

Svenska Bostadsfonden I 4 AB (publ)

PROSPEKT (SAMMANFATTNING OCH VÄRDEPAPPERSNOT)

Teckning av A-aktier

Teckningsperiod: 30 januari 2017 – 17 februari 2017

Sista likviddag: 24 februari 2017

SVENSKA BOSTADSFONDEN



Definitioner

Aktiebolagslagen

Aktiebolagslag (2005:551)

Anskaffningskostnad

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

Akurat Fondkommission

Akurat Fondkommission AB, org.nr 556736-0515, Box 7461, 103 92 Stockholm

Bolaget

Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ), org.nr. 559056-4000

Direktavkastning

Fastighetens driftsnetto (d.v.s. hyresintäkter från direkt och indirekt ägda fastigheter med avdrag för driftskostnader) dividerat med fastighetens inköpspris

Erbjudandet

Förevarande emission av A-aktier

Euroclear

Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm

Exitkostnader

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

Emissionslikvid

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

Nettokassaflöde

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

Prospektet

Föreliggande sammanfattning och värdepappersnot daterat godkänt och registrerat den 16 januari 2017, samt registreringsdokument daterat, godkänt och registrerat den 24 maj 2016.

SBM

Svenska Bostadsfonden Management AB, org.nr 556644-0870

SCB

Statistiska Centralbyrån

SSVX 90

Genomsnittet av räntan för tre månaders statsskuldväxlar. Uppgår per den 1 december 2016 till ca -0,831 procent. En statsskuldväxel är ett löpande skuldebrev som Riksgäldskontoret ger ut. Löptiden är normalt upp till ett år. Statsskuldväxlar används för att finansiera statens kortfristiga lånebehov.

Teknisk Skuld

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

Total Emissionslikvid

Det sammanlagda beloppet som erläggs som betalning för samtliga A-aktier som ges ut och tecknas i Erbjudandet, tidigare erbjudanden och sådana framtida erbjudanden i Bolaget. Total Emissionslikvid kan som mest uppgå till 300 miljoner kronor, eller sådant lägre belopp som Bolaget kan komma att besluta.

Tröskelvärde

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

Meddelande

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

Sammanfattningen och värdepappersnoten ska läsas tillsammans med det registreringsdokument som registrerats och godkänts av Finansinspektionen den 24 maj 2016.

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

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

INLEDNING

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

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

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

AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR

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

AVSNITT B – EMITTENT

Punkt	Informationskrav	Information
B.1	Firma	Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ), org.nr. 559056-4000.
B.2	Säte och bolagsform	<p>Bolaget bildades den 7 mars 2016 och registrerades den 24 mars 2016. Bolagets firma är Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ.), sätet för dess styrelse är Stockholm, Sverige och dess org.nr. är 559056-4000. Bolaget är ett publikt aktiebolag, bildat i Sverige i enlighet med svensk rätt.</p>
B.5	Koncern	<p>Vid dagen för upprättande av detta Prospekt ägs Bolaget av Svenska Bostadsfonden Management AB och de investerare som investerat i tidigare genomförd emission. Moderbolag är Svenska Bostadsfonden Management AB som är innehavare av samtliga stamaktier i Bolaget. Bolaget har ett direktägt dotterbolag och åtta indirekt ägda dotterbolag. Samtliga dotterbolag är bildade enligt svensk rätt och direkt eller indirekt helägda av Bolaget.</p> <p>Bolaget har även sju verksamhetsdrivande systerbolag varav sex är alternativa investeringsfonder.</p>
B.6	Anmälningsskyldiga personer, större	Följande personer har, såvitt Bolaget känner till, indirekta innehav i Bolaget:

	<p>aktieägare samt kontroll av Bolaget</p>	<ul style="list-style-type: none"> Lars Swahn (styrelseledamot och större aktieägare) äger ca 50,01 procent av aktier och röster i Svenska Bostadsfonden Management AB, som i sin tur äger samtliga stamaktier i Bolaget. Carl Rosenblad (större aktieägare) äger ca 49,99 procent av aktier och röster i Svenska Bostadsfonden Management AB, som i sin tur äger samtliga stamaktier i Bolaget. <p>Såvitt styrelsen känner till är Bolaget inte direkt eller indirekt kontrollerat av någon annan än dess aktieägare. Bolaget känner inte till några överenskommelser eller motsvarande som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras.</p>
<p>B.7</p>	<p>Utvald historisk finansiell information</p>	<p>Bolagets aktiekapital uppgår till 748 800 kronor fördelat på 2 500 stamaktier med ett kvotvärde om 200 kronor samt 1 244 A-aktier med ett kvotvärde om 200 kronor. Bolagets tillgångar består av likvida medel, aktier i dotterbolag och de fastigheter som ägs via dotterbolag.</p> <p>Bolaget har vid tidpunkten för detta Prospekt genom tidigare erbjudanden emitterat 1 244 A-aktier, vilket har tillfört Bolaget totalt 62 200 000 kronor.</p> <p>Händelser efter det att registreringsdokumentet godkänts och registrerats av finansinspektionen</p> <p>Emissionen som avslutades 23 juni 2016</p> <p>Styrelsen beslutade den 28 juni 2016 att tilldela 1 244 A-aktier till de som tecknat sig för aktier i den nyemission som avslutades den 23 juni 2016. Aktien noterades på NGM Nordic AIF den 25 juli 2016 och handlas under kortnamnet SB14A.</p> <p>Fastighetsinvesteringar</p> <p><i>Fastighetsinvestering i Laholm, oktober 2016</i></p> <p>Bolaget förvärvade och tillträdde den 17 oktober 2016 fastigheten Rädisan 1 i Laholm, kallad "Fastigheten". Fastigheten är bebyggd med hyreshusenheter fördelat på totalt 49 hyreslägenheter och 2 lokaler. Den totala bostadsytan är 3 757 kvm och den totala lokalytan är 274 kvm.</p> <p>Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF 14 Fastigheter 1411 AB, förvärvade samtliga andelar i Fastighets AB Laholm Rädisan 1 som är ägare till Fastigheten. Det totala förvärvsvärdet uppgick till 49,7 miljoner kronor inklusive förvärvskostnader. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.</p> <p><i>Fastighetsinvestering i Osby, november 2016</i></p> <p>Bolaget förvärvade och tillträdde den 15 november 2016 fastigheterna Disponenten 10, Disponenten 14, Klockaren 5, Klockaren 10, Skogsvaktaren 7, Väktaren 1, Väktaren 3, Predikanten 1 och Gamleby 31 i Osby, gemensamt kallade "Fastigheterna". Fastigheterna är bebyggda med hyreshusenheter fördelade på totalt 99 hyreslägenheter och 10 lokaler. Den totala bostadsytan är 6 962 kvm och den totala lokalytan är 1 535 kvm.</p> <p>Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF 14</p>

		<p>Fastigheter 1412 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF 10 Osby Fastigheter AB som är ägare till Fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till 65,3 miljoner kronor inklusive förvärvskostnader. Förvärvet av Fastigheterna har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.</p> <p><i>Fastighetsinvestering i Borgholm, november 2016</i></p> <p>Bolaget förvärvade och tillträdde den 15 november 2016 fastigheten Engelen 5 i Borgholm, kallad "Fastigheten". Fastigheten är bebyggd med hyreshusenheter fördelat på totalt 16 hyreslägenheter och 4 lokaler. Den totala bostadsytan är 1 416 kvm och den totala lokalytan är 363 kvm.</p> <p>Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF 14 Borgängeln Fastigheter AB, förvärvade samtliga andelar i SBF 10 Borgängeln Fastighets AB som är ägare till Fastigheten. Det totala förvärvsvärdet uppgick till 17,9 miljoner kronor inklusive förvärvskostnader. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.</p> <p>Anlitande av Likviditetsgarant</p> <p>Bolaget har ingått ett likviditetsgarantiavtal med Mangold Fondkommission AB, och avtalet trädde i kraft per den 1 december 2016. Syftet med uppdraget är att minska prisskillnaden mellan köp-, och säljkurs, samt att bidra till en rättvisare värdering av Bolagets A-aktier med en lägre riskpremie som följd.</p> <p>Bolagets första räkenskapsår är 2016-03-07 – 2016-12-31. Nedan balans- och resultaträkning per den 24 mars 2016 har reviderats av Bolagets revisor, därutöver presenteras Bolagets balans- och resultaträkning per 2016-06-30, vilken har granskats översiktligt av Bolagets revisor. Den reviderade balans- och resultaträkningen samt kassaflödesanalysen, och den översiktligt granskade halvårsrapporten (som införlivas genom hänvisning) utgör koncernens historiska finansiella information. Då Bolaget bildades den 7 mars 2016 har Bolaget vid tidpunkten för Prospektet ännu inte upprättat någon årsredovisning.</p> <p>Koncernredovisningen upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen.</p> <p>Moderbolaget redovisas i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2, redovisningsregler för moderföretag i koncerner vilka tillämpar IFRS.</p>
--	--	---

		Resultaträkning i sammandrag	2016-03-07 – 2016-03-24 (tsek)	2016-03-07 – 2016-06-30* (tsek)
		Summa intäkter	0	
		Resultat före finansiella intäkter och kostnader	0	-74
		Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	0	-58
		Balansräkning i sammandrag	2016-03-24	2016-06-30*
		Summa tillgångar	500	442
		Summa eget kapital	500	442
		Summa eget kapital och skulder	500	442
		Kassaflödesanalys i sammandrag	2016-03-07 – 2016-03-24	2016-03-07 – 2016-06-30*
		Periodens kassaflöde	500	315
		Likvida medel vid periodens början	0	0
		Likvida medel vid periodens slut	500	315
		* Översiktligt granskad av Bolagets revisor		
B.8	Proformaredovisning	Ej tillämpligt då någon proformaredovisning inte har tagits fram.		
B.9	Resultatprognos	Ej tillämpligt då ingen resultatprognos eller beräkning av förväntat resultat har gjorts.		
B.10	Anmärkningar i revisionsberättelse	Ej tillämpligt då inga anmärkningar återfinns i revisionsberättelsen.		
B.11	Rörelsekapital	Bolaget anser att befintligt rörelsekapital per dagen för detta Prospekt är tillräckligt för att uppfylla dess nuvarande åtaganden samt aktuella behov under de kommande tolv månaderna.		
B.34	Investeringsmål och investeringspolitik	<p>Bolaget ska placera sina tillgångar direkt eller indirekt i fastigheter belägna i Sverige med huvudsaklig inriktning på bostadsfastigheter. För Bolagets investeringsverksamhet gäller följande särskilda investeringsrestriktioner:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Investeringar i kategoriboenden (fastigheter där annan verksamhetsutövare är hyresgäst och bedriver s.k. kategoriboende, vilket bl.a. innefattar äldre-, vård- och studentboende) får inte uppgå till mer än 30 procent. • Lokaler m.m. får inte utgöra mer än 30 procent av Bolagets sammanlagda värde. • Bolaget får investera i värdepapper i sina systerbolag (som också är alternativa investeringsfonder) samt andra fastighetsfonder eller fastighetsbolag med liknande verksamhet, vilka har lika eller motsvarande investeringsfilosofi och tillgångsslag som Bolaget, upp till ett 		

		<p>belopp om maximalt 20 procent.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bolaget äger rätt att förvärva 100 procent av ett systerbolag som ett led i förvärv av sådant systerbolags fastighetsbestånd. <p>Bolagets investeringsrestriktioner får överskridas om det med hänsyn till Bolagets investeringscykel är erforderligt, exempelvis under investerings- eller avyttringsfas. Överskridande får även ske till följd av naturliga värdefluktuationer. Investeringsrestriktionerna beräknas på den beslutade totala emissionslikviden, inberäknat framtida emissioner.</p>
B.35	Belåningsgrad	Belåningsgraden mätt som lån i relation till fastighetsvärde ska inte långsiktigt överstiga 75 procent. Om belåningsgraden överstiger 75 procent ska detta bringas ned i sådan takt som bedöms rimlig med hänsyn till Bolagets bästa.
B.36	Tillsynsmyndighet	Bolaget utgör en alternativ investeringsfond enligt lag om förvaltare av alternativa investeringsfonder och har utsett Svenska Bostadsfonden Management AB att vara AIF-förvaltare. Svenska Bostadsfonden Management AB innehar nödvändiga tillstånd från Finansinspektionen för att förvalta alternativa investeringsfonder och står under Finansinspektionens tillsyn.
B.37	Typisk investerare	Bolaget riktar sig till såväl professionella som icke-professionella investerare.
B.38	Emittentkoncentration	Ej tillämpligt.
B.39	Investeringar i andra företag för kollektiva investeringar	Ej tillämpligt. Bolaget får inte investera mer än 20 procent av tillgångarna i ett annat företag för kollektiva investeringar.
B.40	Tjänsteleverantörer	<p>Bolaget har ingått avtal med Swedbank AB (publ) i fråga om förvaringsinstitutstjänster. Bolaget har även ingått avtal med Mangold Fondkommission AB beträffande likviditetsgaranti. Bolaget belastas direkt månatligen för kostnaderna beträffande likviditetsgarantiavtalet. Bolaget belastas indirekt av förvaringsinstitutets kostnader, som utgörs av en fast avgift, en rörlig avgift som är satt i relation till Bolagets kapital under förvaltning och en avgift i samband med genomförandet av transaktioner.</p> <p>Bolaget förväntas även upphandla fastighetsförvaltningstjänster på marknadsmässiga villkor från såväl externa aktörer (t.ex. Riksbyggen) som bolag inom Bolagets koncern som tillhandahåller denna typ av tjänster. Dessa tjänster kan komma att köpas från icke-vinstdrivande koncerngemensamma bolag. Ett sådant bolag är Svenska Bostadsfonden Services AB som har till syfte att tillhandahålla fastighetsförvaltningstjänster till koncernens alternativa investeringsfonder.</p>
B.41	Förvaltare, förvaringsinstitut m.m.	<p>Bolaget utgör en alternativ investeringsfond enligt lag om förvaltare av alternativa investeringsfonder och har utsett Svenska Bostadsfonden Management AB att vara AIF-förvaltare enligt ett managementavtal som regleras av svensk rätt. AIF-förvaltaren har inte delegerat portföljförvaltning av Bolaget till annan.</p> <p>AIF-förvaltaren har utsett Swedbank AB (publ) att fungera som förvaringsinstitut för Bolaget. AIF-förvaltaren har ingått ett avtal med förvaringsinstitutet som regleras av svensk rätt.</p>
B.42	Nettoandelsvärde	Nettovärdet på tillgångarna i Bolaget fastställs i samband med hel- och halvårsskifte och offentliggörs i årsredovisning respektive halvårsrapport. Bolagets första nettoandelsvärde kommer att fastställas och publiceras i samband med Bolagets årsredovisning för 2016.
B.43	Paraplyföretag	Ej tillämpligt. Bolaget är inte ett paraplyföretag för kollektiva

		investeringar.
B.45	Portfölj	Bolaget har under oktober och november 2016 förvärvat tre stycken fastighetsbestånd belägna i Borgholm, Osby och Laholm. Förvärvsvärdet uppgick sammantaget till cirka 133 miljoner kronor. Fastigheterna består av totalt 164 lägenheter med en total uthyrningsbar area motsvarande 14 307 kvadratmeter.
B.46	Senaste nettovärdet	Ej tillämpligt. Bolaget har ännu inte fastställt något nettoandelsvärde. Bolagets första nettoandelsvärde kommer att fastställas och publiceras i samband med Bolagets årsredovisning för 2016.

AVSNITT C – VÄRDEPAPPER		
Punkt	Informationskrav	Information
C.1	Slag av värdepapper	Genom erbjudandet kan investerare investera i A-aktier. A-aktierna har ISIN-nummer SE 0008213326, och handlas under kortnamnet SBI4A.
C.2	Valuta	Bolagets aktier är denominerade i svenska kronor.
C.3	Aktier som är emitterade respektive inbetalda	Bolagets aktiekapital uppgår vid datumet för Prospektet till 748 800 kronor och aktiekapitalet är fördelat på 2 500 stamaktier och 1 244 A-aktier. Samtliga aktier är fullt inbetalda. Aktiernas kvotvärde är 200 kronor.
C.4	Rättigheter som sammanhänger med värdepappren	A-aktierna har följande rättigheter: (a) en röst per aktie vid bolagsstämma, (b) primär företrädesrätt vid kontant- eller kvittningsemission av A-aktier och (c) subsidiär företrädesrätt vid kontant- eller kvittningsemission av aktier av andra slag än A-aktier. Erbjudandet avser värdepapper som utfärdas enligt Aktiebolagslagens regler och ägarnas rättigheter förknippande med dessa kan endast ändras i enlighet med Aktiebolagslagens bestämmelser. Vad gäller rätt till och bestämmande av utdelning, se nedan under Punkt C.7 "Utdelningspolitik". Rätten till betalning av utdelning preskriberas tio år efter förfallodagen och tillfaller därefter Bolaget. Det föreligger inte några restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare utanför Sverige.
C.5	Eventuella överlåtelseinskränkningar	Ej tillämpligt då Bolagets värdepapper är fritt omsättningsbara utan förköpsrätt för befintliga aktieägare och långivare.
C.6	Handel i värdepappren	Bolagets A-aktier är upptagna till handel på NGM Nordic AIF med kortnamn SBI4A. Första handelsdag för aktierna som emitteras i Erbjudandet beräknas till omkring den 13 mars 2017 (eller sådant senare datum som följer av att Bolaget fattat beslut om förlängning av anmälningsperioden).
C.7	Utdelningspolitik	Verksamhetens vinst ska delas ut årligen efter avdrag för medel som behövs för Bolagets löpande verksamhet och efter erforderlig konsolidering, med en större vinstutdelning vid Bolagets avvecklande. Först när Bolaget är fullt kapitaliserat samt fullinvesterat avser Bolagets styrelse besluta att dela ut del av avkastning till dess investerare. Bolaget garanterar ingen utdelning. Vid utdelning av vinstmedel delas vinsten, med fördelningen 20 procent till stamaktierna och 80 procent till A-aktierna, på all avkastning som överstiger ett tröskelvärde motsvarande föregående räkenskapsårs genomsnittliga SSVX 90. All avkastning som understiger investeringens tröskelvärde tillfaller A-aktieägarna till 100 procent. Detta gäller de årliga utdelningarna såväl

	<p>som den slutgiltiga utdelningen av vinstmedel i samband med Bolagets avvecklande. Vid beräkning av vinstdelning i samband med Bolagets avvecklande ska den löpande utdelningen, som historiskt delats ut, tas med i beräkningsunderlaget. Tröskelvärdet kan som lägst vara 0, d.v.s. den kan aldrig vara negativ, när beräkning av vinstdelning genomförs.</p> <p>Vad som delats ut till stamaktierna under ett räkenskapsår ska inte gå åter under kommande räkenskapsår, oavsett om kommande räkenskapsår inte uppnår investeringens tröskelvärde.</p> <p>I samband med Bolagets avveckling kommer Bolaget att realisera sina fastighetsinnehav med målsättningen att omvandla dessa till likvida medel. Därefter kommer Bolagets styrelse att föreslå utbetalning/utdelning av därigenom realiserade vinster i enlighet med de principer som gäller för respektive värdepapper i Bolaget.</p>
--	---

AVSNITT D – RISKER		
Punkt	Informationskrav	Information
D.2	Huvudsakliga risker avseende Bolaget	<p>Ett antal olika riskfaktorer kan komma att negativt påverka Bolagets verksamhet, utveckling, resultat, finansiella ställning och framtidsutsikter i övrigt.</p> <p><u>Vakansgrad</u> Fastigheternas standard och läge samt kvalitén på förvaltarens tjänster har en avgörande betydelse för vakansgraden. Vakanser leder till minskat intäktflöde, vilket i sin tur riskerar att påverka Bolagets resultat och ställning negativt.</p> <p><u>Driftskostnader</u> Ökade driftskostnader har en direkt negativ påverkan på fastigheternas driftsnetto, och därmed påverka Bolagets resultat och ställning negativt.</p> <p><u>Miljöpåverkan</u> Förekomst av miljöföroreningar i Bolagets fastighetsbestånd skulle föranleda kostnader och/eller ersättningsanspråk vilket i sin tur kan påverka Bolagets resultat och ställning negativt.</p> <p><u>Teknisk risk</u> Den tekniska risken inbegriper t.ex. dolda fel och andra bister i fastigheterna och kan få till följd att Bolagets kostnader för exempelvis reparationer, saneringsåtgärder eller tillförande av nya funktioner i fastigheterna kan överstiga de antaganden som gjordes vid förvärvstillfället, vilket kan få en negativ inverkan på Bolagets kassaflöde.</p> <p><u>Utbudet av investeringsobjekt</u> Utbudet av lämpliga investeringsobjekt på marknaden innebär att det finns en risk för att det vid tid för investering inte finns några fastigheter (eller endast ett fåtal fastigheter) till försäljning som motsvarar de krav som uppställs i Bolagets investeringsstrategi och som i övrigt är godtagbara ur förvärvssynpunkt, vilket kan innebära att Bolaget inte kan genomföra investeringar enligt plan. Rådande konkurrenssituation kan medföra att Bolaget inte tillförs tillräckligt med eget kapital för de tillänkta investeringarna samt att Bolaget inte lyckas anskaffa investeringsobjekt på en fördelaktig prisnivå.</p>

		<p><u>Finansiell risk</u> Den finansiella risk som är hänförlig till de lån som upptas av Bolaget samt förändringar i räntenivåer för sådana lån kan komma att påverka kassaflödet negativt. Värdet av Bolagets fastighetsinvesteringar riskerar även att påverkas negativt vid väsentliga höjningar av realräntan. Det föreligger vidare en risk att låneräntan i framtiden kan komma att överstiga Direktavkastningen, vilket innebär att Bolaget kan komma att behöva en högre belåningsgrad än beräknat.</p> <p><u>Nyckelpersoner</u> Risk föreligger att Bolaget inte förmår behålla nyckelpersoner, vilket kan påverka Bolagets verksamhet, resultat och ställning negativt.</p> <p><u>Förvärvsrisk</u> Bolaget kan komma att överta okända förpliktelser vid köp av fastigheter genom bolagsförvärv. Sådana förpliktelser kan ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning.</p> <p><u>Realiseringsrisk</u> För det fall försäljningen av Bolagets fastigheter i samband med Bolagets avveckling försenas eller att försäljning inte kan ske till ett pris som motsvarar fastigheternas förväntade värdeutveckling riskerar Bolaget att inte uppnå sin målavkastning.</p>
D.3	Huvudsakliga risker avseende värdepappren	<p>Det finns ett antal riskfaktorer som är förknippade med Bolagets värdepapper och som kan komma att påverka värderingen av dessa.</p> <p><u>Utveckling av marknadsräntan</u> Ytterligare en riskfaktor som sammanhänger med Bolagets värdepapper är att avkastningen på Bolagets värdepapper är beroende av utvecklingen av räntemarknaden eftersom avkastningen är kopplad till utvecklingen av SSVX 90. För det fall låga marknadsräntor sammanfaller med ett resultat som är sämre än det förväntade, kan det låga ränteläget medföra att målavkastningen ej uppnås.</p> <p><u>Uteblivna resultat</u> Vidare finns det risk att Bolagets resultat inte medger utbetalning av avkastning på utgivna värdepapper och att investerarens ägar- och röstandel i Bolaget blir utspätt till följd av framtida emissioner i Bolaget.</p>

AVSNITT E – ERBJUDANDE		
Punkt	Informationskrav	Information
E.1	Intäkter och kostnader avseende Erbjudandet	A-aktier emitteras till en kurs om 50 500 kronor per aktie. Vid fulltecknande tillförs Bolaget 101 000 000 kronor. Den totala kostnaden för erbjudandet beräknas uppgå till ca 1 600 000 kronor (exklusive moms), vilket motsvarar ca 1,6 procent av emissionslikviden vid fulltecknat erbjudande.
E.2a	Motiv till erbjudandet	Motivet med Erbjudandet är att ge Bolaget en lämplig kapitalbas för att finansiera dess fastighetsinvesteringar i linje med Bolagets investeringsstrategi. Genom Erbjudandet kan Bolaget tillföras maximalt 101 000 000 kronor och Bolagets aktiekapital kan komma att öka med högst 400 000 kronor.
E.3	Erbjudandets villkor	Allmänt Erbjudandet innefattar emission av A-aktier.

		<p>Bolagsstämman har genom beslut den 13 december bemyndigat Bolagets styrelse att emittera A-aktier vid ett eller flera tillfällen fram till nästa årsstämma. Bemyndigandet ger styrelsen rätt att besluta om ökning av Bolagets aktiekapital med ett belopp som ryms inom bolagsordningens kapitalgränser. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet uppgå till lägst 500 000 kronor och högst 2 000 000 kronor.</p> <p>Styrelsen har den 15 december, med stöd av bemyndigandet, beslutat att emittera högst 2 000 A-aktier. Genom Erbjudandet kommer aktiekapitalet maximalt att kunna öka med 400 000 kronor.</p> <p>Teckning av de nyemitterade A-aktierna ska, med avvikelse från befintliga aktieägares företrädesrätt, kunna ske av envar som är intresserad av att delta i Erbjudandet på angivna villkor.</p> <p><u>Närmare om teckningskurs</u> Aktierna emitteras till en teckningskurs om 50 500 kronor per aktie. Minsta investeringspost är en (1) aktie, vilket motsvarar 50 500 kronor.</p> <p>Det är styrelsen som har fastställt teckningskursen i enlighet med antagen princip om att den initiala teckningskursen för A-aktie i Bolaget (uppgående till 50 000 kronor per aktie) ska öka med ca 0,5 procent per kvartal.</p> <p>Vid nya erbjudanden i Bolaget ökas initial teckningskurs enligt en fastställd procentsats (cirka 0,5 procent per kvartal). Anledningen till att teckningskursen ökas successivt vid nya erbjudanden i Bolaget är att investerare oberoende av investeringstidpunkt ska erhålla en så likställd avkastning som möjligt under tiden fram till Bolagets avveckling.</p> <p><u>Anmälan och anmälningstid</u> Anmälningstiden löper från och med den 30 januari 2017 till och med den 17 februari 2017. Styrelsen kan dock fram till sista dag i anmälningstiden besluta att förlänga anmälningstiden. Eventuellt beslut om förlängning av anmälningstiden kommer att offentliggöras på Bolagets hemsida, www.svenskabostadsfonden.se/sbf14 samt genom pressmeddelande. Investerare som önskar delta i Erbjudandet ska senast den 17 februari 2017 (eller sådant senare datum som vid förlängning av Erbjudandet meddelas på Bolagets hemsida) inkomma med korrekt ifylld anmälningssedel per post eller fax till Aqurat Fondkommission. Korrekt ifylld anmälningssedel ska vara Aqurat Fondkommission tillhanda senast kl 15:00 den 17 februari 2017. Vid förlängning av Erbjudandet kommer sista likviddag, beräknat datum för tilldelning av värdepapper, datum för redovisning av utfallet av Erbjudandet och leverans av värdepapper att skjutas framåt motsvarande förlängningen av Erbjudandet.</p> <p>Den som önskar investera i A-aktier måste ha ett VP-konto eller värdepappersdepå hos bank eller fondkommissionär till vilken leverans av värdepapper kan ske. För personer som saknar VP-konto eller värdepappersdepå måste VP-konto eller värdepappersdepå öppnas innan anmälningssedel inlämnas. Observera att öppnande av VP-konto eller värdepappersdepå kan ta viss tid.</p>
--	--	---

		<p>Observera att den som har en depå eller konto med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis investeringssparkonto (ISK) eller kapitalförsäkringskonto (KF) måste kontrollera med den bank/förvaltare som för kontot, om, och i så fall hur, förvärv av aktier inom ramen för Erbjudandet är möjligt. Anmälan ska i så fall göras i samförstånd med den bank/förvaltare som för kontot.</p> <p><u>Tilldelning, betalning, registrering och redovisning av utfall</u> Beslut om tilldelning av A-aktier fattas av styrelsen för Bolaget. Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningssperioden anmälan inges. I händelse av överteckning kan tilldelning komma att helt utebli eller ske med ett lägre antal A-aktier än anmälan avser, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval.</p> <p>Betalning ska ske i enlighet med utsänd avräkningsnota. Likvid ska erläggas senast tre (3) bankdagar efter utfärdandet av avräkningsnotan. Om likvid ej erläggs i rätt tid kan aktierna komma att överlåtas till annan.</p>
E.4	Intressen och intressekonflikter	<p>Bolaget har ingått ett managementavtal med Svenska Bostadsfonden Management AB som kommer att erhålla förvaltningsarvode från Bolaget. Styrelseledamoten Lars Swahn är även aktieägare och styrelseledamot i Svenska Bostadsfonden Management AB. Han har således ett ekonomiskt intresse som är beroende av Erbjudandets framgång eftersom förvaltningsarvodet är avhängigt på att Bolaget lyckas resa kapital genom Erbjudandet. Svenska Bostadsfonden Management AB är vid dagen för upprättande av detta Prospekt ägare till samtliga Bolagets stamaktier.</p> <p>Svenska Bostadsfonden Management AB startar löpande bolag med identisk eller liknande investeringsfilosofi vilket teoretiskt skulle kunna innebära en konkurrenssituation vid förvärv eller försäljning av fastigheter. Varje bolag genomför sina respektive investeringar och avvecklas, så långt som möjligt, i tidsordning vilket innebär att konkurrensen mellan systerbolagen om fastigheter på marknaden minimeras. Denna skillnad i tid vid transaktionerna, samt användandet av oberoende konsulter (t.ex. fastighetsmäklare), minimerar enligt styrelsens uppfattning sådan möjlig intressekonflikt. Bolaget kan dock komma att förvärva fastigheter från systerbolag. Sådana förvärv kommer att ske på marknadsmässiga villkor.</p>
E.5	Säljande värdepappersinnehavare och lock-up överenskommelser	<p>Ej tillämpligt. Samtliga aktier som omfattas av Erbjudandet är nyemitterade A-aktier i Bolaget.</p> <p>Inga lock-up överenskommelser finns avseende Bolagets A-aktier.</p>
E.6	Utspädningseffekt	<p>Utspädningen vid fulltecknat Erbjudande uppgår till 2 000 A-aktier, eller cirka 7 procent av rösterna i Bolaget.</p>
E.7	Kostnader för investeraren	<p>Mäklare (externa mäklare eller SBM) av A-aktier har möjlighet att på investerat belopp ta ut courtage om högst 1,5 procent. Detta courtage belastar investeraren direkt.</p> <p>Avgifter och ersättningar som kan komma att belasta Bolaget framgår av nedanstående tabell. De beräkningar som återfinns i tabellen baseras på ett tänkt scenario och ska endast ses som exemplifierande beräkningar av avgifter och ersättningar.</p>

Typ av avgift/ersättning	Beskrivning	Avgiften/ersättningen grundas på	Avgift/ersättning utgår med	Avgiften/ersättning tillfaller
Investeringsavgift	Totalt 3 % av summan av Emissionslikviden och ett belopp motsvarande en belåningsgrad om 70 % på teoretiskt fastighetsvärde.	Total investeringsvolym (inkl. bankfinansiering) 1000 MSEK.	30 MSEK	SBM
Management fee	En årlig management fee som uppgår till 0,65 % av det totala fastighetsvärdet.	Total investeringsvolym (inkl. bankfinansiering) 1000 MSEK under 7 år plus ett antagande om ett ökat fastighetsvärde med 1,9 % per år.	49 MSEK	SBM
Vinstdelning	Utdelning motsvarande 20 % av den del av avkastningen som överstiger snittet för föregående räkenskapsårs SSVX 90.	En avkastning om 9 % per år under 7 år på emissionsvolymen 300 MSEK samt ett snitt för SSVX 90 om 2,9 %.	32 MSEK	SBM

Innehållsförteckning

1	Riskfaktorer	14
2	Ansvariga personer	16
3	Väsentlig information.....	16
4	Erbjudandets former och villkor	19
5	A-aktier	21
6	Upptagande till handel och handelssystem	23
7	Kostnader för Erbjudandet.....	23
8	Utspädning	24
9	Skatt.....	24
10	Händelser efter det att registreringsdokumentet godkänns och registrerats av Finansinspektionen.....	26

I RISKFAKTORER

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

I.1 Värdet av Bolagets värdepapper vid försäljning på andrahandsmarknaden

I.1.1 Oförutsägbara framtida aktiekurser och låg likviditet

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

I.1.2 Risker kopplade till spridningskrav

I.1.3 Rätt till avkastning

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

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

Först när Bolaget är fullt kapitaliserat samt fullinvesterat kan Bolagets styrelse besluta att dela ut del av avkastning till dess investerare.

I.1.4 Utspädning av innehav genom kommande nyemissioner

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

I.1.5 Inlösen av A-aktier

Avsikten är att av Bolaget emitterade A-aktier ska lösas in i samband med Bolagets avveckling.

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

1.1.6 Kontroll av Bolaget

SBM äger röststarka stamaktier där varje aktie berättigar till tio röster. SBM avser att föreslå och rösta för att emittera nya stamaktier till kvotvärde om så skulle behövas för att säkerställa att SBM alltid innehar minst 67 procent av rösterna i Bolaget. SBMs ägarandel kommer således påverka övriga aktieägares möjlighet till beslutsfattande samt övriga aktieägares inflytande över Bolaget. SBM kan ha andra intressen än övriga aktieägare.

1.1.7 Avkastningen beroende av SSVX 90

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

1.2 Risker avseende Bolaget

1.2.1 Förvärvsrisk

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

2 ANSVARIGA PERSONER

Värdepappersnoten är upprättad av styrelsen för Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ). Styrelsen för Bolaget är ansvarig för den information som ges i värdepappersnoten och försäkrar att de har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i dokumentet, såvitt de vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm den 16 januari 2017

Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ)
Styrelsen



Per-Åke Eliasson



Lars Swahn



Anna-Britta Bergman

3 VÄSENTLIG INFORMATION

3.1 Redogörelse för rörelsekapital

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

3.2 Eget kapital och skuldsättning

Per dagen för detta Prospekt har Bolaget ett registrerat aktiekapital som uppgår till 748 800 kronor. Bolagets aktiekapital är fördelat på 3 744 aktier, varav 1 244 aktier utgör A-aktier och 2 500 aktier utgör stamaktier. Vardera aktie har ett kvotvärde på 200 kronor. Bolagets aktiekapital ska enligt bolagsordningen uppgå till lägst 500 000 kronor och högst 2 000 000 kronor.

Bolaget har genom tidigare erbjudanden som avslutades den 23 juni 2016 tillförts kapital om 62 200 000 kronor.

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

Vid tidpunkten för upprättande av detta Prospekt har Bolaget genomfört tre fastighetsförvärv. Den sammanlagda köpeskillingen för förvärven uppgår till cirka 133 miljoner kronor, varav cirka 46 miljoner kronor har finansierats med eget kapital och cirka 87 miljoner kronor genom upptagande av lån.

Av det kapital som totalt tillförts Bolaget genom tidigare erbjudande har således cirka 46 miljoner kronor använts för finansiering av fastighetsförvärv och återstoden av kapitalet, med avdrag för emissionskostnader, har i huvudsak tillförts Bolagets kassa.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Per den 30 november 2016 (tkr)

Kortfristiga skulder	
Skulder mot borgen	-
Skulder mot säkerhet	-
Blancokrediter	45 843
Summa kortfristiga skulder	45 843
Långfristiga skulder	
Skulder mot borgen	-
Skulder mot säkerhet	-
Blancokrediter	0
Summa långfristiga skulder	0
Eget kapital	
Aktiekapital	749
Överkursfond	61 181
Andra reserver	-257
Summa eget kapital	61 673

NETTOSKULDSÄTTNING PÅ KORT OCH MEDELLÅNG SIKT

Per den 30 november 2016 (tkr)

(A)	Kassa	33 718
(B)	Likvida medel	-
(C)	Lätt realiserbara värdepapper	-
(D)	Summa likviditet (A)+(B)+(C)	33 718
(E)	Kortfristiga fordringar	196
(F)	Kortfristiga bankkulder	-
(G)	Kortfristig del av långfristiga skulder	-
(H)	Andra kortfristiga skulder	45 843
(I)	Summa kortfristiga skulder (F)+(G)+(H)	45 843
(J)	Netto kortfristig skuldsättning (I)-(E)-(D)	11 929
(K)	Långfristiga banklån	-
(L)	Emitterade obligationer	-
(M)	Andra långfristiga lån	59 325
(N)	Långfristig skuldsättning (K)+(L)+(M)	59 325
(O)	Nettoskuldsättning (J)+(N)	71 254

Utöver Bolagets reviderade resultat och balansräkning omfattande tiden 2016-03-07 (då Bolaget bildades) till och med 2016-03-24. Består Bolagets historiska finansiella information av Bolagets halvårsrapport per 2016-06-30 vilken införlivas genom hänvisning. Halvårsrapporten är översiktligt granskad av Bolagets revisor.

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

Styrelseledamoten Lars Swahn är även aktieägare och styrelseledamot i SBM. Bolaget har ingått ett managementavtal med SBM, som uppbär ersättning från Bolaget.

SBM äger vid tidpunkten för Prospektet samtliga 2 500 stamaktier i Bolaget. SBM bildar löpande alternativa investeringsfonder med identisk eller liknande investeringsfilosofi vilket teoretiskt skulle kunna innebära en

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

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

Det föreligger inte någon potentiell intressekonflikt mellan Lars Swahns, Per-Åke Eliassons och Anna-Britta Bergmans privata intressen och Bolagets intresse.

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

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

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

Syftet med Erbjudandet är att ge Bolaget en lämplig kapitalbas för att finansiera dess fastighetsinvesteringar i linje med Bolagets investeringsstrategi, se avsnittet "Investeringsinriktning" i registreringsdokumentet. Om Erbjudandet fulltecknas, kommer Bolaget att tillföras 101 000 000 kronor före emissionskostnader. Den totala kostnaden för Erbjudandet beräknas uppgå till ca 1 600 000 kronor (exklusive moms). Genom Erbjudandet kan Bolagets aktiekapital komma att öka med högst 400 000 kronor.

Bolaget avser att uppnå den Totala Emissionslikviden om 300 000 000 kronor genom tidigare genomförda erbjudanden, detta Erbjudande och kommande erbjudanden i Bolaget. Den Totala Emissionslikviden kommer, tillsammans med lånefinansiering, att utgöra en bas för uppbyggnaden av fastighetsportfölj bestående av bostadsfastigheter. För det fall den Totala Emissionslikviden inte uppnås kommer omfattningen av Bolagets framtida investeringar att anpassas till storleken på den faktiska Totala Emissionslikviden som uppnåtts. Styrelsen gör bedömningen att Bolagets investeringsstrategi kommer att kunna genomföras även i det fall Erbjudandet inte blir fulltecknat.

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

4 ERBJUDANDETS FORMER OCH VILLKOR

4.1 Allmänt

Bolagsstämman har genom beslut den 13 december 2016 bemyndigat Bolagets styrelse att emittera A-aktier vid ett eller flera tillfällen fram till nästa årsstämma. Bemyndigandet ger styrelsen rätt att besluta om ökning av Bolagets aktiekapital med ett belopp som ryms inom bolagsordningens kapitalgränser. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet uppgå till lägst 500 000 kronor och högst 2 000 000 kronor.

Styrelsen har den 15 december 2016, med stöd av bemyndigandet, beslutat att emittera högst 2 000 A-aktier. Genom Erbjudandet kommer aktiekapitalet maximalt att kunna öka med 400 000 kronor.

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

4.2 Teckningskurs

Aktierna emitteras till en teckningskurs om 50 500 kronor per aktie. Minsta investeringspost är en (1) aktie, vilket motsvarar 50 500 kronor.

Det är styrelsen som har fastställt teckningskursen i enlighet med antagen princip om att den initiala teckningskursen för A-aktie i Bolaget (uppgående till 50 000 kronor per aktie) ska öka med ca 0,5 procent per kvartal.

Vid nya erbjudanden i Bolaget ökas initial teckningskurs enligt en fastställd procentsats (cirka 0,5 procent per kvartal). Anledningen till att teckningskursen ökas successivt vid nya erbjudanden i Bolaget är att investerare oberoende av investeringstidpunkt ska erhålla en så likställd avkastning som möjligt under tiden fram till Bolagets avveckling.

4.3 Anmälan och anmälningstid

Anmälningstiden löper från och med den 30 januari 2017 till och med den 17 februari 2017. Styrelsen kan dock fram till sista dag i anmälningstiden besluta att förlänga anmälningstiden. Eventuellt beslut om förlängning av anmälningstiden kommer att offentliggöras på Bolagets hemsida, www.svenskabostadsfonden.se/sbf14 samt genom pressmeddelande. Investerare som önskar delta i Erbjudandet ska senast den 17 februari 2017 (eller sådant senare datum som vid förlängning av Erbjudandet meddelas på Bolagets hemsida) inkomma med korrekt ifylld anmälningssedel per post eller fax till Aqurat Fondkommission på nedanstående adress. Korrekt ifylld anmälningssedel ska vara Aqurat Fondkommission tillhanda senast kl 15:00 den 17 februari 2017. Vid förlängning av Erbjudandet kommer sista likviddag, beräknat datum för tilldelning av värdepapper, datum för redovisning av utfallet av Erbjudandet och leverans av värdepapper att skjutas framåt motsvarande förlängningen av Erbjudandet.

Aqurat Fondkommission

Box 7461
103 92 Stockholm

Telefon: 08-684 05 800

Telefax: 08-684 05 801

Email: info@aqurat.se

Web: www.aqurat.se

Anmälan om deltagande är, sedan anmälningssedel kommit Bolaget tillhanda, bindande och kan därefter inte återkallas eller ändras. Det är således inte tillåtet att ge in fler än en (1) anmälningssedel och vid ingivande av flera anmälningssedlar kommer endast den först ingivna att beaktas. Observera att en ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Inga tillägg och ändringar får göras i den på

anmälningssedeln tryckta texten. Anmälningssedel ger Aqurat Fondkommission fullmakt att teckna värdepapper i investerarens namn och för dennes räkning.

Prospekt och anmälningssedlar kan laddas ned från Bolagets hemsida (www.svenskabostadsfonden.se/sbf14) och från Aqurat Fondkommissions hemsida (www.aqurat.se). Vid behov kan dessa handlingar även erhållas i pappersform från Bolaget eller Aqurat Fondkommission.

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

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

4.4 Courtage

Mäklare av A-aktier har möjlighet att på investerat belopp ta ut courtage om högst 1,5 procent.¹

4.5 Tilldelning

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

4.6 Betalning och registrering

Betalning ska ske i enlighet med utsänd avräkningsnota. Likvid ska erläggas senast tre (3) bankdagar efter utfärdandet av avräkningsnotan. Om likvid ej erläggs i rätt tid kan aktierna komma att överlåtas till annan.

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

4.7 Offentliggörande av utfallet av Erbjudandet

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

4.8 Handel i A-aktier

Bolagets nya A-aktier kommer att tas upp till handel på NGM Nordic AIF omedelbart efter det att emissionen registrerats av Bolagsverket. Första handelsdag för de nyemitterade A-aktierna beräknas till den 13 mars 2017 (eller sådant senare datum som följer av att Bolaget fattat beslut om förlängning av anmälningssperioden).

4.9 Emissionsgaranti

Erbjudandet är inte garanterat.

¹ Vid försäljning genom externa mäklare eller genom SBM.

4.10 Tillämplig lagstiftning

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

4.11 Aktiebok

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

4.12 Aktieägares rättigheter

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

5 A-AKTIER

5.1 Allmänt

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

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

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

Bolagets A-aktier kommer att vara registrerade i Euroclear med Acurat Fondkommission, Box 7461, 103 92 Stockholm, som kontoförande institut och har ISIN-nummer SE0008213326.

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

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

Värdepapperen har inte varit föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Vidare har det inte förekommit offentliga uppköpserbjudanden i fråga om emittentens aktier under det innevarande räkenskapsåret.

5.2 Avkastning

Verksamhetens vinst ska delas ut årligen efter avdrag för medel som behövs för Bolagets löpande verksamhet och efter erforderlig konsolidering, med en större vinstutdelning vid Bolagets avvecklande

Först när Bolaget är fullt kapitaliserat samt fullinvesterat avser Bolagets styrelse besluta att dela ut del av avkastning till dess investerare. Bolaget garanterar ingen utdelning. Vid utdelning av vinstmedel delas vinsten, med fördelningen 20 procent till stamaktierna och 80 procent till A-aktierna, på all avkastning som överstiger Tröskelvärdet, d.v.s. föregående räkenskapsårs genomsnittliga SSVX 90. All avkastning som understiger investeringens Tröskelvärde tillfaller A-aktieägarna till 100 procent. Detta gäller de årliga utdelningarna såväl som den slutgiltiga utdelningen av vinstmedel i samband med Bolagets avvecklande. Vid beräkning av vinstutdelning i samband med Bolagets avvecklande ska den löpande utdelningen, som historiskt delats ut, tas med i beräkningsunderlaget. Tröskelvärdet kan som lägst vara 0, d.v.s. den kan aldrig vara negativ, när beräkning av vinstutdelning genomförs.

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

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

TOTAL EMISSION AKTIE A								
Siffror KSEK								
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7 - Exit	Summa
Investeringspost 1)	300 000							300 000
Courtage	4 500							4 500
Fastighetskrediter	700 000							700 000
Totalt kapital (Eget kapital plus fastighetskrediter)	1 000 000							1 000 000
Ingående balans fastighetsvärde (Emissionskostnader avräknas)	993 333	1 012 207	1 031 439	1 051 036	1 071 006	1 091 355	1 112 090	
Utgående balans fastighetsvärde inkl. 1,9 % värdeökning per år	1 012 207	1 031 439	1 051 036	1 071 006	1 091 355	1 112 090	1 133 220	1 133 220
Fastighetsresultat (driftnetto) minus bankräntor & bolagsskatt*	22 131	22 397	22 665	22 937	23 213	23 491	30 397	167 231
Reavinst	0	0	0	0	0	0	139 887	139 887
Erforderlig konsolidering**	-6 000	-120	-122	-125	-127	-130	0	-6 624
Avgår kapitaliserad avgift vid kapitalanskaffning, 3 %***	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-29 100	-30 000
Årlig management fee, 0,65 %****	-6 579	-6 704	-6 832	-6 962	-7 094	-7 229	-7 366	-48 765
Summa nominell avkastning (före vinstdelning, efter övriga avgifter)	9 402	15 422	15 561	15 701	15 841	15 983	133 818	221 728
Tröskelvärde baserat på SSVX90 (schablon 2,9% av investeringspost)	8 512	8 512	8 512	8 512	8 512	8 512	8 512	59 581
Överavkastning (summa nominell avkastning minus tröskelvärde)	890	6 911	7 050	7 189	7 330	7 471	125 307	162 148
Avgår vinstdelning 20 % av överavkastningen	-178	-1 382	-1 410	-1 438	-1 466	-1 494	-25 061	-32 430
Summa avkastning till investeraren efter vinstdelning	9 224	14 040	14 151	14 263	14 375	14 488	108 757	189 299
								Snitt
Avkastning på totalt kapital, ej nuvärdesberäknad	0,92%	1,40%	1,42%	1,43%	1,44%	1,45%	10,88%	2,70%
Avkastning på eget kapital, ej nuvärdesberäknad	3,07%	4,68%	4,72%	4,75%	4,79%	4,83%	36,25%	9,01%

*Posten beräknas på följande sätt: Fastigheter till ett pris om 993 333 KSEK förvärfvas. Direktavkastningen är 4,9 %. Det genererar ett driftsöverskott på 48 700 KSEK. Vidare antas den totala kostnaden för fastighetskrediterna vara 2,9 % per år. Det ger ett överskott efter finansnetto på 20 300 KSEK. Bolagsskatten avgår.

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

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

***Baseras på summan av emissionslikviden och ett belopp motsvarande en belåningsgrad om 70 % på inköpta fastigheter. Kapitaliseras som en förvärfvskostnad och kostnadsförs i linje med bolagets avskrivningstakt på sina fastigheter med 0,5% per år.

****Beräknas på anskaffningskostnaden för fastigheter och fastighetsbolag. Räknas upp med värdeökning 1,9 % per år.

1) Intag 300 MSEK med emissionskostnader 2 MSEK.

5.3 Bolagets avveckling

A-aktierna kommer att omfattas av ett s.k. inlösenförbehåll med innebörd att Bolagets styrelse kan fatta beslut om nedsättning av Bolagets aktiekapital genom inlösen av A-aktier.

Bolaget avser att realisera sina investeringar cirka sju år efter det att den Totala Emissionslikviden uppnåtts. Om Bolaget, vid utgången av sjuårsperioden, bedömer det som mera fördelaktigt för investerarna, kan Bolaget komma att senarelägga realiseringen av sina investeringar, dock med maximalt två år. Försäljning av hela eller delar av Bolagets fastighetsportfölj kan dock ske före Bolagets avveckling om styrelsen bedömer att det är fördelaktigt för investerarna. Försäljningar av Bolagets fastigheter kan ske till tredje man eller till systerbolag till Bolaget. Samtliga försäljningar ska ske på marknadsmässiga villkor.

Styrelsen avser att i samband med Bolagets avveckling, dock innan formellt beslut om likvidation, besluta att lösa in samtliga A-aktier. Vid sådan inlösen kommer innehavare av A-aktier i första hand att erbjudas ett belopp motsvarande aktiens teckningskurs, justerat för eventuella beslut om sammanläggning, split, fondemission eller andra åtgärder som påverkat aktiens kvotvärde. Investerarnas andel av vinsten vid Bolagets avveckling kommer antingen att ha utbetalats dessförinnan genom vinstutdelning eller utbetalas i samband med sådan inlösen.² Om inlösen inte kan genomföras kommer innehavare av A-aktier att erhålla återbetalning av hela eller del av investeringskapitalet genom utskiftning i samband med Bolagets likvidation.

² Se även avsnitt 5.5 "Sammanfattning avseende avkastningen till investerare i Erbjudandet".

5.4 Stamaktier

Allmänt

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

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

Avkastning

Om det totala belopp som styrelsen föreslagit för utbetalning till innehavarna av A-aktier överstiger investeringens Tröskelvärde, d.v.s. föregående räkenskapsårs genomsnittliga SSVX 90, så ska utbetalning fördelas med 20 procent på stamaktierna och 80 procent mellan A-aktierna. Tröskelvärdet kan som lägst vara 0, d.v.s. den kan aldrig vara negativ, när beräkning av vinstdelning genomförs.

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

Bolagets avveckling

Stamaktier har rätt till utskiftning i samband med Bolagets likvidation.

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

5.5 Sammanfattning avseende avkastningen till investerare i Erbjudandet

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

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

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

6 UPPTAGANDE TILL HANDEL OCH HANDELSSYSTEM

A-aktierna är fritt omsättningsbara och finns noterade på NGM Nordic AIF under kortnamnet SBI4A. De nyemitterade A-aktierna som omfattas av Erbjudandet kommer att upptas till handel på NGM Nordic AIF efter det att emissionen har registrerats av Bolagsverket. Planerad dag för första handel för de nyemitterade aktierna är omkring den 13 mars 2017.

7 KOSTNADER FÖR ERBJUDANDET

Den totala kostnaden för Erbjudandet beräknas uppgå till ca 1 600 000 kronor (exklusive moms), vilket motsvarar 1,6 procent av Emissionslikviden vid fulltecknat Erbjudande, vilken uppgår till 101 000 000.

Kostnaderna för Erbjudandet, som bl.a. innefattar kostnader för legal och finansiell rådgivning, avgifter till Finansinspektionen samt registreringsavgifter till Bolagsverket, belastar Bolaget.

8 UTSPÄDNING

Utspädningen efter fulltecknad emission kan uppgå till högst 2 000 A-aktier, eller cirka 7 procent av rösterna i Bolaget.

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

9 SKATT

9.1 Allmänt

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

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

9.2 Fysiska personer och dödsbon

9.2.1 Marknadsnoterade aktier

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

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

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

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

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

9.2.2 Investeringsparkonto

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

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

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

Schablonintäkten är därefter föremål för vanlig kapitalbeskattning om 30 procent.

9.3 Juridiska personer

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

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

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

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

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

9.4 Kapitalförsäkring

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

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

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

9.5 Kupongskatt

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

9.6 Särskilda skattekonsekvenser

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

10 HÄNDELSE EFTER DET ATT REGISTRERINGS-DOKUMENTET GODKÄNTS OCH REGISTRERATS AV FINANSINSPEKTIONEN

Detta prospekt består av tre delar; sammanfattning, värdepappersnot och registreringsdokument. Bolaget har tidigare utgivit prospekt i tre delar som godkänts och registrerats av Finansinspektionen den 24 maj 2016. Då ett hos Finansinspektionen registrerat och godkänt prospekt är giltigt i ett år har Bolaget valt att endast upprätta en ny sammanfattning och värdepappersnot i detta Prospekt.

10.1 Emissionen som avslutades 23 juni 2016

Styrelsen beslutade den 28 juni 2016 att tilldela 1 244 A-aktier till de som tecknat sig för aktier i den nyemission som avslutades den 23 juni 2016. Aktien noterades på NGM Nordic AIF den 25 juli 2016 och handlas under kortnamnet SBI4A.

10.2 Fastighetsinvesteringar

10.2.1 Fastighetsinvestering i Laholm, oktober 2016

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

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

10.2.2 Fastighetsinvestering i Osby, november 2016

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

Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF 14 Fastigheter 1412 AB, förvärvade samtliga andelar i SBF 10 Osby Fastigheter AB som är ägare till Fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till 65,3

miljoner kronor inklusive förvärvskostnader. Förvärvet av Fastigheter har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.

10.2.3 Fastighetsinvestering i Borgholm, november 2016

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

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

10.3 Anlitande av Likviditetsgarant

Bolaget har ingått ett likviditetsgarantiavtal med Mangold Fondkommission AB, och avtalet trädde i kraft per den 1 december 2016. Syftet med uppdraget är att minska prisskillnaden mellan köp-, och säljkurs, samt att bidra till en rättvisare värdering av Bolagets A-aktier med en lägre riskpremie som följd.

Emissionsinstitut och legal rådgivare

Emissionsinstitut

Akurat Fondkommission AB
Box 7461
103 92 Stockholm

Legal rådgivare

Wistrand Advokatbyrå
Box 7543
Regeringsgatan 65
10393 Stockholm

Denovo Advokatbyrå AB
Box 7225
Hamngatan 15
10391 Stockholm

SVENSKA BOSTADSFONDEN