

Svenska Bostadsfonden I 4 AB (publ)

Prospekt (Sammanfattning, Registreringsdokument och Värdepappersnot)

Teckning av A-aktier

Teckningsperiod: 22 maj 2017 – 16 juni 2017

Sista likviddag: 28 juni 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 I4 AB (publ), org.nr. 559056-4000

Direktavkastning

Direktavkastningens 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 prospekt daterat godkänt och registrerat den 19 maj 2017.

SBM

Svenska Bostadsfonden Management AB, org.nr 556644-0870

SCB

Statistiska Centralbyrån

SSVX 90

Genomsnittet av räntan för tre månaders statsskuldväxlar.

Uppgår per den 31 mars 2017 till ca -0,635 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 19 maj 2017.

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

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

INLEDNING

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

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

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

AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR

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

AVSNITT B – EMITTENT

Punkt	Informationskrav	Information
B.1	Firma	Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ), org.nr. 559056-4000.
B.2	Säte och bolagsform	Bolaget bildades den 7 mars 2016 och registrerades den 24 mars 2016. Bolagets firma är 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.
B.5	Koncern	Vid dagen för upprättande av detta Prospekt ägs Bolaget av Svenska Bostadsfonden Management AB och de investerare som investerat i tidigare genomförda emissioner. Moderbolag är Svenska Bostadsfonden Management AB som är innehavare av samtliga stamaktier i Bolaget. Bolaget har två direktägda dotterbolag och tretton indirekt ägda dotterbolag. Samtliga dotterbolag är bildade enligt svensk rätt och direkt eller indirekt helägda av Bolaget. Bolaget har även sju verksamhetsdrivande systerbolag varav sex är alternativa investeringsfonder.
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 1 034 000 kronor fördelat på 2 500 stamaktier med ett kvotvärde om 200 kronor samt 2 672 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 2 672 A-aktier, vilket har tillfört Bolaget totalt 134 314 000 kronor.</p> <p>Fastighetsinvesteringar</p> <p><i>Fastighetsinvestering i Laholm, oktober 2016</i></p> <p>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.</p> <p>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.</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 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.</p>

		<p>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><i>Fastighetsinvestering i Laholm, april 2017</i></p> <p>Bolaget förvärvade och tillträdde den 6 april fastigheten Kräftan 14 i Laholm, kallad "Fastigheten". Fastigheten är bebyggd med hyreshusenheter fördelat på totalt 6 lägenheter och 2 lokaler. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 682 kvm.</p> <p>Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF 14 Fastigheter 1414 AB, förvärvade fastigheten Kräftan 14. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 6,3 miljoner kronor inklusive förvärvskostnader. Förvärvet har finansierats med eget kapital.</p> <p><i>Fastighetsinvestering i Eslöv, april 2017</i></p> <p>Bolaget förvärvade och tillträdde den 28 april fastigheterna Bokhandlaren 4 & 5 samt Ekorren 4 i Eslöv. Det totala antalet lägenheter uppgår till 60 och antalet lokaler till 3, uppdelat på 3546 kvm bostadsyta och 1690 kvm lokalyta. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 86,2 miljoner kronor inklusive förvärvskostnader och finansierades med eget kapital och upptagande av lån.</p> <p>Bolagets första räkenskapsår är 2016-03-07 – 2016-12-31. Nedan balans- och resultaträkning per den 31 december 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.</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> <table border="1" data-bbox="628 1720 1150 2027"> <thead> <tr> <th>Resultaträkning i sammandrag</th> <th>2016-03-07 – 2016-12-31* (tsek)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Summa intäkter</td> <td>2 064</td> </tr> <tr> <td>Resultat före finansiella intäkter och kostnader</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>Resultat efter</td> <td>-70</td> </tr> </tbody> </table>	Resultaträkning i sammandrag	2016-03-07 – 2016-12-31* (tsek)	Summa intäkter	2 064	Resultat före finansiella intäkter och kostnader	45	Resultat efter	-70
Resultaträkning i sammandrag	2016-03-07 – 2016-12-31* (tsek)									
Summa intäkter	2 064									
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	45									
Resultat efter	-70									

		finansiella intäkter och kostnader	
		Balansräkning i sammandrag	2016-12-31
		Summa tillgångar	157 995
		Summa eget kapital	61 522
		Summa eget kapital och skulder	157 995
		Kassaflödesanalys i sammandrag	2016-03-07 – 2016-12-31
		Periodens kassaflöde	5 722
		Likvida medel vid periodens början	0
		Likvida medel vid periodens slut	5 722
		* Reviderad av Bolagets revisor	

B.8 Proformaredovisning

Proforma Balansräkning

Per den 28 april tillträdde Bolaget fastigheterna Bokhandlaren 4 & 5 samt Ekorren 4 i Eslöv. Fastigheterna förvärvades för 82 miljoner kronor exklusive förvärvskostnader. Inräknat förvärvskostnader (stämpelskatt, pantbrevskostnader samt jurist-, och värderingsomkostnader) uppgick förvärvsvärdet till cirka 86,2 miljoner kronor. Eftersom fastigheterna påverkar tillgångarna, så som de såg ut i årsredovisningen per den 31 december 2016, på ett omfattande sätt, har Bolaget låtit ta fram en proforma balansräkning enligt nedan i syfte att ge en överskådlig bild av hur portföljens underliggande tillgångar hade sett ut per den 31 december 2016 om Bolaget hade ägt fastigheterna vid den tidpunkten.

Syftet med proforman är således att informera om hur tillgångssidan, utifrån ett hypotetiskt perspektiv, hade påverkats om fastigheterna i Eslöv hade ägs av Bolaget per den 31 december 2016, och har inte som syfte att beskriva företagets faktiska finansiella ställning.

I samband med förvärvet genomfördes en fastighetsvärdering av JLL. Per den 30 april 2017 uppgick värdet på fastigheterna till 83,5 miljoner kronor, och det är denna värdering som har lagts in i den proforma balansräkning som redovisas enligt nedan.

Svenska Bostadsfonden 14 AB

Proforma över koncernens finansiella ställning 2016-12-31

	Årsrapport 1)	Bokhandlaren 2)	Ekorren 2)	Proformajust. 3)	Proforma
Belopp i KSEK	2016-12-31				2016-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	133 905	66 229	20 006	-2 735	217 405

Långfristiga fordringar	6 064				6 064
Uppskjutna skattefordringar	94				94
Summa anläggningstillgångar	140 063	66 229	20 006	-2 735	223 563
Omsättningstillgångar					
Kundfordringar	22				22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	164				164
	186	0	0	0	186
Kortfristiga placeringar	12 024				12 024
Likvida medel	5 722				5 722
Summa omsättningstillgångar	17 932	0	0	0	17 932
SUMMA TILLGÅNGAR	157 995	66 229	20 006	-2 735	241 495
Proforma över koncernens finansiella ställning 2016-12-31					
	Årsrapport	Bokhand-	Ekorren	Koncern-	Proforma
Belopp i KSEK	2016-12-31	laren 1)	1)	just. 3)	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Aktiekapital	749				749
Övrigt tillskjutet kapital	60 870			33 000	93 870
Balanserat resultat	-97			-2 735	-2 832
Summa Eget kapital	61 522	0	0	30 265	91 787
Skulder					
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	85 390	40 885	12 350		138 625
Uppskjutna skatteskuld	648				648
Summa långfristiga skulder	86 038	40 885	12 350	0	139 273
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	1 053				1 053
Leverantörsskulder	863				863
Skulder till koncernföretag	6 613	25 344	7 656	-33 000	6 613
Skatteskulder	147				147
Övriga skulder	30				30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 729				1 729
Summa kortfristiga skulder	10 435	25 344	7 656	-33 000	10 435
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	157 995	66 229	20 006	-2 735	241 495

Proformaredovisningen följer de redovisningsprinciper, IFRS, som tillämpades vid senaste årsredovisningen.

1) Siffrorna är tagna från Bolagets årsredovisning, publicerad 28 april 2017.

2) Fastigheterna Bokhandlaren 4 och 5 samt Ekorren 4 förvärvades 28 april 2017.

Räkenskaperna för fastigheterna är ej reviderade.

3) Proformajustering i resultatet enligt reglerna för IFRS avser värdeförändring mellan bokfört

fastighetsvärde och utomstående värdering den 30 april 2017. Av emissionen i februari 2017 som var

på cirka 72 MSEK har använts 33 MSEK vid ovanstående fastighetsförvärv.

		<p>Proforma Resultaträkning</p> <p>Vid tidpunkten för Prospektet saknas relevanta historiska resultat på de förvärvade fastigheterna som möjliggör det för Bolaget att skapa en proforma resultaträkning som inte bygger på prognosticerade antaganden. Detta beror på att Bolagets ingående fastigheter har tillträtts för mindre än ett år sedan, och för fastigheterna i Eslöv har ägandeperioden inte uppgått till längre än tre veckor, vilket gör att helårseffekter inte har kunnat fastställas och analyseras. Just analysen av helårseffekter är en analys som Bolaget bedömer som viktig och avgörande för att kunna presentera en proforma resultaträkning som ger investeraren en rättvisande, analyserbar och saklig bild av hur Bolagets resultat skulle kunna ha sett ut om samtliga fastigheter hade ägts från början av perioden av föregående räkenskapsår. Att presentera en proforma på hypotetiska intäcks-, och kostnadsantaganden, som vi ej vet om de stämmer, och som inte har en tillräcklig grund i den faktiska underliggande utvecklingen då vi ägt fastigheterna så kort tid bedöms därför som missvisande och felaktig. Av den anledningen läggs inte någon proforma resultaträkning fram i detta Prospekt.</p> <p>Samtliga fastigheter i Bolaget har förvärvats utifrån Prospektets angivna direktavkastningskrav på 3-6 procent. Fastigheterna är vid tidpunkten för Prospektet fullt uthyrda med därtill hörande hyresintäkter. Fastigheterna befinner sig i ett gott tekniskt skick där Bolaget bedömer att de tekniska investeringarna, utöver sedvanliga reparation-, och underhållsarbeten, kommer att vara begränsade. Således förväntas fastigheternas driftsöverskott bidra positivt till fondens totalavkastnings-, och utdelningsförmåga till investerarna.</p>
B.9	Resultatprognos	Ej tillämpligt då ingen resultatprognos eller beräkning av förväntat resultat har gjorts.
B.10	Anmärkingar i revisionsberättelse	Ej tillämpligt då inga anmärkingar 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.33	Uppgift om informationskrav	<p>För informationskrav avseende Bolagets</p> <ul style="list-style-type: none"> • registrerade firma, se B.1. • säte och bolagsform, se B.2. • koncern, se B.5. • anmälningspliktiga personer, större aktieägare samt uppgift om kontroll över Bolaget, se B.6. • utvalda historiska finansiella information, se B.7.

		<ul style="list-style-type: none"> • proformaredovisning, se B.8. • resultatprognos, se B.9. • anmärkningar i revisionsberättelse, se B.10. • aktier som är emitterade respektive inbetalda, se C.3. • utdelningspolitik, se C.7. • huvudsakliga risker, se D.2.
B.34	Investeringsmål och investeringspolitik	<p>Bolaget ska placera sina tillgångar direkt eller indirekt i fastigheter belägna i Sverige med huvudsaklig inriktning på bostadsfastigheter. För Bolagets investeringsverksamhet gäller följande särskilda investeringsrestriktioner:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 belopp om maximalt 20 procent. • 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	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>Bolaget förväntas även upphandla fastighetsförvaltningstjänster på marknadsmässiga villkor från såväl externa aktörer (t.ex. Riksbyggen) som bolag inom Bolagets koncern som tillhandahåller denna typ av tjänster. Dessa tjänster kan komma att köpas från icke-vinstdrivande koncerngemensamma bolag. Ett sådant bolag är Svenska Bostadsfonden Services AB som har till syfte att tillhandahålla fastighetsförvaltningstjänster till koncernens alternativa investeringsfonder.</p> <p>För uppgift avseende maximiavgifter, vänligen se tabellen i E.7 nedan.</p>
B.41	Förvaltare, förvaringsinstitut m.m.	<p>Bolaget utgör en alternativ investeringsfond enligt lag om förvaltare av alternativa investeringsfonder och har utsett 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	<p>Nettovärdet på tillgångarna i Bolaget fastställs i samband med hel- och halvårsskifte och offentliggörs i årsredovisning respektive halvårsrapport.</p>
B.43	Paraplyföretag	<p>Ej tillämpligt. Bolaget är inte ett paraplyföretag för kollektiva investeringar.</p>
B.44	Kollektiva investeringar	<p>För uppgift om kollektiva investeringar, vänligen se B. 7 ovan.</p>
B.45	Portfölj	<p>Bolaget har vid tidpunkten för Prospektet tillträtt fem stycken fastighetsbestånd belägna i Borgholm, Laholm, Osby och Eslöv. Förvärvsvärdet uppgår till cirka 225 miljoner kronor. Fastigheterna består av totalt 230 lägenheter med en total uthyrningsbar area motsvarande 20 225 kvadratmeter.</p>
B.46	Senaste nettovärdet	<p>Bolagets senaste nettoandelsvärde, per den 31 december 2016, uppgår till 49 053 kronor per aktie.</p>

AVSNITT C – VÄRDEPAPPER		
Punkt	Informationskrav	Information
C.1	Slag av värdepapper	<p>Genom erbjudandet kan investerare investera i A-aktier. A-aktierna har ISIN-nummer SE 0008213326, och handlas under kortnamnet SB14A.</p>
C.2	Valuta	<p>Bolagets aktier är denominerade i svenska kronor.</p>
C.3	Aktier som är emitterade respektive inbetalda	<p>Bolagets aktiekapital uppgår vid datumet för Prospektet till 1 034 000 kronor och aktiekapitalet är fördelat på 2 500 stamaktier och 2 672 A-aktier. Samtliga aktier är fullt inbetalda. Aktiernas kvotvärde är 200 kronor.</p>
C.4	Rättigheter som sammanhänger med värdepappren	<p>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.</p> <p>Erbjudandet avser värdepapper som utfärdas enligt Aktiebolagslagens regler och ägarnas rättigheter förknippande med dessa kan endast ändras i enlighet med Aktiebolagslagens bestämmelser.</p> <p>Vad gäller rätt till och bestämmande av utdelning, se nedan under Punkt C.7 "Utdelningspolitik". Rätten till betalning av utdelning preskriberas tio år efter förfallodagen och tillfaller därefter Bolaget.</p>

		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 28 juli 2017 (eller sådant senare datum som följer av att Bolaget fattat beslut om förlängning av anmälningssperioden).
C.7	Utdelningspolitik	<p>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.</p> <p>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 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 intäktstillflöde, vilket i sin tur riskerar att påverka Bolagets resultat och 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></p>

		<p>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 värdepapperen	<p>Det finns ett antal riskfaktorer som är förknippade med Bolagets värdepapper och som kan komma att påverka värderingen av dessa.</p> <p><u>Utveckling av marknadsräntan</u> 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</p>

		avkastning på utgivna värdepapper och att investerarens ägar- och röstandel i Bolaget blir utspädd till följd av framtida emissioner i Bolaget.
--	--	---

AVSNITT E – ERBJUDANDE		
Punkt	Informationskrav	Information
E.1	Intäkter och kostnader avseende Erbjudandet	A-aktier emitteras till en kurs om 51 000 kronor per aktie. Vid fulltecknande tillförs Bolaget 165 648 000 kronor. Den totala kostnaden för erbjudandet beräknas uppgå till ca 1 600 000 kronor (exklusive moms), vilket motsvarar ca 1 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 165 648 000 kronor och Bolagets aktiekapital kan komma att öka med högst 649 600 kronor.
E.3	Erbjudandets villkor	<p>Allmänt Erbjudandet innefattar emission av A-aktier.</p> <p>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.</p> <p>Styrelsen har den 12 april 2017, med stöd av bemyndigandet, beslutat att emittera högst 3 248 A-aktier. Genom Erbjudandet kommer aktiekapitalet maximalt att kunna öka med 649 600 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>Närmare om teckningskurs Aktierna emitteras till en teckningskurs om 51 000 kronor per aktie. Minsta investeringspost är en (1) aktie, vilket motsvarar 51 000 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>Anmälan och anmälningsperiod</p>

		<p>Anmälningsperioden löper från och med den 22 maj 2017 till och med den 16 juni 2017. Styrelsen kan dock fram till sista dag i anmälningsperioden besluta att förlänga anmälningsperioden. Eventuellt beslut om förlängning av anmälningsperioden kommer att offentliggöras på Bolagets hemsida, www.svenskabostadsfonden.se/sbf14 samt genom pressmeddelande. Investerare som önskar delta i Erbjudandet ska senast den 16 juni 2017 (eller sådant senare datum som vid förlängning av Erbjudandet meddelas på Bolagets hemsida) inkomma med korrekt ifylld anmälningsedel per post eller fax till Aqurat Fondkommission på nedanstående adress. Korrekt ifylld anmälningsedel ska vara Aqurat Fondkommission tillhanda senast kl 15:00 den 16 juni 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 anmälningsedel inlämnas. Observera att öppnande av VP-konto eller värdepappersdepå kan ta viss tid.</p> <p>Observera att den som har en depå eller konto med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis investeringssparkonto (ISK) eller kapitalförsäkringskonto (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 anmälningsperioden 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. 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</p>

		av oberoende konsulter (t.ex. fastighetsmäklare), minimerar enligt styrelsens uppfattning sådan möjlig intressekonflikt. Bolaget kan dock komma att förvärva fastigheter från systerbolag. Sådana förvärv kommer att ske på marknadsmässiga villkor.		
E.5	Säljande värdepappersinnehavare och lock-up överenskommelser	Ej tillämpligt. Samtliga aktier som omfattas av Erbjudandet är nyemitterade A-aktier i Bolaget. Inga lock-up överenskommelser finns avseende Bolagets A-aktier.		
E.6	Utspädningseffekt	Utspädningen vid fulltecknat Erbjudande uppgår till 3 248 A-aktier, eller cirka 11 procent av rösterna i Bolaget.		
E.7	Kostnader för investeraren	Inget courtage utgår. 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.		
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 - REGISTRERINGSBOK

1	Riskfaktorer	16
2	Riskhantering	19
3	Ansvariga personer	19
4	Revisorer	19
5	Utvald finansiell information	20
6	Värdering och rapportering	28
7	Information om emittenten	28
8	Investeringsinriktning.....	30
9	Förvaltningen av Bolaget, kostnader m.m.	33
10	Marknadsöversikt	35
11	Organisationsstruktur SBM	38
12	Miljö	39
13	Översikt över rörelse och finansiell situation.....	39
14	Styrelse och ledande befattningshavare	44
15	SBMs ledning, styrelse och advisory board.....	47
16	Ersättningar och förmåner	49
17	Styrelsens arbetsformer	49
18	Anställda	49
19	Större aktieägare	50
20	Transaktioner med närstående parter	50
21	Utdelningspolitik	50
22	Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden	51
23	Ytterligare information	51
24	Väsentliga avtal	54
25	Information från tredje man, expertutlåtanden och uppgift om huruvida tredje man har några intressen i emittenten.....	54
26	Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion	54
27	Handlingar som införlivas genom hänvisning.....	55
28	Innehav av aktier eller andelar	55

Bilagor

Bilaga 1 – Managementavtal	56
Bilaga 2 - Värderingsutlåtanden.....	65

I RISKFAKTORER

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

Verksamhets- och branschrelaterade riskfaktorer

I.1 Fastighetsrisk

I.1.1 Vakansgrad

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

I.1.2 Kommersiell risk med hänsyn till fastighetsspecifika faktorer

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

- typ av fastighet;
- läge;
- ort;
- ålder;
- standard;
- utvecklingspotential;
- förvaltarens driftskompetens; och
- driftskostnader och fastighetsskatt.

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

I.1.3 Utbud av investeringsobjekt

Bolagets möjlighet att hitta potentiella investeringsobjekt är beroende av aktuellt marknadsutbud och således kan Bolagets möjligheter att genomföra förvärv från tid till annan begränsas av det rådande fastighetsutbudet. Utbudet av lämpliga investeringsobjekt påverkas även av andra faktorer såsom lönsamhetsaspekter och den av Bolaget tillämpade investeringsstrategin. Det föreligger således en risk att det inte vid tid för investering finns några fastigheter (eller endast ett fåtal fastigheter) till försäljning som motsvarar de krav som uppställs i investeringsstrategin och som i övrigt är godtagbara ur förvärvssynpunkt, vilket kan innebära att Bolaget inte kan genomföra investeringar enligt plan.

I.1.4 Begränsat antal långgivare

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

1.1.5 Finansiell risk

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

För det fall räntan på de lån som upptas för finansieringen av Bolagets fastigheter väsentligen skulle överstiga Direktavkastningen finns det risk att avkastningen blir negativ.

1.1.6 Lånerisk

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

1.1.7 Risk förenad med lokaler

Det är vanligt förekommande att det i bostadsfastigheter ingår en mindre andel lokaler, t.ex. ett daghem, butik eller mindre kontorslokal på nedre plan. Investeringar i lokaler är vanligen mer riskfyllda och konjunkturkänsliga än investeringar i bostäder. Det innebär att lokalytorna i en fastighet riskerar att vara vakanta i större utsträckning än bostadsytorna. Vakanser har i sin tur en negativ effekt på Bolagets kassaflöde. Eftersom det är praxis att värdera fastigheter utifrån en kassaflödesanalys har vakanser även en negativ effekt på fastighetens värde.

1.1.8 Teknisk risk

Vid fastighetsköp finns alltid en teknisk risk knuten till fastigheterna som förvärvas. Detta kan exempelvis vara risker som hänger samman med dolda fel eller brister i fastigheterna, risk för skada genom brand eller naturkatastrofer eller historiska förhållanden vad avser föroreningar eller liknande. Det innebär att Bolagets kostnader för exempelvis reparationer, saneringsåtgärder eller tillförande av nya funktioner i fastigheterna kan överstiga de antaganden som gjordes vid förvärvstillfället, vilket kan få en negativ inverkan på kassaflödet. Fastigheternas värde kan även påverkas negativt då en framtida köpare av fastigheterna med all sannolikhet kommer att ta hänsyn till de tekniska bristerna vid en förhandling om köpeskillingen.

1.2 Driftskostnader

De viktigaste driftskostnaderna är kostnader för uppvärmning, fastighetsskötsel, el, vatten, renhållning, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkringar, underhåll samt administration. En stor del av dessa kostnader varierar över tiden och påverkas delvis av faktorer som står utanför Bolagets kontroll. Ökade driftskostnader har en direkt negativ påverkan på fastigheternas driftsnetto, och därmed på Bolagets resultat och avkastning.

1.3 Konkurrenter

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

1.4 Miljörisk

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

vattenområde eller grundvatten, eller för efterbehandling eller marksanering vid förekomst av förorening i mark, vattenområden eller grundvatten, för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av lagstiftning.

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

1.5 Politisk risk

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

Bolagsspecifika risker

1.6 Nyckelpersoner m.m.

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

1.7 Risk att Bolagets avkastningsmål inte uppnås

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

1.8 Investeringsrisk

1.8.1 Förvärv av bolag

Bolaget kan komma att förvärva fastigheter genom företagsförvärv vilket innebär en viss risk genom att ett övertagande sker av det förvärvade bolagets tillgångar och förpliktelser. Det kan visa sig förekomma förpliktelser för det förvärvade bolaget som är okända för Bolaget vid förvärvstillfället, vilket kan påverka Bolagets finansiella ställning negativt. Det förvärvade bolagets historiska dispositioner kan också påverka dess framtida skatteposition negativt, något som inte nödvändigtvis är uppenbart vid förvärvstillfället.

1.8.2 Realiseringsrisk

Vid Bolagets avveckling kommer realisering av fastighetsportföljen väsentligt att påverka den avkastning investerarna kan uppnå. Det vid varje tidpunkt rådande investeringsklimatet, samt sättet på vilket realisering sker, kommer vara avgörande för det pris som kan erhållas för fastigheterna. Om försäljningsprocessen är bristfällig eller om investeringsklimatet är ogynnsamt vid försäljningstillfället, så finns en risk att försäljningen försenas eller att fastigheterna måste säljas till ett pris som inte motsvarar den förväntade värdeutvecklingen, och därmed riskerar Bolaget att inte uppnå sin målavkastning.

1.9 Risk förenad med konjunkturen på marknaden

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

¹ Källa: MSCI(IPD/Svenskt Fastighetsindex)

2 RISKHANTERING

2.1 Finansiell Risk

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

2.2 Risk förenad med lokaler

Då investeringar i lokaler vanligen är mer riskfyllda och konjunkturkänsliga än investeringar i bostäder kommer, för att minimera risken, de fastigheter Bolaget avser att investera i endast ha en mycket liten andel lokaler. Bolagets målsättning är att värdet av de lokaler som ingår i Bolagets fastigheter inte ska överstiga 30 procent av det totala värdet på Bolagets investeringar.

2.3 Teknisk risk

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

2.4 Försvagat konjunkturläge

Som beskrivits i riskavsnittet finns vissa risker förknippade med ett försvagat konjunkturläge. Det är dock Bolagets uppfattning att kopplingen mellan efterfrågan på hyresrätter och den allmänna konjunkturen är svag. Hyresutvecklingen på den svenska marknaden är kostnadsdriven istället för marknadsdriven vilket gör de framtida hyresintäkterna mer förutsägbara oavsett konjunkturläge. Investerarmarknaden betraktar bostadsfastigheter som ett tillgångsslag med lägre risk än övriga fastighetsslag. Det gör att en svag konjunktur gynnar bostadsfastigheter i förhållande till övriga fastighetsslag, då investerarna i tider av marknadsoro söker tryggare placeringar.

3 ANSVARIGA PERSONER

Registreringsdokumentet är upprättat av styrelsen för Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ). Nedanstående ledamöter i Bolagets styrelse är ansvariga för den information som ges i dokumentet och försäkrar att de har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i dokumentet, så vitt de vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm den 19 maj 2017
Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ)
Styrelsen



Per-Åke Eliasson



Lars Swahn



Anna-Britta Bergman

4 REVISORER

I samband med Bolagets bildande den 7 mars 2016 utsågs KPMG AB, Box 382, 101 27 Stockholm, till Bolagets revisor med Per Gustafsson (medlem i FAR SRS) som huvudansvarig revisor. KPMG AB utsågs till revisionsbolag då SBM önskar samma revisor som i övriga bolag inom koncernen. Revisorn har inget ägarintresse i Bolaget. KPMG AB är valt till Bolagets revisionsbolag intill slutet av nästa årsstämma som infaller i maj 2017.

5 UTVALD FINANSIELL INFORMATION

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

Bolagets aktiekapital uppgår vid tidpunkten för Prospektet till 1 034 000 kronor fördelat på 2 500 stamaktier och 2 672 A-aktier med ett kvotvärde om 200 kronor. Bolagets aktiekapital ska enligt bolagsordningen uppgå till lägst 500 000 kronor och högst 2 000 000 kronor.

Bolaget har vid tidpunkten för Prospektet genom tidigare erbjudanden tillförts totalt 134 314 000 kronor.

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

Bolagets tillgångar består i huvudsak av likvida medel, aktier i dotterbolag som äger fastigheter i Borgholm, Laholm, Eslöv och Osby. Fastigheterna, som har tillträtts under slutet av 2016 och början av 2017, har 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 140 miljoner kronor.

Bolagets första räkenskapsår är 2016-03-07 – 2016-12-31.

Upprättad balans- och resultaträkning samt kassaflödesanalys enligt nedan utgör Bolagets finansiella information per den 31 december 2016 och har upprättats i enlighet med koncernens redovisningsprinciper och har reviderats av Bolagets revisor. Den reviderade balans- och resultaträkningen samt kassaflödesanalysen utgör koncernens historiska finansiella information.

5.1 Historisk finansiell information i sammandrag

Följande historiska finansiella information om Bolaget utgör ett sammandrag av den finansiella information som omfattas av revisorns revisionsrapport daterad den 27 april 2017, avseende perioden 2016-03-07 – 2016-12-31. Den historiska finansiella informationen är upprättad i enlighet med IFRS.

Resultaträkning i sammandrag (tkr)	2016-03-07 – 2016-12-31
Summa intäkter	2 092
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-199
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	-70
Balansräkning i sammandrag (tkr)	2016-12-31
Summa tillgångar	157 995
Summa eget kapital	61 522
Summa eget kapital och skulder	157 995
Kassaflödesanalys i sammandrag (tkr)	2016-03-07 – 2016-12-31
Periodens kassaflöde	5 722
Likvida medel vid periodens början	0
Likvida medel vid periodens slut	5 722

5.2 Bolagets resultat- och balansräkning

Rapport över koncernens totalresultat

2016-03-07

2016-12-31

Belopp i KSEK

Hysesintäkter	2 064
Övriga intäkter	0
Fastighetskostnader	-1 459
Driftnetto	605
Central administration	-560
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	0
Finansiella intäkter	28
Finansiella kostnader	-272
Förvaltningsresultat	-199
Realiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	0
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	129
Resultat före skatt	-70
Skatt på årets resultat	-27
Årets resultat	-97

Rapport över koncernens finansiella ställning

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar	0
Förvaltningsfastigheter	133 905
Materiella anläggningstillgångar	0
Långfristiga fordringar	6 064
Uppskjutna skattefordringar	94
Summa anläggningstillgångar	140 063

Omsättningstillgångar

Varulager

Handelsvaror	0
	0

Kortfristiga fordringar	
Kundfordringar	22
Fordringar hos koncernföretag	0
Skattefordran	0
Övriga fordringar	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	164
	186

Kortfristiga placeringar	12 024
Likvida medel	5 722

Summa omsättningstillgångar 17 932

SUMMA TILLGÅNGAR 157 995

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital	749
Övrigt tillskjutet kapital	60 870
Reserver	0
Balanserat resultat inkl årets resultat	-97
Summa Eget kapital	61 522

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	85 390
Uppskjuten skatteskuld	0
Uppskjuten skatteskuld	648
Övriga långfristiga skulder	0
Summa långfristiga skulder	86 038

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	0
Skulder till kreditinstitut	1 053
Leverantörsskulder	863
Skulder till koncernföretag	6 613
Skatteskulder	147
Övriga skulder	30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 729
Summa kortfristiga skulder	10 435

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 157 995

5.3 Koncernens kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys för perioden 07 mars 2016 - 31 december 2016 redovisas nedan. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 148 062 000 kronor och ökningen av likvida medel ökade således med 148 062 000 kronor.

Rapport över kassaflöde, koncernen

2016

Belopp i KSEK

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-70
Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet	
Förändring avsättning	429
Orealiserade värdeförändringar	-129
Övriga poster	18
Betald inkomstskatt	-
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	248

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring rörelsefordringar	-186
Kundfordringar	0
Fordran hos koncernföretag	0
Övriga fordringar	0
Förändring rörelseskulder	9 462
Förändring långfristiga skulder	0
Kassaflöde från löpande verksamheten	9 524

Investeringsverksamheten

Förvärv av anläggningstillgångar	
Förvärv av dotterbolag	-133 408
Investering i befintliga fastigheter	-368
Förvärvade inventarier	0
Pågående projekt	
Försålda inventarier	0
Försålda aktier och andelar	
Investering i anläggningsrelaterade fordringar	-6 220
Avyttring av anläggningsrelaterade fordringar	156
Investering i kortfristiga placeringar	-12 024
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-151 864

Finansieringsverksamheten

Nyemission	61 619
Upptagande av lån	86 443
Amortering av lån	0
Förändring avsättningar	0
Koncernbidrag	0
Utbetald utdelning	0
Förändring av långfristiga fordringar	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	148 062

Årets kassaflöde	5 722
Likvida medel vid årets början	<u>0</u>
Likvida medel vid årets slut	5 722

5.4 Nyckeltal

European Securities and Markets Authority (ESMA) har kommit med riktlinjer avseende alternativa nyckeltal. Syftet med de nya riktlinjerna är att främja användbarheten och insynen i alternativa nyckeltal.

Soliditet (eget kapital i förhållande till totalt kapital): 39 procent

Redovisning av soliditet är en indikation på belåningsgraden som i Bolaget inte får överstiga 75 procent.

Balansomslutning: 157 995 000 kronor

5.5 Redovisningsprinciper

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

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

5.5.1 Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande från Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ). Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget direkt eller indirekt har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet för att påverka storleken på sin avkastning. Dotterföretagens finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från den dag det bestämmande inflytandet uppkommer och innefattas i koncernredovisningen till den dag det upphör.

Rörelseförvärv

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

Tillgångsförvärv

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av nettotillgångar som inte omfattar rörelseverksamhet fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv och förändringar av villkorade ersättningar efter förvärvet läggs till anskaffningsvärdet av förvärvade tillgångar. När status ändras vid successiva förvärv redovisas det som en avyttring av det ursprungliga innehavet och därefter ett nytt förvärv, detta gäller även omvänt.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

5.5.2 Värderingsprinciper

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

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

Viktiga uppskattningar och antaganden för redovisningsändamål

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

5.5.3 Intäkter

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

5.5.4 Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella instrument

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

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

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

Likvida medel

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

Kundfordringar

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

Leverantörsskulder

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

Övriga finansiella skulder

Långfristiga räntebärande skulder och kortfristiga räntebärande skulder kategoriseras som "Andra finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Räntekostnader redovisas löpande i rapport över totalresultat. Aktivering sker när räntekostnaden hänförs till större ny-, till-, eller ombyggnader. Pantbrevskostnader inräknas i anskaffningsvärdet för fastigheten i den mån de bedöms som värdehöjande. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än ett år medan kortfristiga har en löptid kortare än ett år.

5.5.5 Segmentsredovisning

Verksamhet omfattar förvaltning av ett homogent fastighetsbestånd. Några väsentliga skillnader ifråga om risker och möjligheter bedöms ej föreligga. Segmentsredovisningen konsolideras enligt samma principer som koncernredovisningen.

5.5.6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

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

5.5.7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker årligen med:

Byggnader	se nedan
Markanläggning	5 %
Inventarier	20 %

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

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

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

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

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

Fastigheter

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudmetod har en sk kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en femårig kalkylperiod med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens marknadsposition. Värdeförändringar redovisas kvartalsvis i koncernens rapport över totalresultat, efter avdrag för genomförda investeringar under kvartalet. Utgifter som är värderingshöjande aktiveras. Löpande underhåll, reparationer och byte av mindre delar kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större ny-, till-, eller ombyggnader aktiveras räntekostnaden. Resultatet av fastighetsförsäljning utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och verkligt värde enligt närmast föregående kvartalsboks slut, med avdrag för genomförda investeringar under kvartalet och direkta transaktionskostnader. IFRS Värderingshierarki är uppdelad i tre nivåer där det enligt nivå 1 finns noterade priser tillgängliga för identiska tillgångar på en aktiv marknad. Vid nivå 2 baseras värderingen inte uteslutande på observerbara priser utan justering krävs för den specifika tillgången. Vid värdering enligt nivå 3 finns inte identiska tillgångar utan värderingen baseras på uppskattningar och värderingstekniker. Samtliga förvaltningsfastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, d.v.s. att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

5.5.8 Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag

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

Aktieägartillskott

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

5.5.9 Inkomstskatt

Skatt

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

5.6 Revisorsrapport

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

6 VÄRDERING OCH RAPPORTERING

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

Bolaget kommer att upprätta hel- och halvårsrapport samt NAV baserat på värdering enligt nämnda regler. Hel- och halvårsrapport inklusive NAV kommer att offentliggöras enligt NGM:s regelverk. Detta innebär att bokslutskommuniké samt halvårsrapport ska delges inom två månader från utgången av rapportperioden. Årsredovisningen ska offentliggöras senast fyra månader efter räkenskapsårets utgång.

7 INFORMATION OM EMITTENTEN

7.1 Allmänt om Bolaget

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. Bolagets huvudkontors adress och telefonnummer är:

Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ.)
Birger Jarlsgatan 41 A
111 45 Stockholm

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

Email: info@svenskabostadsfonden.se
Web: www.svenskabostadsfonden.se

Bolagets verksamhet består i att med eget kapital tillsammans med upplånat kapital hos bank eller annat kreditinstitut investera i den svenska hyreshusmarknaden. Bolaget avser att utveckla sin verksamhet och realisera sina investeringar efter ca sju år fr.o.m. det att Bolaget kapitaliserats, vilket beräknas ta ett år från att detta första erbjudande genomförts. Vid en betydande negativ marknadsutveckling, eller därmed likställd omständighet, kan det emellertid inte uteslutas att Bolaget nödgas införskaffa ytterligare kapital genom nyemission av ytterligare värdepapper. Om Bolaget, vid utgången av sjuårsperioden, bedömer det som mera fördelaktigt för investerarna, kan Bolaget komma att senarelägga utvecklingen av verksamheten och realiseringen av sina investeringar, dock med maximalt två år. Bolaget kan även komma att tidigarelägga utvecklingen om bedömningen görs att det är särskilt fördelaktigt för investerarna.

7.2 Viktiga händelser i utvecklingen av Bolagets verksamhet

Bolaget har vid två tidigare erbjudanden, som avslutades den 23 juni 2016 respektive 17 februari 2017, emitterat A-aktier till ett värde motsvarande 134 314 000 kronor.

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

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

Bolaget har den 12 april 2017, med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämma den 13 december 2016, beslutat att öka aktiekapitalet med högst 649 600 kronor genom nyemission utan företrädesrätt för befintliga aktieägare. Teckningsperioden kommer att pågå mellan den 22 maj och 16 juni 2017.

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

7.3 Investeringar

7.3.1 Fastighetsinvestering i Laholm, oktober 2016

Bolaget förvärvade och tillträdde den 17 oktober 2016 fastigheten 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.

7.3.2 Fastighetsinvestering i Osby, november 2016

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

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

7.3.3 Fastighetsinvestering i Borgholm, november 2016

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

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

7.3.4 Fastighetsinvestering i Laholm, april 2017

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

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

7.3.5 Fastighetsinvestering i Eslöv, april 2017

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

7.3.6 Värderingsutlåtanden på tillträdde fastigheter

I anslutning till genomförda förvärv har Bolaget låtit ta fram externa värderingsutlåtanden. Dessa värderingsutlåtanden återfinns i bilaga II.

8 INVESTERINGSINRIKTNING

8.1 Investeringsmål

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

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

Direktavkastningen på Bolagets fastighetsinvesteringar bör med beaktande av ränteläget vid tidpunkten för detta avtals ingående vara i storleksordningen tre till sex procent.

8.2 Investeringspolicy

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

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

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

Placeringarnas geografiska spridning innefattar mindre och medelstora städer samt universitets- och residensstäder i Sverige men också Stockholms förorter och Mälardalen. Stockholms innerstad utgörs emellertid inte en primär förvärvsmarknad.

Utöver eget kapital kommer Bolagets direkta eller indirekta investeringar i fastigheter att vara finansierade med lån i bank eller annat kreditinstitut. Vid behov kan räntesäkringsstrategier komma att implementeras så att ränterisken blir balanserad i förhållande till övriga risker. Förutom vad som anges i detta avsnitt 0 föreligger inga begränsningar i användningen av kapital som, direkt eller indirekt, väsentligt påverkat eller väsentligt skulle kunna påverka Bolagets verksamhet.

8.3 Investeringsrestriktioner

För Bolagets investeringsverksamhet gäller följande:

- Investeringar i kategoriboenden får inte uppgå till mer än 30 procent av den Totala Emissionslikviden.
- 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 belopp om maximalt 20 procent av den Totala Emissionslikviden.
- Bolaget äger rätt att förvärva 100 procent av ett systerbolag som ett led i förvärv av sådant systerbolags fastighetsbestånd.

- Förvärv från eller avyttring till med SBM eller Bolaget närstående ska alltid ske på marknadsmässiga villkor. I dessa fall ska oberoende värderingsutlåtande från extern professionell värderingsman alltid inhämtas.

Ovanstående begränsningar får överskridas om det med hänsyn till Bolagets investeringscykel är erforderligt, exempelvis under investerings- eller avyttringsfas. Överskridande får även ske till följd av naturliga värdefluktuationer.

Överträdelser av Bolagets investeringsrestriktioner ska åtgärdas av SBM skyndsamt med iakttagande av investerarnas gemensamma intresse.

8.3.1 Närmare om investeringar i närståendebolag m.m.

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

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

8.4 Belåning och säkerheter

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

Belåningsgraden mätt som lån i relation till fastighetsvärde ska inte långsiktigt överstiga 75 procent. Om belåningsgraden överstiger 75 procent ska detta bringas ned i sådan takt som bedöms rimlig med hänsyn till Bolagets bästa. Det totala lånebehovet beräknat på den Totala Emissionslikviden kommer således att uppgå till högst ca 900 miljoner kronor.

8.5 Derivat

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

8.6 Ändringar och tillägg

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

8.7 Närmare om avkastning och avkastningsmål

Med hänsyn till dagens ränteläge (STIBOR 90 dagar²) eftersträvar Bolaget en Direktavkastning på Bolagets totala kapital, d.v.s. eget kapital och upptagna lån från bank eller dylikt kreditinstitut, om ca 3-6 procent per år.

² Den 31 mars 2017 var STIBOR 90 ca -0,44 procent.

Bolagets förmåga att generera vinst är beroende av ett positivt löpande Nettokassaflöde. Nettokassaflödet påverkas av ett flertal faktorer som t.ex. fastigheternas drifts- och underhållskostnader, Direktavkastning och ränteläge. Innan Bolaget är fullinvesterat bedöms det löpande Nettokassaflödet vara lägre för att därefter bli högre i takt med att Bolaget blir fullinvesterat.

Förutom att Bolaget förvaltar sitt fastighetsbestånd avser Bolaget arbeta med värdehöjande åtgärder av fastigheterna. Den genomsnittliga årliga totalavkastningen, med beaktande av fastigheternas värdeökning, kan därför inte bedömas innan Bolaget avvecklat sin verksamhet och realiserat sina investeringar.

Bolagets målsättning är att uppnå en genomsnittlig årlig totalavkastning om ca 6-9 procent på eget kapital efter det att Bolaget kapitaliserats och fullinvesterats. Av denna genomsnittliga totalavkastning beräknas 2-3 procent delas ut årligen som utdelning. Resterande avkastning delas ut i samband med avvecklingen av Bolaget.

Det är av största vikt att notera att Bolagets mål för avkastning och årlig utdelning inte innebär någon garanti för att sådan avkastning eller utdelning kan uppnås. Avkastningsmålet ska därutöver ses över Bolagets förväntade livslängd som uppskattas till ca sju år fr.o.m. att den Totala Emissionslikviden (eller sådant lägre belopp som Bolaget kan komma att besluta om) uppnåtts.

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

TOTAL EMISSION AKTIE A									
Siffror KSEK									
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7 - Exit	Summa	
Investeringspost 1)	300 000								300 000
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 SSVX 90 (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	
								<i>Snitt</i>	
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 förväras. 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 förvärvskostnad 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.									

8.8 Närmare om Bolagets investeringsstrategi

Bolaget avser att generera intäkter i form av hyresintäkter och därav följande driftsnetto samt värdeökning på de fastigheter som förväras i ett antal utvalda mindre och medelstora städer, högskole- och residensstäder i Sverige, men också delområden i Göteborg och Malmö samt Stockholms förorter och Mälardalen.

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

Bolagets huvudsakliga marknad är Sverige. Bolaget kommer att investera i bostadsfastigheter i ett antal utvalda välbelägna mindre och medelstora städer, högskole- och residensstäder i Sverige, men också delområden i Göteborg och Malmö samt Stockholms förorter och Mälardalen.

Exempel på välbelägna medelstora, högskole- och residensstäder är t.ex. Växjö, Kalmar, Halmstad, Linköping, Norrköping, Sundsvall och Luleå.

Exempel på välbelägna mindre städer och kommuner är Värnamo, Västervik, Staffanstorps och Hörby.

De aktuella marknaderna utvärderas kontinuerligt med hänsyn till framtida investeringar.

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

För att skapa sig en uppfattning om ortens framtida utveckling konsulteras såväl branschmässig och nationell/regional statistik. Vidare genomförs intervjuer med branschmässigt erfarna personer och befattningshavare gällande dessa städer. Till detta kommer noggranna undersökningar på plats för att utröna fastigheternas geografiska belägenhet, skick och kvalitet jämte hyresgästernas status och därmed förutsättningar för framtida hyresuttag, driftskostnadsutveckling samt utvecklings- och värdeökningspotential under Bolagets planerade investeringshorisont.

8.9 Närmare om avveckling

Bolaget avser avveckla sin verksamhet och realisera sina investeringar efter ca sju år från det att Bolaget kapitaliserats. Om Bolaget, vid utgången av sjuårsperioden, bedömer det som mera fördelaktigt för investerarna, kan Bolaget komma att senarelägga avvecklingen av verksamheten och realiseringen av sina investeringar, dock med maximalt två år. Avyttring av, direkt eller indirekt, ägda fastigheter kan därvid komma att ske till tredje man eller systerbolag. Sådana överlåtelse kommer att ske på marknadsmässiga villkor.

Kapitaliseringen beräknas ta cirka ett år från det att första emissionen har avslutats.

Försäljning av fastigheter till Bolagets systerbolag är främst avsett att ske i samband med Bolagets avveckling och likvidation. Sådan avyttring ska ske till marknadsvärde och marknadsmässiga villkor. Marknadsvärdet vid sådan överlåtelse ska fastställas av oberoende värderingsman.

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

9 FÖRVALTNINGEN AV BOLAGET, KOSTNADER M.M.

9.1 AIF-förvaltaren

Bolaget utgör en alternativ investeringsfond enligt lag om förvaltare av alternativa investeringsfonder och har utsett SBM att vara AIF-förvaltare. SBM innehar nödvändiga tillstånd från Finansinspektionen för att förvalta alternativa investeringsfonder.

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

Svenska Bostadsfonden Management AB
Birger Jarlsgatan 41 A
111 45 Stockholm

Telefon: 08-667 10 50
Telefax: 08-667 10 40
Email: info@svenskabostadsfonden.se
Web: www.svenskabostadsfonden.se

SBM förvaltar sedan tidigare fastighetsfonder under beteckningen "Svenska Bostadsfonden".

SBM har den 19 maj 2016 ingått ett managementavtal med Bolaget, enligt vilket SBM ska förvalta Bolaget såsom extern förvaltare enligt lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder och därvid ansvara för portföljförvaltning, riskhantering och utföra de övriga uppgifter som följer av managementavtalet. Se vidare under avsnitt 24 "VÄSENTLIGA AVTAL".

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

Managementavtalet mellan Bolaget och SBM löper t.o.m. den 31 december 2025 eller senast t.o.m. den dag då Bolaget formellt har avvecklats och den Totala Emissionslikviden om möjligt har återbetalats.

SBMs styrelse och ledning presenteras i avsnitt 15 "SBMs LEDNING, STYRELSE OCH ADVISORY BOARD" nedan.

9.2 Arvode till SBM

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

9.2.1 Investeringsavgift

SBM ska för sina finansiella tjänster i samband med att Bolaget tillförs medel under ett Erbjudande erhålla en investeringsavgift motsvarande 3 procent av Emissionslikviden samt ett belopp motsvarande en belåningsgrad om 70 procent på teoretiskt fastighetsvärde.

9.2.2 Årlig management fee

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

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

9.2.3 Tabell över avgifter och ersättningar

Typ av avgift/ersättning	Beskrivning	Avgiften/ersättningen grundas på	Avgift/ersättning utgår med	Avgiften/ersättningen 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	En 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 på 2,9 %	32 MSEK	SBM

9.3 Advisory board

SBM har ett rådgivande organ, advisory board, som bistår SBM huvudsakligen i strategiska kapital- och fastighetsfrågor. Medlemmarna i advisory board erhåller ersättning från SBM. Medlemmarna i advisory board presenteras i avsnitt 15 "SBMs LEDNING, STYRELSE OCH ADVISORY BOARD" nedan.

9.4 Bolagets åligganden och kostnader avseende förvärv och innehav av fastigheter

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

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

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

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

9.4.1 Andra tjänsteleverantörer

Bolaget har i skrivande stund ingått avtal med SBM i fråga om förvaltning m.m., (se avsnitt 9.1) Swedbank AB (publ) i fråga om förvaringsinstitutstjänster (se avsnitt 9.5) samt Mangold Fondkommission AB beträffande likviditetsgarantiavtal i syfte att minska prisskillnaden mellan köp-, och säljkurs, samt att bidra till en rättvisare värdering av Bolagets A-aktier med en lägre riskpremie som följd. Bolaget förväntas dock 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.

9.5 Förvaringsinstitut

SBM har utsett Swedbank AB (publ), org.nr. 502017-7753, att vara förvaringsinstitut för Bolaget. Förvaringsinstitutet har att utföra de åligganden som följer av lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Förvaringsinstitutet har adress Swedbank AB (publ), Att: Securities Services Förvaringsinstitutet, 105 34 Stockholm. Bolaget belastas indirekt av förvaringsinstitutets kostnader, som utgörs av en fast avgift, en rörlig avgift som är satt i relation till Bolagets kapital under förvaltning och en avgift i samband med genomförandet av transaktioner.

9.6 Övrigt

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

10 MARKNADSÖVERSIKT

10.1 Den svenska bostadsfastighetsmarknaden

Hyresbostadsmarknaden har historiskt reglerats av den s.k. bruksvärdesprincipen. Hyresregleringen - bruksvärdesprincipens föregångare - utvecklades under andra världskriget i syfte att erbjuda Sveriges invånare drägliga bostäder till en rimlig kostnad. Systemet har därefter utvecklats till dagens bruksvärdesprincip.³

Bolaget är av uppfattningen att utvecklingen och avkastningen för ett bostadsfastighetsbestånd till stor del beroende av ortens utveckling och tillväxt. Efterfrågan på bostäder styrs av ortens befolkningstillväxt som i sin

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

tur styrs av utvecklingen av näringsliv, studiemöjligheter på orten, inflyttning, födelseöverskott m.m. Bostadsbristen i tillväxtregioner kommer sannolikt att bestå p.g.a. ett begränsat tillskott av nya bostäder.

Sedan slutet på 60-talet har de kommunala bostadsbolagens hyror varit normerande på bostadsmarknaden. Hyrorna har bestämts genom förhandlingar med den lokala hyresgästföreningen på respektive ort. De kommunala bostadsbolagen har därmed fått kompensation för kostnadsökningar genom hyresökningar och de privata fastighetsägarna har haft möjlighet att i motsvarande grad följa efter. Det har lett till en mycket stabil utveckling med långsamt stigande hyror.⁴ Från och med den 1 januari 2011 gäller en förändrad lagstiftning på hyresmarknaden. Enligt den är kollektivt förhandlade hyror normerande. Därmed får alla fastighetsägares hyror lika vikt vid en prövning av bruksvärdeshyran. De kommunala bostadsbolagens hyror förlorar därmed sin särställning. Den nya lagen är resultatet av en bred överenskommelse mellan bostadsmarknadens parter.⁵ Bolaget har ingen uppfattning om huruvida den nya lagstiftningen kommer att leda till en starkare hyresutveckling än vad som historiskt varit fallet. Det kan däremot konstateras att den nya lagen inte innebär s.k. marknadshyror. Hyresutvecklingen kommer även fortsättningsvis vara resultatet av årliga förhandlingar där kompensation för kostnadsökningar kan yrkas genom hyreshöjningar. Det talar för att hyresutvecklingen även fortsättningsvis kommer vara stabil med ökande hyror. Sedan 1999 har hyrorna ökat med i snitt 2,3 procent per år enligt SCB.

Bolaget är av uppfattningen att priserna för bostadsfastigheter för närvarande är stabila i de områden där Bolaget avser att investera. Avkastningsnivån för respektive fastighet är beroende av fastighetens läge på orten och fastighetens allmänna attraktivitet. Stockholms innerstad skiljer sig från övriga landet och är starkt påverkad av möjligheten till bostadsrättsombildning. Direktavkastningsnivån i Stockholms innerstad är idag endast 1,5-3 procent.⁶

10.2 Investeringar i bostadsfastigheter

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

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

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

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

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

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

⁶ Källa: Svenska Bostadsfondens marknadsbedömning

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

10.3 Konkurrenssituation

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

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

10.3.1 Huvudsakliga ägare till bostadsfastigheter i Sverige

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

1. Allmännyttan

Allmännyttan är vanligen den största ägaren på såväl varje ort som i landet som helhet och kan bestå av flera allmännyttiga bolag på varje ort. De allmännyttiga bolagen ägs ofta av kommunen och även om de i och med lagändringen den 1 januari 2011 förlorade sin särställning som prisledande och hyressättande på orten (se tidigare beskrivning i Prospektet) har de fortfarande en stor influens på hyresnivåerna.⁷

2. Privata fastighetsägare

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

3. Börsbolag

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

4. Institutioner och andra finansiella ägare

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

5. Fastighetsaktiefonder

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

10.3.2 Utländska aktörer på den svenska fastighetsmarknaden

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

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

1. Skandinaviska aktörer

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

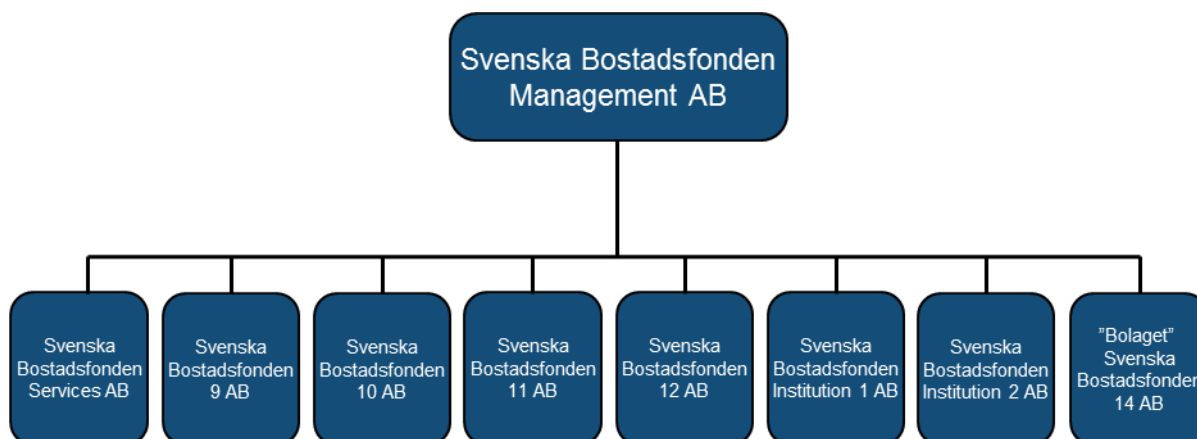
2. Övriga internationella aktörer

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

Exempel på välkända internationella aktörer som är aktiva på den svenska fastighetsmarknaden är CapMan, Unibail Rodamco, Grosvenor, Eurocommercial, Pembroke, The Carlyle Group och Steen & Ström.

11 ORGANISATIONSSTRUKTUR SBM

Bolaget är ett dotterbolag till SBM och har sju verksamma systerbolag, i enlighet med organisationskissen nedan. Sex av dessa systerbolag är alternativa investeringsfonder enligt lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder och förvaltas av SBM i egenskap av AIF-förvaltare utifrån fastighetsfundsstrategier. Organisationskissen anger inte eventuella tillgångar i form av fastigheter eller dotterbolag för respektive bolag. Systerbolaget Svenska Bostadsfonden Services AB har till syfte att tillhandahålla fastighetsförvaltningstjänster till koncernens alternativa investeringsfonder.



Utöver ovanstående bolag finns följande direkt helägda dotterbolag till SBM: Svenska Bostadsfonden 2 AB, Svenska Bostadsfonden 3 AB, Svenska Bostadsfonden 4 AB, Svenska Bostadsfonden 5 AB, Svenska Bostadsfonden 6 AB, Svenska Bostadsfonden 7 AB, Svenska Bostadsfonden 8 AB och Svenska Bostadsfonden Privatmarknad AB. Dessa bolag är antingen vilande eller under avveckling och har således ingen operativ verksamhet.

11.1 Organisationsstruktur Bolaget

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

Direktägt dotterbolag

SBF 14 Holding 1 AB, org.nr. 559067-4536

SBF 14 Holding 2 AB, org.nr. 559102-9532

Indirekt ägda dotterbolag

SBF 14 Fastigheter 1411 AB, org.nr. 559067-4569

SBF 14 Fastigheter 1412 AB, org.nr. 556067-4551

SBF 14 Fastigheter Borgängeln Fastigheter AB, org.nr. 559073-5840

SBF 14 Fastigheter 1414 AB, org.nr. 559073-5808

SBF 14 Fastigheter 1415 AB, org.nr. 559074-2820

SBF 14 Fastigheter 16 AB, org.nr. 559102-9540

SBF 14 Fastigheter 17 AB, org.nr. 559102-9557

SBF 14 Fastigheter 18 AB, org.nr. 559102-9565

SBF 14 Fastigheter 19 AB, org.nr. 559102-9516

SBF 14 Fastigheter 20 AB, org.nr. 559102-9254

Fastighets AB Laholm Rädisan 1 AB, org.nr. 559064-2210

SBF 10 Osby Fastighets AB, org.nr. 559036-6297

SBF 10 Borgängeln Fastighets AB, org.nr. 556966-4583

12 MILJÖ

Bolaget avser inte, eller endast i mycket begränsad omfattning och i så fall i för branschen normalt förekommande mån, att bedriva tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt 9 kap 6 § miljöbalken. För information om miljörisker se avsnitt 1.4 ”**Miljörisk**” ovan.

13 ÖVERSIKT ÖVER RÖRELSE OCH FINANSIELL SITUATION

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

Bolaget har genom tidigare erbjudanden som avslutades den 23 juni 2016 och 17 februari 2017 tillförts kapital om 134 314 000 kronor.

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

Bolaget har än så länge endast bedrivit en begränsad verksamhet, som närmare framgår av avsnitt 5 ”**UTVALD FINANSIELL INFORMATION**”.

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

Bolaget kommer att belastas med vissa kostnader så som närmare beskrivs under avsnitt 9 ”**FÖRVALTNINGEN AV BOLAGET, KOSTNADER M.M.**”, vilket kommer påverka Bolagets resultat.

13.1 Proformaredovisning

13.1.1 Proforma balansräkning

Per den 28 april tillträdde Bolaget fastigheterna Bokhandlaren 4 & 5 samt Ekorren 4 i Eslöv. Fastigheterna förvärvades för 82 miljoner kronor exklusive förvärvskostnader. Inräknat förvärvskostnader (stämpelskatt, pantbrevskostnader samt jurist-, och värderingsomkostnader) uppgick förvärvsvärdet till cirka 86,2 miljoner kronor. Eftersom fastigheterna påverkar tillgångarna, så som de såg ut i årsredovisningen per den 31 december 2016, på ett omfattande sätt, har Bolaget låtit ta fram en proforma balansräkning enligt nedan i syfte att ge en överskådlig bild av hur portföljens underliggande tillgångar hade sett ut per den 31 december 2016 om Bolaget hade ägt fastigheterna vid den tidpunkten.

Syftet med proforman är således att informera om hur tillgångssidan, utifrån ett hypotetiskt perspektiv, hade påverkats om fastigheterna i Eslöv hade ägts av Bolaget per den 31 december 2016, och har inte som syfte att beskriva företagets faktiska finansiella ställning.

I samband med förvärvet genomfördes en fastighetsvärdering av JLL. Per den 30 april 2017 uppgick värdet på fastigheterna till 83,5 miljoner kronor, och det är denna värdering som har lagts in i den proforma balansräkning som redovisas enligt nedan.

Svenska Bostadsfonden 14 AB

Proforma över koncernens finansiella ställning 2016-12-31

	Årsrapport 1)	Bokhandlaren 2)	Ekorren 2)	Proformajust. 3)	Proforma
Belopp i KSEK	2016-12-31				2016-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	133 905	66 229	20 006	-2 735	217 405
Långfristiga fordringar	6 064				6 064
Uppskjutna skattefordringar	94				94
Summa anläggningstillgångar	140 063	66 229	20 006	-2 735	223 563
Omsättningstillgångar					
Kundfordringar	22				22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	164				164
	186	0	0	0	186
Kortfristiga placeringar	12 024				12 024
Likvida medel	5 722				5 722
Summa omsättningstillgångar	17 932	0	0	0	17 932
SUMMA TILLGÅNGAR	157 995	66 229	20 006	-2 735	241 495

Proforma över koncernens finansiella ställning 2016-12-31

	Årsrapport 2016-12-31	Bokhand- laren 1)	Ekorren 1)	Koncern- just. 3)	Proforma 2016-12-31
Belopp i KSEK					

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital	749				749
Övrigt tillskjutet kapital	60 870			33 000	93 870
Balanserat resultat	-97			-2 735	-2 832
Summa Eget kapital	61 522	0	0	30 265	91 787
Skulder					
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	85 390	40 885	12 350		138 625
Uppskjuten skatteskuld	648				648
Summa långfristiga skulder	86 038	40 885	12 350	0	139 273
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	1 053				1 053
Leverantörsskulder	863				863
Skulder till koncernföretag	6 613	25 344	7 656	-33 000	6 613
Skatteskulder	147				147
Övriga skulder	30				30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 729				1 729
Summa kortfristiga skulder	10 435	25 344	7 656	-33 000	10 435
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	157 995	66 229	20 006	-2 735	241 495

Proformaredovisningen följer de redovisningsprinciper, IFRS, som tillämpades vid senaste årsredovisningen.

1) Siffrorna är tagna från Bolagets årsredovisning, publicerad 28 april 2017.

2) Fastigheterna Bokhandlaren 4 och 5 samt Ekorren 4 förvärvades 28 april 2017.

Räkenskaperna för fastigheterna är ej reviderade.

3) Proformajusterings i resultatet enligt reglerna för IFRS avser värdeförändring mellan bokfört

fastighetsvärde och utomstående värdering den 30 april 2017. Av emissionen i februari 2017 som var

på cirka 72 MSEK har använts 33 MSEK vid ovanstående fastighetsförvärv.

13.1.2 Revisorns utlåtande på proforma balansräkning



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

Revisors rapport avseende proformaredovisning

Vi har utfört en revision av den proformaredovisning som framgår av avsnitt 13.1.1 i bolagets prospekt daterat den 19 maj 2017.

Proformaredovisningen har upprättats endast i syfte att informera om hur förvärven av fastigheterna Bokhandlaren 4 & 5 i Eslöv samt Ekorren 4 i Eslöv skulle ha påverkat koncernbalansräkningen i bolaget per den 31 december 2016.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsens ansvar att upprätta en proformaredovisning i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande enligt bilaga II p. 7 i prospektförordningen 809/2004/EG. Vi har ingen skyldighet att lämna något annat uttalande om proformaredovisningen eller någon av dess beståndsdelar. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av proformaredovisningen utöver det ansvar som vi har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

Utfört arbete

Vi har utfört vårt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 *Granskning av finansiell information i prospekt*. Det innebär att vi följer FARs etiska regler samt att vi har planerat och genomfört revisionen i syfte att med rimlig säkerhet försäkra oss om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentligen missvisande uppgifter. KPMG AB tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll. Det innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav enligt lag.

Vi är oberoende i förhållande till Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ.) i enlighet med god revisorssed i Sverige och har i övrigt levt upp till vårt yrkesetiska ansvar i enlighet med gällande krav.

Vårt arbete, vilket inte innefattar en oberoende granskning av underliggande finansiell information, har huvudsakligen bestått i att jämföra den icke justerade finansiella informationen med källdokumentation, bedöma underlag till proformajusteringarna och diskutera proformaredovisningen med företagsledningen.

P



Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar vi bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att proformaredovisningen har sammanställts i enlighet med de grunder som anges i avsnitt 13.1.1 och att dessa grunder står i överensstämmelse med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Uttalande

Enligt vår bedömning har proformaredovisningen sammanställts på ett korrekt sätt enligt de grunder som anges i avsnitt 13.1.1. Dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 19 maj 2017

KPMG AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Per Gustafsson'.

Per Gustafsson

Auktoriserad revisor

13.1.3 Proforma resultaträkning

Vid tidpunkten för Prospektet saknas relevanta historiska resultat på de förvärvade fastigheterna som möjliggör det för Bolaget att skapa en proforma resultaträkning som inte bygger på prognosticerade antaganden. Detta beror på att Bolagets ingående fastigheter har tillträtts för mindre än ett år sedan, och för fastigheterna i Eslöv har ägandeperioden inte uppgått till längre än tre veckor, vilket gör att helårseffekter inte har kunnat fastställas och analyseras. Just analysen av helårseffekter är en analys som Bolaget bedömer som viktig och avgörande för att kunna presentera en proforma resultaträkning som ger investeraren en rättvisande, analyserbar och saklig bild av hur Bolagets resultat skulle kunna ha sett ut om samtliga fastigheter hade ägts från början av perioden av föregående räkenskapsår. Att presentera en proforma på hypotetiska intäkt-, och kostnadsantaganden, som vi ej vet om de stämmer, och som inte har en tillräcklig grund i den faktiska underliggande utvecklingen då vi ägt fastigheterna så kort tid bedöms därför som missvisande och felaktig. Av den anledningen läggs inte någon proforma resultaträkning fram i detta Prospekt.

Samtliga fastigheter i Bolaget har förvärvats utifrån Prospektets angivna direktavkastningskrav på 3-6 procent (se punkten 8.1, "Investeringsmål"). Fastigheterna är vid tidpunkten för Prospektet fullt uthyrda med därtill hörande hyresintäkter. Fastigheterna befinner sig i ett gott tekniskt skick där Bolaget bedömer att de tekniska investeringarna, utöver sedvanliga reparation-, och underhållsarbeten, kommer att vara begränsade. Således förväntas fastigheternas driftöverskott bidra positivt till fondens totalavkastning-, och utdelningsförmåga till investerarna.

14 STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

14.1 Styrelse och nyckelpersoner

Vid Bolagets bildande den 7 mars 2016 valdes för tiden intill slutet av nästa årsstämma Per-Åke Eliasson, Lars Swahn och Anna-Britta Bergman till styrelseledamöter i Bolaget. Vid konstituerande styrelsesammanträde samma dag utsågs Per-Åke Eliasson till styrelsens ordförande och Lars Swahn till verkställande direktör. Bolagets styrelse består således vid tidpunkten för detta Prospekt av Per-Åke Eliasson, Lars Swahn och Anna-Britta Bergman.

Per-Åke Eliasson

Ordförande

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

Anna-Britta Bergman

Styrelseledamot

Tidigare bl.a. CFO/koncernekonomichef för AB Havsfrun. Ledamot i Utbildningsnämnden och Kommunfullmäktige, Lidingö.

Lars Swahn

Styrelseledamot och VD

Grundare och tidigare VD i London & Stockholm Properties Ltd i England.

14.1.1 Per-Åke Eliasson, styrelseordförande

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

Nuvarande engagemang:

Svenska Bostadsfonden I AB

Styrelseledamot

Svenska Bostadsfonden 8 AB
Svenska Bostadsfonden 9 AB,

Styrelseledamot, Ordförande
Styrelseledamot, Ordförande

Svenska Bostadsfonden 10 AB,	Styrelseledamot, Ordförande
Svenska Bostadsfonden 11 AB (publ),	Styrelseledamot, Ordförande
Svenska Bostadsfonden 12 AB (publ),	Styrelseledamot, Ordförande
Svenska Bostadsfonden Institution 1 AB	Styrelseledamot
Svenska Bostadsfonden Institution 2 AB	Styrelseledamot

Tidigare engagemang:

Fastighetsbolaget Tyresö Centrum,	VD
Mellanporten AB,	Styrelseledamot, VD
Tyresö Bostäder AB,	VD

14.1.2 Lars Swahn, styrelseledamot och VD

Född 1948. Civilekonom. Äger indirekt 1 251 stamaktier i Bolaget. Lars Swahn innehar inga optioner i Bolaget.

Nuvarande engagemang:

Svenska Bostadsfonden 1 AB,	Styrelseledamot, VD
Svenska Bostadsfonden 2 AB,	Styrelseledamot, VD
Svenska Bostadsfonden 3 AB,	Styrelseledamot, VD
Svenska Bostadsfonden 4 AB,	Styrelseledamot, VD
Svenska Bostadsfonden 5 AB,	Styrelseledamot, VD
Svenska Bostadsfonden 6 AB,	Styrelseledamot, VD
Svenska Bostadsfonden 7 AB,	Styrelseledamot, VD
Svenska Bostadsfonden 8 AB,	Styrelseledamot, VD
Svenska Bostadsfonden 9 AB,	Styrelseledamot, VD
Svenska Bostadsfonden 10 AB,	Styrelseledamot, VD
Svenska Bostadsfonden 11 AB,	Styrelseledamot, VD
Svenska Bostadsfonden 12 AB	Styrelseledamot, VD
Svenska Bostadsfonden Management AB,	Styrelseledamot, VD
Svenska Bostadsfonden Management 2 AB,	Styrelseledamot, VD
Svenska Bostadsfonden Services AB	Styrelseledamot, VD
Svenska Bostadsfonden Institution 1 AB,	Styrelseledamot, VD
Svenska Bostadsfonden Institution 2 AB	Styrelseledamot, VD
Svenska Bostadsfonden Institution 3 AB	Styrelseledamot
Svenska Bostadsfonden Privatmarknad AB	Styrelseledamot
Baltic Marine Fund AB,	Styrelseledamot
Swacro Invest AB,	Styrelseordförande
AB Licenssystem,	Styrelseledamot, VD

Tidigare engagemang:

Inkpen Financial Products AB,	Styrelseledamot, VD
-------------------------------	---------------------

14.1.3 Anna-Britta Bergman, styrelseledamot

Född 1953. Ekonom. Äger inga aktier eller optioner i Bolaget eller i SBM.

Svenska Bostadsfonden 2 AB	Styrelseledamot, Ordförande
Svenska Bostadsfonden 3 AB	Styrelseledamot, Ordförande
Svenska Bostadsfonden 4 AB	Styrelseledamot, Ordförande
Svenska Bostadsfonden 5 AB	Styrelseledamot, Ordförande
Svenska Bostadsfonden 6 AB	Styrelseledamot, Ordförande
Svenska Bostadsfonden 7 AB	Styrelseledamot, Ordförande
Svenska Bostadsfonden 8 AB	Styrelseledamot
Svenska Bostadsfonden 9 AB,	Styrelseledamot
Svenska Bostadsfonden 10 AB,	Styrelseledamot
Svenska Bostadsfonden 11 AB (publ),	Styrelseledamot
Svenska Bostadsfonden 12 AB (publ),	Styrelseledamot
Svenska Bostadsfonden Privatmarknad AB	Suppleant
Svenska Bostadsfonden Management AB	Extern ViceVD

14.2 Övrig information om styrelse och ledande befattningshavare

Samtliga Bolagets styrelseledamöter kan nås via Bolagets adress, Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ.), Birger Jarlsgatan 41 A, 111 45 Stockholm. Inga familjeband förekommer mellan någon av styrelseledamöterna. Styrelseledamöterna bedöms besitta tillräckligt kunnande och erfarenheter i relevanta företagsledningsfrågor. Ingen av styrelseledamöterna har, under de senaste fem åren, dömts i bedrägerirelaterade mål; varit inblandade i konkurs, likvidation eller konkursförvaltning i egenskap av styrelseledamot eller ledande befattningshavare; varit föremål för bemyndigande myndigheters (däribland godkända yrkessammanslutningars) eventuella anklagelser och/eller sanktioner, förbjudits av domstol att ingå som medlem av en emittents förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

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

Styrelseledamoten Lars Swahn är även aktieägare och styrelseledamot i SBM. Bolaget har ingått ett managementavtal med SBM, som uppbär ersättning från Bolaget, såsom närmare beskrivs under avsnitt 24 "VÄSENTLIGA AVTAL".

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.

15 SBMs LEDNING, STYRELSE OCH ADVISORY BOARD

15.1 SBMs ledning



Övre raden från vänster: Johan Grevelius, Ebba Christensson, Lars Swahn, Tord Magnusson och Anders Sundin

Tord Magnusson

Fastighetschef

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

Johan Grevelius

Kapitalmarknadschef

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

Anders Sundin

Finanschef

15 års erfarenhet med ledande befattningar inom ekonomi/finans. 10 års erfarenhet inom fastighetsbranschen med tidigare roller som CFO/Redovisnings-chef/specialist i bl.a. CBRE Global Investors, Kungsleden, Oscar Properties och Byggvesta.

Ebba Christensson

Analys- & Transaktionschef

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

15.2 SBMs styrelse

Styrelsens medlemmar är ordförande Carl Rosenblad, VD och ledamot Lars Swahn (se avsnitt 14.1 ovan), och ledamöterna Leif Garph, Jan Carl de Geer och Esbjörn Wincent samt suppleanten Ingmar Rentzhog.

Carl Rosenblad

Styrelseordförande i SBM, samt Svenska Bostadsfonden Management 2. Grundare, huvudägare och arbetande ordförande för Consilium AB (publ).



Leif Garph

Ledamot i Svenska Bostadsfonden Management, samt Svenska Bostadsfonden Management 2. VD och styrelseledamot i Sparbössan Fastigheter AB, Styrelseordförande i Stiftelsen Stockholms Studentbostäder SSSB, tidigare vice VD i Vasakronan och Affärsområdeschef i Skandia Fastighet.



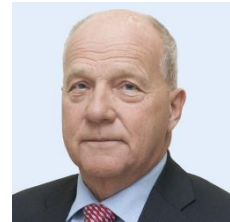
Jan-Carl De Geer

Ledamot i Svenska Bostadsfonden Management, samt Svenska Bostadsfonden Management 2. Tidigare VD, HSBC Nordic Region. Ansvarig för Norden Filialen i Stockholm och därmed bankens nordiska kunder samt startade upp ett flertal representationskontor för HSBC i Stockholm. Tidigare även Managing Director, Nordic Corporate Finance Desk på The Chase Manhattan Bank i London.



Esbjörn Wincent

Ledamot i Svenska Bostadsfonden Management, samt Svenska Bostadsfonden Management 2. Tidigare Fastighetschef för Folksam direkta - och indirekta fastighetsinvesteringar i Sverige och utomlands. Styrelseledamot i Aberdeen Property Investors Indirect Investment AB samt Advisory board medlem i Mengus Stockholm AB.



Ingmar Rentzhog

Suppleant i Svenska Bostadsfonden Management. VD och styrelseordförande i Laika Consulting AB.

15.3 Advisory Board

Mats Andersson

Tidigare VD för Anticimex, en av Sveriges största aktörer inom Fastighetsbesiktning.



Peter Ahlås

Rådgivare på den brittiska och irländska investerarmarknaden. Verksam i London City inom sjöfarts- och internationell försäkring sedan 1972. Tidigare styrelseordförande i HSBC Shipping Services Ltd och styrelsemedlem i HSBC Insurance Brokers Ltd. Aktiv som rådgivare till Internationella investerargrupper och Rederier. Freeman of the City of London samt Liveryman. Styrelsemedlem CJ Coleman Ltd, Lloyds Broker. Styrelsemedlem i Norsk försäkringsagentur.



Lars Vigerland

Ekonomie doktor och lektor i företagsekonomi med inriktning mot fastighetsekonomi vid Stockholms universitet och mot marknadsföring vid Södertörns högskola.



Sverker Lundkvist

Ledamot av Skandia Livs styrelse, tidigare VD för Dresdner Bank i Norden och Finansdirektör i Incentive AB och Alfa Laval AB.



16 ERSÄTTNINGAR OCH FÖRMÅNER

Varken ledamoten och verkställande direktören Lars Swahn eller ledamoten Anna-Britta Bergman erhåller styrelsearvode eller lön från Bolaget. Ersättning från Bolaget utgår inte heller till personerna i avsnitt 15 ”**SBMs LEDNING, STYRELSE OCH ADVISORY BOARD**”. Inga bonus- eller optionsprogram föreligger.

Till styrelseordförande Per-Åke Eliasson utgår årligt styrelsearvode om 18 750 kronor, samt löpande konsultarvode för tjänster utförda för Bolagets räkning.

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

17 STYRELSENS ARBETSFORMER

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

18 ANSTÄLLDA

Vid konstituerande sammanträde med styrelsen för Bolaget den 7 mars 2016 utsågs Lars Swahn till Bolagets verkställande direktör. Bolaget har inte och har inte heller tidigare haft några andra anställda.

19 STÖRRE AKTIEÄGARE

SBM äger samtliga 2 500 stamaktier i Bolaget, vardera stamaktie ger rätt till tio röster. A-aktierna ger rätt till en röst vardera.

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 att påverka beslutsfattande samt övriga aktieägares inflytande över Bolaget. SBM kan ha andra intressen än övriga aktieägare.

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

- Lars Swahn (styrelseledamot och större aktieägare) äger ca 50,01 procent av aktier och röster i SBM, som i sin tur äger samtliga stamaktier i Bolaget.
- Carl Rosenblad (större aktieägare) äger ca 49,99 procent av aktier och röster i SBM, som i sin tur äger samtliga stamaktier i Bolaget.

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

20 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE PARTER

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

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

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

21 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 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.

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

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 beskrivits ovan. 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. Investerares andel av vinsten vid Bolagets avveckling kommer antingen att ha utbetalats dessförinnan genom vinstutdelning eller utbetalas i samband med sådan inlösen. 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. Vid skifte i likvidation är stamaktier efterställda A-aktier och kommer inte att tillskiftas några tillgångar innan A-aktierna tillskiftats belopp motsvarande teckningskursen (justerat för eventuell sammanläggning, split, fondemission eller andra förändringar i aktiernas kvotvärde). Därefter ska Bolagets tillgångar fördelas proportionerligt med fördelning 20 procent på stamaktierna och 80 procent på A-aktierna.

22 RÄTTSLIGA FÖRFARANDEN OCH SKILJEFÖRFARANDEN

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

23 YTTRE INFORMATION

23.1 Stiftare

Bolaget stiftades av SBM den 7 mars 2016.

23.2 Aktiekapital

I Bolaget finns 2 500 stamaktier samt 2 672 A-aktier utgivna med ett registrerat aktiekapital om 1 034 000 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 2 000 000 kronor. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda. Samtliga aktier representerar en kvotandel av aktiekapitalet. Varken Bolaget eller annan för dess vägnar, innehar aktier i Bolaget.

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

Registreringsdatum	Transaktion	Antal stamaktier	Antal A-aktier	Aktiekapital
7 mars 2016	Stiftande	2 500	0	500 000
25 juli 2016	Nyemission	2 500	1 244	748 000
15 mars 2017	Nyemission	2 500	2 672	1 034 400

23.3 Bolagsordning

Svenska Bostadsfonden I4 AB (publ), org.nr. 559056-4000.

§ 1. Firma

Bolagets firma är Svenska Bostadsfonden I4 AB. Bolaget är publikt.

§ 2. Styrelsens säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholms kommun.

§ 3. Verksamhet

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

§ 4. Aktiekapital

Aktiekapitalet ska utgöra lägst 500 000 kronor och högst 2 000 000 kronor.

§ 5. Antal aktier

Antalet aktier ska vara lägst 2 500 och högst 10 000.

§ 6. Aktieslag

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

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

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

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

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

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

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission ska nya aktier emitteras av varje aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som finns sedan tidigare. Därvid ska gamla aktier av visst aktieslag medföra företrädesrätt till nya aktier av samma aktieslag. Vad som nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genomföra fondemission och, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

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

§ 7. Preferens vid likvidation

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

§ 8. Inlösen av aktier

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

§ 9. Preferens vid utdelning

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

§ 10. Inlösenförbehåll

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

§ 11. Styrelse

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

§ 12. Revisorer

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

§ 13. Kallelse

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

§ 14. Årsstämma

Årsstämma ska hållas årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämman ska följande ärenden förekomma till behandling.

1. val av ordförande vid stämman;
2. upprättande och godkännande av röstlängd;
3. godkännande av dagordning;
4. val av en eller två justeringsmän när sådan måste utses;
5. prövning om stämman blivit behörigen sammankallad;
6. framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt i förekommande fall koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse;
7. beslut
 - a. om fastställelse av resultaträkning och balansräkning samt i förekommande fall koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
 - b. om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen, samt

- c. om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktör;
8. fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorn;
9. val av styrelse samt i förekommande fall revisor och revisorssuppleant;
10. annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

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

§ 15. Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår är 0101 -1231.

§ 16. Avstämningsförbehåll

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

24 VÄSENTLIGA AVTAL

Bolaget har ingått ett managementavtal med SBM där Bolaget uppdrar åt SBM att ansvara för portföljförvaltning, riskhantering och de övriga uppgifter som följer av avtalet. Avtalet i sin helhet bifogas som bilaga I. Se vidare för förvaltningen av Bolaget under avsnitt 9 ”FÖRVALTNINGEN AV BOLAGET, KOSTNADER M.M.” ovan.

SMB är skyldig att utse ett förvaringsinstitut åt Bolaget och har tillsvidare uppdragit åt Swedbank AB (publ) att utgöra förvaringsinstitut. Se närmare om förvaringsinstitutet under avsnitt 9.5.

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

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

25 INFORMATION FRÅN TREDJE MAN, EXPERTUTLÅTANDEN OCH UPPGIFT OM HURUVIDA TREDJE MAN HAR NÅGRA INTRESSEN I EMITTENTEN

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

26 HANDLINGAR SOM HÅLLS TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION

Bolagets stiftelseurkund och bolagsordning samt historisk finansiell information, såsom resultat- och balansräkning, kan under Prospektets giltighetstid inspekteras i pappersform på Bolagets huvudkontor. Papperskopior av Prospektet kommer att tillhandahållas kostnadsfritt på Bolagets huvudkontor. Räkenskaper i Bolagets direkt-, och indirekt ägda dotterbolags räkenskaper hålls tillgängliga för inspektion på Bolagets huvudkontor.

27 HANDLINGAR SOM INFÖRLIVAS GENOM HÄNVISNING

Följande delar i av Bolaget per den 28 april 2017 fastställda årsredovisningen (tillgänglig på www.svenskabostadsfonden.se/sbf14) införlivas genom hänvisning:

- Resultaträkning, sidan 14 i årsredovisningen.
- Balansräkning, sidan 15 i årsredovisningen.
- Förändringar eget kapital, sidan 16 i årsredovisningen.
- Kassaflödesanalys, sidan 17 i årsredovisningen.
- Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper och bokslutskommentar, sidan 18 i årsredovisningen.
- Revisionsberättelse, sidan 38 i årsredovisningen.

28 INNEHAV AV AKTIER ELLER ANDELAR

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

MANAGEMENTAVTAL

mellan

SVENSKA BOSTADSFONDEN 14 AB (publ)

och

SVENSKA BOSTADSFONDEN MANAGEMENT AB

Handwritten signatures in blue ink.

MANAGEMENTAVTAL

Detta managementavtal har ingåtts mellan:

Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ) (org.nr 559056-4000), nedan kallad ("AIF-fonden")

och

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

1 BAKGRUND OCH SYFTE

- 1.1 AIF-fonden utgör en alternativ investeringsfond enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder ("LAIF"). Det är en svensk fastighetsfond som är inriktad på investeringar huvudsakligen i bostadsfastigheter med begränsad hyresrisk. Placeringshorisonten är ca sju (7) år. AIF-fonden är en så kallad "closed end" fond vilket innebär att när AIF-fonden fullinvesterats och stängts kommer inga ytterligare emissioner att genomföras.
- 1.2 Fonden riktar sig till både professionella och icke-professionella investerare. Investeringar i AIF-fonden sker genom investerarna förvärvar aktier av serie A (A-aktier) i AIF-fonden ("Investerare"). Avsikten är att A-aktierna ska upptas till handel på en reglerad marknad.
- 1.3 Ägandet i AIF-fonden syftar till att ge en löpande hög riskjusterad avkastning. Den svenska bostadsfastighetsmarknaden, inom områden som kännetecknas av ekonomisk tillväxt, är mycket stabil och kännetecknas därför, enligt AIF-förvaltaren, av en mycket låg rörelserisk. För att kunna erhålla en bra resultatutveckling för ett bostadsfastighetsbestånd krävs god kunskap om fastighetsbeståndet, dess skötsel och dess hyresgäster. För att uppnå en effektiv fastighetsförvaltning med skalfördelar krävs geografiskt samlade bestånd som är lämpliga att samförvaltas. AIF-fondens fastighetsbestånd skall förvaltas av en lokal professionell fastighetsförvaltningsorganisation.
- 1.4 AIF-förvaltaren innehar tillstånd enligt LAIF att förvalta alternativa investeringsfonder och ska förvalta AIF-fonden. Detta innebär att AIF-förvaltaren beslutar om vilka investeringar AIF-fonden skall göra.

2 UTNÄMNING AV FÖRVALTARE FÖR AIF-FONDEN

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



- 2.2 Uppdraget ska utföras enligt detta avtal, inbegripet de investeringsbegränsningar och de investeringsrestriktioner och övriga bestämmelser som följer av detta avtal eller LAIF.
- 2.3 AIF-fonden får inte utföra portföljförvaltning eller riskhantering och får således inte vara internt förvaltd enligt LAIF.

3 INVESTERINGSPOLICY OCH INVESTERINGSRESTRIKTIONER

- 3.1 För fonden gäller den investeringspolicy och de investeringsrestriktioner som anges i Bilaga A ("Placeringspolicyn").
- 3.2 AIF-fondens aktiva ägarroll i investeringsobjekten skall ske i former som anpassas till förutsättningarna i varje enskilt investeringsobjekt. Ägarrollens fullgörande skall redovisas löpande till Investeerna.
- 3.3 Det är av synnerlig betydelse för AIF-fonden att AIF-förvaltaren är organiserad och bemannad så att AIF-förvaltaren vid varje tidpunkt effektivt och i överensstämmelse med detta avtal och god affärssed kan fullgöra de skyldigheter som stadgas i detta avtal. Det skall härvid särskilt framhållas vikten av att AIF-förvaltarens personal och styrelsen besitter nödvändig kompetens och erfarenhet för att på ett kvalificerat sätt kunna fullfölja den aktiva ägarrollen i investeringsobjekten, vilken utgör en central del i detta avtal.

4 ANDELAR OCH FINANSIELLA TJÄNSTER

- 4.1 AIF-förvaltaren ska se till så att investeringar görs i AIF-fonden i form av investeringsposter i A-aktier. Investeringar ska ske på lämpligt sätt exempelvis genom av AIF-förvaltaren anlitade distributörer.
- 4.2 I uppdraget ingår att AIF-förvaltaren ska ha löpande kontakter med den reglerade marknad som A-aktierna är avsedda att handlas på.

5 FÖRVALTNINGS- OCH MANAGEMENTTJÄNSTER

- 5.1 AIF-fonden uppdrar åt AIF-förvaltaren att under tiden för detta avtal, med den yrkesskicklighet och omsorg som skäligen kan förväntas att, med ensamrätt, ansvara för placeringsverksamheten och AIF-fondens verksamhet i enlighet med de riktlinjer som uppställts i AIF-fondens prospekt och Placeringspolicyn. Arbetet skall ske i enlighet med de syften som anges i punkten 1 i detta avtal samt vad som anges i prospektet. Därvid åligger det AIF-förvaltaren att bland annat i enlighet med AIF-fondens Placeringspolicy och prospekt, identifiera, utvärdera och besluta om förvärv av fastigheter för direkt ägande eller indirekt ägande via bolag vilka i sin tur äger fastigheterna samt att övervaka den löpande värdeutvecklingen i investeringsobjekten och tillse att dessa helt eller delvis avyttras vid de tillfällen då högsta möjliga avkastning kan komma AIF-fonden tillgodo.

5.2 Den löpande tekniska och ekonomiska fastighetsförvaltningen avseende investeringsobjekten skall utföras av lämplig fastighetsförvaltare som upphandlas och utses av AIF-förvaltaren för AIF-fondens räkning. AIF-förvaltaren äger även rätt att för AIF-fondens räkning anlita med AIF-förvaltaren närstående bolag att utföra sådana tjänster.

5.3 De övriga tjänster som AIF-förvaltaren har att upphandla för AIF-fondens räkning, består bland annat av att:

- a) ansvara för den löpande administrativa förvaltningen av AIF-fonden;
- b) vara ansvarig för löpande drift och administrativ förvaltning av de bolag som ingår i AIF-fondens koncern;
- c) sammanställa rapporter om verksamhetens utveckling jämte annan relevant information för distribution till Investeraarna;
- d) tillse att ett uppdaterat register över aktieägare hålls;
- e) ansvara för register över hyresavtal, avräkningar m.m.;
- f) regelbundet inspektera fastigheterna samt ansvara för eventuella ombyggnader när så är erforderligt;
- g) ansvara för att alltid arbeta aktivt för att attrahera och behålla hyresgäster samt vara ansvarig för kontraktsskrivning, försäkringsfrågor m.m., i samband därmed;
- h) ansvara för att upprätta bokslut för AIF-fonden;
- i) ansvara för budget och underlag för relevant finansiell planering; samt
- j) ansvara för bokföring, redovisning och administration i övrigt av AIF-fondens verksamhet, däribland att upprätta årsredovisning och deklarationer samt hantera löpande kontakter med förvaringsinstitut, myndigheter och liknande för AIF-fondens räkning.

5.4 För utförandet av övriga tjänster enligt punkt 5.3 ska AIF-förvaltaren anlita professionella uppdragstagare som även kan vara ett närståendebolag till AIF-förvaltaren.

6 FULLGÖRANDE AV TJÄNSTER M M

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

7 INVESTERINGSOMRÅDEN

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

8 ERSÄTTNING SAMT FÖRDELNING AV KOSTNADER

8.1 Investeringsavgift

AIF-förvaltaren skall för sina tjänster ovan i samband med att AIF-fonden tillförs medel erhålla en investeringsavgift motsvarande 3 procent av emissionslikviden samt ett belopp motsvarande en belåningsgrad om 70 procent på teoretiskt fastighetsvärde.

8.2 Årlig management fee

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

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

8.3 Fördelning av kostnader

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

8.3.2 Kostnader för utförandet av tjänster under punkterna 5.2 och 5.3 och övriga erforderliga externa konsulter m.m. skall bestridas av AIF-fonden. Detta inkluderar exempelvis kostnader för legala eller finansiella rådgivare, fastighetsmäklare, fastighetsvärderare och annan fastighetsteknisk extern kompetens i anledning av transaktioner för AIF-fondens räkning, administrationen av AIF-fonden och dess tillgångar eller den löpande fastighetsförvaltningen.

8.3.3 I de fall AIF-förvaltaren själv utför tjänsterna under punkterna 5.2 – 5.3 skall AIF-förvaltaren ersättas av AIF-fonden för kostnaderna för sådant arbete. På de av AIF-förvaltarens vidarefakturerade kostnader tillkommer mervärdesskatt i förekommande fall.

8.3.4 Revision upphandlas på gängse sätt av AIF-förvaltaren och debiteras AIF-fonden på löpande räkning.

9 ÖVRIGT

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

10 AVTALSTID

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

11 SKILJEDOM

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


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

Stockholm den 19 maj 2016

SVENSKA BOSTADSFONDEN MANAGEMENT AB



Carl Rosenblad



L. SWAHN

SVENSKA BOSTADSFONDEN 14 AB (PUBL)



P-Å ELIASSON



Anna-Britta Bergman



PLACERINGSPOLICY

1 INVESTERINGSMÅL

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

2 INVESTERINGSSINRIKTNING

- 2.1 AIF-fonden ska placera sina tillgångar direkt eller indirekt i fastigheter belägna i Sverige. Det innebär att investeringar kan göras direkt av AIF-fonden eller genom helägda dotterbolag.
- 2.2 Huvudsaklig inriktning utgör bostadsfastigheter, vilka medger en god riskspridning på grund av ett stort antal hyresgäster i varje fastighet och än mer i varje sådant sammanlagt bestånd.
- 2.3 AIF-fonden får även investera i fastigheter där annan verksamhetsutövare är hyresgäst och bedriver s k kategoriboende (vilket bl.a. innefattar äldre-, vård- och studentboende).
- 2.4 I de bostadsfastigheter eller kategoriboenden får det även ingå en mindre andel lokaler, t.ex. daghem, butik eller mindre kontorslokal.
- 2.5 AIF-fonden får även investera i nybyggnation samt projekt-, och markutveckling i de kategorier som anges i punkterna 2.2 – 2.4.
- 2.6 Placeringarnas geografiska spridning innefattar mindre och medelstora städer samt universitets- och residensstäder i Sverige men också Stockholms förorter och Mälardalen. Stockholms innerstad utgör emellertid inte en primär förvärvsmarknad.

3 INVESTERINGSRESTRIKTIONER OCH SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

- 3.1 För AIF-fondens investeringsverksamhet gäller följande:
- Investeringar i kategoriboenden (punkt 2.3) får inte uppgå till mer än 30 procent av den Totala Emissionslikviden (som definierad i prospektet).
 - Lokaler m m (punkt 2.4) får inte utgöra mer än 30 procent av AIF-fondens sammanlagda värde.
 - AIF-fonden får investera i värdepapper i sina systerbolag (som också är alternativa investeringsfonder) samt andra fastighetsfonder eller

fastighetsbolag med liknande verksamhet, vilka har lika eller motsvarande investeringsfilosofi och tillgångsslag som AIF-fonden, upp till ett belopp om maximalt 20 procent av den Totala Emissionslikviden (såsom definierad i prospektet).

- d) AIF-fonden äger rätt att förvärva 100 procent av ett systerbolag som ett led i förvärv av sådant systerbolags fastighetsbestånd.
- e) Förvärv från eller avyttring till med AIF-förvaltaren eller AIF-fonden närstående ska alltid ske på marknadsmässiga villkor. AIF-fonden ska alltid i dessa fall inhämta oberoende värderingsutlåtande från extern professionell värderingsman.

3.2 De begränsningar som avses i punkt 3.1 a) och b) får överskridas om det med hänsyn till AIF-fondens investeringscykel är erforderligt, exempelvis under investerings- eller avyttringsfas. Överskridande får även ske till följd av naturliga värdefluktuationer.

4 BELÅNING OCH SÄKERHETER

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

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

5 DERIVAT

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

6 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

BILAGA 2 - VÄRDERINGSUTLÅTANDEN

Final 2016-07-04



Rädisan 1
Laholm

Värdetidpunkt den 1 juli 2016
Marknadsvärde (tkr) 50 400
Initial direktavkastning 5,37%

Antaganden

Direktavkastningskrav 5,30%
Kalkylränta 7,41%

Restvärde (tkr) 55 904
Nuvärde restvärde (tkr) 39 111
Nuvärde kassaflöde (tkr) 11 273
Ytterligare tillägg (tkr) 0

Marknadsvärde/area (kr/m²) 12 503
Marknadsvärde/taxeringsvärde 2,51

5. Värdebedömning

5.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 1,94 Mkr kronor varav 0,92 Mkr utgör nuvärde av kassaflöden och 1,02 Mkr utgör nuvärde av restvärde. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom t ex stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

5.2. Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån en kassaflödesanalys som är en bedömning utav framtida betalningsströmmar. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etc har jämförbara förvärv studerats.

Marknadsvärdet för fastigheten Disponenten 14 har per värdetidpunkten 1 oktober 2016 bedömts till **1 940 000 kronor (En miljon niohundra fyrtyotusen kronor)**. Kring det bedömda marknadsvärdet åsätts ett osäkerhetsintervall om $\pm 100\ 000$ kronor markerande den osäkerhet all fastighetsvärdering är behäftad med.

Marknadsvärdet 1 940 000 kronor motsvarar följande nyckeltal

7 540 kr/m² uthyrbar area

2,23 Marknadsvärde/Taxeringsvärde

Initial direktavkastning 6,78 %

Direktavkastning Kalkylslut 6,65 %

Stockholm den 2016-09-22



Sama Amsih
Valuer
JLL Sverige



Patrik Löfvenberg
National Director
Chef Värdering
JLL Sverige

5. Värdebedömning

5.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 7,2 Mkr kronor varav 3,4 Mkr utgör nuvärde av kassaflöden och 3,8 Mkr utgör nuvärde av restvärde. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom t ex stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

5.2. Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån en kassaflödesanalys som är en bedömning utav framtida betalningsströmmar. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etc har jämförbara förvärv studerats.

Marknadsvärdet för fastigheten Disponenten 10 har per värdetidpunkten 1 oktober 2016 bedömts till **7 200 000 kronor (Sju miljoner tvåhundra tusen kronor)**. Kring det bedömda marknadsvärdet åsätts ett osäkerhetsintervall om \pm 400 000 kronor markerande den osäkerhet all fastlighetsvärdering är behäftad med.

Marknadsvärdet 7 200 000 kronor motsvarar följande nyckeltal

7 973 kr/m² uthyrbar area

1,98 Marknadsvärde/Taxeringsvärde

Initial direktavkastning 6,74 %

Direktavkastning Kalkylslut 6,65 %

Stockholm den 2016-09-22



Sama Amsih
Valuer
JLL Sverige



Patrik Löfvenberg
National Director
Chef Värdering
JLL Sverige

5. Värdebedömning

5.1. Resultat kassalödesanalys

Resultatet av kassalödesanalysen uppgår till 600 000 kronor varav 373 000 kr utgör nuvärde av kassalöden och 230 000 kr utgör nuvärde av restvärde. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom t ex stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

5.2. Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån en kassalödesanalys som är en bedömning utav framtida betalningsströmmar. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etc har jämförbara förvärv studerats.

Marknadsvärdet för fastigheten Gamleby 31 har per värdetidpunkten 1 oktober 2016 bedömts till **600 000 kronor (Sexhundra tusen kronor)**. Kring det bedömda marknadsvärdet åsätts ett osäkerhetsintervall om $\pm 30\ 000$ kronor markerande den osäkerhet all fastighetsvärdering är behäftad med.

Marknadsvärdet 600 000 kronor motsvarar följande nyckeltal

6 122 kr/m² uthyrbar area

1,15 Marknadsvärde/Taxeringsvärde

Initial direktavkastning 5,03 %

Direktavkastning Kalkylslut 5,00 %

Stockholm den 2016-09-22



Sama Amsih
Valuer
JLL Sverige



Patrik Löfvenberg
National Director
Chef Värdering
JLL Sverige

5. Värdebedömning

5.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 3,8 Mkr kronor varav 1,7 Mkr utgör nuvärde av kassaflöden och 2,1 Mkr utgör nuvärde av restvärde. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom t ex stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

5.2. Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån en kassaflödesanalys som är en bedömning utav framtida betalningsströmmar. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etc har jämförbara förvärv studerats.

Marknadsvärdet för fastigheten Klockaren 5 har per värdebidpunkten 1 oktober 2016 bedömts till **3 800 000 kronor (Tre miljoner åttahundra tusen kronor)**. Kring det bedömda marknadsvärdet åsätts ett osäkerhetsintervall om $\pm 200\ 000$ kronor markerande den osäkerhet all fastighetsvärdering är behäftad med.

Marknadsvärdet 3 800 000 kronor motsvarar följande nyckeltal

8 211 kr/m² uthyrbar area

2,01 Marknadsvärde/Taxeringsvärde

Initial direktavkastning 6,48 %

Direktavkastning Kalkylslut 6,40 %

Stockholm den 2016-09-22



Sama Amsih
Valuer
JLL Sverige



Patrik Löfvenberg
National Director
Chef Värdering
JLL Sverige

5. Värdebedömning

5.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 14,5 Mkr kronor varav 6,6 Mkr utgör nuvärde av kassaflöden och 7,9 Mkr utgör nuvärde av restvärde. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom t ex stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

5.2. Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån en kassaflödesanalys som är en bedömning utav framtida betalningsströmmar. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etc har jämförbara förvärv studerats.

Marknadsvärdet för fastigheten Klockaren 10 har per värdetidpunkten 1 oktober 2016 bedömts till **14 500 000 kronor (Fjorton miljoner femhundra tusen kronor)**. Kring det bedömda marknadsvärdet åsätts ett osäkerhetsintervall om $\pm 1\,000\,000$ kronor markerande den osäkerhet all fastighetsvärdering är behäftad med.

Marknadsvärdet 14 500 000 kronor motsvarar följande nyckeltal

8 967 kr/m² uthyrbar area

2,24 Marknadsvärde/Taxeringsvärde

Initial direktavkastning 6,47 %

Direktavkastning Kalkylslut 6,40 %

Stockholm den 2016-09-22



Sama Amsih
Valuer
JLL Sverige



Patrik Löfvenberg
National Director
Chef Värdering
JLL Sverige

5. Värdebedömning

5.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 24,8 Mkr kronor varav 11,2 Mkr utgör nuvärde av kassaflöden och 13,6 Mkr utgör nuvärde av restvärde. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom t ex stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

5.2. Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån en kassaflödesanalys som är en bedömning utav framtida betalningsströmmar. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etc har jämförbara förvärv studerats.

Marknadsvärdet för fastigheten Predikanten 1 har per värdetidpunkten 1 oktober 2016 bedömts till **24 800 000 kronor (Tjugofyra miljoner åttahundra tusen kronor)**. Kring det bedömda marknadsvärdet åsätts ett osäkerhetsintervall om \pm 1 200 000 kronor markerande den osäkerhet all fastighetsvärdering är behäftad med.

Marknadsvärdet 24 800 000 kronor motsvarar följande nyckeltal

6 624 kr/m² uthyrbar area

2,00 Marknadsvärde/Taxeringsvärde

Initial direktavkastning 6,25 %

Direktavkastning Kalkylslut 6,37 %

Stockholm den 2016-09-22



Sama Amsih
Valuer
JLL Sverige



Patrik Löfvenberg
National Director
Chef Värdering
JLL Sverige

5. Värdebedömning

5.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 3,2 Mkr kronor varav 1,5 Mkr utgör nuvärde av kassaflöden och 1,7 Mkr utgör nuvärde av restvärde. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom t ex stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

5.2. Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån en kassaflödesanalys som är en bedömning utav framtida betalningsströmmar. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etc har jämförbara förvärv studerats.

Marknadsvärdet för fastigheten Skogvaktaren 7 har per värdeledpunkten 1 oktober 2016 bedömts till **3 200 000 kronor (Tre miljoner tvåhundra tusen kronor)**. Kring det bedömda marknadsvärdet åsätts ett osäkerhetsintervall om $\pm 200\ 000$ kronor markerande den osäkerhet all fastighetsvärdering är behäftad med.

Marknadsvärdet 3 200 000 kronor motsvarar följande nyckeltal

8 466 kr/m² uthyrbar area

2,04 Marknadsvärde/Taxeringsvärde

Initial direktavkastning 6,48 %

Direktavkastning Kalkylslut 6,40 %

Stockholm den 2016-09-22



Sama Amsih
Valuer
JLL Sverige



Patrik Löfvenberg
National Director
Chef Värdering
JLL Sverige

5. Värdebedömning

5.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 3,4 Mkr kronor varav 1,6 Mkr utgör nuvärde av kassaflöden och 1,8 Mkr utgör nuvärde av restvärde. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom t ex stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

5.2. Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån en kassaflödesanalys som är en bedömning utav framtida betalningsströmmar. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etc har jämförbara förvärv studerats.

Marknadsvärdet för fastigheten Väktaren 1 har per värdetidpunkten 1 oktober 2016 bedömts till **3 400 000 kronor (Tre miljoner fyrahundra tusen kronor)**. Kring det bedömda marknadsvärdet åsätts ett osäkerhetsintervall om $\pm 200\,000$ kronor markerande den osäkerhet all fastighetsvärdering är behäftad med.

Marknadsvärdet 3 400 000 kronor motsvarar följande nyckeltal

9 259 kr/m² uthyrbar area

2,38 Marknadsvärde/Taxeringsvärde

Initial direktavkastning 6,55 %

Direktavkastning Kalkylslut 6,40 %

Stockholm den 2016-09-22



Sama Amsih
Valuer
JLL Sverige



Patrik Löfvenberg
National Director
Chef Värdering
JLL Sverige

5. Värdebedömning

5.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 4,1 Mkr kronor varav 1,8 Mkr utgör nuvärde av kassaflöden och 2,3 Mkr utgör nuvärde av restvärde. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom t ex stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

5.2. Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån en kassaflödesanalys som är en bedömning utav framtida betalningsströmmar. Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etc har jämförbara förvärv studerats.

Marknadsvärdet för fastigheten Väktaren 3 har per värdetidpunkten 1 oktober 2016 bedömts till **4 100 000 kronor (Fyra miljoner etthundra tusen kronor)**. Kring det bedömda marknadsvärdet åsätts ett osäkerhetsintervall om $\pm 200\ 000$ kronor markerande den osäkerhet all fastighetsvärdering är behäftad med.

Marknadsvärdet 4 100 000 kronor motsvarar följande nyckeltal

6 442 kr/m² uthyrbar area

2,06 Marknadsvärde/Taxeringsvärde

Initial direktavkastning **6,23 %**

Direktavkastning Kalkylslut **6,15 %**

Stockholm den 2016-09-22



Sama Amsih
Valuer
JLL Sverige



Patrik Löfvenberg
National Director
Chef Värdering
JLL Sverige

5 Värdebedömning

5.1 Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 17,3 Mkr kronor varav 4,2 Mkr utgör nuvärde av kassaflöden och 13,1 Mkr utgör nuvärde av restvärde. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom t ex stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

5.2 Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån en ortsprisanalys kompletterat med en kassaflödesanalys som är en bedömning utav framtida betalningsströmmar.

Marknadsvärdet för fastigheten Fortiden 10 har per värdetidpunkten 1 oktober 2016 bedömts till **17 300 000 kronor (Sjuttion miljoner trehundra tusen kronor)**. Kring det bedömda marknadsvärdet äsätts ett osäkerhetsintervall om $\pm 8 500 000$ kronor markerande den osäkerhet all fastighetsvärdering är behäftad med.

Marknadsvärdet 17 300 000 kronor motsvarar följande nyckeltal

9 725 kr/m² uthyrbar area

1,56 Marknadsvärde/Taxeringsvärde

Initial direktavkastning 5,80 %

Direktavkastning Kalkylslut 6,00 %

Stockholm den 2016-09-22



Sama Amsih
Valuer
JLL



Patrik Löfvenberg
National Director
Chef Värdering
JLL

9 SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING**Förutsättningar**

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för fastigheten Laholm Kräftan14 till:

Marknadsvärde per januari 2017
6 800 000 KRONOR
SEXMILJONERÅTTAHUNDRATUSEN KRONOR
Bedömt värdeintervall
6 600 tkr - 7 000 tkr

Observera att marknadsvärdet motsvarar det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett stort antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Nyckeltal:

Kr/m ² uthyrbar area:	9 971
K/T:	1,8
Direktavkastning 2017 (totalt kapital)	
Mot bedömt driftnetto:	4,7%
Bruttokapitaliseringsfaktor 2017	
Mot marknadsmässig hyra:	11,7

Halmstad 2017-01-19

VärderingsInstitutet

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

Urban Lönn

Civilingenjör

Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare

7. Värdebedömning

7.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 22 300 tkr varav 8 350 tkr utgör nuvärde av kassaflödet och 13 868 tkr utgör nuvärde av restvärdet. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

Marknadsvärdet 22 300 tkr motsvarar följande nyckeltal:

17 998 kr/kvm uthyrbar area

2,61 Marknadsvärde/Taxeringsvärde

Initial direktavkastning 4,27%

Direktavkastning kalkylslut 5,10%

7.2. Marknadsvärde

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

Marknadsvärdet för fastigheten har per värdetidpunkten 2017-04-30 bedömts till:

22 300 000 kronor

(Tjugotvå miljoner trehundratusen kronor)

Stockholm den 2017-05-16



Patrik Löfvenberg

Head of Valuation

patrik.lofvenberg@eu.jll.com



Claes Hielte

Valuer

clas.hielte@eu.jll.com

6. Värdebedömning

6.1. Resultat kassaflödesanalys

Resultatet av kassaflödesanalysen uppgår till 61 200 tkr varav 22 086 tkr utgör nuvärde av kassaflödet och 39 083 tkr utgör nuvärde av restvärdet. Fastighetstransaktioner omfattas av transaktionskostnader såsom till exempel stämpelskatt. I kalkylen har inga avdrag gjorts för denna typ av kostnader.

Marknadsvärdet 61 200 tkr motsvarar följande nyckeltal:

15 311 kr/kvm uthyrbar area

2,42 Marknadsvärde/Taxeringsvärde

Initial direktavkastning 4,91%

Direktavkastning kalkylslut 4,70%

6.2. Marknadsvärde

Marknadsvärdet har bedömts utifrån resultatet av kassaflödesanalysen (och uppskattat värde på den bedömda byggrätten). Vid antaganden då det gäller val av direktavkastningskrav etcetera har jämförbara förvärv studerats.

Marknadsvärdet för fastigheten har per värdetidpunkten 2017-04-30 bedömts till:

61 200 000 kronor

(Sextioen miljoner tvåhundrausen kronor)

Stockholm den 2017-05-16



Patrik Löfvenberg

Head of Valuation

patrik.lofvenberg@eu.jll.com



Claes Hielte

Valuer

clas.hielte@eu.jll.com

INNEHÅLLSFÖRTECKNING - VÄRDEPAPPERSNOT

1	Risikfaktorer	80
2	Ansvariga personer	82
3	Väsentlig information.....	82
4	Erbjudandets former och villkor	84
5	A-aktier	87
6	Upptagande till handel och handelssystem	89
7	Kostnader för Erbjudandet.....	89
8	Utspädning	89
9	Skatt.....	90

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 överlåtelser av ett betydande antal aktier, eller förväntningar om att sådana nyemissioner, försäljningar eller andra överlåtelser 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 Förvävsrisk

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 I4 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 19 maj 2017

Svenska Bostadsfonden I4 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 tillträtt fem 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 1 034 000 kronor. Bolagets aktiekapital är fördelat på 5 172 aktier, varav 2 672 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 och 17 februari 2017 tillförts kapital om 134 314 000 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 tillträtt fem fastighetsförvärv. Den sammanlagda köpeskillingen för förvärven uppgår till cirka 226 miljoner kronor, varav cirka 85 miljoner kronor har finansierats med eget kapital och cirka 140,2 miljoner kronor genom upptagande av lån.

Av det kapital som totalt tillförts Bolaget genom tidigare erbjudande kommer således cirka 85 miljoner kronor använts för finansiering av fastighetsförvärv och återstoden av kapitalet, med avdrag för emissionskostnader, har i huvudsak tillförts Bolagets kassa.

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Per den 31 mars 2017 (tkr)

Kortfristiga skulder

Skulder mot borgen

-

Skulder mot säkerhet

1 118

Blancokrediter	-
Summa kortfristiga skulder	1 118
Långfristiga skulder	
Skulder mot borgen	-
Skulder mot säkerhet	85 047
Blancokrediter	-
Summa långfristiga skulder	85 047
Eget kapital	
Aktiekapital	1 034
Överkursfond	133 780
Andra reserver	-1 283
Summa eget kapital	133 531

NETTOSKULDSÄTTNING PÅ KORT OCH MEDELLÅNG SIKT

Per den 31 mars 2017 (tkr)

(A) Kassa	68 340
(B) Likvida medel	-
(C) Lätt realiserbara värdepapper	-12 024
(D) Summa likviditet (A)+(B)+(C)	80 364
(E) Kortfristiga fordringar	16 203
(F) Kortfristiga bankkulder	-
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	-
(H) Andra kortfristiga skulder	10 139
(I) Summa kortfristiga skulder (F)+(G)+(H)	10 139
(J) Netto kortfristig skuldsättning (I)-(E)-(D)	-86 428
(K) Långfristiga banklån	-
(L) Emitterade obligationer	-
(M) Andra långfristiga lån	731
(N) Långfristig skuldsättning (K)+(L)+(M)	731
(O) Nettoskuldsättning (J)+(N)	-85 697

Bolagets historiska finansiella information består av Bolagets årsredovisning, vilket omfattar perioden 2016-03-07 (då Bolaget bildades) till och med 2016-12-31. Årsredovisningen är reviderad av Bolagets revisor och införlivas genom hänvisning..

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 165 648 000 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 649 600 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 12 april 2017, med stöd av bemyndigandet, beslutat att emittera högst 3 248 A-aktier. Genom Erbjudandet kommer aktiekapitalet maximalt att kunna öka med 649 600 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 51 000 kronor per aktie. Minsta investeringspost är en (1) aktie, vilket motsvarar 51 000 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 22 maj 2017 till och med den 16 juni 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 16 juni 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 16 juni 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 anmälningsedel 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 Courtag

Courtag utgår ej.

4.5 Tilldelning

Beslut om tilldelning av A-aktier fattas av styrelsen för Bolaget. Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningsperioden 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.. Om likvid ej erläggs i rätt tid kan aktierna komma att överlätas 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 28 juli 2017(eller sådant senare datum som följer av att Bolaget fattat beslut om förlängning av anmälningsperioden).

4.9 Emissionsgaranti

Erbjudandet är inte garanterat.

4.10 Tillämplig lagstiftning

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

4.11 Aktiebok

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

4.12 Aktieägares rättigheter

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

5 A-AKTIER

5.1 Allmänt

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

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

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

Bolagets A-aktier kommer att vara registrerade i Euroclear med 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
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 SSVX 90 (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
							<i>Snitt</i>	
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 förvärfas. 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 förvärfskostnad 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.⁸ 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.

5.4 Stamaktier

Allmänt

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

- tio röster per aktie vid bolagsstämma;
- primär företrädesrätt vid kontant- eller kvittningsemission av stamaktier; samt

⁸ Se även avsnitt 5.5 "Sammanfattning avseende avkastningen till investerare i Erbjudandet".

- (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 UPTAGANDE 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 28 juli 2017.

7 KOSTNADER FÖR ERBJUDANDET

Den totala kostnaden för Erbjudandet beräknas uppgå till ca 1 600 000 kronor (exklusive moms), vilket motsvarar cirka 1 procent av Emissionslikviden vid fulltecknat Erbjudande, vilken uppgår till 165 648 000 kronor. 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 3 248 A-aktier, eller cirka 11 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 investeringssparkonto. Däri inbegriper får kontanter, finansiella instrument upptagna till handel på reglerad marknad, finansiella instrument som handlas på en handelsplattform och fondandelar förvaras på ett investeringssparkonto ("ISK"). Ett direkt eller indirekt innehav av andelar som motsvarar 10 procent av rösterna för samtliga andelar eller kapitalet i bolaget anses inte utgöra tillåtna tillgångar. Härvid bör uppmärksammas att det vid beräkningen av innehavet även inräknas närståendes innehav. Kvalificerade andelar kan aldrig anses utgöra tillåtna tillgångar.

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

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

Schablonintäkten är därefter föremål för vanlig kapitalbeskattning om 30 procent.

9.3 Juridiska personer

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

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

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

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

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

9.4 Kapitalförsäkring

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

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

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

9.5 Kupongskatt

För fysiska personer som inte är skattskyldiga i Sverige och som får aktieutdelning från Sverige utgår en kupongskatt på 30 procent. Ansvar för innehållandet av och inbetalning till Skatteverket ligger på Euroclear.

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

9.6 Särskilda skattekonsekvenser

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

Emissionsinstitut och legal rådgivare

Emissionsinstitut

Aqurat 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