. Inkl. moms.

1) Intag 100 MSEK med emissionskostnader 0,5 MSEK.

7.8 Närmare om Bolagets investeringsstrategi

Bolaget avser att generera intäkter i form av hyresintäkter och därav följande driftnetto samt värdeökning på de fastigheter som förvärvas.

Investeringarna inriktas på större fastighetsbestånd, som kan vara uppdelade på ett eller några få koncentrerade delbestånd för att effektivisera förvaltningen och därför öka möjligheten att förädla fastighetsbeståndet. Detta kan exempelvis innebära modernisering av kök och våtutrymmen samt enklare uppgradering som tapetsering och målning, kombinerad med en aktiverad och förbättrad service till hyresgästerna.

Bolagets huvudsakliga marknad är Sverige. Bolaget kommer att investera i bostadsfastigheter på ett antal utvalda välbelägna orter i Sverige.

De aktuella marknaderna utvärderas kontinuerligt med hänsyn till framtida investeringar.

Bolaget vill att de orter där investering sker ska tillhöra en region där det återfinns ett diversifierat näringsliv samt en livaktig handel och därtill gärna ett utvecklat utbildningsväsende jämte kommunal- och statlig förvaltning, vilket ger en stadga och kontinuitet. Bolaget bedömer i detta avseende såväl historisk statistik som förväntad framtida utveckling.

För att skapa sig en uppfattning om ortens framtida utveckling konsulteras såväl branschmässig och nationell/regional statistik. Till detta kommer noggranna undersökningar på plats för att utröna fastigheternas geografiska belägenhet, skick och kvalitet jämte hyresgästernas status och därmed förutsättningar för framtida hyresuttag, driftkostnadsutveckling samt utvecklings- och värdeökningspotential under Bolagets planerade investeringshorisont.

7.9 Närmare om avveckling och inlösen

Bolaget är uppsatt att verka som en aktiv och långsiktig ägare och förvaltare av bostadshyresfastigheter med en långsiktig investerings-, och förvaltningshorisont. Den långsiktiga förvaltningshorisonten innebär att Bolaget inte har någon avsikt att avveckla sin verksamhet efter en på förhand tidsbestämd period. Däremot är det Bolagets avsikt att dess A-aktieägare kommer att beredas möjlighet till inlösen med tidsintervall om cirka fem år. Den första inlösenmöjligheten beräknas genomföras under 2023.

Bolagets A-aktie är även noterad och handlas på den reglerade marknadsplatsen, NGM Nordic AIF, som tillhandahåller daglig handel.

Inför ett inlösentillfälle kommer Bolaget att ta in intresseanmälningar från A-aktieägarna avseende intresset att lösa in A-aktierna vid den aktuella tidpunkten. Utifrån intresseanmälningarna kommer Bolaget därefter att upprätta ett inlösenerbjudande till Bolagets A-aktieägare. Inlösenkurs och övriga villkor ska fastställas utifrån aktuellt substansvärde (NAV) vid inlösentillfället och i övrigt enligt aktiebolagslagens bestämmelser.

Om innehavare av mer än 20 procent av Bolagets utestående A-aktier anmäler intresse att lösa in A-aktier vid det specifika inlösentillfället har Bolaget rätt att besluta om att inleda avveckling av Bolaget och dess tillgångar. Syftet är att Bolaget ska kunna säkerställa att samtliga aktieägares intressen främjas ifall en stor del (>20 procent) av de utestående A-aktierna blir föremål för inlösen samt att Bolaget bedömer att värden riskerar att skadas för de investerare som då inte önskar lösa in sina A-aktier. Vid ett sådant tillfälle har Bolaget rätt att avyttra fastigheterna under ordnade former under en tidsperiod om maximalt två år.

Avyttring av, direkt eller indirekt, ägda fastigheter kan komma att ske till tredje man eller systerbolag. Sådana överlåtelser kommer att ske till marknadsvärde och på marknadsmässiga villkor. Marknadsvärdet vid sådan överlåtelse ska fastställas av oberoende värderingsman.

Försäljning av enskilda delar av, eller hela, Bolagets fastighetsportfölj kan ske under hela investeringsperioden, t.ex. efter det att förädling och uppgradering av beståndet gjorts och ett förmånligt pris kunnat erhållas av köpare.

8 Förvaltningen av Bolaget, kostnader m.m.

8.1 AIF-förvaltaren

Bolaget utgör en alternativ investeringsfond enligt lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder och har utsett SBF att vara AIF-förvaltare. SBF innehar nödvändiga tillstånd från Finansinspektionen för att förvalta alternativa investeringsfonder.

SBF bildades den 15 mars 2003 och registrerades den 6 maj 2003. SBFs firma är SBF Management AB, sätet för dess styrelse är Stockholm, Sverige och dess org.nr. är 556644-0870. SBF är ett privat aktiebolag, bildat i Sverige i enlighet med svensk rätt. Bolagets huvudkontors adress och telefonnummer är:

SBF Management AB
Birger Jarlsgatan 41 A
111 45 Stockholm
Telefon: 08-667 10 50
Telefax: 08-667 10 40
Email: info@sbffonder.se
Web: sbffonder.se

SBF förvaltar sedan tidigare fastighetsfonder under beteckningen ”Svenska Bostadsfonden” och ”SBF”.

SBF har ingått ett managementavtal med Bolaget, enligt vilket SBF ska förvalta Bolaget såsom extern förvaltare enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder och därvid ansvara för portföljförvaltning, riskhantering och utföra de övriga uppgifter som följer av managementavtalet. Se vidare under avsnitt 233 ”Väsentliga Avtal”.

SBF ska vidare enligt managementavtalet, för Bolaget identifiera, utvärdera och besluta om förvärv av fastigheter samt handha drift och förvaltning av Bolaget och dess tillgångar.

Managementavtalet mellan Bolaget och SBF löper t.o.m. den 31 december 2025.

SBFs styrelse och ledning presenteras i avsnitt 144 nedan.

8.2 Arvode till SBF

SBF har rätt till ersättning för de tjänster som tillhandahålls Bolaget enligt de villkor som anges i managementavtalet. Ersättningarna består i huvudsak av följande delar.

8.2.1 Arrangörsarvode

I samband med nyemission äger SBF rätt att debitera ett arrangörsarvode av engångskaraktär. Arvodet finansierar den centrala affärsutvecklingen och verksamhetsledningen hos SBF samt att den finansierar de merkostnader och kapitaltäckningskrav som krävs av en tillståndspliktig AIF-förvaltare enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Arrangörsarvodet uppgår till 1,25 procent av det tilltänkta investeringsbeloppet, dvs insatt kapital samt kreditfinansiering (dvs Emissionslikviden och en belåningsgrad om 70 procent).

8.2.2 Årlig förvaltningsavgift

SBF ska som ersättning för sina förvaltningstjänster av Bolaget erhålla en årlig förvaltningsavgift motsvarande 0,65 procent av det totala fastighetsvärdet avseende tillträdade fastigheter; eller fastighetsbolag; räknat från tillträdesmånad. SBF äger rätt att fakturera sådan avgift från och med tillträdesmånaden i förskott. På beloppen tillkommer mervärdesskatt.

Beräkningsunderlaget av årlig förvaltningsavgift utgår från det totala fastighetsvärdet, däremot kan beräkningsunderlaget aldrig bli lägre än fastigheternas anskaffningsvärde.

8.2.3 Tabell över avgifter och ersättningar vid ett kapitalintag om 100 MSEK

Typ av avgift/ersättning	Beskrivning	Avgiften/ersättningen grundas på	Avgift/ersättning utgår med	Avgiften/ersättningen tillfaller
Arrangörsarvode	1,25 procent av det tilltänkta investeringsbeloppet, dvs insatt kapital samt kreditfinansiering (dvs Emissionslikviden och en belåningsgrad om 70 procent).	Total investeringsvolym (inkl. bankfinansiering) 313 MSEK	4,2 MSEK	SBF
Förvaltningsavgift	En årlig förvaltningsavgift som uppgår till 0,65 % av det totala fastighetsvärdet.	Total investeringsvolym (inkl. bankfinansiering) 313 MSEK under 5 år plus ett antagande om ett ökat fastighetsvärde med 2,1 % per år.	13,3 MSEK	SBF
Vinstdelning	En utdelning motsvarande 20 % av den del av avkastningen som överstiger snittet för föregående räkenskapsårs SSVX 90.	En avkastning om 9 % per år under 5 år på emissionsvolymen 100 MSEK samt ett snitt för SSVX 90 på 2,9 %	7,6 MSEK	SBF

8.3 Bolagets åligganden och kostnader avseende förvärv och innehav av fastigheter

Bolaget kommer att bära kostnader med anledning av transaktioner (förvärv, investeringar och avyttringar). Sådana kostnader kan avse lagfart, pantbrev, skatter och andra lagstadgade pålagor jämte kostnader för mäklare samt legala, finansiella och tekniska rådgivare.

Bolaget kommer även att anlita externa professionella uppdragstagare (såväl inom som utom Bolagets koncern) att utföra administration, ekonomisk- och teknisk förvaltning, projektledning samt redovisningstjänster. Bolaget ska betala kostnaden för sådana tjänster.

Bolaget kommer vidare att bära de löpande kostnader som är förenade med den löpande förvaltningen. Sådana kostnader kan bestå av kostnader för hyresgästfrågor, uppvärmning, vatten, el, fastighetsskötsel, renhållning, underhåll och om- eller tillbyggnationer.

När en fastighet har förvärvats upprättas en årlig budget utifrån bland annat förväntade investerings- och underhållsbehov samt kostnader för löpande förvaltning.

8.3.1 Andra tjänsteleverantörer

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-aktier med en lägre riskpremie som följd. Bolaget anlitar fastighetsförvaltningstjänster på marknadsmässiga villkor från såväl externa aktörer (t.ex. Riksbyggen) som bolag inom Bolagets koncern som tillhandahåller denna typ av tjänster. Dessa tjänster kan komma att köpas från icke-vinstdrivande koncerngemensamma bolag. Ett sådant bolag är Svenska Bostadsfonden Services AB som har till syfte att tillhandahålla fastighetsförvaltningstjänster till koncernens alternativa investeringsfonder.

8.4 Förvaringsinstitut

SBF har utsett Intertrust Sweden AB (publ), org.nr. 556625-5476, att vara förvaringsinstitut för Bolaget. Förvaringsinstitutet har att utföra de åligganden som följer av lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Bolaget belastas indirekt av förvaringsinstitutets kostnader, som utgörs av en fast avgift, en rörlig avgift som är satt i relation till Bolagets kapital under förvaltning och en avgift i samband med genomförandet av transaktioner.

8.5 Övriga kostnader

Utöver ovan ska Bolaget bära kostnader som är relaterade till Bolagets operativa verksamhet. Dessa kostnader omfattar bland annat;

- a) noteringskostnader, tillståndsansökningar, jurist-, revision-, och värderingskomkostnader samt övriga kostnader hänförliga till Bolagets verksamhet;
- b) emissionsrelaterade kostnader som uppstår i samband med Erbjudandet, och framtida sådana, däribland kostnader och avgifter för depåer, förmedling-, och marknadsföringsersättningar, banktjänster, förvarings-, och emissionsinstitut; samt
- c) kostnader i samband med inlösen och avveckling.

8.6 Övrigt

Samtliga avgifter och kostnader refererade till i Prospektet är angivna i brutto. I förekommande fall tillkommer mervärdesskatt eller andra lagstadgade skatter och avgifter.

9 Marknadsöversikt

9.1 Den svenska bostadsfastighetsmarknaden

Hyresbostadsmarknaden har historiskt reglerats av den s.k. bruksvärdesprincipen. Hyresregleringen - bruksvärdesprincipens föregångare - utvecklades under andra världskriget i syfte att erbjuda Sveriges invånare drägliga bostäder till en rimlig kostnad. Systemet har därefter utvecklats till dagens bruksvärdesprincip.²

Bolaget är av uppfattningen att utvecklingen och avkastningen för ett bostadsfastighetsbestånd till stor del är beroende av ortens utveckling och tillväxt. Efterfrågan på bostäder styrs av ortens befolkningstillväxt som i sin tur styrs av utvecklingen av näringsliv, studiemöjligheter på orten, inflyttning, födelseöverskott m.m. Bostadsbristen i tillväxtregioner kommer sannolikt att bestå p.g.a. ett begränsat tillskott av nya bostäder.

Sedan slutet på 60-talet har de kommunala bostadsbolagens hyror varit normerande på bostadsmarknaden. Hyrorna har bestämts genom förhandlingar med den lokala hyresgästföreningen på respektive ort. De kommunala bostadsbolagen har därmed fått kompensation för kostnadsökningar genom hyresökningar och de privata fastighetsägarna har haft möjlighet att i motsvarande grad följa efter. Det har lett till en mycket stabil utveckling med långsamt stigande hyror.³ Från och med den 1 januari 2011 gäller en förändrad lagstiftning på hyresmarknaden. Enligt den är kollektivt förhandlade hyror normerande. Därmed får alla fastighetsägares hyror lika vikt vid en prövning av bruksvärdeshyran. De kommunala bostadsbolagens hyror förlorar därmed sin särställning. Den nya lagen är resultatet av en bred överenskommelse mellan bostadsmarknadens parter.⁴ Bolaget har ingen uppfattning om hurvida den nya lagstiftningen kommer att leda till en starkare hyresutveckling än vad som historiskt varit fallet. Det kan däremot konstateras att den nya lagen inte innebär s.k. marknadshyror. Hyresutvecklingen kommer även fortsättningsvis vara resultatet av årliga förhandlingar där kompensation för kostnadsökningar kan yrkas genom hyreshöjningar. Det talar för att hyresutvecklingen även fortsättningsvis kommer vara stabil med ökande hyror.

² Den kommunala allmännyttans historia. Särtryck av underlag till utredningen om allmännyttans villkor (SOU 2008:38)

³ Den kommunala allmännyttans historia. Särtryck av underlag till utredningen om allmännyttans villkor (SOU 2008:38)

⁴ Lagrådsremiss. Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler, <http://www.regeringen.se/content/1/c6/13/99/41/4758810e.pdf>

Bolaget är av uppfattningen att priserna för bostadsfastigheter för närvarande är stabila i de områden där Bolaget avser att investera. Avkastningsnivån för respektive fastighet är beroende av fastighetens läge på orten och fastighetens allmänna attraktivitet. Stockholms innerstad skiljer sig från övriga landet och är starkt påverkad av möjligheten till bostadsrättsombildning. Direktavkastningsnivån i Stockholms innerstad är idag endast 1,5-3 procent.⁵

9.2 Investeringar i bostadsfastigheter

Ett av skälen för att investera i fastigheter är målsättningen att försöka hitta en investering som ska ge en långsiktigt god avkastning och som inte följer börsens utveckling.

Bolaget bedömer investeringar i kommersiella fastigheter, t.ex. kontor, centrumfastigheter, hotell, lager- och industrifastigheter, som mer riskfyllda än investeringar i bostadsfastigheter i samma områden. Prisutvecklingen på kommersiella fastigheter, liksom hyresutvecklingen för kommersiella lokaler, är i hög grad konjunkturberoende.

Att investera i svenska bostadsfastigheter skiljer sig markant från investeringar i kommersiella fastigheter. Bolaget anser att skillnaderna främst beror på att hyressättningen för bostäder är reglerad genom den s.k. bruksvärdesprincipen, medan hyressättningen för lokaler i princip är fri. Den friare formen av hyressättning ger upphov till en situation där efterfrågan och utbud styr såväl hyresnivåerna som tillskott av nya lokaler genom nybyggnation. En reglerad hyressättning, där hyran i princip är baserad på kollektivt förhandlade hyror, ger en stabil hyresutveckling och ett begränsat tillskott av nya bostäder.

Bolaget är av uppfattningen att investeringar i bostadsfastigheter innebär en god riskspridning. Detta beror på att varje bostadsfastighet har många hyresgäster som prioriterar att betala sin hyra för att inte mista rätten till sin bostad.

Marknaden för bostadsfastigheter karaktäriseras, enligt Bolaget, av god likviditet, stabilt stigande hyresnivåer och långsiktigt stabil prisutveckling, vilket innebär att kreditgivare vanligtvis accepterar en högre belåningsgrad för bostadsfastigheter än kommersiella fastigheter.

9.3 Konkurrenssituation

Antalet aktörer på investerarmarknaden för bostadsfastigheter är fler än motsvarande marknad för kommersiella fastigheter. Detta innebär att marknaden för bostadsfastigheter i normalfallet är mer likvid än för kommersiella fastigheter, dock till priset av större konkurrens om objekten. Generellt kan dock sägas att antalet investerare minskar med storleken och priset på de fastighetsbestånd som finns på marknaden.

Den svenska fastighetsmarknaden bedöms av Bolaget och SBF som en av de mest likvida och aktiva i Europa.

9.3.1 Huvudsakliga ägare till bostadsfastigheter i Sverige

En av Bolaget genomförd marknadsgenomgång visar att bostadsfastigheter i Sverige ägs i huvudsak av:

1. Allmännyttan

Allmännyttan är vanligen den största ägaren på såväl varje ort som i landet som helhet och kan bestå av flera allmännyttiga bolag på varje ort. De allmännyttiga bolagen ägs ofta av kommunen och även om de i och med lagändringen den 1 januari 2011 förlorade sin särställning som prisledande och hyressättande på orten (se tidigare beskrivning i Prospektet) har de fortfarande en stor influens på hyresnivåerna.⁶

2. Privata fastighetsägare

Privata fastighetsägare är en betydande kategori inom såväl varje ort som i hela landet, dock betydligt mindre än allmännyttan, inom bostadsfastigheter. Stora privata ägare av bostadsfastigheter är t.ex. Stena Fastigheter och Akelius.

3. Börsbolag

De flesta börsbolagen har sin tonvikt på kommersiella fastigheter även om flera av dem även har ett stort ägande av bostadsfastigheter. Vissa börsbolag t.ex. Hembla och Heba har huvudsaklig inriktning på bostäder och även t.ex. Wallenstam och Balder har en betydande andel bostäder i sin fastighetsportfölj.

4. Institutioner och andra finansiella ägare

⁵ Källa: Svenska Bostadsfondens marknadsbedömning

⁶ För mer information om allmännyttan i Sverige, se Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretags hemsida, www.sabo.se.

Ett stort antal institutioner i Sverige, t.ex. försäkringsbolagen AMF Pension, Skandia, Länsförsäkringar, Alecta m.fl. har historiskt sett haft betydande engagemang inom bostadssektorn och fortsätter även att nyinvestera inom denna sektor. Följande finansiella ägare är bl.a. aktiva på den svenska marknaden: Niam, Möller & Partners, Domestica, SBF m.fl.

5. Fastighetsaktiefonder

Till detta tillkommer olika banker, fondkommissionärer m.fl. som marknadsför investeringar i olika fastighetsaktier, fond-i-fond upplägg m.m., men dessa skiljer sig från ovannämnda exempel på operatörer som investerar direkt i fastigheterna och inte via någon börs eller annan marknadsplats.

9.3.2 Utländska aktörer på den svenska fastighetsmarknaden

En av Bolaget genomförd marknadsgenomgång visar att de utländska aktörerna på den svenska fastighetsmarknaden i huvudsak utgörs av:

1. Skandinaviska aktörer

I Norge och Danmark har kommanditbolagslagstiftningen gett vissa skattefördelar för investerare och fastighetsinvesteringar har därför ofta skett via en sådan struktur. Investerare från Norge och Danmark har funnit bostadsmarknaden i Sverige intressant och investerade därför i stor skala under början 2000-talet. På senare tid har dock flera aktörer lämnat marknaden, men bolag som fortfarande finns kvar är bl.a. Ness Risan & Partners, Fearnley Finans, Heimstaden och Pareto m.fl.

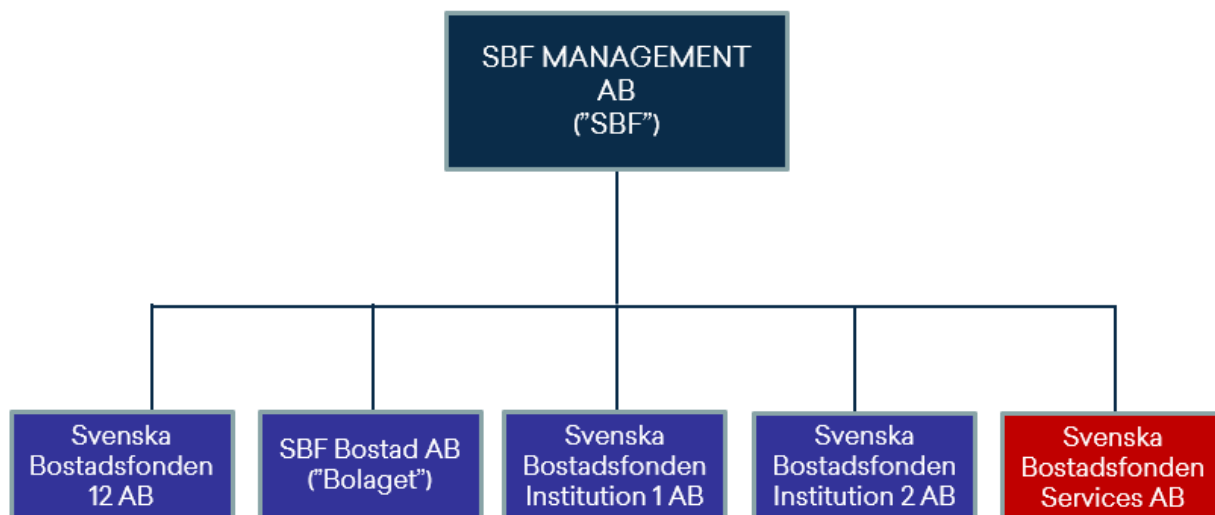
2. Övriga internationella aktörer

Det kan noteras att utländska investerares intåg på den svenska fastighetsmarknaden började under senare delen av 90-talet och att de numera blivit tongivande inom nyinvesteringar på den svenska marknaden. Detta har bidragit till ökande transaktionsvolymerna på den svenska fastighetsmarknaden.

Exempel på välkända internationella aktörer som är aktiva på den svenska fastighetsmarknaden är CapMan, Unibail Rodamco, Grosvenor och Pembroke.

10 Organisationsstruktur SBF

Bolaget är ett dotterbolag till SBF och har fyra verksamma systerbolag, i enlighet med organisationsskissen nedan. Fyra av dessa systerbolag är alternativa investeringsfonder enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder och förvaltas av SBF i egenskap av AIF-förvaltare utifrån fastighetsfundsstrategier. Organisationsskissen anger inte eventuella tillgångar i form av fastigheter eller dotterbolag för respektive bolag. Systerbolaget Svenska Bostadsfonden Services AB har till syfte att tillhandahålla fastighetsförvaltningstjänster till SBF-koncernens alternativa investeringsfonder.



Utöver ovanstående bolag finns följande direkt helägda dotterbolag till SBF: Svenska Bostadsfonden 1-11 AB. Dessa bolag är antingen vilande eller under avveckling och har således ingen operativ verksamhet.

10.1 Organisationsstruktur Bolaget

Bolaget har vid tidpunkten för Prospektet sex direktägda dotterbolag och 41 indirekt ägda dotterbolag. Samtliga dotterbolag är helägda och bildade i Sverige enligt Aktiebolagslagen. Nedan följer en sammanställning över dotterbolagen.

Direktägt dotterbolag

SBF 14 Holding 1 AB, org.nr. 559067-4536
SBF 14 Holding 2 AB, org.nr. 559102-9532
SBF 14 Holding 3 AB, org.nr. 559139-1643
SBF Bostad Holding 4 AB, org.nr 559202-1900
SBF Bostad Holding 5 AB, org.nr 559214-3365
Kommstart 2519 unt SBF Bostad Holding 6 AB, org.nr 559228-2155

Indirekt ägda dotterbolag

SBF 14 Rädisan Fastighets AB, org.nr. 559067-4569
SBF 14 Osby Fastighets AB AB, org.nr. 556067-4551
SBF 14 Borgängeln Fastigheter AB, org.nr. 559073-5840
SBF 14 Fastigheter 1414 AB, org.nr. 559073-5808
SBF 14 Fastigheter 1415 AB, org.nr. 559074-2820
SBF 14 Fastigheter 16 AB, org.nr. 559102-9540
SBF 14 Berget Fastighets AB, org.nr. 559102-9557
SBF 14 Fastigheter 18 AB, org.nr. 559102-9565
SBF 14 Fastigheter 19 AB, org.nr. 559102-9516
SBF 14 Fastigheter 20 AB, org.nr. 559102-9254
SBF 14 Fastigheter 21 AB, org.nr. 559139-1635
SBF 14 Fastigheter 22 AB, org.nr. 559139-1643
SBF 14 Fastigheter 24 AB, org.nr. 559163-1980
SBF 14 Laholmskräftan AB, org.nr. 559136-4053
SBF 11 Laholmskräftan AB, org.nr. 556941-3999
Kvarteret Bostaden i Skellefteå AB, org.nr. 556693-1043
Hermoda 3 Fastigheter AB, org.nr. 559131-8893
Movefyra Fastigheter AB, org.nr. 559131-4751
SBF 14 Kronbrisen 1 Fastighets AB, org.nr. 559125-4197
SBF 14 Kronviborg AB, org.nr. 556686-4269
SBF 12 Getingen Fastigheter AB, org.nr. 559073-5857
SBF 14 Fastigheter 26 AB, org.nr 559202-1926
SBF 14 Fastigheter 27 AB, org.nr 559202-1884

SBF 14 Fastigheter 28 AB, org.nr 559202-1918
SBF 14 Fastigheter 29 AB, org.nr 559202-1876
SBF 14 Fastigheter 30 AB, org.nr 559202-1892
SBF 12 Sländan Fastigheter AB, org.nr 559037-6124
SBF 12 Lugna Björnen Fastigheter AB, org.nr 556941-3965
SBF 12 Solbergen AB, org.nr 559037-6090
SBF Bostad Fastigheter 31 AB, org.nr 559214-3399
SBF Bostad Fastigheter 32 AB, org.nr 559214-3399
SBF 12 Fastigheter 16 AB, org.nr 556992-5539
SBF 12 Fastigheter 17 AB, org.nr 556992-5547
SBF 12 Ystad Schultz KB, org.nr 969673-0622
SBF Bostad Fastigheter 33 AB, org.nr 559224-6739
SBF Bostad Fastigheter 34 AB, org.nr 559228-2163
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 Linnekulla Fastigheter AB, org.nr 556959-5217
SBF Inst 1 Örtofta Fastigheter AB, org.nr 556959-5225

11 Miljö

Bolaget avser inte, eller endast i mycket begränsad omfattning och i så fall i för branschen normalt förekommande mån, att bedriva tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt 9 kap 6 § miljöbalken.

12 Översikt över rörelse och finansiell situation

Bolagets affärsidé är att förvärva och aktivt förvalta svenska bostadsfastigheter, inklusive fastigheter där annan verksamhetsutövare är hyresgäst och bedriver t.ex. kategoriboende, vilket bl.a. innefattar äldre-, vård- och studentboende. Bolaget avser att generera intäkter i form av hyresintäkter och därav följande driftnetto samt värdeökning på de fastigheter som förvärvas.

Bolaget har vid tio tidigare erbjudanden emitterat A-aktier till ett värde motsvarande 495 033 500 kronor.

Bolaget förvärvade sin första fastighet i Laholm den 17 oktober 2016. Sedan dess har ytterligare fastigheter förvärvats i Borgholm, Eslöv, Huskvarna, Hörby, Kalmar, Karlskrona, Laholm, Osby, Skellefteå och Ystad.

Såvitt Bolaget känner till finns det inte några offentliga, ekonomiska, skattepolitiska eller andra politiska åtgärder som, direkt eller indirekt, väsentligt påverkat eller väsentligt skulle kunna påverka Bolagets verksamhet. Penningpolitiska beslut som väsentligen ändrar Riksbankens räntesättning kan påverka Bolagets upplåningskostnader såväl positivt som negativt.

Bolaget kommer att belastas med vissa avgifter och kostnader så som närmare beskrivs under avsnitt 8 "Förvaltningen av Bolaget, kostnader m.m.", vilket kommer påverka Bolagets resultat.

13 Styrelse och ledande befattningshavare

13.1 Styrelse och nyckelpersoner

I samband med Bolagets årsstämma den 23 april 2020 valdes för tiden intill slutet av nästa årsstämma Per-Åke Eliasson, Johan Grevelius och Jonas Berg till styrelseledamöter i Bolaget. Vid konstituerande styrelsesammanträde samma dag utsågs Per-Åke Eliasson till styrelsens ordförande och Johan Grevelius till verkställande direktör. Bolagets styrelse består således vid tidpunkten för detta Prospekt av Per-Åke Eliasson, Johan Grevelius och Jonas Berg. Samtliga i styrelsen har lång och bred erfarenhet från såväl fastighet-, som finanssektorn samt att de alla har varit eller är i personalledande befattningar. Nedan följer en sammanfattning av deras yrkesmässiga bakgrund och bolagsengagemang.

Per-Åke Eliasson

Ordförande

Under drygt 25 år VD för det kommunala bostadsbolaget Tyresö Bostäder AB med drygt 3 000 lägenheter jämte intressebolaget och shoppingcentret Fastighets AB Tyresö Centrum (totalt ca 50 000 kvm) samt dessförinnan ekonomichef för Nackahem AB. Tidigare ledamot i Hyresnämnden för Stockholms Stad och Län i mer än 10 år.

Johan Grevelius

Styrelseledamot och VD

VD i SBF Management AB. 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.

Jonas Berg

Styrelseledamot

CFO i SBF Management AB. Dessförinnan CFO hos Genesta Property Nordic AB samt verksam i seniora befattningar hos bland annat SEK Financial Advisors AB, Jovis Management AB samt Venantius AB.

13.1.1 Per-Åke Eliasson, styrelseordförande

Född 1945. Ekonom. Äger inga aktier eller optioner i Bolaget eller i SBF. Utöver styrelseengagemang i bolag inom SBF koncernen har Per-Åke Eliasson inga nedan bolagsengagemang.

Nuvarande engagemang:

Dellenbanan AB

Styrelseledamot

Per-Åke Eliasson är inte, och har inte tidigare varit, delägare i något av ovanstående bolag.

13.1.2 Johan Grevelius, styrelseledamot och VD

Född 1965. Ekonom. Äger 1 A-aktie i Bolaget. Äger inga aktier eller optioner i SBF. Utöver styrelseengagemang i bolag inom SBF koncernen har Johan Grevelius nedan bolagsengagemang.

Nuvarande engagemang:

Tjustbygdens Sparbank
Timecare Corporate Finance AB
Loftahammars Golf AB
Markbolaget Väsjön 1-2 AB
Projektbolaget Väsjön AB
Verdivo Capital AB

Styrelseledamot, Ordförande
Styrelseledamot
Styrelseledamot
Styrelseledamot
Styrelseledamot
Styrelseledamot

Johan Grevelius är delägare i följande av ovanstående bolag: TimeCare Corporate Finance AB, Markbolaget Väsjön 1-2 AB, Projektbolaget Väsjön AB och Verdivo Capital AB. Övriga bolag har inte varit föremål för ägande under de senaste fem åren.

13.1.3 Jonas Berg, styrelseledamot

Född 1965. Ekonom. Äger inga aktier eller optioner i Bolaget eller SBF. Utöver styrelseengagemang i bolag inom SBF koncernen har Johan Grevelius nedan bolagsengagemang.

Nuvarande engagemang:

Jovis Management AB
Genesta Invest II AB
Genesta Invest III AB
Genesta Invest IV AB
Genesta Holding IV AB

Styrelseledamot
Styrelseledamot
Styrelseledamot
Styrelseledamot
Styrelseledamot

Jonas Berg är delägare i samtliga av ovannämnda bolag.

13.2 Övrig information om styrelse

Samtliga Bolagets styrelseledamöter kan nås via Bolagets adress, SBF Bostad AB (publ.), Birger Jarlsgatan 41 A, 111 45 Stockholm. Inga familjeband förekommer mellan någon av styrelseledamöterna. Styrelseledamöterna bedöms besitta tillräckligt kunskande och erfarenheter i relevanta företagsledningsfrågor. Ingen av styrelseledamöterna har, under de senaste fem åren, dömts i bedrägerirelaterade mål; varit inblandade i konkurs, likvidation eller konkursförvaltning i egenskap av styrelseledamot eller ledande befattningshavare; varit föremål för bemyndigande myndigheters (däribland godkända yrkessammanslutningars) eventuella anklagelser och/eller sanktioner, förbjudits av domstol att ingå som medlem av en emittents förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

13.3 Intressekonflikter inom förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan eller hos andra personer i ledande befattningar

SBF äger vid tidpunkten för Prospektet samtliga 2 500 stamaktier i Bolaget. SBF bildar löpande alternativa investeringsfonder med identisk eller liknande investeringsfilosofi vilket teoretiskt skulle kunna innebära en konkurrenssituation mellan de olika fonderna vid förvärv eller avveckling av fastigheter. Varje bolag investeras och avvecklas, så långt som möjligt, i tidsordning vilket innebär att konkurrens om fastigheter på marknaden minimeras. Denna skillnad i tid vid transaktionerna, samt användandet av oberoende konsulter (t.ex. fastighetsmäklare), minimerar enligt Bolagets uppfattning sådan möjlig intressekonflikt. I den händelse en sådan konflikt ändå uppkommer ska den hanteras i enlighet med den policy för hantering av intressekonflikter som SBF fastställt, varvid principen som utgångspunkt är att det äldsta bolaget har förtur. SBF förbehåller sig dock rätten att förbigå denna princip i syfte att uppnå en god riskspridning i Bolaget och andra relevanta fonder. De viktigaste parametrarna i detta hänseende är i tur och ordning investeringsobjektets geografiska placering, attraktivitet och Direktavkastning. Beslutet att fördela investeringsobjekten mellan olika fonder tas ytterst av SBF. I den utsträckning transaktioner genomförs mellan systerbolagen, sker detta på marknadsmässiga villkor baserat på oberoende värderingsutlåtanden.

SBF har även etablerat två bolag med liknande investeringsfilosofi som Bolaget, men som vänder sig till institutionella investerare med en lägsta investeringspost om 25 miljoner kronor. Bolagets bedömning är dock att dessa bolag, som riktar sig till institutionella investerare, inte kommer att konkurrera med varandra i någon nämnvärd omfattning. Anledningen till detta är främst att dessa bolag kommer att ha en mycket större kapitalbas än Bolaget och därmed investera i helt andra objekt än Bolaget. I den händelse en sådan konflikt ändå uppkommer ska den hanteras i enlighet med den policy för hantering av intressekonflikter som SBF fastställt.

Det föreligger inte någon potentiell intressekonflikt mellan Per-Åke Eliassons, Jonas Bergs och Johan Grevelius privata intressen och Bolagets intresse.

Vid den löpande skötseln av fastigheterna anlitas lokala förvaltare som normalt debiterar för sitt arbete utifrån nedlagd tid, vilket medför att styrelsen bedömer att risken för intressekonflikt mellan fonderna under förvaltningsfasen är obetydlig. Som fastighetsförvaltare och utförande av administrativa tjänster kan även bolag inom Bolagets och SBFs concern anlitas. Utöver detta föreligger inga intressekonflikter hos någon av de personer eller bolag som avses ovan.

Det har inte förekommit några särskilda överenskommelser med större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter, enligt vilka någon av de personer som avses ovan valts in i Bolagets förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan eller tillsatts i annan ledande befattning.

14 SBFs ledning och styrelse

14.1 SBFs ledningsgrupp

SBF är utsedd till Bolagets förvaltare. Ansvarig förvaltare för Bolaget är den verkställande direktören för SBF, Johan Grevelius.

Utöver VD består SBFs ledning av ytterligare fyra individer som besitter tillräcklig expertis och erfarenhet för att leda verksamheten, bland annat genom erfarenhet och expertis inom kapitalanskaffning, transaktion och analys, teknisk och ekonomisk förvaltning samt finansiering. Nedan följer närmare presentation av SBFs ledning.

Johan Grevelius

VD

Civilekonom, Uppsala Universitet. Anställd sedan 2012.

Tidigare befattningar: Kapitalmarknadschef hos Svenska Bostadsfonden, VD för Swedbank Robur kapitalförvaltning, VD och delägare i Redeye AB, aktiechef på Nordea Markets samt tjänster inom Skandiakoncernen.

[Jonas Berg](#)

CFO

Civilekonom, Göteborgs Universitet. Anställd sedan 2019.

Tidigare befattningar: CFO och delägare i Genesta Property Nordic AB och seniora befattningar hos bl.a. SEK Finacial Advisors AB; Jovis Management AB och Venantius AB.

[Ebba Christensson](#)

Analys-, och transaktionschef

Fil.kand., Malmö Universitet. Anställd sedan 2005.

Tidigare befattningar: Ansvarig för investerarrelationer och marknadsfrågor samt olika befattningar på transaktionsavdelningen hos Svenska Bostadsfonden.

[Linda Jansson](#)

Fastighets-, och hållbarhetschef

Bygg- och fastighetsekonom/Civilingenjör, KTH Stockholm. Anställd sedan 2019.

Tidigare befattningar: Regionchef på Hembla AB och motsvarande befattningar på Scania Real Estate Services AB, AB Botkyrkabyggen samt Vattenfall Business Services Nordic AB.

[Oscar Swahn](#)

Privatmarknadschef

Civilekonom, Uppsala Universitet och Reservofficer vid Flottan. Anställd sedan 2014.

Tidigare befattningar: Analytiker DNB Asset Management.

14.1.1 Övrig information om SBFs ledningsgrupp

Samtliga personer i SBFs ledningsgrupp kan nås via SBFs adress, SBF, Birger Jarlsgatan 41 A, 111 45 Stockholm. Ledningen bedöms besitta tillräckligt kunskaper och erfarenheter i relevanta företagsledningsfrågor. Varken reglerings- eller tillsynsmyndigheter (inbegripet erkända yrkessammanslutningar) har under de senaste fem åren officiellt bundit någon medlem i förvaltning-, ledning- eller tillsynsorganet i Bolaget vid och/eller utfärdat påföljder mot en sådan person för ett brott. Ingen medlem i förvaltning-, ledning- eller tillsynsorganet i Bolaget har under de senaste fem åren förbjudits av domstol att vara medlem i en emittents förvaltnings-, lednings-, eller tillsynsorgan eller utöva ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

14.2 SBFs styrelse

Styrelsens medlemmar är ordförande Carl Adam Rosenblad samt ledamöterna Lars Swahn, Leif Garph och Björn Fröling.

[Carl Adam Rosenblad](#)

Styrelseordförande och delägare i SBF. VD i Consilium Marine & Safety AB. Styrelseledamot i Consilium AB samt Platanen Group Ltd och i flertal underliggande dotterbolag.

[Lars Swahn](#)

Ledamot, grundare och delägare i SBF. Tidigare grundare, delägare och VD för London & Stockholm Properties.

[Leif Garph](#)

Ledamot i SBF. VD och styrelseledamot i Sparbössan Fastigheter AB, Styrelseordförande i Stiftelsen Stockholms Studentbostäder SSSB, tidigare vice VD i Vasakronan och Affärsområdeschef i Skandia Fastighet.

[Björn Fröling](#)

Ledamot i SBF. Styrelseordförande i Neqst 2017 AB och närstående bolag, RP Ventures AB och Allba Holding AB. Vice ordförande i E. Öhman J:or AB och koncernbolag. Styrelseledamot i Braganza AB, K. Hartwall Invest Oy Ab, Arvid Nordquist HAB, Holmen Fonderförvaltning AS m fl. Senior Advisor STJ Advisors Group Limited. Tidigare Managing Director, Lazard. Partner & VD, Brummer & Partners AB. Assistant Director Morgan & Grenfell & Co. Limited

15 Ersättningar och förmåner

Varken ledamoten och verkställande direktören Johan Grevelius eller ledamoten Jonas Berg erhåller styrelsearvode eller lön från Bolaget. Ersättning från Bolaget utgår inte heller till personerna i avsnitt 144 ”SBFs ledning och styrelse”. Inga bonus- eller optionsprogram föreligger.

Till styrelseordförande Per-Åke Eliasson utgår årligt styrelsearvode om 100 000 kronor, samt löpande konsultarvode för tjänster utförda för Bolagets räkning.

Avtal om pensioner eller annan ersättning efter avslutat uppdrag föreligger inte. Det finns heller inga avsatta eller upplupna belopp för pensioner och liknande förmåner efter avträdande av tjänst.

16 Styrelsens arbetsformer

Inga avtal om förmåner till styrelseledamöterna eller verkställande direktören efter att uppdragen avslutats förekommer. Bolaget har inga kommittéer för revisions- och ersättningsfrågor. Bolaget tillämpar svensk kod för bolagsstyrning.

17 Anställda

Vid konstituerande sammanträde med styrelsen för Bolaget den 23 april 2020 utsågs Johan Grevelius till Bolagets verkställande direktör. Den verkställande direktören är inte anställd av Bolaget, och Bolaget har inte och har inte heller tidigare haft några anställda.

18 Större aktieägare

SBF äger samtliga 2 500 stamaktier i Bolaget, vardera stamaktie ger rätt till tio röster. A-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 samt övriga aktieägares inflytande över Bolaget. SBF kan ha andra intressen än övriga aktieägare.

Genom upptagande av A-aktierna för handel på reglerad marknad kommer Bolaget utgöra ett aktiemarknadsbolag och innehav av aktier och/eller röster i Bolaget kan vara anmälningsskyldiga enligt lag om anmälningsskyldighet för vissa innehav av finansiella instrument respektive föremål för flaggningskrav enligt lag om handel med finansiella instrument. Vid tidpunkten för upprättandet av Prospektet känner Bolaget till att följande personer har anmälningsskyldiga innehav:

- Lars Swahn (större aktieägare) äger, genom bolag, 50 procent av kapitalet och 50 procent av rösterna i SBF, som i sin tur äger samtliga stamaktier i Bolaget.
- Carl Rosenblad (större aktieägare) äger, genom bolag, 50 procent av kapitalet och 50 procent av rösterna i SBF, som i sin tur äger samtliga stamaktier i Bolaget.

Såvitt styrelsen känner till är Bolaget inte direkt eller indirekt kontrollerat av någon annan än dess aktieägare. Nyttillkommande aktieägare omfattas av de minoritetsskyddsregler 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.

19 Transaktioner med närstående parter

Den 15 november 2016 förvärvade och tillträdde Bolaget nio fastigheter i Osby. Förvärvets genomfördes genom att Bolagets dotterbolag SBF 14 Fastigheter 1412 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF 10 Osby Fastigheter AB som är ägare till fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till 65,3 miljoner kronor.

Samma datum förvärvade och tillträdde Bolaget en fastighet i Borgholm. Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag SBF 14 Borgängeln Fastigheter AB, förvärvade samtliga andelar i SBF 10 Borgängeln Fastighets AB som är ägare till fastigheten. Det totala förvärvsvärdet uppgick till 17,9 miljoner kronor.

Den 8 november 2018 förvärvade och tillträdde Bolaget tre fastigheter i Laholm. Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag SBF 14 Laholmskräftan Fastighets AB, förvärvade samtliga andelar i SBF 11 Laholmskräftan 8 AB som är ägare till fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till ca 27 miljoner kronor.

Den 30 april 2019 förvärvade och tillträdde Bolaget fastigheten Getingen 4 i Laholm. Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag SBF 14 Fastigheter 25 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF 12 Getingen Fastigheter AB som är ägare till fastigheten. Det totala förvärvsvärdet uppgick till ca 43,7 miljoner kronor.

Den 1 juli 2019 förvärvade och tillträdde Bolaget ett fastighetsbestånd i Kävlinge. Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag SBF Bostad Fastigheter 27 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF 12 Kävlingeporten Fastigheter AB som är ägare till fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till ca 22,2 miljoner kronor.

Den 1 juli 2019 förvärvade och tillträdde Bolaget ett fastighetsbestånd i Laholm. Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag SBF Bostad Fastigheter 27 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF 12 Sländan Fastigheter AB som är ägare till fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till ca 47,2 miljoner kronor.

Den 30 september 2019 förvärvade och tillträdde Bolaget ett fastighetsbestånd i Borgholm. Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 29 AB samt SBF Bostad Fastigheter 30 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF 12 Lugna Björnen Fastigheter AB och SBF 12 Solborgens Fastigheter AB som är ägare till Fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till ca 111,4 miljoner kronor.

Den 30 september 2019 förvärvade och tillträdde Bolaget ett fastighetsbestånd i Ystad. Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 31 AB och SBF Bostad Fastigheter 32 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF 12 Fastigheter 16 AB och SBF 12 Fastigheter 17 AB som är ägare till Fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till ca 73,8 miljoner kronor.

Den 30 mars 2020 förvärvade och tillträdde Bolaget ett fastighetsbestånd i Hörby. Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 31 AB och SBF Bostad Fastigheter 32 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF Inst 1 Linnekulla Fastigheter AB och SBF Inst 1 Örtofta Fastigheter AB som är ägare till Fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till ca 184,5 miljoner kronor.

Den 30 mars 2020 förvärvade och tillträdde Bolaget ett fastighetsbestånd i Huskvarna. Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 26 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF Inst 1 Ehrenpreus Fastighets AB som är ägare till Fastigheten. Det totala förvärvsvärdet uppgick till ca 65 miljoner kronor.

För närmare information avseende förvärven hänvisas till avsnitt 6.3 ovan.

20 Utdelningspolitik

Verksamhetens vinst ska delas ut årligen efter avdrag för medel som behövs för Bolagets löpande verksamhet och efter erforderlig konsolidering.

Bolaget garanterar ingen utdelning. Vid utdelning av vinstmedel delas vinsten, med fördelningen 20 procent till stamaktierna och 80 procent till A-aktierna, på all avkastning som överstiger Tröskelvärdet, det vill säga föregående räkenskapsårs genomsnittliga SSVX 90. All avkastning som understiger investeringens Tröskelvärde tillfaller A-aktieägarna till 100 procent.

För att stamaktierna ska ha rätt till utskiftning av den årliga vinstdelningen enligt ovan princip ska totalavkastningen, som ligger till grund för vinstdelningen, vara realiserad, det vill säga realiserade värdeuppgångar i fastighetsbeståndet får ej vara föremål för stamaktiernas vinstdelningsberäkning.

Vid beräkning av vinstdelning i samband med ett eventuellt avvecklande av Bolaget ska den löpande utdelningen, som historiskt delats ut, tas med i det ackumulerade beräkningsunderlaget. Tröskelvärdet kan som lägst vara 0, det vill säga den kan aldrig vara negativ, när beräkning av vinstdelning genomförs.

Vid beräkning av stamaktiens andel av vinstdelningen i samband med inlösen ska de realiserade tillgångarna fastställas av oberoende värderingsman. Vidare ska den löpande utdelningen, som historiskt delats ut, tas med i det ackumulerade beräkningsunderlaget. Tröskelvärdet kan som lägst vara 0, det vill säga den kan aldrig vara negativ, när beräkning av vinstdelning genomförs.

Vad som delats ut till stamaktierna under ett räkenskapsår ska inte gå åter under kommande räkenskapsår, oavsett om kommande räkenskapsår inte uppnår investeringens Tröskelvärde.

21 Rättsliga förfaranden, myndighetsförfaranden och skiljeförfaranden

Bolaget har inte varit part i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana som Bolaget är medvetna om kan uppkomma) sedan Bolaget bildades och har inte heller under samma period varit föremål för några myndighetsförfaranden, som har haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

22 Ytterligare information

22.1 Stiftare

Bolaget stiftades av SBF den 7 mars 2016.

22.2 Aktiekapital

I Bolaget finns 2 500 stamaktier samt 9 638 A-aktier utgivna med ett registrerat aktiekapital om 2 427 600 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.

Registreringsdatum	Transaktion	Antal stamaktier	Antal A-aktier	Aktiekapital
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

22.3 Bolagsordning

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

§ 1. Firma

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

§2. Styrelsens säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholms kommun.

§3. Verksamhet

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

§ 4. Aktiekapital

Aktiekapitalet ska utgöra lägst 1 750 000 kronor och högst 7 000 000 kronor.

§ 5. Antal aktier

Antalet aktier ska vara lägst 8 750 och högst 35 000.

§ 6. Aktieslag

Aktierna kan utges i två serier, stamaktier och aktier serie A.

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

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

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

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

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

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission ska nya aktier emitteras av varje aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som finns sedan tidigare.

Därvid ska gamla aktier av visst aktieslag medföra företrädesrätt till nya aktier av samma aktieslag. Vad som nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genomföra fondemission och, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

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

§ 7. Preferens vid likvidation

Vid bolagets likvidation ska stamaktierna vara efterställda aktierna serie A på så sätt att de inte tillskiftas några tillgångar innan aktierna serie A tillskiftats ett belopp motsvarande dess teckningskurs, justerat för eventuell sammanläggning, split, fondemission eller andra förändringar i aktiernas kvotvärde. Därefter ska bolagets tillgångar fördelas proportionerligt med fördelning 20 % på stamaktierna och 80 % på aktier av serie A.

§ 8. Inlösen av aktier

Aktierna serie A omfattas av inlösenförbehåll i enlighet med bestämmelserna i § 10. För det fall utskiftning av bolagets tillgångar sker genom inlösen ska principerna i punkt 7 ovan analogivis äga tillämpning.

§ 9. Preferens vid utdelning

1. Varje aktie av serie A har rätt till utdelning motsvarande den genomsnittliga räntan för 90 dagars statsskuldväxlar under det föregående räkenskapsåret multiplicerat med genomsnittlig teckningskurs.
2. Utdelning i enlighet ovan ska bara ske i den mån bolagets resultat förslår till sådan utdelning. För det fall bolagets resultat inte räcker till ska den ovan angivna räntesatsen justeras till sådan nivå att utdelning medges.
3. Efter utdelning i enlighet med punkt 1, och i förekommande fall punkt 2, ovan jämte eventuellt ackumulerade belopp som inte tidigare kunnat delas ut, ska det (eventuella) återstående belopp som styrelsen föreslagit för utdelning fördelas med 20 % på stamaktierna och 80 % på aktierna serie A.

§ 10. Inlösenförbehåll

Bolagets aktiekapital kan minskas genom inlösen av aktier serie A i enlighet med aktiebolagslagens 20 kap. 31 §. Inlösenbeloppet ska motsvara aktiernas teckningskurs, justerat för eventuell sammanläggning, split, fondemission eller andra förändringar i aktiernas kvotvärde.

§ 11. Styrelse

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

§ 12. Revisorer

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

§ 13. Kallelse

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

§ 14. Årsstämma

Årsstämma ska hållas årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämman ska följande ärenden förekomma till behandling.

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

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

§ 15. Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår är 0101 -1231.

§ 16. Avstämningsförbehåll

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

Fastställt på årsstämma den 12 april 2019

23 Väsentliga avtal

Bolaget har ingått ett managementavtal med SBF där Bolaget uppdrar åt SBF att ansvara för portföljförvaltning, riskhantering och de övriga uppgifter som följer av avtalet. Avtalet i sin helhet bifogas som bilaga I. Se vidare förvaltningen av Bolaget under avsnitt 8 ovan.

SBF är skyldig att utse ett förvaringsinstitut åt Bolaget och har tillsvidare uppdragit åt Intertrust Sweden AB (publ) att utgöra förvaringsinstitut. Se närmare om förvaringsinstitutet under avsnitt 8.4.

Bolaget har även 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-aktier med en lägre riskpremie som följd.

Bolaget har vid tidpunkten för Prospektet inte ingått några övriga avtal av väsentlig betydelse.

24 Information från tredje man, expertutlåtanden och uppgift om huruvida tredje man har några intressen i emittenten

Prospektet innehåller historisk marknadsinformation och branschprognoser, se avsnitt 9.1 ”Den svenska bostadsfastighetsmarknaden” ovan. Bolaget ansvarar för att sådan information från tredje man återgivits korrekt och bekräftar att så är fallet. Såvitt Bolaget känner till och kan utvärdera av information som offentliggjorts av denna tredje man har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

25 Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Bolagets registreringsbevis och bolagsordning, Bolagets reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2019, 2018 och 2017 Bolagets översiktligt granskade delårsrapporter för 2019 och 2018 samt värderingsutlåtanden för Bolagets underliggande fastigheter kan under Prospektets giltighetstid inspekteras i pappersform på Bolagets huvudkontor. Papperskopior av Prospektet, som detta registreringsdokument är del av, kommer att tillhandahållas kostnadsfritt på Bolagets huvudkontor. Reviderade årsredovisningar för Bolagets direkt-, och indirekt ägda dotterbolag för åren 2019, 2018 och 2017 hålls tillgängliga för inspektion på Bolagets huvudkontor. Dokumenten, exklusive registreringsbevis, kan även nås via Bolagets webbplats: <https://www.sbfpostad.se/finansiell-information>.

26 Handlingar som införlivas genom hänvisning

Nedan delar av 2019 års fastställda årsredovisning (tillgänglig på <https://www.sbfpostad.se/finansiell-information>) införlivas genom hänvisning. Övriga delar av årsredovisningen bedöms inte som relevant att införliva i detta Prospekt.

- Resultaträkning, sidan 16 i årsredovisningen.
- Balansräkning, sidan 17-18 i årsredovisningen.
- Förändringar av eget kapital, sidan 19 i årsredovisningen.
- Kassaflödesanalys, sidan 20 i årsredovisningen.
- Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentar, sidan 25-48 i årsredovisningen.
- Revisionsberättelse, sidan 51-53 i årsredovisningen.

Nedan delar av 2018 års fastställda årsredovisning (tillgänglig på <https://www.sbfpostad.se/finansiell-information>) införlivas genom hänvisning. Övriga delar av årsredovisningen bedöms inte som relevant att införliva i detta Prospekt.

- Resultaträkning, sidan 12 i årsredovisningen.
- Balansräkning, sidan 13 i årsredovisningen.
- Förändringar av eget kapital, sidan 14 i årsredovisningen.
- Kassaflödesanalys, sidan 15 i årsredovisningen.
- Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentar, sidan 20-38 i årsredovisningen.

- Revisionsberättelse, sidan 42-44 i årsredovisningen.

Nedan delar av 2017 års fastställda årsredovisning (tillgänglig på <https://www.sfbostad.se/finansiell-information>) införlivas genom hänvisning. Övriga delar av årsredovisningen bedöms inte som relevant att införliva i detta Prospekt.

- Resultaträkning, sidan 12 i årsredovisningen.
- Balansräkning, sidan 13 i årsredovisningen.
- Förändringar av eget kapital, sidan 14 i årsredovisningen.
- Kassaflödesanalys, sidan 15 i årsredovisningen.
- Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentar, sidan 20-40 i årsredovisningen.
- Revisionsberättelse, sidan 43-45 i årsredovisningen.

Nedan delar av den fastställda delårsredovisning för januari – juni 2019 (tillgänglig på <https://www.sfbostad.se/finansiell-information>) införlivas genom hänvisning. Övriga delar av årsredovisningen bedöms inte som relevant att införliva i detta Prospekt.

- Resultaträkning, sidan 8 i rapporten.
- Balansräkning, sidan 9 i rapporten.
- Förändringar eget kapital, sidan 10 i rapporten.
- Kassaflödesanalys, sidan 11 i rapporten.

Nedan delar av den fastställda delårsredovisning för januari – juni 2018 (tillgänglig på <https://www.sfbostad.se/finansiell-information>) införlivas genom hänvisning. Övriga delar av årsredovisningen bedöms inte som relevant att införliva i detta Prospekt.

- Resultaträkning, sidan 12 i rapporten.
- Balansräkning, sidan 13 i rapporten.
- Förändringar eget kapital, sidan 10 i rapporten.
- Kassaflödesanalys, sidan 11 i rapporten.

27 Innehav av aktier eller andelar

Bolaget äger inga aktier eller andelar i andra bolag som kan ha väsentlig betydelse för bedömningen av dess egna tillgångar och skulder, finansiella tillgångar eller resultat.

28 Övriga upplysningar

Detta registreringsdokument har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner detta registreringsdokument enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129. Detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i detta Registreringsdokument.

Utöver de webbplatser som anges under rubriken "26. Handlingar som införlivas genom hänvisning", ska ingen information som presenteras på de webbplatser som det i övrigt hänvisas till i Prospektet anses utgöra en del av Prospektet. Sådan information har varken granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

FÖRVALTNINGSAVTAL

mellan

SBF BOSTAD AB (publ)

och

SVENSKA BOSTADSFONDEN MANAGEMENT AB

MANAGEMENTAVTAL

Detta managementavtal har ingåtts mellan:

SBF Bostad AB (publ) (org.nr 559056–4000), nedan kallad ("AIF-fonden")

och

Svenska Bostadsfonden Management AB (org.nr 556644–0870), nedan kallad ("AIF-förvaltaren").

1 BAKGRUND OCH SYFTE

- 1.1 AIF-fonden utgör en alternativ investeringsfond enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder ("LAIF"). Det är en svensk fastighetsfond som är inriktad på investeringar huvudsakligen i bostadsfastigheter med begränsad hyresrisk. Placeringshorisonten är semiöppen då AIF-fonden är en så kallad "semiöppen end" fond vilket innebär att AIF-fonden löpande tar in kapital och att den med förutbestämda tidsintervall ger möjlighet till inlösen.
- 1.2 Fonden riktar sig till både professionella och icke-professionella investerare. Investeringar i AIF-fonden sker genom investerarna förvärvar aktier av serie A (A-aktier) i AIF-fonden ("Investerare"). A-aktierna är upptagna till handel på NGM Nordic AIF.
- 1.3 Ägandet i AIF-fonden syftar till att ge en löpande hög riskjusterad avkastning. Den svenska bostadsfastighetsmarknaden, inom områden som kännetecknas av ekonomisk tillväxt, är stabil och kännetecknas därför, enligt AIF-förvaltaren, av en låg rörelserisk. För att kunna erhålla en bra resultatutveckling för ett bostadsfastighetsbestånd krävs god kunskap om fastighetsbeståndet, dess skötsel och dess hyresgäster. För att uppnå en effektiv fastighetsförvaltning med skalfördelar krävs geografiskt samlade bestånd som är lämpliga att samförvaltas. AIF-fondens fastighetsbestånd skall förvaltas av en lokal professionell fastighetsförvaltningsorganisation.
- 1.4 AIF-förvaltaren innehar tillstånd enligt LAIF att förvalta alternativa investeringsfonder och ska förvalta AIF-fonden. Detta innebär att AIF-förvaltaren beslutar om vilka investeringar AIF-fonden skall göra.

2 UTNÄMNING AV FÖRVALTARE FÖR AIF-FONDEN

- 2.1 AIF-fonden utser AIF-förvaltaren att förvalta fonden såsom extern förvaltare enligt LAIF och därvid ansvara för (i) portföljförvaltning, (ii) riskhantering och (iii) utföra de övriga uppgifter som följer av punkt 5 nedan och LAIF.

2.2 Uppdraget ska utföras enligt detta avtal, inbegripet de investeringsbegränsningar och de investeringsrestriktioner och övriga bestämmelser som följer av detta avtal eller LAIF.

2.3 AIF-fonden får inte utföra portföljförvaltning eller riskhantering och får således inte vara internt förvaltd enligt LAIF.

3 INVESTERINGSPOLICY OCH INVESTERINGSRESTRIKTIONER

3.1 För fonden gäller den investeringspolicy och de investeringsrestriktioner som anges i Bilaga A ("Placeringspolicy").

3.2 AIF-fondens aktiva ägarroll i investeringsobjekten skall ske i former som anpassas till förutsättningarna i varje enskilt investeringsobjekt. Ägarrollens fullgörande skall redovisas löpande till Investeraarna.

3.3 Det är av synnerlig betydelse för AIF-fonden att AIF-förvaltaren är organiserad och bemannad så att AIF-förvaltaren vid varje tidpunkt effektivt och i överensstämmelse med detta avtal och god affärsed kan fullgöra de skyldigheter som stadgas i detta avtal. Det skall härvid särskilt framhållas vikten av att AIF-förvaltarens personal och styrelsen besitter nödvändig kompetens och erfarenhet för att på ett kvalificerat sätt kunna fullfölja den aktiva ägarrollen i investeringsobjekten, vilken utgör en central del i detta avtal.

4 ANDELAR OCH FINANSIELLA TJÄNSTER

4.1 AIF-förvaltaren ska se till så att investeringar görs i AIF-fonden i form av investeringsposter i A-aktier. Investeringar ska ske på lämpligt sätt exempelvis genom av AIF-förvaltaren anlidade distributörer.

4.2 I uppdraget ingår att AIF-förvaltaren ska ha löpande kontakter med den reglerade marknad som A-aktierna handlas på.

5 FÖRVALTNINGS- OCH MANAGEMENTTJÄNSTER

5.1 AIF-fonden uppdrar åt AIF-förvaltaren att under tiden för detta avtal, med den yrkesackicklighet och omsorg som skäligen kan förväntas att, med ensamrätt, ansvara för placeringsverksamheten och AIF-fondens verksamhet i enlighet med de riktlinjer som uppställda i AIF-fondens prospekt och Placeringspolicy. Arbetet skall ske i enlighet med de syften som anges i punkten 1 i detta avtal samt vad som anges i prospektet. Därvid åligger det AIF-förvaltaren att bland annat i enlighet med AIF-fondens Placeringspolicy och prospekt, identifiera, utvärdera och besluta om förvärv av fastigheter för direkt ägande eller indirekt ägande via bolag vilka i sin tur äger fastigheterna samt att övervaka den

löpande värdeutvecklingen i investeringsobjekten och tillse att dessa helt eller delvis avyttras vid de tillfällen då högsta möjliga avkastning kan komma AIF-fonden tillgodo.

- 5.2 Den löpande tekniska och ekonomiska fastighetsförvaltningen avseende investeringsobjekten skall utföras av lämplig fastighetsförvaltare som upphandlas och utses av AIF-förvaltaren för AIF-fondens räkning. AIF-förvaltaren äger även rätt att för AIF-fondens räkning anlita med AIF-förvaltaren närstående bolag att utföra sådana tjänster.
- 5.3 De övriga tjänster som AIF-förvaltaren har att upphandla för AIF-fondens räkning, består bland annat av att:
- a) ansvara för att AIF-fonden marknadsförs mot distributörer som förmedlar och marknadsför AIF-fondens emissioner i kapitalmarknaden;
 - b) ansvara för den löpande administrativa förvaltningen av AIF-fonden;
 - c) vara ansvarig för löpande drift och administrativ förvaltning av de bolag som ingår i AIF-fondens koncern;
 - d) sammanställa rapporter om verksamhetens utveckling jämte annan relevant information för distribution till Investerares;
 - e) tillse att ett uppdaterat register över aktieägare hålls;
 - f) ansvara för register över hyresavtal, avräkningar m.m.;
 - g) regelbundet inspektera fastigheterna samt ansvara för eventuella ombyggnader när så är erforderligt;
 - h) ansvara för att alltid arbeta aktivt för att attrahera och behålla hyresgäster samt vara ansvarig för kontraktskrivning, försäkringsfrågor m.m., i samband därmed;
 - i) ansvara för att upprätta bokslut för AIF-fonden;
 - j) ansvara för budget och underlag för relevant finansiell planering; samt
 - k) ansvara för bokföring, redovisning och administration i övrigt av AIF-fondens verksamhet, däribland att upprätta årsredovisning och deklarationer samt hantera löpande kontakter med förvaringsinstitut, myndigheter och liknande för AIF-fondens räkning.
- 5.4 För utförandet av övriga tjänster enligt punkt 5.3 ska AIF-förvaltaren anlita professionella uppdragstagare som även kan vara ett närståendebolag till AIF-förvaltaren.

6 FULLGÖRANDE AV TJÄNSTER M.M.

AIF-förvaltaren ska tillse att det för AIF-fonden utses ett förvaringsinstitut enligt LAIF. AIF-förvaltaren äger rätt att, med iakttagande av LAIF anlita tredje part för att fullgöra sina åligganden.

7 INVESTERINGSOMRÅDEN

AIF-förvaltaren skall i sitt sökarbete efter investeringarmöjligheter arbeta i enlighet med AIF-fondens Placeringspolicy och prospekt.

8 ERSÄTTNING SAMT FÖRDELNING AV KOSTNADER

8.1 Arrangörsarvode

8.1.1 AIF-förvaltaren skall för sina tjänster ovan i samband med att AIF-fonden tillförs medel erhålla ett arrangörsarvode av engångskaraktär. Arrangörsarvodet uppgår till 1,25 procent av det tilltänkta investeringsbeloppet, dvs insatt kapital samt kreditfinansiering (dvs Emissionslikviden och en belåningsgrad om 70 procent).

8.2 Årlig förvaltningsavgift

8.2.1 AIF-förvaltaren skall som ersättning för sina tjänster erhålla en årlig förvaltningsavgift motsvarande 0,65 procent av det totala fastighetsvärdet avseende tillträdde fastigheter, eller fastighetsbolag; räknat från tillträdesmånad. AIF-förvaltaren äger rätt att fakturera sådan avgift från och med tillträdesmånaden. På beloppen tillkommer mervärdesskatt.

8.2.2 Beräkningsunderlaget av årlig förvaltningsavgift utgår från det totala fastighetsvärdet per den 1 januari för aktuellt år, däremot kan beräkningsunderlaget aldrig bli lägre än fastigheternas anskaffningsvärde.

8.3 Fördelning av kostnader

8.3.1 AIF-förvaltaren skall själv bestrida administrativa kostnader som uppstår vid fullgörandet av sina åtaganden enligt avtalet, övergripande datasystem och liknande, såvitt något annat inte uttryckligen anges.

8.3.2 Kostnader för utförandet av tjänster under punkterna 5.2 och 5.3 och övriga erforderliga externa konsulter m.m. skall bestridas av AIF-fonden. Detta inkluderar exempelvis kostnader för emissions-, och kapitalanskaffningskostnader, legala eller finansiella rådgivare, fastighetamklare, fastighetsvärderare och annan fastighetsteknisk extern

kompetens i anledning av transaktioner för AIF-fondens räkning, administrationen av AIF-fonden och dess tillgångar eller den löpande fastighetsförvaltningen.

- 8.3.3 I de fall AIF-förvaltaren själv utför tjänsterna under punkterna 5.2 – 5.3 skall AIF-förvaltaren ersättas av AIF-fonden för kostnaderna för sådant arbete. På de av AIF-förvaltarens vidarefakturerade kostnader tillkommer mervärdesskatt i förekommande fall.
- 8.3.4 Revision upphandlas på gängse sätt av AIF-förvaltaren och debiteras AIF-fonden på löpande räkning.

9 ÖVRIGT

- 9.1 AIF-förvaltaren åtar sig att, i egenakap av ägare till stamaktier i AIF-fonden, rösta för utdelning till A-aktieägarna i enlighet med prospektet och gällande bolagsordning för AIF-fonden.
- 9.2 Vid vinstdelning och vid AIF-fondens avveckling genom likvidation ska fördelningsprinciperna i prospektet och gällande bolagsordning tillämpas.
- 9.3 Ingen part har rätt att överlåta sina skyldigheter/rättigheter enligt detta avtal till tredje part utan den andra partens skriftliga medgivande.
- 9.4 Ändringar av och tillägg till detta avtal skall, för att äga giltighet upprättas skriftligt och undertecknas av båda parter.

10 AVTALSTID

- 10.1 Detta avtal mellan parterna gäller, med undantag av vad som anges i punkten 9.2, från och med undertecknandet till den 31 december 2025. Avtalet skall dock gälla längst till den tidpunkt då avveckling av AIF-fonden har genomförts och den Totala Emissionslikviden om möjligt har återbetalats till Investörerna.
- 10.2 Envar av Parterna skall äga kraft att säga upp avtalet med omedelbar verkan om:
- a) den andra parten gör sig skyldig till ett väsentligt brott mot detta avtal och inte, senast trettio (30) dagar efter skriftlig anmärkning i vilken kontraktsbrottet specificerats, åtgärdar detta;
 - b) den andra parten ställt in sina betalningar, trätt i likvidation, gått i konkurs eller liknande.

11 SKILJEDOM

- 11.1 Svensk rätt ska tillämpas på Avtalet.
- 11.2 Tvister som uppstår i anledning av Avtalet ska slutligt avgöras genom skiljedom enligt Skiljedomsregler för Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut. Skiljenämnden ska bestå av tre skiljemän.
- 11.3 Skiljeförfarandets säte ska vara Stockholm. Språket för förfarandet ska vara svenska.
- 11.4 Skiljeförfarande som påkallats med hänvisning till denna skiljeklausul omfattas av sekretess. Sekretessen omfattar all information som framkommer under förfarandet liksom beslut eller skiljedom som meddelas i anledning av förfarandet. Information som omfattas av sekretess får inte i någon form vidarebefordras till tredje person utan den andra Partens skriftliga samtycke.

Detta avtal, som ersätter alla tidigare skriftliga och muntliga avtal mellan parterna, har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Stockholm den 17 april 2019

SVENSKA BOSTADSFONDEN MANAGEMENT AB

Carl Rosenblad

Daniel Gorosch

SBF BOSTAD AB (PUBL)

Per-Åke Eliasson

Johan Grevelius

PLACERINGSPOLICY**1 INVESTERINGSMÅL**

AIF-fonden ska ha det mål som anges i ingressen till detta avtal. Direktavkastningen på AIF-fondens fastighetsinvesteringar bör med beaktande av ränteläget vid tidpunkten för detta avtals ingående vara i storleksordningen tre (3) till sex (6) procent.

2 INVESTERINGSINRIKTNING

2.1 AIF-fonden ska placera sina tillgångar direkt eller indirekt i fastigheter belägna i Sverige. Det innebär att investeringar kan göras direkt av AIF-fonden eller genom helägda dotterbolag.

2.2 Huvudsaklig inriktning utgör bostadsfastigheter, vilka medger en god riskspridning på grund av ett stort antal hyresgäster i varje fastighet och än mer i varje sådant sammanlagt bestånd.

2.3 AIF-fonden får även investera i fastigheter där annan verksamhetsutövare är hyresgäst och bedriver en kategori boende (vilket bl.a. innefattar äldre-, vård- och studentboende).

2.4 I de bostadsfastigheter eller kategori boenden får det även ingå en mindre andel lokaler, t.ex. daghem, butik eller mindre kontorslokal.

2.5 AIF-fonden får även investera i nybyggnation samt projekt-, och markutveckling i de kategorier som anges i punkterna 2.2 – 2.4.

2.6 Placeringarnas geografiska spridning innefattar hela Sverige.

3 INVESTERINGSRESTRIKTIONER OCH SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

3.1 För AIF-fondens investeringsverksamhet gäller följande:

- a) Investeringar i kategori boenden (punkt 2.3) och lokaler m.m. (punkt 2.4) får inte långsiktigt överstiga 50 procent av Bolagets totala hyresintäkter.
- b) AIF-fonden får investera i värdepapper i sina systerbolag (som också är alternativa investeringsfonder) samt andra fastighetsfonder eller fastighetsbolag med liknande verksamhet, vilka har lika eller motsvarande investeringsfilosofi och tillgångsslag som AIF-fonden, upp till ett belopp om maximalt 20 procent av AIF-fondens substatansvärde.

- c) AIF-fonden äger rätt att förvärva 100 procent av ett systerbolag som ett led i förvärv av sådant systerbolags fastighetsbestånd.
 - d) Förvärv från eller avyttring till med AIF-förvaltaren eller AIF-fonden närstående ska alltid ske på marknadsmässiga villkor. AIF-fonden ska alltid i dessa fall inhämta oberoende värderingsutlåtande från extern professionell värderingsexpert.
- 3.2 De begränsningar som avses i punkt 3.1 a) får överskridas om det med hänsyn till AIF-fondens investeringscykel är erforderligt, exempelvis under investerings- eller avyttringsfas. Överskridande får även ske till följd av naturliga värdefluktuationer.

4 BELÄNING OCH SÄKERHETER

Fastighetsinvesteringarna kommer, förutom med eget kapital att finansieras med lån i bank eller annat kreditinstitut. I samband med upptagande av extern belåning i bank eller annat kreditinstitut kan fastigheterna eller aktierna i bolagen som äger fastigheterna ställas som säkerhet för lånen.

Belåningsgraden mätt som lån i relation till fastighetsvärde ska inte långsiktigt överstiga 75 %. Om belåningsgraden överstiger 75 % ska detta bringas ned i sådan takt som bedöms rimlig med hänsyn till AIF-fondens bästa.

5 DERIVAT

AIF-fonden får inte utnyttja derivatinstrument i placerings syfte eller för att öka hävstång. AIF-fonden får endast använda derivatinstrument för räntesäkring av lån.

6 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

AIF-förvaltaren och AIF-fonden äger rätt att besluta om smärre justeringar och tillägg till eller avsteg från denna Placeringspolicy. Väsentliga ändringar som medför en påtaglig riskökning i AIF-fonden ska emellertid underställas bolagsstämman i AIF-fonden för att vara gällande.



JLL Valuation AB
Birger Jarlsгатan 25
Box 1147
111 81 Stockholm
Sweden
Tel +46(0)8 453 50 00
www.jllsweden.se

Värdeintyg

Bakgrund

JLL har på uppdrag av SBF, genom Martin Stenman Andersson, blivit instruerade att sammanställa och intyga marknadsvärdet per 2019-12-31 för de fastigheter som innehas av SBF Bostad per 2020-03-31. JLL värderade hela SBF's fastighetsinnehav per 2019-12-31. SBF Bostad innehåller vid värdetidpunkten 52 fastigheter, Bilaga 1. Samtliga fastigheter har värderats av JLL per 2019-12-31.

Representanter från JLL hade vid värdetidpunkten besiktigat samtliga fastigheter som inkluderas i SBF Bostad. Besiktning av fastigheterna omfattades av en okulär besiktning av respektive fastighets exteriör och interiör. Besiktning av fastigheterna har ägt rum mellan oktober 2017 till oktober 2019. Under år 2017 besiktigades 15 fastigheter, under år 2018 besiktigades 16 fastigheter och under år 2019 besiktigades 21 fastigheter. Samtliga fastigheter i SBF Bostad innehas med äganderätt.

ESMA 130

Vid tillämpning av Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 implementering av Prospectus Directive, är vi ansvariga för denna värderingsrapport och har kontrollerat att, så vitt vi vet (vidtagit stor omsorg för att säkerställa att så är fallet), informationen i denna värderingsrapport är i enlighet med de faktiska underliggande förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Värderingsrapporten uppfyller kraven i punkt 128-130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer för ett konsekvent genomförande i Europeiska kommissionens förordning nr 809/2004 gällande genomförandet av Prospectus Directive.

Värderingsantaganden

Värdebedömningen bygger på en kassaflödesanalys i kombination med en ortsprisanalys. Kassaflödesanalysen bygger på vår tolkning av marknadens förväntningar om framtida utveckling av värdegrundade parametrar vid värdetidpunkten och innebär att värderingsobjektens värde baseras på nuvärdet av de prognostiserade kassaflödena jämte ett restvärde satt per kalkylperiodens slut (10 år). Antaganden avseende framtida kassaflöden har gjorts utifrån en analys av följande parametrar:

- Nuvarande hyror samt faktiska redovisade taxebundna kostnader
- Befintligt gällande hyreskontraktsvillkor
- Aktuella hyror för bostäder förutsätts löpa vidare och öka i takt med inflation
- Marknadsmässiga lokalhyror appliceras vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader för liknande fastigheter i jämförelse med de redovisade faktiska kostnaderna
- Ortsprisinformation från av JLL lagrad marknadsinformation

Utifrån analysen av ovan angivna värdepåverkande parametrar har kassaflöden och restvärden vid kalkylperiodens slut diskonterats med en bedömd kalkylränta. Värdepåverkande parametrar som använts i värderingarna motsvarar JLL's tolkning av hur en investerare och andra aktörer på

marknaden resonerar och verkar. Summan av kassaflödet och restvärdet för individuellt värderingsobjekt svarar för bedömt marknadsvärde.

Marknadsvärde per värdetidpunkten 2019-12-31.

Med en fastighets marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid ett visst givet tillfälle med tillräcklig marknadsföringstid och utan partsrelationer och utan tvång.

JLL intygar att marknadsvärdet för de ingående fastigheter som per 2020-03-31 inkluderas i SBF Bostad per värdetidpunkten 2019-12-31 motsvarade,

1 133 100 000 kronor

(En Miljard Etthundratrettiofyra Miljoner Etthundra Tusen kronor)

Fastigheterna värderas individuellt och beaktar således ej någon form av portföljpremie eller -rabatt, fördelning av marknadsvärde per fastighet framgår av Bilaga 1. Vi bekräftar att vi agerar som rådgivare till fonden och att vi har tillräcklig kunskap, skicklighet och förståelse för att genomföra värderingarna. Värderare som utför värdering av de enskilda fastigheterna är av Samhällsbyggarna auktoriserade värderare. JLL agerar ej som extern värderare i enlighet med den terminologi som anges i LAIF. För våra värderingar gäller allmänna villkor för värdeutlåtanden enligt bilaga 2.

Post Valuation Event

Sedan värdetidpunkten har utbrottet av det nya Coronaviruset (COVID-19) förklarats som en "global pandemi" av Världshälsoorganisationen (WHO) den 11 Mars 2020. Detta har påverkat globala finansmarknader och resebegränsningar har införts av många länder.

Marknaden för många fastighetssektorer har påverkats av detta utbrott och vi behöver därför inkludera en osäkerhetsbestämmelse i våra värdebedömningar. För närvarande råder större osäkerhet än normalt på marknaden. Vi kan inte per detta datum ge en fullständig uppskattning av den ekonomiska effekten som denna händelse skulle ha på marknadsvärdet av värderingsobjekten. Notera även att tidigare marknadsinformation är i dagsläget mindre jämförbar.

Givet den okända framtida påverkan som COVID-19 kan ha på fastighetsmarknaden rekommenderar vi att ni håller värderingarna under granskning och har förståelse för att värdet kan ha förändrats sedan värdetidpunkten.

Stockholm den 17 april 2020,



Tomas Shaw
Senior Associate, Av samhällsbyggarna
auktoriserad värderare
tomas.shaw@eu.jll.com



Patrik Löfvenberg
Head of Valuation
patrik.lofvenberg@eu.jll.com

Bilaga 1 – Marknadsvärdesbedömning 2019-12-31.

Fastighet	Ort	Marknadsvärde SEK
Björnen 2	Borgholm	12 300 000
Engelen 5	Borgholm	18 400 000
Lugnet 3	Borgholm	17 000 000
Solberga 1:104	Borgholm	70 300 000
Sverige 1	Borgholm	15 600 000
Bokhandlaren 4	Eslöv	38 700 000
Bokhandlaren 5	Eslöv	24 400 000
Ekorren 4 Eslöv	Eslöv	23 400 000
Ehrenpreus 11	Huskvarna	67 300 000
Rosengård 15, 16	Huskvarna	54 700 000
Rustmästaren 2	Huskvarna	77 900 000
Gyllebo 15	Hörby	26 900 000
Gyllebo 6	Hörby	13 600 000
Lindholmen 35	Hörby	27 200 000
Sofiero 1	Hörby	35 000 000
Stureholm 16	Hörby	8 400 000
Örtofta 1 o 2	Hörby	75 800 000
Östraby 1:6	Hörby	4 700 000
Svärdsliljan 7	Kalmar	16 400 000
Berget 3	Karlskrona	28 100 000
Brisen 1	Karlskrona	21 700 000
Viborg 27	Karlskrona	21 700 000
Abborren 11	Laholm	10 400 000
Getingen 4	Laholm	45 200 000
Jungfrun 2	Laholm	4 900 000
Kräftan 14	Laholm	9 000 000
Kräftan 22	Laholm	16 300 000
Rädisan 1	Laholm	56 800 000
Sländan 6	Laholm	47 900 000
Disponenten 10	Osby	8 800 000
Disponenten 14	Osby	2 200 000
Gamleby 31	Osby	700 000
Klockaren 10	Osby	16 800 000
Klockaren 5	Osby	4 400 000
Predikanten 1	Osby	27 100 000
Skogvaktaren 7	Osby	4 200 000
Väktaren 1	Osby	4 300 000
Väktaren 3	Osby	5 100 000
Ekorren 4 Skellefteå	Skellefteå	11 300 000
Göken 3	Skellefteå	6 500 000
Göken 4	Skellefteå	5 700 000
Göken 5	Skellefteå	5 200 000
Kastor 5	Skellefteå	12 100 000
Mössmakaren 4	Skellefteå	7 700 000
Mössmakaren 7	Skellefteå	5 000 000
Rödhaken 3	Skellefteå	11 000 000
Staren 5	Skellefteå	6 300 000
Tegelslagaren 1	Skellefteå	7 000 000
Älgen 6	Skellefteå	6 000 000
Älgen 9	Skellefteå	5 800 000
Örnen 7	Skellefteå	5 600 000
Schultz 4,5	Ystad	74 300 000
Total (SEK)		1 133 100 000

1.1. Bilaga 2 - Allmänna villkor för värdeutlåtande

Dessa allmänna villkor är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetsstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har in-samlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värde-rören har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc., dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.