

# SVENSKA BOSTADSFONDEN 8 AB (PUBL)

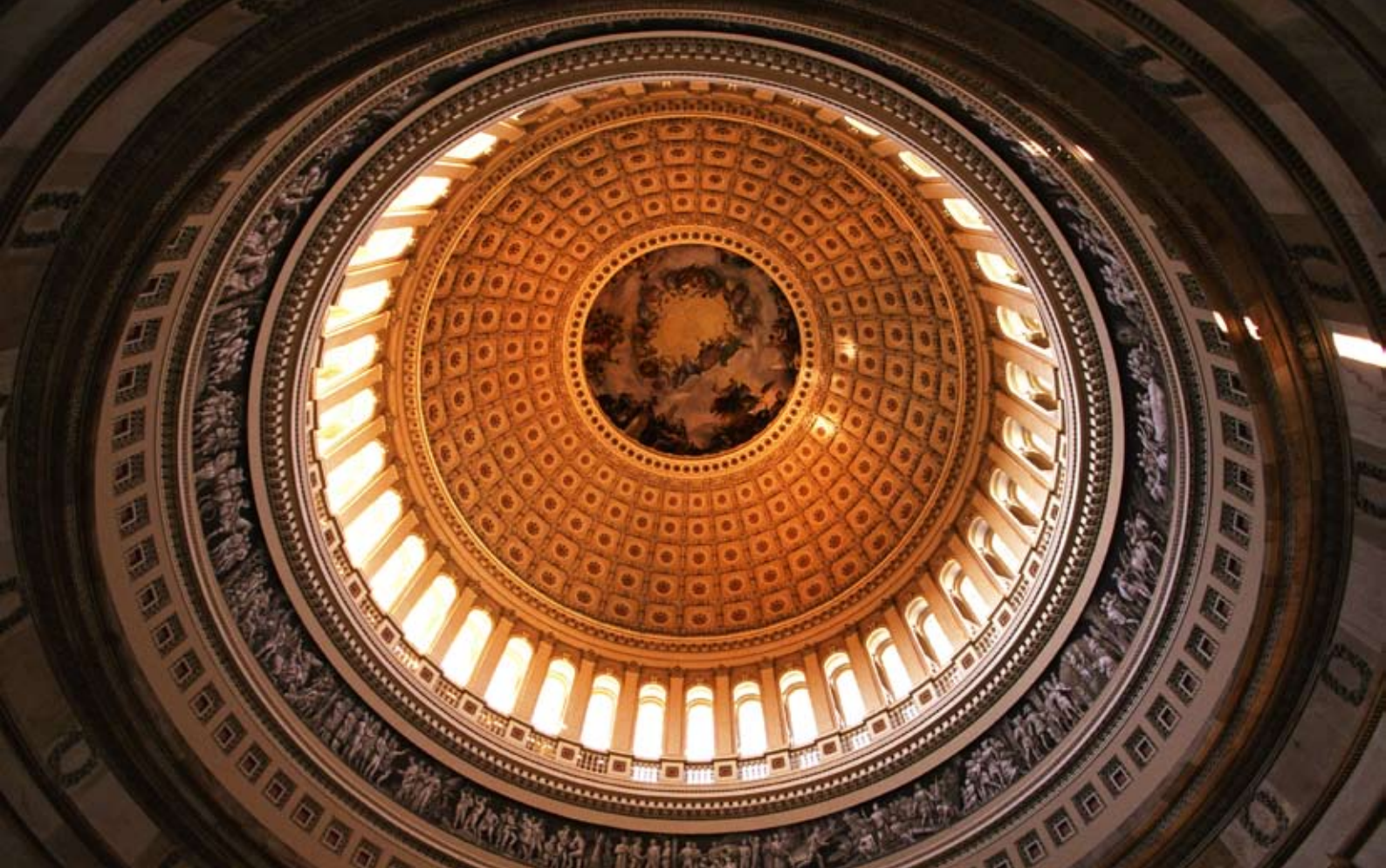
## PROSPEKT

Teckning av Vinstandelslån och/eller Units (kombination av Preferensaktier serie B och Förlagslån)

Teckningsperiod 15 april 2008 t.o.m. 20 juni 2008

Sista likviddag den 30 juni 2008





## DEFINITIONER

### **Aktiebolagslagen**

Aktiebolagslag (2005:551)

### **Bolaget**

Svenska Bostadsfonden 8 AB,  
org.nr. 556729-1538

### **Erbjudandet**

Förevarande emission av preferensaktier serie B, upptagande av förlagslån och upptagande av vinstandelslån

### **Investeringskapital**

Det sammanlagda beloppet av samtliga vinstandelslån och Units emitterade och utgivna i Erbjudandet

### **KPI**

Konsumentprisindex

### **Mangold Fondkommission**

Mangold Fondkommission AB,  
org.nr. 556585-1267

### **Prospektet**

Föreliggande prospekt daterat den 14 april 2008

### **SBM**

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

### **SCB**

Statistiska Centralbyrån

### **SSVX 90**

Genomsnittet av räntan för tre månaders statsskuldväxlar

### **Thenberg & Kinde Fondkommission**

Thenberg & Kinde Fondkommission AB,  
org.nr. 556474-6518

### **Unit**

Kombination av ett förlagslån om 450 000 kronor och en preferensaktie serie B med teckningskurs om 50 000 kronor

### **VPC**

VPC AB, Box 7822, 103 97 Stockholm



## 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.*

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

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

# KONSOLIDERAD INNEHÅLLSFÖRTECKNING

## Sammanfattning

1.	Inledning	2
2.	Bolaget	2
3.	Erbjudandet	2
3.1	Allmänt	2
3.2	Investeringsformer	3
3.3	Avkastning	3
3.4	Deltagande i Erbjudandet	4
4.	Styrelse, revisor m.m.	4
5.	Riskfaktorer	4
6.	Översikt över drift, finansiering, framtidsutsikter	5
6.1	Kapitalresurser	5
6.2	Forskning och utveckling	5
6.3	Tendenser och prognoser	5
7.	Händelser efter det att Registreringsdokumentet godkännts och registrerats av Finansinspektionen	5

## Värdepappersnot

1.	Riskfaktorer relaterade till de instrument som erbjuds	3
1.1	Kapitalmarknaden i allmänhet	3
1.2	Rätt till avkastning	3
1.3	Värdet av Bolagets värdepapper vid försäljning på andrahandsmarknaden	3
1.4	Skatter och avgifter	4
1.5	Prioritetsordning och återbetalning	4
1.6	Inlösen av preferensaktier serie B och förtida återbetalning av vinstandelslån och förlagslån	4
2.	Ansvariga personer	4
3.	Central information	4
3.1	Redogörelse för rörelsekapital	4
3.2	Eget kapital och skuldsättning	5
3.3	Uppgift om inblandade fysiska och juridiska personers eventuella ekonomiska eller andra intressen	5
3.4	Motiven för Erbjudandet och användningen av de medel som Erbjudandet förväntas inbringa	5
4.	Erbjudandets former och villkor	5
4.1	Allmänt	5
4.2	Investeringsalternativ	6
4.3	Anmälan och anmälningsperiod	6
4.4	Courtage	6
4.5	Tilldelning och redovisning	6
4.6	Emissionsgaranti	6
5.	Information om aktuella värdepapper	7
5.1	Allmänt	7
5.2	Översiktligt om avkastningen till investerare	7
5.3	Vinstandelslån	8
5.4	Units, d.v.s. ett förlagslån kombinerat med en preferensaktie serie B	8
5.5	Stamaktier	9
5.6	Bolagets avveckling	10
6.	Upptagande till handel och handelssystem	10
7.	Kostnader för Erbjudandet	10
8.	Utspädning	10

9.	Skatt	10
9.1	Allmänt	10
9.2	Fysiska personer och dödsbon	10
9.3	Juridiska personer	11
9.4	Kupongskatt	11
9.5	Förmögenhetsbeskattning	11
9.6	Särskilda skattekonsekvenser	11
10.	Händelser efter det att Registreringsdokumentet godkännts och registrerats av Finansinspektionen	11
10.1	Emissionen som avslutades den 31 mars 2008	11
10.2	Investeringar	12
10.3	Finansiell information	12

### Registreringsdokument

1.	Verksamhets- och branschrelaterade riskfaktorer	3
1.1	Fastighetsrisk	3
1.2	Kreditrisk	4
1.3	Driftsrisk	4
1.4	Konkurrenter	4
1.5	Miljörisk	4
1.6	Risk att Bolagets avkastningsmål inte uppnås	4
1.7	Investeringsrisk - förvärv av bolag	4
1.8	Realiseringsrisk	5
1.9	Politisk risk	5
2.	Ansvariga personer	5
3.	Revisorer	5
4.	Utvald finansiell information	5
4.1	Investeringsmål	7
4.2	Sharpekvot för olika tillgångar 1997 - 2006	7
4.3	Utveckling av 100 tkr under perioden 1996 – 2006	8
4.4	Risk / Avkastning	8
5.	Information om emittenten	9
5.1	Investeringar	9
5.2	Tillkommande investeringserbjudanden	9
6.	Sammanfattande beskrivning av verksamheten	9
6.1	Bakgrund till Erbjudandet	9
6.2	Investeringsstrategi	9
6.3	Tidshorisont	10
6.4	Administration och förvaltning	11
7.	Marknadsöversikt	11
7.1	Den svenska bostadsfastighetsmarknaden	11
7.2	Investeringar i bostadsfastigheter	12
7.3	Konkurrenssituation	12
8.	Organisationsstruktur	13
9.	Materiella anläggningstillgångar	13
10.	Miljö	14
11.	Översikt över rörelse och finansiell situation	14
11.1	Kostnader och arvoden för drift och investeringar	14
12.	Finansiella resurser	14
12.1	Allmänt	14
12.2	Belåningsgrad	14
13.	Forskning och utveckling, patent och licenser	15
14.	Information om tendenser	15
15.	Medlemmar i förvaltnings- lednings- och kontrollorgan samt övriga personer i ledande befattning	16
15.1	Styrelse	16
15.2	Upplysning i enlighet med gällande prospektregler rörande den senaste femårsperioden	17

16.	Nyckelpersoner	18
16.1	Intressekonflikter inom förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan eller hos andra personer i ledande befattningar	20
17.	Ersättningar och förmåner	20
18.	Styrelsens arbetsformer	20
19.	Anställda	20
20.	Större aktieägare	20
21.	Transaktioner med närstående parter	20
22.	Upplysningar om emittentens tillgångar och skulder, finansiella situation samt vinster och förluster	20
22.1	Utdelningspolitik	20
22.2	Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden	20
22.3	Väsentliga förändringar i emittentens finansiella ställning eller ställning på marknaden	21
23.	Ytterligare information	21
23.1	Stiftare	21
23.2	Aktiekapital	21
23.3	Bolagsordning	21
24.	Väsentliga avtal	23
25.	Information från tredje man, expertutlåtanden och uppgift om huruvida tredje man har några intressen i emittenten	23
26.	Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion	23
27.	Löpande ekonomisk rapportering	23
28.	Innehav av aktier eller andelar	23

## **BILAGA 1**

VILLKOR FÖR SVENSKA BOSTADSFONDEN 8 AB:S FÖRLAGSLÅN  
2008:Q2 OM HÖGST 54 000 000 KRONOR

## **BILAGA 2**

VILLKOR FÖR SVENSKA BOSTADSFONDEN 8 AB:S VINSTANDELSLÅN  
2008:Q2 OM HÖGST 140 000 000 KRONOR

# SAMMANFATTNING





## 1. INLEDNING

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.

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. En person får göras ansvarig för uppgifter som ingår i eller saknas i sammanfattningen eller i en översättning av den bara om sammanfattningen är vilseledande eller felaktig i förhållande till de andra delarna av prospektet.

## 2. BOLAGET

Bolaget bildades den 21 mars 2007 och registrerades den 2 maj 2007. Firman "Svenska Bostadsfonden 8 AB" registrerades den 13 december 2007. Byte av bolagskategori från privat till publikt registrerades den 10 januari 2008.

Bolaget har hittills inte bedrivit någon verksamhet men avser att investera, direkt eller indirekt, i svenska bostadsfastigheter. Bolaget kommer att finansieras med eget kapital, genom upptagande av förlags- och vinstandelslån i enlighet med ett tidigare erbjudande där teckningstiden avslutades den 31 mars 2008 samt i enlighet med Erbjudandet i detta Prospekt och tillkommande investeringserbjudanden samt därutöver erforderlig bankbelåning.

Investering i bostadsfastigheter kännetecknas enligt Bolagets uppfattning av låg risk i jämförelse med placering i aktier och uppskattas av Bolaget och SBM ge en genomsnittlig årlig avkastning om 10-15 procent på investerat kapital. Verksamhetens vinst ska delas ut

årligen efter erforderlig konsolidering, med en större vinstutdelning vid Bolagets avvecklande efter ungefär 6 år. Bolagets målsättning avseende dess ekonomiska avkastning ska inte uppfattas som en garanti för att sådan avkastning kan uppnås.

Vid dagen för upprättande av detta Prospekt ägs Bolaget av ett dotterbolag till SBM och de investerare som investerat i den tidigare emissionen som avslutades den 31 mars 2008. Bolaget och SBM har ingått ett förvaltningsavtal enligt vilket SBM ska biträda Bolaget med dess administration, förvaltning och affärsdrift.

## 3. ERBJUDANDET

### 3.1 Allmänt

Erbjudandet innefattar emission av preferensaktier samt upptagande av vinstandelslån och förlagslån (och utgivande av vinstandelslånebevis och förlagslånebevis). Syftet med Erbjudandet är att ge Bolaget en lämplig kapitalbas för att finansiera dess planerade fastighetsinvesteringar.

Bolagsstämman har genom beslut den 13 december 2007 bemyndigat Bolagets styrelse att emittera preferensaktier och uppta vinstandelslån (och i samband därmed utge vinstandelslånebevis). Genom beslut den 7 mars 2008 har styrelsen beslutat att emittera högst 120 preferensaktier och uppta vinstandelslån om maximalt 140 000 000 kronor (motsvarande maximalt 2800 vinstandelslånebevis om vardera 50 000 kronor) och förlagslån till ett maximalt värde om 200 000 000 kronor (motsvarande maximalt 44,4 förlagslånebevis). Av det totala Investeringskapitalet får Units inte motsvara mer än 30 procent varför aktiekapitalet kommer maximalt att öka med 12 000 kronor. För

det fall det skulle vara en full anslutning i den tidigare emission där anmälningstiden gick ut den 31 mars 2008 kan aktiekapitalet ökas från 512 000 till 524 000 kr. Detta motsvarar en utspädning om maximalt 5,3 procent av aktierna och en försumbar andel av rösterna i Bolaget.

Det totala emissionsbeloppet av värdepapper, innefattande Teckningskursen för preferensaktierna och lånebeloppet för vinstandelslånebevisen respektive förlagslånebevisen har fastställts av styrelsen utifrån styrelsens bedömning av hur mycket kapital Bolaget önskar erhålla genom Erbjudandet.

Om den totala emissionsvolymen (avseende preferensaktier, vinstandelslånebevis och förlagslånebevis) understiger 25 000 000 kronor har Bolagets styrelse förbehållit sig rätten att återkalla Erbjudandet.

Den totala kostnaden för Erbjudandet beräknas uppgå till ca 1 500 000 kronor (exklusive moms), motsvarande 0,75 procent av Investeringskapitalet vid fullteckning, vilket uppgår till 200 000 000 kronor.

## 3.2 Investeringsformer

### Investering kan ske i två former:

#### (1) Vinstandelslån

Minsta investeringsbelopp är 100 000 kronor. Därutöver kan ytterligare poster 50 000 kronor tecknas.

#### (2) Units

En Unit motsvarar ett investeringsbelopp om 500 000 kronor och består av ett förlagslånebevis om 450 000 kronor samt en preferensaktie serie B som emitteras till en kurs om 50 000 kronor per aktie.

Anmälan kan endast avse ett av de båda investeringsalternativen. En och samma investerare kommer inte att tilldelas både Units och vinstandelslån.

## 3.3 Avkastning

### 3.3.1 Vinstandelslån

Innehavare av vinstandelslånebevis äger rätt till avkastning enligt följande:

(a) Årlig ränta på vinstandelslånets investeringskapital motsvarande SSVX 90 (SSVX 90 uppgår per för dagen för Prospektet till ca 4,1 procent). Utbetalning av sådan ränta förutsätter att Bolagets resultat medger utbetalning och, för det fall SSVX 90 överstiger 4,5 procent, att innehavare av preferensaktier samtidigt erhåller utdelning med sådant belopp som gör att årets avkastning på Unit blir lika hög som avkastningen på

vinstandelslån.

(b) För det fall Bolagets resultat inte förslår till full betalning av ränta respektive utdelning enligt (a) ska sådan utbetalas proportionerligt utifrån tillgängliga vinstmedel och återstående belopp ackumuleras för utbetalning under kommande räkenskapsår då resultatet så medger.

(c) Om det totala belopp som Bolagets styrelse föreslagit för utbetalning överstiger vad som utbetalats enligt (a) - (b) ska överskottet fördelas med 20 procent på stamaktierna och 80 procent mellan vinstandelslånebevisen och preferensaktierna.

### 3.3.2 Units

Förlagslån löper med 5 procent årlig ränta som ska utbetalas årligen.

Preferensaktier serie B medger rätt till utdelning från och med verksamhetsåret 2009. Sådan utdelning ska bestämmas enligt följande:

(a) Om SSVX 90 överstiger 4,5 procent har preferensaktier serie B rätt till utdelning med sådant belopp som gör att årets sammanlagda avkastning på Units motsvarar SSVX 90. Sådan utdelning förutsätter att det belopp som styrelsen beslutat att föreslå bolagsstämman för utdelning/utbetalning även förslår till utbetalning av ränta till innehavare av vinstandelslånebevis motsvarande SSVX 90 på vinstandelslånens investeringsbelopp (SSVX 90 uppgår för dagen för Prospektet till 4,1 procent).

(b) För det fall resultatet inte förslår till full utdelning respektive ränta enligt (a) ska sådan utdelning respektive ränta utbetalas proportionerligt utifrån tillgängliga medel och återstående belopp ackumuleras för utbetalning under kommande räkenskapsår då resultatet så medger.

(c) Om det totala belopp som styrelsen föreslagit för utbetalning överstiger vad som utbetalats enligt (a) och (b) ska överskottet fördelas med 20 procent på stamaktierna och 80 procent mellan vinstandelslånebevisen och preferensaktierna.

### 3.3.3 Gemensamma bestämmelser

Eftersom innehavare av Units alltid har rätt till en årlig ränta om 5 procent på investeringskapitalet avseende förlagslånet (d.v.s. 22 500 kronor per år och förlagslån) oavsett Bolagets resultat och sådan motsvarande rätt inte finns för innehavare av vinstandelslånebevis, kan den årliga relativa avkastningen på vinstandelslån och Units komma att skilja sig från år till år. Dock ska, under förutsättning att Bolagets resultat så medger, vinstandelslån och Units få samma totala relativa



avkastning sett över perioden fr.o.m. den 1 januari 2009 fram till Bolagets avveckling.

I samband med Bolagets avveckling kommer Bolaget att realisera sina fastighetsinnehav med målsättningen att omvandla dessa till likvida medel. Därefter kommer Bolagets styrelse att föreslå utbetalning/utdelning av därigenom realiserade vinster i enlighet med de principer som beskrivits ovan.

I samband med Bolagets avveckling kommer styrelsen dessutom att fatta beslut om återbetalning av vinstandelslånens och förlagslånens kapitalbelopp. Vid återbetalning, som förutsätter att Bolaget har tillräckligt mycket kapital, ska förlagslån och vinstandelslån ha samma prioritetsordning.

### 3.4 Deltagande i Erbjudandet

Teckning av de nyemitterade aktierna ska, med avvikelse från befintliga aktieägares företrädesrätt, kunna ske av envar som är intresserad av att delta i Erbjudandet på angivna villkor. Orsaken till avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt är att Bolaget är i behov av det kapital som potentiella investerare kan förväntas bidra med och att befintliga aktieägare inte avser tillskjuta ytterligare kapital.

Anmälningssperioden löper fr.o.m. den 15 april 2008 t.o.m. den 20 juni 2008, styrelsen kan dock besluta att förlänga anmälningssperioden. Beslut om tilldelning fattas av styrelsen och beräknas ske omkring den 30 juni 2008. Leverans av tecknade och betalda värdepapper till investerarnas VP-konton beräknas ske senast den 30 september 2008.

## 4. STYRELSE, REVISOR M.M.

Bolagets styrelse består av Carl Rosenblad (ordförande), Lars Swahn (även verkställande direktör) och Per-Åke

Eliasson. Ingen av styrelseledamöterna äger aktier eller teckningsoptioner i Bolaget.

Samtliga styrelseledamöter innehar motsvarande uppdrag i sju andra bolag som är systerbolag till Bolaget och som bedriver liknande verksamhet. Därtill har styrelseledamöterna erfarenhet från styrelsearbete i andra fastighets- eller egendomsbolag som helt saknar anknytning till Bolaget och SBM. Carl Rosenblad och Lars Swahn erhåller inget styrelsearvode eller lön från Bolaget. Inga bonus- eller aktieoptionsprogram föreligger. Till styrelseledamöten Per-Åke Eliasson utgår årligt styrelsearvode om 20 000 kronor, samt löpande konsultarvode för tjänster han utför åt Bolaget.

Bolaget har för närvarande inte några andra anställda än den verkställande direktören och har inte heller tidigare haft några personer anställda.

KPMG Bohlins AB, Box 16106, 103 23 Stockholm, har utsetts till Bolagets revisionsbolag. Huvudansvarig revisor är Per Gustafsson (medlem i FAR SRS).

## 5. RISKEKTORER

Investering i värdepapper innebär alltid en förlustrisk. Värdet på aktier, förlagslånebevis och vinstandelslånebevis kan öka såväl som minska. Historisk avkastning på liknande investeringar är ingen garanti för att en investering i Bolaget utvecklas på samma sätt. För ytterligare information om de risker som är förknippade med en investering i Bolaget se avsnitt 1 "Riskfaktorer relaterade till de instrument som erbjuds" i värdepappersnoten och avsnitt 1 "Verksamhets- och branschrelaterade riskfaktorer" i registreringsdokumentet. Riskfaktorerna omfattar bl.a.:

- Risker sammanhängande med de lån som Bolaget planerar att uppta, såsom höjda räntenivåer och negativ värdeutveckling för

de fastigheter som Bolaget kan komma att förvärva. Sådana omständigheter kan leda till att kostnaden för Bolagets lån kan komma att öka vilket i sin tur riskerar att påverka Bolagets resultat och ställning negativt.

- Risken för ökade skatter och avgifter. Ändrad lagstiftning avseende skatter och avgifter kan göra att Bolagets kostnader ökar på ett oförutsett vis. Sådana förändringar riskerar att påverka Bolagets resultat och ställning negativt.
- Risker förknippade med likviditeten i Bolagets värdepapper. Bolagets aktier, förlagslånebevis och vinstandelslånebevis ska registrerade i VPC men planeras inte att börsnoteras. Marknaden för avyttring av Bolagets värdepapper kan vara begränsad och det finns ingen garanti för att det kommer att vara möjligt för en investerare att avyttra sin investering eller med avseende på till vilket pris en så-dan avyttring kan ske.
- Risker förknippade med de hyresbostadsfastigheter som Bolaget förvärvar. Detta kan exempelvis vara risker som hänger samman med dolda fel eller brister i fastigheterna, risk för skada genom brand eller naturkatastrofer eller historiska förhållanden vad avser föroreningar eller liknande. Det finns ingen möjlighet för Bolaget att helt eliminera sådana risker.
- Risker förknippade med hyresgäster. Avkastningen av en bostadsfastighet är bl.a. beroende av att ägaren lyckas upprätthålla en låg vakansgrad och att hyresgästerna förmår att betala den löpande hyran. Det finns inga garantier för att Bolaget lyckas upprätthålla en låg vakansgrad i de fastigheter som förvärvas eller att dess hyresgäster alltid kommer att ha en god betalningsförmåga.

## 6. ÖVERSIKT ÖVER DRIFT, FINANSIERING, FRAMTIDSUTSIKTER

### 6.1 Kapitalresurser

Bolagets förhoppning är att resa 200 000 000 kronor genom Erbjudandet. Därutöver avser Bolaget genomföra ytterligare erbjudanden med avsikt att införskaffa ett totalt maximalt belopp om 400 000 000 kronor. Dessa medel kommer att ligga till grund för Bolagets kommande fastighetsförvärv tillsammans med finansiering via bank eller annat kreditinstitut. Den genomsnittliga belåningsgraden för Bolagets fastighetsförvärv planeras ligga mellan 70 och 85 procent.

### 6.2 Forskning och utveckling

Bolaget bedriver ingen forskning och utveckling. Bolagets verksamhet är inte heller beroende av några patent eller licenser.

### 6.3 Tendenser och prognoser

Under de senaste åren har intresset liksom omsättningsvolymen för bostadsfastigheter ökat väsentligt. Några av de viktigaste faktorerna som påverkar Bolagets affärsutsikter är utvecklingen av räntenivån, utvecklingen av direktavkastningen på fastigheter, utvecklingen av hyresnivån, utvecklingen av vakanser och skattenivåer samt inflation. Samtliga dessa faktorer har ett nära samband med den generella ekonomiska utvecklingen i Sverige.

## 7. HÄNDELSER EFTER DET ATT REGISTRERINGS-DOKUMENTET GODKÄNTS OCH REGISTRERATS AV FINANSINSPEKTIONEN

Detta Prospekt består av tre olika delar; sammanfattning, värdepappersnot och registreringsdokument. Bolaget har tidigare utgivit ett prospekt i tre delar som godkänts och registrerats av Finansinspektionen den 25 januari 2008. Då ett hos Finansinspektionen registrerat och godkänt prospekt är giltigt i ett år har Bolaget valt att endast upprätta en ny sammanfattning och värdepappersnot i detta Prospekt.

# VÄRDEPAPPERSNOT



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	Risikfaktorer relaterade till de instrument som erbjuds	3
1.1	Kapitalmarknaden i allmänhet	3
1.2	Rätt till avkastning	3
1.3	Värdet av Bolagets värdepapper vid försäljning på andrahandsmarknaden	3
1.4	Skatter och avgifter	4
1.5	Prioritetsordning och återbetalning	4
1.6	Inlösen av preferensaktier serie B och förtida återbetalning av vinstandelslån och förlagslån	4
2.	Ansvariga personer	4
3.	Central information	4
3.1	Redogörelse för rörelsekapital	4
3.2	Eget kapital och skuldsättning	4
3.3	Uppgift om inblandade fysiska och juridiska personers eventuella ekonomiska eller andra intressen	5
3.4	Motiven för Erbjudandet och användningen av de medel som Erbjudandet förväntas inbringa	5
4.	Erbjudandets former och villkor	5
4.1	Allmänt	5
4.2	Investeringsalternativ	6
4.3	Anmälan och anmälningsperiod	6
4.4	Courtage	6
4.5	Tilldelning och redovisning	6
4.6	Emissionsgaranti	6
5.	Information om aktuella värdepapper	7
5.1	Allmänt	7
5.2	Översiktligt om avkastningen till investerare	7
5.3	Vinstandelslån	8
5.3.1	Allmänt	8
5.3.2	Avkastning	8
5.3.3	Bolagets avveckling	8
5.4	Units, d.v.s. ett förlagslån kombinerat med en preferensaktie serie B	8
5.4.1	Förlagslån - allmänt	8
5.4.2	Förlagslån - avkastning	8
5.4.3	Förlagslån - Bolagets avveckling	8
5.4.4	Preferensaktier serie B - allmänt	8
5.4.5	Preferensaktier serie B - utdelning	9
5.4.6	Preferensaktier serie B - Bolagets avveckling	9
5.5	Stamaktier	9
5.5.1	Allmänt	9
5.5.2	Stamaktier - avkastning	9
	Stamaktier har ingen rätt till minimiutdelning.	10
5.5.3	Stamaktier - Bolagets avveckling	10
5.6	Bolagets avveckling	10
6.	Upptagande till handel och handelssystem	10
7.	Kostnader för Erbjudandet	10
8.	Utspädning	10
9.	Skatt	10
9.1	Allmänt	10
9.2	Fysiska personer och dödsbon	10
9.3	Juridiska personer	11
9.4	Kupongskatt	11
9.5	Förmögenhetsbeskattning	11
9.6	Särskilda skattekonsekvenser	11
10.	Händelser efter det att Registreringsdokumentet godkännts och registrerats av Finansinspektionen	11
10.1	Emissionen som avslutades den 31 mars 2008	11
10.2	Investeringar	12
10.3	Finansiell information	12



## 1. RISKFAKTORER RELATERADE TILL DE INSTRUMENT SOM ERBJUDS

Det är mycket viktigt att potentiella investerare granskar hela Prospektet och särskilt beaktar de risker som beskrivs nedan och avsnitt 1 "Verksamhets- och branschrelaterade riskfaktorer" i registreringsdokumentet innan investeringsbeslut fattas. Investering i aktier och lämnande av lån 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 och andra värdepapper. Därutöver finns det en rad faktorer vars effekter Bolaget kan påverka genom sitt agerande. Nedan redogörs för ett antal faktorer som kan påverka värderingen av Bolagets aktier och värdepapper. 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 eller lämnande av lån till Bolaget. Vid osäkerhet bör råd inhämtas från kvalificerade rådgivare.

### 1.1 Kapitalmarknaden i allmänhet

Värdet av Bolagets aktier är beroende av utvecklingen på kapitalmarknaden som helhet. Faktorer som (i) stigande räntor, (ii) höjda skatter och avgifter på företagsvinst, utdelning och aktiehandel eller förmögenhetsskatt på aktier och (iii) försämring av den lokala eller internationella konjunkturen påverkar marknaden för eget kapital negativt och riskerar därför att påverka värdet för Bolagets aktier negativt.

### 1.2 Rätt till avkastning

Avkastningen på Bolagets preferensaktier och vinstandelslånebevis är beroende av Bolagets resultat.

Om Bolaget inte uppnår ett positivt resultat som överstiger det belopp som ska utbetalas som ränta till innehavare av förlagslånebevis kommer preferensaktier serie B och vinstandelslånebevis inte att erhålla någon avkastning.

### 1.3 Värdet av Bolagets värdepapper vid försäljning på andrahandsmarknaden

Bolagets värdepapper är fritt omsättningsbara utan förköpsrätt för befintliga aktieägare och långivare. Bolagets aktier och låneinstrument kommer att registreras hos VPC, men kommer inte att börsnoteras, vilket kan medföra att man inte dagligen kan observera ändringar i aktiekurser och därmed inte heller svängningar i dessa. Utvecklingen i Bolagets verksamhet, värderingen av de underliggande fastigheterna samt förväntningar om dessa, kommer likafullt att påverka värderingen av aktierna i Bolaget. Risken för värdesvängningar för aktierna i Bolaget antas ligga på samma nivå som bolag i andra motsvarande onoterade investmentbolag.

Placering i Bolagets värdepapper ska i första hand ses som en investering på sex års sikt. Under normala marknadsförhållanden kan placeringen i vinstandelslån och Units avyttras i förtid. För att underlätta handeln med vinstandelslånebevis kommer Bolaget inledningsvis att anlita Thenberg & Kinde Fondkommission för att skapa en inofficiell andrahandsmarknad för denna handel. Varken Bolaget eller Thenberg & Kinde Fondkommission kan emellertid garantera till vilket pris en investerare kan avyttra sina värdepapper. Bolaget kommer inte att upprätta några delårsrapporter, vilket kan komma att påverka värderingen av Bolagets preferensaktier, vinstandelslånebevis och förlagslånebevis negativt.

Det finns således risk för att de investerare som önskar sälja sitt innehav i Bolaget före Bolagets avveckling kan uppleva svårigheter att genomföra detta till ett pris motsvarande anskaffningsvärdet eller det värde som investeraren upplever utgöra marknadsvärde.

## 1.4 Skatter och avgifter

Bolaget är strukturerat för att vara effektivt ur ett skatte- och avgiftsperspektiv. Förändringar i gällande regler kan komma att påverka uttag av sådana kostnader, vilket efter omständigheterna kan innebära väsentliga merkostnader i form av ökade skattekostnader för Bolaget. Härutöver kan motsvarande konsekvenser följa av en tillämpning av föreliggande regelverk, för det fallet att myndigheterna antar ny praxis i förhållande till den anpassning som Bolaget gjort till gällande regler.

## 1.5 Prioritetsordning och återbetalning

Förlagslånen och vinstandelslånen är s.k. efterställda lån vilket innebär att återbetalning av investeringskapitalet avseende dessa värdepapper – i samband med Bolagets avveckling, likvidation eller konkurs – förutsätter att Bolaget dessförinnan kunnat reglera samtliga förpliktelser som inte är efterställda. För det fall Bolaget inte har medel att reglera samtliga förpliktelser finns en risk att återbetalning av förlagslån och vinstandelslån jämte inlösen av preferensaktier serie B inte kan ske.

Inlösen av preferensaktier av serie B förutsätter att full återbetalning dessförinnan skett avseende Bolagets förlags och vinstandelslån.

## 1.6 Inlösen av preferensaktier serie B och förtida återbetalning av vinstandelslån och förlagslån


Avsikten är att av Bolaget emitterade preferensaktier av serie B ska lösas in i samband med Bolagets avveckling och att såväl vinstandelslån och förlagslån ska återbetalas vid denna tidpunkt. På så sätt möjliggörs samtida utskiftning till innehavare av preferensaktier, förlagslånebevis och vinstandelslånebevis – i annat fall hade investeringskapitalet avseende preferensaktierna inte kunnat betalas ut förrän i samband med Bolagets likvidation (vid en tidpunkt då övriga investerare i förekommande fall ska ha återfått investeringskapital och även tagit del av eventuellt överskott).

Det finns dock inget formellt hinder mot att styrelsen beslutar att lösa in aktierna innan den ovan angivna tidpunkten i enlighet med inlösenförbehållet i Bolagets bolagsordning. Om styrelsen skulle välja att lösa in preferensaktierna utan att i samtidigt, eller dessförinnan, fördela Bolagets överskott bland investerarna finns det en risk för att preferensaktiernas marknadsvärde kan komma att överstiga de 50 000 kronor som de kan lösas in för. På samma sätt finns det inga formella hinder mot att Bolagets styrelse beslutar att återbeta vinstandels- och förlagslån innan Bolagets avveckling initieras. Det finns därvid inga garantier för att investerarna kan hitta alternativa investeringar med motsvarande avkastning.

## 2. ANSVARIGA PERSONER

Denna värdepappersnot är upprättad av styrelsen för Svenska Bostadsfonden 8 AB. Nedanstående ledamöter i Bolagets styrelse är ansvariga för den information som ges i värdepappersnoten och försäkrar att de har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i dokumentet, så vitt de vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka bedömningen av Bolaget.

Stockholm den 14 april 2008



Carl Rosenblad



Lars Swahn



Per-Åke Eliasson

## 3. CENTRAL INFORMATION

### 3.1 Redogörelse för rörelsekapital

Bolaget har vid tidpunkten för upprättande av detta Prospekt inte genomfört något fastighetsförvärv och beslut om framtida förvärv kommer att tas med beaktande av hur mycket tillgångar som Bolaget har tillförts genom Erbjudandet och tidigare erbjudande. Bolaget anser per dagen för detta Prospekt att det har tillräckligt med rörelsekapital för att uppfylla dess nuvarande åtaganden.

### 3.2 Eget kapital och skuldsättning

Före Erbjudandet har Bolaget ett aktiekapital uppgående till 500 000 kronor. Bolagets aktiekapital är fördelat på 5 000 stamaktier, vardera stamaktie och preferensaktie med ett kvotvärde på 100 kr. Den 31 mars 2008 avslutades anmälningstiden för en tidigare emission varigenom aktiekapitalet högst kan öka med 12 000 kr. Vid tidpunkten för Prospektet saknar Bolaget kännedom om den exakta anslutningen till den tidigare emissionen, men Bolaget uppskattar att ökningen av aktiekapitalet uppgår till 200 kr. Vid tidpunkten för Prospektet har registrering av i den tidigare emissionen som avslutades den 31 mars 2008 av preferensaktier av serie B ännu inte skett. Bolagets aktiekapital ska enligt bolagsordningen uppgå till lägst 500 000 kronor och högst 2 000 000 kronor.

Utöver det egna kapitalet, och vad som kan erhållas genom upptagande av förlagslån och vinstandelslån, kommer Bolaget att delfinansiera sina fastighetsförvärv genom upptagande av lån i bank eller annan finansieringsskälla. Finansiären kommer i huvudsak att betinga sig säkerhet i de fastigheter som Bolaget avser förvärva.

Vid tidpunkten för upprättande av detta Prospekt har Bolaget inte genomfört några fastighetsförvärv och vare sig ansökt om eller beviljats något lånelöfte.

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

Styrelseledamöterna Carl Rosenblad och Lars Swahn är även styrelseledamöter i SBM som vid dagen för upprättande av detta Prospekt är ägare till samtliga Bolagets stamaktier. Bolaget har ingått förvaltningsavtal med SBM som kommer att erhålla förvaltningsarvode från Bolaget. SBM 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 i strikt tidsordning vilket innebär att konkurrensen mellan systerbolagen om fastigheter på marknaden minimeras. Denna skillnad i tid vid transaktionerna, samt användandet av oberoende konsulter (t.ex. fastighetsmäklare), minimerar enligt styrelsens uppfattning sådan möjlig intressekonflikt. 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. Utöver detta föreligger inga ekonomiska eller andra intressen som kan påverka Bolaget hos någon av de personer eller bolag som berörs av Erbjudandet.

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

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

Syftet med Erbjudandet är att ge Bolaget en lämplig kapitalbas för att finansiera dess fastighetsinvesteringar i linje med Bolagets strategi, se avsnitt 6.2 "Investeringsstrategi" i registreringsdokumentet. Bolaget har för avsikt att genom Erbjudandet öka aktiekapitalet med högst 12 000 kronor. Tillsammans med upptagande av förlagslån, vinstandelslån samt lånefinansiering i bank eller annat kreditinstitut kommer det egna kapitalet utgöra en bas för uppbyggnaden av en betydande fastighetsportfölj bestående av bostadsfastigheter.

Utöver eget kapital kommer fastigheterna att vara delfinansierade via lån i bank eller annat kreditinstitut. Vid behov kommer räntesäkringsstrategier att tillämpas så att ränterisken blir balanserad i förhållande till övriga risker. Förutom Bolagets investeringsmandat föreligger inga begränsningar i användningen av kapital som, direkt eller indirekt, väsentligt påverkar eller väsentligt skulle kunna påverka Bolagets verksamhet.

Om Erbjudandet fulltecknas, kommer Bolaget att tillföras 200 000 000 kronor före emissionskostnader. I det fall Erbjudandet inte skulle bli fulltecknad kommer omfattningen av Bolagets investeringar att anpassas till storleken på Investeringskapitalet. Styrelsen gör bedömningen att Bolagets strategi kommer att kunna genomföras även i det fall Erbjudandet inte blir fulltecknad.

## 4. ERBJUDANDETS FORMER OCH VILLKOR

### 4.1 Allmänt

Bolagsstämman har genom beslut den 13 december 2007 bemyndigat Bolagets styrelse att emittera preferensaktier serie B och uppta vinstandelslån (och i samband därmed utge vinstandelslånebevis). Bemyndigandet ger styrelsen rätt att besluta om ökning av Bolagets aktiekapital med ett belopp som ryms inom bolagsordningens kapitalgränser. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet utgöra lägst 500 000 kronor och högst 2 000 000 kronor. Enligt bemyndigandet äger styrelsen rätt att bestämma teckningskurs vid emission av aktierna, dock ej lägre än kvotvärdet om 100 kronor per aktie.

Genom beslut den 7 mars 2008 har styrelsen beslutat att emittera högst 120 preferensaktier av serie B, att uppta vinstandelslån om maximalt 140 000 000 kronor samt att uppta förlagslån om maximalt 54 000 000 kronor.

Teckning av de nyemitterade aktierna ska, med avvikelse från befintliga aktieägares företrädesrätt, kunna ske av envar som är intresserad av att delta i Erbjudandet på angivna villkor. Orsaken till avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt är att Bolaget är i behov av det kapital som potentiella investerare kan förväntas bidra med och att befintliga aktieägare inte avser tillskjuta ytterligare kapital.

Vinstandelslånet avses löpa som längst till och med 31 december 2018, eller den tidigare tidpunkt då Bolagets styrelse finner det lämpligt att återbetala lånet.

Förlagslån kommer att upptas med villkor om en årlig fast ränta om 5 procent. Förlagslånet avses löpa t.o.m. december 2018, eller den tidigare tidpunkt då Bolagets styrelse finner det lämpligt att återbetala lånet.

Det totala emissionsbeloppet av värdepapper, innefattande preferensaktier serie B, vinstandelslån och förlagslån kommer maximalt att uppgå till 200 000 000 kronor.

Om det totala Investeringskapitalet (avseende preferensaktier, vinstandelslånebevis och förlagslånebevis) som reses genom Erbjudandet understiger 25 000 000 kronor har Bolagets styrelse förbehållit sig rätten att återkalla Erbjudandet.

## 4.2 Investeringsalternativ

Investering kan ske i två former:

### (1) Vinstandelslån

Minsta investeringsbelopp är 100 000 kronor. Därutöver kan ytterligare poster om 50 000 kronor tecknas.

### (2) Units

En Unit motsvarar ett totalt investeringsbelopp om 500 000 kronor och består av ett förlagslånebevis om 450 000 kronor samt en preferensaktie serie B som emitteras till en kurs om 50 000 kronor per aktie.

Av det sammanlagda kapital som Bolaget avser resa genom emission av Units och upptagande av vinstandelslån, får kapital som är hänförligt till Units inte motsvara mer än 30 procent av det totala Investeringskapitalet.

Teckningskursen för preferensaktierna och lånebeloppen för vinstandelslånebevisen respektive förlagslånebevisen har fastställts av styrelsen och baseras på styrelsens bedömning av hur mycket kapital Bolaget önskar erhålla genom Erbjudandet. Efter genomförandet av Erbjudandet kommer Bolagets värde att återspegla det egna kapital som Bolaget dessförinnan och genom Erbjudandet har tillförts. För det fall Erbjudandet fulltecknas kommer Bolaget att tillföras ytterligare 6 000 000 kronor i eget kapital. Bolagets värde kommer att motsvara Bolagets likvida medel.

## 4.3 Anmälan och anmälningstid

Anmälningstiden löper fr.o.m. 15 april 2008 t.o.m. 20 juni 2008 styrelsen kan dock besluta att förlänga anmälningstiden. Investerare som önskar delta i Erbjudandet ska senast den 20 juni 2008 inkomma med korrekt ifyllt anmälningssedel per post eller fax till nedanstående adress.

Svenska Bostadsfonden 8 AB  
Box 5878  
102 04 Stockholm  
Telefax: 08 - 667 10 40  
Telefon 08 - 667 10 50

Anmälan kan endast avse ett av de båda investeringsalternativen. En och samma investerare kommer inte att tilldelas både Units och vinstandelslån på grund av skatteskäl då Bolaget därigenom riskerar att drabbas av negativa skatteeffekter. Anmälan om deltagande är, sedan anmälningssedel kommit Bolaget tillhanda, bindande och kan därefter inte återkallas eller ändras. Observera att en ofullständig eller felaktigt ifyllt anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende.

Prospekt och anmälningssedlar kan laddas ned från SBM:s hemsida ([www.svenskabostadsfonden.se](http://www.svenskabostadsfonden.se)). Vid behov kan dessa handlingar även erhållas i pappersform från Bolaget på adressen ovan.

Den som önskar investera i vinstandelslån eller Units måste ha ett VP-konto eller värdepappersdepå hos bank eller fondkommissionär till vilken leverans av värdepapper kan ske sedan av Bolaget utgivna aktier, vinstandelslånebevis och förlagslånebevis har anslutits till VPC. 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.

## 4.4 Courtage

På investerat belopp utgår courtage om 1,5 procent.

## 4.5 Tilldelning och redovisning

Beslut om tilldelning fattas av styrelsen. Vid överteckning kan tilldelning komma att utebli eller ske med ett lägre antal poster än vad anmälningssedeln avsåg, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval. Tilldelningen är inte beroende av när, under teckningstiden, anmälan görs. Tilldelning beräknas ske omkring den 30 juni 2008.

Likvid ska erläggas enligt den instruktion som kommer att finnas på den bekräftelse som deltagare i Erbjudandet kommer att erhålla. Snarast efter det att Bolaget erhållit likvid kommer fysisk avräkningsnota att sändas ut till dem som tilldelats aktier och förlagslånebevis eller vinstandelslånebevis i Erbjudandet.

Intill dess att preferensaktier, förlagslånebevis och vinstandelslånebevis har registrerats hos VPC har investerare som tilldelats och erlagt likvid för preferensaktier, vinstandelslånebevis eller förlagslånebevis en fordran mot Bolaget.

Som framgått ovan avser styrelsen ansluta Bolagets aktier, vinstandelsbevis och förlagslånebevis till VPC. Registrering hos VPC och Bolagsverket, samt leverans till investerarnas VP-konton beräknas vara klart senast den 30 september 2008. Därefter kommer investeraren att få en VP-avi som utvisar det antalet aktier och förlagslånebevis, eller vinstandelslånebevis som registrerats på respektive investerares VP-konto.

De som anmält intresse av deltagande i Erbjudandet men som inte erhållit tilldelning kommer inte erhålla något meddelande härom. Meddelande till investerare vars innehav är förvaltarregistrerat sker i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

Utfallet av Erbjudandet kommer att redovisas på Bolagets hemsida senast den 1 augusti 2008.

## 4.6 Emissionsgaranti

Erbjudandet är inte garanterat.



## 5. INFORMATION OM AKTUELLA VÄRDEPAPPER

### 5.1 Allmänt

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

Investerare kan välja att investera i vinstandelslån eller Units som erbjuds i investeringsposter. Utöver de värdepapper som erbjuds till investerare har Bolaget emitterat stamaktier. Samtliga stamaktier innehas av SBM.

Bolagets aktier, förlagslånebevis och vinstandelslånebevis kommer att vara registrerade i VPC med Mangold Fondkommission som kontoförande institut. Bolagets ISIN-nummer är SE0002293795. VPC har ännu inte tilldelat ISIN-nummer för de aktuella värdepappren. När så har skett kommer investerarna att informeras härom. Bolagets aktier är inte och har inte tidigare varit föremål för organiserad handel, och styrelsen har för närvarande ingen avsikt att ansöka om upptagande av Bolagets aktier, vinstandelsbevis eller förlagslånebevis till organiserad handel.

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

### 5.2 Översiktligt om avkastningen till investerare

Innehavare av Units har alltid rätt till en årlig ränta om 5 procent på förlagslånets kapitalbelopp (d.v.s. 22 500 kr per förlagslån per år) oavsett Bolagets resultat. Innehavare av vinstandelslånebevis har inte en motsvarande

rätt. Utbetalning till innehavare av vinstandelslånebevis 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 mellan vinstandelsbevis och Units. Dock ska, under förutsättning att Bolagets resultat så medger, den totala relativa avkastningen på vinstandelslån och Units vara densamma sett över perioden fr.o.m. den 1 januari 2009 fram till Bolagets avveckling. Vid avstämmning mellan investeringslagens totala relativa avkastning ska ingen hänsyn tas till tidsfaktorer.

När Bolagets styrelse beslutar att verksamheten ska avvecklas (se avsnitt 5.6 nedan) kommer Bolaget att realisera sina investeringar som därmed omvandlas till likvida medel. De likvida tillgångarna utöver stamaktiernas aktiekapital och Investingskapitalet kommer, sedan samtliga försäljnings- och därmed sammanhängande avvecklingskostnader jämte framtida likvidationskostnader beaktats, att fördelas mellan innehavare av vinstandelslån, Units och stamaktier i enlighet med principerna för avkastning (se nedan). Under förutsättning att Bolagets resultat så medger, ska den totala relativa avkastningen på vinstandelslån och Units vara densamma sett över perioden fr.o.m. den 1 januari 2009 fram till Bolagets avveckling. I samband med fördelningen av de likvida medlen enligt ovan avser Bolaget återbetala kapitalbelopp jämte upplupen ränta på vinstandelslån och förlagslån. I den mån Bolagets fria egna kapital så medger kommer preferensaktier serie B att inlösas vid Bolagets avveckling. Efter återbetalning av investerat belopp till innehavare av vinstandelslånebevis och Units och eventuell inlösen av preferensaktier samt fördelning av Bolagets resterande medel enligt ovan kommer Bolaget att likvideras. I samband med likvidationen kommer eventuella tillgångar att tillskiftas dåvarande aktieägare (stamaktier samt preferensaktier serie B om dessa inte kunnat inlösas - enligt Bolagets bolagsordning ska preferensaktierna därvid åga företräde).

## 5.3 Vinstandelslån

### 5.3.1 Allmänt

Vinstandelslånet avses löpa som längst till och med den 31 december 2018 då hela beloppet ska återbetalas, eller den tidigare tidpunkt då Bolagets styrelse finner det lämpligt att återbetala lånet. Styrelsen har inga begränsningar vad avser deras rätt att besluta om återbetalning av lånet. Rätten till betalning av lånebeloppet preskriberas tio år efter förfallodagen. Rätten till räntebetalning preskriberas tre år efter relevant ränteförfallodag. De medel som avsatts för betalning men preskriberats tillkommer Bolaget.

Innehavare av vinstandelslån har ingen rösträtt på bolagsstämma och ingen företrädesrätt vid emissioner.

### 5.3.2 Avkastning

Innehavare av vinstandelslånebevis äger i första hand rätt till en årlig ränta motsvarande SSVX 90 på investeringskapitalet (d.v.s. 50 000 kronor per vinstandelslån). SSVX 90 uppgår per för dagen för Prospektet till ca 4,1 procent.

Utbetalning av ränta förutsätter att Bolagets resultat medger sådan utbetalning och, för det fall SSVX 90 överstiger 4,5 procent, att innehavare av preferensaktier serie B (fr.o.m. räkenskapsåret 2009) samtidigt erhåller utdelning med sådant belopp som gör att årets relativa avkastning på Unit blir lika hög som avkastningen på vinstandelslån.

För det fall Bolagets resultat inte förslår till full ränta respektive utdelning enligt ovan till vinstandelslån respektive preferensaktier ska sådan ränta respektive utdelning utbetalas proportionerligt utifrån tillgängliga vinstmedel och återstående belopp ackumuleras för utbetalning under kommande räkenskapsår då resultatet så medger.

Om det totala belopp som Bolagets styrelse föreslagit för utbetalning överstiger vad som utbetalats som ränta på förlagslånet och vad som utbetalats respektive utdelats på vinstandelslånebevisen och preferensaktierna enligt ovan ska överskottet fördelas som utdelning/ränta med 20 procent på stamaktierna och 80 procent mellan vinstandelslånebevisen och preferensaktierna.

Räntebräkning enligt ovan ska utföras av Bolagets styrelse. Räntan förfaller till betalning årligen på av Bolaget fastställd avstämningsdag för utdelning, eller om sådan ej fastställs, sjunde Bankdagen efter Bolagets årsstämma. Utöver nämnda ränta skall ränta inte utgå i anledning av Vinstandelslånebevis.

### 5.3.3 Bolagets avveckling

I samband med Bolagets avveckling kommer styrelsen att fatta beslut om återbetalning av vinstandelslånets kapitalbelopp jämte upplupen ränta. Bolagets nettovinst vid tidpunkten för avvecklingen ska fördelas i enlighet med de principer som beskrivits ovan.

Vid återbetalning av vinstandelslånets kapitalbelopp, som förutsätter att Bolaget har tillräckligt mycket kapital för infriande av dessa betalningsförpliktelser, ska förlagslån och vinstandelslån ha samma prioritetsordning.

## 5.4 Units, d.v.s. ett förlagslån kombinerat med en preferensaktie serie B

### 5.4.1 Förlagslån - allmänt

Förlagslånet avses löpa som längst till och med den 31 december 2018 då hela beloppet ska återbetalas, eller den tidigare tidpunkt då Bolagets styrelse finner det lämpligt att återbetala lånet. Styrelsen har inga begränsningar vad avser deras rätt att besluta om återbetalning av lånet. Rätten till betalning av lånebeloppet preskriberas tio år efter förfallodagen. Rätten till räntebetalning preskriberas tre år efter relevant ränteförfallodag. De medel som avsatts för betalning men preskriberats tillkommer Bolaget.

Innehavare av förlagslån har ingen rösträtt på bolagsstämma och ingen företrädesrätt vid emissioner.

### 5.4.2 Förlagslån - årlig avkastning

Förlagslån löper med 5 procent årlig ränta. Ränta ska beräknas från tidpunkten för utbetalning av lånebelopp. Räntan förfaller till betalning årligen på av Bolaget fastställd avstämningsdag för utdelning, eller om sådan ej fastställs, sjunde Bankdagen efter Bolagets årsstämma.

### 5.4.3 Förlagslån - Bolagets avveckling

I samband med Bolagets avveckling kommer styrelsen att fatta beslut om återbetalning av förlagslånets kapitalbelopp jämte upplupen ränta.

Vid återbetalning, som förutsätter att Bolaget har tillräckligt mycket kapital för infriande av dessa betalningsförpliktelser, ska förlagslån och vinstandelslån ha samma prioritetsordning.

### 5.4.4 Preferensaktier serie B - allmänt

Preferensaktier serie B har följande rättigheter:

- (a) en röst per aktie vid bolagsstämma;
- (b) företrädesrätt vid kontant eller kvittningsemission av preferensaktier serie B;
- (c) subsidiär teckningsrätt vid kontant eller kvittningsemission av aktier av andra slag än preferensaktier serie B.



#### 5.4.5 Preferensaktier serie B - utdelning

Preferensaktier serie B ger rätt till del av Bolagets vinst fr.o.m. räkenskapsåret 2009 (med utbetalning första gången år 2010) enligt följande:

Om SSVX 90 överstiger 4,5 procent har preferensaktier serie B rätt till utdelning med sådant belopp som gör att årets sammanlagda avkastning på Units motsvarar SSVX 90. SSVX 90 uppgår per för dagen för Prospektet till ca 4,1 procent.

Utdelning enligt ovan förutsätter att det belopp som styrelsen beslutat att föreslå bolagsstämman för utdelning/utbetalning även förslår till utbetalning till innehavare av vinstandelslånebevis motsvarande ett en ränta om SSVX 90 på vinstandelslånets investeringsbelopp.

För det fall resultatet inte förslår till full utdelning respektive ränta till preferensaktier respektive vinstandelslånebevis enligt vad som nu sagts ska sådan utbetalas proportionerligt utifrån tillgängliga medel och återstående belopp ackumuleras för utbetalning under kommande räkenskapsår då resultatet så medger.

Om det totala belopp som Bolagets styrelse föreslagit för utbetalning överstiger vad som utbetalats som ränta på förlagslånet och vad som utbetalats respektive utdelats på vinstandelslånebevisen och preferensaktierna enligt ovan ska överskottet fördelas som utdelning/ränta med 20 procent på stamaktierna och 80 procent mellan vinstandelslånebevisen och preferensaktierna.

#### 5.4.6 Preferensaktier serie B - Bolagets avveckling

Preferensaktier av serie B kommer att omfattas av ett s.k. inlösenförbehåll med innebörd att Bolagets styrelse kan fatta beslut om nedsättning av Bolagets aktiekapital genom inlösen av samtliga preferensaktier av serie B.

I samband med Bolagets avveckling, dock innan formellt beslut om likvidation, kommer Bolagets styrelse att besluta att lösa in samtliga preferensaktier. Vid sådan inlösen kommer innehavare av preferensaktier i första hand att erbjudas ett belopp motsvarande aktiens teckningskurs, justerat för eventuella beslut om sammanläggning, split, fondemission eller andra åtgärder som påverkat aktiens kvotvärde. Om inlösen inte kan genomföras kommer innehavare av preferensaktier serie B att erhålla återbetalning av hela eller delar av investeringskapitalet genom utskiftning i samband med Bolagets likvidation. Utskiftning för återbetalning av hela eller delar av investeringskapitalet avseende aktier förutsätter att vinstandelslån och förlagslån dessförinnan återbetalts till fullo.

### 5.5 Stamaktier

#### 5.5.1 Allmänt

Stamaktier har följande rättigheter:

- (a) tio röster vid bolagsstämma per aktie;
- (b) primär företrädesrätt vid kontant eller kvittningsemission av stamaktier;
- (c) företrädesrätt att teckna stam eller preferensaktier, om Bolaget beslutar att emittera av stamaktier eller preferensaktier i serier som inte tidigare givits ut; samt
- (d) subsidiär teckningsrätt vid annan kontant eller kvittningsemission av andra aktier än stamaktier.

#### 5.5.2 Stamaktier - avkastning

Om det totala belopp som styrelsen föreslagit för utbetalning överstiger vad som utbetalats som ränta på förlagslånet och vad som utbetalats som minimiränta till innehavare av vinstandelslånebevis och vad som i förevarande fall delats ut i form av minimiutdelning till innehavare av preferensaktier ska överskottet fördelas med 20 procent på stamaktierna och 80 procent mellan vinstandelslånebevisen och preferensaktierna.

Stamaktier har ingen rätt till minimiutdelning.

Vad som delats ut till stamaktierna under ett räkenskapsår ska inte gå åter under kommande räkenskapsår, oavsett om kommande räkenskapsår inte medger utbetalning/utdelning av minimiränta och minimiutdelning till innehavare av vinstandelslånebevis respektive preferensaktier.

### 5.5.3 Stamaktier - Bolagets avveckling

Stamaktier har rätt till utskiftning i samband med Bolagets likvidation. Utskiftning för återbetalning av aktiekapitalet förutsätter att vinstandelslån och förlagslån dessförinnan återbetalts till fullo.

Vid bolagets likvidation ska stamaktierna vara efterställda preferensaktierna och följaktligen inte tillskiftas några tillgångar innan preferensaktierna tillskiftats ett belopp motsvarande dess teckningskurs om 50 000 kronor, justerat för eventuell sammanläggning, split, fondemission eller andra förändringar i aktiernas kvotvärde.

### 5.6 Bolagets avveckling

Bolagets avser att realisera sina investeringar efter cirka sex år sedan Bolaget har kapitaliserats genom Erbjudandet och efterföljande emissioner. Försäljning av hela eller delar av Bolagets fastighetsportfölj kan dock ske före Bolagets avveckling om styrelsen bedömer att det är fördelaktigt för investerarna.

Försäljningar av Bolagets fastigheter kan ske till tredje man eller till systerbolag till Bolaget. Samtliga försäljningar ska ske på marknadsmässiga villkor. Innehavare av vinstandelslån och Units ska, i den mån det är praktiskt möjligt, erbjudas tillfälle att investera i systerbolag som förvärvar någon eller några av Bolagets fastigheter för att därmed kunna komma i åtnjutande av fortsatt värdeökning för aktuella fastigheter.

## 6. UPPTAGANDE TILL HANDEL OCH HANDELSYSTEM

Deltagande i Erbjudandet ska i första hand ses som en investering på sex års sikt. Bolagets aktier är inte och har inte tidigare varit föremål för organiserad handel, och styrelsen har för närvarande ingen avsikt att ansöka om upptagande av Bolagets aktier, vinstandelsbevis eller förlagslånebevis till organiserad handel.

Samtliga Bolagets värdepapper är fritt omsättningsbara. Under normala marknadsförhållanden kommer en investering i vinstandelslån att kunna realiseras innan sex år förflutit eftersom Bolaget avser anlita en auktoriserad fondkommissionär, inledningsvis Thenberg & Kinde Fondkommission, för att driva inofficiell handel

med Bolaget av utgivna vinstandelslånebevis. Adressen till Thenberg & Kinde Fondkommission är:

Thenberg & Kinde Fondkommission AB  
Box 2108  
403 12 Göteborg  
Telefon: 031-745 50 00

## 7. KOSTNADER FÖR ERBJUDANDET

Den totala kostnaden för Erbjudandet beräknas uppgå till ca 1 500 000 kronor (exklusive moms), motsvarande 0,75 procent av den totala investeringslikviden vid fulltecknade emissioner, vilket uppgår till 200 000 000 kronor.

## 8. UTSPÄDNING

Om nyemissionen avseende preferensaktier serie B fulltecknas kommer antalet aktier maximalt att ökas med 120 aktier. Under förutsättning att den tidigare emissionen som avslutades den 31 mars 2008 har full anslutning kommer antalet aktier att öka från 5 120 aktier till 5 240 aktier. Det motsvarar en utspädning om maximalt 2,3 procent av aktierna och en försumbar andel av rösterna i Bolaget.

Ägaren av samtliga stamaktier, SBM, avser inte teckna några aktier i Erbjudandet.

## 9. SKATT

### 9.1 Allmänt

Följande är en sammanfattning av skattekonsekvenser med anledning av inbjudan till teckning av preferensaktier, vinstandelslån och Units i Bolaget för investerare som skattemässigt anses bosatta i Sverige om inte annat anges. Redogörelsen behandlar inte de speciella regler som gäller för exempelvis handelsbolag, investmentföretag eller för sådana juridiska personer vars investering räknas som omsättningstillgångar i näringsverksamhet.

Nedanstående redogörelse är inte heltäckande utan ska ses som en allmän orientering. Investerare rekommenderas att konsultera egna skatterådgivare innan investering sker i Bolaget.

### 9.2 Fysiska personer och dödsbon

Vinst som uppkommer i Bolaget kommer att betalas ut som utdelning till ägarna av preferensaktier serie B och som ränta till förlags- och vinstandelslånegivarna. I båda fallen ska de tas upp till beskattning i inkomstslaget kapital. Skattesatsen för ränteintäkter är f.n. 30 procent. Då preferensaktierna av serie B i Bolaget inte kommer att vara marknadsnoterade beskattas utdelningen med 25 procent.

Vid eventuell inlösen av preferensaktierna anses aktierna avyttrade. Eftersom inlösen sker till ett belopp motsvarande teckningskursen uppkommer varken någon vinst eller förlust. Vid en eventuell likvidation av Bolaget anses aktierna avyttrade. Den kapitalvinst eller kapitalförlust som uppkommer är skattepliktig respektive avdragsgill. Särskilda regler gäller beträffande rätten till kvittning av en eventuell förlust mot andra vinster.

Återbetalning av kapitalbeloppet avseende förlagslånet eller vinstandelslånet leder inte till någon beskattning. För det fall Bolaget likvideras utan att återbetalning kan ske i sin helhet anses värdepappret avyttrat. För eventuell förlust på förlagslånet och på vinstandelslånet är avdragsrätten begränsad till 70 procent.

### 9.3 Juridiska personer

Preferensaktierna serie B i Bolaget kommer inte att vara marknadsnoterade. För svenska aktiebolag och vissa andra juridiska personer är utdelningen därför skattefri. Ränta på förlagslån och vinstandelslån redovisas som intäkt och beskattas i förekommande fall med 28 procent. För bl.a. handels-/kommanditbolag, stiftelser och ideella föreningar gäller särskilda regler.

Vid eventuell inlösen av preferensaktierna anses aktierna avyttrade. Eftersom inlösen sker till ett belopp motsvarande teckningskursen uppkommer varken någon vinst eller förlust. Vid en eventuell likvidation av Bolaget anses aktierna avyttrade. Eftersom aktierna är näringsbetingade är en eventuell vinst inte skattepliktig och en förlust inte avdragsgill.

Återbetalning av kapitalbeloppet avseende förlagslånet eller vinstandelslånet leder inte till någon beskattning. För det Bolaget likvideras utan att återbetalning kan ske i sin helhet anses värdepappret avyttrat. För eventuell förlust på förlagslånet gäller att sådan är avdragsgill fullt ut. För eventuell förlust på vinstandelslånet gäller att förlusten hamnar i den s.k. fällan och kan endast kvittas mot skattepliktiga vinster på delägarätter. Avdragsrätten förutsätter att långgivare och låntagare inte är i intressegemenskap.

### 9.4 Kupongskatt

Utbetalningar av ränta är inte föremål för kupongskatt.

För utländska aktieägare som är fysiska personer och som får aktieutdelning från Sverige innehålls en kupongskatt på 30 procent. Denna skattesats är i allmänhet reducerad genom skatteavtal som Sverige har 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

15 procent av kapitalet i det utdelande bolaget. För utdelning på onoterade aktier till utländska bolag (bolag inom EU vid innehav under 15 procent och bolag i länder utanför EU) utgår normalt inte kupongskatt om det utländska bolaget motsvarar ett svenskt aktiebolag och beskattningen av det utländska bolaget är likartad med den beskattning som gäller för svenska aktiebolag.

### 9.5 Förmögenhetsbeskattning

Riksdagen har beslutat att avskaffa förmögenhetsskatten från och med den 1 januari 2007.

### 9.6 Särskilda skattekonsekvenser

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

## 10. HÄNDELSER EFTER DET ATT REGISTRERINGS-DOKUMENTET GODKÄNTS OCH REGISTRERATS AV FINANSINSPEKTIONEN

Detta Prospekt består av tre olika delar; sammanfattning, värdepappersnot och registreringsdokument. Bolaget har tidigare utgivit ett prospekt i tre delar som godkänts och registrerats av Finansinspektionen den 25 januari 2008. Då ett hos Finansinspektionen registrerat och godkänt prospekt är giltigt i ett år har Bolaget valt att endast upprätta en ny sammanfattning och värdepappersnot i detta Prospekt. De delar i Registreringsdokumentet som står i strid med övriga Prospekt ska således lämnas utan avseende.

### 10.1 Emissionen som avslutades den 31 mars 2008

Styrelsen beslutade den 18 januari 2008 att emittera högst 120 preferensaktier och uppta vinstandelslån om maximalt 140 000 000 kronor och förlagslån till ett maximalt värde om 200 000 000 kronor. Vi teckningstidens utgång den 31 mars 2008 uppskattar Bolaget att anmälningar avseende 2 preferensaktier om serie B samt 69 200 000 kronor avseende vinstandelslån och 900 000 kronor förlagslån inkommit. Bolagets registrerade aktiekapital uppgår per dagen för Prospektet till 500 000 kronor, motsvarande 5 000 stamaktier. För det fall den tidigare emissionen som avslutades den 31 mars 2008 fullteknats kommer Bolagets aktiekapital att uppgå till 512 000 fördelat på 5 000 stamaktier och 120 preferensaktier av serie B.

Samtliga aktier, såväl stam- som preferensaktier har eller kommer att ha ett kvotvärde om 100 kr per aktie. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda. Samtliga aktier representerar en kvotandel av aktiekapitalet. Varken Bolaget eller annan för dess vägnar, innehar aktier i Bolaget. Inga konvertibla eller utbytbara värdepapper, ej heller värdepapper förenade med rätt till teckning av annat värdepapper, optioner eller villkorade eller ovillkorade åtagande att ställa ut optioner, avseende Bolagets egna kapital har utgivits av bolaget.

Datum	Transaktion	Antal Stamaktier	Antal Pref. aktier serie B	Aktiekapital
21 mars 2007	Stiftande	1 000	0	100 000
13 december 2007	Nyemission	4 000	0	500 000

Emissionen som avslutades den 31 mars 2008 har ännu inte registrerats hos Bolagsverket.

## 10.2 Investeringar

Bolaget har ännu inte genomfört några investeringar.

## 10.3 Finansiell information

Någon historisk finansiell information beträffande Bolaget finns inte. Bolaget har för närvarande inga ekonomiska åtaganden, vilket innebär att det kortsiktiga kapitalbehovet är begränsat. Bolaget har emellertid för avsikt att genomföra fastighetsinvesteringar i enlighet med Bolagets strategi.

# REGISTRERINGS-DOKUMENT



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	Verksamhets- och branschrelaterade riskfaktorer	3
1.1	Fastighetsrisk	3
1.1.1	Vakansgrad	3
1.1.2	Kommersiell risk med hänsyn till fastighets specifika faktorer	3
1.1.3	Finansiell risk	3
1.1.4	Lånerisk	4
1.1.5	Teknisk risk	4
1.2	Kreditrisk	4
1.3	Driftsrisk	4
1.3.1	Driftskostnader	4
1.3.2	Nyckelpersoner	4
1.4	Konkurrenter	4
1.5	Miljörisk	4
1.6	Risk att Bolagets avkastningsmål inte uppnås	4
1.7	Investeringsrisk - förvärv av bolag	4
1.8	Realiseringsrisk	5
1.9	Politisk risk	5
2.	Ansvariga personer	5
3.	Revisorer	5
4.	Utvald finansiell information	5
4.1	Investeringsmål	7
4.2	Sharpekvot för olika tillgångar 1997 - 2006	7
4.3	Utveckling av 100 tkr under perioden 1996 – 2006	8
4.4	Risk / Avkastning	8
5.	Information om emittenten	9
5.1	Investeringar	9
5.2	Tillkommande investeringserbjudanden	9
6.	Sammanfattande beskrivning av verksamheten	9
6.1	Bakgrund till Erbjudandet	9
6.2	Investeringsstrategi	9
6.2.1	Allmänt	9
6.2.2	Bolagets huvudsakliga marknader	9
6.2.3	Avkastningsmål	10
6.3	Tidshorisont	10
6.4	Administration och förvaltning	11
7.	Marknadsöversikt	11
7.1	Den svenska bostadsfastighetsmarknaden	11
7.2	Investeringar i bostadsfastigheter	12
7.3	Konkurrenssituation	12
7.3.1	Huvudsakliga ägare till bostadsfastigheter i Sverige	12
7.3.2	Utländska aktörer på den svenska fastighetsmarknaden	13
8.	Organisationsstruktur	13
9.	Materiella anläggningstillgångar	13
10.	Miljö	14
11.	Översikt över rörelse och finansiell situation	14
11.1	Kostnader och arvoden för drift och investeringar	14
11.1.1	Kostnader vid fastighetsköp	14
11.1.2	Administrationskostnader	14
11.1.3	Ersättning till SBM	14
11.1.4	Driftskostnader	14
12.	Finansiella resurser	14
12.1	Allmänt	14
12.2	Belåningsgrad	14
13.	Forskning och utveckling, patent och licenser	15
14.	Information om tendenser	15
15.	Medlemmar i förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan samt övriga personer i ledande befattning	16
15.1	Styrelse	16
15.2	Upplysning i enlighet med gällande prospektregler rörande den senaste femårsperioden	17
16.	Nyckelpersoner	18
16.1	Intressekonflikter inom förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan eller hos andra personer i ledande befattningar	20
17.	Ersättningar och förmåner	20
18.	Styrelsens arbetsformer	20
19.	Anställda	20
20.	Större aktieägare	20
21.	Transaktioner med närstående parter	20
22.	Upplysningar om emittentens tillgångar och skulder, finansiella situation samt vinster och förluster	20
22.1	Utdelningspolitik	20
22.2	Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden	20
22.3	Väsentliga förändringar i emittentens finansiella ställning eller ställning på marknaden	21
23.	Ytterligare information	21
23.1	Stiftare	21
23.2	Aktiekapital	21
23.3	Bolagsordning	21
24.	Väsentliga avtal	23
25.	Information från tredje man, expertutlåtanden och uppgift om huruvida tredje man har några intressen i emittenten	23
26.	Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion	23
27.	Löpande ekonomisk rapportering	23
28.	Innehav av aktier eller andelar	23



## 1. VERKSAMHETS- OCH BRANSCHRELATERADE RISKFAKTORER

Det är mycket viktigt att potentiella investerare granskar hela Prospektet och särskilt beaktar de risker som beskrivs under avsnitt 1 ”Riskfaktorer relaterade till de instrument som erbjuds” i värdepappersnoten och riskerna som angivits nedan i registreringsdokumentet innan investeringsbeslut fattas. Investering i aktier och lämnande av lån är ofta förenat med risktagande. Ett antal faktorer utanför Bolagets kontroll kan påverka resultat och finansiell ställning. Därutöver finns det en rad faktorer vars effekter Bolaget kan påverka genom sitt agerande. Nedan redogörs för ett antal faktorer som kan påverka Bolagets framtidsutsikter. Dessa riskfaktorer är inte upptagna i prioritetsordning och gör ej heller anspråk på att vara heltäckande. Ytterligare riskfaktorer som för närvarande inte är kända eller som för närvarande bedöms som oväsentliga kan komma att påverka Bolagets verksamhet, utveckling, resultat och finansiella ställning. Potentiella investerare bör noggrant överväga de beskrivna riskfaktorerna liksom övrig information i detta Prospekt samt göra en egen analys av omvärlden innan beslut fattas om teckning av aktier i Bolaget eller lämnande av lån till Bolaget. Vid osäkerhet bör råd inhämtas från kvalificerade rådgivare.

### 1.1 Fastighetsrisk

#### 1.1.1 Vakansgrad

Bolagets affärsidé är att förvärva och aktivt förvalta svenska bostadsfastigheter inom områden med ekonomisk tillväxt. Att äga en bostadsfastighet inom dessa områden innebär vanligtvis tillgång till många hyresgäster och många potentiella hyresgäster, vilket i sin tur leder till låga kostnader för vakanser respektive uthyrning. En låg vakansgrad leder även till ett stabilt intäktsflöde, vilket tillsammans med relativt förutsägbara driftskostnadsutveckling innebär en kalkylerbar och låg rörelserisk. Äldre fastigheter, dåligt underhållna fastigheter, fastigheter med dåligt läge eller hyresgäster

med bristande betalningsförmåga kan medföra att vakansgraden förändras negativt. Fastigheternas standard och läge samt kvalitén på förvaltarens tjänster har således en avgörande betydelse för vakansgraden. Det finns inga garantier för att Bolaget lyckas uppnå en låg vakansgrad i de fastigheter som förvärvas.

#### 1.1.2 Kommersiell risk med hänsyn till fastighetsspecifika faktorer

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

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

Det kan inte garanteras att Bolagets bedömning av ovanstående faktorer vid tidpunkten för förvärv av en fastighet kommer att överensstämma med marknadens bedömning av samma faktorer vid en framtida försäljning. Detta riskerar att leda till att Bolaget inte kan uppnå ett sådant försäljningspris som avsågs vid investeringen.

#### 1.1.3 Finansiell risk

Bolagets investeringar i fastigheter kommer att delvis finansieras genom upptagande av lån och Bolagets kassaflöde är således känsligt för förändringar i räntenivån och belåningsgrad. Bolaget kommer vid behov att implementera räntesäkringsstrategier så att ränterisken blir väl avvägd i förhållande till övriga risker. Värdet av Bolagets fastighetsinvesteringar riskerar att påverkas negativt vid väsentliga höjningar av realräntan.

#### **1.1.4 Lånerisk**

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

#### **1.1.5 Teknisk risk**

Vid fastighetsköp finns alltid en teknisk risk knuten till fastigheterna som förvärvas. Detta kan exempelvis vara risker som hänger samman med dolda fel eller brister i fastigheterna, risk för skada genom brand eller naturkatastrofer eller historiska förhållanden vad avser föroreningar eller liknande.

Genom noggranna besiktningar före förvärv samt genom att försäkra fastigheten kan sådana risker begränsas, men inte helt elimineras.

#### **1.2 Kreditrisk**

En bostadsfastighets värde beräknas genom en nuvärdesberäkning av fastighetens framtida kassaflöde, för vilket hyresintäkterna är av helt avgörande betydelse.

Om en hyrestagare inte är i stånd att betala den löpande hyran kommer detta också att påverka Bolagets löpande likviditet. Hyresgästernas nuvarande och framtida betalningsförmåga utgör därför en risk i Bolagets verksamhet.

#### **1.3 Driftsrisk**

##### **1.3.1 Driftskostnader**

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

##### **1.3.2 Nyckelpersoner**

Bolagets framgång är beroende av kompetens och erfarenhet hos nyckelpersoner i Bolagets styrelse, samt hos Bolagets rådgivare och underleverantörer. Det kan inte garanteras att Bolaget eller dess rådgivare i

framtiden förmår behålla sådana nyckelpersoner, vilket kan påverka Bolagets verksamhet, resultat och ställning negativt.

#### **1.4 Konkurrenter**

Bolagets konkurrenter är andra liknande aktörer som också erbjuder sina investerare investeringsprodukter med fastighetsinriktning. Huruvida Bolaget kommer att kunna uppfylla sina strategiska och finansiella mål är i stor utsträckning beroende av konkurrenssituationen och övriga aktörers agerande.

#### **1.5 Miljörisk**

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Bolaget avser att arbeta aktivt med att minska verksamhetens miljöpåverkan.

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

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

Det kan inte uteslutas att det förekommer miljöföroreningar i Bolagets fastighetsbestånd som skulle kunna föranleda kostnader och/eller ersättningsanspråk vilket kan innebära en negativ påverkan på Bolagets resultat och ställning.

#### **1.6 Risk att Bolagets avkastningsmål inte uppnås**

Bolaget eftersträvar en direktavkastning på Bolagets investeringar om omkring 5-7 procent, vilket ger möjlighet till en marginal på cirka 1-3 procent mellan kalkylerad direktavkastning och låneränta. Det är av största vikt att notera att Bolagets mål för avkastning och årlig utbetalning inte innebär någon garanti för att sådan avkastning eller utbetalning kan uppnås och det föreligger således en risk att dessa mål inte uppnås.

#### **1.7 Investeringsrisk - förvärv av bolag**

Bolaget kan komma att förvärva fastigheter genom företagsförvärv vilket innebär en viss risk genom

att ett övertagande sker av det förvärvade bolagets tillgångar och förpliktelser. Det kan visa sig förekomma förpliktelser för det förvärvade bolaget som är okända för Bolaget vid förvärvstillfället. Det förvärvade bolagets historiska dispositioner kan också påverka dess framtida skatteposition, någon som inte nödvändigtvis är uppenbart vid förvärvstillfället. Dessa förhållanden gör att företagsförvärv är något mer krävande att hantera, vilket ställer större krav på en grundlig "due diligence" och en riktig värdering av skattepositioner.

### 1.8 Realiseringsrisk

Vid Bolagets avveckling kommer realisering av fastighetsportföljen väsentligt att påverka den avkastning investeringarna kan uppnå. Det vid varje tidpunkt rådande investeringsklimatet, samt sättet på vilket realisering sker, kommer vara avgörande för det pris som kan erhållas för fastigheterna.

### 1.9 Politisk risk

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

## 2. ANSVARIGA PERSONER

Registreringsdokumentet är upprättat av styrelsen för Svenska Bostadsfonden 8 AB. Nedanstående ledamöter i Bolagets styrelse är ansvariga för den information som ges i registreringsdokumentet och försäkrar att de har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i registreringsdokumentet, så vitt de vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka bedömningen av Bolaget.

Stockholm den 25 januari 2008



Carl Rosenblad



Lars Swahn



Per-Åke Eliasson

## 3. REVISORER

Vid den extra bolagsstämman den 7 november 2007 utsågs KPMG Bohlins AB, Box 16106, 103 23 Stockholm, till Bolagets revisionsbolag intill slutet av den årsstämma som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet. Huvudansvarig revisor är Per Gustafsson (medlem i FAR SRS). Revisorn har inget ägarintresse i Bolaget.

Bolagets revisor för perioden mellan bolagets bildande den 21 mars 2007 och den 7 november 2007 var auktoriserade revisorn Leif Dahl (medlem i FAR SRS), DUO Revision AB. Byte av revisor föranleddes av bolagets överlåtelse till dess nuvarande ägare.

## 4. UTVALD FINANSIELL INFORMATION

Bolaget bildades den 21 mars 2007 och har vid tidpunkten för Prospektet inte företagit några investeringar. Bolagets aktiekapital är 500 000 kronor och dess tillgångar består uteslutande av likvida medel. Samtliga 5 000 stamaktier har emitterats till en teckningskurs om 100 kronor per aktie, motsvarande aktiernas kvotvärde. Någon historisk finansiell information beträffande Bolaget finns inte.



**KPMG**  
Box 16106  
103 23 Stockholm

Besöksadress Tegelbacken 4 A  
Telefon 08-723 91 00  
Fax 08-10 52 58  
Internet www.kpmg.se

Svenska Bostadsfonden 8 AB, publikt  
Anders Säfwenberg  
Box 5878  
Postadress  
102 40 STOCKHOLM

2007-12-28

**Yttrande beträffande den historiska utvecklingen av bolaget AB Arapten 3795, org nr 556729-1538, sedermera namnändrat till Svenska Bostadsfonden 8 AB, (publ)**

Undertecknad redogör härmed för rubricerade bolags historiska utveckling.

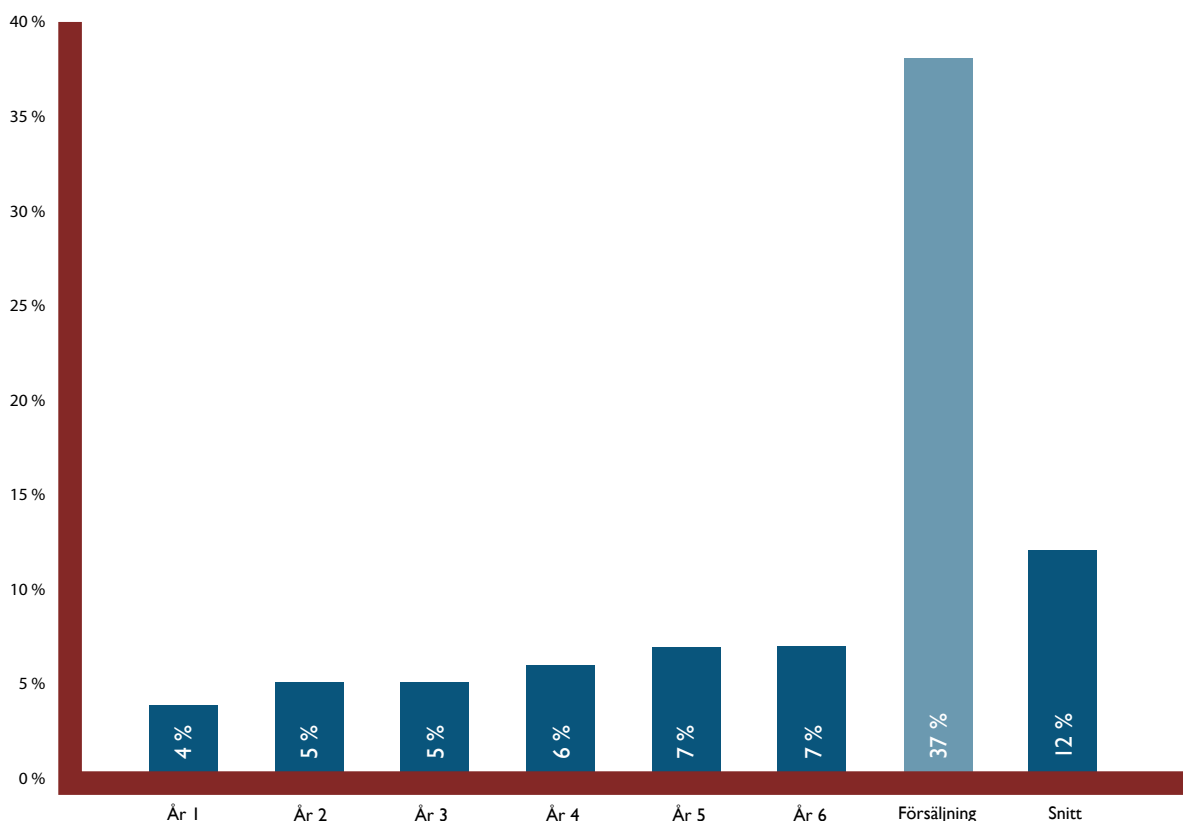
AB Arapten 3795 bildades enligt en stiftelseurkund daterad den 21 mars 2007 av A-Net KB org nr 969695-4842. Bolaget registrerades hos Bolagsverket den 2 maj 2007. Samtliga 1 000 aktier i bolaget köptes av Svenska Bostadsfonden Management AB, org nr 556644-0870 enligt köpeavtal daterat den 7 november 2007. Aktielikviden uppgick till 100 000 kr. Den 13 december 2007 registrerade Bolagsverket en namnändring till Svenska Bostadsfonden 8 AB. Vidare har en extra bolagsstämma den 13 december 2007 beslutat om en nyemission om 400 000 kronor för att kunna registrera bolaget som publikt. På samma stämma antogs en ny bolagsordning enligt vilken bolagets namn skulle vara Svenska Bostadsfonden 8 AB (publ) med räkenskapsår 1 januari – 31 december. Enligt bankintyg daterat den 13 december 2007 har nyemissionen om 400 000 kronor inbetalats.

Bolagets balansräkning består idag av likvida medel om 500 000 kronor, upplupna bolagsbildningskostnader om 7 200 kronor samt ett eget kapital om 492 800 kronor, varav aktiekapitalet utgör 500 000 kronor.

Stockholm som ovan

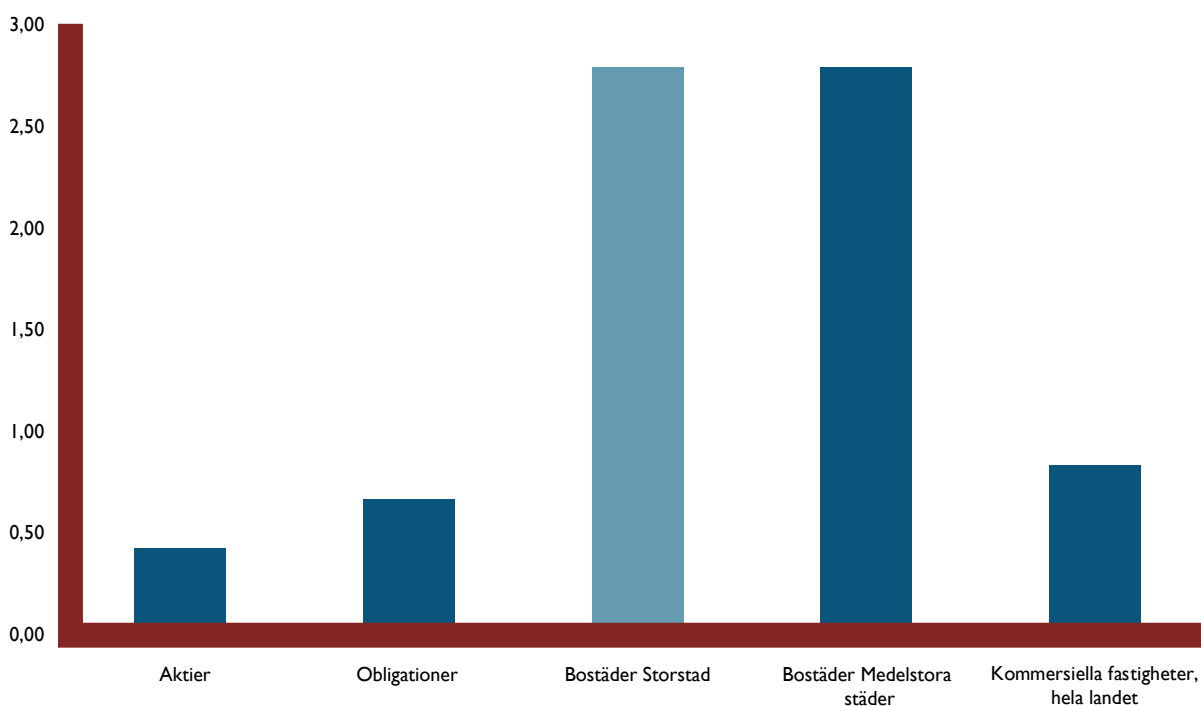
Per Gustafsson  
Auktoriserad revisor

#### 4.1 Investeringsmål



Exemplet ovan är endast ungefärligt och gäller om den genomsnittliga avkastningen blir 12 procent per år. Det är av största vikt att notera att Bolagets mål för avkastning inte innebär någon garanti för att sådan avkastning eller utbetalning kan uppnås. Mer information om antaganden återfinns i detta Prospekt under avsnitt 6.2.3 "Avkastningsmål" i registreringsdokumentet.

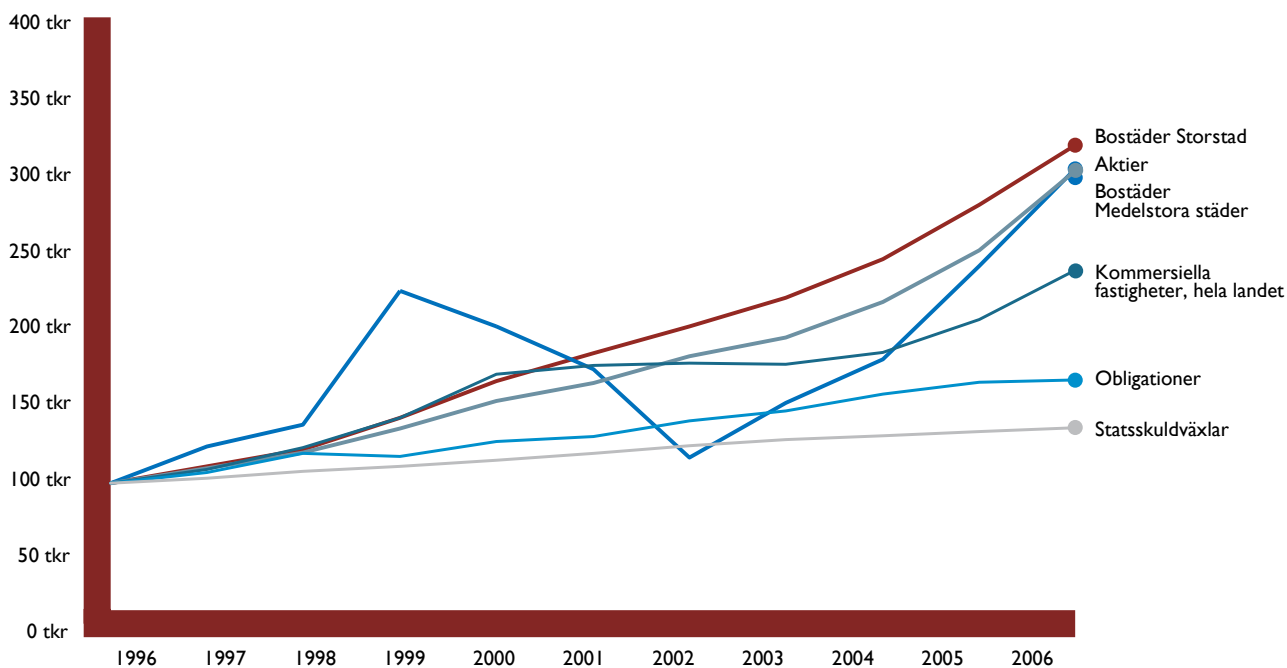
#### 4.2 Sharpekvot för olika tillgångar 1997 - 2006<sup>1</sup>



Källa: Newsec

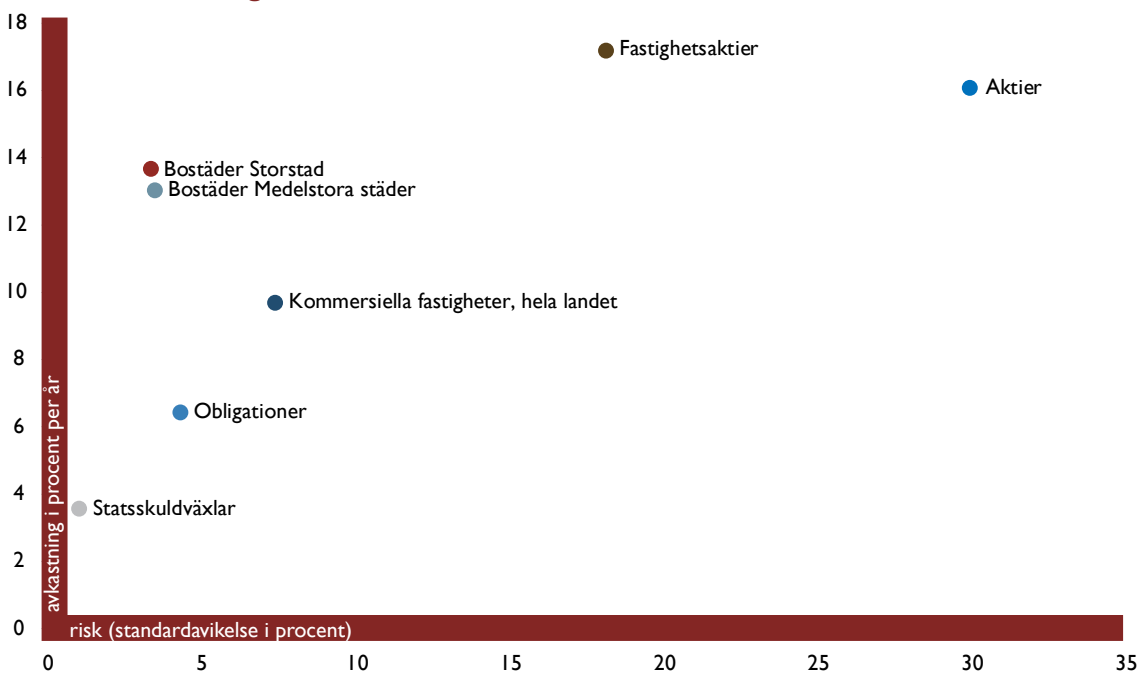
<sup>1</sup>Sharpekvot är ett sätt att riskjustera avkastning. Det talar om hur mycket avkastning per total risk som uppnåtts. Enligt modern portföljteori vill en rationell placerare alltid uppnå så hög avkastning per risk som möjligt. En hög sharpekvot innebär en hög riskjusterad utveckling. Sharpekvoten för tillgångsslaget är ställd i relation till en tänkt riskfri placering i statsskuldväxlar.

### 4.3 Utveckling av 100 tkr under perioden 1996 – 2006



Källa: Newsec

### 4.4 Risk / Avkastning



I ovanstående diagram illustreras den risknivå Bolagets planerade placeringsinriktning har jämfört med andra typer av fastighetsinvesteringar. Statistiken är ifrån åren 1997-2006.

Källa: Newsec

## 5. INFORMATION OM EMITTENTEN

Bolaget bildades den 21 mars 2007 och har sedan dess inte bedrivit någon verksamhet. Bolagets firma är Svenska Bostadsfonden 8 AB, sätet för dess styrelse är Stockholm, Sverige och dess organisationsnummer är 556729-1538.

Bolaget är ett aktiebolag, bildat i Sverige i enlighet med Aktiebolagslagen. Bolagets huvudkontors adress och telefonnummer är:

Svenska Bostadsfonden 8 AB  
Artillerigatan 42  
Box 5878  
102 04 Stockholm

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

Email: [info@svenskabostadsfonden.se](mailto:info@svenskabostadsfonden.se)  
Web: [www.svenskabostadsfonden.se](http://www.svenskabostadsfonden.se)

### 5.1 Investeringar

Bolaget har inte gjort några investeringar per dagen för Prospektet. För närvarande fortgår arbete inom styrelsen med att gå igenom lämpliga investeringsobjekt. Styrelsen har ännu inte fattat några beslut om framtida investeringar men Investeringskapitalet avses användas för investeringar i bostadsfastigheter – antingen av Bolaget direkt eller indirekt genom hel- eller delägda dotterbolag eller genom intressebolag.

### 5.2 Tillkommande investeringserbudanden

Styrelsen avser att inom 12 månader från dagen för detta Prospekt besluta om ytterligare nyemissioner av preferensaktier, utgivandet av förlagslån samt vinstandelslån på samma villkor som Erbjudandet.

## 6. SAMMANFATTANDE BESKRIVNING AV VERKSAMHETEN

Bolaget bildades den 21 mars 2007 och registrerades den 2 maj 2007 som AB Arapten 3795. Vid extra bolagsstämma den 7 november 2007 beslutades att Bolaget skulle byta namn till Svenska Bostadsfonden 8 AB och den nya firman registrerade den 13 december 2007. Vid extra bolagsstämma den 13 december 2007 beslutades att Bolaget skulle byta bolagskategori från privat till publikt bolag, vilket registrerade hos Bolagsverket den 10 januari 2008.

Bolaget avser investera, direkt eller indirekt, i svenska bostadsfastigheter. Bolaget finansieras med eget kapital, genom upptagande av förlags- och vinstandelslån i enlighet med Erbjudandet i detta Prospekt och

tillkommande investeringserbudanden samt därutöver erforderlig bankbelåning. Bolagets uppfattning är att sådana investeringar i bostadsfastigheter som planeras av Bolaget kännetecknas av låg risk i jämförelse med placering i aktier och uppskattas av Bolaget och SBM ge en genomsnittlig årlig förräntning på 10-15 procent se vidare avsnittet 6.2.3 "Avkastningsmål" i registreringsdokumentet. Verksamhetens vinst delas ut årligen efter erforderlig konsolidering, med en större vinstutdelning vid Bolagets avvecklande efter ungefär 6 år.

### 6.1 Bakgrund till Erbjudandet

Bolaget, som inte bedrivit någon verksamhet sedan det registrerats, har för avsikt att bygga upp en fastighetsportfölj bestående av bostadsfastigheter. Syftet med Erbjudandet är att ge Bolaget en lämplig kapitalbas för att finansiera dessa fastighetsinvesteringar i linje med Bolagets strategi, se avsnitt 6.2 "Investeringsstrategi" nedan. Bolaget är idag ett helägt dotterbolag till SBM.

### 6.2 Investeringsstrategi

#### 6.2.1 Allmänt

Bolaget avser att generera intäkter i form av hyresintäkter och därav följande driftsnetto samt värdeökning på de fastigheter som förvärvas. Fastighetsportföljen ska bestå av bostadsfastigheter i ett antal utvalda mindre- och medelstora städer, högskole- och residensstäder i Sverige, men också delområden i Göteborg och Malmö samt Stockholms förorter och Mälardalen. Investeringarna ska inriktas på större fastighetsbestånd, som kan vara uppdelade på ett eller några få koncentrerade delbestånd för att effektivisera förvaltningen och därför öka möjligheten att förädla fastighetsbeståndet. Detta kan exempelvis innebära modernisering av kök och våtutrymmen samt enklare uppgradering som tapetsering och målning, kombinerad med en aktiverad och förbättrad service till hyresgästerna.

Bolaget kan också investera i sina systerbolag samt andra fastighetsfonder eller fastighetsbolag med liknande verksamhet, vilka har lika eller sammanfallande investeringsfilosofi och tillgångsslag som Bolaget och som samförvaltas med SBM, upp till ett belopp om maximalt 25 000 000 kronor. Sådana investeringar kan göras för att öka flexibiliteten och optimera utfallet i investeringen och allokeringen av det egna kapitalet i Bolaget.

#### 6.2.2 Bolagets huvudsakliga marknader

Bolaget kommer att investera i bostadsfastigheter i ett antal utvalda välbelägna mindre- och medelstora städer, högskole- och residensstäder i Sverige, men också



delområden i Göteborg och Malmö samt Stockholms förorter och Mälardalen.

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

Exempel på välbelägna mindre städer och kommuner är exempelvis Söderköping, Västervik, Oskarshamn, Hörby och Laholm.

Bolaget har hittills inte genomfört några investeringar, men de aktuella marknaderna utvärderas kontinuerligt med hänsyn till framtida investeringar.

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

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

För att effektivisera förvaltningen ska Bolaget inrikta sig på förvärv av större totala fastighetsbestånd, som kan vara uppdelade på ett eller några få koncentrerade delbestånd.

### 6.2.3 Avkastningsmål

Med hänsyn till dagens ränteläge eftersträvar Bolaget en direktavkastning på Bolagets investeringar om omkring 5-7 procent, vilket ger möjlighet till en marginal på cirka 1-3 procent mellan kalkylerad direktavkastning och låneränta. Detta är en viktig förutsättning för att uppnå önskad avkastning i form av utdelning och vinstandelsränta till Bolagets investerare.

Bolagets förmåga att generera vinst är beroende av ett positivt löpande nettokassaflöde. Nettokassaflödet påverkas av ett flertal faktorer som till exempel fastigheternas drifts- och underhållskostnader, direktavkastning och ränteläge. Bolaget bedömer att nettokassaflödet i genomsnitt kommer uppgå till 4-7 procent per år av Investeringskapitalet under den kommande sexårsperioden. I början av denna period (och speciellt under första året då Bolaget inte är fullinvesterad) bedöms det löpande nettokassaflödet vara lägre för att därefter bli högre.

Förutom att Bolaget förvaltar sitt fastighetsbestånd avser Bolaget arbeta med värdehöjande förändringar av fastigheterna. Den genomsnittliga årliga avkastningen kan därför inte bedömas innan Bolaget avvecklat sin verksamhet och realiserat sina investeringar. Bolagets målsättning är att uppnå en genomsnittlig årlig avkastning på 10-15 procent efter det att Bolaget kapitaliserats genom genomförandet av Erbjudandet och efterföljande emissioner.

Det är av största vikt att notera att Bolagets mål för avkastning och årlig utbetalning inte innebär någon garanti för att sådan avkastning eller utbetalning kan uppnås.

### 6.3 Tidshorisont

Bolaget avser avveckla sin verksamhet och realisera sina investeringar efter cirka 6 år från det att Bolaget

kapitaliserats genom genomförande av Erbjudandet och de efterföljande emissioner som beskrivs i avsnittet 5.2 "Tillkommande Investeringserbjudande" ovan. Försäljning av enskilda delar av Bolagets fastighetsportfölj kan ske under hela investeringsperioden, till exempel efter det att förädling och uppgradering av beståndet gjorts och ett förmånligt pris kunnat erhållas av köpare.

Vid en betydande negativ marknadsutveckling, eller därmed likställd omständighet, kan det emellertid inte uteslutas att Bolaget nödgas resa ytterligare kapital genom nyemission av ytterligare värdepapper.

#### 6.4 Administration och förvaltning

Bolaget administreras av SBM som genom avtal har fullt ansvar för Bolagets förvaltning och affärsdrift.

SBM ska, utifrån de riktlinjer för Bolagets verksamhet som redovisats ovan, biträda Bolagets styrelse med förvärv, förvaltning och försäljning av fastigheter. Det är dock styrelsen som fattar beslut vid varje fastighetsaffär. Managementavtalet mellan Bolaget och SBM löper till och med den 31 december 2013 eller till den senare dag då Bolaget avvecklats och Investeringskapitalet om möjligt återbetalats. SBM erhåller för täckande av sina administrationskostnader årligen ett belopp motsvarande 0,65 procent av fastigheternas anskaffningsvärde (exklusive moms).

SBM ska till Bolaget identifiera, utvärdera, föreslå och genomföra förvärv av fastigheter i enlighet med Bolagets policy och instruktioner. Kostnad för lagfart, pantbrev, skatter och andra lagstadgade pålagor jämte sedvanliga mäklar- och legala kostnader m.m., som Bolaget vid varje förvärvstillfälle godkänner, ska betalas av Bolaget.

SBM är enligt managementavtalet även kontrakterade att sammanställa periodrapporter avseende verksamhetens utveckling till Bolagets styrelse, jämte annan relevant information för distribution till Bolagets investerare och långgivare. Vidare ska SBM biträda Bolaget vid dess etablering, under den löpande verksamheten och vid verksamhetens avvecklande.

Bolaget förväntas i viss utsträckning anlita externa professionella fastighetsförvaltare för den löpande tekniska fastighetsförvaltningen.

Avgifter och andra kostnader refererade till i Prospektet är angivna netto och är i förekommande fall föremål för mervärdesskatt och andra lagstadgade skatter och avgifter.

## 7. MARKNADSÖVERSIKT

### 7.1 Den svenska bostadsfastighetsmarknaden

Hyresbostadsmarknaden är en reglerad marknad som regleras av den så kallade bruksvärdesprincipen. Hyresregleringen - bruksvärdesprincipens föregångare - utvecklades under andra världskriget i syfte att erbjuda Sveriges invånare drägliga bostäder till humana boendekostnader. Systemet har därefter utvecklats till dagens bruksvärdesprincip.

Enligt SCB var snittkostnaden för nybyggnation år 1970 1 000 kronor/kvm (inkl. tomt, anläggningskostnader och moms) med hyror för sådana fastigheter på 100 kronor/kvm d.v.s. ca 10 procent av fastighetens värde. Idag ligger rikssnittkostnaden för nybyggnationer på ca 24 000 kronor/kvm med hyresnivåer för sådana fastigheter på ca 1 200 kronor/kvm. För begagnade fastigheter i mindre och mellanstora svenska orter där Bolaget avser att förvärva fastigheter ligger priset på ca 7 000- 12 000 kr/kvm med hyresnivåer även idag på ca 10 procent p.g.a. bruksvärdesprincipen. I sammanhanget kan noteras att KPI under samma period har ökat 7 gånger och hyran 12 gånger men byggkostnader med 24 gånger.

Enligt Boverkets årliga bostadsmarknadsrapport (Boverket: Bostadsmarknaden 2005-2006. Slutsatser av Bostadsmarknadsenkäten 2005) hade i januari 2006 totalt 119 kommuner av landets alla 290 kommuner bostadsbrist. Av den svenska befolkningen bor 63 procent i kommuner med brist på bostäder, 26 procent i kommuner med balans mellan efterfrågan och utbud samt endast 11 procent i kommuner med överskott på bostäder. I de kommuner där efterfrågan möter utbudet på bostäder finns i flera fall bostadsbrist i centralorten. Under åren 1998-2005 ökade andelen kommuner med brist på bostäder från 7 procent till 41 procent. Andelen med överskott på bostäder minskade från 60 procent till 25 procent. Prognoser för befolkningsutveckling och bostadsbyggande tyder på fortsatta obalanser mellan utbud och efterfrågan och ökad bostadsbrist på många orter, framförallt på universitets- och högskoleorter.

Utvecklingen och avkastningen för ett bostadsfastighetsbestånd är till stor del beroende av ortens utveckling och tillväxt. Efterfrågan på bostäder styrs av ortens befolkningstillväxt som i sin tur styrs av utvecklingen av näringsliv, studiemöjligheter på orten, inflyttning, födelseöverskott m.m. Bostadsbristen i tillväxtregioner kommer sannolikt att bestå p.g.a. ett begränsat tillskott av nya bostäder.

Bostadshyrorna fortsätter att vara stabila eller stigande. Orsaken till detta är inte bristsituationen på många orter utan det s.k. bruksvärdesystemet. Det är kostnadsutvecklingen i det kommunala bostadsbolaget i respektive ort som utgör grunden till hyresnivån. Ökade

kostnader för t.ex. energi påverkar i hög grad hyrorna. Hyrorna följer i huvudsak kostnadsutvecklingen, vilket har inneburit en mycket stabil och stigande hyresutveckling för bostäder.

Bolaget är av uppfattningen att priserna för bostadsfastigheter för närvarande stiger i de områden där Bolaget avser att investera. Avkastningsnivån för respektive fastighet är beroende av fastighetens läge på orten och fastighetens allmänna attraktivitet. Stockholms innerstad skiljer sig från övriga landet och är starkt påverkad av möjligheterna till fortsatta bostadsrättsombildningar. Avkastningsnivån i Stockholms innerstad är idag endast 2,4-3,6 procent<sup>2</sup>.

## 7.2 Investeringar i bostadsfastigheter

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

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

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

Att investera i bostadsfastigheter innebär även en god riskspridning. Detta beror på att varje bostadsfastighet har många hyresgäster, vilka prioriterar att betala sin hyra för att inte mista rätten till sin bostad.

Den goda likviditeten på marknaden för bostadsfastigheter, stabilt stigande hyresnivåer och prisutveckling på bostadsfastigheter innebär vanligtvis att kreditgivare belånar sådana fastigheter i högre grad än kommersiella fastigheter.

## 7.3 Konkurrenssituation

Antalet aktörer på investerarmarknaden för bostadsfastigheter är många fler än motsvarande marknad för kommersiella fastigheter. Detta innebär att marknaden för bostadsfastigheter i normalfallet är mer likvid än för kommersiella fastigheter, dock till priset

av större konkurrens om objekten. Generellt kan dock sägas att antalet investerare minskar med storleken och priset på de fastighetsbestånd som finns på marknaden.

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

### 7.3.1 Huvudsakliga ägare till bostadsfastigheter i Sverige

Bostadsfastigheter i Sverige ägs i huvudsak av:

#### 1. Allmännyttan

Allmännyttan är vanligen den största ägaren på såväl varje ort som i landet som helhet och kan bestå av flera allmännyttiga bolag på varje ort. De allmännyttiga bolagen, som ofta ägs av kommunen, är enligt det lagreglerade bruksvärdesystemet, prisledande och hyressättande på orten. Detta är den stora skillnaden mellan kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter. Se tidigare beskrivning i Prospektet.

#### 2. Privata fastighetsägare

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

#### 3. Börsbolag

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

#### 4. Institutioner och andra finansiella ägare

Ett stort antal institutioner i Sverige, t.ex. försäkringsbolagen AMF Pension, Skandia, Länsförsäkringar m.fl. har historiskt sett haft betydande engagemang inom bostadssektorn och fortsätter även att nyinvestera inom denna sektor.

Följande finansiella ägare är bl.a. aktiva på den svenska marknaden: Niam, Aberdeen Property Investors, Carnegie fastighetsfond, Svensk Fastighetsfond, Allokton, Svea Fastigheter, Svalan konsortier, Brinova, Svenska Bostadsfonden m.fl.

#### 5. Fastighetsaktiefonder

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

<sup>2</sup> Källa: SFI/IPD Swedish Property Investors Digest 2007

### 7.3.2 Utländska aktörer på den svenska fastighetsmarknaden

#### 1. Skandinaviska aktörer

I Norge och Danmark ger kommanditbolagslagstiftningen vissa skattefördelar för investerare och fastighetsinvesteringar sker därför ofta via en sådan struktur. Investerare från Norge och Danmark har funnit bostadsmarknaden i Sverige intressant och har därför investerat i stor skala under 2000-talet.

Från Danmark är det främst Keops (numera inom isländska Landic), Ejendomsinvest, Ejendomsvaekst m.fl. som etablerat sig i Sverige. Dessa är betydande investerare som förvärvat fastigheter - såväl kommersiella som bostadsfastigheter - för mångmiljardbelopp och har ofta finansierat sig via den danska obligationsmarknaden som är en effektiv och relativt konkurrenskraftig finansieringsform.

Norska Acta Kapitalförvaltning har blivit en stor aktör i inom både kommersiella fastigheter, s.k. verksfastigheter (statliga och kommunala fastigheter) samt bostäder. I Acta Kapitalförvaltnings spår har andra stora kommanditbolagssyndikat och fastighetsbolag som Ness Risan & Partners, Fearnley Finans, Heimstaden m.fl. investerat i svenska kommersiella fastigheter och bostäder.

#### 2. Övriga internationella aktörer

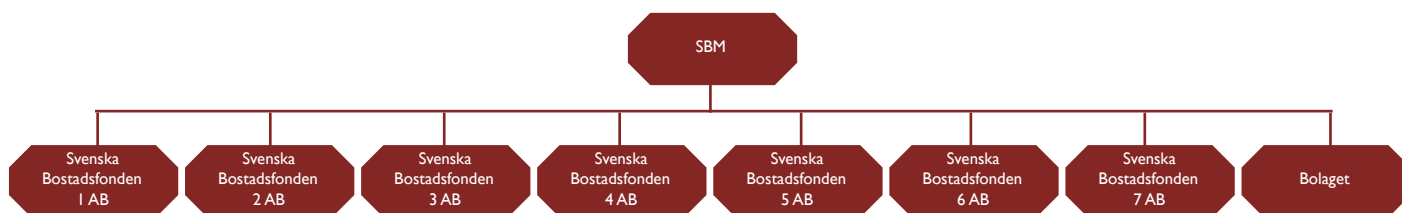
Det kan noteras att utländska investerares intåg på den svenska fastighetsmarknaden började under senare delen av 90-talet och att de numera blivit tongivande inom nyinvesteringar på den svenska marknaden. Detta förhållande ser ut att fortsätta även framöver. Den totala investeringsvolymen på den svenska marknaden under 2006 översteg 150 000 000 000 kronor och år 2007 höjdes transaktionsnivåerna något ytterligare.<sup>3</sup>

Exempel på välkända internationella aktörer som är aktiva på den svenska fastighetsmarknaden är GE Real Estate, Morgan Stanley, Whitehall Funds (Goldman Sachs), Merrill Lynch, Blackstone Group, REIT Asset Management, Doughty Hanson, London & Regional, Teesland i OG, Boulton, DB Real Estate, Degi, Deka, CGI, ING, ABN AMRO.

## 8. ORGANISATIONSSTRUKTUR

Bolaget är ett dotterbolag till SBM och har sju systembolag i enlighet med organisationskissen nedan.

Bolaget äger för närvarande inga aktier eller andelar i andra företag. Bolaget kommer dock att äga sina fastighetsbestånd via ett antal dotterbolag.



## 9. MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Bolaget har per dagen för Prospektet ännu inte genomfört några investeringar. Styrelsen har heller inte fattat några beslut om framtida investeringar men emissionslikviden avses användas för investeringar i bostadsfastigheter, antingen av Bolaget direkt eller indirekt genom hel- eller delägda dotterbolag eller genom intressebolag. Fastighetsinvesteringarna kommer, förutom med eget kapital, att finansieras med banklån. I samband med upptagande av banklån kommer fastigheterna eller aktierna i bolagen som äger fastigheterna att ställas som säkerhet för lånen.

<sup>3</sup>Se Newsecs rapport "Newsec Nordic Report - Real Estate Autumn 2007".

## 10. MILJÖ

Bolaget avser inte, eller endast i mycket begränsad omfattning och i så fall för branschen normalt förekommande mån, att bedriva tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt 9 kap 6§ miljöbalken. För information om miljörisker se avsnitt 1.5 "Miljörisk" ovan.

## 11. ÖVERSIKT ÖVER RÖRELSE OCH FINANSIELL SITUATION

### 11.1 Kostnader och arvoden för drift och investeringar

#### 11.1.1 Kostnader vid fastighetsköp

SBM debiterar Bolaget ett arvode på upp till 3 procent av marknadsvärdet för fastigheter som förvärvas (exklusive moms), direkt eller indirekt. Arvodet debiteras vid den tidpunkt då kapital inbetalas i samband med Erbjudandet baserat på ett teoretiskt totalkapital med en belåningsgrad på 70 procent. Slutavräkning sker och debiteras när Bolaget genomför de faktiska fastighetsinvesteringarna. Resterande del debiteras när Bolaget genomför de faktiska fastighetsinvesteringarna. Vid denna tidpunkt sker också en avräkning av eventuell mellanskillnad mellan faktisk marknadsvärde vid förvärven och teoretiskt totalkapital för den första delen av arvodet. Det totala arvodet uppgår således till högst 3 procent av den faktiska köpesumman för fastigheterna (exklusive moms). Arvodet motsvarar kostnader, risker och förtjänster förknippade med anskaffning av eget kapital. Arvodet beräknas på totalt kapital som åtgår för att köpa den aktuella fastigheten.

Vid förvärv av fastigheter betalar Bolaget kostnader för lagfart, pantbrev, skatter och andra lagstadgade pålagor jämte sedvanliga mäklar- och legala kostnader mm, som Bolaget vid varje förvärvstillfälle godkänner.

#### 11.1.2 Administrationskostnader

SBM erhåller årligen ett belopp motsvarande 0,65 procent av fastigheternas anskaffningsvärde (exklusive moms) till täckande av dess administrationskostnader.

#### 11.1.3 Ersättning till SBM

Enligt managementavtalet har SBM rätt till ett arvode om 3 % av fastigheternas anskaffningsvärde vid förvärv av fastigheter (se avsnitt 11.1.1 ovan). Därutöver utgår varje år ett arvode motsvarande 0,65 % av fastigheternas anskaffningsvärde. Slutligen tillkommer ett prestationsberoende arvode i form av aktieutdelning på stamaktierna som baseras på bolagets resultat över ett tröskelvärde<sup>4</sup>.

#### 11.1.4 Driftskostnader

Bolaget och dess investeringar debiteras löpande kostnader som sammanhänger med affärsmässig och teknisk drift. Detta omfattar kostnader för bland annat drift, underhåll, administration, ekonomisk och teknisk förvaltning (inbegripet managementavtal med SBM), fastighetsskatt, försäkringar osv.

## 12. FINANSIELLA RESURSER

### 12.1 Allmänt

Bolaget bildades den 21 mars 2007, och har per dagen för Prospektet inte bedrivit någon verksamhet. Historisk finansiell information om Bolaget saknas därför.

Det är styrelsens bedömning att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för de aktuella behoven. Bolaget har för närvarande inga ekonomiska åtaganden, vilket innebär att det kortsiktiga kapitalbehovet är begränsat. Bolaget har emellertid för avsikt att genomföra fastighetsinvesteringar i enlighet med Bolagets strategi.

Syftet med aktieemissionen samt utgivandet av förlagslån och vinstandelslån är att ge Bolaget en lämplig kapitalbas för att finansiera dessa fastighetsinvesteringar i linje med Bolagets strategi, se avsnitt 6.2 "Investeringsstrategi" ovan. Bolaget har för avsikt att genom emissionen öka aktiekapitalet med högst 12 000 kronor. Tillsammans med utgivande av förlagslån, vinstandelslån samt lånefinansiering ska det egna kapitalet utgöra en bas för uppbyggnaden av en betydande fastighetsportfölj bestående av bostadsfastigheter.

Utöver eget kapital kommer fastigheterna att vara delfinansierade med lån i bank eller annat kreditinstitut. Vid behov kommer räntesäkringsstrategier att implementeras så att ränterisken blir balanserad i förhållande till övriga risker. Förutom Bolagets investeringsmandat föreligger inga begränsningar i användningen av kapital som, direkt eller indirekt, väsentligt påverkat eller väsentligt skulle kunna påverka Bolagets verksamhet.

Under förutsättning att erbjudandet fulltecknas, kommer Bolaget att tillföras 200 000 000 kronor före emissionskostnader. Om Erbjudandet inte skulle bli fulltecknat kommer omfattningen av bolagets investeringar att anpassas till storleken på erhållet Investeringskapital.

### 12.2 Belåningsgrad

Bolaget tillämpar inte någon lägsta grad för sin belåning vid fastighetsförvärv men avsikten är att den genomsnittliga belåningsgraden ska vara mellan 65

<sup>4</sup> Om det totala belopp som styrelsen föreslagit för utbetalning avseende ett räkenskapsår överstiger vad som utbetalats som ränta på förlagslånet och vad som utbetalats som minimiränta till innehavare av vinstandelslånebevis och vad som i förevarande fall delats ut i form av minimiutdelning till innehavare av preferensaktier ska överskottet fördelas med 20 procent på stamaktierna och 80 procent mellan vinstandelslånebevisen och preferensaktierna.

procent och 80 procent. För det fall Erbjudandet blir fulltecknad kommer det totala lånebehovet att uppgå till ca 500 - 1 000 miljoner kronor.

### 13. FORSKNING OCH UTVECKLING, PATENT OCH LICENSER

Bolaget bedriver ingen forskning och utveckling. Bolagets verksamhet är inte heller beroende av några patent eller licenser.

### 14. INFORMATION OM TENDENSER

Under de senaste åren har intresset liksom omsättningsvolymen för bostadsfastigheter ökat väsentligt. Under de senaste åren har intresset liksom omsättningsvolymen för bostadsfastigheter ökat väsentligt. Delvis mot bakgrund av fallande räntor har investerares avkastningskrav på investeringar i bostadsfastigheter minskat samtidigt som fastighetspriserna har stigit. Några av de viktigaste faktorerna som påverkar Bolagets affärsutsikter är utvecklingen av räntenivån, utvecklingen av direktavkastningen på fastigheter, utvecklingen av hyresnivån, utvecklingen av vakanser och skattenivåer samt inflation. Samtliga dessa faktorer har ett nära samband med den generella ekonomiska utvecklingen i Sverige.

#### **Räntenivån**

De senaste åren har de långa räntorna följt en fallande trend och därmed pressat ned direktavkastningsnivån och pressat upp fastighetspriserna. Den senaste tiden har dock räntenivån åter stigit, både i Sverige och i omvärlden. Detta har ännu ej påverkat bostadsfastighetspriserna men till följd av denna utveckling har Bolaget beslutat att i praktiken tillämpa en något mer konservativ belåningsgrad på cirka 70 till 75 procent. Bolagets belåningsgrad anpassas löpande till kreditmarknadens utveckling och kan komma att ändras under Bolagets livstid.



## 15. MEDLEMMAR I FÖRVALTNINGS- LEDNINGS- OCH KONTROLLORGAN SAMT ÖVRIGA PERSONER I LEDANDE BEFATTNING

### 15.1 STYRELSE

Vid extra bolagsstämma den 7 november 2007 valdes för tiden intill nästa årsstämma nedanstående personer till styrelseledamöter i Bolaget. Vid konstituerande styrelsesammanträde samma dag utsågs Carl Rosenblad till styrelsens ordförande och Lars Swahn till verkställande direktör.

#### **Carl Rosenblad, styrelseordförande**

Född 1935. Äger inga aktier eller optioner i Bolaget. Kontorsadress: Consilium AB, Finnbodavägen 2-4, 131 05 Nacka.

#### *Nuvarande engagemang*

Svenska Bostadsfonden 1 AB	Styrelseordförande
Svenska Bostadsfonden 2 AB	Styrelseordförande
Svenska Bostadsfonden 3 AB	Styrelseordförande
Svenska Bostadsfonden 4 AB	Styrelseordförande
Svenska Bostadsfonden 5 AB	Styrelseordförande
Svenska Bostadsfonden 6 AB	Styrelseordförande
Svenska Bostadsfonden 7 AB	Styrelseordförande
Svenska Bostadsfonden Management AB	Styrelseordförande
Fastighetsaktiebolaget Tessin	Styrelseledamot
Consilium AB	Styrelseordförande
Platanen AB	Styrelseordförande, VD
Inkpen Financial Products AB	Styrelseordförande
Spiranza AB	Styrelseledamot, VD

#### *Tidigare engagemang (de senaste fem åren)*

Aforys AB	Styrelseordförande, VD
SRAB Shipping AB	Styrelseledamot
Consilium AB	VD
Eurocoal Holding AB	Styrelsesuppleant
Fjärde AP-Fonden	Styrelsesuppleant

### **Lars Swahn, styrelseledamot och VD**

Född 1948. Äger inga aktier eller optioner i Bolaget. Kontorsadress: Artillerigatan 42, 102 40 Stockholm.

#### *Nuvarande engagemang*

Svenska Bostadsfonden 1 AB	Styrelseledamot, VD
Svenska Bostadsfonden 2 AB	Styrelseledamot, VD
Svenska Bostadsfonden 3 AB	Styrelseledamot, VD
Svenska Bostadsfonden 4 AB	Styrelseledamot, VD
Svenska Bostadsfonden 5 AB	Styrelseledamot, VD
Svenska Bostadsfonden 6 AB	Styrelseledamot, VD
Svenska Bostadsfonden 7 AB	Styrelseledamot, VD
Svenska Bostadsfonden Management AB	Styrelseledamot, VD
Baltic Marine Fund AB	Styrelseledamot
Swacro Invest AB	Styrelseordförande
Inkpen Financial Products AB	Styrelseledamot, VD
AB Licenssystem	Styrelseledamot, VD
SRAB Shipping AB (publ)	Styrelseledamot

#### *Tidigare engagemang (de senaste fem åren)*

Åsa Transport Kompaniet AB	Styrelseordförande
Åsa Transport Service AB	Styrelseordförande
Windoors Intressenter AB	Styrelseledamot
Windoors AB	Styrelseledamot
Amphion Shipping AB	Styrelseledamot
Svenska Bostadsfonden AB	Styrelsesuppleant
Söderköpings Rederi AB	Styrelseledamot
Antares Shipping AB	Styrelseledamot, VD
SRAB Holding AB	VD

### **Per-Åke Eliasson, styrelseledamot**

Född 1945. Äger inga aktier eller optioner i Bolaget. Kontorsadress: Backsippevägen 18b, 135 62 Tyresö.

#### *Nuvarande engagemang*

Svenska Bostadsfonden 1 AB	Styrelseledamot
Svenska Bostadsfonden 2 AB	Styrelseledamot
Svenska Bostadsfonden 3 AB	Styrelseledamot
Svenska Bostadsfonden 4 AB	Styrelseledamot
Svenska Bostadsfonden 5 AB	Styrelseledamot
Svenska Bostadsfonden 6 AB	Styrelseledamot
Svenska Bostadsfonden 7 AB	Styrelseledamot
Mellanporten AB	Styrelseledamot, VD

#### *Tidigare engagemang (de senaste fem åren)*

Fastighetsbolaget Tyresö Centrum	VD
Tyresö Bostäder AB	VD

## **15.2 UPPLYSNING I ENLIGHET MED GÄLLANDE PROSPEKTREGLER RÖRANDE DEN SENASTE FEMÅRSPERIODEN**

Inga familjeband förekommer mellan någon av styrelseledamöterna. Styrelseledamöterna bedöms besitta tillräckligt kunnande och erfarenheter i relevanta företagsledningsfrågor. Ingen av ovan nämnda styrelseledamöter eller VD har dömts i bedrägerirelaterade mål; varit inblandade i konkurs, likvidation eller konkursförvaltning i egenskap av styrelseledamot eller VD; fått anklagelser eller sanktioner från myndigheter samt förbjudits av domstol att ingå som medlem i bolagsstyrelse eller ledningsgrupp.



## 16. NYCKELPERSONER



### CARL ROSENBLAD

Ordförande i Bolaget. Grundare, huvudägare och arbetande ordförande i Consilium AB (publ).



### PER-ÅKE ELIASSON

Ledamot i Bolaget. Under drygt 25 år VD för det kommunala bostadsbolaget Tyresö Bostäder AB med över 3 000 lägenheter jämte intressebolaget och shopping centrat Fastighets AB Tyresö Centrum (totalt ca 50 000 kvm) samt dessförinnan ekonomichef för Nackahem AB.



### LARS SWAHN

VD i Bolaget. Under 1980-talet grundare och VD i London & Stockholm Properties Ltd i England och under 90-talet som grundare och VD i noterade rederiet SRAB Shipping AB (publ) där han nu är styrelseledamot.



### JÖRGEN ALMELÖV

Jörgen Almelöv, Suppleant i SBM. Advokat och delägare i Setterwalls Advokatbyrå i Stockholm.



## CARL-JOHAN ÅBERG



Medlem av SBM:s advisory board. Rådgivare till SBM. Docent i Nationalekonomi vid Stockholms Universitet. Han är tidigare bl a statssekreterare i Utrikesdepartementet samt f.d. VD för I-3 AP-Fonden.

## LARS VIGERLAND



Medlem av SBM:s advisory board. Rådgivare till SBM. Ek.dr. och lektor i företagsekonomi med inriktning mot fastighetsekonomi vid Stockholms Universitet. Är idag verksam vid Stockholms Universitet och Södertörns Högskola med forskning och undervisning i fastighets- och företagsekonomi. Under 1990-talet ägare och förvaltare av egna bostadsfastigheter i Stockholm. Nuvarande styrelseordförande i ett privat forskningsinstitut, Svenska Carnegieinstitutet.

## MATS ANDERSSON



Medlem av SBM:s advisory board. Rådgivare till SBM. Var CEO för Anticimex mellan 1996-2003. Under hans period ökade Anticimex omsättning från 300 MSEK till 1 100 MSEK. En del av Anticimex konsultverksamhet består av att erbjuda teknisk besiktning på fastigheter.

## ANDERS SÄFWENBERG



Förvaltningschef i SBM. Har lång erfarenhet som administrativ/finansiell chef i ett flertal bolag bl a, Autoliv, IKEA, och Sophiahemmet.

## 16.1 INTRESSEKONFLIKTER INOM FÖRVALTNINGS-, LEDNINGS- OCH KONTROLLORGAN ELLER HOS ANDRA PERSONER I LEDANDE BEFATTNINGAR

Styrelseledamöterna Carl Rosenblad och Lars Swahn är även styrelseledamöter i SBM. Bolaget har ingått förvaltningsavtal med SBM, som uppstår förvaltningsarvode från Bolaget. SBM är per dagen för Prospektet Bolagets enda aktieägare. SBM bildar löpande bolag med identisk eller liknande investeringsfilosofi vilket teoretiskt skulle kunna innebära en konkurrenssituation mellan de olika systerbolagen vid förvärv eller avveckling av fastigheter. Varje bolag investeras och avvecklas dock i strikt 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 styrelsens uppfattning sådan möjlig intressekonflikt. 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. 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.

## 17. ERSÄTTNINGAR OCH FÖRMÅNER

Nuvarande styrelseordföranden Carl Rosenblad och verkställande direktören Lars Swahn erhåller inget styrelsearvode eller lön från Bolaget. Inga bonus- eller optionsprogram föreligger. Till styrelseledamöterna Per-Åke Eliasson utgår årligt styrelsearvode om 20 000 kronor, samt löpande konsultarvode för tjänster utförda för Bolagets räkning.

Avtal om pensioner eller annan ersättning efter avslutat uppdrag föreligger inte.

## 18. STYRELSENS ARBETSFORMER

De nuvarande styrelseledamöternas förordnande löper till årsstämman för verksamhetsåret 2007. Vid årsstämman förrättas val av styrelseledamöter för tiden intill slutet av nästföljande årsstämma. Inga avtal om förmåner till styrelseledamöterna eller verkställande direktören efter att uppdragen avslutats förekommer. Bolaget har inga kommittéer för revisions- och ersättningsfrågor. Bolaget tillämpar inte svensk kod för bolagsstyrning, då Bolaget inte är eller avser att bli ett aktiemarknadsbolag.

## 19. ANSTÄLLDA

Vid konstituerande sammanträde med styrelsen för Bolaget den 7 november 2007 utsågs Lars Swahn till Bolagets verkställande direktör. Bolaget har inte och har inte heller tidigare haft några andra anställda.

## 20. STÖRRE AKTIEÄGARE

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

## 21. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE PARTER

Det har inte förekommit några transaktioner med närstående sedan Bolaget bildades och fram till datumet för Prospektet.

## 22. UPPLYSNINGAR OM EMITTENTENS TILLGÅNGAR OCH SKULDER, FINANSIELLA SITUATION SAMT VINSTER OCH FÖRLUSTER

Bolagets verksamhet har ännu inte påbörjats, varför någon historisk information inte föreligger.

De av Bolaget tillämpade redovisnings- och värderingsprinciperna överensstämmer med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd.

### 22.1 Utdelningspolitik

Utdelningspolitiken finns utförligt beskrivet under avsnitten "Avkastning" i värdepappersnoten. Då bolaget är nybildat har ännu ingen utdelning utbetalats.

### 22.2 Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

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

## 22.3 Väsentliga förändringar i emittentens finansiella ställning eller ställning på marknaden

Inga väsentliga förändringar har inträffat vad gäller Bolagets finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan Bolaget bildades.

## 23. YTTERLIGARE INFORMATION

### 23.1 Stiftare

Bolaget stiftades av A-NET KB, Box 2080, 750 02 Uppsala.

### 23.2 Aktiekapital

Bolagets aktiekapital uppgår per dagen för Prospektet till 500 000 kronor, motsvarande 5 000 aktier. Samtliga aktier, såväl stam- som preferensaktier har eller kommer att ha ett kvotvärde om 100 kr per aktie. Det högsta tillåtna aktiekapitalet enligt Bolagets bolagsordning uppgår till 2 000 000 kronor, motsvarande högst 20 000 aktier. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda. Samtliga aktier representerar en kvotandel av aktiekapitalet. Varken Bolaget eller annan för dess vägnar, innehar aktier i Bolaget. Inga konvertibla eller utbytbara värdepapper, ej heller värdepapper förenade med rätt till teckning av annat värdepapper, optioner eller villkorade eller ovillkorade åtagande att ställa ut optioner, avseende Bolagets egna kapital har utgivits av bolaget.

Datum	Transaktion	Antal Stamaktier	Antal Pref. aktier serie B	Aktiekapital
21 mars 2007	Stiftande	1 000	0	100 000
13 december 2007	Nyemission	4 000	0	500 000

### 23.3 Bolagsordning

Svenska Bostadsfonden 8 AB, org.nr. 556729-1538

#### § 1. Firma

Bolagets firma är Svenska Bostadsfonden 8 AB. Bolaget är publikt.

#### § 2. Styrelsens säte

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm kommun.

#### § 3. Verksamhet

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

#### § 4. Aktiekapital

Aktiekapitalet skall utgöra lägst 500.000 kronor och högst 2.000.000 kronor.

#### § 5. Antal aktier

Antalet aktier vara lägst 5.000 och högst 20.000.

#### § 6. Aktieslag

Aktierna kan utges i två serier, stamaktier och preferensaktier serie B.

Stamaktie medför 10 röster per aktie och preferensaktie medför 1 röst per aktie.

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

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

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

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

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

Stamaktier och preferensaktier ska inte äga lika rätt till bolagets resultat.

Vid bolagets likvidation ska stamaktierna vara efterställda preferensaktierna och följaktligen inte tillskiftas några tillgångar innan preferensaktierna tillskiftats ett belopp motsvarande dess teckningskurs om 50.000 kronor, justerat för eventuell sammanläggning, split, fondemission eller andra förändringar i aktiernas kvotvärde.

Preferensaktierna omfattas av inlösenförbehåll i enlighet med bestämmelserna i § 7.

Fördelning av bolagets vinst ska ske i enlighet med principerna nedan.

1. För det fall bolaget upptagit förlagslån ska innehavare av förlagslånebevis först erhålla ränta i enlighet med villkoren för förlagslånet.

2. För det fall bolaget upptagit lån enligt aktiebolagslagens 11 kap. 11 § ska innehavarna av vinstandelslånebevis därefter erhålla ränta på lånebeloppet motsvarande den genomsnittliga räntan för 90 dagars statsskuldväxlar under det föregående räkenskapsåret.

3. Om den genomsnittliga räntan för 90 dagars statsskuldväxlar under det föregående räkenskapsåret överstiger 4,5 procent har preferensaktie serie B rätt till utdelning med sådant belopp som gör att årets totala avkastning på förlagslån, i den mån sådana upptagits, och preferensaktier serie B motsvarar föregående räkenskapsårs genomsnittliga ränta för statskuldväxlar 90 dagar.

Utbetalning av ränta respektive utdelning i enlighet med punkterna 2 och 3 ovan ska bara ske i den mån bolagets resultat förslår till sådan utbetalning respektive utdelning. För det fall bolagets resultat inte räcker till ska den ovan angivna räntesatsen justeras till sådan nivå att utbetalningen respektive utdelning medges.

4. Efter utbetalning respektive utdelning i enlighet med punkterna 1-3 ovan, jämte eventuellt ackumulerade belopp som inte tidigare kunnat betalas ut respektive delas ut, ska det (eventuella) återstående belopp som styrelsen föreslagit för utbetalning/utdelning fördelas med 20 % på stamaktierna och 80 % på preferensaktierna och vinstandelslånebevisen (för det fall sådana givits ut).

#### § 7. *Inlösenförbehåll*

Bolagets aktiekapital kan minskas genom inlösen av preferensaktier i enlighet med aktiebolagslagens 20 kap. 31 §. Inlösen efter beslut av bolagets styrelse ska omfatta samtliga utgivna preferensaktier. Inlösenbeloppet ska motsvara aktiernas teckningskurs om 50.000 kronor, justerat för eventuell sammanläggning, split, fondemission eller andra förändringar i aktiernas kvotvärde.

#### § 8. *Styrelse*

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

#### § 9. *Revisorer*

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

#### § 10. *Kallelse*

Kallelse till bolagsstämma och andra meddelanden till aktieägarna skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt Dagens Industri.

Kallelse till ordinarie bolagsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas skall utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma skall utfärdas tidigast sex och senast två veckor före stämman.

#### § 11. *Årsstämma*

Årsstämma skall hållas årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämman skall följande ärenden förekomma till behandling.

1. val av ordförande vid stämman;
2. upprättande och godkännande av röstlängd
3. godkännande av dagordning;
4. val av en eller två justeringsmän när sådan måste utses;
5. prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad;
6. framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt i förekommande fall koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse;
7. beslut
  - (a) om fastställelse av resultaträkning och balansräkning samt i förekommande fall koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
  - (b) om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen, samt
  - (c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktör;
8. fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorn;
9. val av styrelse samt i förekommande fall revisor och revisorssuppleant;
10. annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen. Vid bolagsstämma får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av honom ägda och företrädde aktier utan begränsning i röstetalet.

#### § 12. *Räkenskapsår*

Bolagets räkenskapsår är 0101 - 1231.

#### § 13. *Avstämningsförbehåll*

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



## 24. VÄSENTLIGA AVTAL

Bolaget har ingått ett förvaltningsavtal med SBM där Bolaget uppdrar åt SBM att ansvara för Bolagets administration, förvaltning och affärsdrift. Se närmare under avsnitt 6.4 "Administration och förvaltning" och under avsnitt 11.1 "Kostnader och arvoden för drift och investeringar" ovan. Bolaget har vid tidpunkten för Prospektet inte ingått några övriga avtal av väsentlig betydelse.

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

Prospektet innehåller historisk marknadsinformation och branschprognoser, se avsnitt 6.2.2 "Bolagets huvudsakliga marknader" ovan. Informationen har delvis inhämtats från Boverket (Bostadsmarknaden 2005-2006. Slutsatser av Bostadsmarknadsenkäten 2005). Bolaget ansvarar för att sådan information återgivits korrekt. Även om Bolaget anser dessa källor vara tillförlitliga har ingen oberoende verifiering gjorts, varför riktigheten eller fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Såvitt Bolaget känner till och kan försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av tredje part varifrån informationen hämtats har dock inga uppgifter inhämtats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

## 26. HANDLINGAR SOM HÅLLS TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION

Bolagets stiftelseurkund och bolagsordning kan under Prospektets giltighetstid inspekteras i pappersform på Bolagets huvudkontor. Papperskopior av prospektet kommer att tillhandahållas kostnadsfritt på Bolagets huvudkontor.

## 27. LÖPANDE EKONOMISK RAPPORTERING

Bolaget kommer att upprätta en årlig rapportering över verksamheten men har inte i övrigt för avsikt att upprätta löpande värderingsrapporter, kvartalsrapporter eller dylikt.

## 28. INNEHAV AV AKTIER ELLER ANDELAR

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

## Bilaga I

Villkor för Svenska Bostadsfonden 8 AB:s Förlagslån 2008:Q2 om högst 54 000 000 kronor

### 1. Definitioner

I föreliggande villkor skall följande benämningar ha den innebörd som anges nedan.

"Bankdag"	dag som inte är söndag eller annan allmän helgdag eller som beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd med allmän helgdag;
"Bolaget"	Svenska Bostadsfonden 8 AB, 556729-1538;
"Fordringshavare"	innehavare vid VPC registrerad Skuldförbindelse;
"Skuldförbindelse"	betalningsåtagande av Bolaget enligt dessa villkor som registrerats på avstämningskonto fört av VPC och som avser visst lånebelopp; och
"VPC"	VPC AB.

### 2. Betalningsförpliktelse

Bolaget ikläder sig betalningsskyldighet gentemot Fordringshavare enligt dessa villkor.

### 3. Lånebelopp

Lånebeloppet uppgår till högst 54 000 000 kronor.

### 4. Ränta

Lånet löper med en ränta på 5 procent årligen. Ränta ska beräknas från tidpunkten för utbetalning av lånebelopp. Räntan förfaller till betalning årligen på av Bolaget fastställd avstämningsdag för utdelning, eller om sådan ej fastställs, sjunde Bankdagen efter Bolagets årsstämma. Utöver nämnda ränta skall ränta inte utgå i anledning av Skuldförbindelse.

Ränta på lånebelopp enligt Skuldförbindelse utbetalas av VPC till den som är antecknad som innehavare av Skuldförbindelse i Bolagets avstämningsregister på femte Bankdagen före respektive förfalldag eller till den som i annat fall är berättigad att uppbära ränta respektive, i förekommande fall, lånebelopp.

Har Fordringshavare, eller den som är antecknad på konto i Bolagets avstämningsregister såsom i annat fall berättigad att uppbära lånebeloppet jämte ränta respektive lånebelopp, genom konförende institut låtit registrera att räntan respektive lånebeloppet skall insättas på visst bankkonto, sker insättning genom VPC:s försorg på förfalldagen. I annat fall översänder VPC räntan respektive lånebeloppet sistnämnda dag till vederbörande under dennes hos VPC på avstämningsdagen registrerade adress. Infaller förfalldagen på dag som inte är Bankdag insättes eller översändes räntan respektive lånebeloppet först på därefter närmast följande Bankdag.

Skulle VPC på grund av hinder utom från Bolagets eller VPC:s kontroll inte kunna utbetala ränta eller lånebelopp enligt vad nyss sagts, utbetalas räntan respektive lånebeloppet av VPC så snart hindret upphört, till den, som på avstämningsdagen för betalning var registrerad som Fordringshavare eller antecknad som i annat fall berättigad att uppbära ränta respektive lånebelopp.

### 5. Löptid

Lånet skall återbetalas i sin helhet den 31 december 2018 eller den tidigare dag Bolagets styrelse bestämmer. Lånet kommer inte att amorteras under lånets löptid.

### 6. Efterställd förpliktelse

Lånet skall i händelse av Bolagets likvidation eller konkurs medföra rätt till betalning ur Bolagets tillgångar efter Bolagets icke efterställda förpliktelse och jämsides (pari passu) med andra efterställda förpliktelse som inte uttryckligen är efterställda detta lån.

### 7. Skuldförbindelser

Föragslånet ska representeras av Skuldförbindelser, envar om 450 000 kronor.

### 8. VPC registrering

Skuldförbindelserna ska registreras på av VPC förda avstämningskonton enligt lagen (1998:1479) om konföring av finansiella instrument, till följd varav inga fysiska skuldebrev kommer att ges ut.

### 9. Preskription

Rätten till betalning av lånebeloppet preskriberas tio år efter förfalldagen. Rätten till räntebetalning preskriberas tre år efter relevant ränteförfalldag. De medel som avsatts för betalning men preskriberats tillkommer Bolaget.

### 10. Fördelning av tillgängliga medel

Har såväl ränta som lånebelopp enligt Skuldförbindelse förfallit till betalning och förslår tillgängliga medel inte till full betalning därav, skall medlen i första hand användas till betalning av räntan och i andra hand till betalning av lånebeloppet.

### 11. Meddelanden

Meddelanden rörande lånet skall ske genom brev med posten till varje Fordringshavare som direktregistrerats som innehavare av Skuldförbindelse samt till registrerad förvaltare av Skuldförbindelse om dessa är förvaltarregistrerade.

### 12. Sekretess

Bolaget får inte obehörigen lämna uppgift om Fordringshavare till tredje man. Bolaget förbehåller sig rätt till insyn i den av VPC förda "skuldboken", vari framgår vem som är registrerad Fordringshavare avseende Skuldförbindelse.

### 13. Begränsning av ansvar

I fråga om de på Bolaget och VPC enligt dessa villkor ankommande åtgärder gäller, med beaktande av bestämmelserna i lagen (1998:1479) om konföring av finansiella instrument, att ansvarighet inte kan göras gällande för skada, som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om Bolaget eller VPC vidtar eller är föremål för sådan konfliktåtgärd.

Bolaget eller VPC är inte skyldiga att i andra fall ersätta skada som uppkommer, om Bolaget eller VPC varit normalt aktsamma. I intet fall ansvarar Bolaget eller VPC för skada som består av indirekt förlust.

Föreligger hinder för Bolaget eller VPC att vidta åtgärd på grund av omständighet som anges i första stycket, får åtgärden uppskjutas till dess hindret har upphört.

### 14. Tillämplig lag och forum

Svensk lag gäller för dessa villkor och därmed sammanhängande rättsfrågor. Tvist i anledning av dessa villkor ska slutligt avgöras genom skiljedom enligt Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstituts Regler för Förenklad Skiljeförfarande. Skiljeförfarandets säte skall vara Stockholm.

## Bilaga 2

Villkor för Svenska Bostadsfonden 8 AB:s vinstandelslån 2008:Q2 om högst 140 000 000 kronor.

### Definitioner

I föreliggande villkor skall följande benämningar ha den innebörd som anges nedan.

"Bankdag"	dag som inte är söndag eller annan allmän helgdag eller som beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd med allmän helgdag;
"Bolaget"	Svenska Bostadsfonden 8 AB, 556729-1538;
"Fordringshavare"	innehavare vid VPC registrerat Vinstandelslånebevis;
"SSVX 90"	genomsnittet av räntan för tremånaders statsskuldväxlar;
"Unit"	kombination av ett av Bolaget utgivet förlagslån om 450 000 kronor och en preferensaktie serie B i Bolaget med teckningskurs om 50 000 kronor;
"Vinstandelslånebevis"	betalningsåtagande av Bolaget enligt dessa villkor som registrerats på avstämningskonto fört av VPC och som avser visst lånebelopp; och
"VPC"	VPC AB.

### 1. Betalningsförpliktelse

Bolaget ikläder sig betalningsskyldighet gentemot Fordringshavare enligt dessa villkor.

### 2. Lånebelopp

Lånebeloppet uppgår till högst 140 000 000 kronor.

### 3. Ränta

Den på vinstandelslånet belöpande räntan är beroende av Bolagets resultat och vinst och beräknas enligt nedan.

- I första hand ska en årlig ränta på Vinstandelslånebevisets investeringskapital motsvarande SSVX 90 utgå. Utbetalning av sådan ränta förutsätter att Bolagets resultat medger utbetalning och, för det fall SSVX 90 överstiger 4,5 procent, att innehavare av Bolagets preferensaktier samtidigt erhåller utdelning med sådant belopp som gör att årets avkastning på Unit blir lika hög som avkastningen på Vinstandelslånebevis.
- För det fall Bolagets resultat inte förslår till full betalning av ränta respektive utdelning enligt (a) ska sådan utbetalas proportionerligt utifrån tillgängliga vinstmedel och återstående belopp ackumuleras för utbetalning under kommande räkenskapsår då resultatet så medger.
- Om det totala belopp som Bolagets styrelse föreslår för utbetalning överstiger vad som utbetalats enligt (a) - (b) ska överskottet fördelas med 20 procent på stamaktierna och 80 procent mellan Vinstandelslånebevisen och preferensaktierna.

Då innehavare av Units har rätt till en årlig ränta om 5 procent på investeringskapitalet avseende förlagslånet (d.v.s. 22 500 kronor per år och förlagslån) oavsett Bolagets resultat och sådan motsvarande rätt inte gäller för detta vinstandelslån kan den årliga relativa avkastningen på vinstandelslånet och Units liksom fördelningen av resterande överskott mellan Vinstandelslånebevis och preferensaktier enligt (c) ovan komma att skilja sig från år till år. Dock ska, under förutsättning att Bolagets resultat så medger, vinstandelslån och Units få samma totala relativa avkastning sett över perioden fr.o.m. den 1 januari 2009 fram till Bolagets avveckling.

Räntan förfaller till betalning årligen på av Bolaget fastställd avstämningsdag för utdelning, eller om sådan ej fastställs, sjunde Bankdagen efter Bolagets årsstämma. Utöver nämnda ränta skall ränta inte utgå i anledning av Vinstandelslånebevis.

Ränta på lånebelopp enligt Vinstandelslånebeviset utbetalas av VPC till den som är antecknad som innehavare av Vinstandelslånebevis i avstämningsregister på femte Bankdagen före respektive förfalldag eller till den som i annat fall är berättigad att uppbära ränta respektive, i förekommande fall, lånebelopp.

Har Fordringshavare, eller den som är antecknad på konto i Bolagets avstämningsregister såsom i annat fall berättigad att uppbära lånebeloppet jämte ränta respektive lånebelopp, genom konförende institut låtit registrera att räntan respektive lånebeloppet skall insättas på visst bankkonto, sker insättning genom VPC:s försorg på förfalldagen. I annat fall översänder VPC räntan respektive lånebeloppet sistnämnda dag till vederbörande under dennes hos VPC på avstämningsdagen registrerade adress. Infaller förfalldagen på dag som inte är Bankdag insättes eller översändes räntan respektive lånebeloppet respektive räntan först på därefter närmast följande Bankdag.

Skulle VPC på grund av hinder utom från Bolagets eller VPC:s kontroll inte kunna utbetala ränta eller lånebelopp enligt vad nyss sagts, utbetalas räntan respektive lånebeloppet av VPC så snart hindret upphört, till den, som på avstämningsdagen för betalning var registrerad som Fordringshavare eller antecknad som i annat fall berättigad att uppbära ränta respektive lånebelopp.

### 4. Löptid

Lånet skall återbetalas i sin helhet den 31 december 2018 eller den tidigare dag Bolagets styrelse bestämmer. Lånet kommer inte att amorteras under lånets löptid.

### 5. Efterställd förpliktelse

Lånet skall i händelse av Bolagets likvidation eller konkurs medföra rätt till betalning ur Bolagets tillgångar efter Bolagets icke efterställda förpliktelser och jämsides (pari passu) med andra efterställda förpliktelser som inte uttryckligen är efterställda detta lån.

### 6. Vinstandelslånebevis

Vinstandelslånet ska representeras av Vinstandelslånebevis, envar om 50 000 kronor.

### 7. VPC registrering

Vinstandelslånebevisen ska registreras på av VPC förda avstämningskonton enligt lagen (1998:1479) om konförelse av finansiella instrument, till följd varav inga fysiska skuldebrev kommer att ges ut.

### 8. Preskription

Rätten till betalning av lånebeloppet preskriberas tio år efter förfalldagen. Rätten till räntebetalning preskriberas tre år efter relevant ränteförfalldag. De medel som avsatts för betalning men preskriberats tillkommer Bolaget.

### 9. Fördelning av tillgängliga medel

Har såväl ränta som lånebelopp enligt Vinstandelslånebevis förfallit till betalning och förslår tillgängliga medel inte till full betalning därav, skall medlen i första hand användas till betalning av räntan och i andra hand till betalning av lånebeloppet.

### 10. Meddelanden

Meddelanden rörande lånet skall ske genom brev med posten till varje Fordringshavare som direktregistrerats som innehavare av Vinstandelslånebevis samt till registrerad förvaltare av Vinstandelslånebevis om dessa är förvaltarregistrerade.

### 11. Sekretess

Bolaget får inte obehörigen lämna uppgift om Fordringshavare till tredje man. Bolaget förbehåller sig rätt till insyn i den av VPC förda "skuldboken", vari framgår vem som är registrerad Fordringshavare avseende Vinstandelslånebevis.

### 12. Begränsning av ansvar

I fråga om de på Bolaget och VPC enligt dessa villkor ankommande åtgärder gäller, med beaktande av bestämmelserna i lagen (1998:1479) om konförelse av finansiella instrument, att ansvarighet inte kan göras gällande för skada, som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om Bolaget eller VPC vidtar eller är föremål för sådan konfliktåtgärd.

Bolaget eller VPC är inte skyldiga att i andra fall ersätta skada som uppkommer, om Bolaget eller VPC varit normalt aktsamma. I intet fall ansvarar Bolaget eller VPC för skada som består av indirekt förlust.

Föreligger hinder för Bolaget eller VPC att vidta åtgärd på grund av omständighet som anges i första stycket, får åtgärden uppskjutas till dess hindret har upphört.

### 13. Tillämplig lag och forum

Svensk lag gäller för dessa villkor och därmed sammanhängande rättsfrågor. Tvist i anledning av dessa villkor ska slutligt avgöras genom skiljedom enligt Stockholms Handelskammarens Skiljedomsinstitutets Regler för Förenklat Skiljeförfarande. Skiljeförfarandets säte skall vara Stockholm.



## MÖRTÉN

Stad:	Söderköping
Adress:	Husbygatan 12 och Eriksviksgatan 2
Fastighetsbeteckning:	Mörtén 4
Typ av fastighet:	Bostäder
Ägare:	Svenska Bostadsfonden I AB
Inköpsdatum:	Februari 2006
Uthyrningsbar yta:	2 914 kvm
Lägenheter:	50
Kommersiella lokaler:	inga
Övrigt:	Fastigheterna byggda 1961

Fastigheten är belägen centralt i Söderköping och ligger i ett trevligt grönområde vid Söderköpings södra infart, bredvid köpcentrum och fem minuters gångväg till stadskärnan.



## HARSYRAN

Stad:	Växjö
Adress:	Koltrastvägen 2-10 (Högstorp)
Fastighetsbeteckning:	Svalan 9 och 10
Typ av fastighet:	Bostäder
Ägare:	Svenska Bostadsfonden I AB
Inköpsdatum:	September 2005
Uthyrningsbar yta:	4 550 kvm
Lägenheter:	68
Kommersiella lokaler:	inga
Övrigt:	Fastigheterna byggda 2000-2002

Fastigheten består av 5 st byggnader med friliggande garage och innehåller en blandning av 2, 3 och 4 rumslägenheter belägna i ett trevligt och relativt nybyggt bostadsområde av högkvalitativ villakaraktär nära till skola och annan service, cirka 3 minuters bilväg från Växjö centrum.



## SVALAN

Stad:	Växjö
Adress:	Storgatan 48 & angränsande adresser
Fastighetsbeteckning:	Svalan 9 och 10
Typ av fastighet:	Bostäder
Ägare:	Svenska Bostadsfonden I AB
Inköpsdatum:	Maj 2005
Uthyrningsbar yta:	2 020 kvm
Lägenheter:	22
Kommersiella lokaler:	2 butiker
Övrigt:	Utöver befintlig bebyggelse finns en outnyttjad byggrätt för ytterligare 1.500 kvm bostad

Fastigheten är belägen mycket centralt i Växjö och ligger mellan stadskärnan och ett område med äldre villabebyggelse och mindre flerfamiljshus. Gångavstånd till stadskärnan.



## MYRAN

Stad:	Växjö
Adress:	Prebendevägen 5-7
Fastighetsbeteckning:	Myran 13
Typ av fastighet:	Bostäder
Ägare:	Svenska Bostadsfonden 2 AB
Inköpsdatum:	Mars 2006
Uthyrningsbar yta:	1 889 kvm
Lägenheter:	30
Kommersiella lokaler:	1 lokal
Övrigt:	Fastigheten byggd 1970

Fastigheten är belägen centralt i Växjö i ett trevligt bostadsområde, cirka fem minuters promenad till torget och de centrala delarna av Växjö.



## BAGAREN

Stad: Söderköping  
Adress: Bjelkegatan 18  
Fastighetsbeteckning: Bagaren 1  
Typ av fastighet: Bostäder  
Ägare: Svenska Bostadsfonden 2 AB  
Inköpsdatum: Februari 2006  
Uthyrningsbar yta: 1 119 kvm  
Lägenheter: 13  
Kommersiella lokaler: inga  
Övrigt: Fastigheterna byggda 1956

Fastigheten Bagaren är belägen i Söderköping, ett stenkast från centrum, Göta Kanal och Söderköpings Brunn.



## JÄTTEN

Stad: Kalmar  
Adress: Trollbackevägen 30-40  
Fastighetsbeteckning: Jätten 3  
Typ av fastighet: Bostäder  
Ägare: Svenska Bostadsfonden 2 AB  
Inköpsdatum: Juli 2006  
Uthyrningsbar yta: 5 262 kvm  
Lägenheter: 72  
Kommersiella lokaler: inga  
Övrigt: Fastigheten byggd 1970 med löpande ombyggnader och renoveringar.

Fastighetsbeståndet ligger i området Berga, Norrliden, i ett trevligt bostadsområde, strax norr om centrala Kalmar, nära Ikeas nya etablering.



## JÄTTEN 2

Stad: Kalmar  
Adress: Trollbackevägen 6-28  
Fastighetsbeteckning: Jätten 2  
Typ av fastighet: Bostäder  
Ägare: Svenska Bostadsfonden 3 AB  
Inköpsdatum: Juli 2006  
Uthyrningsbar yta: 7 692 kvm  
Lägenheter: 108  
Kommersiella lokaler: inga  
Övrigt: Fastigheten byggd 1970 med löpande

Fastighetsbeståndet ligger i området Berga, Norrliden, i ett trevligt bostadsområde, strax norr om centrala Kalmar, nära Ikeas nya etablering.



## LÄNSMANSÄNGEN 1

Stad: Oskarshamn  
Adress: Humleplan 5-41  
Fastighetsbeteckning: Länsmansängen 1  
Typ av fastighet: Bostäder  
Ägare: Svenska Bostadsfonden 3 AB  
Inköpsdatum: December 2006  
Uthyrningsbar yta: 8 707 kvm  
Lägenheter: 145  
Kommersiella lokaler: 1 butik  
Övrigt: Beståndet består av tre flerbostadshus i 4 våningar, uppförda 1959.

Ligger på promenadavstånd, ca 10 minuter, till Oskarshamns centrum. Fastighetsbeståndet ligger i ett trevligt grönområde nära villabebyggelse, lekplats och bad.



## GYLLEBO

Stad: Hörby  
Adress: Kvarngatan 2, Nygatan 10/12,  
Lägedammgatan 1A-B,3 A-B, 5  
Fastighetsbeteckning: Gyllebo 6 och 15  
Typ av fastighet: Bostäder  
Ägare: Svenska Bostadsfonden 4 AB  
Inköpsdatum: April 2006  
Uthyrningsbar yta: 2 808 kvm  
Lägenheter: 46  
Kommersiella lokaler: Inga  
Övrigt: Fastigheten byggd 1986

Fastighetsbeståndet ligger nära centrum i Hörby.



## ARKAGÅRDEN 2

Stad: Kalmar  
Adress: Unionsgatan 11 A-E  
Fastighetsbeteckning: Arkagården 2  
Typ av fastighet: Bostäder  
Ägare: Svenska Bostadsfonden 4 AB  
Inköpsdatum: Juni 2007  
Uthyrningsbar yta: 1 338 kvm  
Lägenheter: 20  
Kommersiella lokaler: Inga  
Övrigt:

Fastighetsbeståndet ligger nära centrum i Kalmar.



## TRASTEN 6

Stad: Växjö  
Adress: Pilgatan 8 A-B  
Fastighetsbeteckning: Trasten 6  
Typ av fastighet: Bostäder  
Ägare: Svenska Bostadsfonden 4 AB  
Inköpsdatum: Juli 2007  
Uthyrningsbar yta: 862 kvm  
Lägenheter: 12  
Kommersiella lokaler: inga  
Övrigt:

Fastighetsbeståndet ligger nära centrum i Växjö.



## SKIDAN

Stad: Växjö  
Adress: Östra gårdsgatan 32 A-F  
Fastighetsbeteckning: Skidan 6  
Typ av fastighet: Bostäder  
Ägare: Svenska Bostadsfonden 6 AB  
Inköpsdatum: 1 Oktober 2007  
Uthyrningsbar yta: 1 232 kvm  
Lägenheter: 15  
Kommersiella lokaler: Inga  
Övrigt: Fastigheten byggd 1990

Fastigheten är belägen centrala Växjö i ett trevligt grannskap med fem minuters gångväg till centrum.



### FABRIKANTEN

Stad: Västervik  
Adress: Södra Järnvägsgatan 21,  
Skepparegatan 3-5  
Fastighetsbeteckning: Fabrikanten 10, 11 & 21  
Typ av fastighet: Bostäder  
Ägare: Svenska Bostadsfonden 5 AB  
Inköpsdatum: September 2007  
Uthyrningsbar yta: 2 267 kvm  
Lägenheter: 34  
Kommersiella lokaler: inga  
Övrigt: Fastigheterna byggda 1939 och 1991  
med löpande renoveringar

Fastighetsbeståndet är beläget öster om centrum med gångavstånd till centrala Västervik.



### JÄTTEGRYTAN

Stad: Västervik  
Adress: Grytstigen 2-40, 42-64 A-B & 66  
Fastighetsbeteckning: Jättegrytan 2  
Typ av fastighet: Bostäder  
Ägare: Svenska Bostadsfonden 5 AB  
Inköpsdatum: September 2007  
Uthyrningsbar yta: 4 000 kvm  
Lägenheter: 44  
Kommersiella lokaler: inga  
Övrigt: Fastigheten byggd 1989 med löpande renoveringar

Fastighetsbeståndet ligger i stadsdelen Kvännaren, sydväst om centrala Västervik. 1,8 km in till centrum.



### SVANEN & TUPPEN

Stad: Västervik  
Adress: Gamla vägen 5-7 (Svanen 7),  
Gamla vägen 3 (Tuppen 9)  
Fastighetsbeteckning: Svanen 7 & Tuppen 9  
Typ av fastighet: Bostäder  
Ägare: Svenska Bostadsfonden 5 AB  
Inköpsdatum: September 2007  
Uthyrningsbar yta: 1 306 kvm  
Lägenheter: 22  
Kommersiella lokaler: inga  
Övrigt: Fastigheterna byggda 1992

Beläget i stadsdelen Västralund, sydväst om centrala Västervik. 1,3 km in till centrum.



### FORNTIDEN

Stad: Växjö  
Adress: Alegatan 10  
Fastighetsbeteckning: Forntiden 10  
Typ av fastighet: Bostäder  
Ägare: Svenska Bostadsfonden 5 AB  
Inköpsdatum: Juli 2007  
Uthyrningsbar yta: 794 kvm  
Lägenheter: 11  
Kommersiella lokaler: inga  
Övrigt: Fastigheten byggd 1920-talet,  
tillbyggnad 1950-talet samt 1995

Fastighetsbeståndet ligger nära centrum i Växjö.



### EKORREN

Stad: Tollarp  
Adress: Idrottsvägen 9 och Odenvägen 8  
Fastighetsbeteckning: Ekorren 8  
Typ av fastighet: Bostäder  
Ägare: Svenska Bostadsfonden 4 AB  
Inköpsdatum: April 2006  
Uthyrningsbar yta: 3 270 kvm  
Lägenheter: 58  
Kommersiella lokaler: inga  
Övrigt: Fastigheterna byggda 1962

Fastighetsbeståndet ligger i centrala Tollarp i nära anslutning till det vackra torget.



### SOFIERO

Stad: Hörby  
Adress: Lyckhöjdsgatan 1, 3  
Fastighetsbeteckning: Sofiero 1  
Typ av fastighet: Bostäder  
Ägare: Svenska Bostadsfonden 4 AB  
Inköpsdatum: April 2006  
Uthyrningsbar yta: 2 834 kvm  
Lägenheter: 40  
Kommersiella lokaler: inga  
Övrigt: Fastigheten byggd 1966

Fastighetsbeståndet ligger nära centrum i Hörby.



### STUREHOLM

Stad: Hörby  
Adress: Ftostagatan 3  
Fastighetsbeteckning: Stureholm 16  
Typ av fastighet: Bostäder  
Ägare: Svenska Bostadsfonden 4 AB  
Inköpsdatum: April 2006  
Uthyrningsbar yta: 701 kvm  
Lägenheter: 12  
Kommersiella lokaler: inga  
Övrigt: Fastigheten byggdes 1970

Fastighetsbeståndet ligger nära centrum i Hörby.



### LINDHOLMEN

Stad: Hörby  
Adress: Liljegatan 6, 8  
Fastighetsbeteckning: Lindholmen 35  
Typ av fastighet: Bostäder  
Ägare: Svenska Bostadsfonden 4 AB  
Inköpsdatum: April 2006  
Uthyrningsbar yta: 2 318 kvm  
Lägenheter: 32  
Kommersiella lokaler: inga  
Övrigt: Fastigheten byggd 1971

Fastighetsbeståndet ligger nära centrum i Hörby.



## EKEN

Stad:	Söderköping
Adress:	Skogsvägen 9A-D
Fastighetsbeteckning:	Eken 24
Typ av fastighet:	Bostäder
Ägare:	Svenska Bostadsfonden 3 AB
Inköpsdatum:	Februari 2007
Uthyrningsbar yta:	370 kvm
Lägenheter:	4
Kommersiella lokaler:	inga
Övrigt:	Beståndet består av ett tvåvåningshus uppfört 1986.

Ligger ett stenkast från centrum, sportanläggningen Vikingavallen, resecentrum och skolor. Fastighetsbeståndet ligger i ett trevligt bostadsområde bland småhus och flerbostadshus.



## GÄSTGIVAREN

Stad:	Söderköping
Adress:	Ågatan 25 A och B
Fastighetsbeteckning:	Gästgivaren 4
Typ av fastighet:	Bostäder
Ägare:	Svenska Bostadsfonden 3 AB
Inköpsdatum:	September 2006
Uthyrningsbar yta:	2 729 kvm
Lägenheter:	25
Kommersiella lokaler:	inga
Övrigt:	Fastigheten byggdes 1910 och totalrenoverades och byggdes ut 1990.

Fastighetsbeståndet ligger centralt i Söderköping, mellan Göta Kanal och Storån. Ett stenkast från stadens shoppingstråk och sevärdheter.

SVENSKA BOSTADSFONDEN

Box 5878, 102 40 Stockholm

Besöksadress: Artillerigatan 42

Tel: 08 667 10 50

Fax: 08 667 10 40

[www.svenskabostadsfonden.se](http://www.svenskabostadsfonden.se)

[info@svenskabostadsfonden.se](mailto:info@svenskabostadsfonden.se)