

VILL DU OCKSÅ ÄGA ETT HYRESHUS?



SVENSKA BOSTADSFONDEN

Investerar i Svenska bostadsfastigheter | 10 – 15% förväntad avkastning per år | 6 års investeringshorisont

Låg risk för värdeminskning

ANLEDNING ATT INVESTERA I SVENSKA HYRESFASTIGHETER



Den vänstra hyresfastigheten köptes av Svenska Bostadsfonden 3 AB (publ) för knappt 10 000 kr / kvm. Den vita fastigheten till höger är en ombyggd silo som 2005 renoverades till bostadsrätter. Samtliga lägenheter såldes för över 25 000 kr / kvm. Fastigheterna är belägna centralt i Söderköping.

Att investera i Svenska Bostadsfonden ger en god riskspridning i en investeringsportfölj. Att äga fastigheter har länge varit en självklar investering för större institutioner och pensionsförvaltare. Dessa kräver en kapitalförvaltning som inte påverkas för kraftigt av svängningarna på de olika marknaderna.

Hyresfastigheter ger en god avkastning utan koppling till aktiemarknadens utveckling. Den reglerade hyres-sättningen skapar en transparens gällande kostnader och intäkter, vilket ger ett förutsägbart och stabilt kassaflöde.

Svenska Bostadsfonden investerar i minst två orter per emission vilket ger en god geografisk riskspridning.

Sveriges reglerade hyresmarknad medför att kostnaden för att förvärva befintliga hyresfastigheter är väsentligt lägre än att bygga nya hyresfastigheter (se bild). Detta innebär att utbudet av hyresfastigheter är begränsat och värdet på våra fastigheter bevaras.

STYRELSE, LEDNING & ADVISORY BOARD



Carl Rosenblad - Ordförande och huvudägare i Svenska Bostadsfonden Management AB. Grundare, huvudägare och arbetande ordförande i Consilium AB (publ).



Lars Swahn - VD, styrelseledamot och huvudägare i Svenska Bostadsfonden Management AB. Under 80-talet grundare och VD i London & Stockholm Properties Ltd i England och under 90-talet grundare och VD i det noterade SRAB Shipping.



Per-Åke Eliasson - Styrelseledamot i Svenska Bostadsfonden Management AB. Under drygt 25 år VD för det kommunala bostadsbolaget Tyresö Bostäder AB med över 3 000 lägenheter jämte intressebolaget Fastighets AB Tyresö Centrum samt dessförinnan ekonomichef för Nackahem AB.



Jörgen Almelöv - Suppleant i Svenska Bostadsfonden Management ABs styrelse. Advokat och delägare i Setterwalls Advokatbyrå i Stockholm.



Carl-Johan Åberg - Rådgivare till Svenska Bostadsfonden Management ABs styrelse. Docent i Nationalekonomi vid Stockholms Universitet. Tidigare bl.a statssekreterare i Utrikesdepartementet samt f.d.VD för I-3 AP-Fonden.



Mats Andersson - Rådgivare till Svenska Bostadsfonden Management ABs styrelse. Tidigare VD för Anticimex 1996-2003 (en del av Anticimex konsultverksamhet består av att erbjuda teknisk besiktning av fastigheter).



Lars Vigerland - Rådgivare till Svenska Bostadsfonden Management ABs styrelse. Ek.dr. och lektor i företagsekonomi med inriktning mot fastighetsekonomi vid Stockholms Universitet.



Anders Säfwenberg - Förvaltningschef i Svenska Bostadsfonden Management AB. Erfarenhet som administrativ/finansiell chef i ett flertal bolag inom industri/finans/detaljhandel, bl a Autoliv och IKEA.

HUR SKAPAS AVKASTNINGEN?

Den större delen av avkastningen från bostadshus kommer från de löpande hyresintäkterna och en mindre del från en förväntad värdeökning.

De fastigheter som vi köper har en eftersträvd genomsnittlig direktavkastning¹ mellan 5 – 7 %.

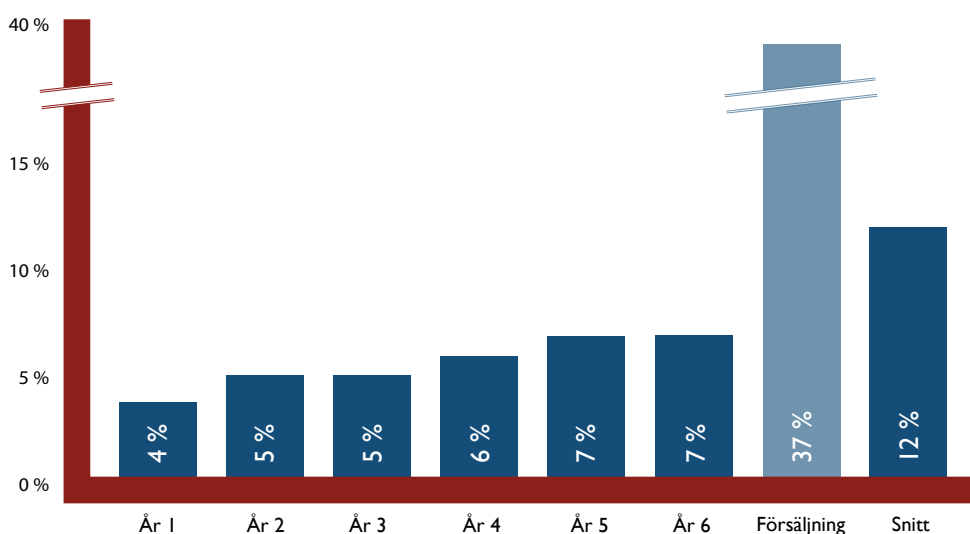
Allmännyttans reglering av hyrorna gör att hyrorna sätts i relation med underliggande kostnader. Detta innebär att om driftskostnader stiger eller om räntor stiger kan en fastighetsägare räkna med en viss kompensering i form av hyreshöjningar.

RÄKNEEXEMPEL

Uträkning		Antaganden	
Hyresintäkt:	10 000 / år (+)	Fastighetspris:	100 000
Driftskostnad:	4 500 / år (-)	Eget kapital:	25 000
Räntekostnad:	3 750 / år (-)	Banklån:	75 000
Överskott:	1 750 / år (=)	Räntekostnad:	5 % (75 000 x 5% = 3 750)
Värdeökning:	1 250 / år (+)	Årlig värdeökning:	1,25 % (100 000 x 1,25% = 1 250)
Total avkastning			
3 000 / 25 000 (Eget kapital) = 12 % / år			

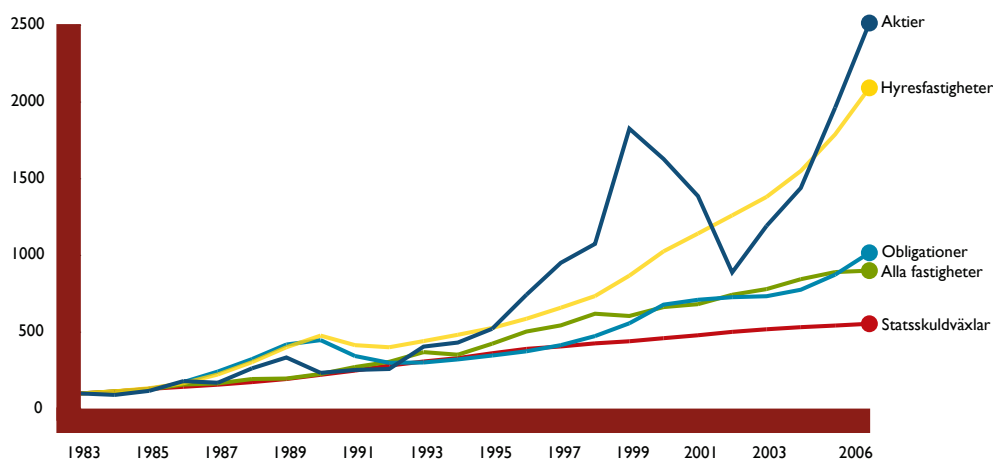
¹ Med direktavkastning avses hyresintäkter minus driftskostnader dock exklusive hävstångseffekt. Exemplet är förenklat och illustrativt.

AVKASTNINGSMÅL



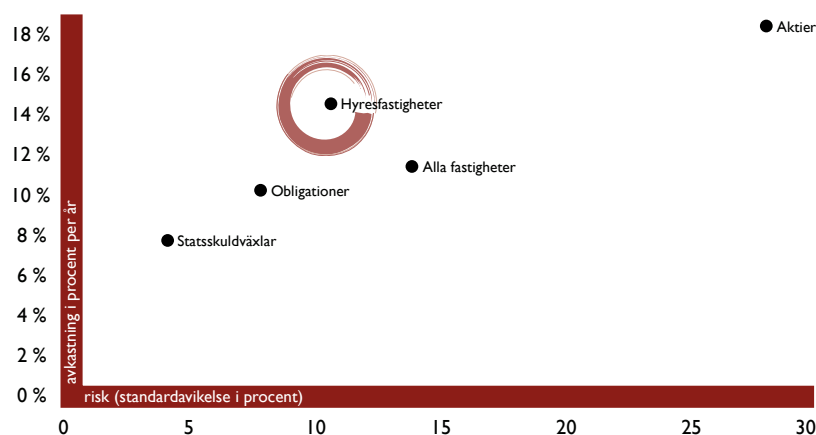
Avkastningsmålen är ungefärliga och gäller om den genomsnittliga avkastningen blir 12 % per år. Det är av största vikt att notera att Bolagets mål för avkastning ej är en prognos och utbetalning inte innebär någon garanti för att sådan avkastning eller utbetalning kan uppnås. Ovanstående mål avser ränteutbetalningar via investeringslaget vinstandelslån (VAL). Mer information om antaganden återfinns i emissionens prospekt.

UTVECKLING AV 100 TKR 1983 – 2006



Källa: SFI/IPD Swedish Property Data Bank

AVKASTNING OCH RISK 1984-2006



I ovanstående diagram illustreras den risknivå Svenska Bostadsfondens placeringsinriktning har i jämförelse med andra typer utav investeringar. Statistiken härstammar från åren 1984-2006, Källa: SFI/IPD Swedish Property Data Bank

TIDIGARE FONDER, HISTORISK UTDELNING

Bolag ³	Startår	Slutår	Utdelning 2006	Utdelning 2007	Nästa utdelning
SBF 1	jan 2005	2011	4,6 %	7 %	apr 2008
SBF 2	dec 2005	2012	-	5 %	apr 2008
SBF 3	jul 2006	2012	-	[6 mån] ² 2 %	apr 2008
SBF 4	dec 2006	2013	-	-	apr 2008
SBF 5	apr 2007	2013	-	-	apr 2008
SBF 6	aug 2007	2013	-	-	apr 2008
SBF 7	dec 2007	2014	-	-	apr 2009

²Avkastning baserad på 6 månaders investering.

³Bolagens fullständiga namn är: Svenska Bostadsfonden 1 AB, Svenska Bostadsfonden 2 AB, Svenska Bostadsfonden 3 AB, Svenska Bostadsfonden 4 AB (publ), Svenska Bostadsfonden 5 AB (publ), Svenska Bostadsfonden 6 AB (publ), Svenska Bostadsfonden 7 AB (publ). Utdelningarna avser ränteutbetalning via tillgångslaget vinstandelslån (VAL).



Växjö • Svalan • Svenska Bostadsfonden 1



Söderköping • Bagaren • Svenska Bostadsfonden 2



Söderköping • Gästgivaren • Svenska Bostadsfonden 3



Kalmar • Jätten 2 • Svenska Bostadsfonden 3



- Söderköping
- Västerwik
- Oskarshamn
- Kalmar

Växjö
Laholm •
Hörby • Tollarp

FASTIGHETER

Bilderna visar ett urval av de fastigheter Svenska Bostadsfonden äger. Det totala beståndet uppgår till ca 1 000 lägenheter fördelat på 8 orter. Värdet av vårt fastighetsbestånd beräknas uppgå till totalt 1 miljard SEK i samtliga fonder under 2008.

Svenska Bostadsfonden erbjuder investeringar i hyresfastigheter i mindre och medelstora tillväxtregioner.

En investering i hyresfastigheter är lämplig för investerare som söker en börs-oberoende avkastning.



Tollarp • Ekorren • Svenska Bostadsfonden 4



Västerwik • Tuppen 9 • Svenska Bostadsfonden 5



Oskarshamn • Länsmansängen 1 • Svenska Bostadsfonden 3

VILLKOR

Emittent	Svenska Bostadsfonden 8 (publ) Org nr: 556729-1538											
Förvaltare	Svenska Bostadsfonden Management AB. Org nr: 556644-0870.											
Minsta investeringsbelopp	Från 100 000 SEK, därefter i poster á 50 000 SEK.											
Värdepapper	Vinstandelslån (VAL) eller Förlagslån och Preferensaktie B (Unit). Om inget annat anges vid teckning utges Vinstandelslån (VAL).											
Ägarregister	VPC.											
Bostadskö (poäng)	Investerat belopp (SEK) multiplicerat med antal dagar beloppet varit investerat. Går att överlåta till närstående.											
Revisor	KPMG.											
Courtag	1,5 %.											
Förvaltningsavgift	0,65 % per år på fondens investering.											
Prestationsbaserat arvode	20 % av utdelat kapital över avkastningströskeln (90 dagars SSVX).											
Kapitalförsäkringsbolag	Nordea Life, Irish Life, Swiss Life, Friends Provident, ANEA & Royal Skandia.											
Pensionsstiftelser	ANEA & SEB Trygg Liv Pensionstjänst.											
Övriga villkor	Finns beskrivet i prospekt som finns att tillgå på Svenska Bostadsfondens hemsida eller kontor.											
	<table> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Månad</th> <th>Dag</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sista teckningsdag</td> <td>2008</td> <td>06</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Sista likvid</td> <td>2008</td> <td>06</td> <td>30</td> </tr> </tbody> </table>	År	Månad	Dag	Sista teckningsdag	2008	06	20	Sista likvid	2008	06	30
År	Månad	Dag										
Sista teckningsdag	2008	06	20									
Sista likvid	2008	06	30									

En investering i Svenska Bostadsfonden 8 AB (publ) innebär finansiell risk. Värdet på investerat belopp kan både öka och minska i värde.

I N T R E S S E A N M Ä L A N

Jag vill investera _____ SEK

Namn _____

Gatuadress _____ Postnr _____ Ort _____

E-post _____ Tel _____ Mobil _____

Ort / Datum _____ Underskrift _____

Genom denna anmälan har du visat intresse av att investera i värdepapper utgivna av emittenten. Emittenten kommer att skicka teckningsanmälan och nödvändiga handlingar till dig för underskrift så att du skall kunna göra önskad investering och för att registrering av värdepappret ska kunna ske. Vid registrering kommer tilldelning att ske i den ordning teckningsanmälan är emittenten tillhanda. Emittenten förbehåller sig rätten att förkorta, förlänga eller ställa in emissionen.

Ifylles av eventuellt ombud:

Vinstandelslån (VAL) Förlagslån + Pref B (Unit)

Marknadsförare: _____

Porto
betalt

Svenska Bostadsfonden 8 AB
Svarspost 204 777 11
110 05 Stockholm

SVENSKA BOSTADSFONDEN

Box 5878, 102 40 Stockholm
Besöksadress: Artillerigatan 42
Tel: 08 667 10 50, Fax: 08 667 10 40
www.svenskabostadsfonden.se
info@svenskabostadsfonden.se