

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

**SBF** BOSTAD

## **Bakgrund**

Finansinspektionen godkände och registrerade ett av SBF Bostad AB (publ), org. nr. 559056-4000 ("**Bolaget**") upprättat prospekt bestående av separata dokument den 11 oktober 2019 (FI Dnr 19-20268) ("**Prospektet**"). Det registreringsdokument som godkändes i samband med Prospektets godkännande är alltså giltigt för användande som en del av nya prospekt i enlighet med förordningen (EU) 2017/1129 artikel 12.2 ("**Registreringsdokumentet**").

Detta tillägg till Registreringsdokumentet ("**Registreringsdokumenttillägget**") har upprättats av Bolaget i enlighet med förordningen (EU) 2017/1129 artikel 23 och godkändes och registrerades av Finansinspektionen den 27 februari 2020 (FI Dnr 20-4779).

Registreringsdokumenttillägget offentliggjordes av Bolaget samma dag och är en del av, och ska läsas tillsammans med, Registreringsdokumentet.

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

## **Motiv till upprättandet av Registreringsdokumenttillägget**

Detta Registreringsdokumenttillägg har upprättats med anledning av omständigheter som inträffat i Bolaget efter godkännandet av Registreringsdokumentet samt att viss information som tidigare framgått av värdepappersnoten numer framgår genom tillägg till Registreringsdokumentet.

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

## **Avlämnande av Registreringsdokumenttillägg**

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

Stockholm den 27 februari 2020

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

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

### **Nyemissioner**

Bolaget har genomfört en nyemission efter Registreringsdokumentets godkännande. Nyemissionen genomfördes mellan den 14 oktober och 22 november 2019. Totalt tecknades det 878 A-aktier vilket tillförde Bolaget 46 095 000 kronor.

*Nedan följer ett utdrag av avsnittet 5 "Utvald finansiell information" som har uppdaterats genom tillägg i Registreringsdokumentet med anledning av Bolagets nyemission som avslutades den 22 november 2019.*

### **Utvald finansiell information**

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

Bolagets aktiekapital uppgår vid tidpunkten för Värdepappersnoten till 2 380 400 kronor fördelat på 2 500 stamaktier och 9 402 A-aktier med ett kvotvärde om 200 kronor. Bolagets aktiekapital ska enligt bolagsordningen uppgå till lägst 1 750 000 kronor och högst 7 000 000 kronor. Bolaget har vid tidpunkten för Värdepappersnoten genom tidigare erbjudanden tillförts totalt 482 407 500 kronor.

Bolaget har vid tidpunkten för Prospektet tillträtt 20 fastighetsbestånd.

Bolagets tillgångar består i huvudsak av likvida medel, aktier i dotterbolag som äger fastigheter i Borgholm, Eslöv, Hörby, Huskvarna, Kalmar, Karlskrona, Laholm, Skellefteå, Osby och Ystad. Fastigheterna som har tillträtts under 2018, 2019 och 2020 har vid tidpunkten för detta Prospekt ännu inte bidragit med helårseffekter på Bolagets resultat. Fastighetsinvesteringarna har finansierats med eget kapital och fastighetslån. Total låneskuld uppgår vid tidpunkten för Prospektet till cirka 680 miljoner kronor.

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.

*Med anledning av Bolagets ingångna avtal om förvärv av fastigheterna i Hörby och Huskvarna, och som tillträds under mars 2020, följer ett tillägg till punkt "7.3 Investeringar".*

### **Investeringar**

#### **Fastighetsinvestering i Hörby, mars 2020**

Bolaget har ingått avtal om förvärv, och tillträder i mars 2020, fastigheterna Gyllebo 6, Gyllebo 15, Sofiero 1, Stureholm 16 och Lindholmen 35 i Hörby, kallad "Fastigheterna". Fastigheterna är bebyggda med hyreshusenheter fördelat på totalt 129 hyreslägenheter och 2 lokaler. Den totala bostadsytan är 8 661 kvm och den totala lokalytan är 549 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 31 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF Inst 1 Linnekulla Fastigheter AB som är ägare till Fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till 106,25 miljoner kronor inklusive förvärvskostnader. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

#### ***Fastighetsinvestering i Hörby, mars 2020***

Bolaget har ingått avtal om förvärv, och tillträder i mars 2020, fastigheterna Örtofta 1 & 2 samt Östraby 1:6 i Hörby, kallad "Fastigheterna". Fastigheterna är bebyggda med hyreshusenheter fördelat på totalt 100 hyreslägenheter och 1 lokal. Den totala bostadsytan är 6 834 kvm och den totala lokalytan är 25 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 32 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF Inst 1 Örtofta Fastigheter AB som är ägare till Fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till 78,25 miljoner kronor inklusive förvärvskostnader. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

#### ***Fastighetsinvestering i Huskvarna, mars 2020***

Bolaget har ingått avtal om förvärv, och tillträder i mars 2020, fastigheterna Ehrenpreus 11 i Huskvarna, kallad "Fastigheten". Fastigheten är bebyggd med hyreshusenheter fördelat på totalt 50 hyreslägenheter och 1 lokal. Den totala bostadsytan är 3 515 kvm och den totala lokalytan är 54 kvm.

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 26 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF Inst 1 Ehrenpreus Fastigheter AB som är ägare till Fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till 65,25 miljoner kronor inklusive förvärvskostnader. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

*Med anledning av Bolagets ingångna avtal om förvärv av fastigheterna i Hörby och Huskvarna, och som tillträds under mars 2020, följer ett tillägg till punkt 6.1 "Värderingsutlåtande på Bolagets fastighetsbestånd" som har uppdaterats i Registreringsdokumentet.*

#### ***Värderingsutlåtande på Bolagets fastighetsbestånd***

Bolaget har givit i uppdrag till JLL att låta ta fram värderingsutlåtande för berörda fastighetsförvärv i Hörby och Huskvarna. Rapporterna återfinns i sin helhet under Bilaga 1. Bolaget bekräftar att inga väsentliga materiella förändringar har skett sedan värderingstidpunkten.

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

*Med anledning av Bolagets ingångna avtal om förvärv av fastigheterna i Hörby och Huskvarna, och som tillträds under mars 2020, följer ett tillägg till punkt 11.1 "Organisationsstruktur Bolaget" som har uppdaterats i Registreringsdokumentet.*

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

Bolaget har vid tidpunkten för Värdepappersnoten fem direktägda dotterbolag och 41 indirekt ägda dotterbolag. Samtliga dotterbolag är helägda och bildade i Sverige enligt Aktiebolagslagen. Sedan datumet för Registreringsdokumentets godkännande har följande dotterbolag tillkommit:

#### *Indirekt ägda dotterbolag*

SBF Bostad Fastigheter 31 AB, org.nr 559214-3381

SBF Bostad Fastigheter 32 AB, org.nr 559214-3399

SBF Inst 1 Ehrenpreus Fastighets AB, org.nr. 556992-5554

SBF Inst 1 Linnekulla Fastigheter AB, org.nr. 556959-5217

SBF Inst 1 Örtofta Fastigheter AB, org.nr. 556959-5225

*Med anledning av Bolagets ingångna avtal om förvärv av fastigheterna i Hörby och Huskvarna, och som tillträds under mars 2020, följer ett tillägg till punkt 20 "Transaktioner med närstående parter" som har uppdaterats i Registreringsdokumentet.*

### **Transaktioner med närstående parter**

Bolaget har ingått avtal om förvärv, och tillträder i mars 2020, ett fastighetsbestånd i Hörby. Förvärvet genomförs genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 31 AB, förvärvar samtliga andelar i SBF Inst 1 Linnekulla Fastigheter AB som är ägare till Fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgår till 106,25 miljoner kronor inklusive förvärvskostnader. Förvärvet finansieras genom eget kapital och upptagande av banklån.

Bolaget har ingått avtal om förvärv, och tillträder i mars 2020, ett fastighetsbestånd i Hörby. Förvärvet genomförs genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 32 AB, förvärvar samtliga andelar i SBF Inst 1 Örtofta Fastigheter AB som är ägare till Fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgår till 78,25 miljoner kronor inklusive förvärvskostnader. Förvärvet finansieras genom eget kapital och upptagande av banklån.

Bolaget har ingått avtal om förvärv, och tillträder i mars 2020, ett fastighetsbestånd i Hörby. Förvärvet genomförs genom att Bolagets dotterbolag, SBF Bostad Fastigheter 26 AB, förvärvar samtliga andelar i SBF Inst 1 Ehrenpreus Fastigheter AB som är ägare till Fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgår till 65,25 miljoner kronor inklusive förvärvskostnader. Förvärvet finansieras genom eget kapital och upptagande av banklån.

Nedan följer avsnittet 23.2 "Aktiekapital" som har uppdaterats genom tillägg i Registreringsdokumentet med anledning av nyemissioner som genomförts av Bolaget efter datumet för Registreringsdokumentets godkännande.

### **Aktiekapital**

I Bolaget finns 2 500 stamaktier samt 9 402 A-aktier utgivna med ett registrerat aktiekapital om 2 380 400 kronor. Samtliga aktier, såväl stamaktier som befintliga och framtida A-aktier har eller kommer att ha ett kvotvärde om 200 kronor per aktie. Det högsta tillåtna aktiekapitalet enligt Bolagets bolagsordning uppgår till 7 000 000 kronor. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda. Samtliga aktier representerar en kvotandel av aktiekapitalet. Varken Bolaget eller annan för dess vägnar, innehar aktier i Bolaget.

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

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

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

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

## 7. Värdebedömning

### 7.1 Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån resultatet av kassaflödesanalysen. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etcetera har jämförbara förvärv studerats. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

Marknadsvärdet för värderingsobjektet, Gyllebo 6, har per värderingstidpunkten bedömts till:

**13 500 000**

**Trettontre Miljoner Femhundra Tusen Svenska Kronor**

Marknadsvärdet motsvarar följande nyckeltal:

Marknadsvärde / yta (kr/kvm):	13 581
Marknadsvärde/Taxeringsvärde:	1,58
Initial Direktavkastning:	5,25%
Direktavkastning restvärde:	5,25%

Stockholm den 2019-11-18



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

## 7. Värdebedömning

### 7.1 Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån resultatet av kassaflödesanalysen. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etcetera har jämförbara förvärv studerats. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

Marknadsvärdet för värderingsobjektet, Gyllebo 15, har per värderingstidpunkten bedömts till:

**26 600 000**

**Tjugosex Miljoner Sexhundra Tusen Svenska Kronor**

Marknadsvärdet motsvarar följande nyckeltal:

Marknadsvärde / yta (kr/kvm):	14 225
Marknadsvärde/Taxeringsvärde:	1,59
Initial Direktavkastning:	5,11%
Direktavkastning restvärde:	5,25%

Stockholm den 2019-11-18



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



## 7. Värdebedömning

### 7.1 Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån resultatet av kassaflödesanalysen. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etcetera har jämförbara förvärv studerats. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

Marknadsvärdet för värderingsobjektet, Lindholmen 35, har per värderingstidpunkten bedömts till:

**27 500 000**

**Tjugosju Miljoner Femhundra Tusen Svenska Kronor**

Marknadsvärdet motsvarar följande nyckeltal:

Marknadsvärde / yta (kr/kvm):	11 590
Marknadsvärde/Taxeringsvärde:	1,52
Initial Direktavkastning:	5,15%
Direktavkastning restvärde:	5,25%

Stockholm den 2019-11-18



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

## 7. Värdebedömning

### 7.1 Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån resultatet av kassaflödesanalysen. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etcetera har jämförbara förvärv studerats. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

Marknadsvärdet för värderingsobjektet, Sofiero 1, har per värderingstidpunkten bedömts till:

**35 100 000**

**Trettiofem Miljoner Etthundra Tusen Svenska Kronor**

Marknadsvärdet motsvarar följande nyckeltal:

Marknadsvärde / yta (kr/kvm):	11 185
Marknadsvärde/Taxeringsvärde:	1,74
Initial Direktavkastning:	5,21%
Direktavkastning restvärde:	5,25%

Stockholm den 2019-11-18



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

## 7. Värdebedömning

### 7.1 Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån resultatet av kassaflödesanalysen. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etcetera har jämförbara förvärv studerats. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

Marknadsvärdet för värderingsobjektet, Stureholm 16, har per värderingstidpunkten bedömts till:

**8 400 000**

**Åtta Miljoner Fyrahundra Tusen Svenska Kronor**

Marknadsvärdet motsvarar följande nyckeltal:

Marknadsvärde / yta (kr/kvm):	10 057
Marknadsvärde/Taxeringsvärde:	1,60
Initial Direktavkastning:	5,16%
Direktavkastning restvärde:	5,25%

Stockholm den 2019-11-18



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

## 7. Värdebedömning

### 7.1 Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån resultatet av kassaflödesanalysen. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etcetera har jämförbara förvärv studerats. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

Marknadsvärdet för värderingsobjektet, Örtofta 1 o 2, har per värderingstidpunkten bedömts till:

**75 100 000**

**Sjutiofem Miljoner Etthundra Tusen Svenska Kronor**

Marknadsvärdet motsvarar följande nyckeltal:

Marknadsvärde / yta (kr/kvm):	11 825
Marknadsvärde/Taxeringsvärde:	1,68
Initial Direktavkastning:	5,35%
Direktavkastning restvärde:	5,50%

Stockholm den 2019-11-18



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

## 7. Värdebedömning

### 7.1 Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån resultatet av kassaflödesanalysen. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etcetera har jämförbara förvärv studerats. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

Marknadsvärdet för värderingsobjektet, Östraby 1:6, har per värderingstidpunkten bedömts till:

**4 700 000**

**Fyra Miljoner Sjuhundra Tusen Svenska Kronor**

Marknadsvärdet motsvarar följande nyckeltal:

Marknadsvärde / yta (kr/kvm):	9 252
Marknadsvärde/Taxeringsvärde:	1,69
Initial Direktavkastning:	7,26%
Direktavkastning restvärde:	7,10%

Stockholm den 2019-12-16



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

## 7. Värdebedömning

### 7.1 Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån resultatet av kassaflödesanalysen. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etcetera har jämförbara förvärv studerats. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

Marknadsvärdet för värderingsobjektet, Ehrenpreis 11, har per värderingstidpunkten bedömts till:

**66 700 000**

**Sextiosex Miljoner Sjuhundra Tusen Svenska Kronor**

Marknadsvärdet motsvarar följande nyckeltal:

Marknadsvärde / yta (kr/kvm):	18 691
Marknadsvärde/Taxeringsvärde:	1,68
Initial Direktavkastning:	4,24%
Direktavkastning restvärde:	4,30%

Stockholm den 2019-11-18



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