

SVENSKA BOSTADSFONDEN 11 AB - EMISSION Q4

Investeringsbelopp: 101 500 kr
 Courtage: 1,5 %
 Målavkastning: 10 % per år

Investeringsperiod: 6 år
 Sista teckningsdatum: 19 januari 2012
 Sista likviddag: 26 januari 2012

VEM VÄNDER SIG INVESTERINGEN TILL?

Svenska Bostadsfonden I I AB (publ.), nedan benämnd Bolaget, vänder sig till privatpersoner, företag och institutioner som önskar en långsiktig real exponering mot svenska bostadshyresfastigheter.

INVESTERINGSSTRATEGI

Svenska Bostadsfonden investerar i bostadshyresfastigheter med attraktiva lägen i främst mindre och medelstora svenska tillväxtorter. Målet är att förvärva objekt med en direktavkastning om 5-7 %. Genom att fokusera på orter med ett diversifierat näringsliv och befolkningsökning minimeras risken för vakanser. Att omkring 40 % av Sveriges kommuner har bostadsbrist i dagsläget skapar ett mycket stabilt hyresgästunderlag.

UTDELNINGS- OCH AVKASTNINGSMÅL

När Bolaget är fullinvesterad med fastigheter är målsättningen att erbjuda 4 % i genomsnittlig årlig utdelning efter avgifter samt en värdeökning för beståndet i takt med inflationen. Tillsammans med en belåningsgrad på 65-75 % ger det en total genomsnittlig målavkastning om 10 % per år.

JURIDISK STRUKTUR

Bolaget är utformad som ett publikt onoterat aktiebolag med investerarna som delägare. Observera att detta ej är en investeringsfond enligt lagen (2004:46) om investeringsfonder.

RISK

En investering i fastigheter innebär alltid ett risktagande. De huvudsakliga riskmomenten är att Bolagets lägenheter ej kan hyras ut (hög vakansgrad), oväntade kostnader för förvaltning och underhåll samt värdeminskning för beståndet. Dessutom påverkas Bolagets avkastning av räntenivån. Risknivån avseende förvaltning och räntekostnad vägs till viss del upp av att en fastighetsägare enligt bruksvärdessystemet tillåts kompensera för ökade kostnader genom att höja hyresnivån i efterhand. Utöver detta har Bolaget möjlighet att vid behov använda räntesäkringsinstrument för att begränsa ränterisken.

VÄRDEPAPPER

Det finns två olika sätt att investera i Bolaget: Preferensaktie A och förlagslån kombinerat med Preferensaktie B (Unit). Som standard utges Preferensaktie A då detta passar de allra flesta investerare.

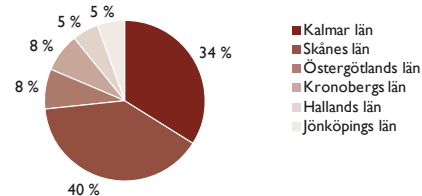
TECKNING

Teckning av andelar utförs via teckningsblankett som erhålls genom att skicka in talongen på baksidan av detta faktablad eller via www.svenskabostadsfonden.se.

KAPITALFÖRSÄKRING OCH PENSIONSSTIFTELSE

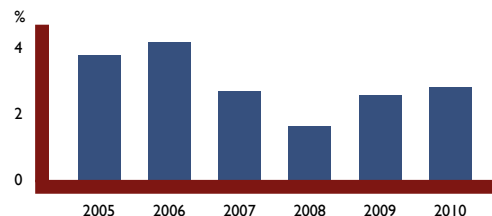
Bolaget kan tecknas i en kapitalförsäkring hos Nordea Life, Irish Life, Swiss Life, Friends Provident, ANEA, Danica och Royal Skandia. Bolaget kan även tecknas i ANEA:s och SEB Trygg Livs pensionsstiftelser. Kontakta din försäkringsmäklare för mer information. Observera att de flesta kapitalförsäkringar kräver kunddepå.

GEOGRAFISK ALLOKERING, KVM (SVENSKA BOSTADSFONDEN I-10)



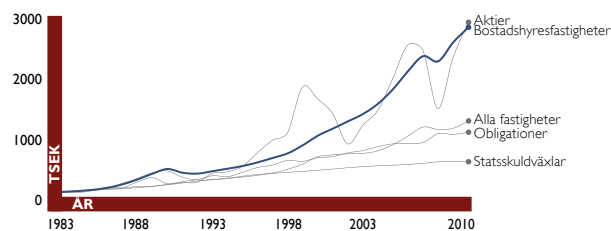
Län	Lägenheter	Boyta (m ²)	Totalyta (m ²)
Kalmar län	861	60 132	63 358
Skåne län	994	69 239	73 227
Kronobergs län	168	14 458	14 599
Östergötlands län	185	13 276	14 663
Hallands län	138	9 071	9 821
Jönköpings län	131	9 922	10 002

HISTORISK UTDELNING (SVENSKA BOSTADSFONDEN I-10)



Figuren ovan visar den historiska utdelningen som ett genomsnitt för preferensaktie A och vinstandelslån efter samtliga avgifter i Svenska Bostadsfonden I-10. Orealiserade värdeförändringar på bolagens fastigheter är ej medtagna. Värdeförändringar realiserar då bolagen gör sin exit efter löptidens slut.

UTVECKLING BOSTADSHYRESFASTIGHETER



Källa: SFI/IPD Swedish Property Data Bank och OMX Stockholmsbörsen.

AVKASTNING OCH RISK 1984-2010



I ovanstående diagram illustreras risk och avkastning för Svenska Bostadsfondens tillgångsslag jämfört med andra typer av investeringar. Resultatet baseras på statistik från 1984-2010. Källa: SFI/IPD Swedish Property Data Bank.

SVENSKA BOSTADSFONDEN II AB - EMISSION Q4

Emittent	Svenska Bostadsfonden II AB (publ), Org nr 556836-0381
Förvaltare	Svenska Bostadsfonden Management AB, Org nr 556644-0870
Investeringsbelopp	101 500 kr, därefter i poster om 50 750 kr
Värdepapper	Preferensaktie A, och Förlagslån och Preferensaktie B (Unit) (Om inget annat anges vid teckning utges Preferensaktie A)
Ägarregister	Euroclear (tidigare VPC)
ISIN-koder	Preferensaktie A: SE0003690692 Unit: SE0003690700/SE0004241750 (Preferensaktie B resp. Förlagslån)
Revisor	KPMG
Courtage	1,5 %
Kostnadsstruktur	Kostnaderna förväntas uppgå till 1,8 % inkl moms av totala tillgångar per år över löptiden. Se prospekt för mer utförlig information om kostnaderna.
Prestationsbaserat arvode	20 % av utdelat kapital över avkastningströskeln (90 dagars SSVX)
Andrahandsmarknad	Tillhandahålls av fondkommissionären Thenberg & Kinde AB
Sista teckningsdag	19 januari 2012
Sista likviddag	26 januari 2012
Övriga villkor/information	Detta är en sammanfattning av informationen i det fullständiga prospektet som kan hämtas på www.svenskabostadsfonden.se

KONTAKTINFORMATION

Investerarrelationer

Maciek Kaliczak
Svenska Bostadsfonden Management AB
08-518 01 751
mkk@svenskabostadsfonden.se

Ansvarig förvaltare

Lars Swahn, VD
Svenska Bostadsfonden Management AB
08-518 00 420
lars.swahn@svenskabostadsfonden.se

Marknadsföring

Johannes Luiga
Svenska Bostadsfonden Management AB
08-518 01 747
jla@svenskabostadsfonden.se

En investering i Svenska Bostadsfonden II AB (publ) innebär en finansiell risk och innehavet kan både öka och minska i värde. Svenska Bostadsfonden uppmanar därför alla placerare att noggrant analysera beskrivna riskfaktorer liksom övrig information som finns tillgänglig i separat prospekt samt göra en egen omvärldsanalys innan en eventuell investering genomförs. Vid osäkerhet bör råd inhämtas från kvalificerade rådgivare.



Intresseanmälan*. Skicka in blanketten till oss eller faxa till 08-667 10 40.

Jag vill investera

SEK

Porto
betalt

Namn		
Gatuadress	Postnr/Ort	
E-post	Tel	Mobil
Datum	Underskrift	

Svenska Bostadsfonden II AB

Svarspost
204 777 11
110 05 Stockholm

Marknadsförare

* Genom att fylla i och skicka in denna anmälan har du visat intresse för att investera i värdepapper utgivna av emittenten. Emittenten kommer att skicka teckningsanmälan och nödvändiga handlingar till dig för underskrift så att du kan genomföra önskad investering. Tilldelning av värdepapper kommer att ske i den ordning emittenten erhåller korrekt ifyllda teckningsanmälningar. Emittenten förbehåller sig rätten att förkorta, förlänga eller ställa in emissionen.