

SBF BOSTAD AB (PUBL)

Prospekt (Sammanfattning, Registreringsdokument och Värdepappersnot)

Teckning av A-aktier

Teckningsperiod: 15 maj 2019 – 5 juni 2019

Sista likviddag: 18 juni 2019

SBF **BOSTAD**

Definitioner

Aktiebolagslagen

Aktiebolagslag (2005:551).

Anskaffningskostnad

Bolagets direkta eller indirekta totala anskaffningskostnad för en fastighetsinvestering inkluderande kostnader för lagfart, pantbrev, provisioner, konsult och rådgivningskostnader, samt andra kostnader förenade med investeringen och Teknisk Skuld (kostnaderna är i förekommande fall inklusive moms).

Hagberg & Aneborn

Hagberg & Aneborn Fondkommission AB. Org nr 559071-6675, Valhallavägen 124, 114 41 Stockholm.

Bolaget

SBF Bostad AB (publ), org.nr. 559056-4000. Bolaget har per den 17 april 2019 ändrat företagsnamn från Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ).

Direktavkastning

Direktavkastningens driftnetto (d.v.s. hyresintäkter från direkt och indirekt ägda fastigheter med avdrag för driftkostnader) dividerat med fastighetens inköpspris.

Erbjudandet

Förevarande emission av A-aktier.

Euroclear

Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm.

Exitkostnader

Kostnader vid försäljning och avveckling av investeringsobjekt, samt likvidationskostnader vid avveckling av Bolaget.

Emissionslikvid

Det sammanlagda beloppet som erläggs som betalning för samtliga A-aktier som ges ut och tecknas i Erbjudandet.

Nettokassaflöde

Nettokassaflödet är nettoflödet av hyresintäkter från direkt och indirekt ägda fastigheter efter driftskostnader och finansiella kostnader (inklusive räntor).

Prospektet

Föreliggande prospekt daterat godkänt och registrerat den 13 maj 2019.

SBF

Svenska Bostadsfonden Management AB, org.nr 556644-0870.

SCB

Statistiska Centralbyrån.

SSVX 90

Genomsnittet av räntan för tre månaders statsskuldväxlar. Uppgår per den 1 april 2019 till -0,401 procent. En statsskuldväxel är ett löpande skuldebrev som Riksgäldskontoret ger ut. Löptiden är normalt upp till ett år. Statsskuldväxlar används för att finansiera statens kortfristiga lånebehov.

Teknisk Skuld

Reservering av medel att användas för att åtgärda eftersatt underhåll avseende förvärvat fastighet (jämfört med vad som rimligen kan förväntas i fråga om underhåll avseende en byggnad av samma ålder och standard) alternativt åtgärda eventuella funktionsbrister eller verkställa eventuella myndighetsbeslut.

Total Emissionslikvid

Det sammanlagda beloppet som erläggs som betalning för samtliga A-aktier som ges ut och tecknas i Erbjudandet, tidigare erbjudanden och sådana framtida erbjudanden i Bolaget. Total Emissionslikvid kan som mest uppgå till 750 miljoner kronor, eller sådant lägre belopp som Bolaget kan komma att besluta.

Tröskelvärde

Det genomsnittliga värdet av föregående räkenskapsårs SSVX 90 som ligger till grund för fördelningen av vinst mellan stamaktieägarna respektive A-aktieägarna. Värdet kan aldrig vara negativt i samband med vinstdelningsberäkning.

Meddelande

Erbjudandet enligt detta Prospekt riktar sig inte till sådana personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registreringsåtgärder eller andra åtgärder än som följer av svensk lag. Prospektet får inte distribueras i något land där distributionen eller Erbjudandet kräver sådana åtgärder eller strider mot gällande lag. Anmälan om förvärv av aktier i strid med ovanstående kan komma att anses ogiltigt.

Sammanfattningen och värdepappersnoten ska läsas tillsammans med det registreringsdokument som registrerats och godkänts av Finansinspektionen den 13 maj 2019.

Tvist rörande eller relaterad till Erbjudandet enligt detta Prospekt ska avgöras enligt svensk lag och av svensk domstol exklusivt.

Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännandet och registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga.

Inledning

Sammanfattningar består av informationskrav uppställda i "Punkter". Punkterna är numrerade i avsnitten A–E (A.1–E.7).

Denna sammanfattning innehåller alla de Punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa Punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt kan det dock finnas luckor i Punkternas numrering.

Även om det krävs att en Punkt inkluderas i sammanfattningen för aktuella värdepapper och emittent, är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande Punkten. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av Punkten tillsammans med angivelsen "ej tillämplig".

Avsnitt A – Introduktion och varningar

Punkt	Informationskrav	Information
A.1	Varning	<p>Denna sammanfattning utgör endast en introduktion till Prospektet. Ett beslut om att investera i Bolaget genom deltagande i erbjudandet ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet.</p> <p>Om en investerare väcker talan i domstol med anledning av uppgifterna i Prospektet kan investeraren bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet innan rättsligt förfarande inleds. Civilrättsligt ansvar kan åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av prospektet eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.</p>
A.2	Finansiella mellanhänder	Ej tillämpligt. Finansiella mellanhänder används inte.

Avsnitt B – Emittent

Punkt	Informationskrav	Information
B.1	Firma	SBF Bostad AB (publ), org.nr. 559056-4000.
B.2	Säte och bolagsform	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. Bolaget är ett publikt aktiebolag, bildat i Sverige i enlighet med svensk rätt.
B.5	Koncern	<p>Vid dagen för upprättande av detta Prospekt ägs Bolaget av SBF och de investerare som investerat i tidigare genomförda emissioner. Moderbolag är SBF som är innehavare av samtliga stamaktier i Bolaget. Bolaget har tre direktägda dotterbolag och 22 indirekt ägda dotterbolag. Samtliga dotterbolag är bildade enligt svensk rätt och direkt eller indirekt helägda av Bolaget.</p> <p>Bolaget har även fem verksamhetsdrivande systerbolag varav fyra är alternativa investeringsfonder.</p>
B.6	Anmälningspliktiga personer, större aktieägare samt kontroll av Bolaget	Följande personer har, såvitt Bolaget känner till, indirekta innehav i Bolaget:

		<ul style="list-style-type: none"> • Lars Swahn (större aktieägare) äger, genom bolag, 45,5 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, 45,5 procent av kapitalet och 50 procent av rösterna i SBF, som i sin tur äger samtliga stamaktier i Bolaget. • Daniel Gorosch (aktieägare) äger, genom bolag, 9 procent av kapitalet och 0 procent av rösterna i SBF, som i sin tur äger samtliga stamaktier i Bolaget. <p>Såvitt styrelsen känner till är Bolaget inte direkt eller indirekt kontrollerat av någon annan än dess aktieägare. Bolaget känner inte till några överenskommelser eller motsvarande som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras.</p>
B.7	Utvald historisk finansiell information	<p>Bolagets aktiekapital uppgår till 1 946 800 kronor fördelat på 2 500 stamaktier med ett kvotvärde om 200 kronor samt 7 234 A-aktier med ett kvotvärde om 200 kronor. Bolagets tillgångar består av likvida medel, aktier i dotterbolag och de fastigheter som ägs via dotterbolag.</p> <p>Bolaget har vid tidpunkten för detta Prospekt genom tidigare erbjudanden emitterat 7 234 A-aktier, vilket har tillfört Bolaget totalt 369 232 500 kronor.</p> <p><u>Fastighetsinvesteringar</u></p> <p><u>Fastighetsinvestering i Laholm, oktober 2016</u></p> <p>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.</p> <p>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 inklusive förvärvskostnader. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.</p> <p><u>Fastighetsinvestering i Osby, november 2016</u></p> <p>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.</p> <p>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 inklusive förvärvskostnader. Förvärvet av Fastigheterna har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.</p> <p><u>Fastighetsinvestering i Borgholm, november 2016</u></p> <p>Bolaget förvärvade och tillträdde den 15 november 2016 fastigheten Engelen 5 i Borgholm, kallad "Fastigheten".</p>

		<p>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.</p> <p>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 inklusive förvärvskostnader. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.</p> <p><u><i>Fastighetsinvestering i Laholm, april 2017</i></u></p> <p>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.</p> <p>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 inklusive förvärvskostnader. Förvärvet har finansierats med eget kapital och upptagande av banklån.</p> <p><u><i>Fastighetsinvestering i Eslöv, april 2017</i></u></p> <p>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 3 546 kvm bostadsyta och 1 690 kvm lokalyta. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 86,2 miljoner kronor inklusive förvärvskostnader och finansierades med eget kapital och upptagande av lån.</p> <p><u><i>Fastighetsinvestering i Karlskrona, juni 2017</i></u></p> <p>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.</p> <p>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 inklusive förvärvskostnader. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.</p> <p><u><i>Fastighetsinvestering i Kalmar, november 2017</i></u></p> <p>Bolaget förvärvade och tillträdde den 15 november fastigheten Svärdslijan 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.</p> <p>Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF 14 Fastigheter 18 AB, förvärvade fastigheten Svärdslijan 7. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 16 miljoner kronor inklusive förvärvskostnader och har finansierats genom eget kapital och upptagande av lån.</p> <p><u><i>Fastighetsinvestering i Karlskrona, november 2017</i></u></p>
--	--	--

		<p>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.</p> <p>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 inklusive förvärvskostnader. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.</p> <p><u><i>Fastighetsinvestering i Karlskrona, november 2017</i></u></p> <p>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.</p> <p>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 inklusive förvärvskostnader. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.</p> <p><u><i>Fastighetsinvestering i Huskvarna, mars 2018</i></u></p> <p>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.</p> <p>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 inklusive förvärvskostnader. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.</p> <p><u><i>Fastighetsinvestering i Huskvarna, mars 2018</i></u></p> <p>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.</p> <p>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 inklusive förvärvskostnader. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.</p> <p><u><i>Fastighetsinvestering i Laholm, november 2018</i></u></p> <p>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 1820 kvm.</p>
--	--	--

		<p>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 inklusive förvärvskostnader. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.</p> <p><u><i>Fastighetsinvestering i Skellefteå, april 2019</i></u></p> <p>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.</p> <p>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 inklusive förvärvskostnader. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.</p> <p><u><i>Fastighetsinvestering i Laholm, april 2019</i></u></p> <p>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.</p> <p>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 inklusive förvärvskostnader. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.</p> <p>Den finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från Bolagets helårsrapporter för räkenskapsåren 2018, 2017 och 2016. Årsredovisningarna, vilka har upprättats med IFRS, har reviderats av Bolagets revisor. KPMG AB, Box 3018, 169 03 Solna, har varit utsedd revisor med Per Gustafsson (medlem i FAR SRS) som huvudansvarig revisor.</p> <p>De reviderade balans- och resultaträkningarna och kassaflödesanalyserna (som införlivas genom hänvisning) utgör koncernens historiska finansiella information.</p> <p>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.</p> <p>Moderbolaget redovisas i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2, redovisningsregler för moderföretag i koncerner vilka tillämpar IFRS.</p>
--	--	--

		Väsentliga händelser som inträffat efter rapportperioden är beslut om nyemission som fattades av Bolagets styrelse den 17 april 2019, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 12 april 2019. Nyemissionen ska genomföras mellan den 15 maj – 5 juni 2019. Utöver detta har inga väsentliga händelser inträffat i Bolaget vid tidpunkten för denna Värdepappersnot.
--	--	---

Resultaträkning i sammandrag	2018	2017	2016
	Jan-dec*	Jan-dec*	Mar-dec*
	(tsek)	(tsek)	(tsek)
Summa intäkter	31 987	19 087	2 064
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	9 167	3 929	45
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	6 647	5 685	-70
Balansräkning i sammandrag	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Summa tillgångar	588 968	415 626	157 995
Summa eget kapital	289 760	206 379	61 522
Summa eget kapital och skulder	588 968	415 626	157 995
Kassaflödesanalys i sammandrag	2018	2017	2016
	Jan-dec	Jan-dec	Mar-dec
Periodens kassaflöde	13 194	48 062	5 722
Likvida medel vid periodens början	53 784	5 722	0
Likvida medel vid periodens slut	66 978	53 784	5 722
* Reviderad av Bolagets revisor			

B.8	Proformaredovisning	Ej tillämpligt då någon proformaredovisning ej tagits fram.
B.9	Resultatprognos	Ej tillämpligt då ingen resultatprognos eller beräkning av förväntat resultat har gjorts.
B.10	Anmärkningar i revisionsberättelse	Ej tillämpligt då inga anmärkningar återfinns i revisionsberättelsen.
B.11	Rörelsekapital	Ej tillämpligt då Bolaget anser att befintligt rörelsekapital per dagen för detta Prospekt är tillräckligt för att uppfylla dess nuvarande åtaganden samt aktuella behov under de kommande tolv månaderna.
B.33	Uppgift om informationskrav	För informationskrav avseende Bolagets <ul style="list-style-type: none"> • registrerade firma, se B.1. • säte och bolagsform, se B.2. • koncern, se B.5. • anmälningspliktiga personer, större aktieägare samt uppgift om kontroll över Bolaget, se B.6.

		<ul style="list-style-type: none"> • utvalda historiska finansiella information, se B.7. • proformaredovisning, se B.8. • resultatprognos, se B.9. • anmärkningar i revisionsberättelse, se B.10. • aktier som är emitterade respektive inbetalda, se C.3. • utdelningspolitik, se C.7. • huvudsakliga risker, se D.2.
B.34	Investeringsmål och investeringspolitik	<p>Bolaget ska placera sina tillgångar direkt eller indirekt i fastigheter belägna i Sverige med huvudsaklig inriktning på bostadsfastigheter. För Bolagets investeringsverksamhet gäller följande särskilda investeringsrestriktioner:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 SBF eller Bolagets närstående ska alltid ske på marknadsmässiga villkor. I dessa fall ska oberoende värderingsutlåtande från extern professionell värderingsman alltid inhämtas. <p>Bolagets investeringsrestriktioner får överskridas om det med hänsyn till Bolagets investeringscykel är erforderligt, exempelvis under investerings- eller avyttringsfas. Överskridande får även ske till följd av naturliga värdefluktuationer. Investeringsrestriktionerna beräknas på den beslutade totala emissionslikviden, inberäknat framtida emissioner.</p>
B.35	Belåningsgrad	<p>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.</p>
B.36	Tillsynsmyndighet	<p>Bolaget utgör en alternativ investeringsfond enligt lag om förvaltare av alternativa investeringsfonder och har utsett SBF att vara AIF-förvaltare. SBF innehar nödvändiga tillstånd från Finansinspektionen för att förvalta alternativa investeringsfonder och står under Finansinspektionens tillsyn.</p>

B.37	Typisk investerare	Bolaget riktar sig till såväl professionella som icke-professionella investerare.
B.38	Emittentkoncentration	Ej tillämpligt.
B.39	Investeringar i andra företag för kollektiva investeringar	Ej tillämpligt. Bolaget får inte investera mer än 20 procent av tillgångarna i ett annat företag för kollektiva investeringar.
B.40	Tjänsteleverantörer	<p>Bolaget har ingått avtal med Intertrust Sweden AB i fråga om förvaringsinstitutstjänster. Bolaget har även ingått avtal med Mangold Fondkommission AB beträffande likviditetsgaranti. Bolaget belastas direkt månatligen för kostnaderna beträffande likviditetsgarantiavtalet. 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.</p> <p>Bolaget förväntas även upphandla 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.</p> <p>För uppgift avseende maximiavgifter, vänligen se tabellen i E.7 nedan.</p>
B.41	Förvaltare, förvaringsinstitut m.m.	<p>Bolaget utgör en alternativ investeringsfond enligt lag om förvaltare av alternativa investeringsfonder och har utsett SBF att vara AIF-förvaltare enligt ett managementavtal som regleras av svensk rätt. AIF-förvaltaren har inte delegerat portföljförvaltning av Bolaget till annan.</p> <p>AIF-förvaltaren har utsett Intertrust Sweden AB att fungera som förvaringsinstitut för Bolaget. AIF-förvaltaren har ingått ett avtal med förvaringsinstitutet som regleras av svensk rätt.</p>
B.42	Nettoandelsvärde	Nettovärdet på tillgångarna i Bolaget fastställs i samband med hel- och halvårsskifte och offentliggörs i årsredovisning respektive halvårsrapport.
B.43	Paraplyföretag	Ej tillämpligt. Bolaget är inte ett paraplyföretag för kollektiva investeringar.
B.44	Kollektiva investeringar	För uppgift om kollektiva investeringar, vänligen se B. 7 ovan.
B.45	Portfölj	<p>Bolaget har vid tidpunkten för Prospektet tillträtt 14 stycken fastighetsbestånd belägna i Borgholm, Eslöv, Huskvarna, Kalmar, Karlskrona, Laholm, Osby och Skellefteå.</p> <p>Förvärvsvärdet uppgår till cirka 595 miljoner kronor. Fastigheterna består av totalt 544 lägenheter med en total uthyrningsbar area motsvarande 44 882 kvadratmeter.</p>
B.46	Senaste nettovärdet	Bolagets senaste nettoandelsvärde, per den 31 december 2018, uppgår till 51 321 kronor per aktie.

Avsnitt C – Värdepapper		
Punkt	Informationskrav	Information
C.1	Slag av värdepapper	Genom erbjudandet kan investerare investera i A-aktier. A-aktierna har ISIN-nummer SE 0008213326, och handlas under kortnamnet SBFBO A.
C.2	Valuta	Bolagets aktier är denominerade i svenska kronor.
C.3	Aktier som är emitterade respektive inbetalda	Bolagets aktiekapital uppgår vid datumet för Prospektet till 1 946 800 kronor och aktiekapitalet är fördelat på 2 500 stamaktier och 7 234 A-aktier. Samtliga aktier är fullt inbetalda. Aktiernas kvotvärde är 200 kronor.
C.4	Rättigheter som sammanhänger med värdepappren	<p>A-aktierna har följande rättigheter: (a) en röst per aktie vid bolagsstämman, (b) primär företrädesrätt vid kontant- eller kvittningsemission av A-aktier och (c) subsidiär företrädesrätt vid kontant- eller kvittningsemission av aktier av andra slag än A-aktier.</p> <p>Erbjudandet avser värdepapper som utfärdas enligt Aktiebolagslagens regler och ägarnas rättigheter förknippade med dessa kan endast ändras i enlighet med Aktiebolagslagens bestämmelser.</p> <p>Vad gäller rätt till och bestämmande av utdelning, se nedan under Punkt C.7 "Utdelningspolitik". Rätten till betalning av utdelning preskriberas tio år efter förfallodagen och tillfaller därefter Bolaget.</p> <p>Det föreligger inte några restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare utanför Sverige.</p>
C.5	Eventuella överlåtelse-inskränkningar	Ej tillämpligt då Bolagets värdepapper är fritt omsättningsbara utan förköpsrätt för befintliga aktieägare och långivare.
C.6	Handel i värdepappren	Bolagets A-aktier är upptagna till handel på NGM Nordic AIF med kortnamn SBFBO A. Första handelsdag för aktierna som emitteras i Erbjudandet beräknas till omkring den 18 juli 2019 (eller sådant senare datum som följer av att Bolaget fattat beslut om förlängning av anmälningsperioden).
C.7	Utdelningspolitik	<p>Verksamhetens vinst ska delas ut årligen efter avdrag för medel som behövs för Bolagets löpande verksamhet och efter erforderlig konsolidering.</p> <p>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.</p> <p>För att stamaktierna ska ha rätt till utskiftning av den årliga vinstutdelningen enligt ovan princip ska totalavkastningen, som</p>

		<p>ligger till grund för vinstdelningen, vara realiserad, det vill säga orealiserade värdeuppgångar i fastighetsbeståndet får ej vara föremål för stamaktiernas vinstdelningsberäkning.</p> <p>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.</p> <p>Vid beräkning av stamaktiens andel av vinstdelningen i samband med inlösen ska de orealiserade 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.</p> <p>Vad som delats ut till stamaktierna under ett räkenskapsår ska inte gå åter under kommande räkenskapsår, oavsett om kommande räkenskapsår inte uppnår investeringens Tröskelvärde.</p> <p>I samband med ett eventuellt avvecklande av Bolaget kommer Bolaget att realisera sina fastighetsinnehav med målsättningen att omvandla dessa till likvida medel. Därefter kommer Bolagets styrelse att föreslå utbetalning/utdelning av därigenom realiserade vinster i enlighet med de principer som gäller för respektive värdepapper i Bolaget.</p>
Avsnitt D – Risker		
Punkt	Informationskrav	Information
D.2	Huvudsakliga risker avseende Bolaget	<p>Ett antal olika riskfaktorer kan komma att negativt påverka Bolagets verksamhet, utveckling, resultat, finansiella ställning och framtidsutsikter i övrigt.</p> <p><u>Vakansgrad</u> Fastigheternas standard och läge samt kvalitén på förvaltarens tjänster har en avgörande betydelse för vakansgraden. Vakanser leder till minskat intäktflöde, vilket i sin tur riskerar att påverka Bolagets resultat och ställning negativt.</p> <p><u>Driftkostnader</u> Ökade driftkostnader har en direkt negativ påverkan på fastigheternas driftnetto, och därmed påverka Bolagets resultat och ställning negativt.</p> <p><u>Miljöpåverkan</u> Förekomst av miljöföroreningar i Bolagets fastighetsbestånd skulle föranleda kostnader och/eller ersättningsanspråk vilket i sin tur kan påverka Bolagets resultat och ställning negativt.</p> <p><u>Teknisk risk</u> Den tekniska risken inbegriper t.ex. dolda fel och andra brister i fastigheterna och kan få till följd att Bolagets kostnader för exempelvis reparationer, saneringsåtgärder eller tillförande av</p>

		<p>nya funktioner i fastigheterna kan överstiga de antaganden som gjordes vid förvärvstillfället, vilket kan få en negativ inverkan på Bolagets kassaflöde.</p> <p><u>Utbudet av investeringsobjekt</u> Utbudet av lämpliga investeringsobjekt på marknaden innebär att det finns en risk för att det vid tid för investering inte finns några fastigheter (eller endast ett fåtal fastigheter) till försäljning som motsvarar de krav som uppställs i Bolagets investeringsstrategi och som i övrigt är godtagbara ur förvärvssynpunkt, vilket kan innebära att Bolaget inte kan genomföra investeringar enligt plan. Rådande konkurrenssituation kan medföra att Bolaget inte tillförs tillräckligt med eget kapital för de tilltänkta investeringarna samt att Bolaget inte lyckas anskaffa investeringsobjekt på en fördelaktig prisnivå.</p> <p><u>Finansiell risk</u> Den finansiella risk som är hänförlig till de lån som upptas av Bolaget samt förändringar i räntenivåer för sådana lån kan komma att påverka kassaflödet negativt. Värdet av Bolagets fastighetsinvesteringar riskerar även att påverkas negativt vid väsentliga höjningar av räntan. 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.</p> <p><u>Nyckelpersoner</u> Risk föreligger att Bolaget inte förmår behålla nyckelpersoner, vilket kan påverka Bolagets verksamhet, resultat och ställning negativt.</p> <p><u>Förvärvsrisk</u> Bolaget kan komma att överta okända förpliktelser vid köp av fastigheter genom bolagsförvärv. Sådana förpliktelser kan ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning.</p> <p><u>Realiseringsrisk</u> För det fall försäljningen av Bolagets fastigheter i samband med Bolagets avveckling försenas eller att försäljning inte kan ske till ett pris som motsvarar fastigheternas förväntade värdeutveckling riskerar Bolaget att inte uppnå sin målavkastning.</p>
D.3	Huvudsakliga risker avseende värdepapperen	<p>Det finns ett antal riskfaktorer som är förknippade med Bolagets värdepapper och som kan komma att påverka värderingen av dessa.</p> <p><u>Utveckling av marknadsräntan</u> En riskfaktor som sammanhänger med Bolagets värdepapper är att avkastningen på Bolagets värdepapper är beroende av utvecklingen av räntemarknaden eftersom avkastningen är kopplad till utvecklingen av SSVX 90. För det fall låga marknadsräntor sammanfaller med ett resultat som är sämre än det förväntade, kan det låga ränteläget medföra att målavkastningen ej uppnås.</p> <p><u>Uteblivna resultat</u> Vidare finns det risk att Bolagets resultat inte medger utbetalning av avkastning på utgivna värdepapper och att investerarens ägar- och röstandel i Bolaget blir utspätt till följd av framtida emissioner i Bolaget.</p>

Avsnitt E – Erbjudande		
Punkt	Informationskrav	Information
E.1	Intäkter och kostnader avseende Erbjudandet	A-aktier emitteras till en kurs om 52 000 kronor per aktie. Vid fulltecknande tillförs Bolaget 104 000 000 kronor. Den totala kostnaden för erbjudandet beräknas uppgå till ca 2 000 000 kronor (exklusive moms), vilket motsvarar ca 1,9 procent av emissionslikviden vid fulltecknat erbjudande.
E.2a	Motiv till erbjudandet	Motivet med Erbjudandet är att ge Bolaget en lämplig kapitalbas för att finansiera dess fastighetsinvesteringar i linje med Bolagets investeringsstrategi. Genom Erbjudandet kan Bolaget tillföras maximalt 104 000 000 kronor och Bolagets aktiekapital kan komma att öka med högst 400 000 kronor.
E.3	Erbjudandets villkor	Bolagsstämman har genom beslut den 12 april 2019 bemyndigat 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. Styrelsen har den 17 april 2019, med stöd av bemyndigandet, beslutat att emittera högst 2 000 A-aktier. Genom Erbjudandet kommer aktiekapitalet maximalt att kunna öka med 400 000 kronor. Teckning av de nyemitterade A-aktierna ska, med avvikelse från befintliga aktieägares företrädesrätt, kunna ske av envar som är intresserad av att delta i Erbjudandet på angivna villkor. <u>Teckningskurs</u> Aktierna emitteras till en teckningskurs om 52 000 kronor per aktie. Minsta investeringspost är en (1) aktie, vilket motsvarar 52 000 kronor. Det är styrelsen som har fastställt teckningskursen. Vid nya erbjudanden i Bolaget är det styrelsen som fastställer teckningskursen. <u>Anmälan och anmälningssperiod</u> Anmälningssperioden löper från och med den 15 maj 2019 till och med den 5 juni 2019. Styrelsen kan dock fram till sista dag i anmälningssperioden besluta att förlänga anmälningssperioden. Eventuellt beslut om förlängning av anmälningssperioden kommer att offentliggöras på Bolagets hemsida (sbfostad.se) samt genom pressmeddelande. Investerares som önskar delta i Erbjudandet ska senast den 5 juni 2019 (eller sådant senare datum som vid förlängning av Erbjudandet meddelas på Bolagets hemsida) inkomma med korrekt ifylld anmälningssedel per post, e-mail eller fax till Hagberg & Aneborn på nedanstående adress. Korrekt ifylld anmälningssedel ska vara Hagberg & Aneborn tillhanda senast

		<p>kl 15:00 den 5 juni 2019. Vid förlängning av Erbjudandet kommer sista likviddag, beräknat datum för tilldelning av värdepapper, datum för redovisning av utfallet av Erbjudandet och leverans av värdepapper att skjutas framåt motsvarande förlängningen av Erbjudandet.</p> <p>Hagberg & Aneborn Fondkommission AB Valhallavägen 124 114 41 Stockholm</p> <p>Telefon: 08 408 933 50 Telefax: 08 408 993 51</p> <p>Email: info@hagberganeborn.se Web: hagberganeborn.se</p> <p>Anmälan om deltagande är, sedan anmälningsedel kommit Hagberg & Aneborn tillhanda, bindande och kan därefter inte återkallas eller ändras. Det är således inte tillåtet att ge in fler än en (1) anmälningsedel och vid ingivande av flera anmälningsedlar kommer endast den sist ingivna att beaktas. Observera att en ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningsedel kan komma att lämnas utan avseende. Inga tillägg och ändringar får göras i den på anmälningsedeln tryckta texten. Anmälningsedel ger Hagberg & Aneborn Fondkommission fullmakt att teckna värdepapper i investerarens namn och för dennes räkning.</p> <p>Prospekt och anmälningsedlar kan laddas ned från Bolagets hemsida (sfbostad.se) och från Hagberg & Aneborn hemsida (hagberganeborn.se). Vid behov kan dessa handlingar även erhållas i pappersform från Bolaget eller Hagberg & Aneborn.</p> <p>Den som önskar investera i A-aktier måste ha ett VP-konto eller värdepappersdepå hos bank eller fondkommissionär till vilken leverans av värdepapper kan ske. För personer som saknar VP-konto eller värdepappersdepå måste VP-konto eller värdepappersdepå öppnas innan anmälningsedel inlämnas. Observera att öppnande av VP-konto eller värdepappersdepå kan ta viss tid.</p> <p>Observera att den som har en depå eller konto med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis investeringssparkonto (ISK) eller kapitalförsäkringskonto, måste kontrollera med den bank/förvaltare som för kontot, om, och i så fall hur, förvärv av aktier inom ramen för Erbjudandet är möjligt. Anmälan ska i så fall göras i samförstånd med den bank/förvaltare som för kontot.</p>
E.4	Intressen och intressekonflikter	<p>Bolaget har ingått ett managementavtal med SBF som kommer att erhålla förvaltningsarvode från Bolaget. Styrelseledamoten Daniel Gorosch är även styrelseledamot och ägare i SBF. Han har således ett ekonomiskt intresse som är beroende av Erbjudandets framgång eftersom förvaltningsarvodet är avhängigt på att Bolaget lyckas resa kapital genom Erbjudandet. SBF är vid dagen för upprättande av detta Prospekt ägare till samtliga Bolagets stamaktier.</p> <p>SBF startar löpande bolag med identisk eller liknande investeringsfilosofi vilket teoretiskt skulle kunna innebära en konkurrenssituation vid förvärv eller försäljning av fastigheter. Varje bolag genomför sina respektive investeringar och</p>

		avvecklas, så långt som möjligt, i tidsordning vilket innebär att konkurrensen mellan systerbolagen om fastigheter på marknaden minimeras. Denna skillnad i tid vid transaktionerna, samt användandet av oberoende konsulter (t.ex. fastighetsmäklare), minimerar enligt styrelsens uppfattning sådan möjlig intressekonflikt. Bolaget kan dock komma att förvärva fastigheter från systerbolag. Sådana förvärv kommer att ske på marknadsmässiga villkor.
E.5	Säljande värdepappersinnehavare och lock-up överenskommelser	Ej tillämpligt. Samtliga aktier som omfattas av Erbjudandet är nyemitterade A-aktier i Bolaget. Inga lock-up överenskommelser finns avseende Bolagets A-aktier.
E.6	Utspädningseffekt	Utspädningen vid fulltecknat Erbjudande uppgår till 2 000 A-aktier, eller cirka 6,45 procent av rösterna i Bolaget.
E.7	Kostnader för investeraren	Avgifter och ersättningar som kan komma att belasta Bolaget framgår av nedanstående tabell. De beräkningar som återfinns i tabellen baseras på ett tänkt scenario och ska endast ses som exemplifierande beräkningar av avgifter och ersättningar. Distributörer av Erbjudandet har rätt att ta ut courtage i samband med förmedlingen av aktier. Bolaget ansvarar inte för dessa.

Nedan tabell är beräknad utifrån ett antagande att 100 MSEK reses i en nyemission.

Typ av avgift/ersättning	Beskrivning	Avgiften/ersättningen grundas på	Avgift/ersättning utgår med	Avgiften/ersättningen tillfaller
Arrangörsarvode	1,25 procent av det tillänkta investeringsbeloppet, dvs insatt kapital samt kreditfinansiering (dvs Emissionslikviden och en beläningsgrad 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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING – REGISTRERINGSdokUMENT

1	Risikfaktorer	17
2	Riskhantering	19
3	Ansvariga personer	20
4	Revisorer	20
5	Utvald finansiell information.....	20
6	Värdering och rapportering.....	31
7	Information om emittenten	31
8	Investeringsinriktning.....	34
9	Förvaltningen av Bolaget, kostnader m.m.	37
10	Marknadsöversikt	39
11	Organisationsstruktur SBF.....	41
12	Miljö	43
13	Översikt över rörelse och finansiell situation.....	43
14	Styrelse och ledande befattningshavare	43
15	SBFs ledning och styrelse	46
16	Ersättningar och förmåner	48
17	Styrelsens arbetsformer	48
18	Anställda	48
19	Större aktieägare.....	48
20	Transaktioner med närstående parter	48
21	Utdelningspolitik	49
22	Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden	49
23	Ytterligare information	49
24	Väsentliga avtal	51
25	Information från tredje man, expertutlåtanden och uppgift om huruvida tredje man har några intressen i emittenten 52	
26	Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion	52
27	Handlingar som införlivas genom hänvisning	52
28	Innehav av aktier eller andelar.....	53
Bilagor		
	Bilaga 1 – Managementavtal	54
	Bilaga 2 - Värderingsutlåtanden	63

1 Riskfaktorer

Det är mycket viktigt att potentiella investerare granskar hela Prospektet och särskilt beaktar de risker som beskrivs under avsnitt 1 "Riskfaktorer relaterade till de instrument som erbjuds" i värdepappersnoten och riskerna som angivits nedan i registreringsdokumentet innan investeringsbeslut fattas. Investering i aktier är ofta förenat med risktagande. Ett antal faktorer utanför Bolagets kontroll kan påverka Bolagets resultat och finansiella ställning. Därutöver finns det en rad faktorer vars effekter Bolaget kan påverka genom sitt agerande. Nedan redogörs för ett antal faktorer som kan påverka Bolagets framtidsutsikter. Dessa riskfaktorer är inte upptagna i prioritetsordning och gör ej heller anspråk på att vara heltäckande. Ytterligare riskfaktorer som för närvarande inte är kända eller som för närvarande bedöms som oväsentliga kan komma att påverka Bolagets verksamhet, utveckling, resultat och finansiella ställning. Potentiella investerare bör noggrant överväga de beskrivna riskfaktorerna liksom övrig information i detta Prospekt samt göra en egen analys av omvärlden innan beslut fattas om teckning av aktier i Bolaget. Vid osäkerhet bör råd inhämtas från kvalificerade rådgivare.

Verksamhets- och branschrelaterade riskfaktorer

1.1 Fastighetsrisk

1.1.1 Vakansgrad

Äldre fastigheter, dåligt underhållna fastigheter, fastigheter med dåligt läge eller hyresgäster med bristande betalningsförmåga kan medföra att vakansgraden förändras negativt. Fastigheternas standard och läge samt kvalitén på förvaltarens tjänster har således en avgörande betydelse för vakansgraden.

1.1.2 Kommersiell risk med hänsyn till fastighetsspecifika faktorer

Inför Bolagets förvärv av fastigheter kommer Bolaget och dess rådgivare särskilt att utvärdera nedanstående faktorer och ställa dessa mot de avkastningskrav som Bolaget ställer på sina investeringar:

- typ av fastighet;
- läge;
- ort;
- ålder;
- standard;
- utvecklingspotential;
- förvaltarens driftkompetens; och
- driftkostnader och fastighetsskatt.

Bolagets bedömning av ovanstående faktorer vid tidpunkten för förvärv av en fastighet kan komma att inte överensstämma med marknadsens bedömning av samma faktorer vid en framtida försäljning, detta är något som kan påverka försäljningen av en fastighet.

1.1.3 Utbud av investeringsobjekt

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 inte vid tid för investering 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.

1.1.4 Begränsat antal långgivare

Kreditmarknaden består av ett begränsat antal aktörer och därav föreligger en risk att Bolaget inte kan finna ett substitut till en långgivare som är villig att bevilja Bolaget lån i sådan utsträckning som anses erforderligt och/eller på för Bolaget acceptabla villkor. Detta innebär att Bolaget för att erhålla lån i önskad utsträckning kan behöva acceptera försämrade lånevillkor.

1.1.5 Finansiell risk

Bolagets investeringar i fastigheter kan delvis komma att finansieras genom upptagande av lån och Bolagets kassaflöde är således känsligt för förändringar i räntenivån och belåningsgrad. Värdet av Bolagets fastighetsinvesteringar riskerar att påverkas negativt vid väsentliga höjningar av räntan. 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.

1.1.6 Lånerisk

Bolagets förvärv av fastigheter kan delvis komma att finansieras genom upptagande av lån. Låneavtal innehåller normalt finansiella villkor för upplåningen med bestämmelser om räntetäckningsgrad, andel eget kapital, fastighetens värdeutveckling m.m. Vid oförutsedda händelser finns risk för att de finansiella villkor som anges i låneavtalen inte kan upprätthållas. I sådana situationer har långivaren ofta rätt att kräva betalning av skulden i förtid med påföljande dyrare refinansiering eller försäljning av fastigheten till ogynnsamma villkor som följd. Det föreligger även en risk att Bolaget inte beviljas lån i önskad utsträckning.

1.1.7 Risk förenad med kommersiella inslag

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.

1.1.8 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, vilket kan få en negativ inverkan på kassaflödet. 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.

1.2 Driftkostnader

De viktigaste 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. Ökade driftkostnader har en direkt negativ påverkan på fastigheternas driftnetto, och därmed på Bolagets resultat och avkastning.

1.3 Konkurrenter

Bolagets konkurrenter är dels andra liknande aktörer som också erbjuder sina investerare investeringsprodukter med fastighetsinriktning, dels andra fastighetsbolag. Huruvida Bolaget kommer att kunna uppfylla såväl sina finansiella mål som sina investeringsmål är i stor utsträckning beroende av konkurrenssituationen och övriga aktörers agerande. Det finns således en risk att Bolaget inte tillförs tillräckligt med eget kapital för de tilltänkta investeringarna samt att Bolaget inte lyckas anskaffa investeringsobjekt på en fördelaktig prisnivå.

1.4 Miljörisk

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Enligt lag gäller att den som bedrivit en verksamhet som medfört en förorening även är ansvarig för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta erforderlig efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Det finns således en risk att krav under vissa förutsättningar kan komma att riktas mot Bolaget för utredningsåtgärder vid misstanke om förorening i mark, vattenområde eller grundvatten, eller för efterbehandling eller marksanering vid förekomst av förorening i mark, vattenområden eller grundvatten, för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av lagstiftning.

Även krav på sanering av äldre byggnader på en fastighet kan komma att ställas på Bolaget, t.ex. som en följd av att olämpliga byggnadsmaterial använts vid tidigare konstruktioner eller ombyggnadsåtgärder.

1.5 Politisk risk

Eftersom Bolagets verksamhet består av investeringar i fastigheter kan höjda fastighetsskatter eller andra politiska beslut som påverkar fastighetsmarknaden i sin tur påverka Bolagets resultat, finansiella ställning eller verksamhet negativt.

Bolagsspecifika risker

1.6 Nyckelpersoner m.m.

Bolagets framgång är beroende av kompetens och erfarenhet hos nyckelpersoner i Bolagets ledning och organisation, samt hos Bolagets rådgivare och underleverantörer. Förlust av nyckelpersoner, eller resurser hos Bolagets förvaltare, kan på ett negativt sätt påverka Bolagets kommersiella möjligheter att verka på marknaden och på sikt ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet.

1.7 Risk att Bolagets avkastningsmål inte uppnås

Utifrån ränteläget som råder vid tidpunkten för Prospektets ingivande eftersträvar Bolaget en Direktavkastning på Bolagets totala kapital, d.v.s. eget kapital och upptagna lån, om ca 3-6 procent per år. Det är av största vikt att notera att Bolagets mål för avkastning och årlig utdelning inte innebär någon garanti för att sådan avkastning eller utdelning kan uppnås och det föreligger således en risk att dessa mål inte uppnås.

1.8 Investeringsrisk

1.8.1 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.

1.8.2 Realiseringsrisk

Eventuell realisering av delar av fastighetsportföljen kan väsentligt påverka den avkastning 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. 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.

1.9 Risk förenad med konjunkturen på marknaden

Ett försvagat konjunkturläge och en allmän pessimism bland investerarna kan ha effekten att direktavkastningskraven på fastighetsmarknaden ökar vilket kan påverka värdena på bostadsfastigheter negativt. Under finanskrisen 2008-2009 blev det uppenbart att en systematisk obalans i de globala finansiella systemen kan få effekter även i Sverige i form av kraftigt försämrade upplåningsmöjligheter för alla branscher.¹ Ett försämrat konjunkturläge eller försämrade upplåningsmöjligheter kan ha konsekvensen att målavkastningen ej uppnås på grund av att fastigheternas antagna värdetillväxt inte kan säkras.

2 Riskhantering

2.1 Finansiell risk

För att hantera Bolagets ränterisk kan SBF besluta om att implementera räntesäkringsstrategier om så bedöms nödvändigt.

2.2 Risk förenad med kommersiella inslag

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.

2.3 Teknisk risk

För att minimera, men inte helt eliminera, den tekniska risken kommer noggranna besiktningar före förvärv av fastigheter att genomföras. Vidare kommer fastigheterna att försäkras.

2.4 Försvagat konjunkturläge

Som beskrivits i riskavsnittet finns vissa risker förknippade med ett försvagat konjunkturläge. Det är dock Bolagets uppfattning att kopplingen mellan efterfrågan på hyresrätter och den allmänna konjunkturen är svag. Hyresutvecklingen på den svenska marknaden är kostnadsdriven istället för marknadsdriven vilket gör de framtida hyresintäkterna mer förutsägbara oavsett konjunkturläge. Investerarmarknaden betraktar bostadsfastigheter som ett tillgångsslag med lägre risk än övriga fastighetsslag. Det

¹ Källa: MSCI(IPD)/Svenskt Fastighetsindex

gör att en svag konjunktur gynnar bostadsfastigheter i förhållande till övriga fastighetsslag, då investerarna i tider av marknadsoro söker tryggare placeringar.

3 Ansvariga personer

Registreringsdokumentet är upprättat av styrelsen för SBF Bostad AB (publ). Nedanstående ledamöter i Bolagets styrelse är ansvariga för den information som ges i dokumentet och försäkrar att de har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i dokumentet, så vitt de vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm den 13 maj 2019
SBF Bostad AB (publ)
Styrelsen

Per-Åke Eliasson
Styrelsordförande

Daniel Gorosch
Ledamot/VD

Johan Grevelius
Ledamot

4 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.

5 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 Prospektet till 1 946 800 kronor fördelat på 2 500 stamaktier och 7 234 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 Prospektet genom tidigare erbjudanden tillförts totalt 369 232 500 kronor.

Bolaget har vid tidpunkten för Prospektet tillträtt 14 fastighetsbestånd, se avsnitt 7.3. "Investeringar" nedan.

Bolagets tillgångar består i huvudsak av likvida medel, aktier i dotterbolag som äger fastigheter i Borgholm, Eslöv, Huskvarna, Kalmar, Karlskrona, Laholm, Skellefteå och Osby. Fastigheterna som har tillträtts under 2018 och 2019, 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 371 miljoner kronor.

5.1 Historisk finansiell information i sammandrag

Den finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från Bolagets årsredovisningar för räkenskapsåren 2018, 2017 och 2016. Årsredovisningarna, vilka har upprättats med IFRS, har reviderats av Bolagets revisor. För räkenskapsåren 2018, 2017 och 2016 har det varit KPMG AB, Box 3018, 169 03 Solna, som varit utsedd revisor med Per Gustafsson (medlem i FAR SRS) som huvudansvarig revisor.

Resultaträkning i sammandrag (tkr)	2018-01-01 – 2018-12-31	2017-01-01 – 2017-12-31	2016-03-07 – 2016-12-31
Summa intäkter	31 987	19 087	2 064
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	9 167	3 929	45
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	6 647	5 685	-70

Balansräkning i sammandrag (tkr)	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Summa tillgångar	588 968	415 626	157 995
Summa eget kapital	289 780	206 379	61 522
Summa eget kapital och skulder	588 969	415 626	157 995
Kassaflödesanalys i sammandrag (tkr)	2018-01-01 – 2018-12-31	2017-01-01 – 2017-12-31	2016-03-07 – 2016-12-31
Periodens kassaflöde	13 194	48 062	5 722
Likvida medel vid periodens början	53 784	5 722	0
Likvida medel vid periodens slut	66 978	53 784	5 772

5.2 Bolagets resultat- och balansräkning

Rapport över koncernens totalresultat	2018-01-01	2017-01-01	2016-03-07
	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Belopp i KSEK			
Hysesintäkter	31 987	19 087	2 064
Övriga intäkter	0	0	0
Fastighetskostnader	-13 772	-10 432	-1 459
Driftnetto	18 215	8 655	605
Central administration	-9 048	-4 726	-560
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	0	0	0
Finansiella intäkter	35	44	28
Finansiella kostnader	-6 592	-4 113	-272
Förvaltningsresultat	2 610	-140	-199

Realiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	0	0	0
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	4 037	5 825	129
Resultat före skatt	6 647	5 685	-70
Skatt på årets resultat	-578	144	-27
Årets resultat	6 069	5 829	-97

Rapport över koncernens finansiella ställning

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	0	0	0
Förvaltningsfastigheter	479 200	322 118	133 905
Materiella anläggningstillgångar	0	0	0
Långfristiga fordringar	23 608	18 014	6 064
Uppskjutna skattefordringar	94	94	94
Summa anläggningstillgångar	502 902	340 226	140 063
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Handelsvaror	0	0	0
	0	0	0

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	7	0	22
Fordringar hos koncernföretag	3 228	0	0
Skattefordran	244	49	0
Övriga fordringar	263	186	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	244	314	164
	3 986	549	186
Kortfristiga placeringar	15 102	21 067	12 024
Likvida medel	66 978	53 784	5 722
Summa omsättningstillgångar	86 066	75 400	17 932
SUMMA TILLGÅNGAR	588 968	415 626	157 995

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital			
Aktiekapital	1 623	1 301	749
Övrigt tillskjutet kapital	283 326	201 647	60 870
Reserver	0	0	0
Balanserat resultat inkl årets resultat	4 811	3 431	-97
Summa Eget kapital	289 760	206 379	61 522
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	242 915	137 473	85 390
Uppskjuten skatteskuld	659	506	648
Övriga långfristiga skulder	0	0	0
Summa långfristiga skulder	243 574	137 979	86 038

Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	44 087	59 208	1 053
Leverantörsskulder	2 143	3 458	863
Skulder till koncernföretag	404	2 418	6 613
Skatteskulder	707	308	147
Övriga skulder	91	752	30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 202	5 124	1 729
Summa kortfristiga skulder	55 634	71 268	10 435
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	588 968	415 626	157 995

5.3 Koncernens kassaflödesanalys

Nedan är en sammanfattning av Bolagets kassaflödesanalys för räkenskapsåren 2016-2018.

Rapport över kassaflöde, koncernen

	<u>2018-01-01</u>	<u>2017-01-01</u>	<u>2016-03-07</u>
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Belopp i KSEK			
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	6 069	5 685	-70
Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet	2 818		
Förändring avsättning	0	0	0
Orealiserade värdeförändringar	-4 037	-5 825	-129
Övriga poster	-	2	2
Betald inkomstskatt	-	-	-
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 850	-138	-181
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar	-3 439	-363	-186
Förändring rörelseskulder	-511	2 678	9 891
Förändring långfristiga skulder	0	0	0
Kassaflöde från löpande verksamheten	900	2 177	9 524
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	-144 838	-180 538	-133 408
Investering i befintliga fastigheter	-8 207	-1 850	-368
Investering i anläggningsrelaterade fordringar	-8 260	-11 950	-6 220
Avyttring av anläggningsrelaterade fordringar	0	0	0
Investering i kortfristiga placeringar	5 965	-9 043	-12 024
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-155 340	-203 381	-151 864
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	82 002	139 028	61 619
Upptagande av lån	90 321	111 668	86 443
Amortering av lån	-	-1 430	0
Utbetald utdelning	-4 689		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	167 634	249 266	148 062
Årets kassaflöde	13 194	48 062	5 722
Likvida medel vid årets början	53 784	5 722	0
Likvida medel vid årets slut	66 978	53 784	5 722

5.4 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 2018, 2017 och 2016 årsredovisning, vilka har reviderats av Bolagets revisor.

Nyckeltal

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Jan-dec	Jan-dec	Mar-dec
Driftnetto, KSEK	18 215	8 655	605
Balansomslutning, KSEK	588 968	415 626	157 995
Soliditet	49,20%	49,70%	38,90%
Belåningsgrad	59,90%	61,10%	64,60%

Definitioner och avstämningar av nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

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

Historisk utdelning

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

Beräkning av de alternativa nyckeltalen som inte definieras enligt IFRS

Nyckeltal	2018	2017	2016
------------------	-------------	-------------	-------------

Beräkning av driftnetto

Hysesintäkter –	31 987 - 13 772 = 18 215	19 087-10 432 = 8 655	2 064-1 459 = 605
fastighetskostnader = driftnetto			

Beräkning av soliditet

Eget kapital dividerat med	289 760/588 968 = 0,492	206 379/415 626 = 0,497	61 522/157 995 = 0,389
balansomslutning = soliditet			

Belåningsgrad

Bankfinansiering dividerat med	287 002/479 200 = 0,599	196 681/322 118 = 0,611	86 443/133 905 = 0,646
marknadsvärde = belåningsgrad			

Kommentar till den finansiella utvecklingen

Informationen bör läsas tillsammans med avsnitt 5 "Utvald Finansiell Information".

Vid utgången av december 2018 hade Bolaget genomfört totalt sex nyemissioner som tillfört Bolaget 285 045 KSEK. Vid samma tidpunkt hade Bolaget förvärvat och tillträtt 25 fastigheter med ett marknadsvärde som uppgick till 479 200 KSEK. Förvärven har finansierats med extern bankfinansiering som per den 31 december 2018 uppgick till 287 002 KSEK.

Jämfört med motsvarande period 2017 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 322 118 KSEK vid motsvarande period förra året.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna har under första halvåret 2018 ökat till 31 987 KSEK gentemot motsvarande period 2017 då hyresintäkterna uppgick till 19 087 KSEK. Den positiva ökningen förklaras främst av nya förvärv till Bolaget.

Fastighetskostnader

Kostnaderna har under 2018, i takt med att Bolaget tillträtt fastigheter, ökat som naturlig följd. Under perioden uppgick fastighetskostnaderna till 13 772 KSEK och består primärt av taxebundna kostnader, reparation, underhåll, fastighetsskatt samt fastighetsadministration. Kostnaderna har, jämfört med motsvarande period föregående år, ökat från 10 432 KSEK. Kostnadsökningen beror på att fastighetsportföljen har ökat i motsvarande volym.

Central administration

Posten för central administration har under första halvåret 2018 ökat med anledning av fortsatt förvärvsfokus i Bolaget.

Finansiella intäkter och kostnader

Posten för finansiella intäkter har under perioden sjunkit marginellt till 35 KSEK jämfört med motsvarande period föregående år. Vad gäller de finansiella kostnaderna har de ökat desto mer, och detta beror på den fortsatta förvärvstakten som Bolaget haft samt att Bolaget finansierar sig till cirka 60 procent med extern bankfinansiering, varför kostnaden för dessa finansieringskostnader går upp i takt med att låneportföljen ökar.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna består primärt av Bolagets fastigheter som ägdes per den 31 december 2018. Marknadsvärdet uppgick vid tidpunkten till 479 200 KSEK. Detta är en uppgång från 322 118 KSEK vid samma tidpunkt 2017.

Omsättningstillgångar

Under perioden har posten för omsättningstillgångar ökat till 3 986 KSEK jämfört med samma period förra året då posten uppgick till 549 KSEK.

Eget kapital

Det egna kapitalet har under perioden ökat till 289 760 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 juni 2018 uppgick skulden till kreditinstitut till 287 002 KSEK, vilket är en uppgång från motsvarande period 2017 då skulderna till kreditinstitut uppgick till 196 681 KSEK.

Kassaflöde

För perioden fram till och med den 31 december 2018 hade Bolaget haft ett positivtkassaflöde om cirka 13 194 KSEK. Kassaflödet kan förklaras av inflödet av emissionskapital och upptagande av fastighetskrediter samt utflöden för att finansiera fastighetsförvärv.

5.5 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.

5.5.1 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 köpeskillingar värderas till verkligt värde både vid förvärvstidpunkten och löpande därefter med värdeförändringar redovisade i resultatet. Sedan bestämmande inflytande uppnåtts, 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 realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Realiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

5.5.2 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).

5.5.3 Intäkter

Hysesintäkter 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.

5.5.4 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 realiserar, 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 driftskostnad.

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.

5.5.5 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.

5.5.6 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.

5.5.7 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 fastställts 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.

5.5.8 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.

5.5.9 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.

5.6 Revisorsrapport

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

6 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.

6.1 Värderingsutlåtande på Bolagets fastighetsbestånd

Bolaget har givit i uppdrag till JLL och Cushman & Wakefield att låta ta fram värderingsutlåtande för fastighetsbeståndet som ingår i Erbjudandet. Värderingarna har skett per den 31 december 2018 för fastighetsbeståndet som ägdes per årsskiftet. För de fastigheter i Skellefteå och Laholm som förvärvats efter årsskiftet har Bolaget givit i uppdrag till Cushman & Wakefield respektive JLL att ta fram värderingsutlåtande för dessa fastigheter

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys, vilket innebär att värderingsobjektens värden baseras på nuvärdet av de prognostiserade kassaflödena jämte ett restvärde satt per kalkylperiodens slut (10 år).

JLL samt Cushman & Wakefields värderingsutlåtanden bedömer att totalvärdet av Bolagets underliggande fastigheter uppgår till 613 700 000 kronor. Rapporterna återfinns i sin helhet under Bilaga 2.

I samband med årsskiftet låter Bolaget ta fram externa marknadsvärderingsutlåtanden som ligger till grund för Bolagets årsredovisning. För de fastigheter som har förvärvats under innevarande år som årsredovisningen omfattar har Bolaget, i samförstånd med Bolagets revisor KPMG, valt att inkludera förvärvsvärdet för fastigheterna istället för JLL's bedömda marknadsvärdering. Detta då ett förvärvspris som är mindre än ett år gammalt anses vara ett mer rättvisande marknadsvärde än ett bedömt marknadsvärde.

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

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

7 Information om emittenten

7.1 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. 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@svenskabostadsfonden.se
Web: sfbostad.se

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 emissionserbudanden. 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.

7.1.1 Bolagets senaste nettovärde

Bolagets senaste nettoandelsvärde, per den 31 december 2018, uppgår till 51 321 kronor per A-aktie. Beräkningen av nettoandelsvärdet har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisor.

7.2 Viktiga händelser i utvecklingen av Bolagets verksamhet

Bolaget har vid sju tidigare erbjudanden, som avslutades den 23 juni 2016, 17 februari 2017, 16 juni 2017, 24 november 2017, 15 juni 2018, 26 oktober 2018 och 22 februari 2019 emitterat A-aktier till ett värde motsvarande 369 233 000 kronor.

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

Bolaget har vid tidpunkten för Prospektet genomfört 14 fastighetsinvesteringar, se avsnitt 7.3 "Investeringar" nedan.

Bolaget har den 17 april 2019, 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 15 maj och 5 juni 2019.

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.

7.3 Investeringar

7.3.1 Fastighetsinvestering i Laholm, oktober 2016

Bolaget förvärvade och tillträdde den 17 oktober 2016 fastigheten Rådisan 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 Rådisan 1 som är ägare till Fastigheten. Det totala förvärvsvärdet uppgick till 49,7 miljoner kronor inklusive förvärvskostnader. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

7.3.2 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 inklusive förvärvskostnader. Förvärvet av Fastigheterna har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

7.3.3 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 inklusive förvärvskostnader. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

7.3.4 Fastighetsinvestering i Laholm, april 2017

Bolaget förvärvade och tillträdde den 6 april fastigheten Kräftean 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 Kräftean 14. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 6,3 miljoner kronor inklusive förvärvskostnader och har finansierats med eget kapital och upptagande av lån.

7.3.5 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.

7.3.6 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 inklusive förvärvskostnader. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

7.3.7 Fastighetsinvestering i Kalmar, november 2017

Bolaget förvärvade och tillträdde den 15 november fastigheten Svärdslijan 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 Svärdslijan 7. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 16 miljoner kronor inklusive förvärvskostnader och har finansierats genom eget kapital och upptagande av lån.

7.3.8 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 inklusive förvärvskostnader. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

7.3.9 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 inklusive förvärvskostnader. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

7.3.10 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 inklusive förvärvskostnader. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

7.3.11 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 inklusive förvärvskostnader. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

7.3.12 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 inklusive förvärvskostnader. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

7.3.13 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 inklusive förvärvskostnader. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

7.3.14 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 inklusive förvärvskostnader. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

8 Investeringssinriktning

8.1 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.

8.2 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 kontorslokaler.

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 8.2 föreligger inga begränsningar i användningen av kapital som, direkt eller indirekt, väsentligt påverkat eller väsentligt skulle kunna påverka Bolagets verksamhet.

8.3 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.

8.3.1 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.

8.4 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.

8.5 Derivat

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

8.6 Ändringar och tillägg

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

8.7 Närmare om avkastning och avkastningsmål

Med hänsyn till dagens ränteläge (STIBOR 90 dagar²) 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.

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.

8.7.1 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	218 944					218 944
Totalt kapital (Eget kapital plus fastighetskrediter)	312 778					312 778
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*	7 002	7 086	7 171	7 257	7 344	35 860
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 vinstutdelning, efter övriga avgifter)	4 862	11 158	11 328	11 502	13 843	52 692
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)	1 962	8 258	8 428	8 602	10 943	38 192
Avgår vinstutdelning 20 % av överavkastningen	-392	-1 652	-1 686	-1 720	-2 189	-7 638
Summa avkastning till investeraren efter vinstutdelning	4 470	9 506	9 643	9 781	11 654	45 054
						<i>Snitt</i>
Avkastning på eget kapital, ej nuvärdesberäknad	4,47%	9,51%	9,64%	9,78%	11,65%	9,01%

*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 2 MSEK.

8.8 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

² Den 1 april 2019 var STIBOR 90 ca 0,022 procent.

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.

8.9 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 inlösenstillfälle 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 inlösenserbjudande till Bolagets A-aktieägare. Inlösenkurs och övriga villkor ska fastställas utifrån aktuellt substansvärde (NAV) vid inlösenstillfället 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 inlösenstillfället 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 överlåtelse 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.

9 Förvaltningen av Bolaget, kostnader m.m.

9.1 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 Svenska Bostadsfonden 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:

Svenska Bostadsfonden Management AB
Birger Jarlsgatan 41 A
111 45 Stockholm
Telefon: 08-667 10 50
Telefax: 08-667 10 40
Email: info@svenskabostadsfonden.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 24 "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 15 nedan.

9.2 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.

9.2.1 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).

9.2.2 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.

9.2.3 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

9.3 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.

9.3.1 Andra tjänsteleverantörer

Bolaget har ingått avtal med SBF i fråga om förvaltning m.m., Intertrust Sweden AB i fråga om förvaringsinstitutstjänster (se avsnitt 9.4) samt 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.

9.4 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.

9.5 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.

9.6 Övrigt

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

10 Marknadsöversikt

10.1 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.³

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.

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

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.⁴ 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.⁵ Bolaget har ingen uppfattning om huruvida 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.

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.⁶

10.2 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.

10.3 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.

⁴ Den kommunala allmännyttans historia. Särtryck av underlag till utredningen om allmännyttans villkor (SOU 2008:38)

⁵ Lagrådsremiss. Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler, <http://www.regeringen.se/content/1/c6/13/99/41/4758810e.pdf>

⁶ Källa: Svenska Bostadsfondens marknadsbedömning

10.3.1 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.⁷

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. Hembra 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

Ett stort antal institutioner i Sverige, t.ex. försäkringsbolagen AMF Pension, Skandia, Länsförsäkringar, Alecia 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.

10.3.2 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

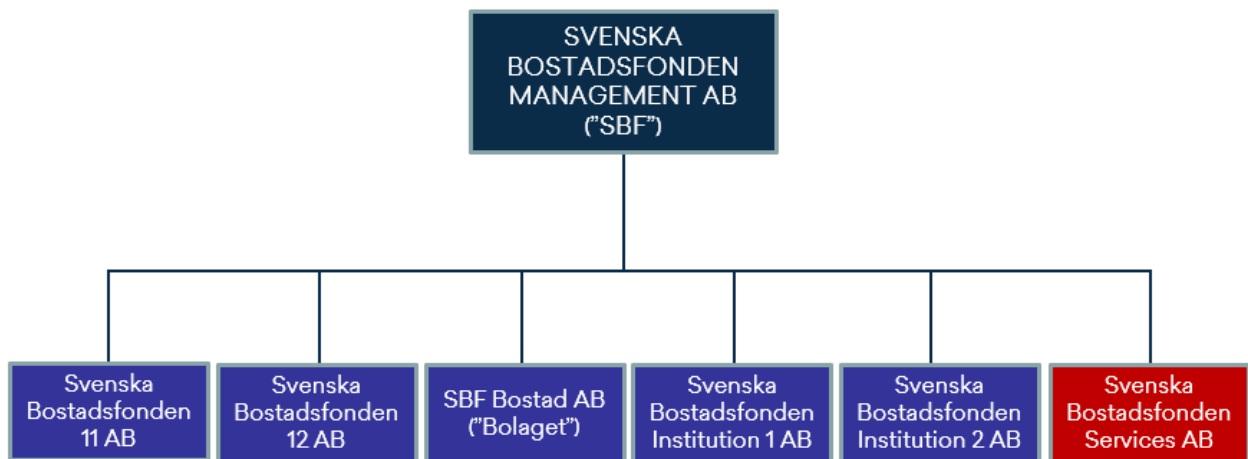
Det kan noteras att utländska investerares intåg på den svenska fastighetsmarknaden började under senare delen av 90-talet och att de numera blivit tongivande inom nyinvesteringar på den svenska marknaden. Detta har bidragit till ökande transaktionsvolymerna på den svenska fastighetsmarknaden.

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

11 Organisationsstruktur SBF

Bolaget är ett dotterbolag till SBF och har fem 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.

⁷ För mer information om allmännyttan i Sverige, se Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretags hemsida, www.sabo.se.



Utöver ovanstående bolag finns följande direkt helägda dotterbolag till SBF: Svenska Bostadsfonden 1-10 AB. Dessa bolag är antingen vilande eller under avveckling och har således ingen operativ verksamhet.

11.1 Organisationsstruktur Bolaget

Bolaget har vid tidpunkten för Prospektet tre direktägda dotterbolag och 21 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

Indirekt ägda dotterbolag

SBF 14 Rådisan 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 Fastigheter 25 AB, org.nr. 559163-1998
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

12 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. För information om miljörisiker se avsnitt 1.4 "Miljörisiker" ovan.

13 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 sju tidigare erbjudanden, som avslutades den 23 juni 2016, 17 februari 2017, 16 juni 2017, 24 november 2017, 15 juni 2018, 26 oktober 2018 och 22 februari 2019 emitterat A-aktier till ett värde motsvarande 369 233 000 kronor.

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

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 9 "Förvaltningen av Bolaget, kostnader m.m.", vilket kommer påverka Bolagets resultat.

14 Styrelse och ledande befattningshavare

14.1 Styrelse och nyckelpersoner

I samband med Bolagets årsstämma den 12 april 2019 valdes för tiden intill slutet av nästa årsstämma Per-Åke Eliasson, Daniel Gorosch och Johan Grevelius till styrelseledamöter i Bolaget. Vid konstituerande styrelsesammanträde samma dag utsågs Per-Åke Eliasson till styrelsens ordförande och Daniel Gorosch till verkställande direktör. Bolagets styrelse består således vid tidpunkten för detta Prospekt av Per-Åke Eliasson, Daniel Gorosch och Johan Grevelius. 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

Johan Grevelius

Styrelseledamot

Kapitalmarknadschef i Svenska Bostadsfonden Management AB. Tidigare VD för Swedbank Robur

Daniel Gorosch

Styrelseledamot och VD

Tidigare VD JLL Sverige samt olika befattningar hos bl.a. GE Capital Real

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.

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

Estate, Danske Securities, H&Q samt Alfred Berg.

14.1.1 Per-Åke Eliasson, styrelseordförande

Född 1945. Ekonom. Äger inga aktier eller optioner i Bolaget eller i SBF.

Nuvarande engagemang:

Svenska Bostadsfonden 11 AB (publ)	Styrelseledamot, Ordförande
Svenska Bostadsfonden 12 AB (publ)	Styrelseledamot, Ordförande
Svenska Bostadsfonden Institution 1 AB	Styrelseledamot
Svenska Bostadsfonden Institution 2 AB	Styrelseledamot

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

14.1.2 Daniel Gorosch, styrelseledamot och VD

Född 1971. Civilekonom. Tidigare VD JLL Sverige samt olika befattningar hos bl.a. GE Capital Real Estate, Danske Securities, H&Q samt Alfred Berg. Daniel Gorosch äger inga aktier eller optioner i Bolaget.

Nuvarande engagemang:

Svenska Bostadsfonden 1 AB	Styrelseledamot
Svenska Bostadsfonden 2 AB	Styrelseledamot
Svenska Bostadsfonden 3 AB	Styrelseledamot
Svenska Bostadsfonden 4 AB	Styrelseledamot
Svenska Bostadsfonden 5 AB	Styrelseledamot
Svenska Bostadsfonden 6 AB	Styrelseledamot
Svenska Bostadsfonden 7 AB	Styrelseledamot
Svenska Bostadsfonden 8 AB	Styrelseledamot
Svenska Bostadsfonden 9 AB	Styrelseledamot
Svenska Bostadsfonden 10 AB	Styrelseledamot
Svenska Bostadsfonden 11 AB	Styrelseledamot, VD
Svenska Bostadsfonden 12 AB	Styrelseledamot, VD
Svenska Bostadsfonden Management AB	Styrelseledamot, VD
Svenska Bostadsfonden Management 2 AB	Styrelseledamot, VD
Svenska Bostadsfonden Services AB	Styrelseledamot, VD
Svenska Bostadsfonden Institution 1 AB	Styrelseledamot, VD
Svenska Bostadsfonden Institution 2 AB	Styrelseledamot, VD
Svenska Bostadsfonden Institution 3 AB	Styrelseledamot
Bostadsrättsföreningen Oxeln 5 i Stockholm	Styrelseledamot
Noleza AB	Styrelseledamot, VD
Livele AB	Suppleant

Tidigare engagemang:

Jones Lang LaSalle Holding AB	Styrelseledamot, VD
JLL Capital Markets AB	Styrelseledamot, VD
JLL Corporate Solutions	Styrelseledamot, VD
JLL Kapitalmarknad AB	Styrelseledamot, VD
JLL Kapitalmarknad Holding AB	Styrelseledamot, VD
JLL Treasury Support AB	Styrelseordförande
JLL Transaction Services AB	Styrelseordförande

Daniel Gorosch är, privat och genom bolag, ägare av Noleza AB samt delägare i SBF med tillhörande dotterbolag. Övriga bolag har inte varit föremål för ägande under de senaste fem åren.

14.1.3 Johan Grevelius, styrelseledamot

Född 1966. Ekonom. Äger 1 A-aktie i Bolaget. Äger inga aktier eller optioner i SBF.

Nuvarande engagemang:

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

Tidigare engagemang:

Regi Research & Strategy AB	Styrelseledamot
Cicero Fonder AB	Styrelseledamot
Medirätt AB	Styrelseledamot

Johan Grevelius är delägare i följande av ovannämnda bolag; TimeCare Corporate Finance AB, Markbolaget Väsjön 1-2 AB, Projektbolaget Väsjön AB, Verdivo Capital AB, Liv Ihop AB samt Medirätt AB. Övriga bolag har inte varit föremål för ägande under de senaste fem åren.

14.2 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 kunnande 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, förbudits av domstol att ingå som medlem av en emittents förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

14.3 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 Daniel Gorosch, Per-Åke Eliassons 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 koncern 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.

15 SBFs ledning och styrelse

15.1 SBFs ledningsgrupp

SBF är utsedd till Bolagets förvaltare. Ansvarig förvaltare för Bolaget är den verkställande direktören för SBF, Daniel Gorosch.

Utöver VD består SBFs ledning av ytterligare fyra individer som besitter erfarenhet och expertis inom kapitalanskaffning, transaktion och analys, teknisk och ekonomisk förvaltning samt finansiering. Nedan följer närmare presentation av SBFs ledning.



Från vänster: Johan Grevelius, Ebba Christensson, Daniel Gorosch, Jonas Berg och Tord Magnusson.

Daniel Gorosch

VD

Tidigare VD JLL Sverige samt olika befattningar hos bl.a. GE Capital Real Estate, Danske Securities, H&Q samt Alfred Berg.

Johan Grevelius

Kapitalmarknadschef

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.

Tord Magnusson

Fastighetschef

Tidigare förvaltningsansvarig på Dagon Förvaltnings AB, Dalkia Facilities Management AB, Fastighets AB Förvaltaren, Arsenalen AB och Kullenbergbyggen AB.

Ebba Christensson

Analys-, & Transaktionschef

Arbetat för Svenska Bostadsfonden sedan 2005, tidigare ansvarig för Investor Relations på Svenska Bostadsfonden.

Jonas Berg

CFO

Tidigare CFO och delägare i Genesta Property Nordic AB. Dessförinnan verksam i seniora befattningar hos bland annat SEK Financial Advisors AB, Jovis Management AB samt Venantius AB. Anställd sedan 2019.

15.1.1 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 kunskande och erfarenheter i relevanta företagsledningsfrågor. Ingen av ledningsgruppen 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.

15.2 SBFs styrelse

Styrelsens medlemmar är ordförande Carl Rosenblad, vice ordförande Lars Swahn, VD och ledamot Daniel Gorosch och ledamöterna Leif Garph, Jan Carl de Geer, Sverker Lundkvist, Carl Adam Rosenblad, Ebba Christensson och Ingmar Rentzhog.

Carl Rosenblad

Grundare, delägare och styrelseordförande i SBF. Grundare, huvudägare och arbetande ordförande för Consilium AB (publ).

Lars Swahn

Grundare, delägare och vice ordförande i SBF. Tidigare grundare, delägare och VD för London & Stockholm Properties.

Daniel Gorosch

Ledamot, VD och delägare i SBF. Tidigare VD JLL Sverige samt olika befattningar hos bl.a. GE Capital Real Estate, Danske Securities, H&Q samt Alfred Berg.

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.

Sverker Lundkvist

Ledamot i SBF. Konsult och Styrelseordförande i Dreber Lundkvist & Partners AB. Tidigare verkställande direktör i Dresdner Bank Stockholm och Köpenhamn, verkställande direktör och grundare av Cooper & Lybrand konsulter sam finansdirektör i Alfa Laval, Skandia International och Incentive. Idag styrelseledamot i Livförsäkringsbolaget Skandia och Tysk-Svenska Handelskammaren.

Jan Carl de Geer

Ledamot i SBF. Tidigare VD, HSBC Nordic Region. Ansvarig för Norden Filialen i Stockholm och därmed bankens nordiska kunder samt startade upp ett flertal representationskontor för HSBC i Stockholm. Tidigare även Managing Director, Nordic Corporate Finance Desk på The Chase Manhattan Bank i London.

Carl Adam Rosenblad

Ledamot i SBF. Har en stor och gedigen erfarenhet från flertal nyckelpositioner inom Consiliumgruppen, speciellt inom affärsutveckling. Idag VD i Consilium Marine & Safety AB. Styrelseledamot i Consilium AB samt Platanen Group Ltd och i flertal underliggande dotterbolag.

Ebba Christensson

Ledamot i SBF. Transaktionschef SBF, och har arbetat för SBF sedan 2005

Ingmar Rentzhog

Ledamot i SBF. Lång erfarenhet av finansiell kommunikation och investerarrelationer. Grundare, ägare och VD för We Don't Have Time. Tidigare grundare, ägare och VD för Laika Consulting där han byggt upp ett av Sveriges största nätverk för investerare. Innehåller övriga styrelseuppdrag i Funded By Me och Naventus Corporate Finance.

16 Ersättningar och förmåner

Varken ledamoten och verkställande direktören Daniel Gorosch eller ledamoten Johan Grevelius erhåller styrelsearvode eller lön från Bolaget. Ersättning från Bolaget utgår inte heller till personerna i avsnitt 15 "SBFs ledning och styrelse". Inga bonus- eller optionsprogram föreligger.

Till styrelseordförande Per-Åke Eliasson utgår årligt styrelsearvode om 15 000 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.

17 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.

18 Anställda

Vid konstituerande sammanträde med styrelsen för Bolaget den 12 april 2019 utsågs Daniel Gorosch till Bolagets verkställande direktör. Den verkställande direktören är inte anställd av Bolaget, och Bolaget har inte och har inte heller tidigare haft några anställda.

19 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 anmälningspliktiga enligt lag om anmälningskyldighet 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 anmälningspliktiga innehav:

- Lars Swahn (större aktieägare) äger, genom bolag, 45,5 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, 45,5 procent av kapitalet och 50 procent av rösterna i SBF, som i sin tur äger samtliga stamaktier i Bolaget.
- Daniel Gorosch (aktieägare) äger, genom bolag, 9 procent av kapitalet och 0 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.

20 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 inklusive förvärvskostnader.

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 inklusive förvärvskostnader.

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, inklusive förvärvskostnader.

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, inklusive förvärvskostnader.

För närmare information avseende förvärven hänvisas till avsnitt 7.3.2, 7.3.3, 7.3.12 respektive 7.3.14 ovan.

21 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 orealiserade 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 orealiserade 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.

22 Rättsliga förfaranden 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, som har haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

23 Ytterligare information

23.1 Stiftare

Bolaget stiftades av SBF den 7 mars 2016.

23.2 Aktiekapital

I Bolaget finns 2 500 stamaktier samt 7 234 A-aktier utgivna med ett registrerat aktiekapital om 1 946 800 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	I 220 400
22 december 2017	Nyemission	2 500	4 004	I 300 800
7 juli 2018	Nyemission	2 500	4 742	I 448 400
22 november 2018	Nyemission	2 500	5 615	I 623 000
22 mars 2019	Nyemission	2500	7 234	I 946 800

23.3 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 avvikelser 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 enligt 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 företrädde aktier utan begränsning i röstetalet.

§ 15. Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår är 0101 -1231.

§ 16. Avstämningsförbehåll

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

Fastställd på årsstämma den 12 april 2019

24 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 för förvaltningen av Bolaget under avsnitt 9 "Förvaltningen av Bolaget, kostnader m.m. **Fel! Hittar inte referenskälla.**" ovan.

SBF är skyldig att utse ett förvaringsinstitut åt Bolaget och har tills vidare uppdragit åt Intertrust Sweden AB (publ) att utgöra förvaringsinstitut. Se närmare om förvaringsinstitutet under avsnitt 9.4.

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.

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

Prospektet innehåller historisk marknadsinformation och branschprognoser, se avsnitt 10.1 "Den svenska bostadsfastighetsmarknaden" ovan. Bolaget ansvarar för att sådan information återgivits korrekt. Även om Bolaget anser dessa källor vara tillförlitliga har ingen oberoende verifiering gjorts, varför riktigheten eller fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Såvitt Bolaget känner till och kan försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av tredje part varifrån informationen hämtats har inga uppgifter utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

26 Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Bolagets stiftelseurkund och bolagsordning samt de reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2018, 2017 och 2016, kan under Prospektets giltighetstid inspekteras i pappersform på Bolagets huvudkontor. Papperskopior av Prospektet kommer att tillhandahållas kostnadsfritt på Bolagets huvudkontor. Reviderade årsredovisningar för Bolagets direkt-, och indirekt ägda dotterbolag för åren 2018, 2017 och 2016 hålls tillgängliga för inspektion på Bolagets huvudkontor.

Värderingsutlåtanden för Bolagets underliggande fastigheter kan under Prospektets giltighetstid inspekteras i pappersform på Bolagets huvudkontor.

27 Handlingar som införlivas genom hänvisning

Nedan delar av 2018 års fastställda årsredovisning (tillgänglig på <https://www.sfbostad.se/for-investerare/finansuell-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 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/for-investerare/finansuell-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 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 2016 års fastställda årsredovisning (tillgänglig på <https://www.sfbostad.se/for-investerare/finansuell-information>) införlivas genom hänvisning. Övriga delar av årsredovisningen bedöms inte som relevant att införliva i detta Prospekt.

- Resultaträkning, sidan 10 i årsredovisningen.
- Balansräkning, sidan 11 i årsredovisningen.
- Förändringar eget kapital, sidan 12 i årsredovisningen.
- Kassaflödesanalys, sidan 13 i årsredovisningen.
- Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentar, sidan 18-37 i årsredovisningen.
- Revisionsberättelse, sidan 38-40 i årsredovisningen.

28 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.

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, fastighetmäklare, 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.



Jones Lang LaSalle Holding AB
Birger Jarls gatan 25
Box 1147
111 81 Stockholm
Sweden
Tel +46(0)8 453 50 00
www.jllsweden.se

Värderingsintyg

JLL värdering har på uppdrag av Svenska Bostadsfonden, genom Ebba Christensson, fått i uppdrag att summera marknadsvärdet av fond 14 som utgör del av Svenska Bostadsfondens totala fastighetsinnehav. JLL värderade hela Svenska Bostadsfondens fastighetsinnehav per den 2018-12-31. Fond nr 14 innehöll per den 2018-12-31, 25 st fastigheter. Representanter från JLL värdering hade per december 2018-12-31 besiktigat samtliga fastigheter i fond nr 14. Besiktning av fastigheterna omfattades av en okulär besiktning av respektive fastighets exteriör och interiör.

Fond 14 består av följande fastigheter:

- Abborren 11 - Laholm
- Berget 3 - Karlskrona
- Bokhandlaren 4 - Eslöv
- Bokhandlaren 5 - Eslöv
- Brisen 1 - Karlskrona
- Disponenten 10 - Osby
- Disponenten 14 - Osby
- Ekorren 4 - Eslöv
- Engelen 5 - Öland
- Gamleby 31 - Osby
- Jungfrun 2 - Laholm
- Klockaren 10 - Osby
- Klockaren 5 - Osby
- Kräftan 14 - Laholm
- Kräftan 22 - Laholm
- Predikanten 1 - Osby
- Rosengård 15 och Rosengård 16 - Huskvarna
- Rustmästaren 2 - Huskvarna
- Rädisan 1 - Laholm
- Skogvaktaren 7 - Osby
- Svärdsiljan 7 - Kalmar
- Viborg 27 - Karlskrona
- Väktaren 1 - Osby
- Väktaren 3 - Osby

Fastigheterna i fond nr 14 är samtliga upplåtna med äganderätt. Besiktning av fastigheterna har ägt rum mellan juni 2016 till oktober 2018. Under år 2018 besiktigades 8 st fastigheter, under år 2017 besiktigades 16 st fastigheter och under år 2016 besiktigades 1 st fastighet.

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 grundar sig på en kassaflödesanalys, vilket innebär att värderingsobjektens värden 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 för fond nr 14 per 2018-12-31

På begäran intygar vi härmed att de bedömningar som gjorts av JLL utgör **totalvärdet** av den sammansatta fond nr 14 (25 fastigheter).

Svenska Bostadsfondens fastighetsinnehav i fond nr 14 värderades per 2018-12-31 till:

481 400 000 kronor

(Fyrahundra åttioen miljoner fyrahundra tusen) kronor

Stockholm den 16 april 2019



Claes Hielte
Director Valuation, Sverige
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad Fastighetsvärderare

1 Värdesammanställning

1.1 Uppdrag

Cushman & Wakefield AB har på uppdrag av Svenska Bostadsfonden, genom Ebba Christensson, bedömt marknadsvärdet av en fastighetsportfölj om 13 st fastigheter belägna i Skellefteå. Uppdraget har utförts som en desktopvärdering. Besiktning av fastigheterna har inte skett inom ramen för uppdraget.

Värdetidpunkten har satts till februari 2019.

1.2 Värderingsmetod

Marknadsvärdet konstitueras av den framtida nytta en förvärvare kan ha av fastigheten. Avgörande för detta är främst vad fastigheten får användas till samt i vilken utsträckning och på vilket sätt en förvärvare kan disponera fastigheten. Marknadsvärdet för avkastningsfastigheter påverkas i hög grad av rådande hyresförhållanden, driftskostnadsnivå, finansieringsvillkor m m. I föreliggande värdebedömning har marknadsvärdet för fastigheterna bedömts via kassaflödesanalyser, samt avstämning med ortsprisanalys.

1.3 Resultat

Det sammanlagda marknadsvärdet av fastighetsportföljen bestående av 13 objekt belägna i Skellefteå kommun tillhörigt Svenska Bostadsfonden, SBF 14, har utifrån de ovan redovisade analyserna bedömts till 88 600 000 kronor vid värdetidpunkten februari 2019. Nedan redovisas nyckeltal på aggregerad nivå för portföljen:

Kr/kvm 12 165

Yield, initialt 4,20

Redovisning av ingående fastigheter i portföljen:

Fastighet	Kommun	BOA m ²	LOA m ²	Marknadsvärde SEK	SEK/m ²
Ekorren 4	Skellefteå	614	166	11 000 000	14 103
Göken 3	Skellefteå	407	55	5 800 000	12 554
Göken 4	Skellefteå	384	45	5 000 000	11 656
Göken 5	Skellefteå	382	54	4 900 000	11 239
Kastor 5	Skellefteå	513	542	11 800 000	11 185
Mössmakaren 4	Skellefteå	519	72	7 400 000	12 521
Mössmakaren 7	Skellefteå	406	0	5 500 000	13 547
Rödhaken 3	Skellefteå	780	0	10 000 000	12 821
Staren 5	Skellefteå	494	22	5 800 000	11 240
Tegelslagaren 1	Skellefteå	491	31	5 900 000	11 303
Ägen 6	Skellefteå	412	48	5 500 000	11 957
Ägen 9	Skellefteå	352	45	4 700 000	11 839
Ömen 7	Skellefteå	409	40	5 300 000	11 804
		6 163	1 120	88 600 000	12 165

Stockholm 2019-04-23

Cushman & Wakefield Sweden AB



Göran Lizén, MRICS

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad fastighetsvärderare

7. Värdebedömning

7.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 43 738 tkr varav 16 980 tkr utgör nuvärde av kassaflödet och 26 758 tkr utgör nuvärde av restvärdet. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

7.2. Marknadsvärde

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

Marknadsvärdet för fastigheten, Getingen 4, har per värdetidpunkten bedömts till:

43 700 000

Fyrtiotremiljoner sjuhundratusen kronor

Marknadsvärdet 43 700 tkr motsvarar följande nyckeltal:

kr/kvm uthyrbar area: 15 943

Marknadsvärde/Taxeringsvärde: 1,76

Initial direktavkastning: 4,9 %

Direktavkastning kalkylslut 5,15 %

Stockholm den 2019-04-10



Claes Hielte
Valuer, av samhällsbyggarna
auktoriserad värderare
Claes.Hielte@eu.jll.com



Tomas Shaw
Senior Associate
Tomas.Shaw@eu.jll.com

INNEHÅLLSFÖRTECKNING – VÄRDEPAPPERSNOT

1	Risikfaktorer	69
2	Ansvariga personer	70
3	Väsentlig information.....	70
4	Erbjudandets former och villkor.....	72
5	A-aktier.....	74
6	Upptagande till handel och handelssystem	77
7	Kostnader för Erbjudandet.....	77
8	Utspädning.....	77
9	Skatt	78

1 Riskfaktorer

Det är mycket viktigt att potentiella investerare granskar hela Värdepappersnoten och särskilt beaktar de risker som beskrivs nedan och avsnitt 1 "Riskfaktorer" i Registreringsdokumentet innan investeringsbeslut fattas. Investering i aktier är ofta förenat med risktagande. Ett antal faktorer utanför Bolagets kontroll kan påverka Bolagets resultat och finansiella ställning och därmed även värderingen av Bolagets aktier. Därutöver finns det en rad faktorer vars effekter Bolaget kan påverka genom sitt agerande. Nedan lämnas en redogörelse för de riskfaktorer som Bolaget anser är väsentliga och som kan påverka värderingen av Bolagets aktier. Dessa riskfaktorer är inte upptagna i prioritetsordning och gör ej heller anspråk på att vara heltäckande. Ytterligare riskfaktorer som för närvarande inte är kända eller som för närvarande bedöms som oväsentliga kan komma att påverka Bolagets verksamhet, utveckling, resultat och finansiella ställning. Potentiella investerare bör noggrant överväga de beskrivna riskfaktorerna liksom övrig information i denna Värdepappersnot samt göra en egen analys av omvärlden innan beslut fattas om teckning av aktier i Bolaget. Vid osäkerhet bör råd inhämtas från kvalificerade rådgivare.

1.1 Värdet av Bolagets värdepapper vid försäljning på andrahandsmarknaden

1.1.1 Oförutsägbara framtida aktiekurser och låg likviditet

Bolagets A-aktier handlas sedan den 25 juli 2016 på NGM Nordic AIF. Likviditeten i Bolagets A-aktie varierar från dag till dag beroende på hur mycket aktier det omsätts. Låg likviditet kan innebära svårigheter för aktieägare att förändra sitt innehav samt att fluktuationer i pris kan komma att förstärkas. Aktiernas kurs kan bli föremål för betydande fluktuationer, till följd av en förändrad uppfattning på aktiemarknaden avseende aktierna och olika omständigheter och händelser, såsom ändringar i tillämpliga lagar och andra regler som påverkar Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Aktiemarknader kan från tid till annan uppvisa betydande fluktuationer avseende pris och volym som inte behöver vara relaterade till Bolagets verksamhet eller framtidsutsikter. Därutöver kan Bolagets resultat och framtidsutsikter, från tid till annan, komma att vara lägre än förväntningarna från aktiemarknader, analytiker eller investerare. En eller flera av dessa faktorer kan resultera i att kursen för aktierna faller.

1.1.2 Rätt till avkastning

Avkastningen på Bolagets A-aktier är beroende av Bolagets resultat.

Verksamhetens vinst ska delas ut årligen efter avdrag för medel som behövs för Bolagets löpande verksamhet och efter erforderlig konsolidering. I samband med att Bolaget återinvesterar uppkomna vinstmedel från driften av fastigheterna i fastigheternas långsiktiga värdeökning ökar risken för uteblivna årliga utdelningar till investerarna.

1.1.3 Utspädning av innehav genom kommande nyemissioner

Bolaget har rätt att utöver Erbjudandet, för att kunna uppnå den Totala Emissionslikviden, besluta om ytterligare nyemissioner av A-aktier, i vilka Bolagets befintliga aktieägare inte kommer att ha företrädesrätt. Detta innebär att aktieägarnas proportionella ägande och röstandel samt vinst per aktie i Bolaget minskar. Nyemissioner, försäljningar eller andra överlåtelse av ett betydande antal aktier, eller förväntningar om att sådana nyemissioner, försäljningar eller andra överlåtelse kan komma att ske, skulle kunna medföra väsentlig negativ påverkan på marknadsvärdet.

1.1.4 Inlösen av A-aktier

Bolagets avsikt är att dess A-aktieägare kommer att beredas möjlighet till inlösen med tidsintervall om cirka fem år. Den första inlösenmöjligheten beräknas genomföras under 2023.

Om styrelsen skulle välja att lösa in A-aktierna utan att samtidigt, eller dessförinnan, realisera Bolagets tillgångar finns det en risk för att innehavarna av A-aktier endast erhåller erlagd teckningskurs i inlösenbelopp per aktie trots att A-aktiernas marknadsvärde kan komma att överstiga teckningskursen (eftersom substansvärdet per aktie då kan vara betydligt högre). Det finns därvid inga garantier för att investerarna kan hitta alternativa investeringar med motsvarande avkastning.

1.1.5 Kontroll av Bolaget

SBF äger röststarka stamaktier där varje aktie berättigar till tio röster. 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 till beslutsfattande samt övriga aktieägares inflytande över Bolaget. SBF kan ha andra intressen än övriga aktieägare.

1.1.6 Avkastningen beroende av SSVX 90

Räntan för SSVX 90 styrs av det rådande ränteläget. I den mån avkastningen på emitterade värdepapper har gjorts beroende av SSVX 90 kommer således avkastningen att vara avhängig av utvecklingen på räntemarknaden. I den händelse Bolaget gör en utdelningsbar vinst som överstiger räntan för SSVX 90 kommer 20 procent av detta överskott att delas ut till stamaktieägarna och inte till innehavarna av A-aktier. Dock kan Tröskelvärdet som lägst vara 0, d.v.s. den kan aldrig vara negativ, när beräkning av vinstdelning genomförs. En låg räntenivå medför att en större del av det utdelningsbara kapitalet blir föremål för vinstdelning än vad som är fallet vid en hög räntenivå. För det fall låga marknadsräntor sammanfaller med ett resultat som är sämre än det förväntade, kan dock det låga ränteläget medföra att målavkastningen ej uppnås.

1.2 Risker avseende Bolaget

1.2.1 Förförvarrisk

Bolaget kan komma att överta okända förpliktelser vid köp av fastigheter genom bolagsförvärv. Sådana förpliktelser kan ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning.

2 Ansvariga personer

Värdepappersnoten är upprättad av styrelsen för SBF Bostad AB (publ). Styrelsen för Bolaget är ansvarig för den information som ges i värdepappersnoten och försäkrar att de har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i dokumentet, såvitt de vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm den 13 maj 2019

SBF Bostad AB (publ)
Styrelsen

Per-Åke Eliasson
Styrelseordförande

Daniel Gorosch
Styrelseledamot/VD

Johan Grevelius
Styrelseledamot

3 Väsentlig information

3.1 Redogörelse för rörelsekapital

Bolaget anser per dagen för denna Värdepappersnot att befintligt rörelsekapital är tillräckligt för att uppfylla dess nuvarande åtaganden samt aktuella behov under de kommande 12 månaderna. Bolaget har vid tidpunkten för upprättande av denna Värdepappersnot tillträtt 13 fastighetsbestånd. Beslut om framtida förvärv kommer att tas med beaktande av hur mycket tillgångar som Bolaget har tillförts genom Erbjudandet, men även med beaktande av det kapital som har tillförts genom tidigare och kommande erbjudanden.

3.2 Eget kapital och skuldsättning

Per dagen för denna Värdepappersnot har Bolaget ett registrerat aktiekapital som uppgår till 1 946 800 kronor. Bolagets aktiekapital är fördelat på 9 734 aktier, varav 7 234 aktier utgör A-aktier och 2 500 aktier utgör stamaktier. Vardera aktie har ett kvotvärde på 200 kronor. Bolagets aktiekapital ska enligt bolagsordningen uppgå till lägst 1 750 000 kronor och högst 7 000 000 kronor.

Bolaget har genom tidigare erbjudanden som avslutades den 23 juni 2016, 17 februari 2017, 16 juni 2017, 24 november 2017, 15 juni 2018, 26 oktober 2019 och 22 februari 2019 emitterat A-aktier till ett värde motsvarande 369 233 000 kronor.

Utöver det egna kapitalet kommer Bolaget att delfinansiera sina fastighetsförvärv genom upptagande av lån i bank eller annan finansieringskälla. Finansiären kommer i huvudsak att betinga sig säkerhet i de fastigheter som Bolaget avser förvärva.

Vid tidpunkten för upprättande av denna Värdepappersnot har Bolaget tillträtt 14 fastighetsbestånd. Den sammanlagda köpeskillingen för förvärven uppgick till cirka 595 miljoner kronor, varav cirka 224 miljoner kronor har finansierats med eget kapital och cirka 371 miljoner kronor genom upptagande av lån.

Av det kapital som totalt tillförts Bolaget genom tidigare erbjudande har således cirka 224 miljoner kronor använts för finansiering av fastighetsförvärv och återstoden av kapitalet, med avdrag för emissionskostnader, har i huvudsak tillförts Bolagets kassa.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Per den 31 mars 2019 (tkr)

Kortfristiga skulder	
Skulder mot borgen	-
Skulder mot säkerhet*	44 086
Blancokrediter	-
Summa kortfristiga skulder	44 086
Långfristiga skulder	
Skulder mot borgen	-
Skulder mot säkerhet*	242 691
Blancokrediter	-
Summa långfristiga skulder	242 691
Eget kapital	
Aktiekapital	1 947
Övrigt tillskjutet kapital	367 202**
Tecknat ej registrerat aktiekapital	0
Andra reserver	4 811
Summa eget kapital	373 960

*Skuld mot säkerhet är Bolagets underliggande fastigheter.

** Inkluderar tillskjutet kapital genom samtliga erbjudanden som registrerats per den 31 mars 2019.

NETTOSKULDSÄTTNING PÅ KORT OCH MEDELLÅNG SIKT

Nettoskuldsättning motsvarar Bolagets likvida medel, kortfristiga placeringar samt räntebärande kort-, och långfristiga fordringar med avdrag för räntebärande kort-, och långfristiga skulder per angivet datum i tabellen. Posten Andra kortfristiga skulder om 19 804 tkr, vilka omfattar bl a leverantörsskulder, är ej räntebärande. Övriga skuldposter är räntebärande.

Per den 31 mars 2019 (tkr)

(A)	Kassa	140 686
(B)	Likvida medel	-
(C)	Lätt realiserbara värdepapper	15 102
(D)	Summa likviditet (A)+(B)+(C)	155 788
(E)	Kortfristiga fordringar	3 832
(F)	Kortfristiga bankkulder	44 086
(G)	Kortfristig del av långfristiga skulder	-
(H)	Andra kortfristiga skulder	19 804
(I)	Summa kortfristiga skulder (F)+(G)+(H)	63 890
(J)	Netto kortfristig skuldsättning (I)-(E)-(D)	-95 720
(K)	Långfristiga banklån	242 691
(L)	Emitterade obligationer	-
(M)	Andra långfristiga lån	-
(N)	Långfristig skuldsättning (K)+(L)+(M)	242 691
(O)	Nettoskuldsättning (J)+(N)	146 971

Vid tidpunkten för upprättandet av Värdepappersnoten har Bolaget inga eventalförpliktelser eller indirekt skuldsättning.

Bolagets historiska finansiella information består av Bolagets årsredovisning för 2018, 2017 och 2016. Årsredovisningarna är reviderade av Bolagets revisor och införlivas genom hänvisning.

3.3 Uppgift om inblandade fysiska och juridiska personers eventuella ekonomiska eller andra intressen

Bolaget har ingått ett managementavtal med SBF, som uppbär ersättning från Bolaget.

SBF äger vid tidpunkten för Värdepappersnoten 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 Daniel Gorosch, Per-Åke Eliasson 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 koncern 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.

3.4 Motiven för Erbjudandet och användningen av de medel som Erbjudandet förväntas inbringa

Syftet med Erbjudandet är att ge Bolaget en lämplig kapitalbas för att finansiera dess fastighetsinvesteringar i linje med Bolagets investeringsstrategi, se avsnittet "Investeringsinriktning" i Registreringsdokumentet. Om Erbjudandet fulltecknas, kommer Bolaget att tillföras 104 000 000 kronor före emissionskostnader. Den totala kostnaden för Erbjudandet beräknas uppgå till ca 2 000 000 kronor (exklusive moms). Genom Erbjudandet kan Bolagets aktiekapital komma att öka med högst 400 000 kronor.

Bolaget avser att uppnå den Totala Emissionslikviden om 750 miljoner kronor genom tidigare genomförda erbjudanden, detta Erbjudande och möjliga framtida erbjudanden i Bolaget. Den Totala Emissionslikviden kommer, tillsammans med lånefinansiering, att utgöra en bas för uppbyggnaden av en fastighetsportfölj bestående av primärt bostadsfastigheter. För det fall den Totala Emissionslikviden inte uppnås kommer omfattningen av Bolagets framtida investeringar att anpassas till storleken på den faktiska Totala Emissionslikviden som uppnåtts. Styrelsen gör bedömningen att Bolagets investeringsstrategi kommer att kunna genomföras även i det fall Erbjudandet inte blir fulltecknat.

Utöver eget kapital kommer fastigheterna att vara delfinansierade via lån i bank eller annat kreditinstitut. Bolaget kan komma att tillämpa räntesäkringsstrategier för att ränterisken ska bli balanserad i förhållande till övriga risker. Förutom Bolagets investeringspolicy föreligger inga begränsningar i användningen av kapital som, direkt eller indirekt, väsentligt påverkar eller väsentligt skulle kunna påverka Bolagets verksamhet.

4 Erbjudandets former och villkor

4.1 Allmänt

Bolagsstämman har genom beslut den 12 april 2019 bemyndigat 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.

Styrelsen har den 17 april 2019, med stöd av bemyndigandet, beslutat att emittera högst 2 000 A-aktier. Genom Erbjudandet kommer aktiekapitalet maximalt att kunna öka med 400 000 kronor.

Teckning av de nyemitterade A-aktierna ska, med avvikelse från befintliga aktieägares företrädesrätt, kunna ske av envar som är intresserad av att delta i Erbjudandet på angivna villkor.

4.2 Teckningskurs

Aktierna emitteras till en teckningskurs om 52 000 kronor per aktie. Minsta investeringspost är en (1) aktie, vilket motsvarar 52 000 kronor.

Det är styrelsen som har fastställt teckningskursen.

Vid nya erbjudanden i Bolaget är det styrelsen som fastställer teckningskursen.

4.3 Anmälan och anmälningstid

Anmälningstiden löper från och med den 15 maj 2019 till och med den 5 juni 2019. Styrelsen kan dock fram till sista dag i anmälningstiden besluta att förlänga anmälningstiden. Eventuellt beslut om förlängning av anmälningstiden kommer att offentliggöras på Bolagets hemsida, sfbostad.se, samt genom pressmeddelande. Investerare som önskar delta i Erbjudandet ska senast den 5 juni 2019 (eller sådant senare datum som vid förlängning av Erbjudandet meddelas på Bolagets hemsida) inkomma med korrekt ifylld anmälningssedel per post, e-mail eller fax till Hagberg & Aneborn på nedanstående adress. Korrekt ifylld anmälningssedel ska vara Hagberg & Aneborn tillhanda senast kl 15:00 den 5 juni 2019. Vid förlängning av Erbjudandet kommer sista likviddag, beräknat datum för tilldelning av värdepapper, datum för redovisning av utfallet av Erbjudandet och leverans av värdepapper att skjutas framåt motsvarande förlängningen av Erbjudandet.

Hagberg & Aneborn Fondkommission AB
Valhallavägen 124
114 41 Stockholm

Telefon: 08 408 933 50
Telefax: 08 408 993 51

Email: info@hagberganeborn.se
Web: hagberganeborn.se

Anmälan om deltagande är, sedan anmälningssedel kommit Hagberg & Aneborn tillhanda, bindande och kan därefter inte återkallas eller ändras. Det är således inte tillåtet att ge in fler än en (1) anmälningssedel och vid ingivande av flera anmälningssedlar kommer endast den sist ingivna att beaktas. Observera att en ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Inga tillägg och ändringar får göras i den på anmälningssedeln tryckta texten. Anmälningssedel ger Hagberg & Aneborn Fondkommission fullmakt att teckna värdepapper i investerarens namn och för dennes räkning.

Prospekt och anmälningssedlar kan laddas ned från Bolagets hemsida (sfbostad.se) och från Hagberg & Aneborn hemsida (hagberganeborn.se). Vid behov kan dessa handlingar även erhållas i pappersform från Bolaget eller Hagberg & Aneborn.

Den som önskar investera i A-aktier måste ha ett VP-konto eller värdepappersdepå hos bank eller fondkommissionär till vilken leverans av värdepapper kan ske. För personer som saknar VP-konto eller värdepappersdepå måste VP-konto eller värdepappersdepå öppnas innan anmälningssedel inlämnas. Observera att öppnande av VP-konto eller värdepappersdepå kan ta viss tid.

Observera att den som har en depå eller konto med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis investeringssparkonto (ISK) eller kapitalförsäkringskonto måste kontrollera med den bank/förvaltare som för kontot, om, och i så fall hur, förvärv av aktier inom ramen för Erbjudandet är möjligt. Anmälan ska i så fall göras i samförstånd med den bank/förvaltare som för kontot.

4.4 Courtage

Distributörer av Erbjudandet har rätt att ta ut courtage om 0-3 procent. Bolaget ansvarar inte för dessa.

4.5 Tilldelning

Beslut om tilldelning av A-aktier fattas av styrelsen för Bolaget. Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningstiden anmälan inges. I händelse av överteckning kan tilldelning komma att helt utebli eller ske med ett lägre antal A-aktier än anmälan avser, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval.

Erbjudandet kan komma att dras tillbaka eller tillfälligt dras in av styrelsen om emissionslikviden inte blir tillräckligt stor samt om ny lagstiftning eller förändring av befintlig lagstiftning innebär att Bolaget inte kan genomföra verksamheten på det sätt som Värdepappersnoten anger.

4.6 Betalning och registrering

Betalning ska ske i enlighet med utsänd avräkningsnota. Om likvid ej erläggs i rätt tid kan aktierna komma att överlåtas till annan.

När emissionen registrerats hos Bolagsverket kommer aktierna att levereras till det VP-konto eller depå hos bank eller annan förvaltare som angivits på anmälningssedeln. I samband med detta erhåller tecknaren en VP-avi med bekräftelse på att inbokning av värdepapper har skett på dess VP-konto. Innehavare vilka har sitt innehav registrerat på en depå hos bank eller annan förvaltare erhåller information från respektive förvaltare.

4.7 Offentliggörande av utfallet av Erbjudandet

Utfallet av Erbjudandet kommer att offentliggöras genom pressmeddelande efter teckningstidens utgång. Samtliga pressmeddelanden med anledning av Erbjudandet kommer att finnas tillgängliga på Bolagets hemsida.

4.8 Handel i A-aktier

Bolagets nya A-aktier kommer att tas upp till handel på NGM Nordic AIF omedelbart efter det att emissionen registrerats av Bolagsverket. Första handelsdag för de nyemitterade A-aktierna beräknas till den 18 juli 2019 (eller sådant senare datum som följer av att Bolaget fattat beslut om förlängning av anmälningsperioden).

4.9 Emissionsgaranti

Erbjudandet är inte garanterat.

4.10 Tillämplig lagstiftning

Aktierna ges ut under aktiebolagslagen (2005:551) och regleras av svensk rätt.

4.11 Aktiebok

Bolaget är ett till Euroclear anslutet avstämningsbolag. Bolagets aktiebok med uppgift om aktieägare hanteras och kontoförs av Euroclear med adress Euroclear Sweden AB, Box 191, SE 101 23 Stockholm, Sverige.

4.12 Aktieägares rättigheter

Aktieägares rättigheter avseende vinstutdelning, rösträtt, företrädesrätt vid nyemissioner av aktier med mera styrs av Bolagets bolagsordning och av aktiebolagslagen.

5 A-aktier

5.1 Allmänt

Genom Erbjudandet kan investerare investera i A-aktier. A-aktier har följande rättigheter:

- (a) en röst per aktie vid bolagsstämma;
- (b) primär företrädesrätt vid kontant- eller kvittningsemission av A-aktier; och
- (c) subsidiär företrädesrätt vid kontant- eller kvittningsemission av aktier av andra slag än A-aktier.

Erbjudandet avser värdepapper som ska utfärdas enligt den svenska Aktiebolagslagens regler och ägarnas rättigheter förknippande med dessa kan endast ändras i enlighet med Aktiebolagslagens bestämmelser. Bolagets aktier är denominerade i svenska kronor.

Bolagets A-aktier kommer att vara registrerade i Euroclear med Hagberg & Aneborn Fondkommission AB, Valhallavägen 124, 114 41 Stockholm, som kontoförande institut och har ISIN-nummer SE0008213326.

A-aktierna som tilldelas i Erbjudandet kommer att registreras på de enskilda investerarnas VP-konton, i deras eget namn, eller i förekommande fall via förvaltare.

Rätten till betalning av utdelning preskriberas tio år efter förfallodagen och tillfaller därefter Bolaget. Det föreligger inte några restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare utanför Sverige.

Värdepapperen har inte varit föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Vidare har det inte förekommit offentliga uppköpserbjudanden i fråga om emittentens aktier under den tid som Bolaget varit verksamt sedan 7 maj 2016.

5.2 Avkastning

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 orealiserade 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 orealiserade 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.

5.2.1 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	218 944					218 944
Totalt kapital (Eget kapital plus fastighetskrediter)	312 778					312 778
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*	7 002	7 086	7 171	7 257	7 344	35 860
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)	4 862	11 158	11 328	11 502	13 843	52 692
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)	1 962	8 258	8 428	8 602	10 943	38 192
Avgår vinstdelning 20 % av överavkastningen	-392	-1 652	-1 686	-1 720	-2 189	-7 638
Summa avkastning till investeraren efter vinstdelning	4 470	9 506	9 643	9 781	11 654	45 054
						<i>Snitt</i>
Avkastning på eget kapital, ej nuvärdesberäknad	4,47%	9,51%	9,64%	9,78%	11,65%	9,01%

*Posten beräknas på följande sätt: Fastigheter till ett pris om 293 333 KSEK förvärfas. 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 intäkt- 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 förvärfvärde.

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

1) Intag 100 MSEK med emissionskostnader 2 MSEK.

5.3 Bolagets 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 inlösenstillfälle 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 inlösenstillfället 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 inlösenstillfället 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 överlåtelse 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.

5.4 Stamaktier

Allmänt

Utöver Erbjudandet har Bolaget emitterat stamaktier. Samtliga stamaktier innehas av SBF. Stamaktier har följande rättigheter:

- (d) tio röster per aktie vid bolagsstämma;
- (e) primär företrädesrätt vid kontant- eller kvittningsemission av stamaktier; samt
- (f) subsidiär företrädesrätt vid annan kontant- eller kvittningsemission av andra aktier än stamaktier.

Avkastning

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 Tröskelvärde, 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 orealiserade 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. Tröskelvärde 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 orealiserade tillgångarna fastställas av oberoende värderingsman. Vidare ska den löpande utdelningen, som historiskt delats ut, tas med i det ackumulerade beräkningsunderlaget. Tröskelvärde 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.

Bolagets avveckling

Stamaktier har rätt till utskiftning i samband med en eventuell likvidation av Bolaget.

Vid en eventuell likvidation av Bolaget ska stamaktierna vara efterställda A-aktierna och följaktligen inte tillskiftas några tillgångar innan A-aktierna tillskiftats ett belopp motsvarande dess teckningskurs, justerat för eventuell sammanläggning, split, fondemission eller andra förändringar i aktiernas kvotvärde. Därefter ska återstående tillgångar fördelas proportionerligt med 20 procent för stamaktierna och 80 procent för A-aktierna på allt som överstiger investeringens Tröskelvärde, d.v.s. föregående räkenskapsårs genomsnittliga SSVX 90. Tidigare lämnad utdelning ska tas med i beräkningsunderlaget.

5.5 Sammanfattning avseende avkastningen till investerare i Erbjudandet

Utdelning till innehavare av A-aktier är helt beroende av Bolagets resultat från år till år. Detta medför att den relativa årliga avkastningen på investerat kapital kan skilja sig från år till år.

För det fall Bolaget realiserar hela eller delar av fastighetsportföljen kan Bolagets styrelse, för att kunna dela ut delar av den vinst som realiserats vid försäljningen, komma att besluta om inlösen av A-aktier i enlighet med ett s.k. inlösenförbehåll i Bolagets bolagsordning.

Om Bolagets styrelse beslutar att verksamheten ska avvecklas kommer Bolaget att realisera sina investeringar som därmed omvandlas till likvida medel. De likvida tillgångarna utöver stamaktiernas aktiekapital kommer, efter avdrag för Exitkostnader, att fördelas mellan A-aktier och stamaktier i enlighet med principerna för avkastning.

6 Upptagande till handel och handelssystem

A-aktierna är fritt omsättningsbara och finns noterade på NGM Nordic AIF under kortnamnet SBFBO A. De nyemitterade A-aktierna som omfattas av Erbjudandet kommer att upptas till handel på NGM Nordic AIF efter det att emissionen har registrerats av Bolagsverket. Planerad dag för första handel för de nyemitterade aktierna är omkring den 18 juli 2019.

7 Kostnader för Erbjudandet

Den totala kostnaden för Erbjudandet beräknas uppgå till maximalt 2 000 000 kronor (exklusive moms), vilket motsvarar cirka 1,9 procent av Emissionslikviden vid fulltecknat Erbjudande, vilken uppgår till 104 000 000 kronor.

8 Utspädning

Utspädningen efter fulltecknad emission kan uppgå till högst 2 000 A-aktier, eller cirka 6,45 procent av rösterna i Bolaget.

Styrelsen i Bolaget har rätt att utöver Erbjudandet, för att kunna uppnå den Totala Emissionslikviden, besluta om ytterligare nyemissioner av A-aktier. Detta innebär att de befintliga aktieägarnas proportionella ägande och röstandel samt vinst per aktie i Bolaget kommer att minska.

9 Skatt

9.1 Allmänt

Följande är en sammanfattning av skattekonsekvenser med anledning av inbjudan till teckning av A-aktier i Bolaget för investerare som skattemässigt anses bosatta i Sverige om inte annat anges. Redogörelsen behandlar inte, om det inte särskilt anges, de speciella regler som gäller för exempelvis handelsbolag, investmentföretag eller för sådana juridiska personer vars investering räknas som lagertillgångar i näringsverksamhet. A-aktierna i Bolaget avses bli marknadsnoterade, varför beskattningskonsekvenserna vid innehav av onoterade aktier inte berörs nedan.

Nedanstående redogörelse är inte heltäckande utan ska endast ses som en allmän orientering för hur det ser ut vid tidpunkten för författandet av Värdepappersnoten. Investerare rekommenderas att konsultera egna skatterådgivare innan investering sker i Bolaget.

9.2 Fysiska personer och dödsbon

9.2.1 Marknadsnoterade aktier

De marknadsnoterade A-aktierna kommer vid en försäljning beskattas i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. Kapitalvinsten/kapitalförlusten utgörs av skillnaden mellan försäljningslikvid, med avdrag för försäljningsutgifter och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet beräknas enligt "genomsnittsmetoden" eller "schablonmetoden".

Genomsnittsmetoden innebär att ett genomsnittligt omkostnadsbelopp beräknas för samtliga aktier av samma slag och sort, oaktat förvärvstillfälle eller förvärvsmetod. Schablonmetoden erbjuder ett förenklat beräkningssätt, varvid 20 procent av försäljningslikviden dras av som omkostnadsbelopp.

Kapitalförluster på marknadsnoterade andelar är fullt ut avdragsgill mot skattepliktiga kapitalvinster uppkomna under samma år på marknadsnoterade aktier och marknadsnoterade värdepapper vilka skattemässigt behandlas som aktier (dock ej värdepappersfonder eller svenska specialfonder enbart innehållandes svenska fordringsrätter, s.k. räntefonder). För det fall kapitalförlusten inte kan dras av fullt ut enligt ovan får resterande förlust dras av mot övriga kapitalvinster med 70 procent. För det fall avyttring skett av onoterade kvalificerade andelar under samma år får 2/3 av vinsten eller förlusten kvittas mot marknadsnoterade aktier till 100 procent. För okvalificerade andelar gäller att 5/6 av vinsten/förlusten får kvittas till 100 procent på förluster/vinster på marknadsnoterade aktier.

Uppkommer ett underskott i inkomstslaget kapital får skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet, samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift reduceras. Avdrag medges med 30 procent av den kapitalförlust som inte överstiger 100 000 kronor. Överstigande belopp är avdragsgillt med 21 procent. Det finns ingen möjlighet att rulla outnyttjade underskott framåt till senare beskattningsår.

Bolaget, eller Euroclear på uppdrag av Bolaget, är skyldigt att göra preliminärt skatteavdrag med 30 procent på ränta och utdelning, om mottagaren är en fysisk person eller ett dödsbo.

9.2.2 Investeringsparkonto

Fysiska personer kan förvara vissa tillåtna tillgångar på investeringssparkonto. Däri inbegripet får kontanter, finansiella instrument upptagna till handel på reglerad marknad, finansiella instrument som handlas på en handelsplattform och fondandelar förvaras på ett investeringssparkonto ("ISK"). Ett direkt eller indirekt innehav av andelar som motsvarar 10 procent av rösterna för samtliga andelar eller kapitalet i bolaget anses inte utgöra tillåtna tillgångar. Härvid bör uppmärksammas att det vid beräkningen av innehavet även inräknas närståendes innehav. Kvalificerade andelar kan aldrig anses utgöra tillåtna tillgångar.

Tillgångar som förvaras på ett ISK schablonbeskattas, oavsett om en vinst eller förlust uppkommit. Därför är det inte nödvändigt att rapportera kapitalvinster eller kapitalförluster i inkomstdeklarationen. Likaledes är avkastning såsom utdelning och ränta undantagen beskattning, utan beskattas inom ramen för schablonbeskattningen. Utgifter hänförliga till tillgångarna på ISK:t är inte avdragsgilla.

För schablonbeskattningen behöver först ett kapitalunderlag beräknas. Detta utgörs dels av en fjärdedel av värdet på tillgångarna vid ingången av varje kvartal, dels inbetalningar och överföringar av finansiella instrument till ISK:t under respektive kvartal. När kapitalunderlaget är fastställt beräknas en schablonintäkt som kapitalunderlaget multiplicerat med statslåneräntan vid utgången av november året före beskattningsåret, ökad med 0,75 procentenheter. Som lägst uppgår schablonintäkten till 1,25 procent av kapitalunderlaget.

Schablonintäkten är därefter föremål för vanlig kapitalbeskattning om 30 procent.

9.3 Juridiska personer

För ett aktiebolag kan innehav av marknadsnoterade andelar utgöra näringsbetingade andelar, under förutsättning att andelarna antingen är betingade av den rörelse som innehavaren bedriver, eller om det sammanlagda rösttalet för ägarföretagets samtliga andelar i det ägda företaget motsvarar tio procent eller mer för samtliga andelar i företaget. För det fall andelarna anses vara näringsbetingade är såväl kapitalvinster som utdelningar skattefria. Motsvarande kapitalförlust är inte avdragsgill.

Handelsbolag kan ta emot skattefri utdelning på aktier i onoterade bolag till den del utdelningen hade varit skattefri om den i stället tagits emot direkt av handelsbolagsdelägaren. Samma gäller vid avyttringar av aktier, varigenom kapitalvinsten blir skattefri om den varit skattefri om delägaren själv hade avyttrat andelen. För kapitalförluster i dessa fall medges inte avdrag.

För det fall ett aktiebolags innehav inte anses näringsbetingat tas utdelning och kapitalvinst vid avyttring upp till beskattning med en skattesats om 22 procent i inkomstlaget näringsverksamhet. Det beskattningsbara resultatet beräknas som försäljningslikviden efter avdrag för försäljningsutgifter och omkostnadsbelopp.

Avdrag för kapitalförluster medges endast mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som behandlas som aktier. I den mån det inte är möjligt att göra avdrag under året då förlusten uppkommer kan kapitalförlusten rullas framåt obegränsat i tiden. För det fall koncernbidragsrätt föreligger mellan andra koncernbolag och det förlustdrabbade bolaget kan, som huvudregel, koncernbolagens skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper kvittas mot underskottet.

För bl.a. stiftelser och ideella föreningar gäller särskilda regler.

9.4 Kapitalförsäkring

Såväl fysiska personer som företag kan använda sig av en kapitalförsäkring, en sparandeform som har stora likheter med investeringssparkontot. I likhet med investeringssparkontot beskattas inte vinster löpande, eller medges avdrag för kapitalförluster. Istället utgår en årlig schablonbeskattning oaktat av om det uppkommer en kapitalvinst under året eller ej.

Schablonbeskattningen beräknas på ett sätt snarlikt det som gäller vid innehav på ett investeringssparkonto. Först beräknas ett kapitalunderlag, vilket utgör värdet på innehavet i början av året och de inbetalningar som gjorts under året. Inbetalningar gjorda under årets andra hälft medtas endast till 50 procent. Detta belopp (värdet och inbetalningar) multipliceras med statslåneräntan vid utgången av november året innan inkomståret plus 0,75 procentenheter (med en lägsta-regel om 1,25 procent).

Schabloninkomsten beskattas som vanlig kapitalinkomst, innebärande en skattesats om 30 procent för individer. Skatten innehålls och inbetalas till Skatteverket av försäkringsbolaget hos vilket investeraren har sina tillgångar placerade i en kapitalförsäkring, om försäkringsbolaget är svenskt.

9.5 Kupongskatt

För fysiska personer som inte är skattskyldiga i Sverige och som får aktieutdelning från Sverige utgår en kupongskatt på 30 procent. Ansvar för innehållandet av och inbetalning till Skatteverket ligger på Euroclear. Skattesatsen är i allmänhet reducerad genom skatteavtal som Sverige har ingått med andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. För juridiska personer med hemvist inom EU och som uppfyller villkoren i artikel 2 i det så kallade moder- dotterbolagsdirektivet (90/435/EEG) utgår normalt inte svensk kupongskatt om bolaget innehar minst 10 procent av kapitalet i det utdelande bolaget. För utdelning på onoterade aktier till utländska bolag (bolag inom EU vid innehav under 10 procent och bolag i länder utanför EU) gäller vidare att kupongskatt normalt inte utgår om det utländska bolaget motsvarar ett svenskt aktiebolag och en utdelning eller kapitalvinst hade varit skattefri om det utländska bolaget hade varit ett svenskt företag.

9.6 Särskilda skattekonsekvenser

Särskilda skattekonsekvenser som inte är beskrivna ovan kan uppkomma för vissa kategorier av aktieägare. Skattesituationen för enskilda aktieägare är beroende av omständigheterna i det enskilda fallet. Varje aktieägare rekommenderas att inhämta råd från egen skatterådgivare för information om sådana speciella omständigheter föreligger. I de fall kupongskatt ska utgå kommer den att innehållas av Bolaget.

Emissionsinstitut och legal rådgivare

Emissionsinstitut

Hagberg & Aneborn Fondkommission AB
Valhallavägen 124
114 41 Stockholm

Legal rådgivare

Wistrand Advokatbyrå
Box 7543
Regeringsgatan 65
10393 Stockholm

Harvest Advokatbyrå AB
Box 7225
Hamngatan 15
10389 Stockholm

SBF BOSTAD