

Information om företrädesemission i SBF Bostad AB (publ)

Teckningsperiod: 20 november – 6 december 2023

2 november 2023





Denna information riktar sig till dig som äger A- eller B-aktier i SBF Bostad AB (publ). Handlingen innehåller information om möjligheten att delta i en företrädesemission avseende serie B. **Anmälan av deltagande sker senast den 6 december 2023.** Att investera i finansiella instrument är alltid förenat med viss risk och en investerare kan förlora hela eller delar av sina medel som investerats. Observera att aktieinnehavet för en befintlig aktieägare som inte deltar i erbjudandet blir utspätt. **För fullständig information om erbjudandet uppmanas du att läsa hela handlingen.** För generell information och fullständiga villkor avseende aktier i SBF Bostad AB (publ) hänvisas till www.sfbostad.se.

Stockholm, 2 november 2023

Definitioner

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

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

Med "**SBF**" eller "**förvaltaren**" avses SBF Fonder AB med org. nr. 556644-0870.

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

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

Viktig information till investerare

Undantag från prospektskyldighet

Erbjudandet utgör inte något prospekt enligt prospektsförordningen¹. Erbjudandet är undantaget Prospektsförordningens tillämpningsområde enligt artikel 1.2 a) i Prospektsförordningen mot bakgrund av att erbjudandet avser andelar som emitteras av ett företag för kollektiva investeringar som inte är av sluten typ. Erbjudandet har därav inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

Emittent, kontaktuppgifter och LEI-kod

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

Bolagets kontaktuppgifter

Birger Jarlsgatan 41 A,
111 45 Stockholm

LEI-kod SBF Bostad

5493005TH00ELG4UVM36

Telefonnummer: 08-667 10 50

E-post: sfbostad@sbffonder.se

Webbplats: www.sfbostad.se

Emissionsinstitut

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

Distributionsområde

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

Informationshandlingens tillgänglighet

Informationshandlingen finns tillgänglig på Bolagets hemsida www.sfbostad.se.

Marknadsinformation och framåtblickande syftningar

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

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

För det fall materialet innehåller framåtblickande information och uttalanden relaterat till Bolagets aktiviteter, finansiell ställning, resultat, med mera baseras detta i huvudsak på uppgifter från tredjepartskällor alternativt rimliga antaganden baserat på uppgifter om marknaden och Bolaget. Sådan information reflekterar endast en ögonblicksbild, och kan utifrån framtida händelser medföra att antagandena är inaktuella, men också innefatta risker och osäkerheter som kan medföra att bolagets ställning och resultat materiellt avviker från vad som häri antagits. Således lämnas här inga garantier för att sådana antaganden, uppskattningar och förväntningar är

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

korrekta eller kommer att inträffa. Inte heller görs några uttalanden avseende kvaliteten på underliggande antaganden. Bolaget kan därmed inte åta sig något ansvar för att presenterade antaganden, uppskattning och förväntning är korrekta eller kommer att realiseras. Alla investerare måste göra sin egen oberoende utvärdering och bedömning av sådana uppskattningar och förväntningar och även genomföra egna verifieringar av underliggande antaganden.

Friskrivning

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

Revisorgranskning

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

Handling införlivad genom hänvisning

Denna informationshandling ska läsas tillsammans med resultat- och balansräkningar med tillhörande noter. Aktuell information om Fonden som Bolaget särskilt vill uppmärksamma på finns i följande handlingar som återfinns på Bolagets hemsida under [finansiell information](#).

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

Tvist

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

Ingen rådgivning

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

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

Sammanfattning

Nedan följer en sammanfattning av erbjudande om företrädesemission i SBF Bostad avseende serie B. För fullständig information om erbjudandet uppmanas du att läsa hela handlingen. Vid ytterligare frågor uppmanas du att kontakta Bolaget eller din rådgivare.

Erbjudande om Företrädesemission

Du som äger A- eller B-aktier i SBF Bostad erbjuds att delta i Företrädesemissionen avseende serie B. Styrelsen i Fonden beslutade den 9 november 2023, med bemyndigande från årsstämmande 29 maj 2023, att genomföra en företrädesemission av högst 33 263 aktier.

Den som på avstämningsdagen den 16 november 2023 är aktieägare i B-aktien har primär företrädesrätt att teckna nya aktier i företrädesemissionen, där tre (3) befintliga aktier berättigar till en (1) teckningsrätt och varje teckningsrätt berättigar till teckning av en (1) ny B-aktie i Fonden. Den som på avstämningsdagen äger A-aktier i Fonden har subsidiär teckningsrätt i B-aktien som

allokeras efter utfallet av det primära företrädet står klart, men innan garantier eller övriga. Handel med teckningsrätter kan ske under perioden 20 november – 4 december 2023.

Erbjudandet distribueras och besvaras via din bank- eller depåinstitut. Du som har dina aktier på ett värdepappers (VP)-konto kommer få ett erbjudande direkt från Hagberg & Aneborn. Du måste inte svara på erbjudandet, men avstår du från att agera förfaller dina teckningsrätter. För mer information om risker med att delta eller avstå i emissionen, se avsnittet *Information om risker*. Observera att det svar du lämnar på erbjudandet är bindande.

Villkor i korthet

Teckningsperiod	20 november – 6 december
Volym	216 209 500 mkr Motsvarande aktiekapital om 1 330 520
Företrädesrätt	Ägare av B-aktie har primär företrädesrätt: Tre (3) befintliga aktier berättigar till en (1) teckningsrätt och varje teckningsrätt berättigar till teckning av en (1) ny B-aktie i SBF Bostad AB (publ). Ägare av A-aktier har subsidiär teckningsrätt i B-aktien: Allokering sker efter utfallet av det primära företrädet står klart, men innan garantier eller övriga får tilldelning.
Rabatt	~ 30 procent under NAV Q3
Teckningskurs	6 500 SEK
Minsta teckning utan företrädesrätt	10 aktier (65 000SEK)

Motiv

Styrräntan i Sverige har höjts från noll till fyra procent under kort tid. Fonden har således högre räntekostnader att bära än vad som kompenseras av hyreshöjningar. Motivet till erbjudandet är således att stärka Bolagets balansräkning och positionera Fonden för framtiden så att den över tid kan dra nytta av attraktiva långsiktiga trender. Trender som kompensation för den höga

inflationen i form av högre hyreshöjningar flera år framöver samt ett drastiskt minskat bostadsbyggande.

I Q2 2023 hade Fonden en ränteteckningsgrad om 1,0 (möjligheten för Bolaget att täcka sina räntekostnader), Räntetäckningsgraden har sjunkit som en konsekvens av att räntorna har ökat och emission görs just nu för att förbättra

nyckeltalet på sikt. Om emissionen resulterar i ett utfall på 100 mkr, som innebär en ökning av aktiekapitalet med 615 385, bidrar det positivt till att stärka balansräkningen. I ett scenario, där styrräntan förväntas ligga ”högre för längre” i linje med Konjunkturinstitutets prognos², räknar Bolaget med att räntetäckningsgraden når 1,4 under 2025. För att nå dit krävs även försäljningar av delar av Fondens fastigheter. Utan emission behöver Fonden öka tempot av försäljningar i en avvaktande och tuff transaktionsmarknad vilket bedöms mer negativt för samtliga aktieägare då högre rabatter på försäljningsvärdet av fastigheterna sannolikt behövs accepterats.

För närmare beskrivning av marknaden, se avsnittet *Information om SBF Bostad - Marknadsförutsättningar*.

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

Bolaget har som ambition att erbjuda den publika marknaden möjligheten att investera i Bolaget två till fyra gånger per år.

Viktiga datum

Anmälningssperiod:	20 november – 6 december 2023
Första anmälningssdag:	20 november 2023
Sista anmälningssdag:	6 december 2023
Handel med teckningsrätter (TR)	20 november – 4 december 2023
Likviddag*	14 december 2023
Tilldelning  betald tecknad aktie (BTA)*	14 december 2023

Kalendarium för kommande ekonomisk information från Bolaget

Delårsrapport Q3 2023 senast 29 november 2023

*Förfarandet för betalning skiljer sig åt beroende på var aktierna förvaras och hur anmälan sker
Depå: Enligt bankens rutiner, observera att olika banker kan ha olika förfaranden
VP-konto: Betalning sker via inbetalningskort som skickas ut
Anmälningssedel: Betalning av avräkningsnota som skickas ut

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

Innehållsförteckning

Viktig information till investerare	3
Undantag från prospektskyldighet	3
Emittent, kontaktuppgifter och LEI-kod	3
Emissionsinstitut	3
Distributionsområde	3
Informationshandlingens tillgänglighet	3
Marknadsinformation och framåtblickande syftningar	3
Friskrivning	4
Revisorgranskning	4
Handling införlivad genom hänvisning	4
Tvist	4
Ingen rådgivning	4
Sammanfattning	5
Erbjudande om Företrädesemission	5
Motiv	5
Viktiga datum	6
Kalendarium för kommande ekonomisk information från Bolaget	6
Information om SBF Bostad	9
SBF Bostad förvaltas av SBF Fonder	9
Svenska hyresfastigheter	9
Fondens investeringsstrategi	9
Kontroll över hela värdekedjan	9
Integrerat fokus på hållbarhet	9
Struktur och handel	10
Principer och rutiner för värdering av tillgångar i fonden	10
Organisation	11
Aktiekapital och ägarstruktur	12
Finansiell information	12
Bolagsordning	12
Bolagsstyrning	12
Revisor	13
Förvaringsinstitut	13
Väsentliga avtal	13
Större långgivare	13
Information om risker	15
Fondens riskprofil	15
Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer	15
Fastighetsrisker	15

Finansiell risk	15
Vakansgrad	16
Risker förenad med kommersiella inslag	16
Teknisk risk	16
Driftkostnader	17
Bolagsspecifika risker	17
Investeringsrisk	17
Realiseringsrisk	17
Finansiella instrument och finansiell riskhantering	17
Finansierings- och likviditetsrisk	17
Marknadsrisk	18
Ränterisk	18
Lånerisk	18
Kredit- och motpartsrisk	18
Risker förenad med kapitalflöden i Fonden	18
Risk för oförutsägbara framtida aktiekurser och låg likviditet	18
Risk för utebliven framtida utdelning	19
Risker förenad med försäljning av fastigheter i en osäker marknad	19
Specifika risker förenad med Företrädesemissionen	19
Tvister	20
Villkor och anvisningar	21
Syfte med emissionen	21
Företrädesrätt till teckning	21
Erbjudandet	21
Teckningskurs	21
Avstämningsdag	21
Teckningsperiod	21
Handel med teckningsrätter	21
Information om erbjudandet	22
Emissionsredovisning och anmälningssedlar	22
Teckning med stöd av företrädesrätt	22
Teckning utan stöd av företrädesrätt	23
Viktig information	23
Övrig information	26
Adresser	26
Information om hantering av personuppgifter	26
Frågor och svar	27
	28

Information om SBF Bostad

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

SBF Bostad förvaltas av SBF Fonder

SBF Fonder, grundad 2003, är en AIF-förvaltare som står under Finansinspektionens tillsyn³ och ansvarar för den dagliga verksamheten beträffande förvaltning och den löpande fondverksamheten. SBF Fonder förvaltar fastighetsfonder för den privata och den institutionella kapitalmarknaden. SBF Bostad är ett publikt aktiebolag och en alternativ investeringsfond (AIF). Fonden vänder sig till både professionella och icke-professionella investerare på den privata marknaden. Fonden startades 2016 och är den 15:e i raden att förvaltas av SBF Fonder sedan start 2003.

Svenska hyresfastigheter

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

Fondens investeringsstrategi

Fonden investerar huvudsakligen i hyresfastigheter med bostäder, vilket medger en naturlig riskspridning på grund av ett stort

antal hyresgäster i varje fastighet. Fonden får även investera i fastigheter där annan verksamhetsutövare är hyresgäst, exempelvis kommersiella fastigheter eller fastigheter där det bedrivs s.k. kategori-boende, vilket bland annat innefattar äldre-, vård- och studentboende. I de bostadsfastigheter eller kategori-boenden som Fonden äger får det även ingå lokaler, tex. Daghem, butik eller kontorslokal. Fonden får även investera i nybyggnation samt projekt-, och markutveckling i ovanstående fastighets-kategorier. Placeringarnas geografiska spridning innefattar hela Sverige. Fonden har sedan start i allt väsentligt investerat i Svenska bostadshyresrätts-fastigheter.

Kontroll över hela värdekedjan

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

Integrerat fokus på hållbarhet

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

Marknadsöversikt

På kort sikt finns det utmaningar i fastighetsbranschen, inklusive hyresbostäder. Det är främst drivet av hög inflation, snabbt stigande räntor och efterföljande högre direktavkastningskrav

³ Enligt lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder (LAIF) (2013:561)

från investerare. Det och en avvaktande transaktionsmarknad har resulterat i både sänkta och mer svårbedömda fastighetsvärden.

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

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

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

Bostadsmarknaden karaktäriseras också av en obalans i utbud och efterfrågan. Det har varit bostadsbrist och låga vakanser på hyresbostäder i Sverige under en längre tid, vilket ses i statistiken som visar att det i 62 procent av Sveriges kommuner är det bostadsbrist, dessa kommuner innefattar närmast samtliga större städer i landet. Nyproduktionen av hyresbostäder har minskat. Enligt Boverket⁴ krävs 67 000 bostäder varje år fram till 2030 för att möta efterfrågan. Deras prognos för nybyggda bostäder 2024 är 19 500. Det förstärker

obalansen mellan utbud och efterfrågan vilket gör att trycket på befintliga bostäder ökar.

Struktur och handel

Fonden är noterad på Nordic Growth Market (NGM) som är en handelsplattform under Finansinspektionens tillsyn. Bolag vars aktier är noterade på NGM Nordic AIF har förbundit sig att följa rådande reglerad marknads regelverk och Bolaget har i samband med ansökan om tillståndsprövning granskats av Finansinspektionen.

I Bolaget är det möjligt att äga både A-aktier och B-aktier. Båda aktieslagen handlas på NGM Nordic AIF.

A-aktie: SBFBO A, ISIN SE0015657622

B-aktie: SBFBO B, ISIN SE0017565344

Från och med 2022 sker emissioner endast i Bolagets B-aktie. B-aktien infördes som nytt aktieslag för att bland annat erbjuda aktieägare mer flexibilitet genom möjlighet till ett årligt inlösenförfarande med start 2024. I samband med införandet av B-aktien infördes även i bolagsordningen ett omvandlingsförbehåll, innebärande att innehavare av A-aktier under vissa förutsättningar ska kunna omvandla sina A-aktier till B-aktier. A-aktieägares rättigheter avseende omvandling och inlösen följer bland annat av Bolagets bolagsordning och aktiebolagslagen⁵. Samtliga A-aktieägare erbjöds möjlighet att omvandla sina A-aktier till B-aktier under första halvåret 2023.

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

Principer och rutiner för värdering av tillgångar i fonden

Bolaget tillämpar IFRS vid värdering och redovisning av sina tillgångar. SBF Fonder är ansvarig för värdering⁶. Detta innebär bland annat att fastigheternas värde beräknas till marknadsvärde baserat på externa värderingsutlåtanden som inhämtas med viss periodicitet.

Bolaget upprättar hel-, del- och halvårsrapport baserat på nämnda värdering. Hel-, del- och halvårsrapport samt NAV kommer

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

⁵ Aktiebolagslagen (ABL) (2005:551).
⁶ Lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder

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. Samtliga rapporter finns att läsa på Bolagets [hemsida](http://www.sbfbostad.se/hemsida) www.sbfbostad.se/finansiell-information/

Substansvärde (NAV) och aktiekurs

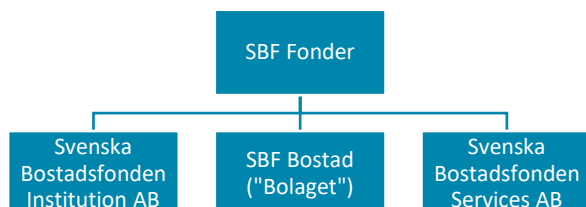
Substansvärdet är ett mått på Bolagets tillgångar minus Bolagets skulder. Värdet på Bolagets tillgångar, huvudsakligen fastigheterna, bestäms genom en värderingsprocess. Värdet på fastigheterna kan öka eller minska, bland annat beroende på utvecklingen för fastighetsmarknaden. När en fastighet avyttras ändras substansvärdet till att reflektera det faktiska priset vid försäljningen. Det innebär att om fastigheterna avyttras till ett högre pris än värderingen går substansvärdet upp. På samma sätt går substansvärdet ned om fastigheterna avyttras till ett lägre pris än värderingen. En A-aktie och en B-aktie har alltid samma substansvärde per aktie.

Aktiekursen är något annat. Den sätts på en fri marknad och bestäms av vilka köpare och säljare av aktien som finns för stunden och deras prispreferens. Ibland är det många som vill sälja samtidigt. Om det inte finns lika många köpare i det ögonblicket kan kursen gå ned. Om många i stället vill köpa aktien samtidigt kan kursen gå upp. Inlösenbelopp och NAV påverkas inte av hur aktiekursen fluktuerar.

Organisation

Organisationsstruktur

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



Svenska Bostadsfonden Institution AB är också en alternativ investeringsfond, denna riktar sig till institutionella investerare. Svenska Bostadsfonden Services AB har till syfte att tillhandahålla

fastighetsförvaltningstjänster till SBF-koncernens AIF-fonder.

Utöver ovanstående bolag finns direkt helägda, och indirekt ägda, dotterbolag för att hantera de underliggande fastigheterna som fonderna investerar i. Samtliga bildade i Sverige och enligt Aktiebolagslagen.

Styrelse och ledning

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

Styrelse och VD för SBF Bostad

Johan Grevelius

Styrelseordförande

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

Carl Adam Rosenblad

VD

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

Anette Erneholm

Ledamot

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

Johan Bergman

Ledamot

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

Ledning för SBF Fonder

Terje Björnell – VD

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

Anette Erneholm – Ekonomichef

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

David Krook – Chef Investerarrelationer

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

Anette Harby – Kommunikation- och hållbarhetschef

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

Bo Wernersson – Fastighetschef

Ansvarig för förvaltning och förädling
10 år hos SBF Fonder. Tidigare produktionsledare och Styrelseledamot för AP Parts. Underhållschef och styrelseledamot för Faurecia. Fastighetschef för Hushållssällskapet KKB. Gymnasieingenjör inom El teleteknik

Maria Grunditz - Bolagsjurist

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

Aktiekapital och ägarstruktur

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

Största ägare

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

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

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

Såvitt styrelsen känner till är Bolaget inte direkt eller indirekt kontrollerat av någon annan än dess aktieägare. Nyttillkommande aktieägare omfattas av de minoritets-skyddsregler som framgår av Aktiebolagslagen och Bolagets bolagsordning. Bolaget känner inte till några överenskommelser eller motsvarande som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

Finansiell information

Bolagets finansiella information publiceras löpande på Bolagets hemsida, www.sbfbostad.se/finansiell-information.

Bolagsordning

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

Bolagsstyrning

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

Revisor

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

Förvaringsinstitut

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

Intertrust är ett privat aktiebolag som lyder under aktiebolagslagen. Intertrust är registrerat vid Bolagsverket sedan den 1 oktober 2013 med organisationsnummer 556944-1172. Adress: Sveavägen 9, 111 57 Stockholm. Telefon: 08-402 72 00).

Större långgivare

Kapitalbindning per bank 2023-06-30

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

Kapitalbindningstid 2023-06-30*

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

*Efter periodens utgång har förlängning av lån skett. Per 2023-09-30 var den genomsnittliga kapitalbindningen 1,9 år och per 2023-12-31 estimerar Bolaget den genomsnittliga kapitalbindning till 2,5 år efter förlängning av lån.

**exklusive amortering

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

Väsentliga avtal

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

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

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

Övrig låneinformation

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

Marknadsmässigt försäkrade

Fondens tillgångar är fullvärdesförsäkrade enligt gängse principer.

Eventuella rättsliga förfarande

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

Information om skatter

Observera att Bolaget inte ger någon skatterättslig rådgivning. För att få fullständig information om eventuella skattekonsekvenser vid köp eller försäljning av aktier bör du kontakta Skatteverket eller en skatterådgivare. [Uppdatering kommer: Text verifieras av skatterådgivare]

Information om risker

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

Fondens riskprofil

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

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Fastighetsrisker

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

Finansiell risk

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

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

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

Vakansgrad

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

Risker förenad med kommersiella inslag

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

Investeringar i kommersiella ytor är vanligen mer riskfyllda och konjunkturkänsliga än investeringar i bostäder. Det innebär att kommersiella ytor riskerar att vara vakanta i större utsträckning än bostadsytorna. Vakanser har i sin tur en negativ effekt på Bolagets kassaflöde. Eftersom det är praxis att värdera fastigheter utifrån en kassaflödes-analys

har vakanser även en negativ effekt på fastighetens värde. Det riskerar att påverka investerarens totalavkastning negativt.

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

Teknisk risk

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

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

Fastigheternas värde kan även påverkas negativt då en framtida köpare av fastigheterna med all sannolikhet kommer att ta hänsyn till de tekniska bristerna vid en förhandling om köpeskillingen.

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

Driftkostnader

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

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

Bolagsspecifika risker

Nyckelpersoner med mera

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

Investeringsrisk

Förvärv av bolag

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

Det förvärvade bolagets historiska dispositioner kan också påverka dess framtida skatteposition negativt, något som inte nödvändigtvis är uppenbart vid förvärvstillfället. En negativ påverkan på Bolagets finansiella ställning riskerar även att påverka investerarens totalavkastning då dessa förpliktelser kan ha påverkan på Bolagets tillgångar och/eller kassaflöde. Exempel på risker i samband med fastighetsförvärv är skatterelaterade risker (inkluderat moms), arbetsgivaransvar, oreglerade skulder också vidare.

Realiseringsrisk

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

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

Finansiella instrument och finansiell riskhantering

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

Finansierings- och likviditetsrisk

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

Verkligt värde överensstämmer i allt väsentligt med nominellt värde, då samtliga finansiella skulder är upptagna

med rörlig ränta. Det har inte skett en förändring i kreditmarginalen sedan lånen upptogs som väsentligen påverkat det verkliga värdet på lånen. Finansiella instrument såsom kundfordringar, leverantörsskulder, mm redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde.

Marknadsrisk

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

Ränterisk

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

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

Lånerisk

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

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

villkor som följd. Det kan påverka investerarens totalavkastning negativt.

Kredit- och motpartsrisk

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

Risker förenat med kapitalflöden i Fonden

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

Risk för oförutsägbara framtida aktiekurser och låg likviditet

Likviditeten i Bolagets B-aktie kommer att variera från dag till dag beroende på hur många aktier det finns i respektive aktieslag samt hur mycket dessa aktier omsätts. Låg likviditet kan innebära svårigheter för aktieägare att förändra sitt

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

Risk för utebliven framtida utdelning

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

Risker förenat med försäljning av fastigheter i en osäker marknad

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

Eventuell avveckling av Fonden

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

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

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

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

Specifika risker förenat med Företrädesemissionen

Risk för utspädning

Att inte delta i en företrädesemission som sker till rabatt medför en risk för utspädning till som högst 28,6 procent. Bolaget tillförs maximalt 33 263 nya B-aktier, att jämföra med dagens totala A och B aktier på 116 468.

Emissionsgarantier och teckningsåtagande är inte säkerställda

Bolaget har ingått avtal om emissionsgarantier samt teckningsåtagande avseende Företrädesemissionen uppgående till [belopp] kronor. De garantier som åtagit sig att garantera Företrädesemissionen har åtagit sig att teckna B-aktier om ungefär [siffra] procent av det totala antalet B-aktier som emitteras genom Företrädesemissionen. Bolaget har inte mottagit eller begärt säkerhet

(bankgaranti, pant, deposition eller liknande) från dessa garantier för deras garantiåtaganden. Det finns en risk att parter som ingått garantiavtal inte kommer att uppfylla sina åtaganden gentemot Bolaget enligt garantiavtalen.

Aktieägare som inte nyttjar teckningsrätter

En aktieägare som inte tecknar sig för nya B-aktier i Erbjudandet riskerar att dennes proportionella ägande, röstandel och vinst per aktie späds ut motsvarande utfallet i Företrädesemissionen. Aktieägare i serie B

som inte deltar i Företrädesemissionen kan överlåta teckningsrätter och därmed eventuellt kompensera sig ekonomiskt för utspädning av aktieinnehav. Det finns en risk att handeln med teckningsrätter blir begränsad.

Twister

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

Villkor och anvisningar

Samtliga B-aktieinnehavare erbjuds möjlighet att delta i en Företrädesemission av B-aktier varvid tre (3) befintliga aktier berättigar till en (1) teckningsrätt och varje teckningsrätt berättigar till teckning av en (1) ny B-aktie i Fonden under perioden 20 november till 6 december 2023. Emissionen sker till rabatterad kurs på NAV för att möta dagens marknadsförutsättningar. Syftet med emissionen är att stärka Fondens balansräkning och positionera Fonden för framtiden.

Syfte med emissionen

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

Användning av emissionslikvid

Emissionslikviden syfte är att stärka balansräkningen. Beroende på storlek kommer den användas för buffert, amortering samt viktiga investeringar i bestånden.

Företrädesrätt till teckning

B-aktieägare har företrädesrätt till att teckna nya B-aktier i Företrädesemissionen. För tre (3) befintlig B-aktier i Bolaget på avstämningsdagen den 20 november 2023 erhålles en (1) teckningsrätt (TR). Det krävs en (1) TR för teckning av en (1) ny B-aktie. Ägare av A-aktier har subsidiär företrädesrätt att teckna B-aktier: Tilldelning sker efter den primära företrädesrätten för B-aktieägare, men innan garanter eller övriga får tilldelning. Observera att A-aktieägare inte erhåller några teckningsrätter men har subsidiär företrädesrätt till B-aktien.

Erbjudandet

Genom emissionen kan Bolaget tillföras maximalt 216 209 500 kronor före emissionskostnader. Den totala kostnaden för framtagande, marknadsföring och hantering av Erbjudandet beräknas uppgå till ca 500 000 kronor (exklusive moms), vilket motsvarar ca 0,23 procent av emissionslikviden vid fulltecknat Erbjudande. Således kommer emissionslikviden uppgå till 215 709 500 kronor efter emissionskostnader vid fulltecknat erbjudande. Vid fulltecknat erbjudande kan Bolagets aktiekapital komma att öka med högst 1 330 520.

Teckningskurs

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

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

Avstämningsdag

Avstämningsdagen hos Euroclear för rätt till deltagande i Företrädesemissionen är 16 november 2023. Sista dag för handel i Bolagets aktie med rätt till deltagande i Företrädesemissionen är den 14 november 2023. Första dagen för handel i Bolagets aktie utan rätt till deltagande i Företrädesemissionen är 15 november 2023.

Teckningsperiod

Teckningsperioden infaller mellan den 20 november och den 6 december 2023.

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

Handel med teckningsrätter

Handel med teckningsrätter kan komma att ske på NGM Nordic AIF under perioden från och med 20 november 2023 till och med den 4 december 2023. Värdepappersinstans med erforderliga tillstånd handlägger förmedling av köp och försäljning av teckningsrätter. Den som önskar köpa eller sälja teckningsrätter ska därför vända sig till sin bank eller fondkommissionär. Teckningsrätter som inte utnyttjas för teckning i Företrädesemissionen måste säljas senast

den 1 december 2023 eller användas för teckning av aktier senast den 6 december 2023 för att inte bli ogiltiga och förlora sitt värde. ISIN-koden för teckningsrätten är [XXXXXX].

Information om erbjudandet

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

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

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

Emissionsredovisning och anmälningssedlar

Förvaltarregistrerade aktier

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

Direktregistrerade aktier

De B-aktieägare eller företrädare för aktieägare som på avstämningsdagen är registrerade i den av Euroclear och för Bolagets räkning förda aktieboken, erhåller förtryckt emissionsredovisning med vidhängande inbetalningsavi, särskild anmälningssedel med stöd av teckningsrätter, anmälningssedel för teckning utan stöd av teckningsrätter och följbrev. Av den förtryckta emissionsredovisningen framgår bland annat antalet erhållna

teckningsrätter. Aktieägare bör själva kontrollera att de förtryckta uppgifterna är korrekta. Den som är upptagen i den i anslutning till aktieboken särskilt förda förteckningen över panthavare med flera, erhåller inte någon emissionsredovisning utan underrättas separat. Någon separat VP-avi som redovisar registreringen av teckningsrätter på aktieägares VP-konto kommer inte att skickas ut.

Pantsatta innehav

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

Teckning med stöd av företrädesrätt

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

1) Inbetalningsavi

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

2) Särskild anmälningssedel

I det fall ett annat antal teckningsrätter än vad som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen utnyttjas för teckning, ska den särskilda anmälningssedeln användas som underlag för teckning genom kontant betalning. Anmälan om teckning genom betalning ska ske i enlighet med anvisningarna på den särskilda anmälningssedeln. Den förtryckta inbetalningsavin får därmed inte användas. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Särskild anmälningssedel kan vid

behov erhållas från Hagberg & Aneborn per telefon eller e-post. Ifylld anmälningssedel ska skickas per post eller lämnas på nedanstående adress och vara Hagberg & Aneborn tillhanda senast klockan 15.00 den 6 december 2023. Anmälningssedlar som skickas per post bör avsändas i god tid för att säkerställa leverans före angivet sista datum. Det är endast tillåtet att insända en (1) särskild anmälningssedel. I det fall fler än en (1) särskild anmälningssedel inskickas kommer enbart den sist erhållna att beaktas. Övriga särskilda anmälningssedlar kommer således att lämnas utan avseende. **Anmälan är bindande.** Ifylld anmälningssedel skickas eller lämnas till:

Hagberg & Aneborn Fondkommission AB

Ärende: SBF Bostad
Jungfrugatan 35
114 44 Stockholm

Tfn: 08-408 933 50

Email: info@hagberganeborn.se
(inskannad anmälningssedel)

Teckning utan stöd av företrädesrätt

Teckning av B-aktier utan företrädesrätt ska ske under samma period som teckning av B-aktier med företrädesrätt, det vill säga från och med den 20 november 2023 till och med den 6 december 2023. Styrelsen i Bolaget förbehåller sig rätten att under alla omständigheter förlänga teckningstiden och tiden för betalning. En sådan förlängning ska meddelas senast sista dagen i teckningsperioden och offentliggöras av Bolaget. Anmälan om teckning utan företrädesrätt sker genom att anmälningssedel för teckning utan teckningsrätter ifylls, undertecknas och därefter skickas eller lämnas till Hagberg & Aneborn med kontaktuppgifter enligt ovan.

Anmälningssedeln kan beställas från Hagberg & Aneborn via telefon eller e-post enligt ovan. Anmälningssedeln kan även laddas ned från Bolagets hemsida www.sbfbostad.se samt från Hagberg & Aneborns hemsida www.hagberganeborn.se

Anmälningssedeln ska vara Hagberg & Aneborn tillhanda senast kl. 15.00 den 6 december 2023. Anmälningssedel som sänds med post bör därför avsändas i god tid före sista teckningsdagen. Det är endast tillåtet att sända in en (1) anmälningssedel

för teckning utan stöd av teckningsrätter. För det fall fler än en anmälningssedel insändes kommer enbart den sist inkomna att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Anmälan är bindande. Observera att de aktieägare som har sitt innehav förvaltarregistrerat ska anmäla teckning utan företräde till sin förvaltare enligt dennes rutiner.

Viktig information

Krav på NID-nummer för fysiska personer

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

Krav på LEI-kod för juridiska personer

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

Teckning från konton som omfattas av specifika regler

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

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

Tilldelningsprincip

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

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

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

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

Besked om tilldelning

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

eller delar av mellanskillnaden. Tilldelning är inte beroende av när under anmälningssperioden anmälan inkom. I händelse av överteckning kan tilldelning komma att utebli eller ske med ett lägre antal aktier än vad anmälan avser.

Aktieägare bosatta utanför Sverige

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

Betalda tecknade aktier (BTA)

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

Handel med BTA

Handel med BTA beräknas att ske på NGM Nordic AIF från och med den 20 november 2023 tills dess att Företrädesemissionen registrerats hos Bolagsverket. ISIN-koden för BTA är [xxx].

Utdelning

De nya B-aktierna som emitterats i Företrädesemissionen berättigar till utdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att Företrädesemissionen registrerats vid Bolagsverket, under

förutsättning att de nya B-aktierna blivit registrerade och införda i den av Euroclear förda aktieboken på avstämningsdagen för sådan utdelning.

Handel i Bolagets aktier

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

Leverans av aktier

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

Offentliggörande av utfall i Företrädesemission

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

Utspädning

De befintliga aktieägare i Bolaget som inte tecknar eller tilldelas aktier i

Företrädesemissionen kommer under aktuella förutsättningar få vidkännas en utspädning av sitt aktieinnehav. Vid ett fulltecknat erbjudande kommer antalet aktier i Bolaget att öka från 116 468 aktier till 149 731 aktier, motsvarande en utspädning om 28,6% procent.

Teckningsförbindelser och garantiåtagande

[Uppdateras efter avslutad garantiprocess med samtliga garantier och åtagande].

Rättigheter

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

Aktiebok

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

Tillämplig lagstiftning

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

Övrig information

Adresser

Emittenten

SBF Bostad AB

Birger Jarlsgatan 41A
111 45 Stockholm

Emissionsinstitut

Hagberg & Aneborn Fondkommission AB

Jungfrugatan 35
114 44 Stockholm

Legal rådgivare

Harvest Advokatbyrå AB

Engelbrektsplan 1
Box 7225
103 89 Stockholm

Information om hantering av personuppgifter

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

Frågor och svar

Här finns vanligt förekommande frågor och svar samlade i en förenklad översikt. För mer information och fullständiga villkor rörande erbjudandet och aktier i Bolaget hänvisas till denna informationshandling och Bolagets hemsida www.sfbostad.se

Hur deltar jag i företrädesemissionen?

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

Vad händer om jag inte svarar på erbjudandet?

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

Hur ändrar jag mitt val?

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

Varför sker emissionen till ett rabatterat pris?

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

Varför får jag som A-aktieägare inget erbjudande?⁷

Bolaget emitterar inte längre A-aktier utan all nyteckning i Fonden sker i B-aktien. Samtliga A-aktieägare har givits möjlighet att

omvandla sina A-aktier till B-aktier under vården 2023. Men som A-aktieägare kan du delta i emissionen via att använda den anmälningssedel som finns på Bolagets hemsida. Du kan även köpa teckningsrätter över börsen.

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

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

Vad händer om emissionen blir övertecknad?

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

Vad händer om väldigt få tecknar sig för emissionen?

Bolaget kommer fullfölja processen oavsett utfall.

Vad gör jag om jag har ytterligare frågor?

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

⁷Harvest: Justera om A-aktieägare får subsidiär företrädesrätt.

Vi finns här för dig!

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

