

# Svenska Bostadsfonden I 4 AB (publ)

Prospekt (Sammanfattning & Värdepappersnot)

Teckning av A-aktier

Teckningsperiod: 1 oktober 2018 – 26 oktober 2018

Sista likviddag: 8 november 2018

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)

### Hagberg & Aneborn

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

### Bolaget

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

### Direktavkastning

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

### Erbjudandet

Förevarande emission av A-aktier.

### Euroclear

Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm.

### Exitkostnader

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

### Emissionslikvid

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

### Nettokassaflöde

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

### Prospektet

Föreliggande prospekt daterat godkänt och registrerat den 11 september 2018.

### SBM

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

### SCB

Statistiska Centralbyrån

### SSVX 90

Genomsnittet av räntan för tre månaders statsskuldväxlar.

Uppgår per den 3 september 2018 till ca -0,734 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 28 maj 2018.

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 I4 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 I4 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 tre direktägda dotterbolag och 16 indirekt ägda dotterbolag. Samtliga dotterbolag är bildade enligt svensk rätt och direkt eller indirekt helägda av Bolaget. Bolaget har även fem verksamhetsdrivande systerbolag varav fyra är alternativa investeringsfonder.
B.6	Anmälningspliktiga personer,	Följande personer har, såvitt Bolaget känner till, indirekta innehav i

	<p><b>större aktieägare samt kontroll av Bolaget</b></p>	<p>Bolaget:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul> <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>B.7</b></p>	<p><b>Utvald historisk finansiell information</b></p>	<p>Bolagets aktiekapital uppgår till 1 448 400 kronor fördelat på 2 500 stamaktier med ett kvotvärde om 200 kronor samt 4 742 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 4 742 A-aktier, vilket har tillfört Bolaget totalt 240 085 000 kronor.</p> <p><b>Fastighetsinvesteringar</b></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. 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 &amp; 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><i>Fastighetsinvestering i Karlskrona, juni 2017</i></p> <p>Bolaget förvärvade och tillträdde den 16 juni fastigheten Berget 3 i Karlskrona, kallad "Fastigheten". Fastigheten är bebyggd med hyreshusenheter fördelat på totalt 28 hyreslägenheter och 6 lokaler. Den totala bostadsytan är 1 554 kvm och den totala lokalytan är 429 kvm.</p> <p>Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF 14 Berget Fastighets AB, förvärvade samtliga andelar i Zebran Berget 3 AB som är ägare till Fastigheten. Det totala förvärvsvärdet uppgick till 27,7 miljoner kronor inklusive förvärvskostnader. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.</p> <p><i>Fastighetsinvestering i Kalmar, november 2017</i></p> <p>Bolaget förvärvade och tillträdde den 15 november fastigheten Svärdslijan i Kalmar, kallad "Fastigheten". Fastigheten är bebyggd med hyreshusenheter fördelat på totalt 14 lägenheter och 6 lokaler. Den totala bostadsytan är 773 kvm och den totala lokalytan är 97 kvm.</p> <p>Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF 14 Fastigheter 18 AB, förvärvade fastigheten Svärdslijan 7. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 16 miljoner kronor inklusive</p>
--	--	---

		<p>förvärvskostnader och har finansierats genom eget kapital och upptagande av lån.</p> <p><i>Fastighetsinvestering i Karlskrona, november 2017</i></p> <p>Bolaget förvärvade och tillträdde den 30 november 2017 fastigheten Brisen 1 i Karlskrona, kallad "Fastigheten". Fastigheten är bebyggd med hyreshusenheter fördelat på totalt 17 hyreslägenheter och 1 lokaler. Den totala bostadsytan är 1 159 kvm och den totala lokalytan är 30 kvm.</p> <p>Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF 14 Fastigheter 19 AB, förvärvade samtliga andelar i Utklippan Fastigheter Brisen AB som är ägare till Fastigheten. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 21 miljoner kronor inklusive förvärvskostnader. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.</p> <p><i>Fastighetsinvestering i Karlskrona, november 2017</i></p> <p>Bolaget förvärvade och tillträdde den 30 november 2017 fastigheten Viborg 27 i Karlskrona, kallad "Fastigheten". Fastigheten är bebyggd med hyreshusenheter fördelat på totalt 14 hyreslägenheter och 2 lokaler. Den totala bostadsytan är 951 kvm och den totala lokalytan är 119 kvm.</p> <p>Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF 14 Fastigheter 20 AB, förvärvade samtliga andelar i Utklippan Fastigheter Viborg AB som är ägare till Fastigheten. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 21 miljoner kronor inklusive förvärvskostnader. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.</p> <p><i>Fastighetsinvestering i Huskvarna, mars 2018</i></p> <p>Bolaget förvärvade och tillträdde den 28 mars 2018 fastigheten Rustmästaren 2 i Huskvarna, kallad "Fastigheten". Fastigheten är bebyggd med hyreshusenheter fördelat på totalt 53 hyreslägenheter och 0 lokaler. Den totala bostadsytan uppgår till 4130 kvm.</p> <p>Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF 14 Fastigheter 22 AB, förvärvade samtliga andelar i Movefyra Fastigheter AB som är ägare till Fastigheten. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 69 miljoner kronor inklusive förvärvskostnader. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.</p> <p><i>Fastighetsinvestering i Huskvarna, mars 2018</i></p> <p>Bolaget förvärvade och tillträdde den 28 mars 2018 fastigheterna Rosengård 15 &amp; Rosengård 16 i Huskvarna, kallad "Fastigheterna". Fastigheterna är bebyggda med hyreshusenheter fördelat på totalt 33 hyreslägenheter och 5 lokaler. Den totala bostadsytan är 2 049 kvm och den totala lokalytan är 1 349 kvm.</p> <p>Förvärvet genomfördes genom att Bolagets dotterbolag, SBF 14 Fastigheter 21 AB, förvärvade samtliga andelar i Hermoda 3 Fastigheter AB som är ägare till Fastigheterna. Det totala förvärvsvärdet uppgick till cirka 49 miljoner kronor inklusive</p>
--	--	--

		<p>förvärvskostnader. Förvärvet har finansierats genom eget kapital och upptagande av banklån.</p> <p>Den finansiella informationen som redovisas nedan har hämtats från Bolagets del-, och helårsrapporter för räkenskapsåren 2018, 2017 och 2016. Årsredovisningarna, vilka har upprättats med IFRS, har reviderats av Bolagets revisor. Delårsrapporterna, även de upprättade med IFRS, har översiktligt granskats av Bolagets revisor. För räkenskapsåren 2018, 2017 respektive 2016 har det varit KPMG AB, Box 3018, 169 03 Solna, som varit utsedd revisor med Per Gustafsson (medlem i FAR SRS) som huvudansvarig revisor.</p> <p>De reviderade balans- och resultaträkningarna och kassaflödesanalyserna samt de översiktligt granskade delårsrapporterna (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> <p>Väsentliga händelser som inträffat efter delårsrapportens period är beslut om nyemission som fattades av Bolagets styrelse den 20 augusti, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 24 maj 2018. Nyemissionen ska genomföras mellan den 1-26 oktober. Utöver detta har inga väsentliga händelser inträffat i Bolaget vid tidpunkten för detta Prospekt.</p>
--	--	---

<b>Resultaträkning i sammandrag</b>	<b>2018 Jan-jun** (tsek)</b>	<b>2017 Jan-jun** (tsek)</b>	<b>2017 Jan-dec* (tsek)</b>	<b>2016 Mar-dec* (tsek)</b>
Summa intäkter	15 279	7 877	19 087	2 064
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	592	441	3 929	45
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	-348	576	5 685	-70
<b>Balansräkning i sammandrag</b>	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Summa tillgångar	520 497	345 803	415 626	157 995
Summa eget kapital	238 814	180 671	206 379	61 522
Summa eget kapital och skulder	520 497	345 803	415 626	157 995
<b>Kassaflödesanalys i sammandrag</b>	<b>2018 Jan-jun</b>	<b>2017 Jan-jun</b>	<b>2017 Jan-dec</b>	<b>2016 Mar-dec</b>
Periodens kassaflöde	-33 589	22 363	48 062	5 722
Likvida medel vid periodens början	53 784	5 722	5 722	0
Likvida medel vid periodens slut	20 195	28 085	53 784	5 722

<p>* Reviderad av Bolagets revisor ** Översiktligt granskad av Bolagets revisor</p>					
<b>B.8</b>	<b>Proformaredovisning</b>	Ej tillämpligt då någon proformaredovisning ej tagits fram.			
<b>B.9</b>	<b>Resultatprognos</b>	Ej tillämpligt då ingen resultatprognos eller beräkning av förväntat resultat har gjorts.			
<b>B.10</b>	<b>Anmärkningar i revisionsberättelse</b>	Ej tillämpligt då inga anmärkningar återfinns i revisionsberättelsen.			
<b>B.11</b>	<b>Rörelsekapital</b>	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>B.33</b>	<b>Uppgift om informationskrav</b>	<p>För informationskrav avseende Bolagets</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• registrerade firma, se B.1.</li> <li>• säte och bolagsform, se B.2.</li> <li>• koncern, se B.5.</li> <li>• anmälningspliktiga personer, större aktieägare samt uppgift om kontroll över Bolaget, se B.6.</li> <li>• utvalda historiska finansiella information, se B.7.</li> <li>• proformaredovisning, se B.8.</li> <li>• resultatprognos, se B.9.</li> <li>• anmärkningar i revisionsberättelse, se B.10.</li> <li>• aktier som är emitterade respektive inbetalda, se C.3.</li> <li>• utdelningspolitik, se C.7.</li> <li>• huvudsakliga risker, se. D.2.</li> </ul>			
<b>B.34</b>	<b>Investeringsmål och investeringspolitik</b>	<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"> <li>• Hyresintäkter från kategoriboenden och kommersiella tillgångar ska inte långsiktigt överstiga 50 procent av Bolagets totala hyresintäkter.</li> <li>• Bolaget får investera i värdepapper i sina systerbolag (som också är alternativa investeringsfonder) samt i värdepapper och skuldliknande instrument hos andra fastighetsfonder eller fastighetsbolag med liknande verksamhet som Bolaget, upp till ett belopp om maximalt 20 procent av Bolagets substansvärde.</li> <li>• Bolaget äger rätt att förvärva 100 procent av ett systerbolag som ett led i förvärv av sådant systerbolags fastighetsbestånd.</li> <li>• Bolaget får inte äga mer än 10 procent av Bolagets utestående A-aktier.</li> <li>• 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.</li> </ul>			



		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.
<b>B.35</b>	<b>Belåningsgrad</b>	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>B.36</b>	<b>Tillsynsmyndighet</b>	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>B.37</b>	<b>Typisk investerare</b>	Bolaget riktar sig till såväl professionella som icke-professionella investerare.
<b>B.38</b>	<b>Emittentkoncentration</b>	Ej tillämpligt.
<b>B.39</b>	<b>Investeringar i andra företag för kollektiva investeringar</b>	Ej tillämpligt. Bolaget får inte investera mer än 20 procent av tillgångarna i ett annat företag för kollektiva investeringar.
<b>B.40</b>	<b>Tjänsteleverantörer</b>	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. 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. För uppgift avseende maximiavgifter, vänligen se tabellen i E.7 nedan.
<b>B.41</b>	<b>Förvaltare, förvaringsinstitut m.m.</b>	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.  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.
<b>B.42</b>	<b>Nettoandelsvärde</b>	Nettovärdet på tillgångarna i Bolaget fastställs i samband med hel- och halvårsskifte och offentliggörs en månad efter utgången av aktuell period.
<b>B.43</b>	<b>Paraplyföretag</b>	Ej tillämpligt. Bolaget är inte ett paraplyföretag för kollektiva investeringar.

<b>B.44</b>	<b>Kollektiva investeringar</b>	För uppgift om kollektiva investeringar, vänligen se B. 7 ovan.
<b>B.45</b>	<b>Portfölj</b>	Bolaget har vid tidpunkten för Prospektet tillträtt elva stycken fastighetsbestånd belägna i Borgholm, Eslöv, Huskvarna, Kalmar, Karlskrona, Laholm och Osby. Förvärvsvärdet uppgår till cirka 440 miljoner kronor. Fastigheterna består av totalt 379 lägenheter med en total uthyrningsbar area motsvarande 32 863 kvadratmeter.
<b>B.46</b>	<b>Senaste nettovärdet</b>	Bolagets senaste nettoandelsvärde, per den 30 juni 2018, uppgår till 50 256 kronor per A-aktie. Beräkningen av nettoandelsvärdet har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisor.

## AVSNITT C – VÄRDEPAPPER

<b>Punkt</b>	<b>Informationskrav</b>	<b>Information</b>
<b>C.1</b>	<b>Slag av värdepapper</b>	Genom erbjudandet kan investerare investera i A-aktier. A-aktierna har ISIN-nummer SE 0008213326, och handlas under kortnamnet SBI4 A.
<b>C.2</b>	<b>Valuta</b>	Bolagets aktier är denominerade i svenska kronor.
<b>C.3</b>	<b>Aktier som är emitterade respektive inbetalda</b>	Bolagets aktiekapital uppgår vid datumet för Prospektet till 1 448 400 kronor och aktiekapitalet är fördelat på 2 500 stamaktier och 4 742 A-aktier. Samtliga aktier är fullt inbetalda. Aktiernas kvotvärde är 200 kronor.
<b>C.4</b>	<b>Rättigheter som sammanhänger med värdepappen</b>	<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> <p>Det föreligger inte några restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare utanför Sverige.</p>
<b>C.5</b>	<b>Eventuella överlåtelse- inskränkningar</b>	Ej tillämpligt då Bolagets värdepapper är fritt omsättningsbara utan förköpsrätt för befintliga aktieägare och långivare.
<b>C.6</b>	<b>Handel i värdepapperen</b>	Bolagets A-aktier är upptagna till handel på NGM Nordic AIF med kortnamn SBI4 A. Första handelsdag för aktierna som emitteras i Erbjudandet beräknas till omkring den 29 november 2018 (eller sådant senare datum som följer av att Bolaget fattat beslut om förlängning av anmälningsperioden).
<b>C.7</b>	<b>Utdelningspolitik</b>	<p>Verksamhetens vinst ska delas ut årligen efter avdrag för medel som behövs för Bolagets löpande verksamhet och efter erforderlig konsolidering.</p> <p>Bolaget garanterar ingen utdelning. Vid utdelning av vinstmedel delas vinsten, med fördelningen 20 procent till stamaktierna och 80 procent till A-aktierna, på all avkastning som överstiger 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</p>

		<p>vinstmedel i samband med ett eventuellt avvecklande av Bolaget. Vid beräkning av vinstdelning i samband med ett eventuellt avvecklande av Bolaget 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 ett eventuellt avvecklande av Bolaget kommer Bolaget att realisera sina fastighetsinnehav med målsättningen att omvandla dessa till likvida medel. Därefter kommer Bolagets styrelse att föreslå utbetalning/utdelning av därigenom realiserade vinster i enlighet med de principer som gäller för respektive värdepapper i Bolaget.</p>
--	--	--

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

		<p>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>
<b>D.3</b>	<b>Huvudsakliga risker avseende värdepapperen</b>	<p>Det finns ett antal riskfaktorer som är förknippade med Bolagets värdepapper och som kan komma att påverka värderingen av dessa.</p> <p><u>Utveckling av marknadsräntan</u> Ytterligare en riskfaktor som sammanhänger med Bolagets värdepapper är att avkastningen på Bolagets värdepapper är beroende av utvecklingen av räntemarknaden eftersom avkastningen är kopplad till utvecklingen av SSVX 90. För det fall låga marknadsräntor sammanfaller med ett resultat som är sämre än det förväntade, kan det låga ränteläget medföra att målavkastningen ej uppnås.</p> <p><u>Uteblivna resultat</u> Vidare finns det risk att Bolagets resultat inte medger utbetalning av avkastning på utgivna värdepapper och att investerares ägar- och röstandel i Bolaget blir utspätt till följd av framtida emissioner i Bolaget.</p>

<b>AVSNITT E – ERBJUDANDE</b>		
<b>Punkt</b>	<b>Informationskrav</b>	<b>Information</b>
<b>E.1</b>	<b>Intäkter och kostnader avseende Erbjudandet</b>	A-aktier emitteras till en kurs om 51 500 kronor per aktie. Vid fulltecknande tillförs Bolaget 59 894 500 kronor. Den totala kostnaden för erbjudandet beräknas uppgå till ca 1 000 000 kronor (exklusive moms), vilket motsvarar ca 1,7 procent av emissionslikviden vid fulltecknat erbjudande.
<b>E.2a</b>	<b>Motiv till erbjudandet</b>	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 59 894 500 kronor och Bolagets aktiekapital kan komma att öka med

		<p>högst 232 600 kronor.</p>
<p><b>E.3</b></p>	<p><b>Erbjudandets villkor</b></p>	<p><b><u>Allmänt</u></b>  Erbjudandet innefattar emission av A-aktier.</p> <p>Bolagsstämman har genom beslut den 24 maj 2018 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 20 augusti 2018, med stöd av bemyndigandet, beslutat att emittera högst 1 163 A-aktier. Genom Erbjudandet kommer aktiekapitalet maximalt att kunna öka med 232 600 kronor.</p> <p>Vid bolagsstämman den 24 maj 2018 bemyndigades Bolagets styrelse att emittera A-aktier vid ett eller flera tillfällen fram till nästa årsstämma. Bemyndigandet ger styrelsen rätt att besluta om ökning av Bolagets aktiekapital med ett belopp som ryms inom bolagsordningens kapitalgränser. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet uppgå till lägst 500 000 kronor och högst 2 000 000 kronor.</p> <p>Teckning av de nyemitterade A-aktierna ska, med avvikelse från befintliga aktieägares företrädesrätt, kunna ske av envar som är intresserad av att delta i Erbjudandet på angivna villkor.</p> <p><b><u>Närmare om teckningskurs</u></b>  Aktierna emitteras till en teckningskurs om 51 500 kronor per aktie. Minsta investeringspost är en (1) aktie, vilket motsvarar 51 500 kronor.</p> <p>Det är styrelsen som har fastställt teckningskursen.</p> <p>Vid nya erbjudanden i Bolaget fastställs teckningskursen av Bolagets styrelse.</p> <p><b><u>Anmälan och anmälningstid</u></b>  Anmälningstiden löper från och med den 1 oktober 2018 till och med den 26 oktober 2018. 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, <a href="http://www.sbf14.se">www.sbf14.se</a> samt genom pressmeddelande. Investerare som önskar delta i Erbjudandet ska senast den 26 oktober 2018 (eller sådant senare datum som vid förlängning av Erbjudandet meddelas på Bolagets hemsida) inkomma med korrekt ifylld anmälningssedel per post eller fax till Hagberg &amp; Aneborn Fondkommission på nedanstående adress.</p> <p>Hagberg &amp; Aneborn Fondkommission AB  Valhallavägen 124  114 41 Stockholm</p>

		<p>Telefon: 08 408 933 50 Telefax: 08 408 993 51</p> <p>Email: info@hagberganeborn.se Web: www.hagberganeborn.se</p> <p>Korrekt ifylld anmälningssedel ska vara Hagberg &amp; Aneborn Fondkommission tillhanda senast kl 15:00 den 26 oktober 2018. Vid förlängning av Erbjudandet kommer sista likviddag, beräknat datum för tilldelning av värdepapper, datum för redovisning av utfallet av Erbjudandet och leverans av värdepapper att skjutas framåt motsvarande förlängningen av Erbjudandet.</p> <p>Den som önskar investera i A-aktier måste ha ett VP-konto eller värdepappersdepå hos bank eller fondkommissionär till vilken leverans av värdepapper kan ske. För personer som saknar VP-konto eller värdepappersdepå måste VP-konto eller värdepappersdepå öppnas innan anmälningssedel inlämnas. Observera att öppnande av VP-konto eller värdepappersdepå kan ta viss tid.</p> <p>Observera att den som har en depå eller konto med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis investeringssparkonto (ISK) eller kapitalförsäkringskonto (KF) måste kontrollera med den bank/förvaltare som för kontot, om, och i så fall hur, förvärv av aktier inom ramen för Erbjudandet är möjligt. Anmälan ska i så fall göras i samförstånd med den bank/förvaltare som för kontot.</p> <p>Tilldelning, betalning, registrering och redovisning av utfall Beslut om tilldelning av A-aktier fattas av styrelsen för Bolaget. Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningssperioden anmälan inges. I händelse av överteckning kan tilldelning komma att helt utebli eller ske med ett lägre antal A-aktier än anmälan avser, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval.</p> <p>Betalning ska ske i enlighet med utsänd avräkningsnota. Om likvid ej erläggs i rätt tid kan aktierna komma att överlåtas till annan.</p>
<b>E.4</b>	<b>Intressen och intressekonflikter</b>	<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</p>

		användandet av oberoende konsulter (t.ex. fastighetsmäklare), minimerar enligt styrelsens uppfattning sådan möjlig intressekonflikt. Bolaget kan dock komma att förvärva fastigheter från systerbolag. Sådana förvärv kommer att ske på marknadsmässiga villkor.		
<b>E.5</b>	<b>Säljande värdepappersinnehavare och lock-up överenskommelser</b>	Ej tillämpligt. Samtliga aktier som omfattas av Erbjudandet är nyemitterade A-aktier i Bolaget.  Inga lock-up överenskommelser finns avseende Bolagets A-aktier.		
<b>E.6</b>	<b>Utspädningseffekt</b>	Utspädningen vid fulltecknat Erbjudande uppgår till 1 163 A-aktier, eller cirka 3,78 procent av rösterna i Bolaget.		
<b>E.7</b>	<b>Kostnader för investeraren</b>	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.		
<b>Typ av avgift/ersättning</b>	<b>Beskrivning</b>	<b>Avgiften/ersättningen grundas på</b>	<b>Avgift/ersättning utgår med</b>	<b>Avgiften/ersättning tillfaller</b>
<b>Kostnad för kapitalanskaffning samt förvärvs-, och transaktionsanalys</b>	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
<b>Management fee</b>	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.	38 MSEK	SBM
<b>Vinstdelning</b>	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 %.	23 MSEK	SBM

## Innehållsförteckning - Värdepappersnot

1	Riskfaktorer .....	16
2	Ansvariga personer .....	18
3	Väsentlig information.....	18
4	Erbjudandets former och villkor .....	28
5	A-aktier .....	30
6	Upptagande till handel och handelssystem .....	33
7	Kostnader för Erbjudandet.....	33
8	Utspädning .....	33
9	Skatt.....	33



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

#### I.1.2 Rätt till avkastning

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

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

#### I.1.3 Utspädning av innehav genom kommande nyemissioner

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

#### I.1.4 Inlösen av A-aktier

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

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

### *1.1.5 Kontroll av Bolaget*

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.

### *1.1.6 Avkastningen beroende av SSVX 90*

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

## **1.2 Risker avseende Bolaget**

### *1.2.1 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 14 AB (publ). Styrelsen för Bolaget är ansvarig för den information som ges i värdepappersnoten och försäkrar att de har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i dokumentet, såvitt de vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm den 1 september 2018

Svenska Bostadsfonden 14 AB (publ)  
Styrelsen

Per-Åke Eliasson  
Styrelseordförande

Lars Swahn  
Styrelseledamot/VD

Johan Grevelius  
Styrelseledamot

## 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 elva 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 1 448 400 kronor. Bolagets aktiekapital är fördelat på 7 242 aktier, varav 4 742 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, 17 februari 2017, 16 juni 2017, 24 november 2017 och 15 juni 2018 emitterat A-aktier till ett värde motsvarande 240 085 000 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 elva fastighetsbestånd. Den sammanlagda köpeskillingen för förvärven uppgick till cirka 429 miljoner kronor, varav cirka 158 miljoner kronor har finansierats med eget kapital och cirka 271 miljoner kronor genom upptagande av lån.

Av det kapital som totalt tillförts Bolaget genom tidigare erbjudande har således cirka 158 miljoner kronor använts för finansiering av fastighetsförvärv och återstoden av kapitalet, med avdrag för emissionskostnader, har i huvudsak tillförts Bolagets kassa.

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

Per den 30 juni 2018 (tkr)

<b>Kortfristiga skulder</b>	
Skulder mot borgen	-
Skulder mot säkerhet*	18 154
Blancokrediter	-
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>18 154</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	
Skulder mot borgen	-
Skulder mot säkerhet*	252 571
Blancokrediter	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>252 571</b>
<b>Eget kapital</b>	
Aktiekapital	1 301
Övrigt tillskjutet kapital	198 973
Tecknat ej registrerat aktiekapital	37 638
Andra reserver inkl periodens resultat	902
<b>Summa eget kapital</b>	<b>238 814</b>

\*Skuld mot säkerhet är Bolagets underliggande fastigheter.

## NETTOSKULDSÄTTNING PÅ KORT OCH MEDELLÅNG SIKT

Nettoskuldsättning motsvarar Bolagets likvida medel, kortfristiga placeringar samt räntebärande kort-, och långfristiga fordringar med avdrag för räntebärande kort-, och långfristiga skulder per angivet datum i tabellen. Posten Andra kortfristiga skulder om 10 452 tkr, vilka omfattar leverantörsskulder, är ej räntebärande. Övriga skuldposter är räntebärande.

Per den 30 juni 2018 (tkr)

(A)	Kassa	20 195
(B)	Likvida medel	-
(C)	Lätt realiserbara värdepapper	67
<b>(D)</b>	<b>Summa likviditet (A)+(B)+(C)</b>	<b>20 262</b>
(E)	Kortfristiga fordringar	41 890
(F)	Kortfristiga bankkulder	18 154
(G)	Kortfristig del av långfristiga skulder	-
(H)	Andra kortfristiga skulder	10 452
<b>(I)</b>	<b>Summa kortfristiga skulder (F)+(G)+(H)</b>	<b>28 606</b>
<b>(J)</b>	<b>Netto kortfristig skuldsättning (I)-(E)-(D)</b>	<b>-33 546</b>
(K)	Långfristiga banklån	252 571
(L)	Emitterade obligationer	-
(M)	Andra långfristiga lån	506
<b>(N)</b>	<b>Långfristig skuldsättning (K)+(L)+(M)</b>	<b>253 077</b>
<b>(O)</b>	<b>Nettoskuldsättning (J)+(N)</b>	<b>219 531</b>

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

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

### **3.3 Väsentliga händelser som inträffat efter Registreringsdokumentets godkännande**

#### **3.3.1 Nyemission**

En nyemission genomfördes mellan den 29 maj och 15 juni 2018. Totalt tecknades det 738 A-aktier vilket tillförde Bolaget 37 638 000 kronor.

#### **3.3.2 Offentliggörande av halvårsrapport**

Den 30 augusti 2018 offentliggjordes Bolagets halvårsrapport för perioden januari – juni 2018. Utifrån den uppdaterade finansiella informationen som tillgängliggjorts har Bolaget valt att uppdatera avsnitten 5 – 5.5 i Registreringsdokumentet, som godkändes av Finansinspektionen den 28 maj 2018.

Väsentliga händelser som inträffat efter delårsrapportens period är beslut om nyemission som fattades av Bolagets styrelse den 20 augusti, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 24 maj 2018. Nyemissionen ska genomföras mellan den 1-26 oktober. Utöver detta har inga väsentliga händelser inträffat i Bolaget vid tidpunkten för detta Prospekt.

Nedan följer ett utdrag av avsnittet 5 -5.5 "Utvald finansiell information" som har uppdaterats i Registreringsdokumentet, som är godkänt av Finansinspektionen den 28 maj 2018.

### **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 1 448 400 kronor fördelat på 2 500 stamaktier och 4 742 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 240 085 000 kronor.

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

Bolagets tillgångar består i huvudsak av likvida medel, aktier i dotterbolag som äger fastigheter i Borgholm, Eslöv, Huskvarna, Kalmar, Karlskrona, Laholm och Osby. Fastigheterna som har tillträtts under 2017 och 2018, har vid tidpunkten för detta Prospekt ännu inte bidragit med helårseffekter på Bolagets resultat. Fastighetsinvesteringarna har finansierats med eget kapital och fastighetslån. Total låneskuld uppgår vid tidpunkten för Prospektet till cirka 271 miljoner kronor.

Upprättade balans- och resultaträkningar samt kassaflödesanalyser enligt nedan utgör Bolagets finansiella information per den 30 juni 2018, 31 december 2017, 30 juni 2017 och 31 december 2016 och har upprättats i enlighet med koncernens redovisningsprinciper. Delårsrapporterna per den 30 juni 2018 och 2017 har översiktligt granskats av Bolagets revisor, övriga rapporter har reviderats av Bolagets revisor. De översiktligt granskade delårsrapporterna, samt de reviderade balans- och resultaträkningarna samt kassaflödesanalyserna utgör koncernens historiska finansiella information. Samtliga rapporter införlivas genom hänvisning och hålls tillgängliga, fysiskt och elektroniskt, för inspektion på Bolagets huvudkontor.

### **Historisk finansiell information i sammandrag**

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

<b>Resultaträkning i sammandrag</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Jan-jun**</b>	<b>Jan-jun**</b>	<b>Jan-dec*</b>	<b>Mar-dec*</b>
	<b>(tsek)</b>	<b>(tsek)</b>	<b>(tsek)</b>	<b>(tsek)</b>
Summa intäkter	15 279	7 877	19 087	2 064
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	592	441	3 929	45
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	-348	576	5 685	-70
<b>Balansräkning i sammandrag</b>	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Summa tillgångar	520 497	345 803	415 626	157 995
Summa eget kapital	238 814	180 671	206 379	61 522
Summa eget kapital och skulder	520 497	345 803	415 626	157 995
<b>Kassaflödesanalys i sammandrag</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Jan-jun</b>	<b>Jan-jun</b>	<b>Jan-dec</b>	<b>Mar-dec</b>
Periodens kassaflöde	-33 589	22 363	48 062	5 722
Likvida medel vid periodens början	53 784	5 722	5 722	0
Likvida medel vid periodens slut	20 195	28 085	53 784	5 722
* Reviderad av Bolagets revisor				
** Översiktligt granskad av Bolagets revisor				

## Bolagets resultat- och balansräkning

### Rapport över koncernens totalresultat

	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Jan-jun</b>	<b>Jan-jun</b>	<b>Jan-dec</b>	<b>Mar-dec</b>
Belopp i KSEK				
Hysesintäkter	15 279	7 877	19 087	2 064
Övriga intäkter	0	0	0	0
Fastighetskostnader	-8 219	-3 521	-10 432	-1 459
<b>Driftnetto</b>	<b>7 060</b>	<b>4 356</b>	<b>8 655</b>	<b>605</b>
Central administration	-3 313	-2 248	-4 726	-560
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	0	0	0	0
Finansiella intäkter	20	16	44	28
Finansiella kostnader	-3 175	-1 683	-4 113	-272
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>592</b>	<b>441</b>	<b>-140</b>	<b>-199</b>
Realiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	0	0	0	0
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	-940	135	5 825	129
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-348</b>	<b>576</b>	<b>5 685</b>	<b>-70</b>
Skatt på årets resultat	207	0	144	-27
<b>Årets resultat</b>	<b>-141</b>	<b>576</b>	<b>5 829</b>	<b>-97</b>

## Rapport över koncernens finansiella ställning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Immateriella anläggningstillgångar	0	0	0	0
Förvaltningsfastigheter	441 401	253 164	322 118	133 905
Materiella anläggningstillgångar	0	0	0	0
Långfristiga fordringar	16 850	12 394	18 014	6 064
Uppskjutna skattefordringar	94	94	94	94
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>458 345</b>	<b>265 652</b>	<b>340 226</b>	<b>140 063</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<b>Varulager</b>				
Handelsvaror	0	0	0	0
	0	0	0	0
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar	43	95	0	22
Fordringar hos koncernföretag	0	0	0	0
Skattefordran	74	105	49	0
Övriga fordringar	38 157	47 430	186	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 616	3 082	314	164
	<b>41 890</b>	<b>50 712</b>	<b>549</b>	<b>186</b>
Kortfristiga placeringar	67	1 354	21 067	12 024
Likvida medel	20 195	28 085	53 784	5 722
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>62 152</b>	<b>80 151</b>	<b>75 400</b>	<b>17 932</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>520 497</b>	<b>345 803</b>	<b>415 626</b>	<b>157 995</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>				
Aktiekapital	1 301	1 220	1 301	749
Övrigt tillskjutet kapital	198 973	131 542	201 647	60 870
Tecknat ej registrerat aktiekapital	37 638	47 430	0	0
Balanserat resultat inkl årets resultat	902	479	3 431	-97
<b>Summa Eget kapital</b>	<b>238 814</b>	<b>180 671</b>	<b>206 379</b>	<b>61 522</b>
<b>Skulder</b>				
<b>Långfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	270 725	159 610	137 473	85 390
Övriga långfristiga skulder	506	662	506	648
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>271 231</b>	<b>160 272</b>	<b>137 979</b>	<b>86 038</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	0	895	59 208	1 053
Leverantörsskulder	2 916	603	3 458	863
Skulder till koncernföretag	1 606	255	2 418	6 613
Skatteskulder	7	0	308	147
Övriga skulder	0	360	752	30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 923	2 747	5 124	1 729
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>10 452</b>	<b>4 860</b>	<b>71 268</b>	<b>10 435</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>520 497</b>	<b>345 803</b>	<b>415 626</b>	<b>157 995</b>



## Koncernens kassaflödesanalys

Nedan är en sammanfattning av Bolagets kassaflödesanalys för första halvåret 2018 och 2017 samt räkenskapsåren 2017 respektive 2016.

### Rapport över kassaflöde, koncernen

	2018 Jan-jun	2017 Jan-jun	2017 Jan-dec	2016 Mar-dec
Belopp i KSEK				
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat efter finansiella poster	-141	576	5 685	-70
Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet				
Förändring avsättning	0	-18	0	429
Orealiserade värdeförändringar	940	-135	-5 825	-129
Övriga poster	1 164	0	2	18
Betald inkomstskatt	0	0	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 963</b>	<b>423</b>	<b>-138</b>	<b>248</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>				
Förändring rörelsefordringar	-4 302	-73	-363	-186
Förändring rörelseskulder	-1 010	-8 183	2 678	9 462
Förändring långfristiga skulder	0	0	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>-3 349</b>	<b>-7 833</b>	<b>2 177</b>	<b>9 524</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av dotterbolag	0	-119 630	-42 259	-35 009
Förvärv av fastigheter	-118 271	0	-138 279	-98 399
Investering i befintliga fastigheter	-1 951	-169	-1 850	-368
Investering i anläggningsrelaterade fordringar	0	0	-11 950	-6 220
Avyttring av anläggningsrelaterade fordringar	0	0	0	156
Investering i kortfristiga placeringar	0	-6 330	-9 043	-12 024
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-120 222</b>	<b>-126 129</b>	<b>-203 381</b>	<b>-151 864</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission	-373	71 953	139 028	61 619
Upptagande av lån	74 044	74 062	111 668	86 443
Amortering av lån	0	0	-1 430	0
Utbetald utdelning	-4 689	0	0	0
Förändring kortfristiga placeringar	21 000	10 670	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>88 982</b>		<b>249 266</b>	<b>148 062</b>

<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-33 589</b>	<b>22 363</b>	<b>48 062</b>	<b>5 722</b>
Likvida medel vid årets början	53 784	5 722	5 722	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>20 195</b>	<b>28 085</b>	<b>53 784</b>	<b>5 722</b>

## Nyckeltal

Prospektet innehåller vissa nyckeltal som inte beräknats enligt IFRS. Bolaget tillämpar de av ESMA utgivna riktlinjerna för alternativa nyckeltal. Med alternativa nyckeltal åsyftas sådana finansiella mått som inte definieras i IFRS. De alternativa nyckeltalen används av Bolagets ledning i syfte att bedöma den finansiella statusen i Bolaget.

Nyckeltalen nedan baseras på information från 2018 och 2017 års delårsrapport, som översiktligt har granskats av Bolagets revisor, samt 2017 respektive 2016 årsredovisning, vilka har reviderats av Bolagets revisor.

## Nyckeltal

	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Jan-jun</b>	<b>Jan-jun</b>	<b>Jan-dec</b>	<b>Mar-dec</b>
Driftnetto, KSEK	7 060	4 356	8 655	605
Balansomslutning, KSEK	520 497	345 803	415 626	157 995
Soliditet	45,9%	52,2%	49,70%	38,90%
Belåningsgrad	61,3%	63,4%	61,10%	64,60%

## Definitioner och avstämningar av nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

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

## Beräkning av de alternativa nyckeltalen som inte definieras enligt IFRS

<b>Nyckeltal</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Jan-jun</b>	<b>Jan-jun</b>	<b>Jan-dec</b>	<b>Mar-dec</b>
<b>Beräkning av driftnetto</b>				
Hysesintäkter – fastighetskostnader = driftnetto	15279-8219=7060	7877-3521=4356	19087-10432=8655	2064-1459=605
<b>Beräkning av soliditet</b>				
Eget kapital dividerat med balansomslutning= soliditet	238814/520497=0,459	180671/345803=0,522	206379/415626=0,497	61522/157995=0,389
<b>Belåningsgrad</b>				
Bankfinansiering dividerat med marknadsvärde= belåningsgrad	270725/441401=0,613	159610/253164=0,634	196681/322118=0,611	86443/133905=0,646

### Kommentar till den finansiella utvecklingen

Bolagets verksamhet etablerades den 7 maj 2016, och nedanstående avsnitt baseras på delårsrapport 2018 och 2017. Informationen bör läsas tillsammans med avsnitt 5 Utvald Finansiell Information.

Vid utgången av juni 2018 hade Bolaget genomfört totalt fem nyemissioner som tillfört Bolaget 240 085 KSEK. Vid samma tidpunkt hade Bolaget förvärvat och tillträtt 22 fastigheter med ett marknadsvärde som uppgick till 441 401 KSEK. Förvärven har finansierats med extern bankfinansiering som per den 30 juni 2018 uppgick till 270 725 KSEK.

Jämfört med motsvarande period 2017 kan man konstatera att Bolaget har haft ett starkt fokus på att resa ytterligare investerarkapital samt förvärva fastigheter, vilket är i linje med Bolagets affärsmodell, då Bolaget ökat fastighetsvärdet från 253 64 KSEK vid motsvarande period förra året.

#### Hysesintäkter

Hysesintäkterna har under första halvåret 2018 ökat till 15 279 KSEK gentemot motsvarande period 2017 då hyresintäkterna uppgick till 7 877 KSEK. Den positiva ökningen förklaras främst av nya förvärv till Bolaget.

#### Fastighetskostnader

Kostnaderna har under första halvåret 2018, i takt med att Bolaget tillträtt fastigheter, ökat som naturlig följd. Under perioden uppgick fastighetskostnaderna till 8 219 KSEK och består primärt av taxebundna kostnader, reparation, underhåll, fastighetsskatt samt fastighetsadministration. Kostnaderna har, jämfört med motsvarande period föregående år, ökat från 3 521 KSEK. Kostnadsökningen beror på att fastighetsportföljen har ökat i motsvarande volym.

#### Central administration

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

### **Finansiella intäkter och kostnader**

Posten för finansiella intäkter har under perioden ökat marginellt till 20 KSEK jämfört med motsvarande period föregående år. Vad gäller de finansiella kostnaderna har de ökat desto mer, och detta beror på den fortsatta förvärvstakten som Bolaget haft samt att Bolaget finansierar sig till cirka 60 procent med extern bankfinansiering, varför kostnaden för dessa finansieringskostnader går upp i takt med att låneportföljen ökar.

### **Anläggningstillgångar**

Anläggningstillgångarna består av Bolagets fastigheter som ägdes per den 30 juni 2018. Marknadsvärdet uppgick vid tidpunkten till 441 401 KSEK. Detta är en uppgång från 253 164 KSEK vid samma tidpunkt 2017.

### **Omsättningstillgångar**

Under perioden har posten för omsättningstillgångar minskat till 41 890 KSEK jämfört med samma period förra året då posten uppgick till 50 712 KSEK. Förändringen beror primärt av att vi under denna period genomfört en nyemission som till volym sett var mindre än den nyemission som genomfördes under samma period förra året.

### **Eget kapital**

Det egna kapitalet har under perioden ökat med anledning av de nyemissioner som genomförts i Bolaget under året.

### **Skulder**

I takt med det att Bolaget har expanderat och förvärvat fastigheter har även skuldsidan ökat då finansiering av förvärven till stor del sker genom extern bankfinansiering. Vid utgången av juni 2018 uppgick skulden till kreditinstitut till 270 725 KSEK, vilket är en uppgång från motsvarande period 2017 då skulderna till kreditinstitut uppgick till 159 610 KSEK.

### **Kassaflöde**

För perioden fram till och med den 30 juni 2018 hade Bolaget haft ett negativt kassaflöde om cirka 33 589 KSEK. Kassaflödet kan förklaras av inflödet av emissionskapital och upptagande av fastighetskrediter samt utflöden för att finansiera fastighetsförvärv.

## **3.4 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 uppbar 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 Johan Grevelius privata intressen och Bolagets intresse.

Vid den löpande skötseln av fastigheterna anlitas lokala förvaltare som normalt debiterar för sitt arbete utifrån nedlagd tid, vilket medför att styrelsen bedömer att risken för intressekonflikt mellan fonderna under förvaltningsfasen är obetydlig. Som fastighetsförvaltare och utförande av administrativa tjänster kan även bolag inom Bolagets och 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.

### **3.5 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 59 894 500 kronor före emissionskostnader. Den totala kostnaden för Erbjudandet beräknas uppgå till ca 1 000 000 kronor (exklusive moms). Genom Erbjudandet kan Bolagets aktiekapital komma att öka med högst 232 600 kronor.

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

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

## **4 ERBJUDANDETS FORMER OCH VILLKOR**

### **4.1 Allmänt**

Bolagsstämman har genom beslut den 24 maj 2018 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 20 augusti 2018, med stöd av bemyndigandet, beslutat att emittera högst 1 163 A-aktier. Genom Erbjudandet kommer aktiekapitalet maximalt att kunna öka med 232 600 kronor.

Vid bolagsstämman den 24 maj 2018 bemyndigades Bolagets styrelse att emittera A-aktier vid ett eller flera tillfällen fram till nästa årsstämma. Bemyndigandet ger styrelsen rätt att besluta om ökning av Bolagets aktiekapital med ett belopp som ryms inom bolagsordningens kapitalgränser. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet uppgå till lägst 500 000 kronor och högst 2 000 000 kronor.

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

### **4.2 Teckningskurs**

Aktierna emitteras till en teckningskurs om 51 500 kronor per aktie. Minsta investeringspost är en (1) aktie, vilket motsvarar 51 500 kronor.

Det är styrelsen som har fastställt teckningskursen.

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

### **4.3 Anmälan och anmälningstid**

Anmälningstiden löper från och med den 1 oktober 2018 till och med den 26 oktober 2018. 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.sbf14.se](http://www.sbf14.se) samt genom pressmeddelande. Investerares som önskar delta i Erbjudandet ska senast den 26 oktober 2018 (eller sådant senare datum som vid förlängning av Erbjudandet meddelas på Bolagets hemsida) inkomma med korrekt ifyllt anmälningssedel per post eller fax till Hagberg & Aneborn på nedanstående adress. Korrekt ifyllt anmälningssedel ska vara Hagberg & Aneborn tillhanda senast kl 15:00 den 26 oktober 2018. Vid förlängning av Erbjudandet kommer sista likviddag, beräknat datum för tilldelning av värdepapper, datum för redovisning av utfallet av Erbjudandet och leverans av värdepapper att skjutas framåt motsvarande förlängningen av Erbjudandet.

Hagberg & Aneborn Fondkommission AB  
Valhallavägen 124  
114 41 Stockholm

Telefon: 08 408 933 50

Telefax: 08 408 993 51

Email: [info@hagberganeborn.se](mailto:info@hagberganeborn.se)

Web: [www.hagberganeborn.se](http://www.hagberganeborn.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 ifyllt anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Inga tillägg och ändringar får göras i den på anmälningssedeln tryckta texten. Anmälningssedel ger Hagberg & Aneborn Fondkommission fullmakt att teckna värdepapper i investerarens namn och för dennes räkning.

Prospekt och anmälningssedlar kan laddas ned från Bolagets hemsida ([www.sbf14.se](http://www.sbf14.se)) och från Hagberg & Aneborn hemsida ([www.hagberganeborn.se](http://www.hagberganeborn.se)). Vid behov kan dessa handlingar även erhållas i pappersform från Bolaget eller Hagberg & Aneborn.

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

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

### **4.4 Courtage**

Courtage utgår ej.

### **4.5 Tilldelning**

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

Erbjudandet kan komma att dras tillbaka eller tillfälligt dras in av styrelsen om emissionslikviden inte blir tillräckligt stor samt om ny lagstiftning eller förändring av befintlig lagstiftning innebär att Bolaget inte kan genomföra verksamheten på det sätt som Prospektet anger. Erbjudandet kommer inte att kunna dras tillbaka efter det att handeln med värdepapperen har inletts.

#### **4.6 Betalning och registrering**

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

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

#### **4.7 Offentliggörande av utfallet av Erbjudandet**

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

#### **4.8 Handel i A-aktier**

Bolagets nya A-aktier kommer att tas upp till handel på NGM Nordic AIF omedelbart efter det att emissionen registrerats av Bolagsverket. Första handelsdag för de nyemitterade A-aktierna beräknas till den 29 november 2018 (eller sådant senare datum som följer av att Bolaget fattat beslut om förlängning av anmälningssperioden).

#### **4.9 Emissionsgaranti**

Erbjudandet är inte garanterat.

#### **4.10 Tillämplig lagstiftning**

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

#### **4.11 Aktiebok**

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

#### **4.12 Aktieägares rättigheter**

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

## **5 A-AKTIER**

### **5.1 Allmänt**

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

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

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

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

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

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

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

## 5.2 Avkastning

Verksamhetens vinst ska delas ut årligen efter avdrag för medel som behövs för Bolagets löpande verksamhet och efter erforderlig konsolidering.

Bolaget garanterar ingen utdelning. Vid utdelning av vinstmedel delas vinsten, med fördelningen 20 procent till stamaktierna och 80 procent till A-aktierna, på all avkastning som överstiger Tröskelvärdet, 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 ett eventuellt avvecklande av Bolaget. Vid beräkning av vinstdelning i samband med ett eventuellt avvecklande av Bolaget 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.

Vid Bolagets ordinarie årsstämma den 24 maj 2018 beslutade styrelsen om en utdelning om 1 000 kronor per A-aktie och 274 kronor per Stamaktie. I övrigt har det, vid tidpunkten för upprättande av Prospektet, inte genomförts någon aktieutdelning.

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

TOTAL EMISSION AKTIE A						
Siffror KSEK						
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	Summa
Investeringspost 1)	300 000					300 000
Fastighetskrediter	625 333					625 333
Totalt kapital (Eget kapital plus fastighetskrediter)	893 333					893 333
Ingående balans fastighetsvärde (Emissionskostnader avräknas)	893 333	916 828	940 941	965 687	991 085	
Utgående balans fastighetsvärde inkl. 2,63% värdeökning per år	916 828	940 941	965 687	991 085	1 017 150	1 017 150
Fastighetsresultat (driftnetto) minus bankräntor & bolagsskatt*	19 998	20 238	20 481	20 727	20 975	102 419
Reavinst/Värdeökning	23 495	24 113	24 747	25 398	26 066	123 817
Erforderlig konsolidering**	-6 000	-120	-122	-125	6 367	0
Avgår kapitaliserad avgift vid kapitalanskaffning, 3%***	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000	-6 000	-30 000
Årlig management fee, 0,65%****	-7 258	-7 449	-7 645	-7 846	-8 053	-38 251
Summa nominell avkastning (före vinstdelning, efter övriga avgifter)	24 234	30 781	31 460	32 153	39 356	157 984
Tröskelvärde baserat på SSVX 90 (schablon 2,9% av investeringspost)	8 700	8 700	8 700	8 700	8 700	43 500
Överavkastning (summa nominell avkastning minus tröskelvärde)	15 534	22 081	22 760	23 453	30 656	114 484
Avgår vinstdelning 20 % av överavkastningen	-3 107	-4 416	-4 552	-4 691	-6 131	-22 897
Summa avkastning till investeraren efter vinstdelning	21 127	26 365	26 908	27 462	33 224	135 087
						Snitt
Avkastning på eget kapital, ej nuvärdesberäknad	7,04%	8,79%	8,97%	9,15%	11,07%	9,01%
*Posten beräknas på följande sätt: Fastigheter till ett pris om 893 333 KSEK förvärvas. Direktavkastningen är 4,9 %. Det genererar ett driftsöverskott på 43 700 KSEK.						
Vidare antas den totala kostnaden för fastighetskrediterna vara 2,9 % per år. Det ger ett överskott efter finansnetto och bolagsskatt på 20 000 KSEK.						
Posten räknas upp med 1,2 % per år i linje med en förväntad intäkt- och kostnadsökning på cirka 1 %. (Den finansiella kostnaden antas vara densamma under hela perioden.)						
**Avsättning till bolagets kassa för att tillgodose likviditetsbehov. Delas ut till investeraren vid exit.						
***Baseras på summan av emissionslikviden och ett belopp motsvarande en belåningsgrad om 70 % på teoretiskt förvärvsvärde. Skrivs av på 5 år.						
****Beräknas på anskaffningskostnaden för fastigheter och fastighetsbolag. Räknas upp med värdeökning 2,63% per år. Inkl. moms.						
1) Intag 300 MSEK med emissionskostnader 2 MSEK.						



### 5.3 Bolagets avveckling och inlösen

Bolaget är uppsatt att verka som en aktiv och långsiktig ägare och förvaltare av bostadshyresfastigheter med en långsiktig investerings-, och förvaltningshorisont. Den långsiktiga förvaltningshorisonten innebär att Bolaget inte har någon avsikt att avveckla sin verksamhet efter en på förhand tidsbestämd period. Däremot är det Bolagets avsikt att dess A-aktieägare kommer att beredas möjlighet till inlösen med tidsintervall om cirka fem år. Den första inlösenmöjligheten beräknas genomföras under 2023.

Bolagets A-aktie är även noterad och handlas på den reglerade marknadsplatsen, NGM Nordic AIF, som tillhandahåller daglig handel.

Inför ett inlösenstillfälle kommer Bolaget att ta in intresseanmälningar från A-aktieägarna avseende intresset att lösa in A-aktierna vid den aktuella tidpunkten. Utifrån intresseanmälningarna kommer Bolaget därefter att upprätta ett inlösenerbjudande till Bolagets A-aktieägare. Inlösenkurs och övriga villkor ska fastställas utifrån aktuellt substansvärde (NAV) vid inlösenstillfället och i övrigt enligt aktiebolagslagens bestämmelser.

Om innehavare av mer än 20 procent av Bolagets utestående A-aktier anmäler intresse att lösa in A-aktier vid det specifika inlösenstillfället har Bolaget rätt att besluta om att inleda avveckling av Bolaget och dess tillgångar. Syftet är att Bolaget ska kunna säkerställa att samtliga aktieägares intressen främjas ifall en stor del (>20 procent) av de utestående A-aktierna blir föremål för inlösen samt att Bolaget bedömer att värden riskerar att skadas för de investerare som då inte önskar lösa in sina A-aktier. Vid ett sådant tillfälle har Bolaget rätt att avyttra fastigheterna under ordnade former under en tidsperiod om maximalt två år.

Avyttring av, direkt eller indirekt, ägda fastigheter kan komma att ske till tredje man eller systerbolag. Sådana överlåtelser kommer att ske till marknadsvärde och på marknadsmässiga villkor. Marknadsvärdet vid sådan överlåtelse ska fastställas av oberoende värderingsman.

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

### 5.4 Stamaktier

#### Allmänt

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

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

#### Avkastning

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

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

#### Bolagets avveckling

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

Vid en eventuell likvidation av Bolaget ska stamaktierna vara efterställda A-aktierna och följaktligen inte tillskiftas några tillgångar innan A-aktierna tillskiftats ett belopp motsvarande dess teckningskurs, justerat för eventuell sammanläggning, split, fondemission eller andra förändringar i aktiernas kvotvärde. Därefter ska

återstående tillgångar fördelas proportionerligt med 20 procent för stamaktierna och 80 procent för A-aktierna på allt som överstiger investeringens Tröskelvärde, d.v.s. föregående räkenskapsårs genomsnittliga SSVX 90. Tidigare lämnad utdelning ska tas med i beräkningsunderlaget.

## **5.5 Sammanfattning avseende avkastningen till investerare i Erbjudandet**

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

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

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

## **6 UPPTAGANDE TILL HANDEL OCH HANDELSSYSTEM**

A-aktierna är fritt omsättningsbara och finns noterade på NGM Nordic AIF under kortnamnet SB14 A. De nyemitterade A-aktierna som omfattas av Erbjudandet kommer att upptas till handel på NGM Nordic AIF efter det att emissionen har registrerats av Bolagsverket. Planerad dag för första handel för de nyemitterade aktierna är omkring den 29 november 2018.

## **7 KOSTNADER FÖR ERBJUDANDET**

Den totala kostnaden för Erbjudandet beräknas uppgå till maximalt 1 000 000 kronor (exklusive moms), vilket motsvarar cirka 1,7 procent av Emissionslikviden vid fulltecknat Erbjudande, vilken uppgår till 59 894 500 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 1 163 A-aktier, eller cirka 3,78 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 inbegripet får kontanter, finansiella instrument upptagna till handel på reglerad marknad, finansiella instrument som handlas på en handelsplattform och fondandelar förvaras på ett investeringssparkonto ("ISK"). Ett direkt eller indirekt innehav av andelar som motsvarar 10 procent av rösterna för samtliga andelar eller kapitalet i bolaget anses inte utgöra tillåtna tillgångar. Härvid bör uppmärksammas att det vid beräkningen av innehavet även inräknas närståendes innehav. Kvalificerade andelar kan aldrig anses utgöra tillåtna tillgångar.

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

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

Schablonintäkten är därefter föremål för vanlig kapitalbeskattning om 30 procent.

## 9.3 Juridiska personer

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

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

För det fall ett aktiebolags innehav inte anses näringsbetingat tas utdelning och kapitalvinst vid avyttring upp till beskattning med en skattesats om 22 procent i inkomstlagen 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.

## **10 HANDLINGAR SOM INFÖRLIVAS GENOM HÄNVISNING**

Nedan följer avsnittet 27 "Handlingar som införlivas genom hänvisning" som har uppdaterats i Registreringsdokumentet, som är godkänt av Finansinspektionen den 28 maj 2018. Utöver tillämpliga delar av 2017 års respektive 2016 års fastställda årsredovisningar införlivas följande handlingar genom hänvisning.

Nedan delar av den fastställda delårsrapporten för perioden januari – juni 2017 införlivas genom hänvisning och hålls tillgängliga, fysiskt och elektroniskt, för inspektion på Bolagets huvudkontor på Birger Jarlsgatan i Stockholm.

- Resultaträkning, sidan 7 i rapporten.
- Balansräkning, sidan 7 i rapporten.
- Förändringar eget kapital, sidan 6 i rapporten.
- Kassaflödesanalys, sidan 6 i rapporten.

Nedan delar av den fastställda delårsrapporten för perioden januari – juni 2018 införlivas genom hänvisning och hålls tillgängliga, fysiskt och elektroniskt, för inspektion på Bolagets huvudkontor på Birger Jarlsgatan i Stockholm.

- Resultaträkning, sidan 12 i rapporten.
- Balansräkning, sidan 13 i rapporten.
- Förändringar eget kapital, sidan 10 i rapporten.
- Kassaflödesanalys, sidan 11 i rapporten.
- Noter, sidan 14 i rapporten.

## Emissionsinstitut och legal rådgivare

### **Emissionsinstitut**

Hagberg & Aneborn Fondkommission AB  
Valhallavägen 124  
114 41 Stockholm

### **Legal rådgivare**

Wistrand Advokatbyrå  
Box 7543  
Regeringsgatan 65  
10393 Stockholm

Harvest Advokatbyrå AB  
Box 7225  
Hamngatan 15  
10389 Stockholm

SVENSKA BOSTADSFONDEN