

Detta prospekt är daterat och godkänt av Finansinspektionen den 8 juli 2026. Prospektet är giltigt i upp till tolv månader efter datumet för godkännandet. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till detta prospekt i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämpligt efter giltighetstidens utgång.



SBP Kredit AB (publ)

**Prospekt avseende upptagande till
handel av kapitalandelslån om
750 000 000 SEK med säkerhet och rörlig
ränta
2026/2030**

ISIN: SE0029026095

8 juli 2026

VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av att SBP Kredit AB (publ), organisationsnummer 559242-5945 (ett svenskt publikt aktiebolag) upptar kapitalandelslån till ett nominellt belopp om 750 000 000 kronor inom en ram om maximalt 3 000 000 000 kronor med ISIN SE0029026095, rörlig ränta, förfall 2026/2030 och med säkerhet ("Kapitalandelslånen") och att dessa tas upp till handel på Nordic AIF, en del av Nordic Growth Market NGM AB ("Nordic AIF"). Med "SBP Kredit" eller "Bolaget" avses i Prospektet SBP Kredit AB (publ), organisationsnummer 559242-5945. Bolaget utgör en alternativ investeringsfond enligt lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder ("AIF-lagen") och dess externa AIF-förvaltare är AIFM Capital AB, organisationsnummer 556737-5562 ("AIF-Förvaltaren"). AIF-Förvaltaren har erhållit erforderliga tillstånd från Finansinspektionen att förvalta alternativa investeringsfonder och verksamheten står under Finansinspektionens tillsyn. Se avsnittet "Definitionlista" för definitioner av dessa samt andra begrepp i Prospektet.

De siffror som redovisas i Prospektet har, i vissa fall, avrundats och därför summerar inte nödvändigtvis tabellerna i Prospektet. Dessutom är vissa procentsatser som anges i Prospektet framräknade utifrån underliggande siffror som inte är avrundade, varför de kan komma att avvika något från procentsatser som följer av beräkningar som baseras på avrundade siffror. Samtliga finansiella siffror är i svenska kronor ("kronor") om inget annat anges.

Förutom vad som uttryckligen anges här, har ingen finansiell information i Prospektet reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Eventuell finansiell information som rör Bolaget i Prospektet och som inte är en del av den information som har reviderats eller granskats av Bolagets revisor i enlighet med vad som anges här, är hämtad från Bolagets interna bokförings- och rapporteringssystem.

Detta Prospekt har upprättats och godkänts av Finansinspektionen i enlighet med artikel 20 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG ("Prospektförordningen"). Vidare har bilagorna 6 och 14 i Kommissionens delegerade Förordning (EU) 2019/980 av den 14 mars 2019 om komplettering av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 vad gäller formatet på, innehållet i och granskningen och godkännandet av de prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av kommissionens förordning (EG) nr 809/2004, utgjort grund för upprättande av detta Prospekt. Sådant godkännande och sådan registrering innebär emellertid inte någon garanti från Finansinspektionen att informationen i Prospektet är korrekt eller fullständig.

Bolaget har inte vidtagit, och kommer inte att vidta, några andra åtgärder för att tillhandahålla ett erbjudande till allmänheten i några andra jurisdiktioner än Sverige. Därutöver riktar sig inte erbjudandet som återfinns i Prospektet till personer med hemvist i Japan, Sydafrika, Kanada, Australien, Cypern, Hongkong, Italien, Luxemburg, Nya Zeeland, Storbritannien eller USA eller i någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller åtgärder än de som följer av svensk rätt. Prospektet får följaktligen inte distribueras, helt eller delvis, direkt eller indirekt, i eller till nämnda länder respektive något annat land eller någon annan jurisdiktion där distribution eller erbjudandet enligt detta Prospekt kräver sådana åtgärder eller annars strider mot tillämpliga lagar och regler.

Prospektet regleras av svensk rätt. Tvist i anledning av noteringen av Kapitalandelslånen på Nordic AIF eller Prospektet ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

FRAMÅTRIKTADE UTTALANDEN

Prospektet innehåller vissa framåtriktade uttalanden och åsikter. Framåtriktade uttalanden är alla uttalanden som inte hänför sig till historiska fakta och händelser samt sådana uttalanden och åsikter som är hänförliga till framtiden och som exempelvis innehåller uttryck som "anser", "uppskattar", "förväntar", "väntar", "antar", "förutser", "avser", "kan", "kommer", "ska", "bör", "enligt uppskattning", "är av uppfattningen", "får", "planerar", "potentiell", "beräknar", "prognostiserar", "såvitt man känner till" eller liknande uttryck som är ägnade att identifiera ett uttalande som framåtriktat. Detta gäller särskilt uttalanden och åsikter i Prospektet som avser framtida finansiella resultat, planer och förväntningar på Bolagets verksamhet och ledning, framtida tillväxt och lönsamhet och allmän ekonomisk och regulatorisk omgivning samt andra omständigheter som påverkar Bolaget.

Framåtriktade uttalanden är baserade på nuvarande uppskattningar och antaganden, vilka har gjorts i enlighet med vad Bolaget känner till. Sådana framåtriktade uttalanden är föremål för risker, osäkerheter och andra faktorer som kan medföra att de faktiska resultaten, inklusive Bolagets kassaflöde, finansiella ställning och resultat, kan komma att avvika väsentligt från de resultat som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena, eller medföra att de förväntningar som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena inte infrias eller visar sig vara mindre fördelaktiga jämfört med de resultat som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena. Potentiella investerare ska därför inte fästa otilförlig vikt vid de framåtriktade uttalandena här, och potentiella investerare uppmanas starkt att läsa Prospektet, inklusive följande avsnitt: "Sammanfattning", "Riskfaktorer" och "Marknadsöversikt och verksamhetsbeskrivning" vilka inkluderar mer detaljerade beskrivningar av faktorer som kan ha en inverkan på Bolagets verksamhet och den marknad som Bolaget är verksamt på. Bolaget lämnar inte några garantier såvitt avser den framtida riktigheten i de uttalanden som görs här eller såvitt avser det faktiska inträffandet av förutsedda utvecklingar.

I ljuset av de risker, osäkerheter och antaganden som framåtriktade uttalanden är förenade med, är det möjligt att framtida händelser som nämns i Prospektet inte kommer att inträffa. Dessutom kan framåtriktade uppskattningar och prognoser som refereras till i Prospektet och vilka härrör från tredje mans undersökningar visa sig vara felaktiga. Faktiska resultat, prestationer eller händelser kan avvika väsentligt från sådana uttalanden, exempelvis till följd av: förändringar i allmänna ekonomiska förhållanden, i synnerhet de ekonomiska förhållandena på de marknader där Bolaget bedriver verksamhet, brist på investeringsobjekt att investera i, att Bolaget, eller bolag i samma koncern som Bolaget, förlorar nyckelpersoner och att rekrytering av en ersättare tar tid, eller att AIF-Förvaltaren förlorar relevanta och obligatoriska tillstånd för att bedriva sin verksamhet.

Efter dagen för Prospektet tar Bolaget inte något ansvar för att uppdatera något framtidsinriktat uttalande eller för att anpassa dessa uttalanden till faktiska händelser eller utveckling, med undantag för vad som följer av tillämplig lag eller Nordic AIF:s regelverk för emittenter.

BRANSCH- OCH MARKNADSFÖR HÄR

Prospektet innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till Bolagets verksamhet och den marknad som Bolaget är verksamt på. Sådan information är baserad på Bolagets analys av flera olika källor.

Branschpublikationer eller -rapporter anger vanligtvis att informationen i dem har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men att korrektheten och fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Bolaget har inte på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i, den bransch- och marknadsinformation som finns i Prospektet och som har hämtats från eller härrör ur dessa branschpublikationer eller -rapporter. Bransch- och marknadsinformation är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet och speglar inte nödvändigtvis faktiska marknadsförhållanden. Sådan information är baserad på marknadsundersökningar, vilka till sin tur är baserade på urval och subjektiva bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av produkter och transaktioner som borde inkluderas i den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningarna och respondenterna.

Bolaget tar inte något ansvar för riktigheten i någon bransch- eller marknadsinformation som inkluderas i Prospektet. Sådan information kommer från tredje man har återgivits korrekt och såvitt Bolaget kan känna till och förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

INNEHÅLL

1	SAMMANFATTNING.....	4
2	RISKFAKTORER.....	11
3	BAKGRUND OCH MOTIV OCH ANSVARSUTTALANDE	39
4	MARKNADSÖVERSIKT OCH VERKSAMHETSBESKRIVNING	40
5	INFORMATION OM BOLAGET.....	46
6	ANDELSLÅNEN I KORTHET	48
7	KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN.....	54
8	KAPITALISERING, SKULDSÄTTNING OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION.....	61
9	STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR	66
10	LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION.....	75
11	BOLAGSORDNING	79
12	VIKTIG INFORMATION OM BESKATTNING	83
13	DOKUMENT SOM INFÖRLIVAS GENOM HÄNVISNING	84
14	DEFINITIONSLISTA	85

BILAGA 1 ANDELSLÅNEVILLKOR



1 SAMMANFATTNING

INLEDNING OCH VARNINGAR	
Introduktion och varningar	Denna sammanfattning bör läsas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i de utfärdade kapitalandelslånen med ISIN SE0029026095 (" Andelslån "), och som ska tas upp till handel på Nordic AIF, ska baseras på en bedömning av Prospektet i sin helhet från investerarens sida. Om yrkande avseende information i ett prospekt anförs vid domstol, kan den investerare som är kärande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet, eller om den inte, läst tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare i övervägandet att investera i sådana värdepapper. En investerare i Andelslånen kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet.
Emittenten	SBP Kredit AB (publ), organisationsnummer 559242-5945 (" Bolaget "), Kungsgatan 71, 2 tr, 112 27 Stockholm, Sverige. Telefonnummer: + 46 (0)72 451 61 01. LEI-kod: 549300CWU26O72BETH03. Kortnamn (ticker): SBP B2 ISIN-kod: SE0029026095
Behörig myndighet	Finansinspektionen är behörig myndighet och ansvarig för godkännande av Prospektet. Finansinspektionens besöksadress: Sveavägen 44, 111 34 Stockholm. Finansinspektionens postadress: Box 7821, 103 97 Stockholm. E-post: finansinspektionen@fi.se Telefon: +46 (0)8 408 980 00. Finansinspektionens hemsida är www.fi.se . Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 8 juli 2026

NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN	
Vem är emittent av värdepapperen?	
Information om emittenten	Emittenten av värdepapperen är SBP Kredit AB (publ), organisationsnummer 559242-5945. Bolaget är ett publikt aktiebolag bildat i Sverige enligt svensk rätt och bedriver sin verksamhet enligt svensk rätt. Bolagets associationsform regleras av den svenska aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI-kod är: 549300CWU26O72BETH03.
Emittentens huvudverksamhet	Bolaget bedriver kreditgivning till fastighetsprojekt i Sverige. Projekten avser i huvudsak nybyggnation av fastigheter, men kan även avse andra typer av fastighetsprojekt. Bolagets investeringsbeslut och förvaltning av investeringar sköts av AIF-Förvaltaren i enlighet med Förvaltningsavtalet eller av Svensk Bostadspartner i enlighet med det Externa Förvaltningsavtalet. Finansinspektionen är tillsynsmyndighet för den verksamhet som Bolaget och AIF-Förvaltaren bedriver. AIF-Förvaltaren är enligt Förvaltningsavtalet

	bland annat skyldig att ombesörja Bolagets portföljförvaltning och riskhantering. AIF-Förvaltaren är utsedd av Bolagets aktieägare. Svensk Bostadspartner ska enligt det Externa Förvaltningsavtalet med AIF-Förvaltaren sköta Bolagets portföljförvaltning, tillhandahålla information på vilken kreditbeslut kan baseras samt, i förekommande fall, fatta investeringsbeslut för Bolaget.					
Emittentens aktieägare	Bolaget ägs till 60 procent av Svensk Bostadspartner och till 40 procent av SBP Välgörenhetsstiftelse.					
Viktigaste administrerande direktörer	Bolagets styrelse består av de fem styrelseledamöterna Johan Björklund (ordförande), Johanna Cervall, Christian Dahlberg, Håkan Dorm och Matts Kastengren, som även är VD i Bolaget. Bolagets styrelse har en suppleant, Carl-Johan Kastengren. Ledande befattningshavare är Matts Kastengren och Henric Hersvall.					
Revisor	Bolagets revisor är sedan den 7 juli 2020 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, organisationsnummer 556029-6740. Yulia Zhuravel (861011-6025) är huvudansvarig revisor.					
Finansiell nyckelinformation för emittenten						
Utvald finansiell information i sammandrag	Utvalda resultaträkningsposter					
	Belopp i TSEK	Reviderad IFRS			Ej granskad av revisor	
		Per den 31 december			Per den 31 mars	
		2025	2024	2023	2026	2025
	Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	162 505	135 197	110 740	41 731	42 22
	Räntekostnader och liknande resultatposter	-104 541	-86 486	-76 107	-27 530	-27 35
	Reserv för befarade kreditförluster	-17 757	-10 085	-5 296	-3 504	-4 06
	Resultatbaserade avgifter (upplupna/betalda)	-	-	-	-	-
	Administrationskostnader	-26 690	-25 615	-17 970	-6 920	-7 35
Eventuella andra betydande avgifter (upplupna/betalda)	-	-	-	-	-	
Resultat före skatt	13 517	13 012	11 367	3 777	3 45	
Specifika nyckelrisker för emittenten						

Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten	Väsentliga risker som är specifika för emittenten innefattar bland annat: Risker kopplade till låntagarnas återbetalningsmöjligheter Låntagarnas lönsamhet och återbetalningsförmåga är beroende av värdeutvecklingen på fastighetsmarknaden. Om fastighetsvärdena sjunker, kan låntagarnas säkerheter minska i värde, vilket kan leda till att de inte kan refinansiera sina Krediter eller sälja sina fastigheter till ett tillräckligt högt pris för att täcka Krediterna. I händelse av en negativ utveckling av värdet på fastighetsmarknaden kan låntagarna under Bolagets kreditportföljer vara oförmögna att amortera och betala ränta på sina respektive Krediter, vilket kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat, vilket innebär att Innehavarna riskerar att inte återfå hela eller delar av sin investering.
	Kreditrisk relaterad till värdet av tillgångar som är föremål för säkerhet vid lämnande av Kredit Vid utlåning beviljar Bolaget säkerställda krediter, där säkerhet kan ställas i form av, bland annat, pantsättning av aktier eller fastigheter. Sådan säkerhet innebär risker vid verkställighet och det finns en risk att värdet på aktierna, och därmed tillgångar föremål för säkerhet, kommer att begränsas där andra fordringsägare har fordringar på företaget med de pantsatta aktierna, vilket kan ha en negativ inverkan på Bolagets återvinning med avseende på sådan säkerhet vid verkställighet. Vidare har Innehavarna enligt Andelslånen ingen säkerhet över Bolagets tillgångar. Följaktligen finns det en risk att Bolaget inte kommer att återvinna hela det belopp som säkras av den relevanta panten.
	Risker kopplade till konkurrenssituation och Bolagets investeringsmöjligheter Marknaden för säkerställd fastighetskreditgivning i Sverige är konkurrensutsatt. Bolaget konkurrerar med banker och andra alternativa långgivare. Ökad konkurrens, särskilt från etablerade banker och andra alternativa långgivare, kan leda till prispress och marginalpress. Konkurrenstryck kan kräva att Bolaget gör prismedgivanden eller accepterar Krediter med mindre fördelaktiga riskegenskaper för att upprätthålla volymen, vilket kan påverka portfölj kvaliteten och lönsamheten negativt. De medel som Bolaget erhåller genom utgivandet av Andelslånen ska i huvudsak nyttjas för att lämna Krediter för finansiering av projektutveckling och byggnation av fastigheter i Sverige. Om Bolaget inte erbjuds möjlighet att finansiera fastighetsprojekt finns det en risk att Bolaget inte kommer att kunna investera de medel som Bolaget erhåller genom utgivandet av Andelslånen och att Bolaget därför får placera eller investera medlen på annat sätt eller återbeta Andelslånen helt eller delvis, vilket kan resultera i att Innehavarna inte får den avkastning som man har förväntat sig, eller någon avkastning över huvud taget. Risker kopplade till sektor-, geografisk- och låntagarkoncentration Kreditportföljen består av säkerställda Krediter för finansiering av projektutveckling och byggnation av fastigheter i Sverige och är följaktligen koncentrerad till en enda tillgångsklass och geografisk marknad. Geografiskt är cirka 56 procent av portföljen koncentrerad till

	Stockholmsregionen och cirka 80 procent av portföljvärdet avser bostadsprojekt. Bolagets utlåningsvolym och intäkter påverkas i stor utsträckning av utvecklingen på den svenska fastighets- och projektutvecklingsmarknaden. Om fastighetsmarknaden skulle uppleva en nedgång, kan detta leda till en betydande minskning av marknadsvärdet på fastigheter som finansieras genom Krediterna, vilket sannolikt skulle medföra att värdet av Bolagets Kreditportfölj minskar och ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Detta kan resultera i att Innehavarna inte återfår det belopp som de ursprungligen investerat i Andelslånen. Kredit- och koncentrationsrisk En begränsad kreditportfölj med 75 krediter innebär att en negativ utveckling i en eller flera av dessa krediter kan ha en oproportionerligt stor inverkan på Bolagets finansiella ställning. Det största enskilda lånet representerar cirka 14,7 procent av Bolagets totala Kreditportfölj och de fem största Krediterna tillsammans representerar cirka 35 procent av den totala utestående portföljvolymen. Om Bolaget misslyckas med att upprätthålla adekvata riskbedömningsmodeller, inklusive bedömning av ställda säkerheter, kan det leda till att krediter beviljas till låntagare med otillräcklig kreditvärdighet. En samtidig materialisering av ogynnsamma förhållanden som påverkar en väsentlig andel av Bolagets låntagare inom samma sektor och/eller geografiska område kan resultera i sammanlagda kreditförluster som väsentligt överstiger Bolagets historiska individuella fallissemangsfrekvenser, och ha en betydande negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat, samt att Bolaget inte kan fullgöra sina skyldigheter enligt Andelslånen. Risker kopplade till tillståndsfrågor Bolagets verksamhet kräver att AIF-Förvaltaren har giltigt verksamhetstillstånd från Finansinspektionen. Om tillståndet återkallas eller inte förnyas kan Bolaget tvingas utse en ny extern förvaltare eller upphöra med verksamheten. AIF-Förvaltaren har delegerat portföljförvaltningen av Bolagets lånetillgångar till Svensk Bostadspartner, och Bolaget har inga egna anställda utan är helt beroende av AIF-Förvaltaren och Svensk Bostadspartner för sin verksamhet. Vidare är Bolaget beroende av att förvaringsinstitutet fullgör sina skyldigheter. Om AIF-Förvaltaren, Svensk Bostadspartner eller förvaringsinstitutet inte kan fullgöra sina respektive åtaganden kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Risker kopplade till ESG, legala risker och förändringar i lagstiftning En avsaknad av att följa striktare eller mer omfattande ESG-krav kan ha negativ inverkan på Bolagets möjlighet att utöka sin kreditgivning då investerare i ett sådant läge kan välja bort Bolaget som investeringsobjekt, samt kan innebära en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och rörelseresultat genom ökade administrativa kostnader. Ändringar av regelverk, inom det finansiella området, som ska tillämpas av AIF-fonder kan medföra ökade kostnader och administrativa pålagor för Bolaget och AIF-Förvaltaren. Vidare är Bolaget och AIF-Förvaltaren föremål för svenska
--	---

	regler om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, och det finns en risk att Bolagets rutiner och interna kontroller inte är tillräckliga eller att nya eller skärpta krav påverkar eller begränsar Bolagets verksamhet. Ändringar av tillämpliga lagar, förordningar eller tillsynspraxis kan medföra ökade kostnader, begränsa viss verksamhet eller kräva att Bolaget anpassar sin affärsmodell, och kan således påverka Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.
--	---

NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPEREN	
Värdepapperens viktigaste egenskaper	
Värdepapper som är föremål för upptagande till handel	Kapitalandelslån 2026/2030 i SBP Kredit AB (publ). ISIN-koden för Andelslånen är SE0029026095. Andelslånen som ska tas upp till handel motsvarar 600 stycken Andelslån som var och en uppgår till ett nominellt värde om 1 250 000 kronor (det " Nominella Beloppet "). Andelslånen är denominerade i svenska kronor.
Totalt antal aktier i bolaget	Per dagen för Prospektet har Bolaget emitterat totalt 10 000 aktier, fördelat på 6 000 stamaktier och 4 000 preferensaktier. Aktierna är denominerade i svenska kronor och varje aktie har ett kvotvärde om 100 kronor.
Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen	Andelslånen ger inte rätt till utdelning som en aktie utan avkastningen betalas i form av ränta motsvarande 350 räntepunkter plus tre månaders STIBOR. Räntebetalningsdag är den 3 mars, 3 juni, 3 september och 3 december varje år. Under förutsättning att (i) det inte finns någon utestående Aktieägarskuld och (ii) inget belopp avseende utestående Juniora Fondandelar, så som definierat i villkoren för SBP Kredit AB (publ):s kapitalandelslån 2026/2030 ("Villkoren"), behandlas som skuld (i enlighet med Redovisningsprinciperna) i Bolagets räkenskaper, kommer Innehavarnas rätt att erhålla betalning av ränta och kapitalbelopp enligt Andelslånen eller på annat sätt enligt Villkoren, inklusive efter förekomsten av en betalningsinställelse, att bero på och begränsas till den utsträckning som Bolaget upprätthåller täckning för sitt aktiekapital efter en sådan betalning. Innehavarna är således inte garanterade återbetalning av det Nominella Beloppet. Om det inte finns tillräckliga belopp tillgängliga för att betala Innehavarna i sin helhet ska Innehavarna inte ha några ytterligare anspråk mot Bolaget med avseende på belopp som är skyldiga dem och som förblir obetalda, och sådana obetalda belopp ska anses vara helt betalda och Innehavarnas anspråk (och Bolaget skyldigheter med avseende på dessa) ska upphöra.
Inskränkningar i den fria överlåtbarheten	Andelslånen är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar.
Utdelningspolicy	Bolaget har inte antagit någon utdelningspolicy.
Var kommer värdepapperen att handlas?	

Upptagande till handel	Andelslånen förväntas att upptas till handel på Nordic AIF under kortnamnet SBP B2. Upptagande till handel förväntas ske under juli 2026.
Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?	
Väsentliga riskfaktorer specifika för värdepapperen	Förmåga att återbetala skuld Bolagets förmåga att återbetala sin skuld, inklusive räntebetalningar, enligt Andelslånen är beroende av bland annat Bolagets framtida finansiella och operativa resultat. Bolagets primära inkomstkälla är ränta och annan avkastning från Kreditportföljen, vars prestation i sin tur är beroende av låntagarnas förmåga att i rätt tid erlägga ränta och kapitalbelopp enligt sina respektive Krediter. Bolaget är vidare beroende av ett stabilt kassaflöde och tillgång till likvida medel för att kunna fullgöra sina betalningsförpliktelser. Om Bolagets rörelseintäkter eller likvida medel inte är tillräckliga kan Bolaget behöva realisera säkerheter, avyttra tillgångar eller söka ytterligare finansiering, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och de belopp som är tillgängliga för betalning till Innehavarna. Villkoren innehåller ett Maintenance Test som testas kvartalsvis, men detta test ger inte nödvändigtvis Innehavarna tillräckligt tidig varning om en försämring av Bolagets finansiella ställning eller Kreditportföljens kvalitet. Kredit- och refinansieringsrisk Bolagets återbetalning av Andelslånen på den slutliga förfallodagen (3 juni 2030) är beroende av dess möjlighet att emittera nya andelslån. Eftersom Bolaget är en så kallad evergreen-fond utan något förutbestämt slutdatum krävs ett kontinuerligt inflöde av kapital från nya investerare, och den primära källan till medel för att återbetala Andelslånen är emission av nya Andelslån med liknande investeringsegenskaper. Bolagets förmåga att emittera sådana Andelslån är beroende av marknadsförhållanden och investerarnas efterfrågan. Det finns därför en risk att medel från emissioner av nya Andelslån inte är tillräckliga för att möjliggöra en fullständig och rätttidig återbetalning av Andelslånen. Investerare bär en direkt kreditrisk i förhållande till Bolaget, inklusive risken att låntagare inte återbetalar sina Krediter eller att säkerheter är otillräckliga, och att refinansiering av Andelslånen endast är tillgänglig på mindre förmånliga villkor, vilket kan innebära att Innehavarna riskerar att inte återfå hela eller delar av sin investering. Risker kopplade till begränsad regressrätt (Limited recourse) Enligt Villkoren är Innehavarnas rätt till återbetalning av det Nominella Beloppet och Ränta föremål för en mekanism för begränsad regressrätt (s.k. limited recourse), enligt vilken ingen betalning ska ske till Innehavarna om sådan betalning skulle medföra att Bolagets egna kapital understiger dess aktiekapital (vilket på den första emissionsdagen uppgår till 1 000 000 kronor). Innehavarna är således inte garanterade återbetalning av det Nominella Beloppet eller Ränta. Om det inte finns tillräckliga medel tillgängliga för att betala Innehavarna i sin helhet ska Innehavarna inte ha några ytterligare anspråk mot Bolaget avseende obetalda belopp, och sådana obetalda belopp ska anses vara helt betalda. Denna mekanism för begränsad regressrätt gäller även vid betalningsinställelse, konkurs, frivillig likvidation eller liknande förfaranden, och bestämmelserna överlever förfallodagen. Investerare riskerar därmed att förlora hela eller delar av sin investering.

	Risker kopplade till att Bolaget kan ådra sig ytterligare skulder Enligt Villkoren har Bolaget rätt att ådra sig ytterligare finansiell skuldsättning som utgör Tillåten Skuld (<i>Permitted Debt</i>), förutsatt att det s.k. Skuldsättningstestet (<i>Incurrence Test</i>) uppfylls på pro forma-basis (vilket bland annat kräver att Skuldkvoten (<i>Indebtedness Ratio</i>) inte överstiger 75,00 procent). Bolaget kan bland annat uppta ytterligare finansiering genom Subsequent Notes, Aktieägarskuld och andra typer av finansiell skuldsättning. En sådan ökad skuldsättning skulle resultera i ett ökat antal konkurrerande fordringar på Bolagets tillgångar och kassaflöden och kan minska den återvinning som är tillgänglig för Innehavarna vid ett verkställighetsförfarande. Vidare skulle upptagande av Super Senior Skuld (<i>Super Senior Debt</i>), som rankar före Andelslånen i fördelningsordningen enligt Borgenärsavtalet, ytterligare minska de belopp som är tillgängliga för utdelning till Innehavarna. Därtill tillåter Villkoren att viss finansiell skuldsättning upptas utan att den relevanta borgenären ansluter sig till Borgenärsavtalet, vilket kan skapa osäkerhet avseende den relativa rangordningen av sådana fordringar i förhållande till Andelslånen vid ett verkställighets- eller insolvensförfarande, och kan negativt påverka Innehavarnas förmåga att helt eller delvis återfå sin investering.
NYCKELINFORMATION OM UPPTAGANDET TILL HANDEL PÅ EN REGLERAD MARKNAD	
Varför upprättas detta prospekt?	
Motiv, syfte och användning av emissionslikvid	Noteringen på Nordic AIF sker för att möjliggöra en ordnad sekundärhandel samt för att bredda den potentiella investerarbasen.
Intressekonflikter	Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB har agerat legal rådgivare i samband med upptagandet till handel och kan komma att tillhandahålla ytterligare legal rådgivning till Bolaget. AIFM Capital AB är AIF-förvaltare för Bolaget. AIF Services AB bistår AIF-förvaltaren med värdering. GotYourBack Depositary Services AB är förvaringsinstitut. Samtliga rådgivare har erhållit ersättning för utförda tjänster till Bolaget samt kan också i framtiden komma att utföra olika tjänster för Bolaget, för vilket de kan förväntas komma att erhålla arvoden och andra ersättningar.

2 RISKFAKTORER

I detta avsnitt redogörs för ett antal riskfaktorer hänförliga till såväl Emittenten och Emittentens marknadsrisker, affärsrisker, legala och regulatoriska risker, finansiella risker som risker relaterade till Andelslånen. Syftet med detta avsnitt är att möjliggöra för en potentiell investerare att bedöma de relevanta risker som är hänförliga till en eventuell investering i Andelslånen, för att kunna fatta ett välgrundat investeringsbeslut. Var och en av de riskfaktorer som anges nedan beskriver risker som, i den mening som avses i förordning (EU) 2017/1129, är väsentliga och specifika för Emittenten och Emittentens Andelslån.

Bedömningen av hur Emittenten eller Andelslånen påverkas av varje riskfaktor presenteras genom en utvärdering av väsentligheten av den relevanta riskfaktorn baserat på sannolikheten för dess förekomst och den förväntade omfattningen av dess negativa effekter. Väsentligheten presenteras på en kvalitativ skala som "låg", "medelhög" eller "hög". Samtliga riskfaktorer som beskrivs nedan har av Emittenten bedömts vara väsentliga och specifika för Emittenten och Andelslånen i den mening som avses i förordning (EU) 2017/1129.

Den mest väsentliga riskfaktorn i en kategori presenteras först i den kategorin, medan efterföljande riskfaktorer inom samma kategori inte är avsedda att vara rangordnade efter väsentlighet. I de fall en riskfaktor kan kategoriseras i mer än en kategori anges sådan riskfaktor endast en gång och i den mest relevanta kategorin för den aktuella riskfaktorn.

Om inte definierat på annat sätt här och förutsatt att sammanhanget inte kräver annat, ska termer som definieras i Villkoren ha samma innebörd när de används i dessa riskfaktorer.

RISKER SOM ÄR SPECIFIKA OCH VÄSENTLIGA FÖR EMITTENTEN

Risker kopplade till affärsverksamheten

Kreditrisk relaterad till låntagarnas återbetalningsförmåga

Emittentens verksamhet består av att direkt eller indirekt bevilja krediter till bolag som direkt eller indirekt äger Fastigheter belägna i Sverige (nedan kallade "**Krediter**"). På grund av karaktären på Emittentens utlåningsverksamhet är Emittenten exponerad för kreditrisk, innebärande en risk för att låntagare orsakar Emittenten ekonomisk förlust genom att inte fullgöra sina avtalsenliga återbetalningsskyldigheter enligt Emittentens Krediter.

Per den 31 mars 2026 bestod Kreditportföljen av 75 Krediter med ett sammanlagt utestående belopp om cirka 1 791 miljoner SEK, en genomsnittlig lånestorlek om cirka 23,9 miljoner SEK och en genomsnittlig återstående löptid om cirka 14 månader. Kreditportföljen är uppdelad mellan förvärvsfinansiering och bryggfinansiering (cirka 66 procent) och byggkrediter (cirka 34 procent). Vidare uppgick, per den 31 mars 2026, Krediter klassificerade som steg 3 (dvs. Krediter där det finns objektiva indikationer på försämrad kreditvärdighet, inklusive betalningsförseningar överstigande 90 dagar eller förfallna och obetalda Krediter) till cirka 5,9 procent av den totala portföljvolymen (cirka 106 miljoner SEK), och Emittentens totala avsättningar för förväntade kreditförluster uppgick till cirka 39,3 miljoner SEK, motsvarande 2,2 procent av den utestående portföljen. Det finns en risk att Emittentens avsättningar för

förväntade kreditförluster inte är tillräckliga för att täcka faktiska förluster som kan uppstå.

I syfte att hantera kreditrisker i samband med beviljandet av Krediter tillämpar Emittenten en kreditbedömningsprocess som förlitar sig på externa fastighetsvärderingar från ackrediterade oberoende värderare, analys av projektets genomförbarhet, bedömning av låntagarens finansiella styrka och erfarenhet, värdering av erbjudna säkerheter samt bakgrundskontroller av låntagaren och dess verkliga huvudmän. Emittentens kreditbeslut fattas av dess kreditkommitté. Det finns ingen garanti att Emittentens kreditbedömningsprocesser på ett korrekt sätt identifierar alla väsentliga risker förknippade med en viss Kredit, eller att de antaganden som ligger till grund för Emittentens kreditbeslut kommer att visa sig vara korrekta. Emittentens kreditbedömning grundar sig i synnerhet på externa fastighetsvärderingar som kanske inte korrekt återspeglar det realiserbara värdet på den underliggande fastigheten vid en nödförsäljning eller ett verkställighetsscenario, samt på finansiell information lämnad av låntagaren som kan vara ofullständig eller felaktig.

Till skillnad från banker och andra kreditinstitut omfattas Emittenten inte av de kapitaltäckningskrav, likviditetstäckningskrav eller annan tillsynsreglering som är tillämplig för kreditinstitut enligt förordning (EU) nr 575/2013 (CRR) eller direktiv 2013/36/EU (CRD), och Emittenten är inte heller föremål för de lagstadgade kraven avseende kreditbedömning som gäller för kreditinstitut enligt svensk rätt. Emittentens utlåningsverksamhet begränsas följaktligen inte av sådana regelverk, utan begränsas av Villkoren och Emittentens egna interna kreditpolicyer och regelverk för riskhantering. Emittenten är dock skyldig att utföra kreditbedömningar och redovisa förväntade kreditförluster i enlighet med IFRS 9. Emittentens kreditpolicyer fastställer ramverket för Emittentens utlåningsverksamhet, inklusive indirekta och juniora låneexponeringar, maximala belåningsgrader, koncentrationsgränser och förfaranden för kreditbedömning. Emittenten agerar typiskt sett som den ursprungliga kreditgivaren av Krediter, men kan från tid till annan överlåta Krediter till specialföretag eller andra investerare och samtidigt behålla ansvaret för den löpande förvaltningen och administrationen av sådana Krediter. Vidare hindrar inte Emittentens kreditpolicyer Emittenten från att tillhandahålla indirekta Krediter eller förvärva juniora positioner i värdepapperiseringsstrukturer eller andra strukturerade kreditarrangemang som utgetts från tredjepartslånggivare. Om Emittenten deltar i sådana strukturer som beviljats av tredje part, skulle Emittentens kreditbedömning vara väsentligt beroende av de ursprungliga kreditgivnings- och emissionsstandarder som tillämpas av den relevanta mellanhandslånggivaren, över vilka Emittenten skulle ha begränsad insyn eller kontroll, och det kan inte garanteras att sådan långgivares kreditstandarder skulle vara likvärdiga med eller förenliga med Emittentens egna kreditpolicyer eller att Emittenten skulle ha tillgång till tillräcklig information för att självständigt verifiera kreditkvaliteten hos de underliggande exponeringarna. Vidare är Emittentens kreditpolicyer interna dokument som antagits av Emittentens styrelse och kan ändras, kompletteras eller ersättas från tid till annan efter Emittentens eget gottfinnande utan Innehavarnas samtycke. Villkoren uppställer inga direkta begränsningar avseende Emittentens möjligheter att ändra sina interna kreditpolicyer. Det kan inte garanteras att Emittentens kreditpolicyer kommer att förbli oförändrade under Andelslånens löptid, och en lättnad av sådana policyer skulle kunna medföra att Emittenten tar på sig en större kreditrisk än vad som för närvarande är fallet, vilket skulle kunna negativt

påverka Kreditportföljens kvalitet och Emittentens förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser enligt Andelslånen.

Kreditrisker kan uppstå om nuvarande och potentiella låntagare hamnar i en finansiell situation där de inte kan betala beloppen som de är skyldiga Emittenten när dessa förfaller, eller på annat sätt avstår från att fullgöra sina förpliktelser, och Emittenten inte kan överlåta nödlidande lån på förmånliga villkor eller överhuvudtaget. Negativa förändringar i låntagarnas betalningsförmåga kan till exempel vara en följd av en allmän försämring av de svenska, europeiska eller globala ekonomiska förhållandena, eller uppstå från systematiska risker i det finansiella systemet. Underlåtenheten att betala skuldförpliktelser när de förfaller eller överhuvudtaget, kan också vara en följd av en allmän finansiell nedgång, vilken i sin tur kan bero på makroekonomiska faktorer såsom arbetslöshet eller överskudsättning i samhället i stort. Denna risk förstärks av det faktum att låntagarnas lönsamhet och återbetalningsförmåga i sin tur är beroende av värdeutvecklingen på fastighetsmarknaden och ett framgångsrikt genomförande och försäljning eller uthyrning av de finansierade fastigheterna. Emittentens direkta eller indirekta låntagare är typiskt sett specialföretag, bostadsrättsföreningar eller liknande professionella aktörer verksamma inom fastighetsutveckling, ofta avseende ett enskilt utvecklingsprojekt i en mindre svensk stad. Det kan inte garanteras att en viss låntagare har den finansiella styrka, operativa kapacitet eller de marknadsförhållanden som krävs för att slutföra sitt projekt och återbetala den relevanta Krediten i sin helhet och i tid.

Om ett betydande antal låntagare samtidigt skulle underlåta att fullgöra sina återbetalningsskyldigheter, antalet betalningsinställelser väsentligen skulle överstiga historiska nivåer, faktiska kreditförluster väsentligen skulle överstiga Emittentens avsättningar, eller om värdet på de säkerheter som säkrar sådana Krediter visar sig vara otillräckliga för att täcka Emittentens exponering, föreligger en risk för betydande förlust, i synnerhet om nödlidande lån inte kan säljas till inkassobolag på tillfredsställande villkor eller överhuvudtaget, vilket skulle kunna ha en väsentligt negativ inverkan på Emittentens verksamhet, finansiella ställning och resultat, vilket innebär att Innehavarna riskerar att inte återfå hela eller delar av sin investering.

Emittenten bedömer att sannolikheten för att ovanstående risker inträffar är *medelhög*, och den potentiella negativa påverkan om riskerna skulle materialiseras är *hög*.

Risker relaterade till efterställd utlåning, juniora säkerhetspositioner, indirekt utlåning och garantiåtaganden

Per den 31 mars 2026 utgör cirka 80 procent av Kreditportföljens värde seniora skulder med säkerhet i form av förstahandspant, medan återstående cirka 20 procent utgör junior skuld med säkerhet i form av andrahandspant eller andra former av efterställd säkerhet. Under juniora lån är Emittentens lån strukturellt efterställda andra seniora förpliktelser hos den relevanta låntagaren, vilket innebär att seniora borgenärers fordringar kommer att tillgodoses med prioritet före Emittentens fordringar under den relevanta Krediten i händelse av en låntagares insolvens eller finansiella svårigheter. Till följd härav kan Emittenten inte återfå några belopp under ett juniorlån förrän samtliga seniora förpliktelser hos den relevanta låntagaren har reglerats i sin helhet, och det kan inte garanteras att något restvärde återstår för att betala Emittentens efterställda fordran.

När Emittenten erbjuder juniorlån har en senior långivare i regel erhållit förstahandspant i de

fastigheter för vilka Emittenten lämnar Kredit, eller förstahandspant i aktierna i det relevanta fastighetsägande bolaget. I sådana fall kan den säkerhet som är tillgänglig för Emittenten vara begränsad till andrahandspant eller andra former av efterställd säkerhet, vars verkställighetsvärde är beroende av i vilken utsträckning den seniora långgivarens fordringar tillgodoses från samma säkerhetsmassa. Emittentens kreditpolicyer föreskriver att andrahandssäkerhet kan godtas av affärsmässiga skäl under vissa förutsättningar, däribland att belåningsgraden inte överstiger 75 procent och att den seniora långgivaren är en bank eller etablerad institutionell långgivare. Det kan dock inte garanteras att dessa förutsättningar är tillräckliga för att skydda Emittentens ställning i ett verkställighetsscenario, i synnerhet om värdet på den underliggande fastigheten har minskat väsentligt sedan tidpunkten för kreditgivningen. Vidare kan villkoren i den seniora långgivarens finansieringsarrangemang innehålla "intercreditor"-bestämmelser eller standstill-förpliktelser som begränsar Emittentens möjlighet att verkställa sin efterställda säkerhet eller vidta andra avhjälpande åtgärder mot låntagaren utan den seniora långgivarens föregående samtycke, vilket kan fördröja eller försämra Emittentens möjligheter till återbetalning.

Vidare kan Emittenten bevilja Krediter inte bara direkt till bolag som äger Fastigheter utan även indirekt via andra enheter. Om Emittenten tillhandahåller en Kredit indirekt snarare än direkt till en fastighetsägande låntagare, kan sådana arrangemang medföra strukturell komplexitet (inklusive efterställning) och ytterligare risker, däribland risken att den mellanliggande enheten inte kan fullgöra sina förpliktelser gentemot Emittenten om den indirekta låntagarens eller de underliggande tillgångarnas resultat försämras, samt risken att Emittentens återkrav avseende en Kredit tillhandahållen på indirekt basis kan vara beroende av realiseringsvärdet på de underliggande tillgångarna, vilket kan understiga det utestående beloppet för Krediten. I sådana fall beror Emittentens möjlighet att göra sin fordran gällande på strukturen för det relevanta arrangemanget och kan i vissa fall vara begränsad till en fordran mot den mellanliggande enheten snarare än en direkt panträtt i den underliggande Fastigheten. Vidare kan indirekta utlåningsarrangemang begränsa Emittentens möjlighet att löpande övervaka resultatet för de underliggande tillgångarna och den slutlige låntagarens finansiella ställning, eftersom Emittenten kan vara beroende av information som tillhandahålls av den mellanliggande enheten, vilken kan vara ofullständig, försenad eller felaktig. Emittentens möjlighet att utöva inträdesrättigheter, verkställa säkerheter eller vidta andra avhjälpande åtgärder mot den slutlige låntagaren kan vara begränsad eller förutsätta samtycke från den mellanliggande enheten eller andra parter i det relevanta finansieringsarrangemanget, vilket kan fördröja eller negativt påverka Emittentens möjligheter att återfå medel vid låntagarens finansiella svårigheter. Vidare kan det inte garanteras att avtalsarrangemang med mellanhänder till fullo stämmer överens med Emittentens standarder för kreditgodkännande eller på ett adekvat sätt fördelar risker eller ger tillräcklig möjlighet till regress vid bedrägeri eller vilseledande. Därtill kan Emittenten bli exponerad mot anseenderisker till följd av oegentligheter hos en mellanhand och andra omständigheter utanför Emittentens kontroll.

Emittenten kan därutöver ställa garantier, avsiktsförklaringar och andra åtaganden ("**Garantier**") i samband med finansiering, refinansiering, utveckling, förvaltning eller avyttring av Fastigheter. Sådana Garantier ger upphov till eventalförpliktelser som kan materialiseras utan att Emittenten erhållit någon motsvarande kontantersättning vid tidpunkten för Garantins

utfärdande. Som en allmän princip inom Emittentens investeringspolicy ställs Garantier som en del av Emittentens samlade kreditexponering till en låntagare och dokumenteras parallellt med låneavtal och tillhörande säkerhetspaket, inklusive, i tillämpliga fall, pantsättning av aktier, fastighetspantbrev eller andra säkerheter som säkrar låntagarens förpliktelser gentemot Emittenten. I dessa fall har Emittenten, om en Garanti tas i anspråk, regressrätt enligt sin lånedokumentation och tillhörande säkerheter utöver eventuell skadeståndsfordran mot den relevanta låntagaren eller motparten. Det kan inte garanteras att värdet av de säkerheter som Emittenten innehar är tillräckliga för att täcka Emittentens totala exponering, inklusive belopp som betalas under en Garanti, och i vissa strukturer kan Emittentens regressrätt vara begränsad till en osäkerställd eller efterställd skadeståndsfordran. Den samlade exponeringen från utestående Garantier kanske inte fullt ut återspeglas i Emittentens balansräkning förrän den relevanta eventalförpliktelsen materialiseras, vilket skulle kunna resultera i en betydande ökning av Emittentens skulder. Det kan inte garanteras att de villkor som uppställs i Villkoren avseende utfärdande av Garantier är tillräckliga för att förhindra förluster till följd av sådana förpliktelser, och varje väsentlig materialisering av Garantiåtaganden skulle kunna ha en väsentligt negativ inverkan på Emittentens finansiella ställning och dess förmåga att fullgöra sina förpliktelser enligt Andelslånen.

Emittenten bedömer att sannolikheten för att ovanstående risker inträffar är *medelhög*, och den potentiella negativa påverkan om riskerna skulle materialiseras är *hög*.

Kreditrisk relaterad till säkerhetstillgångars värde, belåningsgrader och fastighetsvärderingar

Emittenten beviljar säkerställda Krediter där säkerhet i första hand ställs i form av pantbrev intecknade i den relevanta Fastigheten, och kan därutöver inkludera pantsättning av aktier i det relevanta fastighetsägande bolaget, borgensåtaganden och andra former av säkerhet. Per den 31 mars 2026 uppgick Kreditportföljens viktade genomsnittliga belåningsgrad till cirka 66,2 procent. Emittentens kreditpolicyer föreskriver maximala belåningsgrader vid tidpunkten för kreditgivningen om 75 procent för fastighetslån och byggkrediter, 50 procent för mark- och byggrätt, samt 60 procent för bostadsrättsegendom. Emittenten tillämpar dock en "följ eller förklara"-princip, vilket innebär att kreditkommittén kan godkänna Krediter som avviker från dessa gränser om det bedöms motiverat, förutsatt att avvikelserna dokumenteras. Vidare kan enskilda Krediter även ha belåningsgrader som väsentligen överstiger portföljgenomsnittet till följd av marknadsvärdeminskningar på den underliggande säkerheten efter tidpunkten för kreditgivningen, på grund av bland annat negativ marknadsutveckling, projektförseningar och kostnadsöverskridanden. Per den 31 mars 2026 hade cirka 15 procent av Kreditportföljens värde en belåningsgrad som översteg 80 procent.

Vissa Krediter i portföljen har belåningsgrader som väsentligen överstiger de gränser som föreskrivs i kreditpolicyerna, i synnerhet Krediter som klassificerats som steg 2 eller steg 3 där det förväntade marknadsvärdet på den underliggande säkerheten har sjunkit sedan tidpunkten för kreditgivningen, t.ex. på grund av projektförseningar, kostnadsöverskridanden eller negativ marknadsutveckling. I sådana fall kan värdet på säkerheterna vara otillräckliga för att täcka Emittentens utestående exponering, och det kan vara omöjligt för Emittenten att återfå det fulla Kreditbeloppet vid verkställighet. Värdet på de fastigheter som finansieras genom Krediterna påverkas av ett stort antal faktorer, inklusive fastighetsspecifika faktorer såsom uthyrningsgrad, hyresnivåer, driftskostnader och fastighetens skick, samt marknadsfaktorer

såsom avkastningskrav, diskonteringsräntor och allmänna ekonomiska trender inklusive sysselsättning, infrastruktur, demografi, inflation, räntor och finansieringstillgänglighet. Emittentens kreditpolicyer kräver att externa fastighetsvärderingar inhämtas från ackrediterade oberoende värderare innan en Kredit beviljas, och att sådana värderingar inte är äldre än sex månader vid tidpunkten för kreditbeslutet. Det finns en risk att externa värderingar inte korrekt återspeglar det realiserbara värdet på den underliggande fastigheten, i synnerhet vid en nödförsäljning eller ett verkställighetsscenario där Emittenten kan tvingas sälja fastigheten till ett betydande avdrag från det värderade värdet. Det marknadsvärde som används för beräkning av belåningsgradskovenanter kanske inte återspeglar aktuella marknadsförhållanden, i synnerhet under perioder med snabba marknadsrörelser, och det finns en risk att det faktiska marknadsvärdet på de fastigheter som finansieras genom Krediterna är väsentligen lägre än det marknadsvärde som används för kovenantberäkningar, vilket kan leda till att Emittentens finansiella kovenanter bryts utan förvarning.

Värdet på säkerhetstillgångar kan generellt minska över tid, beroende på ett antal faktorer, såsom den allmänna ekonomiska situationen, tillgången på kapital på kapitalmarknaden och det allmänna ränteläget. Om intäkterna från en exekutiv försäljning inte täcker Emittentens fordran, utgör skillnaden en osäkerställd, oprioriterad fordran på låntagaren och/eller pantsättaren. Svensk insolvensrätt föreskriver att fordringar vid utmätning, försäljning och konkurs ska betalas enligt en viss prioritetsordning. Fordringar med särskild förmånsrätt (som exempelvis följer av att pant ställts som säkerhet för en fordran) erhåller betalning före andra fordringar och fordringar med allmän förmånsrätt.

Vidare kan en värdeminskning av fastigheter som utgör säkerhetstillgångar för Krediter innebära att Emittenten vid ett senare tillfälle kräver ytterligare ställd säkerhet. Om sådan ytterligare säkerhet ställs vid en tidpunkt då låntagaren befinner sig i finansiella svårigheter föreligger en förhöjd risk att ställandet av säkerheten, enligt svensk rätt, kan bli föremål för återvinning av konkursboet enligt 4 kap. konkurslagen (1987:672). En framgångsrik återvinningstalan kan resultera i att Emittenten helt förlorar förmånen av sådan säkerhet, vilket kan medföra att Emittenten inte kan täcka förluster vid verkställighet avseende den relevanta Krediten.

Emittenten bedömer att sannolikheten för att ovanstående risker inträffar är *medelhög*, och den potentiella negativa påverkan om riskerna skulle materialiseras är *hög*.

Risker relaterade till sektor-, geografisk och låntagarkoncentration inom Kreditportföljen

Kreditportföljen består av säkerställda Krediter för finansiering av projektutveckling och byggnation av fastigheter i Sverige och är följaktligen koncentrerad mot en enda klass av tillgångar och geografisk marknad. Kreditportföljens volym och intäkter påverkas i stor utsträckning av utvecklingen på den svenska fastighets- och fastighetsutvecklingsmarknaden, vilket i sin tur påverkar marknadsvärdet på de fastigheter som finansieras genom Krediterna. En betydande minskning av marknadsvärdet på fastigheter finansierade av Krediterna kan negativt påverka de relevanta låntagarnas betalningsförmåga och därigenom resultera i en minskning av Kreditportföljens värde, vilket i sin tur kan negativt påverka Innehavarnas möjlighet att erhålla betalningar under Andelslånen samt ha en väsentligt negativ inverkan på

Emittentens rörelseresultat och finansiella ställning.

Vidare kan enskilda Krediter utgöra en betydande andel av den totala utestående utlåningen. Per den 31 mars 2026 representerade den enskilt största låntagaren cirka 22 procent av Emittentens totala Kreditportfölj. Vidare uppgick den enskilt största Krediten i portföljen till cirka 263 miljoner SEK, motsvarande cirka 15 procent av den totala portföljen, och de fem största Krediterna tillsammans representerade cirka 35 procent av den totala utestående portföljvolymen. Det relativt begränsade antalet Krediter i portföljen, i kombination med den betydande storleken på vissa enskilda Krediter i förhållande till den totala portföljen, innebär att en enskild låntagares betalningsinställelse, eller en samtidig försämring av ett fåtal Krediter, kan ha en oproportionerlig inverkan på Emittentens finansiella resultat och Kreditportföljens värde.

Vidare är portföljen geografiskt koncentrerad, med cirka 56 procent i Stockholmsregionen, cirka 30 procent i södra Sverige och resterande i mellersta och norra Sverige. Cirka 80 procent av portföljens värde avser bostadsprojekt. En simultant negativ utveckling som påverkar en väsentlig andel av Emittentens låntagare inom samma sektor och/eller geografiska område kan resultera i sammantagna kreditförluster som är väsentligen större än vad som indikeras av Emittentens historiska enskilda fallissemangsfrekvenser. Emittenten är beroende av sin förmåga att på ett adekvat sätt analysera och bedöma de relevanta låntagarnas kreditvärdighet, inklusive ställda säkerheter, för att säkerställa att den önskade riskprofilen i Kreditportföljen upprätthålls. Det finns en risk att Emittenten inte lyckas upprätthålla adekvata riskbedömningsmodeller, inklusive bedömning av ställda säkerheter, vilket kan ha en negativ inverkan på Emittentens förmåga att fullgöra sina förpliktelser enligt Andelslånen.

Emittenten bedömer att sannolikheten för att ovanstående risker inträffar är *medelhög*, och den potentiella negativa påverkan om riskerna skulle materialiseras är *hög*.

Risker relaterade till projektutveckling, Krediters löptid och förlängningar

En betydande andel av Kreditportföljen består av byggkrediter till låntagare som är engagerade i fastighetsutvecklingsprojekt. Sådana projekt är föremål för risker såsom byggförseningar, kostnadsöverskridanden, problem med entreprenörers fullgörande av förpliktelser, förändringar i marknadsefterfrågan, förseningar i regulatoriska godkännanden samt svårigheter att erhålla nödvändiga tillstånd såsom detaljplaner och bygglov. Emittentens låntagare kan även möta utmaningar relaterade till begränsningar i infrastruktur och efterlevnad av den löpande utvecklingen av bygg- och miljönormer samt energieffektivitetskrav.

Om projektutvecklingsrisker materialiseras avseende en eller flera Krediter, kan den relevanta låntagaren vara oförmögen att slutföra det relevanta projektet inom förväntad tidsram eller budget, vilket kan negativt påverka sådan låntagares förmåga att fullgöra sina förpliktelser enligt den relevanta Krediten och kan resultera i att Emittenten tvingas förlänga löptiden för Krediten eller verkställa sina säkerheter.

Det kan inte garanteras att intäkterna från en verkställighet av säkerhet avseende ett ofärdigt eller nödlidande utvecklingsprojekt är tillräckliga för att täcka Emittentens utestående fordran enligt den relevanta Krediten. De Krediter som Emittenten beviljar är i huvudsak kortsiktiga till medellångsiktiga till sin karaktär, med en genomsnittlig löptid om för närvarande cirka 23

månader och en genomsnittlig återstående löptid om cirka 14 månader. Fastighetsprojekt, och byggkrediter i synnerhet, kan uppleva förseningar i färdigställandet eller i säkringen av permanent finansiering, vilket kan kräva att Emittenten förlänger löptiden för en Kredit utanför dess ursprungliga förfallodag. Varje sådan förlängning kräver en ny kreditbedömningsprocess och godkännande av Emittentens kreditkommitté, inklusive en granskning av angivna skäl för förlängningen. Emittenten refinansierar inte en Kredit internt; varje förlängning behandlas istället som ett nytt kreditbeslut. Det kan inte garanteras att Emittentens kreditbedömning vid förlängningstillfället korrekt återspeglar riskprofilen för den förlängda Krediten, och någon omvärdering görs inte avseende den ränta som är tillämplig på den förlängda Krediten, vilket kan medföra att Emittenten bär ökad kreditrisk utan motsvarande ersättning.

Det kan inte garanteras att förlängda Krediter slutligen återbetalas i sin helhet eller att den underliggande säkerheten behåller tillräckligt värde för att täcka det utestående beloppet. En väsentlig materialisering av projektutvecklingsrisker i Kreditportföljen, eller en väsentlig ökning av andelen förlängda eller förfallna Krediter i Kreditportföljen, kan negativt påverka Emittentens likviditet, dess förmåga att investera kapital i nya Krediter och dess finansiella resultat, vilket i sin tur kan ha en väsentligt negativ inverkan på Emittentens finansiella ställning och resultat samt på Innehavarnas förmåga att erhålla betalningar under Andelslånen.

Emittenten bedömer att sannolikheten för att ovanstående risker inträffar är *medelhög*, och den potentiella negativa påverkan om riskerna skulle materialiseras är *medelhög*.

Risker relaterade till tillstånd och Emittentens status som alternativ investeringsfond

Emittentens affärsverksamhet omfattas av direktivet om förvaltare av alternativa investeringsfonder (Europaparlamentets och rådets direktiv 2011/61/EU), vilket i Sverige har genomförts genom lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder ("**AIFM-lagen**"), ett regelverk som berör alla förvaltare av fonder som inte är UCITS. AIFM-lagen kräver att Emittentens AIF-förvaltare, AIFM Capital AB ("**AIF-Förvaltaren**"), har ett särskilt verksamhetstillstånd för att kunna bedriva den typ av verksamhet som Emittenten bedriver och för att kunna marknadsföra en alternativ investeringsfonds instrument till allmänheten. För att erhålla tillstånd måste AIF-Förvaltaren och Emittenten uppfylla samtliga villkor i AIFM-lagen och övrig tillämplig lagstiftning. Emittenten förvaltas av AIF-Förvaltaren, vilken har erhållit Finansinspektionens verksamhetstillstånd, och Emittenten är beroende av AIF-Förvaltarens förvaltning av Emittenten för att kunna bedriva sin verksamhet. Om verksamhetstillståndet skulle återkallas eller på annat sätt inte förnyas som förväntat, skulle Emittenten enligt lag vara skyldig att utse en ny extern förvaltare, eller, om AIF-Förvaltaren upphör med sin verksamhet, skulle detta kunna ha en väsentligt negativ inverkan på Emittentens verksamhet, intäkter och finansiella ställning.

Vidare, med beaktande av att Emittenten är en alternativ investeringsfond och således inte en svensk värdepappersfond (UCITS), omfattas Emittenten inte av de specifika regler som gäller för UCITS avseende kapitalkrav, riskspridningskrav, investeringskrav och krav på regelbunden inlösen av andelar, vilka syftar till att ge konsumentskydd. En investering i Emittenten är därför förenad med större risk än en investering i exempelvis en UCITS eller en annan alternativ investeringsfond med en mer diversifierad investeringspolicy.

Emittenten bedömer att sannolikheten för att ovanstående risker inträffar är *låg*, och den

potentiella negativa påverkan om riskerna skulle materialiseras är *medelhög*.

Risker relaterade till AIF-Förvaltaren och delegering av portföljförvaltning

AIF-Förvaltaren har delegerat portföljförvaltningen av Emittentens icke-värdepappersbaserade lånetillgångar till Svensk Bostadspartner AB i enlighet med ett portföljförvaltningsavtal. Emittenten har inga egna anställda och är därför helt beroende av AIF-Förvaltaren och Svensk Bostadspartner AB för bedrivandet av sin verksamhet, inklusive originering av krediter, kreditprövning, övervakning och administration av Krediter. All personal med ansvar för Emittentens verksamhet är anställd av Svensk Bostadspartner AB. Koncentrationen av operativa funktioner hos en enda delegerad portföljförvaltare skapar ett betydande operativt beroende. Svensk Bostadspartner AB:s nyckelpersoner besitter de kunskaper, den kompetens och den erfarenhet som är viktiga för Emittentens framtida utveckling.

Om AIF-Förvaltaren eller Svensk Bostadspartner AB skulle säga upp det relevanta avtalet, bli insolvent eller på annat sätt vara oförmögen eller ovillig att fullgöra sina respektive åtaganden, eller om Svensk Bostadspartner AB misslyckas med att behålla sina nyckelpersoner som besitter viktig kunskap om Emittentens verksamhet, skulle Emittenten behöva utse en ersättande förvaltare eller tjänsteleverantör. Det kan inte garanteras att en ersättare kan hittas inom rimlig tid eller på jämförbara villkor. Ovanstående risk, om den materialiseras, i synnerhet om flera nyckelpersoner avgår under samma period och Svensk Bostadspartner AB inte lyckas rekrytera nya medarbetare med likvärdiga kvalifikationer, kan negativt påverka Emittentens verksamhet och finansiella ställning.

Vidare är Emittenten enligt AIFM-lagen skyldig att alltid ha ett förvaringsinstitut. Förvaringsinstitutet, GotYourBack Depositary Services AB, utför monitorering av kassaflöden, ägarverifiering och övervakningsfunktioner för Emittenten. Om Förvaringsinstitutet skulle säga upp sitt uppdrag, bli insolvent eller på annat sätt underlåta att fullgöra sina åtaganden, skulle AIF-Förvaltaren vara skyldig att utse ett ersättande förvaringsinstitut. Det kan inte garanteras att ett ersättande förvaringsinstitut kan utses i rätt tid eller på jämförbara villkor. Varje misslyckande eller fördröjning i utseendet av ett ersättande förvaringsinstitut kan negativt påverka Emittentens förmåga att bedriva sin verksamhet i enlighet med AIFM-lagen och kan ha en väsentligt negativ inverkan på Emittentens verksamhet och finansiella ställning.

Emittenten bedömer att sannolikheten för att ovanstående risker inträffar är *låg*, och den potentiella negativa påverkan om riskerna skulle materialiseras är *medelhög*.

Risker relaterade till närståendetransaktioner och intressekonflikter

Emittenten har ingått, och kan i framtiden komma att ingå, transaktioner med närstående parter, inklusive Svensk Bostadspartner AB (Emittentens moderbolag och delegerade portföljförvaltare) och andra enheter inom samma koncern. Per den 31 mars 2026 inkluderar Kreditportföljen Krediter där projektutvecklaren eller projektsägaren identifierats som Svensk Bostadspartner AB. Dessa Krediter har godkänts genom samma kreditbeslutprocess och på samma grunder som övriga Krediter, på armlängds avstånd. Skälet till sådana Krediter är att Svensk Bostadspartner AB under vissa omständigheter kan förvärva fastigheter från låntagare som inte har kunnat slutföra sina projekt, i syfte att bevara värdet av Emittentens säkerheter och maximera återkrävande. Det finns en inneboende risk att Svensk Bostadspartner AB:s intressen i egenskap av portföljförvaltare och låntagare inte är fullt ut förenliga med

Emittentens och dess investerares intressen, och att villkoren för sådana Krediter kanske inte är lika förmånliga för Emittenten som de villkor som skulle kunna erhållas från en oberoende tredje part.

Emittenten är vidare part i ett kortfristigt lånearrangemang med Svensk Bostadspartner AB, enligt vilket Emittenten lånat medel på revolverande basis. Emittenten betalar även ett kredithanteringsarvode till Svensk Bostadspartner AB, vilket uppgick till 14,5 miljoner SEK år 2025. Emittentens förvaltningsarvoden och närståendes lånearrangemang är föremål för övervakning av AIF-Förvaltaren och Emittentens styrelse. Det kan dock inte garanteras att sådan övervakning är tillräcklig för att förhindra att intressekonflikter uppstår eller för att säkerställa att alla närståendetransaktioner genomförs på villkor som är i Emittentens och dess investerares bästa intresse. Varje misslyckande att på lämpligt sätt hantera intressekonflikter kan negativt påverka Emittentens finansiella ställning och rörelseresultat.

Emittenten bedömer att sannolikheten för att ovanstående risker inträffar är *låg*, och den potentiella negativa påverkan om riskerna skulle materialiseras är *medelhög*.

Emittentens försäkringsskydd kan vara otillräckligt för att täcka förluster

Emittenten har försäkringar på plats för sin verksamhet, inklusive täckning för saksador, verksamhetsavbrott, avtalsenliga ansvarsskyldigheter och styrelse-/ledningsansvar, samt anspråks- och/eller rättegångsförsäkring och en ansvarsförsäkring som täcker upp till 25 miljoner SEK i tredjepartsskador. Det finns en risk att befintliga försäkringar inte på ett adekvat sätt skulle kunna täcka samtliga krav som kan riktas mot Emittenten eller att de inte är tillräckliga för att skydda Emittenten mot alla de ansvarsskyldigheter och förluster som den exponeras mot, inklusive förluster till följd av låntagares betalningsinställelse, brister eller fel i underliggande fastighetssäkerheter, tredjepartskrav relaterade till kreditgivning eller administration av lån, eller förluster till följd av bedrägeri, otillbörligt agerande eller operativa fel. Sådana oförsäkrade eller underförsäkrade förluster kan ha en negativ inverkan på Emittentens rörelseresultat och finansiella ställning.

Vidare kan skadestånd som ska betalas av eller för Emittentens räkning, även om de täcks helt eller delvis av befintliga försäkringsarrangemang, resultera i ökade försäkringspremier och medföra ökade kostnader för Emittenten. Emittenten kanske inte kan erhålla och upprätthålla ansvarsförsäkring och övrig försäkring på kommersiellt acceptabla villkor, eller överhuvudtaget, beroende på marknadsförhållanden inom försäkringsbranschen, förändringar i Kreditportföljens riskprofil eller skärpta regulatoriska krav tillämpliga på långivande alternativa investeringsfonder. Om adekvat försäkringsskydd inte kan erhållas eller upprätthållas, kan Emittenten tvingas bygga upp och hålla en intern beredskapsreserv för att täcka relevanta risker, vilket kan negativt påverka Emittentens finansiella ställning och minska det kapital som är tillgängligt för investering i enlighet med Emittentens investeringsstrategi. Något av ovanstående kan ha en väsentligt negativ inverkan på Emittentens verksamhet, nettotillgångsvärde och avkastning till investerare.

Emittenten bedömer att sannolikheten för att ovanstående risker inträffar är *låg*, och den potentiella negativa påverkan om riskerna skulle materialiseras är *medelhög*.

Risker relaterade till IT-system och operativ infrastruktur

Emittentens verksamhet möjliggörs av den fortsatta tillgängligheten och korrekta funktionen hos dess informationsteknologisystem och infrastruktur. Emittentens kärnoperativa system inkluderar ett kredithanteringssystem (Fairways), ett redovisningssystem (Fortnox) och Microsoft Office-paketet (inklusive användningen av Microsoft Azure för molnlagring av Emittentens "digitala arkiv"). Emittentens IT-infrastruktur och IT-säkerhet förvaltas och underhålls av en extern IT-tjänsteleverantör under ett tjänsteavtal. Emittentens verksamhet är beroende av den fortsatta tillgängligheten av dessa system och fullgörandet av de relevanta tredje parter tjänsteleverantörers prestationer.

Varje väsentligt oplanerat driftstopp eller förlust av åtkomst till Emittentens "digitala arkiv" eller andra nödvändiga IT-system, oavsett om det beror på systemfel, datavirus, överbelastningsattacker, utpressningsattacker eller andra orsaker, kan negativt påverka Emittentens förmåga att utge, bedöma, övervaka och administrera Krediter, och kan resultera i förseningar i handläggningen av låneutbetalningar och återbetalningar. Det kan inte garanteras att säkerhetskopieringsarrangemang är tillräckliga för att förhindra dataförlust eller driftstörningar under alla omständigheter. Därutöver involverar Emittentens verksamhet insamling, lagring och behandling av viss känslig finansiell information om låntagare, samt personuppgifter om verkliga huvudmän och representanter för Emittentens låntagare. En cybersäkerhetsincident eller ett dataintrång kan resultera i obehörigt röjande av konfidentiell information, regulatoriska utredningar, sanktionsavgifter enligt tillämplig dataskyddslagstiftning (inklusive den allmänna dataskyddsförordningen (EU) 2016/679 ("GDPR")), civilrättsliga krav och anseendeskador. Det kan inte garanteras att Emittentens nuvarande cybersäkerhetsåtgärder är tillräckliga för att förhindra framtida incidenter, i synnerhet i takt med att cyberhoten kontinuerligt blir allt mer sofistikerade.

Emittentens beroende av externa IT-tjänsteleverantörer innebär att varje avbrott i de tjänster som sådana leverantörer tillhandahåller, t.ex. till följd av tekniska fel, insolvens eller negativa förändringar i tjänstevillkoren, kan negativt påverka Emittentens verksamhet. Det kan inte garanteras att Emittenten skulle kunna ersätta en sådan leverantör inom rimlig tid eller på jämförbara villkor. Om någon av ovanstående risker materialiseras kan det ha en väsentligt negativ inverkan på Emittentens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Emittenten bedömer att sannolikheten för att ovanstående risker inträffar är *låg*, och den potentiella negativa påverkan om riskerna skulle materialiseras är *medelhög*.

Marknads- och konkurrensrisker

Risker relaterade till konkurrensförhållanden och utlåningsmöjligheter

Marknaden för säkerställd fastighetsutlåning i Sverige är konkurrensutsatt. Emittenten konkurrerar med banker och andra alternativa långivare som är verksamma på den svenska marknaden för fastighetsfinansiering. Emittenten kan erbjuda större lån än vissa konkurrenter, och dess Krediter är säkerställda, vilket erbjuder låntagarna en viss stabilitet. Vissa konkurrenter kan dock vara beredda att acceptera högre riskprofiler än Emittenten, vilket kan leda till att Emittenten förlorar vissa utlåningsmöjligheter till sådana konkurrenter. Traditionella banker är fortsatt selektiva när det gäller fastighetslån, särskilt avseende byggfinansiering och utvecklingsfastigheter, vilket har bidragit till ett fortsatt inflöde av låneuppdrag för Emittenten;

det finns dock inga garantier för att denna dynamik kommer att bestå.

Ökad konkurrens, i synnerhet från etablerade banker och andra alternativa långgivare, har lett till prispress och marginalpress. Emittentens genomsnittliga portföljutmåningsränta minskade från 9,43 procent till 9,10 procent under det första kvartalet 2026, delvis till följd av ett mer konkurrensutsatt marknadsförhållande inom byggkreditutlåning och delvis till följd av att Krediter som tecknats under en period med högre räntenivåer har förfallit. Konkurrenstrycket kan komma att kräva att Emittenten gör prisnedgångar eller accepterar Krediter med mindre förmånliga riskegenskaper för att upprätthålla volymen, vilket kan negativt påverka portföljkvaliteten och lönsamheten. Det finns en risk att Emittentens affärssegment utsätts för ännu mer konkurrens till följd av branschkonsolidering eller att Emittenten inte lyckas upprätthålla sin konkurrenskraftiga position avseende prissättning, hastighet i kreditgivningsprocesser eller kreditbedömningskvalitet. Vissa av Emittentens konkurrenter kan ha större och mer etablerade kundbaser och väsentligt större finansiella, marknadsförings- och övriga resurser än Emittenten för närvarande har. Till följd härav kan Emittenten förlora marknadsandelar till sådana konkurrenter och intäkterna kan minska, vilket negativt påverkar Emittentens förmåga att generera tillräckliga kassaflöden för att finansiera en expansion av sin verksamhet. Detta skulle i sin tur ha en väsentligt negativ inverkan på Emittentens verksamhet, rörelseresultat, finansiella ställning och framtidsutsikter.

Vidare kommer de medel som Emittenten erhåller genom utfärdandet av Andelslånen primärt att användas för att tillhandahålla Krediter för finansiering av projektutveckling och byggandet av fastigheter i Sverige. Det är därför av stor vikt att Emittenten kan identifiera ett tillräckligt antal attraktiva möjligheter att finansiera sådana fastighetsprojekt. Om Emittenten inte erbjuder möjligheten att finansiera sådana fastighetsprojekt finns det en risk att Emittenten inte kommer att kunna placera de medel den erhåller genom emissionen av Andelslånen och att Emittenten därför kan behöva placera eller på annat sätt investera likviden på ett sätt som är förenligt med Emittentens interna riktlinjer och förfaranden samt i enlighet med eventuella regulatoriska krav, eller återbetala Andelslånen helt eller delvis, vilket kan leda till att Innehavarna inte erhåller sin förväntade avkastning, eller någon avkastning alls.

Emittenten bedömer att sannolikheten för att ovanstående risker inträffar är *medelhög*, och den potentiella negativa påverkan om riskerna skulle materialiseras är *medelhög*.

Makroekonomiska risker och ränterisker

Emittentens verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer såsom räntenivåer, inflation, ekonomisk tillväxt och kapitalmarknadsförhållanden. Den svenska fastighetsmarknaden, på vilken Emittentens låntagare är verksamma, är känslig för förändringar i räntenivåer. Det globala makroekonomiska läget förblir osäkert, inklusive risker relaterade till geopolitiska utvecklingar, inflationstryck och kapitalmarknadsvolatilitet. I synnerhet har den pågående situationen i Östeuropa till följd av Rysslands invasion av Ukraina och den bredare försämringen av säkerhetsläget i Mellanöstern bidragit till ökad volatilitet på energimarknader, stigande riskpremier och en mer försiktig inställning bland globala investerare. På kortare sikt kan denna osäkerhet leda till fluktuerande utsikter avseende inflation, kapitalflöden och ränteutveckling. På längre sikt kan utdragen instabilitet påverka global tillväxt, handelsmönster och finansieringsförhållanden, vilket i sin tur kan ha indirekta effekter på de nordiska fastighets-

och kreditmarknaderna.

Den svenska fastighetsmarknaden förblir segmenterad, med logistik, lättindustrifastigheter och bostadsbyggande i attraktiva lägen som uppvisar relativ motståndskraft, medan vissa segment, inklusive kontorsfastigheter, står inför strukturella utmaningar och längre tid för återhämtning. Stigande räntor kan negativt påverka värdet på fastigheter som finansieras genom Krediterna, öka låntagarnas finansieringskostnader och minska deras förmåga att fullgöra sina åtaganden gentemot Emittenten. Omvänt kan en utdragen period med låga räntor minska Emittentens utlåningsmarginaler och påverka avkastningen på Andelslånen.

Emittentens utlåningsräntor är i huvudsak fasta under varje Kredits löptid, medan en väsentlig del av Emittentens egna finansieringskostnader är kopplade till rörliga referensräntor (inklusive STIBOR). En förändring av den rörliga räntan med ± 1 procentenhet skulle påverka Emittentens årsresultat med cirka 6 miljoner SEK. Kreditportföljens kortsiktiga till medellångsiktiga karaktär innebär att ett försämrat makroekonomiskt klimat samtidigt kan försämma den befintliga portföljens resultat och begränsa tillflödet av kvalitativa nya kreditgivning, vilket påverkar både intäkter och portföljtäckning. Vidare kan global geopolitisk osäkerhet, inflationstryck och störningar på kapitalmarknaderna negativt påverka tillgängligheten och kostnaden för finansiering för Emittentens låntagare, påverka riskpremier och kapitalflöden samt öka finansieringskostnader, vilket i sin tur kan ha en väsentligt negativ inverkan på Emittentens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Emittenten bedömer att sannolikheten för att ovanstående risker inträffar är *medelhög*, och den potentiella negativa påverkan om riskerna skulle materialiseras är *medelhög*.

Legala och regulatoriska risker

Risker relaterade till förändringar i AIFMD II och AIFM-lagen

AIFMD II inför, bland annat, nya krav avseende utlåningsverksamhet som bedrivs av alternativa investeringsfonder (inklusive investeringsgränser, hävstångsbegränsningar, krav på riskhantering och ett krav att utlåningsfonder under vissa omständigheter ska vara slutna), utvidgade regler om delegering av funktioner från AIF-förvaltare, ytterligare förinvesteringssupplysnings- och löpande informationsskyldigheter gentemot investerare samt skärpta löpande rapporteringskrav till behörig tillsynsmyndighet. Genomförandet av AIFMD II kan kräva att AIF-Förvaltaren och Emittenten gör väsentliga operativa och organisatoriska förändringar, inklusive avseende Emittentens utlåningsverksamhet, rapporteringsförfaranden och infrastruktur för regelefterlevnad, vilket kan resultera i ökade efterlevnadskostnader och administrativ börda. Det kan inte garanteras att AIF-Förvaltaren och Emittenten kommer att kunna anpassa sig till kraven i AIFMD II i rätt tid och på ett kostnadseffektivt sätt. Mer generellt kan förändringar i tillämplig lagstiftning, reglering eller tillsynspraxis, inklusive förändringar i regelverket för alternativa investeringsfonder, registrerade finansiella institutioner eller noterade enheter, öka Emittentens efterlevnadskostnader, begränsa vissa affärsverksamheter eller kräva att Emittenten anpassar sin affärsmodell. Varje underlåtenhet att efterleva tillämpliga regulatoriska krav kan resultera i sanktioner, sanktionsavgifter, begränsningar av Emittentens verksamhet eller, i de allvarligaste fallen, återkallelse av nödvändiga verksamhetstillstånd eller registreringar, vilket vart och ett kan ha en väsentligt negativ

inverkan på Emittentens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Emittenten bedömer att sannolikheten för att ovanstående risker inträffar är *medelhög*, och den potentiella negativa påverkan om riskerna skulle materialiseras är *medelhög*.

Risker relaterade till ESG och Emittentens NGM-notering

Under de senaste åren har myndigheter, investerare och andra intressenter ställt allt större krav relaterade till miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning ("**ESG**"). Till följd härav kan Emittenten tvingas efterleva striktare ESG-standarder, till exempel för att investerare och långgivare ska vilja investera, eller öka sina investeringar, i Emittenten. Efterlevnaden av ESG-relaterade krav kan även ställa ökade krav på Emittentens verksamhet avseende beviljandet av Krediter, inklusive att investera i nya typer av hållbara lån, vilket kan resultera i ytterligare kostnader som kan ha en negativ inverkan på Emittentens finansiella ställning och rörelseresultat.

Vidare är Emittentens Befintliga Serie A Fondandelar och Befintliga Serie B Fondandelar noterade på Nordic AIF-segmentet vid Nordic Growth Market ("**NGM**") i Stockholm. Emittenten är registrerad som finansiellt institut hos Finansinspektionen. Som ett noterat bolag och ett registrerat finansiellt institut är Emittenten föremål för en rad regelkrav, inklusive informationsgivningskrav och rapporteringsförpliktelser gentemot Finansinspektionen och NGM. Finansinspektionen har befogenhet att ålägga Emittenten sanktioner, sanktionsavgifter och andra åtgärder vid bristande efterlevnad av tillämpliga regulatoriska krav. I de allvarligaste fallen kan Finansinspektionen begränsa eller återkalla Emittentens registrering som finansiellt institut, vilket kan ha en väsentligt negativ inverkan på Emittentens förmåga att bedriva sin verksamhet. Det kan inte garanteras att Emittenten inte kommer att vara föremål för regulatorisk granskning eller tillsynsåtgärder i framtiden.

Vidare finns det en risk för förändringar i plan- och bygglagstiftning, detaljplanskrav och kommunala processer som påverkar låntagarnas projekt och deras förmåga att återbetala Krediterna. En försämring av låntagarnas finansiella resultat till följd av lagstiftningsändringar kan medföra en risk att Emittenten inte kan fullgöra sina åligganden gentemot Innehavarna.

Emittenten bedömer att sannolikheten för att ovanstående risker inträffar är *medelhög*, och den potentiella negativa påverkan om riskerna skulle materialiseras är *medelhög*.

Risker relaterade till åtgärder mot penningtvätt och regulatorisk efterlevnad

Den potentiella risken att ett finansiellt instituts tjänster används för penningtvätt eller finansiering av terrorism har väckt stor uppmärksamhet och mediabevakning tidigare. Kriminell verksamhet inom den finansiella sektorn har i allt större utsträckning avslöjats under de senaste åren med stora sanktionsavgifter och andra administrativa åtgärder som följd. Att motverka penningtvätt och finansiering av terrorism är ett högprioriterat område inom EU och regelverket på detta område är under ständig utveckling. Det tillämpliga regelverket har skärpts och flera tillsynsmyndigheter har avsatt betydande resurser till utredning av finansiella instituts regelefterlevnad och arbete med regleringen av åtgärder mot penningtvätt ("**AML**") och mot finansiering av terrorism ("**CTF**").

Emittenten och AIF-Förvaltaren är föremål för svenska AML- och CTF-regler inklusive föreskrifter utfärdade av Finansinspektionen och är skyldiga att implementera övergripande interna åtgärder för kundkontroll, övervakning av låntagare och transaktioner samt

rapportering av misstänkta transaktioner. Det finns en risk att Emittentens eller AIF-Förvaltarens förfaranden, interna kontroller och riktlinjer för att efterleva AML- och CTF-krav är otillräckliga eller bristfälliga. Det finns även en risk att nya eller skärpta krav kommer att påverka eller begränsa Emittentens verksamhet, eller kräva att Emittenten ytterligare anpassar sina befintliga åtgärder och förfaranden och avsätter ytterligare resurser för att hantera efterlevnad. Till följd av ökade tillsynsaktiviteter av Finansinspektionen och andra behöriga myndigheter inom EU under de senaste åren har efterlevnadsrisken avseende AML och CTF ökat väsentligt, och överträdelser av tillämpliga regler kan resultera i åtgärder inklusive omfattande utredningar, anmärkningar eller varningar och/eller väsentliga administrativa sanktionsavgifter från Finansinspektionen. Detta kan i sin tur resultera i väsentliga och potentiellt irreparabla anseendeskador för Emittenten. Förändringar i tillämpliga lagar eller förordningar, eller nya tolkningar därav, kan öka efterlevnadskostnaderna, begränsa vissa affärsverksamheter eller kräva att Emittenten eller AIF-Förvaltaren anpassar sina befintliga åtgärder och förfaranden. Varje underlåtenhet att efterleva tillämpliga regulatoriska krav kan resultera i sanktioner, sanktionsavgifter, begränsningar av Emittentens verksamhet eller, i de allvarligaste fallen, återkallelse av nödvändiga verksamhetstillstånd, vilket vart och ett kan ha en väsentligt negativ inverkan på Emittentens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Emittenten bedömer att sannolikheten för att ovanstående risker inträffar är *medelhög*, och den potentiella negativa påverkan om riskerna skulle materialiseras är *medelhög*.

Finansiella risker

Beroende av extern finansiering

Emittentens affärsmodell är strukturellt beroende av fortsatt tillgång till extern finansiering på kommersiellt acceptabla villkor. Emittentens utlåningsverksamhet finansieras för närvarande genom en kombination av externa bankkreditfaciliteter, fondandels-instrument och likvider från Andelslånen. Per den 31 mars 2026 består Emittentens finansieringsstruktur i huvudsak av en revolverande kreditfacilitet om 300 miljoner SEK varav cirka 238 miljoner SEK var utestående ("**RCF:en**"), Befintliga Serie A Fondandelar (812,4 miljoner SEK utestående), Befintliga Serie B Fondandelar (600 miljoner SEK utestående), kortfristiga lån från Emittentens moderbolag Svensk Bostadspartner AB (102 miljoner SEK utestående) och Andelslånen. Ovan nämnda finansieringskällor är underkastade ett Borgenärsavtal som reglerar deras respektive prioritet avseende säkerhet och betalningar, där RCF:en har högst prioritet och Serie A Fondandelar lägst prioritet. Det kan inte garanteras att Emittentens nuvarande finansieringsstruktur kommer att upprätthållas till samma villkor, eller överhuvudtaget, under kommande perioder, och sammansättningen och tillgängligheten av Emittentens finansieringskällor kan förändras väsentligt över tid.

RCF:en fungerar som Emittentens primära kortsiktiga likviditetshanteringsverktyg och möjliggör för Emittenten att hantera toppar och dalar i kassaflödet, medan likviden från Andelslånen och andra fondandels-instrument avses att investeras i nya Krediter. Varje avbrott i Emittentens tillgång till finansiering, oavsett om det uppstår till följd av förändringar i långgivares kreditvillighet, negativa förändringar i Emittentens finansiella ställning, en minskning eller uppsägning av RCF:en, eller en bredare åtstramning av kreditmarknadsförhållandena, kan begränsa Emittentens förmåga att utge nya Krediter och därigenom negativt påverka

intäktsgenereringen.

Vidare ger Emittentens affärsmodell upphov till en risk för diskrepanser mellan dess externa finansiering och beviljade Krediter. Emittentens Krediter kan i praktiken sträcka sig utanför sin ursprungliga förfallodag till följd av projektförseningar eller låntagarsvårigheter, medan Emittentens finansieringsinstrument har varierande löptider och återbetalningsprofiler. I synnerhet förfaller de Befintliga Serie B Fondandelarna i januari 2027, och Emittenten måste refinansiera eller återbetala detta instrument vid dess förfallodag. Det kan inte garanteras att Emittenten kommer att kunna refinansiera de Befintliga Serie B Fondandelarna, eller något annat finansieringsinstrument som förfaller, på kommersiellt acceptabla villkor eller överhuvudtaget. Om ett väsentligt antal av Emittentens låntagare misslyckas med att återbetala sina Krediter vid förfallodag, oavsett om det beror på projektförseningar, marknadsnedgång eller andra faktorer, kan Emittenten vara oförmögen att generera tillräckliga kassaflöden för att möta sina egna finansieringsförpliktelser när dessa förfaller, vilket i sin tur kan påverka Emittentens framtida förmåga att generera intäkter. Omvänt, om Emittenten anskaffar finansiering som inte kan investeras i nya Krediter till följd av otillräcklig efterfrågan eller brist på lämpliga utlåningsmöjligheter, bär Emittenten kostnaden för sådan finansiering utan att generera motsvarande intäkter från utlåning, vilket skulle minska Emittentens marginaler och minska avkastningen till investerare.

Emittentens finansieringskostnader är känsliga för rörelser i rådande kortfristiga referensräntor. Varje ökning av tillämpliga kortfristiga referensräntor kommer att öka Emittentens kapitalkostnader och kan minska Emittentens utlåningsmarginaler om utlåningsräntorna inte kan justeras i motsvarande mån. Emittentens dagliga likviditet och rörelsekapitalställning är beroende av löpande inkassering i tid av återbetalningar från Kreditportföljen. Varje väsentlig minskning av inkasseringen, oavsett om den uppstår till följd av ökad betalningssvikt, höjda fallissemangsfrekvenser eller försämrad finansiell situation hos låntagare, skulle direkt försämra Emittentens kassagenerering och rörelsekapital. Per den 31 mars 2026 uppgick Emittentens kassa och banktillgodohavanden till cirka 19,4 miljoner SEK, med en tillgänglig kapacitet om cirka 62 miljoner SEK under RCF:en. En utdragen försämring av återbetalningsfrekvenser skulle minska tillgänglig kassa, begränsa kapaciteten att nyttja RCF:en och begränsa Emittentens förmåga att finansiera ny kreditgivning och möta sina egna betalningsförpliktelser allteftersom dessa förfaller. Emittentens likviditetsställning påverkas ytterligare av tidpunkten för räntebetalningar på dess fondandels-instrument, inklusive den årliga betalningen av ränta på de Befintliga Serie A Fondandelarna, vilken uppgick till 47,4 miljoner SEK avseende räkenskapsåret 2025 och betalades den 31 mars 2026. Koncentrationen av väsentliga kassautflöden till ett enda betalningsdatum skapar en risk för tillfälligt likviditetstryck, i synnerhet om Emittentens kassainflöden från Krediters återbetalning är lägre än förväntat under perioden som leder upp till nämnda betalningsdatum.

Emittenten är även beroende av de befintliga långivares och investerares fortsatta villighet att upprätthålla sina åtaganden. En minskning, uppsägning eller utebliven förnyelse av RCF:en, eller en oförmåga att anskaffa nytt fondandelskapital eller utfärda ytterligare Andelslån, kan väsentligen begränsa Emittentens kapacitet att finansiera nya Krediter och fullgöra sina befintliga åtaganden. Emittentens förmåga att refinansiera förfallande finansieringsinstrument kommer därtill att vara beroende av rådande marknadsförhållanden, investerarnas aptit för

fastighetskreditprodukter och Emittentens finansiella ställning vid den relevanta tidpunkten. Det finns ingen garanti att Emittenten kommer att kunna ersätta eller komplettera sina befintliga finansieringsarrangemang på likvärdiga eller bättre villkor i händelse av att ett sådant arrangemang minskas, sägs upp eller görs otillgängligt.

Om Emittentens tillgång till extern finansiering begränsas eller upphör, eller om finansieringskostnaderna ökar väsentligen, kan det ha en väsentligt negativ inverkan på Emittentens verksamhet, finansiella ställning och resultat, och kan negativt påverka Innehavarnas förmåga att erhålla betalningar under Andelslånen.

Emittenten bedömer att sannolikheten för att ovanstående risker inträffar är *medelhög*, och den potentiella negativa påverkan om riskerna skulle materialiseras är *hög*.

RISKER SOM ÄR SPECIFIKA OCH VÄSENTLIGA FÖR ANDELSLÅNEN

Förmåga att betala skulder

Emittentens förmåga att betala skulder, inklusive räntebetalningar, under Andelslånen kommer bland annat att vara beroende av Emittentens framtida finansiella och operativa resultat, vilket kommer att påverkas av ett flertal faktorer, varav de mest väsentliga beskrivs ovan. Emittentens primära intäktskälla är ränta och övrig avkastning som erhålls på Kreditportföljen, vilken består av Krediter beviljade, direkt eller indirekt, till bolag som direkt eller indirekt äger eller har dispositionsrätt eller liknande rättigheter avseende Fastigheter belägna i Sverige. Kreditportföljens resultat är beroende av låntagarnas förmåga att i rätt tid erlägga ränta och amorteringar under respektive Kredit, vilket i sin tur påverkas av faktorer såsom låntagarnas finansiella ställning, värdet och uthyrningsgraden hos de underliggande Fastigheterna, rådande räntenivåer och allmänna förhållanden på den svenska fastighetsmarknaden. Risken för att Emittenten inte kan fullgöra betalning inkluderar även investerarnas kreditrisk gentemot Emittenten.

För att i rätt tid återbetala skuld är Emittenten även beroende av ett stabilt kassaflöde, att eventuella konjunkturella variationer kan lindras och att Emittenten har likvida medel för att möta sina betalningsförpliktelser. Bland annat är Emittentens tillgång till likvida medel beroende av att, i rätt tid, motta räntebetalningar och återbetalningar av principalen under de Krediter som ingår i Kreditportföljen, låntagarnas förmåga att refinansiera eller återbetala sina Krediter vid förfallodag samt Emittentens förmåga att realisera säkerheter innehavda avseende nödlidande Krediter. En försämring på den svenska fastighetsmarknaden kan negativt påverka låntagarnas förmåga att fullgöra sina åligganden gentemot Emittenten och därmed minska Emittentens kassaflöde tillgängligt för betalningar under Andelslånen.

Om Emittentens rörelseintäkter eller likvida medel inte är tillräckliga för att fullgöra dess nuvarande eller framtida skuldskyldigheter, kan Emittenten behöva vidta åtgärder såsom att realisera säkerheter avseende Krediter, avyttra Krediter eller andra tillgångar som utgör Kreditportföljen (vilket i vissa fall kan ske till mindre än bokfört värde), omstrukturera eller refinansiera sina skulder, eller söka ytterligare eget kapital eller andra former av finansiering, vilket vart och ett kan ha en väsentligt negativ inverkan på Emittentens finansiella ställning och de belopp som är tillgängliga för betalning till Innehavarna.

Villkoren inkluderar ett Underhållstest som kontrolleras kvartalsvis på varje Referensdatum. En försämring av Emittentens finansiella ställning eller Kreditportföljens resultat kan emellertid inträffa mellan kvartalsvisa kontrolldatum, och Underhållstestet kanske inte ger Innehavarna tillräcklig tidig förvarning om en sådan försämring. Vidare är de finansiella kovenanter som utgör Underhållstestet baserade på rapporterade siffror och värderingar som kanske inte fullt ut återspeglar det aktuella realiserbara värdet av Emittentens tillgångar eller kreditkvaliteten för Kreditportföljen vid en given tidpunkt. De relevanta finansiella nyckeltalen i Underhållstestet är vidare satta med väsentlig marginal i förhållande till de nivåer som skulle indikera väsentliga finansiella svårigheter. Som en följd härav kanske Underhållstestet inte med säkerhet ger ett adekvat skydd mot, eller en tidig identifiering av, en väsentlig försämring av Emittentens finansiella ställning eller Kreditportföljens kvalitet.

Emittenten bedömer att sannolikheten för att ovanstående risker inträffar är *medelhög*, och

den potentiella negativa påverkan om riskerna skulle materialiseras är *hög*.

Kredit- och refinansieringsrisk

Andelslånen ska återbetalas av Emittenten i sin helhet på Förfallodagen, eller tidigare på Emittentens initiativ. Emittentens förmåga att återbeta ett Andelslån är beroende av ett antal faktorer. Till följd av det faktum att Emittenten liknar en s.k. evergreen-fond (dvs. utan förutbestämt slutdatum) är den primära finansieringskällan för att återbeta Andelslånen utfärdandet av nya Andelslån med liknande investeringsegenskaper och, i mindre utsträckning, kassaflöden genererade från Kreditportföljen och andra finansieringskällor. Emittentens förmåga att utfärda sådana Andelslån kommer att vara beroende av marknadsförhållanden och investerarnas intresse för investeringar i skuldinstrument i allmänhet och investeringar i fastighetsprojektf finansiering i synnerhet, liksom tillgången på konkurrerande investeringstillfällen. Det kan därför inte garanteras när sådana Andelslån kan utfärdas i tid och det föreligger därför en risk att medel mottagna från utfärdanden av Andelslån inte är tillräckliga för att möjliggöra rättidig eller korrekt återbetalning av Andelslånen. En investering i Andelslånen innebär en direkt kreditrisk i förhållande till Emittenten. Kreditrisk avser risken att Emittenten inte kan fullgöra sina förpliktelser gentemot Innehavarna. Innehavarnas förmåga att få Andelslånen återbetalda kan exempelvis påverkas negativt av låntagarnas oförmåga att återbeta Krediter beviljade av Emittenten som helt eller delvis finansieras av Andelslånen, av det faktum att säkerhet ställd av Emittentens låntagare eller annan motpart inte täcker Emittentens fordringar, och av att refinansiering av Andelslånen endast finns tillgänglig på mindre förmånliga villkor, vilket kan negativt påverka Emittentens verksamhet, finansiella ställning och resultat, vilket innebär att Innehavarna riskerar att inte återfå sin investering helt eller delvis.

Emittenten bedömer att sannolikheten för att ovanstående risker inträffar är *medelhög*, och den potentiella negativa påverkan om riskerna skulle materialiseras är *hög*.

Begränsad regressrätt

I enlighet med Villkoren är Innehavarnas rätt till återbetalning av Nominellt Belopp och Ränta föremål för en mekanism för begränsad regressrätt, varvid ingen betalning ska erläggas till Innehavarna om en sådan betalning skulle resultera i att Emittentens egna kapital understiger dess aktiekapital (vilket på den Första Emissionsdagen uppgår till 1 000 000 SEK). Följaktligen är Innehavarna inte garanterade återbetalning av Nominellt Belopp eller Ränta. Om det inte finns tillräckliga belopp tillgängliga för att betala Innehavarna i sin helhet, ska Innehavarna inte ha någon ytterligare fordran mot Emittenten avseende några belopp som de är skyldiga dem och som förblir obetalda. Denna mekanism för begränsad regressrätt gäller även i händelse av en Uppsägningsgrund, konkurs, frivillig likvidation av Emittenten eller liknande förfaranden. I händelse av ett kapitalunderskott hos Emittenten kan en Innehavare följaktligen komma att inte återfå Nominellt Belopp eller någon Ränta. I den utsträckning att endast ett begränsat belopp är tillgängligt för betalning ska Emittenten utföra eventuell betalning till Innehavarna och eventuella andra innehavare av säkerheter utfärdade av Emittenten som påstås ranka *pari passu* med Andelslånen och som enligt sina villkor har en likartad mekanism för förlustabsorbering på pro rata-basis, vilket innebär att Innehavarna kan komma att erhålla mindre än det fulla beloppet som är skyldigt dem även om det finns vissa medel. Bestämmelserna om begränsad regressrätt kvarstår efter den Slutliga Inlösandagen. Varje

Innehavare bör vara medveten om att det finns en risk att investerare i Andelslån kan förlora hela eller delar av sin investering om, vid den tidpunkt då en betalning ska erläggas under Andelslånen, Emittentens eget kapital inte är (när en sådan betalning inkluderas på pro forma-basis) minst lika stort som dess aktiekapital.

Emittenten bedömer att sannolikheten för att ovanstående risker inträffar är *medelhög*, och den potentiella negativa påverkan om riskerna skulle materialiseras är *hög*.

Emittenten kan komma att uppta ytterligare Finansiell Skuldsättning

Enligt Villkoren tillåts Emittenten att uppta ytterligare Finansiell Skuldsättning som utgör Tillåten Skuld. Förutsatt att Skuldsättningstestet (s.k. Incurrence Test) uppfylls på pro forma-basis får Emittenten bland annat uppta ytterligare Finansiell Skuldsättning under Efterföljande Andelslån och andra nya finansieringsarrangemang såsom Aktieägareskuld, handelskrediter i den löpande verksamheten och andra typer av Finansiell Skuldsättning. Skuldsättningstestet kräver att Skuldkvoten inte överstiger 75,00 procent och att ingen Uppsägningsgrund pågår, vilket innebär att Emittenten behåller en väsentlig kapacitet att öka sin totala skuldsättning under förutsättning att ett sådant test uppfylls. Sådan ökad skuldsättning skulle resultera i ett ökat antal konkurrerande anspråk på Emittentens tillgångar och kassaflöden och kan minska den utdelning som är tillgänglig för Innehavarna vid ett verkställighetsscenario. Vidare skulle åtagandet av Super Senior Skuld som skulle prioriteras före Andelslånen i utdelningsordningen vid verkställighet enligt Borgenärsavtalet ytterligare minska de belopp som är tillgängliga för betalning till Innehavarna.

Villkoren tillåter vidare Emittenten att uppta viss Finansiell Skuldsättning som utgör Tillåten Skuld under förutsättning att Skuldsättningstestet uppfylls på pro forma-basis, utan att kräva att den relevanta borgenären ansluter sig till Borgenärsavtalet. Som en följd härav kan vissa borgenärer hos Emittenten inneha fordringar som inte är underkastade bland annat vattenfallsbestämmelserna för betalning eller verkställighetsbestämmelserna och begränsningarna i Borgenärsavtalet, vilket kan skapa ovisshet avseende den relativa prioriteten för sådana fordringar i förhållande till Andelslånen i ett verkställighets- eller insolvensscenario.

Emittenten bedömer att sannolikheten för att ovanstående risker inträffar är *medelhög*. Om riskerna skulle materialiseras bedömer Emittenten att den potentiella negativa påverkan är *hög*.

Risker relaterade till investeringspolicyn och koncentration

Enligt Villkoren ska Emittentens utlåningsverksamhet bestå av att direkt eller indirekt bevilja Krediter för finansiering av Fastigheter och Fastighetsbolag som direkt eller indirekt äger eller har dispositionsrätt eller liknande rättigheter avseende Fastigheter belägna i Sverige. Denna koncentration av Kreditportföljen mot svenska fastigheter exponerar Innehavarna mot risker specifika för den svenska fastighetsmarknaden, inklusive risker relaterade till fastighetsvärderingar, vakansgrader, hyresnivåer, räntekänslighet hos fastighetsvärden och det allmänna makroekonomiska klimatet i Sverige. En nedgång på den svenska fastighetsmarknaden kan resultera i en försämring av värdet på de säkerheter som säkrar Krediterna, en ökning av nödlidande Krediter och en minskning av Emittentens intäkter, samtliga av vilka kan negativt påverka Emittentens förmåga att fullgöra betalningar under Andelslånen. Vidare får ett enskilt Lån vid tidpunkten för dess beviljande inte överstiga 20 procent av det totala beloppet av samtliga beviljade Krediter, även om denna gräns fortfarande

tillåter väsentlig exponering mot enskilda låntagare, projekt eller värdepapperiseringsstrukturer.

Det finns en risk att sådan Säkerhet kan vara otillräcklig för att täcka Emittentens fordringar vid en låntagares betalningsinställelse, i synnerhet om Marknadsvärdet på de underliggande Fastigheterna har minskat. Emittenten kan även komma att inneha Säkerhetstillgångar till följd av att ha tagit eller realiserat en pant eller annan säkerhet för något Lån, och det finns en risk att sådana Säkerhetstillgångar kan vara illikvida eller kan minska i värde, vilket ytterligare minskar de belopp som är tillgängliga för betalning till Innehavarna.

Emittenten bedömer att sannolikheten för att ovanstående risker inträffar är *medelhög*. Om riskerna skulle materialiseras bedömer Emittenten att den potentiella negativa påverkan är *hög*.

Risker relaterade till finansiella kovenanter

Villkoren kräver att Emittenten efterlever vissa finansiella kovenanter som kontrolleras kvartalsvis (Underhållstest), inklusive (i) ett minimikrav på Räntetäckningsgrad om minst 1,50 gånger, (ii) ett maximalt Portfolio-LTV om högst 70,00 procent, (iii) ett maximalt Effektivt Portfolio-LTV om högst 50,00 procent och (iv) en maximal Skuldkvot om högst 75,00 procent. Ett brott mot någon sådan finansiell kovenant utgör en Uppsägningsgrund och kan resultera i att Andelslånen förklaras förfallna och betalningsskyldiga före den Slutliga Inlösendagen. Räntetäckningsgraden beräknas med hänvisning till EBITDA, vilket definieras i Villkoren så att ett antal poster utesluts, inklusive avskrivningar, överavskrivningar, realiserade vinster och förluster på derivatinstrument och vinster eller förluster till följd av omvärdering av tillgångar. Tillämpningen av dessa justeringar innefattar ett visst mått av bedömning och det kan inte garanteras att Emittentens EBITDA såsom rapporterat korrekt återspeglar Emittentens underliggande kassagenerering.

Portfolio-LTV och Effektivt Portfolio-LTV är beroende av Marknadsvärdet på de Fastigheter som innehavs av Fastighetsbolag, vilket bestäms i enlighet med den senaste externa värderingen (eller motsvarande värdering baserad på Emittentens interna policyer för värdering upprättade i samarbete med en certifierad värderare), förutsatt att värderingen inte är äldre än två år. Det finns en risk att sådana värderingar inte korrekt återspeglar det realiserbara värdet av de underliggande Fastigheterna, i synnerhet på en nödlidande marknad. Vidare kan förändringar i Kreditportföljen, inklusive en ökning av nödlidande Krediter eller en försämring av värdet på den underliggande säkerheten, negativt påverka Emittentens förmåga att efterleva de finansiella kovenanterna. Skuldsättningstestet, som måste uppfyllas på pro forma-basis för att Emittenten ska få uppta viss ytterligare Finansiell Skuldsättning (inklusive Efterföljande Andelslån), kräver att Skuldkvoten inte överstiger 75,00 procent och att ingen Uppsägningsgrund pågår eller skulle följa av det relevanta åtagandet. Mot bakgrund av ovanstående innebär de nivåer på vilka de finansiella kovenanterna är satta, tillsammans med tillåtna justeringar vid beräkning av de relevanta nyckeltalen, att de finansiella kovenanterna inte nödvändigtvis fångar upp eller ger tidig varning om en försämring av Emittentens verksamhet eller finansiella ställning jämfört med den finansiella situationen idag. Om Emittenten bryter mot någon finansiell kovenant och inte kan erhålla ett undantag från den erforderliga majoriteten av Innehavarna, kan Andelslånen förklaras förfallna och betalningsskyldiga, vilket kan resultera i att Innehavarna erhåller mindre än det fulla Nominella

Beloppet jämte upplupen Ränta.

Emittenten bedömer att sannolikheten för att ovanstående risker inträffar är *medelhög*, och den potentiella negativa påverkan om riskerna skulle materialiseras är *medelhög*.

Risker relaterade till Emittentens köption, förtida inlösen och säljoption

Emittenten har rätten, men inte skyldigheten, att lösa in samtliga, men inte enbart en del av, Andelslånen i sin helhet på valfri Bankdag före den Slutliga Inlösendagen till tillämpligt Köptionspris jämte upplupen men obetald Ränta. Köptionspriset varierar beroende på när köptionen utövas och inkluderar, för perioden före den Första Inlösendagen, ett belopp motsvarande summan av en premie över det Nominella Beloppet och de återstående räntebetalningarna fram till den Första Inlösendagen. Därefter minskar premien över tid i enlighet med ett nedtrappningsschema i Villkoren och når par från och med det datum som infaller 45 månader efter den Första Emissionsdagen. Det kan inte garanteras att Emittenten inte kommer att utöva sin köption vid en tidpunkt som är missgynnsam för Innehavarna. Om Emittenten utövar sin köption kanske Innehavarna inte kan återinvestera inlösenlikviden i instrument med likvärdiga riskjusterade avkastningar. Vidare kan möjligheten att Emittenten kan utöva sin köption påverka Andelslånens marknadsvärde.

Vidare har, vid inträffandet av en Ägarförändring, varje Innehavare rätten att begära att samtliga eller några av dess Andelslån återköps av Emittenten till ett pris per Andelslån motsvarande etthundraen (101,00) procent av det Nominella Beloppet plus upplupen men obetald Ränta. Det finns en risk att Emittenten inte har tillräckliga medel vid sådan tidpunkt för att genomföra det krävda återköpet av samtliga Andelslån för vilka återköp begärts, i synnerhet om en väsentlig andel av Innehavarna utövar sin säljoption samtidigt. Vidare ska ingen Ägarförändring inträffa efter en Börsnotering, vilket innebär att en ändring av kontroll som inträffar efter en Börsnotering inte utlöser säljoptionen, och Innehavarna kommer inte att ha förmånen av detta skydd under sådana omständigheter. Ägarförändring definieras med hänvisning till kontroll över Emittenten av andra Personer än Svensk Bostadspartner eller, per den Första Emissionsdagen, de verkliga huvudmännen i Svensk Bostadspartner. Det finns en risk att förändringar i det indirekta ägandet eller det ekonomiska intresset i Emittenten som inte utgör "kontroll" såsom definierat i Villkoren inte utlöser säljoptionen, även om sådana förändringar är missgynnsamma för Innehavarnas intressen.

Emittenten bedömer att sannolikheten för att ovanstående risker inträffar är *medelhög*. Om riskerna skulle materialiseras bedömer Emittenten att den potentiella negativa påverkan är *medelhög*.

Risker relaterade till Innehavarnas representationsordning och Agentens rätt att föra talan i domstol

I enlighet med Villkoren företräder Agenten samtliga Innehavare i alla frågor som rör Andelslånen och Finansieringsdokumenten, och Innehavarna är förhindrade att vidta enskilda rättsliga åtgärder mot Emittenten, exempelvis efter en Uppsägningsgrund. Enskilda Innehavare har följaktligen inte rätt att vidta rättsliga åtgärder för att konstatera något fallissemang genom att kräva någon betalning från Emittenten och kan därför sakna effektiva rättsmedel om inte och till dess att en erforderlig majoritet av Innehavarna samtycker till att vidta sådan åtgärd eller Agenten självständigt beslutar att agera. Agenten är berättigad att verkställa

Transaktionssäkerheten utan att först behöva erhålla Innehavarnas samtycke, och sättet och villkoren för sådan verkställighet står under Agentens gottfinnande (med förbehåll för Säkerhetsdokumenten och Borgenärsavtalet). Det finns en risk att Agentens strategi för verkställighet inte maximerar utbetalning för Innehavarna.

Därutöver har agentens rätt att representera innehavare i formella domstolsförfaranden i Sverige (såsom konkurser, företagsrekonstruktioner eller vid domstolsbeslutad verkställighet av säkerhet) har nyligen ifrågasatts och det har förekommit fall där en svensk domstol funnit att en sådan rätt under vissa omständigheter inte föreligger, vilket innebär att de relevanta innehavarna, genom agenten, var oförmögna att vidta åtgärder i domstol mot emittenten utan erforderliga fullmakter. Även om den relevanta rättspraxisen på detta område, för närvarande, är icke-prejudicerande, kan det bli svårare för Innehavarna att skydda sina rättigheter enligt Villkoren i formella domstolsförfaranden om sådana avgöranden fortsättningsvis upprätthålls av domstolarna och/eller om lagstiftaren inte ingriper och tar in Agentens rätt att representera innehavare i relevant lagstiftning. Därutöver har Agenten inget ansvar gentemot Innehavarna för skada eller förlust orsakad av någon åtgärd som vidtas eller underläts av Agenten under eller i samband med något Finansieringsdokument, såvida det inte är direkt orsakat av Agentens vårdslöshet eller avsiktliga förfarande, och Agenten ska aldrig vara ansvarig för indirekt eller följdskada.

Emittenten bedömer att sannolikheten för att ovanstående risker inträffar är *medelhög*, och den potentiella negativa påverkan om riskerna skulle materialiseras är *medelhög*.

Risker relaterade till majoritetsbeslut som binder samtliga Innehavare

Villkoren innehåller bestämmelser avseende Innehavarmöten och Skriftliga Förfaranden enligt vilka vissa majoriteter kan binda samtliga Innehavare, inklusive Innehavare som inte deltagit i det relevanta mötet eller förfarandet och de som röstat emot det relevanta beslutet. Beslut som kräver samtycke av Innehavare representerande minst sextiosex och två tredjedelar (66 2/3) procent av det Justerade Nominella Beloppet inkluderar, bland annat, undantag från eller ändring av de särskilda åtagandena, frisläppande av Transaktionssäkerheten, obligatoriskt utbyte av Andelslånen mot andra värdepapper, reducering av Nominellt Belopp, Räntesats eller Ränta, ändring av något betalningsdatum för kapitalbelopp eller Ränta, och undantag från brott mot betalningsåtaganden. Alla övriga frågor kräver samtycke av Innehavare representerande mer än femtio procent av det Justerade Nominella Beloppet. Kvorum på en Innehavarmöte eller avseende ett Skriftligt Förfarande föreligger om Innehavare representerande minst femtio (50) procent av det Justerade Nominella Beloppet (vid frågor som kräver kvalificerad majoritet) eller tjugo (20) procent av det Justerade Nominella Beloppet (i övriga fall) deltar. Om kvorum inte uppnås kan ett andra möte eller förfarande inkallas utan krav på kvorum. En Innehavare kan exempelvis bli bunden av majoritetens beslut att acceptera en ändring av Räntesatsen, en ändring av den Slutliga Inlösendagen, ett undantag från en Uppsägningsgrund, ett frisläppande av Transaktionssäkerheten eller ett utbyte av Andelslånen mot andra värdepapper. Följaktligen finns det en risk att majoritetens åtgärder i sådana frågor kommer att påverka en Innehavares rättigheter på ett sätt som är icke önskvärt för vissa Innehavare.

Emittenten bedömer att sannolikheten för att ovanstående risker inträffar är *medelhög*, och

den potentiella negativa påverkan om riskerna skulle materialiseras är *medelhög*.

Risker relaterade till upptagande till handel och likviditet

Enligt Villkoren ska Emittenten säkerställa att de Initiala Andelslånen och eventuella Efterföljande Andelslån tas upp till handel på Nordic AIF-listan på Nordic Growth Market inom sextio (60) kalenderdagar från den Första Emissionsdagen eller, om ett sådant upptagande till handel är oproportionerligt betungande att erhålla eller upprätthålla, att sådana Andelslån tas upp till handel på någon annan Reglerad marknad inom sextio (60) kalenderdagar från den Första Emissionsdagen. Det finns en risk att Andelslånen inte tas upp till handel inom den föreskrivna tidsramen, eller överhuvudtaget.

Även om Andelslånen tas upp till handel förekommer inte alltid aktiv handel i Andelslånen och det finns därför en risk att en likvid marknad för handel i Andelslånen inte uppstår eller upprätthålls. Denna risk är i synnerhet framträdande under tider av volatilitet på kapitalmarknaderna. För instrument med komplexa strukturer, såsom Andelslånen vilka utgör kapitalandelslån och fondandelar utfärdade av en alternativ investeringsfond, kanske det inte finns en etablerad och likvid marknad för handel vid tidpunkten för notering och en likvid sekundärmarknad uppstår kanske aldrig. Som ett resultat härav kan Innehavarna vara oförmögna att sälja sina Andelslån när de önskar eller till en förmånlig prisnivå som möjliggör en vinst jämförbar med liknande investeringar handlade på en aktiv och fungerande sekundärmarknad. Avsaknad av likviditet på marknaden kan ha en negativ inverkan på Andelslånens marknadsvärde, i synnerhet under perioder av marknadspåfrestning.

Vidare är det Nominella Beloppet för Andelslånen kanske inte indikativt för Andelslånens marknadspris om Andelslånen tas upp till handel, då Andelslånen kan komma att handlas under sitt Nominella Belopp (exempelvis för att spegla marknadens uppfattning om behovet av en ökad riskpremie). Det bör även noteras att det under en given tidsperiod kan vara svårt eller omöjligt att sälja Andelslånen (överhuvudtaget eller på rimliga villkor) på grund av exempelvis kraftiga prISRörelser, stängning av den relevanta marknaden eller handelsrestriktioner på marknaden.

Emittenten bedömer att sannolikheten för att ovanstående risker inträffar är *medelhög*. Om riskerna skulle materialiseras bedömer Emittenten att den potentiella negativa påverkan är *medelhög*.

Risker relaterade till begränsade utbetalningar och distributioner

Villkoren begränsar Emittenten från att utföra vissa distributioner, inklusive utdelningar på dess aktier, inlösen eller nedsättning av aktiekapitalet, återköp av egna aktier, inlösen, återbetalning eller återköp av Juniora Fondandelar, Efterställt Kapital eller annan efterställd skuld (utöver Aktieägarskuld), och andra liknande distributioner eller överföringar av värde till aktieägare eller Närstående (var och en "**Begränsad Utbetalning**"). En Begränsad Utbetalning kan utföras om ingen Uppsägningsgrund föreligger eller skulle följa av en sådan betalning och Underhållstestet uppfylls på pro forma-basis. Emittenten är följaktligen tillåten att återbetala, lösa in och återköpa efterställd skuld inklusive Juniora Fondandelar och Efterställt Kapital (utöver Aktieägarskuld), förutsatt att Underhållstestet är uppfyllt, vilket kan resultera i kassautflöden till innehavare av juniora eller efterställda instrument. Det finns en risk att Emittenten utför Begränsade Utbetalningar som, även om de är tekniskt tillåtna enligt Villkoren,

minskar de tillgångar som är tillgängliga för att uppfylla Emittentens åligganden gentemot Innehavarna om Emittentens finansiella ställning därefter försämras. Vidare är de villkor som tillåter Begränsade Utbetalningar testade med hänvisning till balansdagen för de senaste Finansiella Rapporterna och det finns en risk att Emittentens finansiella ställning försämras efter att en Begränsad Utbetalning har utförts.

Emittenten bedömer att sannolikheten för att ovanstående risker inträffar är *medelhög*. Om riskerna skulle materialiseras bedömer Emittenten att den potentiella negativa påverkan är *medelhög*.

Risker relaterade till Borgenärsavtalet, betalningsprioritet och strukturell efterställning

Andelslånen är utpekade som Senior Skuld enligt Borgenärsavtalet och är säkrade av Transaktionssäkerheten. Transaktionssäkerheten består, per den Första Emissionsdagen, av en pant i aktierna i Emittenten. Det realiserbara värdet av sådana aktier bestäms på grundval av Emittentens residuala eget kapitalvärde efter beaktande av samtliga dess skulder. Om Emittentens skulder därmed överstiger eller närmar sig värdet av dess tillgångar, exempelvis i ett insolvensscenario, kan de pantsatta aktierna ha ett litet eller inget residualvärde och Transaktionssäkerheten skulle ge ett begränsat eller ingen utdelning för de Säkerställda Parterna, inklusive Innehavarna.

Vidare fastställer Borgenärsavtalet en betalningsprioritet, varvid viss Super Senior Skuld prioriteras före Andelslånen avseende både likvider från säkerhetsverkställighet och betalningsprioritet. I händelse av verkställighet av Transaktionssäkerheten eller fördelning av influtna medel efter en avveckling av Andelslånen, kommer innehavarna av Super Senior Skulden att erhålla betalning med prioritet före Innehavarna. Det kan inte garanteras att de likvider som finns tillgängliga efter verkställighet eller avveckling är tillräckliga för att återbetala Andelslånen i sin helhet efter reglerandet av högre prioriterade borgenärers fordringar. Borgenärsavtalet kan vidare begränsa Agentens förmåga att vidta verkställighetsåtgärder eller utöva rättsmedel på Innehavarnas vägnar utan samtycke från, eller i samordning med, representanterna för Super Senior Skulden. Agenten innehar Transaktionssäkerheten på samtliga Säkerställda Parters vägnar i enlighet med Säkerhetsdokumenten och Borgenärsavtalet, och Innehavarnas intressen kanske inte alltid är förenliga med andra Säkerställda Parters intressen. I händelse av en konflikt mellan Villkoren och Borgenärsavtalet ska Borgenärsavtalet ha företräde, vilket kan resultera i utfall som är mindre förmånliga för Innehavarna än vad som annars skulle vara fallet enligt enbart Villkoren. Om Andelslånen förklaras förfallna och betalningsskyldiga efter en Uppsägningsgrund ska Emittenten lösa in samtliga Andelslån till tillämpligt Köptionspris, och samtliga betalningar från Emittenten avseende Andelslånen och eventuella likvider mottagna från verkställighet av Transaktionssäkerheten ska utbetalas i enlighet med Borgenärsavtalet. Det finns en risk att mekanismen för utbetalning enligt Borgenärsavtalet resulterar i att Innehavarna erhåller väsentligen mindre än det fulla Nominella Beloppet jämte upplupen Ränta.

Emittenten bedömer att sannolikheten för att ovanstående risker inträffar är *låg*, och den potentiella negativa påverkan om riskerna skulle materialiseras är *hög*.

Risker relaterade till Transaktionssäkerheten och pantsättningsbegränsning

Andelslånen är säkrade av Transaktionssäkerheten, vilken består av en aktiepant avseende

samtliga utfärdade aktier i Emittenten beviljad av Svensk Bostadspartner och SBP VÄlgörenhetsstiftelse till förmån för Agenten och de Säkerställda Parterna, samt eventuella andra handlingar som utpekats som Säkerhetsdokument av Emittenten och Agenten. Transaktionssäkerheten säkrar de Säkerställda Förpliktelseerna såsom definierade i Borgenärsavtalet och innehavs av Agenten på samtliga Säkerställda Parter vägnar, inte enbart på Innehavarnas vägnar. I ett verkställighetsscenario kommer likviden från realiseringen av Transaktionssäkerheten att distribueras i enlighet med vattenfallsbestämmelserna för betalning i Borgenärsavtalet, varvid Super Senior Skulden prioriteras före Andelslånen. Det kan inte garanteras att likviden från eventuell verkställighet av Transaktionssäkerheten skulle vara tillräcklig för att tillgodose samtliga belopp då förfallna avseende Andelslånen efter reglerandet av högre prioriterade borgenärsfordringar. De aktier som pantsatts som del av Transaktionssäkerheten kan ge en begränsad återbetalning av Andelslånen, inklusive till följd av att sådana aktier är illikvida, deras värde för andra parter är lägre än deras värde för nuvarande aktieägare, eller att värdet av Emittenten negativt påverkas av att den upptar ytterligare skuldsättning eller av en försämring i Kreditportföljen. Det är inte säkert att de pantsatta tillgångarna kan säljas, eller, även om de kan säljas, att det inte kommer att uppstå fördröjningar vid realiseringen av deras värde, och Transaktionssäkerheten förväntas inte ge fullt skydd mot förluster i alla scenarier.

Villkoren innehåller en bestämmelse om negativ pantsättning, varvid Emittenten är begränsad från att ställa säkerhet över sina tillgångar. Emittenten får dock ställa säkerhet över sina tillgångar som utgör Tillåten Säkerhet. Undantagen från det negativa pantsättandet tillåter Emittenten att ställa säkerhet till förmån för andra borgenärer som inte nödvändigtvis även säkrar Andelslånen. Säkerhet ställd till andra långivare kan därför ha en negativ inverkan på Innehavarnas säkerhetsställning, och följaktligen på Innehavarnas utdelning i samband med verkställighet av Transaktionssäkerheten.

Emittenten bedömer att sannolikheten för att ovanstående risker inträffar är *låg*. Om riskerna skulle materialiseras bedömer Emittenten att den potentiella negativa påverkan är *hög*.

Risker relaterade till Andelslånen status som fondandelar och kapitalandelslån

Andelslånen utgör kapitalandelslån och andelar utfärdade av Emittenten i dess egenskap av fondbolag enligt AIFM-lagen. Denna klassificering har flera konsekvenser.

Som en alternativ investeringsfond är Emittenten enligt AIFM-lagen skyldig att alltid ha en extern AIF-Förvaltare och ett Förvaringsinstitut. AIF-Förvaltaren ansvarar för att tillhandahålla investerings-, portfölj- och riskhanteringstjänster till Emittenten, och Förvaringsinstitutet utför förvaringsskydds- och övervakningsfunktioner. Denna bolagsstyrningsstruktur, vilken inte föreligger i ett konventionellt obligationssammanhang, medför ytterligare kostnader och beroenden. AIF-Förvaltaren och eventuella delegater har rätt att erhålla en Förvaltningsavgift samt kredithanteringsarvoden, vilka minskar de belopp som är tillgängliga för betalning till Innehavarna. Förändringar i regelverket tillämpligt på alternativa investeringsfonder, inklusive ändringar av AIFM-lagen eller dess genomförandebestämmelser, kan negativt påverka Emittentens förmåga att bedriva sin verksamhet eller att utföra betalningar under Andelslånen.

Därtill är Andelslånen kapitalandelslån underkastade en mekanism för begränsad regressrätt (såsom vidare beskrivs under avsnittet *Begränsad Regressrätt* ovan), varvid Innehavarnas rätt

till återbetalning av Nominellt Belopp och Ränta begränsas med hänvisning till Emittentens aktiekapital, vilket uppgår till 1 000 000 SEK per den Första Emissionsdagen. Ingen betalning ska erläggas till Innehavarna om en sådan betalning skulle medföra att Emittentens aktiekapital inte längre är fullt täckt. Betalningar till Innehavarna är därför beroende av att värdet av Emittentens tillgångar överstiger dess skulder och aktiekapital, och det kan inte garanteras att Innehavarna kommer att erhålla full återbetalning av Nominellt Belopp och Ränta under alla omständigheter.

Investorerare bör vara medvetna om att det rättsliga och regulatoriska ramverk som är tillämpligt på Andelslånen som fondandelar är föremål för förändringar och att det finns en risk att framtida regulatoriska ändringar, domstolsavgöranden eller administrativ praxis kan negativt påverka Innehavarnas rättigheter eller verkställbarheten av Villkoren.

Emittenten bedömer att sannolikheten för att ovanstående risker inträffar är *låg*. Om riskerna skulle materialiseras bedömer Emittenten att den potentiella negativa påverkan är *hög*.

Ränterisk och risk för utbyte av Räntebas

Andelslånen bär Ränta med en rörlig ränta motsvarande Räntebasen (som är 3-månaders STIBOR) plus en marginal. Räntesatsen bestäms för varje Ränteperiod och värdet av Andelslånen och den Ränta som ska betalas därunder påverkas därför av förändringar i den allmänna räntenivån. En ökning av den allmänna räntenivån kan negativt påverka Andelslånens marknadsvärde. Omvänt kommer en minskning av den allmänna räntenivån att minska den Ränta som betalas till Innehavarna.

STIBOR kan vidare vara föremål för regulatoriska förändringar, upphörandet eller utbyte i enlighet med Benchmarkförordningen (förordning (EU) 2016/1011 om index som används som referensvärden för finansiella instrument och finansiella avtal eller för att mäta resultatet av investeringsfonder) ("**BMR**"). Genomförandet av BMR har lett till upphörandet av vissa tidigare använda referensvärden, och det finns en risk att STIBOR på liknande sätt upphör, eller att alternativa referensvärden kommer att dominera marknadspraxis, vilket leder till osäkerhet avseende den Räntesats som ska betalas avseende Andelslånen. Om en Basräntehändelse inträffar är Emittenten skyldig att utse en Oberoende Rådgivare för att fastställa en Ersättande Räntebas och tillämplig Justeringsspread i enlighet med Villkoren. Den Ersättande Räntebasen, Spreadjusteringen och eventuella Räntebasändringar ska, i avsaknad av uppenbart fel eller ond tro, vara bindande för Emittenten, Agenten, Emissionsinstitutet och Innehavarna utan krav på samtycke eller godkännande från Innehavarna. Ökade eller förändrade regulatoriska krav och risker förknippade med BMR innebär inneboende risker då effekterna inte kan bedömas fullt ut för närvarande. Det kan därför inte garanteras att exempelvis en Ersättande Räntebas, tillsammans med tillämplig Spreadjustering, kommer att vara ekonomiskt likvärdig med STIBOR, vilket kan resultera i en överföring av ekonomiskt värde från Innehavarna till Emittenten eller vice versa.

Det finns en risk att framtida utvecklingar avseende STIBOR orsakar volatilitet i STIBOR, vilket skulle påverka Räntesatsen för Andelslånen. Vidare, om en Räntebashändelse har inträffat men ingen Ersättande Räntebas har fastställts före den relevanta Räntebestämningssdagen, ska den Räntesats som är tillämplig för nästkommande Ränteperiod bestämmas med hänvisning till den tidigare Räntebasen (om tillgänglig) eller ska vara lika med den Räntesats som fastställts

för den omedelbart föregående Ränteperioden, vilket kanske inte återspeglar rådande marknadsräntor.

Emittenten bedömer att sannolikheten för att ovanstående risker inträffar är *låg*, och den potentiella negativa påverkan om riskerna skulle materialiseras är *medelhög*.

3 BAKGRUND OCH MOTIV OCH ANSVARSUTTALANDE

Detta prospekt har upprättats med anledning av upptagande till handel av Andelslånen. Noteringen på Nordic AIF sker för att möjliggöra en ordnad sekundärhandel samt för att bredda den potentiella investerarbasen.

Styrelsen för SBP Kredit AB (publ) är ansvarig för innehållet i detta Prospekt. Härmed försäkras att enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i detta Prospekt med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

Stockholm, 8 juli 2026

SBP Kredit AB (publ)

Styrelsen

4 MARKNADSÖVERSIKT OCH VERKSAMHETSBESKRIVNING

Prospektet innehåller information om Bolagets aktiviteter och de marknader där Bolaget bedriver verksamhet. Såvida inget annat anges baseras informationen i detta avsnitt på Bolagets samlade analys och kunskap om Bolagets marknader.

Information från tredje part har återgetts korrekt och såvitt Bolaget känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av dessa tredje parter har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Bolaget har inte oberoende verifierat korrektheten eller fullständigheten i någon information från tredje part och Bolaget kan därmed inte garantera att den är korrekt eller fullständig.

Marknadsöversikt

Bolaget verkar inom marknaden för kreditgivning till fastighetsprojekt i Sverige. Detta är en utlåning som traditionellt varit en av affärsbankernas kärnverksamheter men som dessa successivt dragit sig ur under de senaste åren. Varje projekt är unikt och kräver därför engagemang och närvaro. I en tid av ökade krav på digitalisering av krediter och processer samt ökade interna och externa krav på exempelvis kreditrating och historisk information skapar all form av projektfinansiering utmaningar i en affärsbank. Detta innebär att en tidigare fungerande marknad lämnas till stor del icke-betjänad, vilket skapar stora problem för ett antal mindre och medelstora projektutvecklare men som samtidigt öppnar upp för nya aktörer.

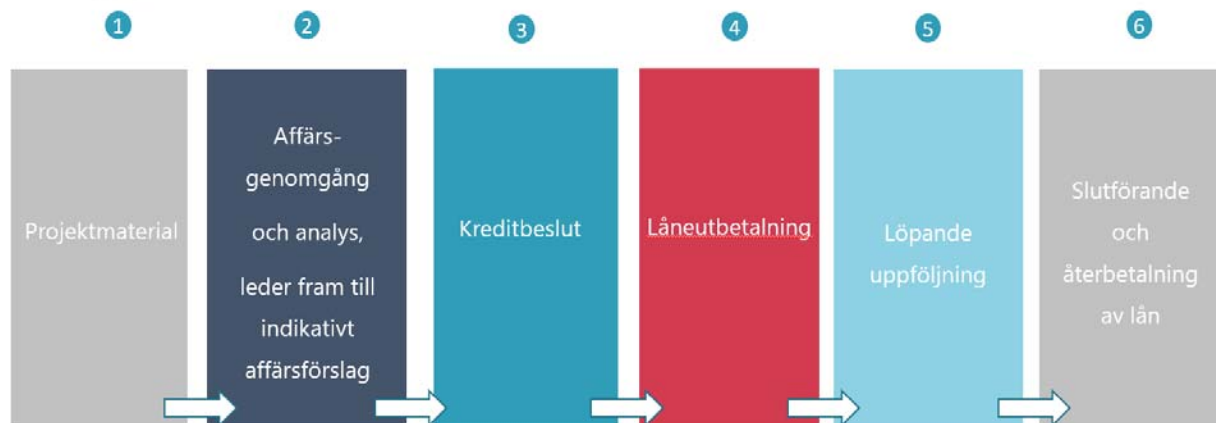
Bolaget bedömer att deras konkurrenter huvudsakligen består av ett antal nischbanker och kreditmarknadsbolag (till exempel Norion Bank AB, Marginalen Bank Bankaktiebolag, Aros Kapital AB) samt ett antal nischade aktörer som med olika typer av finansiering (till exempel Alternativa Investeringsfonder, crowdfunding och obligationer) försöker möta marknadens behov. Exempel på sistnämnda är Tessin Nordic AB (publ), Kameo Equity AB och JOOL Capital Partner AB. Samtidigt är marknadssegmentet så pass nytt att en del finansiella aktörer med andra huvudverksamheter tenderar att "komma och gå", varför konkurrenssituationen fortlöpande förändras.

Generellt om verksamheten

Bolaget bildades den 5 februari 2020. Bolagets verksamhet består av kreditgivning till fastighetsprojekt i Sverige. Projekten avser i huvudsak nybyggnation av fastigheter, men kan även avse andra typer av fastighetsprojekt. Kredittider är anpassade till det relevanta projektets förväntade längd, vilket i normalfallet bedöms vara tolv till 24 månader. Kreditprocessen, från identifiering av möjlig kredit till slutlig återbetalning av lämnat lån, är central för Bolagets verksamhet.

Baserat på Bolagets huvudsakliga verksamhet utgörs de typiska investerarna enligt Bolagets uppfattning av institutioner och förmögna privatpersoner. Bolagets avkastning hänförs sig främst till löpande ränteintäkter på utlånat kapital. Denna avkastning utbetalas årligen som Ränta och vid lånets förfall återbetalas lånet till sitt Nominella Belopp. Genom att överskott årligen utbetalas uppstår således inget övervärde i Bolaget och Kreditportföljen. Fondens målsättning i förhållande till investering är att skapa en god avkastning till en balanserad risk.

Vår Process



Affärsidé

Bolagets affärsidé är att genom lånefinansiering skapa förutsättningar att genomföra alla typer av fastighetsprojekt i Sverige. Bolaget tillför det kapital som behövs för att genomföra fastighetsprojekt och fungerar som ett komplement till bankernas lånefinansiering.

Ledande befattningshavare hos Bolaget har en lång erfarenhet från såväl projektutveckling som de finansiella marknaderna och bank.

Mål

Bolagets långsiktiga målsättning är att bli en ledande aktör inom projektfinsiering av fastigheter i Sverige.

Fondens målsättning i förhållande till investering är att skapa en god avkastning till en balanserad risk.

Strategi för verksamhet och investeringar

Genom en hög servicegrad, professionellt bemötande och en snabb, tydlig och genomarbetad kreditprocess ska Bolaget uppfattas som en attraktiv partner för projektfinsiering.

Kreditgivningen är fokuserad på att lämna bästa möjliga kreditgivning till en balanserad risk.

Kreditportföljen

Kreditportföljen förändras kontinuerligt i och med att nya lån utbetalas och att gamla lån återbetalas i takt med att projekten avslutas. Per den 31 mars 2026 bestod Kreditportföljen av 75 krediter uppgående till 1 791 000 000 kronor. Den genomsnittliga lånevolymen uppgår till 23 900 000 kronor. Genomsnittlig löptid är ca 23 månader och kvarvarande genomsnittlig löptid är 14 månader. Portföljvolymen har en geografisk fördelning om 56 procent i Stockholm, 30 procent i Mellersta Sverige (exklusive Stockholm), 7 procent i Södra Sverige och 7 procent i Norra Sverige. Kreditportföljen har inte varit föremål för revision.

Kreditprocessen

Bolagets kreditprocess har genomarbetats i syfte att skapa snabbhet, säkerhet och tydlighet i förhållande till både Bolagets kunder och internt.

Kreditprocessen styrs ytterst av en kreditpolicy och en kreditinstruktion, vilken ska uppdateras och fastställas årligen av Bolagets styrelse. Mot bakgrund av att Bolaget är en AIF-fond med tillstånd från Finansinspektionen kan Bolagets kunder och Bolagets utbetalningar granskas i enlighet med lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Kreditprocessen är navet kring vilket all Bolagets verksamhet kretsar. I grunden är processen likartad den som används av en affärsbank, men den har kontinuerligt utvecklats och förfinats av bolagen inom Koncernen.

Kreditprocessen kan beskrivas i sex steg:

1. Projektmaterial

Kunden tillhandahåller projektmaterial, ofta i form av en promemoria mot bakgrund av den frågelista som tillhandahållits av Bolaget.

2. Affärsgenomgång och analys, vilket leder fram till indikativt affärsförslag

Beroende på projektets art kompletteras kundens projektmaterial med egna analyser samt av kontakter med externa konsulter (exempelvis byggkonsulter och mäklare) som har specifik kunskap på området eller avseende projektet. Avseende byggnationer läggs stor vikt vid att bedöma projektets allmänna risknivå och specifika utmaningar, genomgång av entreprenadavtal samt entreprenörens ekonomiska och kompetensmässiga förutsättningar.

Till grund för analysen ligger även en extern och oberoende värdering. Utifrån denna beräknas projektets bedömda belåningsgrad (LTV eller loan-to-value) vid olika tidpunkter under projektets gång, vilken sedan relateras till projektets bedömda risker över tid.

I denna riskanalys ingår även att bedöma såväl byggnadsrisker som marknadsrisker samt att det finns tillfredsställande utrymme för dessa risker, i form av projektreserv eller belåningsgrad.

I förhållande till nya kunder hålls alltid ett möte med kunden. Normalt sker detta fysiskt men i speciella fall kan det ske digitalt. Härutöver görs även en grundläggande analys av kunden och dess ledningspersoner. Detta sker dels genom formella kontroller (exempelvis kreditupplysningar), dels genom informella kontroller (sökningar på internet och i olika register) samt genom inhämtandet av formella och informella referenser.

Ovanstående arbete syftar till att bedöma:

- projektets kommersiella genomförbarhet, inklusive risker och robusthet i lämnade kalkyler,
- projektutvecklarens och övriga inblandades erfarenhet och förmåga att genomföra projektet, och
- kundens förmåga att återbetala Krediten och en riskanalys vid väsentliga avvikelser i kostnader eller marknadsförutsättningar.

Baserat på tillfredsställande resultat av analysen upprättas ett indikativt affärsförslag. Detta

förslag är alltid förenat med villkor, till exempel avseende kundens egen kapitalinsats eller hantering av projektspecifika risker. Förslaget är även villkorat av kreditbeslut. Affärsförslaget granskas och godkänns i en intern process innan det skickas till kunden.

3. Kredit-PM och kreditbeslut

Under förutsättning att kunden skriftligen bekräftar affärsförslaget påbörjas slutlig detaljgranskning och upprättande av beslutsunderlag, ett så kallat kredit-PM.

Detta kredit-PM följer en färdig mall och beskriver bland annat Krediten, lånevillkor och säkerheter.

Kredit-PM och kreditbeslut hanteras i enlighet med kreditinstruktionen, vilken bland annat innehåller detaljerade regler om beslutsjäv. Sådant jäv kan innebära att styrelseledamot eller medarbetare exempelvis har deläggande, styrelseengagemang eller annat uppdrag, familjeband eller liknande i kredittagaren som skulle kunna utgöra en potentiell intressekonflikt. Person med jäv har inte rätt att delta i beredningen av eller kreditbeslut i sådant ärende.

Samtliga kreditbeslut fattas av kreditkommittén, på bemyndigande av styrelsen för Svensk Bostadspartner AB (publ), i enlighet med det Externa Förvaltningsavtalet.

4. Låneavtal och utbetalning av lån

Låneavtal och övriga handlingar upprättas baserat på kredit-PM och utgår från standardmallar som sedan individanpassas för respektive Kredits specifika egenskaper och villkor. Dessa standardmallar avviker inte väsentligen från de som normalt tillämpas av affärsbanker.

Säkerhet för Krediten är i första hand pantbrev i fastighet, som oftast är eget innehavda pantbrev men kan även vara så kallade överhypotek. Härutöver kan säkerheter utgöras av aktier/andelar och borgen från moderbolag eller liknande. Även andra säkerheter såsom pantsättning av statliga stöd kan förekomma.

Beroende på projektets art kan utbetalning av lån ske som en enda utbetalning eller som successiva utbetalningar i takt med att projektet fortlöper (byggnadskreditiv). Vid byggnadskreditiv bygger utbetalningarna på en i förväg uppgjord händelsebaserad lyftplan. Ofta sker en fysisk besiktning utav en av Bolaget utsedd byggnadskunnig inför utbetalning, som bedömer och bekräftar att arbetet som utbetalningen avser är utfört på ett fackmannamässigt sätt.

5. Löpande uppföljning

Standardvillkoren föreskriver kvartalsvis skriftlig rapportering från kunden samt en omedelbar rapportering vid väsentliga händelser och avvikelser. Härutöver sker löpande besiktningar för byggnadskreditiv, löpande kontakter med kunden samt fysiska platsbesök av Bolagets personal. Frekvensen av kontakter och besök beror på aktuell riskbedömning.

6. Återbetalning av lån

Låneperioden är normalt anpassad till projektets förväntade genomförandetid. Likaså sker återbetalning av lånet i normalfallet när projektet är slutfört. Kund har dock vanligtvis rätt att återbetala lån när som helst, vilket innebär att återbetalning av lån även kan ske vid andra tidpunkter.

Finansieringsstruktur

Bolaget får ta upp en skuldsättning som motsvarar tre gånger det belopp som bolaget erhållit för utgivandet av fondandelar.

Bolagets huvudsakliga verksamhet som är utlåning av Krediter finansieras genom upptagande av andelslån. Per dagen för Prospektet bestod finansieringen av 812 400 000 kronor i junior finansiering i form av fondandelar i Serie A och som förfaller till betalning den 31 mars 2032 samt Andelslånen om initialt 750 000 000 kronor vilka utgör senior finansiering och förfaller till betalning den 3 juni 2030. Vidare bestod finansieringen per den 31 mars 2026 av 600 000 000 kronor i senior finansiering i form av Serie B kapitalandelslån vilka lösts in den 25 juni 2026. Därtill har Bolaget en revolverande kreditfacilitet med en ram om 300 000 000 kronor ("**RCF**"). RCF:en har en löptid till och med den 3 mars 2029, med en årlig ränta om tre månaders STIBOR plus 3,4 procent samt en årlig limitavgift om 1 procent. Den 31 mars 2026 hade omkring 238 miljoner kronor utnyttjats av RCF:en. RCF:en och Andelslånen utgör tillsammans senior skuld. Bolaget har även aktieägarlån för att hantera tillfälliga likviditetsbehov utöver vad som täcks av RCF:en. Den 31 mars 2026 uppgick aktieägarlånen till omkring 101 900 000 kronor.

Serie A fondandelar utgör den största finansieringskällan beloppsmässigt. Serie A förfaller till betalning 31 mars 2032 och är strukturellt efterställda Andelslånen. I händelse av kapitalbrist så har Serie A en förlustabsorberingsmekanism som innebär att de måste skrivas ned i sin helhet innan återbetalningsmöjligheterna av Andelslånen begränsas. Om inget fritt eget kapital kvarstår efter en förlust kommer Serie A att skrivas ned i enlighet med Bolagets redovisningsprinciper innan aktiekapitalet påverkas. Bolaget kan återbetala aktieägarlånen löpande, men får inte göra det i händelse av att det skulle begränsa återbetalningsmöjligheten av Andelslånen, se avsnittet "*Risikfaktorer – Begränsad regressrätt*".

Utöver Andelslån förbehåller sig Bolaget möjligheten att uppta ytterligare Finansiell Skuldsättning, förutsatt att sådan skuldsättning utgör Tillåten Skuld (*Permitted Debt*) enligt Villkoren. Ytterligare Finansiell Skuldsättning (*Financial Indebtedness*) som upptas av Bolaget (inklusive genom Efterföljande Andelslån) kräver att det s.k. Skuldsättningstestet (*Incurrence Test*) uppfylls på pro forma-basis, vilket bland annat innebär att Bolagets Skuldkvot (*Indebtedness Ratio*) (kvoten av netto finansiell skuldsättning och totala tillgångar) inte får överstiga 75,00 procent. Ytterligare finansiering kan anses ändamålsenlig att uppta för det fall styrelsen bedömer att Bolaget, och därmed även Innehavarna, därigenom kan få en högre avkastning och en mer diversifierad och bättre Kreditportfölj. Ytterligare finansiering skulle exempelvis kunna utgöras av obligationslån, direktlån från ett finansiellt institut, checkräkningskredit, handelskrediter i den löpande verksamheten, Aktieägarskuld eller Finansiell Skuldsättning som utgör Juniora Fondandelar eller Efterställt Kapital (*Subordinated Capital*). Bolaget får inte ställa säkerhet över sina tillgångar för att säkerställa Finansiell Skuldsättning, med undantag för Tillåten Säkerhet (*Permitted Security*) enligt Villkoren, se även avsnitt *Andelslånen i korthet*.

Förvaltning och kostnader

Bolagets investeringsbeslut och förvaltning av investeringar ska skötas av AIF-Förvaltaren i enlighet med Förvaltningsavtalet eller av Svensk Bostadspartner i enlighet med det Externa

Förvaltningsavtalet. Finansinspektionen är tillsynsmyndighet för den verksamhet som Bolaget och AIF-Förvaltaren bedriver. AIF-Förvaltaren är enligt Förvaltningsavtalet bland annat skyldig att ombesörja Bolagets portföljförvaltning och riskhantering. AIF-Förvaltaren är utsedd av Bolagets aktieägare eftersom de anser att denne besitter tillräcklig kompetens och erfarenhet, samt är bäst lämpad för att bidra till att Bolaget uppnår sitt avkastningsmål. Svensk Bostadspartner ska enligt det Externa Förvaltningsavtalet med AIF-Förvaltaren sköta Bolagets portföljförvaltning, tillhandahålla information rörande kredit-PM och annan information på vilken kreditbeslut kan baseras samt, i förekommande fall, fatta investeringsbeslut för Bolaget.

I enlighet med Förvaltningsavtalet ska Bolaget ersätta AIF-Förvaltaren för de kostnader och utlägg som AIF-Förvaltaren haft. Därutöver ska Bolaget genom Förvaltningsarvodet ersätta AIF-Förvaltaren för sitt uppdrag som AIF-förvaltare.

5 INFORMATION OM BOLAGET

Bolagsinformation

Grundläggande information

Bolagets registrerade firma är SBP Kredit AB (publ) och dess organisationsnummer är 559242-5945. Bolaget bildades den 5 februari 2020 och registrerades den 14 februari 2020. Bolagets verksamhet bedrivs under den kommersiella beteckningen SBP Kredit.

Bolaget har sitt säte i Stockholm, Stockholms län. Bolaget är ett publikt aktiebolag bildat i Sverige enligt svensk rätt och bedriver sin verksamhet enligt svensk rätt.

Aktiekapital och aktiekapitalets utveckling

Bolagets aktiekapital uppgår till 1 000 000 kronor fördelat på 10 000 aktier, varav 6 000 stamaktier och 4 000 preferensaktier med ett kvotvärde om 100 kronor. Bolagets samtliga aktier är emitterade och fullt betalda. Till varje aktie knyts en röst på Bolagets bolagsstämma.

År	Händelse	Förändring i antalet stamaktier	Förändring i antalet preferensaktier	Totalt antal aktier efter förändring	Stamaktier	Preferensaktier	Kvotvärde, SEK	Förändring i aktiekapitalet, SEK	Totalt aktiekapital efter förändring, SEK
2020	Nybildning	5 000	-	5 000	5 000	-	100	500 000	500 000
2020	Nyemission ¹	1 000	4 000	10 000	6 000	4 000	100	500 000	1 000 000

1) Kontantbeloppet uppgick till ett totalt värde av 500 000 kronor, motsvarande en teckningskurs om 100 kronor per stamaktie respektive preferensaktie.

Utdelningspolicy och utdelningshistorik

Bolaget har inte antagit någon utdelningspolicy. Bolaget lämnade utdelning om 240 000 kronor per preferensaktie avseende räkenskapsåret 2025, motsvarande 60 kronor per preferensaktie. Bolaget lämnade utdelning om 240 000 kronor avseende räkenskapsåret 2024 motsvarande 60 kronor per preferensaktie. Bolaget lämnade utdelning om 240 000 kronor avseende räkenskapsåret 2023, motsvarande 60 kronor per preferensaktie. För stamaktier lämnades en utdelning motsvarande 3799,97 kronor per stamaktie avseende räkenskapsåret 2023. Det lämnades ingen utdelning för stamaktier för räkenskapsåren 2024 och 2025.

Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår är kalenderår.

Ägarstruktur

Bolaget ägs till 60 procent av Svensk Bostadspartner och 40 procent av SBP Välgörenhetsstiftelse. Svensk Bostadspartner ägs i sin tur i enlighet med nedanstående tabell. Det finns såvitt styrelsen känner till inga arrangemang eller överenskommelser som kan leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

Ägare	Ägarandel (procent)
Gillesvik Fastigheter AB	25,4
SannMatt AB	24,6
Roosgruppen AB	16,6
DBG Holding AB	7,9
Ninen AB	5,2
Ebbe Krook	5,1
Pakta AB	4,4
Stockholm Ström Rederi & Förvaltning AB	4,4
Agneta Karolina Invest AB	4,4
Investment AB Rufus Eriksson	1,3
Augmented Ideas XL AB	0,9
Totalt	100,0

I koncernstrukturen ingår även Guldbulten AB, som ägs till 100 procent av Svensk Bostadspartner.

6 ANDELSLÅNEN I KORTHET

Detta avsnitt innehåller en allmän och översiktlig beskrivning av Kapitalandelslånen och utgör inte en fullständig beskrivning av Kapitalandelslånen. Ett beslut att investera i Kapitalandelslån ska baseras på en bedömning från investerarens sida av Prospektet i dess helhet, samt Villkoren och de dokument som införlivas genom hänvisning.

En investering i Kapitalandelslån ska ses som en långsiktig investering där bästa möjliga avkastning sannolikt erhålls genom att behålla Kapitalandelslånen under huvuddelen av löptiden. Kapitalandelslånets löptid är till och med den 3 juni 2030.

Generellt

Bolagets företagsnamn är SBP Kredit AB (publ). Bolaget avser ansöka om notering av Andelslånen på Nordic AIF. Upptagande till handel förväntas ske under juli 2026. Andelslånen handelsbeteckning kommer vara SBP Kredit B2.

Utöver andelsbevis för Serie A, har Bolaget per dagen för Prospektet emitterat 600 stycken Andelslån som var och en uppgår till ett nominellt värde om 1 250 000 kronor. Enligt punkt 3.7 i Villkoren kan Bolaget emittera ytterligare Efterföljande Andelslån upp till totalt 3 000 000 000 kronor. Prospektet upprättas för upptagande till handel av de Initiala Andelslånen. Ifall ytterligare andelslån emitteras kan ett nytt prospekt upprättas för upptagande till handel av sådana andelslån.

Andelslånen är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar. Andelslånen ska vara denominerade i svenska kronor. Andelslånen berättigar inte till någon röst på bolagsstämma och innehav av ett Andelslån ger inte förköpsrätt vid erbjudanden om teckning av nya Andelslån eller rätt till del av Bolagets vinst.

Ränta och avkastning

Andelslånen ger inte rätt till utdelning som en aktie utan avkastningen betalas i form av ränta motsvarande 350 räntepunkter plus tre månaders STIBOR. Räntebetalningsdag är den 3 mars, 3 juni, 3 september och 3 december varje år eller, om denna dag inte är en Bankdag, den dag som följer av Bankdagskonventionen. Den första Räntebetalningsdagen är den 3 september 2026 och den sista Räntebetalningsdagen ska vara den relevanta Inlösendagen, det vill säga den 3 juni 2030 eller, om denna dag inte är en Bankdag, den dag som följer av Bankdagskonventionen. Fullständig information avseende ränta och avkastning framgår av Villkoren i Bilaga 1.

Användning av referensvärden

Avkastningen som ska betalas enligt andelslånen beräknas med hänvisning till referensvärdet STIBOR. STIBOR är en referensränta som visar genomsnittet av vad banker tar betalt för att låna ut pengar mellan varandra.

Sedan den 20 april 2020 administreras STIBOR av Swedish Financial Benchmark Facility ("SFBF"). SFBF har sedan den 21 april 2023 tillstånd av Finansinspektionen att agera som administratör av STIBOR i enlighet med förordning (EU) 2016/1011 (Benchmarkförordningen),

och har därför lagts till i ESMA:s register över administratörer.

Investeringsrestriktioner

Punkt 4 i Villkoren föreskriver att emissionslikviden ska användas för att direkt eller indirekt lämna Krediter till bolag som direkt eller indirekt äger fastigheter belägna i Sverige, samt för att finansiera allmänna bolagsändamål och transaktionskostnader. Punkt 16.10 i Villkoren innehåller ytterligare villkor och begränsningar avseende Bolagets kreditgivning, bland annat att alla Krediter ska vara säkerställda av lämplig säkerhet och att ingen enskild Kredit vid tidpunkten för beviljandet får överstiga 20 procent av det totala beloppet av alla beviljade Krediter.

Preskription

Fordran på kapitalbelopp avseende Andelslånen preskriberas tio år efter Inlösendagen. Fordran på Ränta (exklusive kapitaliserad ränta) preskriberas tre år efter respektive ränteförfallodag. Om någon fordran preskriberas tillkommer de medel som avsatts för betalning av sådan fordran Bolaget.

Om preskriptionsavbrott sker i enlighet med preskriptionslagen (1981:130) löper ny preskriptionstid om tio år i fråga om kapitalbelopp avseende Andelslånen och tre år beträffande räntebelopp (exklusive kapitaliserad ränta), räknat från den dag som följer av bestämmelserna om preskriptionsavbrott i preskriptionslagen.

Begränsad regressrätt (limited recourse)

Under förutsättning att (i) det inte finns någon utestående Aktieägarskuld och (ii) inget belopp av utestående Juniora Fondandelar behandlas som skuld (i enlighet med Redovisningsprinciperna) i Bolagets räkenskaper, är Innehavarnas rätt till återbetalning av det Nominella Beloppet och Ränta begränsad på så sätt att ingen betalning ska ske om sådan betalning skulle medföra att Bolagets aktiekapital inte längre är fullt täckt. Bolagets aktiekapital uppgår på den Första Emissionsdagen till 1 000 000 kronor. Innehavarna har inte rätt att framställa några anspråk mot Bolaget i den utsträckning sådana anspråk skulle medföra att Bolagets aktiekapital inte längre är fullt täckt (s.k. limited recourse).

Innehavarna är således inte garanterade återbetalning av det Nominella Beloppet. Om det inte finns tillräckliga belopp tillgängliga för att betala Innehavarna i sin helhet ska Innehavarna inte ha några ytterligare anspråk mot Bolaget avseende obetalda belopp, och sådana obetalda belopp ska anses vara helt betalda och Innehavarnas anspråk (och Bolagets skyldigheter avseende dessa) ska upphöra. I den utsträckning det finns ett begränsat belopp tillgängligt för betalning ska Bolaget fördela sådana belopp pro rata mellan Innehavarna och innehavare av andra värdepapper utgivna av Bolaget som rankar pari passu med Andelslånen och som enligt sina villkor har en motsvarande förlustabsorberingsmekanism.

Slutlig återbetalning av Andelslånen

Bolaget ska lösa in samtliga utestående Andelslån i sin helhet på den Slutliga Inlösendagen till ett belopp per Andelslån motsvarande det Nominella Beloppet tillsammans med upplupen

men obetald Ränta. Om den Slutliga Inlösendagen inte är en Bankdag ska återbetalning ske på närmast följande Bankdag.

Bolagets förvärv av Andelslån

Bolaget kan, med förbehåll för tillämpliga bestämmelser, när som helst och till vilket pris som helst köpa Andelslån på marknaden eller på något annat sätt. Andelslån som innehas av Bolaget kan efter eget gottfinnande behållas eller säljas, men inte annulleras, förutom i samband med en fullständig återbetalning av Andelslånen.

Frivillig total återbetalning (köption)

Bolaget kan (även om ingen minskning tillämpas enligt punkt 3.9 i Villkoren) när som helst lösa in samtliga utestående Andelslån i sin helhet före den Slutliga Inlösendagen till det tillämpliga Köptionspriset enligt Villkoren, tillsammans med upplupen men obetald Ränta. Från den Första Emissionsdagen upp till (men exklusive) den Första Inlösendagen (24 månader efter den Första Emissionsdagen) motsvarar Köptionspriset summan av (i) 101,750 procent av det Nominella Beloppet och (ii) kvarstående räntebetalningar fram till (men exklusive) den Första Inlösendagen. Därefter gäller nedtrappande premier i enlighet med definitionen av Köptionspriset i Villkoren.

Obligatoriskt återköp på grund av en Ägarförändring (säljoption)

Med förbehåll för punkt 3.9 i Villkoren, vid inträffandet av en förändring av ägarförhållandena innebärande en Ägarförändring enligt Villkoren ska varje Innehavare under en period om trettio (30) Bankdagar från den dag då ett meddelande från Bolaget om förändringen av kontrollen enligt punkt 14.4 i Villkoren (efter vilken tidsperiod sådan rätt ska upphöra), ha rätt att begära att samtliga eller endast vissa av dess Andelslån återköps till ett pris per Andelslån motsvarande 101,00 procent av det Nominella Beloppet (plus upplupen men obetald ränta). Likviddagen för säljoptionen ska inträffa inom fyrtio (40) Bankdagar efter utgången av utlösningsperioden.

Oaktat det föregående ska ingen säljoption utlösas, och Bolaget ska inte vara skyldigt att återköpa några Andelslån, på grund av en Ägarförändring (*Change of Control*) om köptionen har utövats genom ett inlösenmeddelande som blivit ovillkorat på eller före utgången av utlösningsperioden.

Meddelandet från Bolaget enligt punkt 14.4(b) i Villkoren ska ange återköpsdagen och innehålla instruktioner om de åtgärder som en Innehavare måste vidta om denne vill att Andelslån som innehas av denne ska återköpas. Om en Innehavare så har begärt och agerat i enlighet med instruktionerna i meddelandet från Bolaget, ska Bolaget, eller den person utsedd av Bolaget, återköpa de relevanta Andelslånen och återköpsbeloppet ska förfalla till betalning på den återköpsdag som anges i meddelandet från Bolaget i enlighet med punkt 14.4(b) i Villkoren.

Utbetalningar avseende Andelslånen

Varje betalning eller återbetalning enligt Villkoren ska göras till den person som är registrerad

som Innehavare på Avstämningsdagen före en Räntebetalningsdag eller annan relevant betalningsdag, eller till sådan annan person som är registrerad hos värdepapperscentralen på sådan Avstämningsdag med rätt att erhålla den relevanta betalningen, återbetalningen eller återköpsbeloppet.

Om en Innehavare genom ett Kontoförande Institut har registrerat att kapitalbelopp, ränta eller annan betalning ska sättas in på ett visst bankkonto, kommer sådana insättningar att verkställas av värdepapperscentralen på den relevanta betalningsdagen. Om värdepapperscentralen på grund av Bolagets dröjsmål eller annat hinder inte kan utbetala belopp enligt det föregående, ska Bolaget tillse att beloppen utbetalas så snart som möjligt efter att hindret upphört till den som på Avstämningsdagen var registrerad som Innehavare.

Om Bolaget inte kan fullgöra betalningsförpliktelse på grund av hinder för värdepapperscentralen, får betalning eller återbetalning uppskjutas till dess hindret upphört. Ränta ska utgå under sådan senareläggning enligt punkt 9.3 i Villkoren.

Visar det sig att den som tillställts belopp saknat rätt att motta detta, ska Bolaget och värdepapperscentralen likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Bolaget är inte skyldigt att bruttoredovisa några betalningar som görs enligt Villkoren till följd av någon källskatt, pålaga eller liknande.

Innehavarmöte, Skriftligt Förfarande och beslut av Innehavarna

Varje begäran från Bolaget eller en Innehavare som representerar minst tio (10) procent av det Justerade Nominella Beloppet (sådan begäran ska, om den görs av flera Innehavare, göras av dem gemensamt) om ett beslut av Innehavarna i en fråga som rör Villkoren ska riktas till Agenten och behandlas vid ett Innehavarmöte eller genom ett Skriftligt Förfarande, enligt vad Agenten bestämmer. Den som begär beslut får föreslå form för beslutsfattandet, men om det enligt Agentens mening är lämpligare att ett ärende behandlas vid ett Innehavarmöte än genom ett Skriftligt Förfarande, ska det behandlas vid ett Innehavarmöte.

Agenten kan avstå från att sammankalla ett Innehavarmöte eller inleda ett Skriftligt Förfarande om (i) det föreslagna beslutet måste godkännas av någon person utöver Innehavarna och sådan person har informerat Agenten om att ett godkännande inte kommer att ges, eller (ii) det föreslagna beslutet inte är i enlighet med tillämpliga bestämmelser.

Ytterligare finansiell skuldsättning

Bolaget har rätt att uppta ytterligare finansiell skuldsättning som utgör Tillåten Skuld (*Permitted Debt*) i enlighet med Villkoren, vilket bland annat inkluderar skuldsättning under Aktieägarskuld, handelskrediter i den löpande verksamheten samt Juniora Fondandelar och Efterställt Kapital, samt Efterföljande Andelslån, med förbehåll för att Skuldsättningstestet (*Incurrence Test*) uppfylls på pro forma-basis och bestämmelserna i punkterna 15 och 16 i Villkoren.

Ersättningar och kostnader

Bolaget kommer att belastas med kostnader som avser bland annat upptagandet till handel av Andelslånen samt rörelsekostnader.

Ersättning till AIF-Förvaltaren

AIF-Förvaltaren, AIFM Capital AB, har åtagit sig uppdraget som AIF-förvaltare åt Bolaget som beskrivs närmare i Villkoren. AIF-Förvaltaren innehar tillstånd från Finansinspektionen enligt AIF-lagen för sin förvaltning av Bolaget, vilket innebär att särskilda krav ställs på verksamhetens bedrivande. Förvaltningsavtalet innebär bland annat att AIF-Förvaltaren ansvarar för och ska tillse att Bolaget och förvaltningen av Bolaget uppfyller samtliga krav utifrån relevanta regelverk och bedrivs i enlighet med Villkoren samt för att tillse att Svensk Bostadspartner, såvitt rör Villkoren och Bolagets verksamhet, uppfyller samtliga krav utifrån relevanta regelverk.

Bolaget ska betala Förvaltningsarvode till AIF-Förvaltaren vilket beräknas och betalas månadsvis. Förvaltningsarvodet beräknas för varje månad, är marknadsmässigt fastställt och uppgår för närvarande till 0,20 procent av värdet av Kreditportföljen upp till 500 000 000 kronor och 0,10 procent till den del värdet av Kreditportföljen överstiger detta belopp.

Ersättning till Svensk Bostadspartner

AIF-Förvaltaren har ingått avtal med Svensk Bostadspartner om tillhandahållande av samtliga tjänster inför och i samband med att Bolaget lämnar en ny Kredit och löpande uppföljning av Kredit fram till slutlig återbetalning av Kredit. Svensk Bostadspartner har rätt till ersättning från Bolaget för dessa tjänster i form av engångsavgift i samband med att Kredit läggs upp respektive ett löpande arvode avseende hantering och uppföljning av Krediter. Detta löpande arvode beräknas och betalas månadsvis.

Bolaget ska i enlighet med det föregående betala Kredithanteringsarvode till Svensk Bostadspartner uppgående till en engångsavgift om 1,5 procent av beviljat kreditbelopp, såväl som ett löpande arvode för hantering och uppföljning av Krediter uppgående till 1 procent av värdet av Kreditportföljen.

Ersättning till GotYourBack

Bolaget och AIF-Förvaltaren har ingått ett avtal om förvaringsinstitutstjänster med GotYourBack Depositary Services AB. Enligt avtalet ska GotYourBack Depositary Services AB erhålla 187 500 kronor per kvartal för förvaringsinstitutstjänsterna. Avtalet reglerar uppdraget som förvaringsinstitut och omfattar att övervaka Bolagets kassaflöden, i den mån det förekommer, förvara tillgångar som är möjliga att förvara, verifiera och hålla register över Bolagets tillgångar som inte kan förvaras hos Bolaget samt övervaka förvaltningen.

Ersättning till AIFM Services AB

AIFM Services AB utför värdering av Bolaget. Ersättningen till AIFM Services AB ska uppgå till det högre av 718 800 kronor per år eller 0,2 procent av värdet på krediter som lämnats med likviden från fondandelar Serie A och B, exklusive likvida medel per år på förvaltat kapital upp till 500 000 000 kronor samt 0,1 procent av Kreditportföljen per år som överstiger detta belopp.

Emission av Efterföljande Andelslån

Bolaget har genomfört en initial emission av Andelslån om 750 000 000 kronor den 3 juni 2026. Bolaget kan emittera Efterföljande Andelslån, vilka omfattas av Villkoren på samma sätt som övriga Andelslån, upp till totalt 3 000 000 000 kronor. Samtliga Andelslån har således samma ISIN, och bestämmelserna om Ränta, rätt till kapitalbelopp liksom villkoren i övrigt ska gälla

lika för samtliga Andelslån.

Teckningskursen för Efterföljande Andelslån kan vara högre eller lägre än Nominellt Belopp. Varje Efterföljande Andelslån ska berättiga Innehavaren till Ränta i enlighet med Villkoren och i övrigt ha samma rättigheter som de Initiala Andelslånen.

Central värdepappersförvaring

Andelslånen registreras på värdepapperskonto och inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. Andelslånen kommer följaktligen att registreras i enlighet med lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 24 Stockholm. Euroclear är kontoförande institut. ISIN-koden för Andelslånen är SE0029026095.

Värdering

Värdering av fonden görs av det oberoende företaget AIFM Services AB.

Underlag för värderingen är Bolagets redovisning och bokslutsrapporter, vilka upprättas i enlighet med IFRS. IFRS 9 "Finansiella instrument" hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder. Enligt IFRS 9 ska även en schablonmässig avsättning för kreditförluster ske utifrån förväntade förlusthändelser och inte inträffade förlusthändelser. Majoriteten av Bolagets finansiella tillgångar avser lånefordringar.

Bolaget använder sig av en beräkningsmodell som är framåtblickande för att beräkna den förväntade kreditförlusten. Förväntade kreditförlusten värderas vid varje bokslutstillfälle utifrån bedömd risk som är beroende av omvärldsfaktorer samt värdet av säkerheterna. Den föreslagna modellen, som omfattar samtliga finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde, bygger på en indelning av tillgångarna i tre kategorier.

En finansiell tillgång flyttas från kategori 1 till kategori 2 då tillgångens kreditrisk har ökat väsentligt sedan den redovisades första gången. En tillgång flyttas till kategori 3 vid den tidpunkt då det finns objektiva belägg för att kreditvärdigheten är försämrad. Reserveringen för de förväntade kreditförlusten beräknas utifrån exponeringen mot fallissemang i förhållandet till det justerade värdet av säkerheter som finns pantsatta vilket ger den förväntade förlusten vid fallissemang. Detta värde multipliceras med en bedömd sannolikhet för fallissemang för att få

den förväntade kreditförlusten. Beräkningen bygger på en modell framtagen av extern part där en individuell bedömning av varje kredit görs med hänsyn till bland annat kreditens löptid och bedömda kreditvärdighet. Bedömningen av kreditvärdigheten görs utifrån en bedömning av extern part.

Kreditvärdering

Andelslånen har inte erhållit något kreditbetyg från något kreditvärderingsinstitut.

7 KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

Informationen och diskussionen som presenteras nedan ska läsas tillsammans med Bolagets finansiella rapporter för räkenskapsåren 2025, 2024 och 2023 som införlivas genom hänvisning i Prospektet och följaktligen utgör en del av Prospektet, se avsnittet "Dokument införlivade genom hänvisning" för vidare information.

Resultaträkning

Jämförelse mellan perioderna 1 januari – 31 december 2025 och 1 januari – 31 december 2024

Tabellen nedan visar resultatet av verksamheten för räkenskapsåren 2025 och 2024.

	För räkenskapsåret som slutade den 31 december	
	2025	2024
	TSEK	
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	162 505	135 197
Räntekostnader och liknande resultatposter	(104 541)	(86 486)
Reserv för befarade kreditförluster	(17 757)	(10 085)
Administrationskostnader	(26 690)	(25 615)
Rörelseresultat	13 517	13 012
Resultat före skatt	13 517	13 012
Skatt	(2 785)	(2 683)
Årets resultat	10 733	10 329

Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden

Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden ökade med 27,3 miljoner kronor, från 135,2 miljoner kronor för räkenskapsåret 2024 till 162,5 miljoner kronor för räkenskapsåret 2025. Ökningen beror främst på en ökad utlåningsvolym.

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader och liknande resultatposter ökade med 18,1 miljoner kronor, från 86,5 miljoner kronor för räkenskapsåret 2024 till 104,5 miljoner kronor för räkenskapsåret 2025. Ökningen beror främst på en ökad inlåningsvolym.

Reserv för befarade kreditförluster

Reserv för befarade kreditförluster ökade med 7,7 miljoner kronor, från 10,1 miljoner kronor för räkenskapsåret 2024 till 17,8 miljoner kronor för räkenskapsåret 2025. Ökningen beror främst på en modellbaserad riskavsättning som indikerar ökad avsättning för befarade

kreditförluster för ett fåtal krediter som på grund av försening av underliggande byggnadsprojekt visar på en förhöjd risk.

Administrationskostnader

Administrationskostnaderna ökade med 1,1 miljoner kronor, från 25,6 miljoner kronor för räkenskapsåret 2024 till 26,7 miljoner kronor för räkenskapsåret 2025.

Ökningen beror främst på att förvaltningsarvodet har ökat, vilket i sin tur beror på en ökad utlåningsvolym.

Resultat före skatt

Resultatet före skatt ökade med 505 000 kronor, från 13 miljoner kronor för räkenskapsåret 2024 till 13,5 miljoner kronor för räkenskapsåret 2025.

Skatt

Skattekostnaderna ökade med 102 000 kronor, från 2,7 miljoner kronor för räkenskapsåret 2024 till 2,8 miljoner kronor för räkenskapsåret 2025. Ökningen beror främst på ett något högre operativt resultat (resultat före skatt).

Årets resultat

Årets resultat ökade med 404 000 kronor, från 10,3 miljoner kronor för räkenskapsåret 2024 till 10,7 miljoner kronor för räkenskapsåret 2025.

Jämförelse mellan perioderna 1 januari – 31 december 2024 och 1 januari – 31 december 2023

Tabellen nedan visar resultatet av verksamheten för räkenskapsåren 2024 och 2023.

	För räkenskapsåret som slutade den 31 december	
	2024	2023
	<i>TSEK</i>	
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	135 197	110 740
Räntekostnader och liknande resultatposter	(86 486)	(76 107)
Reserv för befarade kreditförluster	(10 085)	(5 296)
Administrationskostnader	(25 615)	(17 970)
Rörelseresultat	13 012	11 367
Resultat före skatt	13 012	11 367
Skatt	(2 683)	(2 346)
Årets resultat	10 329	9 021

Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden

Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden ökade med 24,5 miljoner kronor, från 110,7 miljoner

kronor för räkenskapsåret 2023 till 135,2 miljoner kronor för räkenskapsåret 2024. Ökningen beror främst på ökad utlåningsvolym samt ökad genomsnittlig låningsränta.

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader och liknande resultatposter ökade med 10,4 miljoner kronor, från 76,1 miljoner kronor för räkenskapsåret 2023 till 86,5 miljoner kronor för räkenskapsåret 2024. Ökningen beror främst på ökad inlåningsvolym samt ökad genomsnittlig inlåningsränta.

Reserv för befarade kreditförluster

Reserv för befarade kreditförluster ökade med 4,8 miljoner kronor, från 5,3 miljoner kronor för räkenskapsåret 2023 till 10,1 miljoner kronor för räkenskapsåret 2024. Ökningen beror främst på en modellbaserad riskavsättning som indikerar ökad avsättning för befarade kreditförluster för ett fåtal krediter som på grund av försening av underliggande byggnadsprojekt visar på en förhöjd risk.

Administrationskostnader

Administrationskostnaderna ökade med 7,6 miljoner kronor, från 18,0 miljoner kronor för räkenskapsåret 2023 till 25,6 miljoner kronor för räkenskapsåret 2024. Ökningen beror främst på att förvaltningsarvodet har ökat, vilket i sin tur beror på en ökad utlåningsvolym samt delvis ökade förmedlingsarvoden för att driva en ökning i utlåningsvolym.

Resultat före skatt

Resultatet före skatt ökade med 1,6 miljoner kronor, från 11,4 miljoner kronor för räkenskapsåret 2023 till 13 miljoner kronor för räkenskapsåret 2024.

Skatt

Skattekostnaderna ökade med 336 423 kronor, från 2,3 miljoner kronor för räkenskapsåret 2023 till 2,7 miljoner kronor för räkenskapsåret 2024. Ökningen beror främst på att resultatet före skatt är högre under räkenskapsåret 2024 jämfört med räkenskapsåret 2023, vilket i sin tur är resultatet av nettot av ökad intjäning och ökade kostnader.

Årets resultat

Årets resultat ökade med 1,3 miljoner kronor, från 9 miljoner kronor för räkenskapsåret 2023 till 10,3 miljoner kronor för räkenskapsåret 2024.

Resultaträkning

Jämförelse mellan perioderna 1 januari – 31 mars 2026 och 1 januari – 31 mars 2025

Tabellen nedan visar resultatet av verksamheten för tremånadersperioderna som slutade 31 mars 2026 och 2025.

	För tre månadersperioden som slutade den 31 mars	
	2026	2025
	MSEK	
Ränteintäkter från låneportföljen	38,2	38,4
Låneavgifter	3,5	3,8
Totala intäkter	41,7	42,2
Total räntekostnad	(14,3)	(14,6)
Avsättningar för kreditförluster	(3,5)	(4,1)
Administrativa kostnader	(6,9)	(7,4)
Rörelseresultat	17,0	16,2
Räntekostnad (serie A fondandelar)	(13,2)	(12,7)
Skatt	(0,8)	(0,7)
Nettoresultat	3,0	2,7

Ränteintäkter från låneportföljen

Ränteintäkter från låneportföljen minskade med 0,2 miljoner kronor, från 38,4 miljoner kronor för tre månadersperioden som slutade 31 mars 2025 till 38,2 miljoner kronor för tre månadersperioden som slutade 31 mars 2026. Minskningen beror främst på en försvagning av portföljens genomsnittliga utlåningsränta som en följd av marknadsanpassning.

Låneavgifter

Låneavgifter minskade med 0,3 miljoner kronor, från 3,8 miljoner kronor för tre månadersperioden som slutade 31 mars 2025 till 3,5 miljoner kronor för tre månadersperioden som slutade 31 mars 2026. Minskningen beror främst på en försvagning av portföljens genomsnittliga låneavgifter som en följd av marknadsanpassning.

Totala intäkter

Totala intäkter minskade med 0,5 miljoner kronor, från 42,2 miljoner kronor för tre månadersperioden som slutade 31 mars 2025 till 41,7 miljoner kronor för tre månadersperioden som slutade 31 mars 2026.

Total räntekostnad

Totala räntekostnader minskade med 0,3 miljoner kronor, från 14,6 miljoner kronor för tre månadersperioden som slutade 31 mars 2025 till 14,3 miljoner kronor för tre månadersperioden som slutade 31 mars 2026. Minskningen beror främst på en nedgång i underliggande finansieringsform (STIBOR).

Avsättningar för kreditförluster

Avsättningar för kreditförluster minskade med 0,6 miljoner kronor, från 4,1 miljoner kronor för tremånadersperioden som slutade 31 mars 2025 till 3,5 miljoner kronor för tremånadersperioden som slutade 31 mars 2026. Minskningen beror främst på en modellbaserad riskavsättning som indikerar minskad avsättning för befarade kreditförluster.

Administrativa kostnader

Administrativa kostnader minskade med 0,5 miljoner kronor, från 7,4 miljoner kronor för tremånadersperioden som slutade 31 mars 2025 till 6,9 miljoner kronor för tremånadersperioden som slutade 31 mars 2026. Minskningen beror främst på operativa förbättringsåtgärder så som mindre extern legal assistans samt förbättringar inom kredithantering.

Rörelseresultat

Rörelseresultat ökade med 0,8 miljoner kronor, från 16,2 miljoner kronor för tremånadersperioden som slutade 31 mars 2025 till 17,0 miljoner kronor för tremånadersperioden som slutade 31 mars 2026. Ökningen beror främst på en nettoeffekt av en något lägre intäkt på grund av fallande genomsnittlig utlåningsränta och förbättrade upplåningskostnader samt minskade avsättningar för befarade kreditförluster samt minskade administrationskostnader.

Räntekostnad (serie A fondandelar)

Räntekostnad för serie A fondandelar ökade med 0,5 miljoner kronor, från 12,7 miljoner kronor för tremånadersperioden som slutade 31 mars 2025 till 13,2 miljoner kronor för tremånadersperioden som slutade 31 mars 2026. Ökningen beror främst på ett något ökat rörelseresultat från vilket vinstandelsräntan beräknas.

Skatt

Skatt för perioden ökade med 66 691 kronor, från 0,7 miljoner kronor för tremånadersperioden som slutade 31 mars 2025 till 0,8 miljoner kronor för tremånadersperioden som slutade 31 mars 2026.

Nettoresultat

Nettoresultat för perioden ökade med 0,3 miljoner kronor, från 2,7 miljoner kronor för tremånadersperioden som slutade 31 mars 2025 till 3,0 miljoner kronor för tremånadersperioden som slutade 31 mars 2026.

Likviditet och kapitalresurser

Kassaflöden

Följande tabell visar finansiell information som hämtats från kassaflödesanalyserna för de år som slutade den 31 december 2025, 2024 och 2023.

	För räkenskapsåret som slutade den 31 december		
	2025	2024	2023
		TSEK	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-117 854	100 421	2 510
Kassaflöde från finansieringsverksamheten.....	201 755	185 403	87 315
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-25 161	-302 692	-74 465
Likvida medel vid årets början	27 848	44 716	29 357
Likvida medel vid årets slut	86 589	27 848	44 716

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten minskade med 218,3 miljoner kronor, från ett inflöde om 100,4 miljoner kronor för räkenskapsåret 2024 till ett utflöde om 117,9 miljoner kronor för räkenskapsåret 2025.

Minskningen av kassaflödet från den löpande verksamheten från räkenskapsåret 2024 till räkenskapsåret 2025 var främst hänförlig till minskningen av skulder till koncernföretag med 133,1 miljoner kronor, från 185,3 miljoner kronor till 52,2 miljoner kronor, samt att ökningen av kortfristiga skulder var marginell (0,4 miljoner kronor) jämfört med föregående år (52,6 miljoner kronor). Bolaget betalar i enlighet med villkoren för andelslånen av serie A föregående årsränta den 31 mars för efterföljande år. Upparbetad icke utbetald ränta avseende andelslånen av serie A för 2025 uppgick till 47,4 miljoner kronor, vilket är en kortfristig skuld. Bolaget har också under 2025 minskat sin grad av koncerninterna lån med 133,1 miljoner kronor.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till ett inflöde om 100,4 miljoner kronor för räkenskapsåret 2024, jämfört med ett inflöde om 2,5 miljoner kronor för räkenskapsåret 2023.

Förändringen i kassaflödet från den löpande verksamheten från räkenskapsåret 2023 till räkenskapsåret 2024 var främst hänförlig till ökning av kortfristiga skulder med 52,6 miljoner kronor och en ökning av skulder till koncernföretag med 25,0 miljoner kronor, hänförliga till upparbetad ränta på andelslånen av serie A om 52,1 miljoner kronor.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten minskade med 277,5 miljoner kronor, från ett utflöde om 302,7 miljoner kronor för räkenskapsåret 2024 till ett utflöde om 25,2 miljoner kronor för räkenskapsåret 2025.

Förändringen i kassaflödet från investeringsverksamheten från räkenskapsåret 2023 till räkenskapsåret 2024 var främst hänförlig till ökningen av förvärv/ökning av finansiella tillgångar och omsättningstillgångar med 228,2 miljoner kronor, från ett utflöde om 74,5 miljoner kronor till ett utflöde om 302,7 miljoner kronor. Denna förändring beror främst på ökad utlåningsvolym.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till ett utflöde om 302,7 miljoner kronor för räkenskapsåret 2024, jämfört med ett utflöde om 74,5 miljoner kronor för räkenskapsåret 2023.

Förändringen i kassaflödet från investeringsverksamheten från räkenskapsåret 2023 till räkenskapsåret 2024 var främst hänförlig till ökning av utlåningsvolym.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten ökade med 16,4 miljoner kronor, från ett inflöde om 185,4 miljoner kronor för räkenskapsåret 2024 till ett inflöde om 201,8 miljoner kronor för räkenskapsåret 2025.

Ökningen av kassaflödet från finansieringsverksamheten från räkenskapsåret 2024 till räkenskapsåret 2025 var främst hänförlig till emissionen av ytterligare kapitalandelslån om 250 miljoner kronor (serie A) och ytterligare 135 miljoner kronor i vinstandelslånet, totalt 385 miljoner kronor i nya fondandelslån, vilket mer än vägde upp för återbetalning av skulder till kreditinstitut om 183 miljoner kronor.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till ett inflöde om 185,4 miljoner kronor för räkenskapsåret 2024, jämfört med ett inflöde om 87,3 miljoner kronor för räkenskapsåret 2023.

Förändringen i kassaflödet från finansieringsverksamheten från räkenskapsåret 2023 till räkenskapsåret 2024 var främst hänförlig till emissionen av ytterligare Andelslån (kapitalandelslån serie B) under räkenskapsåret 2024 om 300 miljoner kronor.

Förändringen i kassaflödet från finansieringsverksamheten från räkenskapsåret 2023 till räkenskapsåret 2024 var vidare hänförlig till minskningen i användning av den revolverande kreditfaciliteten mot bakgrund av den genomförda emissionen av kapitalandelslån serie B.

8 KAPITALISERING, SKULDSÄTTNING OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

Tabellerna i detta avsnitt beskriver Bolagets kapitalisering och skuldsättning per den 31 mars 2026. Den finansiella information som presenteras nedan har hämtats från Bolagets kvartalsrapport för tremånadersperioden som avslutades den 31 mars 2026 och som inte reviderats av Bolagets revisor. Tabellerna i detta avsnitt bör läsas tillsammans med Bolagets finansiella information, inklusive tillhörande noter, som återfinns i avsnittet "Dokument införlivade genom hänvisning".

Kapitalisering

Nedan redovisas kapitaliseringen per den 31 mars 2026.

TSEK	Per den 31 mars 2026
Summa kortfristiga skulder (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	-123 527
För vilka garanti ställts	0
Mot annan säkerhet ¹	-6 189
Utan garanti / utan säkerhet	-117 338
Summa långfristiga skulder (exklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	-1 650 217
Garanterade	0
Med säkerhet ²	-837 787
Utan garanti / utan säkerhet	-812 430
Eget kapital	-24 821
Aktiekapital	-1 000
Reservfond(er)	0
Övriga reserver	-23 821
Totalt	-1 798 500

¹⁾ Säkerheten avser pantsättning av samtliga emitterade aktier i Bolaget.

²⁾ Säkerheten avser pantsättning av samtliga emitterade aktier i Bolaget.

Nettoskuldsättning

Nedan redovisas nettoskuldsättning per den 31 mars 2026. Tabellen omfattar både icke räntebärande skulder och räntebärande skulder. Det föreligger inga leasingskulder i Bolaget.

TSEK	Per den 31 mars 2026
(A) Kassa och bank	19 409
(B) Andra likvida medel	0
(C) Övriga finansiella tillgångar	0
(D) Likviditet (A)+(B)+(C)	19 409
(E) Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga finansiella skulder)	-123 527
(F) Kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder	0
(G) Kortfristig finansiell skuldsättning (E)+(F)	-123 527
(H) Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G)-(D)	-104 118
(I) Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument)	-237 787
(J) Skuldinstrument ³	-1 412 430
(K) Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	0
(L) Långfristig finansiell skuldsättning (I)+(J)+(K)	-1 650 217
(M) Total finansiell skuldsättning (H)+(L)	-1 754 335

³⁾ Skuldinstrument avser emitterade kapitalandelslån motsvarande 600 000 000 kronor (under ett ramverk om 1 000 000 000 kronor) och emitterade vinstandelslån motsvarande 812 400 000 kronor (under ett ramverk om 3 000 000 000 kronor).

Indirekta skulder och eventalförpliktelser

Per den 31 mars 2026 hade Bolaget inga indirekta skulder och/eller eventalförpliktelser.

Väsentliga förändringar efter balansdagen den 31 mars 2026

Bolaget genomförde den 3 juni 2026 emission av Andelslånen med ett belopp om 750 000 000 kronor inom en ram om 3 000 000 000 kronor. Bolaget har även löst in 600 000 000 kronor i senior finansiering i form av Serie B kapitalandelslån den 25 juni 2026. Utöver detta har det inte inträffat några väsentliga förändringar avseende Bolagets finansiella ställning eller finansiella resultat sedan den 31 mars 2026.

Uttalande om rörelsekapital

Enligt Bolagets uppfattning har Bolaget tillräckligt med rörelsekapital för att uppfylla Bolagets aktuella behov för de kommande tolv månaderna. Givet att Förvaltningsavtalet är tecknat på villkor som kostnadsmässigt är beroende av Bolagets intäkter är Bolagets fasta kostnader begränsade till bolagsspecifika kostnader för bland annat bokföring, revision och AIF-förvaltning.

Bolagets kapitalbehov är relaterat till lämnandet av nya Krediter, vilket Bolaget inte är skyldigt att göra och något som därför inte påverkar Bolagets behov av rörelsekapital.

Nettotillgångsvärde (NAV)

Per den 31 mars 2026 uppgick nettotillgångsvärdet (NAV) till 101,63 procent eller 10 163 kronor per fondandel Serie A. NAV-värdet har inte varit föremål för revision av Bolagets revisor. Avseende serie B fondandelar finns det ingen information om NAV-värde.

Alternativa nyckeltal

Bolaget tillämpar Europeiska värdepappers- och marknadsmyndighetens (ESMA:s) riktlinjer för alternativa nyckeltal i detta Prospekt. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och ökar därigenom deras användbarhet. Enligt dessa riktlinjer är ett alternativt nyckeltal ett finansiellt mått på historisk eller prognostiserad resultatutveckling, finansiell position eller kassaflöden som varken är definierade eller specificerade i de tillämpliga reglerna för finansiell rapportering: IFRS eller årsredovisningslagen. Dessa riktlinjer är obligatoriska för finansiella rapporter som har publicerats efter den 3 juli 2016.

De alternativa nyckeltalen, såsom de definieras av SBP Kredit, bör dock inte jämföras med andra nyckeltal med liknande namn som används av andra företag. Anledningen till detta är att nedan nyckeltal inte alltid definieras på samma sätt och andra företag kanske inte beräknar dem på samma sätt som SBP Kredit. Nedan följer definitioner och skälen till att dessa alternativa nyckeltal används samt avstämningstabeller.

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Utvecklingen av Bolagets verksamhet, resultat och ställning			
Vinstandelsränta, %	6,7 %	7,7 %	6,7 %
Balansomslutning, TSEK	1 554 594	1 472 478	1 196 841

Definitioner

Nyckeltal	Definition	Motivering för användande av mått
Vinstandelsränta, %	Fondens värdeförändring under året dividerat med antal utgivna fondandelar i Serie A vid årets slut.	Vinstandelsvärde för att belysa den ränta som ska tillfalla innehavarna av Serie A fondandelar i enlighet med Villkoren avseende perioden.
Balansomslutning, TSEK	Fondens totala tillgångar.	Måttet används för att belysa Bolagets totala tillgångar.

Avstämningstabell

Vinstandelsränta	2025	2024	2023
A Fondens värdeförändring under perioden, TSEK	54 514	52 149	45 467
B Antalet utgivna vinstandelslån vid periodens slut, TSEK	81 243	67 743	67 743
A/B Vinstandelsränta, %	6,7 %	7,7 %	6,7 %

Balansomslutning	2025	2024	2023
A Finansiella anläggningstillgångar, lånefordringar, TSEK	761 888	504 076	281 301
B Finansiella omsättningstillgångar, lånefordringar, TSEK	692 067	924 717	852 826
C Övriga kortfristiga fordringar, TSEK	14 051	15 836	17 999
D Kassa och bank, TSEK	86 589	27 848	44 716
A+B+C+D Balansomslutning, TSEK	1 554 594	1 472 478	1 196 841



9 STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR

Styrelse och ledande befattningshavare

Bolagets styrelse består av de fem styrelseledamöterna Johan Björklund (ordförande), Johanna Cervall, Christian Dahlberg, Håkan Dorm och Matts Kastengren, som även är VD i Bolaget. Bolagets styrelse har en suppleant, Carl-Johan Kastengren. Styrelsen i dess nuvarande form utsågs vid bolagsstämma den 7 april 2026 och är valda för tiden intill slutet av nästa årsstämma. En styrelseledamot äger dock rätt att när som helst frånträda uppdraget.

Ledande befattningshavare är Matts Kastengren och Henric Hersvall.

Bolaget tillämpar inte Svensk kod för bolagsstyrning eftersom Bolaget inte har aktier eller depåbevis upptagna till handel på en reglerad marknad i Sverige.

JOHAN BJÖRKLUND

Född 1958. Styrelseordförande sedan augusti 2020.

**Övriga nuvarande befattningar:**

Styrelseordförande i Turako AB, Svensk Bostadspartner AB (publ), SBP Kredit AB (publ), Borsökna Holding 2 AB, Borsökna Utveckling 1 AB

Styrelseledamot i SannMatt AB, GodFond i Sverige AB, Turako AB, Storskär AB, Svensk Bostadspartner AB (publ), SBP Kredit AB (publ), Borsökna Holding 2 AB, Borsökna Utveckling 1 AB, Guldbulten AB, Guldbulten 2 AB, Västra Särö Förvaltning AB, SBP SPV 1 AB, KB16 Holding AB, Norrbalder förvaltning AB, Bostadsrättsföreningen Skolhuset Åstol

Styrelsesuppleant i BLUE LAVENDER Aktiebolag, Blue Lavender Täby AB

Avslutade uppdrag de senaste fem åren:

Styrelseordförande i FB Bostad AB, Borsökna Proj 1 AB, Borsökna Proj 2 AB, Marinstaden Invest ABINAKTIV, Turako Samhällsfastigheter AB, Turako skolfastigheter AB, Bostadsrättsföreningen Sjöhuset Marinstaden, Marinstaden Sjötomter AB, Marinstaden Bil & Marin AB, Lillskär AB, Lillskär Invest 1 AB, Kneippen Syd Hyresbostäder AB

Styrelseledamot i Tibble Gård Utveckling AB, Borsökna Proj 1 AB, FB Bostad AB, Borsökna Proj 2 AB, Fyrviken Holding ABINAKTIV, Marinstaden Invest ABINAKTIV, Turako Samhällsfastigheter AB, Turako skolfastigheter AB, BF Tsewni 9 AB, Bostadsrättsföreningen Sjöhuset Marinstaden, FB Invest Vellinge Park AB, Marinstaden Sjötomter AB, Bostadsrättsföreningen Rudsberget, Marinstaden Bil & Marin AB, Lillskär AB, Lillskär Invest 1 AB, Munken Projekt AB, Bostadsrättsföreningen Sjövillorna Marinstaden, Bostadsrättsföreningen Tuban i Norrköping, Bostadsrättsförening Prästgårdsgången, Bostadsrättsförening Rimsjöhöjden, Kvarteret Tuban i Norrköping AB, Bostadsrättsföreningen Hagaäng, Kneippen Syd Hyresbostäder AB, Bostadsrättsföreningen Stavlund i Strängnäs

Styrelsesuppleant i FB Produktion AB, New Real Estate Sweden Holding AB, FB Invest 3 AB, FB Invest 2 AB, Kv Sista dansen projekt AB, Termino C 2028 AB, Termino C 2014 AB, Termino C 1861 AB, FB Projekt 1 AB

Huvudsaklig sysselsättning:

Johan Björklund leder och äger SannMatt AB tillsammans med sin familj. SannMatt AB bedriver investerings- och kapitalförvaltningsverksamhet.

Aktieäggande i Bolaget:

Johan Björklund innehar inga aktier eller optioner i Bolaget.

JOHANNA CERVALL

Född 1962. Styrelseledamot sedan augusti 2023.

**Övriga nuvarande befattningar:**

Styrelseordförande i Aktiebolaget Blomstergårdar.

Styrelseledamot i Skandia Investment Management Aktiebolag, Borgo AB, Holding AB, Svensk Bostadspartner AB (publ) och EP Bank AB.

Avslutade uppdrag de senaste fem åren:

Extern VD i Skandiabanken Aktiebolag (publ).

Styrelseledamot i Bosam Group

Styrelsesuppleant i Bankgirocentralen BGC Aktiebolag och BGC Holding AB.

Huvudsaklig sysselsättning:

-

Aktieäggande i Bolaget:

Johanna Cervall innehar inga aktier eller optioner i Bolaget.

CHRISTIAN DAHLBERG

Född 1963. Styrelseledamot sedan augusti 2020.

**Övriga nuvarande befattningar:**

Delägare i Algonquin AB, Schuylkill Partners AB och Christian Dahlberg AB.

Styrelseledamot i Svensk Bostadspartner AB (publ), DBG Holding AB, Algonquin AB, Schuylkill Partners AB och Christian Dahlberg AB.

Styrelsesuppleant i Jaydee AB.

Avslutade uppdrag de senaste fem åren:

VD och styrelseordförande i Schuylkill Investment Management AB.

Styrelseledamot i Bellman Art Invest i Stockholm AB, Östhus Bostad AB, Cultureworks Inc, NFT Ventures AB och Wharton School - Executive Board for EMEA.

Huvudsaklig sysselsättning:

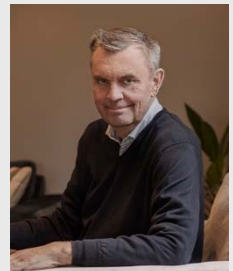
Christian Dahlberg har en lång bakgrund inom finansbranschen och driver idag ett Family Office i Stockholm.

Aktieäggande i Bolaget:

Christian Dahlberg innehar inga aktier eller optioner i Bolaget.

HÅKAN DORM

Född 1960. Styrelseledamot sedan augusti 2020.



Övriga nuvarande befattningar:

Styrelseledamot i Dorm Advisory AB, och Svensk Bostadspartner AB (publ).

Avslutade uppdrag de senaste fem åren:

Styrelseordförande i Windevo AB, SILJAN WOOD PRODUCTS AB.

Styrelseledamot i Sanosca Holding AB, Bergkvist Siljan Mora AB, Bergkvist Siljan Insjön AB, Snyblå Goks AB, Nmahojsni 4881 AB, Bergkvist Siljan Skog AB, Bergkvist Siljan Blyberg AB, SLJN Sverige AB, Bergkvist Siljan AB, Leksands Sparbank och Sanosca AB.

Styrelsesuppleant i Monti Konsult AB

Huvudsaklig sysselsättning:

Håkan Dorm arbetar sedan drygt 10 år tillbaka som egen konsult inom finansiering. I övrigt jobbar Håkan som oberoende rådgivare till kreditinstitut vad avser bland annat problemkrediter.

Aktieägande i Bolaget:

Håkan Dorm innehar inga aktier eller optioner i Bolaget.

MATTS KASTENGREN

Född 1976. Styrelseledamot sedan augusti 2020 och VD sedan september 2024.

**Övriga nuvarande befattningar:**

VD i Gillesvik Holding Aktiebolag, Sandhamn Seglarhotell AB, Gillesvik Fastigheter i Älvsjö AB, Svensk Bostadspartner AB (publ), SBP Kredit AB (publ), Västra Särö Förvaltning AB, SBP SPV 1 AB, KB16 Holding AB och Norrbalder förvaltning AB.

Styrelseordförande i RoMik Aktiebolag, Loftgången AB, Gillesvik AB, Fastigheter i Götaland AB, Gica Industrifastigheter AB, Förvaltningsaktiebolaget Teoge, MikRol Fastigheter AB, THAL Invest AB, NFAST AB, Fastighetsbolaget Syrhåla AB, Kalmar Fast AB, Kascar Finntorp AB, KalmarFilen AB, Fastighetsbolaget Svedjan 5 AB, GICA Fastigheter AB, Ilända Bostadsutveckling AB, Verde Fastighets AB och Bostadsrättsföreningen Adolf Fredrik.

Styrelseledamot i RoMik Aktiebolag, Gillesvik Holding Aktiebolag, Gillesvik Fastigheter AB, Sandhamn Seglarhotell AB, Sandhamn Real Property AB, Loftgången AB, Gillesvik AB, Fastigheter i Götaland AB, Tufa Marin AB, Gica Industrifastigheter AB, Förvaltningsaktiebolaget Teoge, Turako AB, Åregården AB, MikRol Fastigheter AB, THAL Invest AB, Svensk Bostadspartner AB (publ), NFAST AB, Fastighetsbolaget Syrhåla AB, Kalmar Fast AB, Kascar Finntorp AB, KalmarFilen AB, Fastighetsbolaget Svedjan 5 AB, SBP Kredit AB (publ), GICA Fastigheter AB, Ilända Bostadsutveckling AB, Verde Fastighets AB, Borsökna Holding 2 AB, Borsökna Utveckling 1 AB, Herbie Förvaltning AB, Bostadsrättsföreningen SeaClub Sandhamn, Bostadsrättsföreningen Adolf Fredrik och Bostadsrättsföreningen Skolhuset Åstol.

Styrelsesuppleant i Gillesviks Förvaltnings Aktiebolag, Gillesvik Fastigheter i Sundbyberg AB, Gillesvik Beckomberga AB, Trädlärkan Förvaltning AB, Gillesvik Fastigheter i Älvsjö AB, Kårsta Fastigheter AB, HK Ladan AB, CAM Fastigheter AB, Gillesvik Bostäder AB, Gillesvik Skå AB, Gillesvik Sigillbevararen AB, Gillesvik Gropen 6 AB, Stockholm Gropen 31 AB, Bryggaladan Maskinhallen AB, Gillesvik Granbacken AB, SeaClub Försäljning Sandhamn AB, Gillesvik Projekt AB, Guldbulten AB, Guldbulten 2 AB, H3 Förvaltning AB, Västra Särö Förvaltning AB, SBP SPV 1 AB, KB16 Holding AB och Norrbalder förvaltning AB.

Avslutade uppdrag de senaste fem åren:

Styrelseordförande i Wonderful Times Group AB, BF Tvesini 9 AB, Sandhamn Hotell och Restaurang AB, Tufa Marin AB, Fyrviken Bostäder III AB, Fyrviken Bostäder AB, Verde fusion 1 AB, Hagabacken Gravören i Växjö AB och LP4 Solsten 1:120 AB.

Styrelseledamot i Gillesvik Invest AB, Gillesvik Gropen Holding AB, Novator Aktiebolag, Borsökna Fastighet AB, Gillesvik Fastigheter i Sundbyberg AB, Gillesviks Förvaltnings Aktiebolag, Gillesvik Sigillbevararen AB, Gillesvik Fastigheter i Älvsjö AB, Stockholm Gropen 31 AB, Gillesvik Bostäder AB, Trädlärkan Förvaltning AB, Gillesvik Gropen 6 AB, Kårsta fastigheter AB, CAM Fastigheter AB, Gillesvik Granbacken AB, Gillesvik Skå AB, CJAM Holding AB, Speedment AB, Brygggaladan Maskinhallen AB, HK Ladan AB, Elektro Standard Aktiebolag, Turako Skolfastigheter, Telegrafholmen AB, Turako Samhällsfastigheter AB, Sandhamn Hotell och Restaurang AB samt Argil Holding AB.

Styrelseledamot och styrelsesuppleant i L & R Fastighet M6 AB.

Styrelsesuppleant i Wonderful Times Toys & Games i Malmö AB, Vincent Shoe Store Sweden AB, SUNTOY Aktiebolag, Nordic Kids Shoes AB, TULLSA AB, Wonderful Times Toys & Games i Fosie AB, ValueTree Vilande AB, Carlo i Jönköping Aktiebolag, Spacebabies AB, ValueTree Holdings Fastighets AB, Katten 8 Fastighets AB och New Real Estate Sweden Holding AB

Huvudsaklig sysselsättning:

Matts Kastengren är VD för bolagen inom Koncernen. Han är dessutom delägare och verksam inom Gillesvik-koncernen sedan 2005. Gillesvik äger och förvaltar fastigheter i Stockholmsområdet.

Aktieägande i Bolaget:

Matts Kastengren innehar inga aktier eller optioner i Bolaget.

HENRIC HERSVALL

Född 1982. Ledande befattningshavare sedan augusti 2023.



Övriga nuvarande befattningar:

Styrelseledamot i Bjäresjö Vind Invest AB.

Avslutade uppdrag de senaste fem åren:

-

Huvudsaklig sysselsättning:

-

Aktieägande i Bolaget:

Henric Hersvall innehar inga aktier eller optioner i Bolaget.

CARL-JOHAN KASTENGREN

Född 1967. Styrelsesuppleant sedan augusti 2020.

**Övriga nuvarande
befattningar:**

VD och styrelseordförande i Gillesvik Fastigheter AB. VD och styrelseledamot i Gillesviks Förvaltnings Aktiebolag, Gillesviks Bostäder AB, Gillesvik AB, HK Ladan AB, Bryggaladan Maskinhallen AB och Gillesvik Skå AB.

Styrelseordförande i Gillesvik Holding Aktiebolag, Kurland Holding AB, Kurland Projektutveckling AB.

Styrelseledamot i Ilända Bostadsutveckling AB, Gillesvik Fastigheter i Sundbyberg AB, Gillesvik Fastigheter i Älvsjö AB, Trädlärkan Förvaltning AB, Gillesvik Beckomberga AB, CAM Fastigheter AB, THAL Invest AB, Gillesvik Sigillbevararen AB, Stockholm Gropen 31 AB, Stockholms Stads Brandförsäkringskontor, Kascar Finntorp AB, Kårsta Fastigheter AB, Gillesvik Gropen 6 AB, Loftgången AB, GICA Fastigheter AB, Verde Fastighets AB, Gillesvik Granbacken AB, NFAST AB, Kalmar Fast AB, Gica Industrifastigheter AB, Fastighetsbolaget Svedjan 5 AB, Förvaltningsaktiebolaget Teoge, KalmarFilen AB, RoMik Aktiebolag, MikRol Fastigheter AB, Gillesvik Projekt AB, SeaClub Fastigheter Sandhamn AB,

Styrelsesuppleant i Sandhamn Real Property AB, Tufa Marin AB, Sandhamn Seglarhotell AB, Åregården AB, Borsökna Holding 2 AB, Borsökna utveckling 1 AB, Ann Hedberg Fastighets AB, Nils Westerdahl Fastigheter AB, Fastighets AB Nytorgsgatan, Svensk Bostadspartner AB (publ), Turako AB.

Avslutade uppdrag de senaste fem åren:	VD och styrelseledamot i John Mattson Geografiboken AB, John Mattson Ulvsunda AB och John Mattson EFIB AB. Styrelseordförande i Gillesvik Gropen Holding AB, Gillesvik Fastigheter i Sundbyberg AB, Gillesviks Förvaltnings Aktiebolag, Sandhamn Real Property AB, L & R Fastighet M6 AB, Gillesvik Sigillbevararen AB, Gillesvik Fastigheter i Älvsjö AB, Sandhamn Seglarhotell AB, Stockholm Gropen 31 AB, Gillesvik Bostäder AB, Trädlärkan Förvaltning AB, Gillesvik Gropen 6 AB, CAM Fastigheter AB, Gillesvik Granbacken AB, Kårsta Fastigheter AB, Gillesvik Skå AB, CJAM Holding AB, Gillesvik Invest AB, HK Ladan AB, Bryggaladan Maskinhallen AB, Elektro Standard Aktiebolag, Telegrafholmen AB och Argil Holding AB, Kurland Fastighets AB, Kurland Andelsägare 1 AB, Kurland Andelsägare 2 AB, Kascar Saltsjöbaden AB, Gica Bostäder 1 AB, SeaClub Försäljning Sandhamn AB, Härryda Konstruktionsvägen 6 AB och Verde Gamlestaden 74:2 AB. Styrelseledamot i Mackmyra Svensk Whisky AB, Tufa Marin AB, Katten 8 Fastighets AB, Verde fusion 1 AB, Hagabacken Gravören i Växjö AB, LP4 Solsten 1:120 AB samt Sandhamn Hotell och Restaurang AB. Styrelseledamot och styrelsesuppleant i Marinstaden Fastighets AB. Styrelsesuppleant i Förvaltningsaktiebolaget Teoge, Turako Skolfastigheter AB och Turako Samhällsfastigheter AB, Borsökna Proj 2 AB, Borsökna Proj 1 AB, Fyrviken Holding AB, Marinstaden Invest AB och Pagi Kungsholmen AB.
Huvudsaklig sysselsättning:	Carl-Johan Kastengren driver och äger tillsammans med sin familj Gillesvik AB-koncernen, som bedriver fastighets- och kapitalförvaltningsverksamhet.
Aktieäggande i Bolaget:	Carl-Johan Kastengren innehar inga aktier eller optioner i Bolaget.

Alla styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress, Kungsgatan 71, 112 27 Stockholm.

Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare

Utöver bröderna Matts Kastengren och Carl-Johan Kastengren förekommer inga familjeband mellan några styrelseledamöter eller ledande befattningshavare.

Med undantag för det förhållandet att styrelseledamöterna har andra uppdrag och vissa har indirekta innehav i bolag tillhörande Koncernen föreligger det inte någon potentiell intressekonflikt för styrelse och ledande befattningshavare i Bolaget som kan påverka deras respektive uppdrag i Bolaget. Däremot förekommer det att styrelseledamot eller medarbetare på grund av deläggande, andra styrelseuppdrag eller uppdrag, personliga band eller annat har jäv i samband med kreditärenden. Bolagets kreditpolicy och kreditinstruktion innehåller detaljerade regler kring detta som bland annat innebär att person med jäv ej kan delta i beredning och/eller vid beslut i sådant ärende.

Det föreligger inga arrangemang eller överenskommelser med större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra partner enligt vilka någon person tillsatts i en styrelse-, ledning- eller tillsynsfunktion i Bolaget.

Utöver vad som anges ovan har under de senaste fem åren ingen styrelseledamot eller ledande

befattningshavare (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) representerat ett bolag som försatts i konkurs eller likvidation, eller varit föremål för konkursförvaltning, (iii) anklagats och/eller sanktionerats för ett brott av i lag eller förordning bemyndigade myndigheter (däribland erkända yrkessammanslutningar) eller (iv) förbjudits av domstol att ingå som medlem av en emittents förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

Alla styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress, Kungsgatan 71, 112 27 Stockholm.

Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare

Arvode har utgått till de styrelseledamöterna Christian Dahlberg, Håkan Dorm och Johanna Cervall, som är oberoende från större aktieägare, med totalt 278 000 kronor för räkenskapsåret 2025. Ej oberoende ledamöter i förhållande till större aktieägare erhåller ej någon ersättning från Bolaget.

Eftersom Bolaget inte har haft någon anställd personal har inte de ledande befattningshavarna Matts Kastengren (VD) eller Henric Hersvall (CFO) erhållit någon ersättning i Bolaget utan får ersättning för detta genom sina anställningar i moderbolaget Svensk Bostadspartner. De ledande befattningshavarna som uppbär ersättning från Svensk Bostadspartner kommer inte heller framöver att erhålla någon ersättning från Bolaget.

Ingen styrelseledamot har avtal med Bolaget om förmåner efter det att styrelseuppdraget avslutats.

Utskott

Bolaget har ett revisionsutskott bestående av Christian Dahlberg (ordförande), Carl-Johan Kastengren och Johanna Cervall. Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Bolaget har inte upprättat ett utskott för ersättningsfrågor.

Revisor

Bolagets revisor är sedan den 7 juli 2020 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, organisationsnummer 556029-6740. Yulia Zhuravel är huvudansvarig revisor. Yulia Zhuravel är auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för auktoriserade revisorer). Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:s kontorsadress är Torsgatan 21, 113 21 Stockholm.

10 LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

Prospektets godkännande

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt Prospektförordningen. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Detta godkännande ska inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i detta Prospekt. Detta godkännande bör inte heller betraktas som något slags stöd för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet och investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper. Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 8 juli 2026. Prospektet är giltigt upp till tolv månader efter godkännande av Prospektet förutsatt att det kompletteras med tillägg när så krävs enligt artikel 23 i Prospektförordningen. Eventuella tillägg kommer publiceras på Bolagets hemsida.

Legal struktur

SBP Kredit AB (publ), vilket är Bolagets företagsnamn och kommersiella beteckning, organisationsnummer 559242-5945, är ett svenskt aktiebolag som bildades den 5 februari 2020 och registrerades hos Bolagsverket den 14 februari 2020. Bolagets LEI-kod är 549300CWU26O72BETH03. Bolaget bildades i Sverige och har sitt säte och hemvist i Stockholm, Stockholms län. Enligt Bolagets bolagsordning får aktiekapitalet inte understiga 1 000 000 kronor och inte överstiga 4 000 000 kronor, och antalet aktier får inte understiga 10 000 och inte överstiga 40 000. Per datumet för Prospektet har Bolaget emitterat totalt 10 000 aktier, fördelat på 6 000 stamaktier och 4 000 preferensaktier, och aktiekapitalet är 1 000 000 kronor. Varje aktie berättigar till en röst. Aktierna är denominerade i svenska kronor och varje aktie har ett kvotvärde om 100 kronor. Då aktierna inte är noterade är innehavet av aktier i Bolaget inte anmälningspliktigt. Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt och verksamheten bedrivs i enlighet därmed. De rättigheter som kännetecknar aktierna följer och ändras i enlighet med tillämplig lag. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och Bolaget har inga utestående teckningsoptioner eller konvertibler.

Föremålet för Bolagets verksamhet, som bedrivs i enlighet med ABL och AIF-lagen, är att finansiera och bedriva fastighetsprojekt och direkt eller indirekt finansiera, investera i, utveckla, förvärva, förvalta och försälja fast egendom, fastigheter och fastighetsbolag i Sverige samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Bolagets ägarstruktur framgår av följande:

Ägare	Ägarandel (procent)
Svensk Bostadspartner	60
SBP Välgörenhetsstiftelse	40
Totalt	100,0

SBP Välgörenhetsstiftelse stiftades den 7 juli 2020 med syfte att genom bidrag stödja organisationer och projekt inom samhälls- och fastighetsutveckling. Stiftelsens styrelse består

av och utses av medarbetare på Svensk Bostadspartner, dock ej de ledande befattningshavarna.

Bolagets ställning och tillstånd

Bolaget utgör en Alternativ Investeringsfond och förvaltningen av Bolaget utgör tillståndspliktig verksamhet som regleras av AIF-lagen. Bolaget har utsett AIF-Förvaltaren som dess externa AIF-förvaltare i enlighet med AIF-lagen, vilket beskrivs nedan under avsnitt "Förvaltningsavtal med AIF-Förvaltaren".

Bolaget är registrerat som ett finansiellt institut hos Finansinspektionen enligt lagen (1996:1006) om valutaväxling och annan finansiell verksamhet.

Väsentliga avtal

Fondstrukturen som Bolaget ingår i är beroende av att flera avtal reglerar förhållandena mellan Bolaget, AIF-Förvaltaren och Svensk Bostadspartner. Nedan sammanfattas de viktigaste avtalen vari Bolaget, eller AIF-Förvaltaren i Bolagets intresse, är part. Vissa avtal som är av större betydelse för Bolaget redogörs närmare för nedan. I övrigt saknar Bolaget väsentliga avtal, som inte ingåtts som en del av Bolagets löpande verksamhet.

Förvaltningsavtal med AIF-Förvaltaren

Enligt Förvaltningsavtalet utses AIFM Capital AB, organisationsnummer 556737-5562, till AIF-förvaltare för Bolaget i enlighet med AIF-lagen. AIFM Capital AB bildades den 3 september 2007, registrerades hos Bolagsverket den 12 september 2007 och är ett svenskt aktiebolag med säte i Kalmar och bedriver sin verksamhet i enlighet med svensk rätt. LEI-kod är 549300SQP0ENF6G7RH57. AIFM Capital AB är ett så kallat fondhotell som per den 31 december 2024 var förvaltare till 26 fonder, varav 12 bestod av AIF-fonder. Per den 31 december 2024 bestod AIFM Capital AB:s verksamhet av att utföra funktionen riskhantering för omkring sju stycken andra AIF-förvaltare i enlighet med uppdragsavtal. AIFM Capital AB har således den erfarenhet och kunskap som krävs för att agera AIF-förvaltare till Bolaget.

Kontaktuppgifter till AIFM Capital AB är Larmgatan 50. 391 28 Kalmar. Telefonnummer till AIFM Capital AB är 0480-499960. AIFM Capital AB:s webbplats är www.aifmgroup.com.

Förvaltningsavtalet stipulerar att AIF-Förvaltaren, i egenskap av fondens externa AIF-förvaltare, ska utföra portföljförvaltning, riskhantering och administration av fonden och därmed ansvara i förhållande till tillsynsmyndigheter och investerare för att samtliga krav i tillämpliga lagar, förordningar, föreskrifter och andra relevanta krav efterlevs.

Externt förvaltningsavtal

AIF-Förvaltaren har ingått det Externa Förvaltningsavtalet med Svensk Bostadspartner som innebär att Svensk Bostadspartner ges behörighet att sköta fondens portföljförvaltning, vilket innebär att identifiera, analysera, godkänna, utbetala och löpande följa upp krediter i enlighet med strategi, mål och kreditprocess som beskrivs ovan under avsnitt "Marknadsöversikt och verksamhetsbeskrivning – Kreditprocessen". I Svensk Bostadsparters uppdrag enligt det Externa Förvaltningsavtalet ingår att vidare tillhandahålla information rörande kredit-PM och annan information på vilken kreditbeslut kan baseras samt, i förekommande fall, fatta

investeringsbeslut för Bolaget.

Avtal om förvaringsinstitutstjänster

Bolaget och AIF-Förvaltaren har ingått ett avtal om förvaringsinstitutstjänster med GotYourBack Depositary Services AB, organisationsnummer 559295-3706. GotYourBack Depositary Services AB bildades 8 december 2020, registrerades hos Bolagsverket den 8 januari 2021 och är ett svenskt aktiebolag som lyder under svensk rätt.

GotYourBack Depositary Services AB har sitt säte i Stockholm och är registrerat som finansiellt institut enligt lagen (1996:1006) om valutaväxling och annan finansiell verksamhet. Avtalet som reglerar uppdraget som förvaringsinstitut omfattar uppgifter såsom att övervaka Bolagets kassaflöden, förvara tillgångar samt att övervaka förvaltningen.

Kontaktuppgifter till GotYourBack Depositary Services AB är Linnégatan 18, 114 47 Stockholm. Telefonnummer till GotYourBack Depositary Services AB är 08 1244 8888. GotYourBack Depositary Services AB:s webbplats är www.gotyourback.se.

Transaktioner med närstående

Bolaget är ett delägt bolag till Svensk Bostadspartner. Bolaget har genomfört närståendetransaktioner med moderbolaget Svensk Bostadspartner under det senaste räkenskapsåret, vilka redovisas nedan:

- Under året har Bolaget fakturerats ett förvaltningsarvode från moderbolaget Svensk Bostadspartner som uppgår till 14 485 tusen kronor jämfört med 11 386 tusen kronor under räkenskapsåret 2024. Detta arvode ingår i bolagets administrationskostnader.
- Bolaget har ett kortfristigt lån till moderbolaget om 52 248 tusen kronor under 2025, vilket är en minskning från 185 311 tusen kronor räkenskapsåret 2024. Lånet har en löptid på två månaders ömsesidig uppsägningstid.
- Räntekostnader på koncerninternt lån har fakturerats med 9 738 tusen kronor under räkenskapsåret 2025, vilket är en minskning från 10 222 från räkenskapsåret 2024.
- Därtill har bolaget utestående krediter till systerbolag om total 84 367 tusen kronor per 31 mars 2026.
- Utöver de närståendetransaktioner som tagits upp ovan förekommer det inga transaktioner med närstående parter.

Intressekonflikter

Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB har agerat legal rådgivare i samband med upptagandet till handel och kan komma att tillhandahålla ytterligare legal rådgivning till Bolaget. AIFM Capital AB är AIF-förvaltare för Bolaget. AIF Services AB bistår AIF-förvaltaren med värdering. GotYourBack Depositary Services AB är förvaringsinstitut. Samtliga rådgivare har erhållit ersättning för utförda tjänster till Bolaget samt kan också i framtiden komma att utföra olika tjänster för Bolaget, för vilket de kan förväntas komma att erhålla arvoden och andra ersättningar.

Myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Bolaget har inte varit part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt emittentens kännedom riskerar att inledas) under de senaste tolv månaderna, som nyligen haft eller som bedöms skulle kunna få betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

Kostnader

Kostnader hänförliga till upptagande till handel av Andelslånen uppskattas uppgå till cirka 200 000 kronor.

Dokument som hålls tillgängliga för inspektion

Bolagets bolagsordning och registreringsbevis samt finansiella rapporter för räkenskapsåren 2025, 2024 och 2023, inklusive revisionsberättelser, kommer finnas tillgängliga för inspektion på Bolagets huvudkontor på Kungsgatan 71, 2 tr, 112 27 Stockholm, Sverige under Prospektets giltighetstid och på kontorstid. Dessa dokument finns även tillgängliga i elektronisk form på Bolagets webbplats, www.sbpkredit.se. Förutom den information som uttryckligen införlivats i Prospektet genom hänvisning enligt avsnittet "Dokument som införlivas genom hänvisning" ingår inte informationen på denna webbplats, eller någon annan angiven webbplats, i Prospektet och har inte granskats eller godkänts av den behöriga myndigheten.

Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB har agerat legal rådgivare till Bolaget i samband med upptagandet till handel.

11 BOLAGSORDNING

BOLAGSORDNING

För

SBP Kredit AB (publ) (org.nr 559242-5945)

Antagen den 31 maj 2023.

1 § Företagsnamn

Bolagets firma är SBP Kredit AB (publ). Bolaget ska vara publikt.

2 § Säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

3 § Verksamhet

Bolagets skall finansiera och bedriva fastighetsprojekt och ska direkt eller indirekt finansiera, investera i, utveckla, förvärva, förvalta och försälja fast egendom, fastigheter och fastighetsbolag i Sverige samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

4 § Aktiekapital

Aktiekapitalet skall vara lägst 1 000 000 kronor och högst 4 000 000 kronor.

5 § Antal aktier

Lägst 10 000 stycken och högst 40 000 aktier skall utges.

6 § Aktieslag mm

Bolagets aktier ska kunna utges i två (2) serier: stamaktier och preferensaktier. Stamaktier, och preferensaktier kan ges ut till ett antal motsvarande hela aktiekapitalet. Stamaktier och preferensaktier skall berättiga till en röst vardera.

Vid vinstutdelning eller annan värdeöverföring, samt vid likvidation av bolaget, ska alla medel fördelas enligt följande:

I första hand ska medel fördelas till preferensaktier till dess att bolaget, under en period från slutet av en årsstämma till slutet av nästa årsstämma, har beslutat om en eller flera vinstutdelningar som uppgår till ett totalt belopp om 240 000 kronor, fördelat pro rata mellan samtliga utgivna preferensaktier ("Preferenskvoten").

Innan Preferenskvoten har delats ut till ägarna av preferensaktier ska (i) stamaktier inte berättiga till vinstutdelning och (ii) värdeöverföring till ägare av stamaktier inte ske.

I det fall bolaget, under en period från slutet av en årsstämma till slutet av nästa årsstämma, inte har beslutat om en flera vinstutdelningar som totalt uppgår till Preferenskvoten, ska kvarvarande utdelningsbart utrymme upp till Preferenskvoten utöka det utdelningsbara utrymmet för nästa period upp till ett totalt belopp om preferensaktiernas sammanlagda kvotvärde ("Catch Up-belopp").

När vinstutdelning uppgående till Preferenskvoten har delats ut till ägare av preferensaktier under en period från slutet av årsstämma till slutet av nästa årsstämma, ska endast stamaktier berättiga till vinstutdelning, varvid preferensaktier inte ska berättiga till vinstutdelning eller värdeöverföring till innehavare av preferensaktier.

Vid likvidation av bolaget skall ägare av stamaktie endast ha rätt till skifteslikvid motsvarande aktiernas nominella belopp samt för det fall, och med det belopp, som av bolaget beslutade vinstutdelningar sedan slutet av den senaste årsstämman i bolaget, och den föreslagna skifteslikviden, tillsammans överstiger Preferenskvoten och, i förekommande fall, Catch Up-belopp. Om beslutade vinstutdelningar och den föreslagna skifteslikviden överstiger Preferenskvoten och, i förekommande fall, Catch Up-belopp, så skall endast stamaktierna äga rätt till den överskjutande delen av skifteslikviden

7 § Företrädesrätt vid emissioner

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier ska befintlig aktie ge företrädesrätt till ny aktie av samma slag i förhållande till det antal aktier som aktieägaren förut äger av det slaget (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt, ska erbjudas samtliga aktieägare (subsidiär företrädesrätt). Om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av den subsidiära företrädesrätten kan ges ut, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och i den mån detta inte kan ske, genom lottnings.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna (i) företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive (ii) företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

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

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 befintliga aktier av visst aktieslag medföra rätt till nya aktier av samma aktieslag. Vad som nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

8 § Styrelse

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst sex ledamöter med lägst noll och högst fem suppleanter.

9 § Revisor

För granskning av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt bolagets

räkenskaper utses på årsstämma en (1) revisor för tiden intill slutet av den årsstämma som hålls under fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet. Till revisor ska utses auktoriserad revisor eller revisionsbolag.

10 § Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes tidningar samt i Svenska Dagbladet. Kallelse till årsstämma samt till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen ska behandlas ska utfärdas tidigast sex (6) och senast fyra (4) veckor före bolagsstämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman.

11 § Ärenden på årsstämma

På årsstämman skall följande ärenden behandlas:

1. Val av ordförande.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller två justeringspersoner.
4. Prövande av om stämman blivit behörigen sammankallad.
5. Godkännande av dagordning.
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen.
7. Beslut om
 - a. Fastställande av resultaträkningen och balansräkningen,
 - b. Disposition av bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c. Beviljande av ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter och verkställande direktör.
8. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorerna.
9. Val till styrelsen och, i förekommande fall, val av revisorer.
10. Annat ärende som ska tas upp på stämman enligt bolagsordningen eller enligt Aktiebolagslagen (2005: 551).

12 § Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår skall vara 1 januari -31 december.

13 § Hembud

Har aktie, genom köp, byte, gåva, bodelning, arv, testamente, bolagsskifte, fusion, delning eller genom annat slag av fång övergått från innehavare av aktie till någon, som inte förut är aktieägare i bolaget, ska aktien hembjudas övriga aktieägare till inlösen enligt nedan. Aktiens nya ägare ska snarast anmäla aktieövergången skriftligen till bolagets styrelse på det sätt som aktiebolagslagen föreskriver (hembud). Åtkomsten av aktierna ska därvid styrkas samt, där äganderätten övergått genom köp, uppgift lämnas om köpeskillingen. Erbjudande om hembud får inte utnyttjas för lösen av ett mindre antal aktier än erbjudandet omfattar.

När anmälan om aktiernas övergång har gjorts, ska styrelsen genast (i) anteckna detta i aktieboken med uppgift om dagen för anmälan och (ii) lämna en underrättelse om hembudet till varje lösningsberättigad med känd postadress.

Den som vill utöva lösningsrätt ska skriftligen anmäla detta till bolagets styrelse senast en (1) månad från dagen för förvärvarens behöriga anmälan till styrelsen

12 VIKTIG INFORMATION OM BESKATTNING

Skattelagstiftningen i investerarens hemland och i Sverige kan påverka de eventuella intäkter som erhålls från Andelslånen. Beskattningen av eventuell utdelning, liksom kapitalvinstbeskattning och regler om kapitalförluster vid avyttring av värdepapper, beror på varje enskild investerares specifika situation. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skatteskyldiga och vissa typer av investeringsformer. Varje innehavare av Andelslån bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska skatteregler och skatteavtal.

13 DOKUMENT SOM INFÖRLIVAS GENOM HÄNVISNING

Bolagets finansiella rapporter för räkenskapsåren 2025, 2024 och 2023 och Bolagets kvartalsrapport för tremånadersperioden som slutade den 31 mars 2026 införlivas genom hänvisning och utgör följaktligen en del av Prospektet samt ska läsas som en del härav. Dessa finansiella rapporter återfinns i (i) Bolagets årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025, 2024, och 2023 och (ii) Bolagets kvartalsrapport för tremånadersperioden som slutade den 31 mars 2026 där hänvisning görs enligt följande:

- Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret som slutade 31 december 2025, inklusive revisionsberättelsen: Bolagets rapport över resultat (s. 6), Bolagets rapport över balansräkning (s. 7), Bolagets rapport över förändringar i eget kapital (s. 8), Bolagets rapport över kassaflöden (s. 9) och noter (s. 10-20) samt revisionsberättelse (s. 22-25).
- Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret som slutade 31 december 2024, inklusive revisionsberättelsen: Bolagets rapport över resultat (s. 6), Bolagets rapport över balansräkning (s. 7), Bolagets rapport över förändringar i eget kapital (s. 8), Bolagets rapport över kassaflöden (s. 9) och noter (s. 10-20) samt revisionsberättelse (s. 22-24).
- Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret som slutade 31 december 2023, inklusive revisionsberättelsen: Bolagets rapport över resultat (s. 6), Bolagets rapport över balansräkning (s. 7), Bolagets rapport över förändringar i eget kapital (s. 8), Bolagets rapport över kassaflöden (s. 9) och noter (s. 10-19) samt revisionsberättelse (s. 21-23).
- Bolagets kvartalsrapport för tremånadersperioden som slutade den 31 mars 2026 och som inte reviderats eller granskats av Bolagets revisor: Bolagets resultaträkning (s. 11) och Bolagets balansräkning (s. 12).

De finansiella rapporterna för räkenskapsåren 2025, 2024 och 2023 har reviderats av Bolagets oberoende revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB. Bolagets kvartalsrapport för tremånadersperioden som slutade den 31 mars 2026 har inte reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Övrig information i Prospektet har inte reviderats av revisor om inte så uttryckligen anges. De delar i respektive finansiell rapport som det ej hänvisas till innehåller information som återfinns i andra delar av Prospektet eller som inte bedöms relevant för investerare i samband med upptagande till handel av Andelslånen. Dokumenten som införlivas genom hänvisning finns tillgängliga under Prospektets giltighetstid på Bolagets webbplats, www.sbpkredit.se/investerare/#rapporter. Utöver den information som införlivas i Prospektet genom hänvisning ingår inte information på Bolagets webbplats eller på någon annan angiven webbplats i Prospektet och har inte granskats eller godkänts av den behöriga myndigheten.

Bolagets styrelse uppmanar potentiella investerare att tillgodogöra sig de dokument som införlivats genom hänvisning innan beslut rörande investering i Andelslån fattas.

14 DEFINITIONSLISTA

Följande definitioner används i Prospektet.

ABL	Avser aktiebolagslagen (2005:551).
Agenten	Avser Nordic Trustee & Agency AB (publ), organisationsnummer 556882-1879, eller annan part som ersätter denne som Agent, i enlighet med Villkoren.
AIF-Förvaltaren	Avser den person som enligt AIF-lagen utsetts till och erhållit tillstånd från Finansinspektionen att vara Bolagets externa AIF-förvaltare, initialt AIFM Capital AB, organisationsnummer 556737-5562.
AIF-lagen	Avser lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder.
Aktieägarskuld	Avser den betydelse som tillskrivs den i Borgenärsavtalet.
Alternativ Investeringsfond, AIF-fond	Avser en alternativ investeringsfond såsom den definieras i 2 § AIF-lagen.
Andelslån	Avser kapitalandelslån med ISIN SE0029026095 emitterade av Bolaget under Villkoren, innefattande de Initiala Andelslånen och eventuella Efterföljande Andelslån.
Avstämningsdagen	Avser den femte (5) Bankdagen före (i) en Räntebetalningsdag, (ii) en Återbetalningsdag, (iii) en dag då en betalning till Innehavarna ska ske enligt punkt 17.11 i Villkoren, (iv) dagen för ett Innehavarmöte, eller (v) annan relevant dag, eller i varje enskilt fall sådan annan Bankdag som infaller före en relevant dag om det är allmänt tillämpligt på den svenska obligationsmarknaden.
Bankdag	Avser en dag i Sverige som inte är söndag eller annan allmän helgdag. Lördag, midsommarafton, julafton och nyårsafton ska vid tillämpningen av denna definition anses som allmän helgdag.
Bankdagskonventionen	Avser den första påföljande dagen som är en Bankdag, såvida inte den dagen infaller i nästa kalendermånad, i vilket fall den dagen kommer att vara den första föregående dagen som är en Bankdag.
Bolaget	Avser SBP Kredit AB (publ), organisationsnummer 559242-5945, med adress Kungsgatan 71, 2 tr, 112 27 Stockholm, och e-post info@sbpkredit.se.
Borgenärsavtalet	Avser det borgenärsavtal (så som ändrat från tid till annan) ingånget mellan bland annat Bolaget, Innehavarna (företrädde av Agenten), Pareto Bank ASA, Svensk Bostadspartner AB (publ), SBP Vägörenhetsstiftelse och Nordic Trustee & Agency AB (publ).
Efterföljande Andelslån	Avser Andelslån som emitteras efter den Första Emissionsdagen.

Euroclear	Avser Euroclear Sweden AB.
Externa Förvaltningsavtalet	Avser avtalet, inklusive en fullmakt, mellan Svensk Bostadspartner AB (publ) och AIF-Förvaltaren som reglerar det externa förvaltaruppdraget.
Första Emissionsdag	Avser 3 juni 2026.
Innehavare	Avser den person som är direktregistrerad eller förvaltarregistrerad på ett värdepapperskonto som innehavare av ett Andelslån.
Innehavarmöte	Avser ett möte bland Innehavarna som hålls i enlighet med punkt 18.2 i Villkoren.
Förvaltningsarvode	Har den betydelse som framgår i punkt 13.4 i Villkoren.
Förvaltningsavtalet	Avser ett avtal ingått mellan Bolaget och AIF-Förvaltaren under vilket AIF-förvaltaren erhåller sitt uppdrag som AIF-Förvaltare för Bolaget.
Förvaringsinstitut	Avser GotYourBack Depositary Services AB (559295-3706) som utsetts att vara förvaringsinstitut avseende Bolagets tillgångar enligt AIF-lagen.
Initiala Andelslånen	Avser Andelslånen emitterade på den Första Emissionsdagen motsvarande ett totalt belopp om 750 000 000 kronor.
Juniora Fondandelar	avser de Befintliga Serie A Fondandelarna och alla andra instrument som är efterställda Bolagets icke säkerställda fordringsägare enligt sina villkor, vars räntebetalning är beroende av vinst och som inte utgör ett Senior Finansieringsavtal (enligt definitionen i Borgenärsavtalet).
Justerade Nominella Beloppet	avser det totala sammanlagda Nominella Beloppet för de utestående Andelslånen vid den aktuella tiden, med avdrag för det sammanlagda Nominella beloppet för alla Andelslån som ägs av Bolaget eller en Närstående (såsom definierat i Villkoren) till Bolaget, oavsett om sådan person är direkt registrerad som ägare till dessa Andelslån.
Koncernen	Avser den koncern, i enlighet med ABL:s definition, vari Bolaget ingår.
Kontoförande Institut	Avser en bank eller annan som verkar som kontoförande institut enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument, och genom vilken en Innehavare har öppnat värdepapperskonto för sina Andelslån.

Kredit	Avser en kredit lämnad av Bolaget i enlighet med punkt 4.1(b) i Villkoren.
Kredithanteringsarvode	Har den betydelse som framgår i punkt 13.4 i Villkoren.
Kreditportfölj	Avser samtliga Bolagets vid var tid utestående Krediter enligt definitionen "Kreditportfölj" i Villkoren.
kronor	Avser svenska kronor.
Nordic AIF	Avser Nordic Growth Market NGM AB:s lista för Alternativa Investeringsfonder.
Nominellt Belopp	Avser det belopp som specificeras i punkt 3.3 i Villkoren.
Prospektet	Avser detta prospekt.
Prospektförordningen	Avser Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad.
Redovisningsprinciperna	Avser de internationella redovisningsstandarderna (IFRS) enligt definitionen i förordning 1606/2002/EG (eller som annars antagits eller ändrats från tid till annan).
Ränta	Avser tre månaders Stibor plus 350 räntepunkter (3,50 procent) per år.
Räntebetalningsdag	Avser 3 mars, 3 juni, 3 september och 3 december varje år eller, i den mån en sådan dag inte är en Bankdag, den Bankdag som följer av en tillämpning av Bankdagskonventionen (där den första Räntebetalningsdagen är den 3 september 2026 och den sista Räntebetalningsdagen är den Slutliga Inlösendagen (eller ett eventuellt inlösendatum före denna)).
Serie A fondandelar	Avser vinstandelslån med ISIN SE0014782827 emitterade av Bolaget.
SFBF	Swedish Financial Benchmark Facility
Skriftligt Förfarande	Avser ett skriftligt eller elektroniskt förfarande för att fatta beslut bland Innehavarna i enlighet med punkt 18.3 i Villkoren.
Slutlig Inlösendag	Avser 3 juni 2030.
Svensk Bostadspartner	Avser Svensk Bostadspartner AB, ett publikt aktiebolag bildat enligt svensk rätt med organisationsnummer 559067-4825.
Villkoren	Avser villkoren för SBP Kredit AB (publ):s kapitalandelslån 2026/2030, bilagda som Bilaga 1.

Inlösendagen

Avser det datum då de relevanta Andelslånen ska lösas in eller återköpas i enlighet med punkt 11 i Villkoren.

15 ADRESSER

BOLAGET

SBP Kredit AB (publ)

Kungsgatan 71, 2 tr
112 27 Stockholm
Sverige
Telefonnummer: +46 (0)72 451 61 01
E-post: info@sbpkredit.se
www.sbpkredit.se

REVISOR

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Torsgatan 21
113 21 Stockholm
Sverige

LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET

Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB

Hamngatan 2
111 47 Stockholm
Sverige

FONDFÖRVALTARE

AIFM Capital AB

Slottsvägen 5A
391 29 Kalmar
Sverige

EMISSIONSINSTITUT

Nordea Bank Abp

Smålandsgatan 15–17
111 46 Stockholm
Sverige

BILAGA 1

ANDESLÅNEVILLKOR

Denna bilaga innehåller en översättning till svenska från originalet på engelska. I händelse av avvikelser mellan de två versionerna ska den engelska versionen ha företräde. Den engelska versionen av Villkoren finns infogad i Prospektet efter den svenska versionen nedan.

[Bilaggs separat]

VILLKOR



SBP Kredit AB (publ)

**Maximalt 3 000 000 000 SEK
Kapitalandelslån
2026/2030**

ISIN: SE0029026095

Första Emissionsdag: 3 juni 2026

FÖRSÄLJNINGSTRÄSTRIKTIONER

Inga åtgärder vidtas i någon jurisdiktion som skulle eller är avsedda att tillåta ett offentligt erbjudande av Andelslånen, eller innehav, spridning eller distribution av något dokument eller annat material avseende Emittenten eller Andelslånen i någon annan jurisdiktion än Sverige, där åtgärder för detta ändamål krävs. Personer som kommer i besittning av detta dokument är skyldiga att informera sig om, och iaktta, sådana begränsningar.

Andelslånen har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt U.S. Securities Act från 1933, i dess ändrade lydelse, och omfattas av kraven i amerikansk skattelagstiftning. Andelslånen får inte erbjudas, säljas eller överföras inom USA eller till, eller för räkning eller till förmån för, amerikanska personer (enligt definitionen i gällande regler), utom i enlighet med undantag från registreringskraven i United States Securities Act.

SEKRETESSPOLICY

Emittenten, Agenten och Emissionsinstitutet kan var för sig samla in och behandla personuppgifter avseende Innehavarna, Innehavarnas ombud eller agenter samt andra personer som utsetts att agera på Innehavarnas vägnar enligt Finansieringsdokumenten (namn, kontaktuppgifter och, i förekommande fall, innehav av Andelslån). Personuppgifterna avseende Innehavarna samlas främst in från det register som förs av Värdepapperscentralen. Personuppgifterna avseende andra Personer samlas främst in direkt från dessa personer.

De insamlade personuppgifterna kommer att behandlas av Emittenten, Agenten och Emissionsinstitutet för följande ändamål: (i) för att utöva sina respektive rättigheter och fullgöra sina respektive skyldigheter enligt Finansieringsdokumenten, (ii) för att sköta administrationen av Andelslånen och betalningarna enligt Andelslånen, (iii) för att göra det möjligt för Innehavarna att utöva sina rättigheter enligt Finansdokumenten och (iv) för att uppfylla sina respektive skyldigheter enligt tillämpliga lagar och förordningar.

Emittentens, Agentens och Emissionsinstitutets behandling av personuppgifter i samband med klausulerna (i) till (iii) ovan grundar sig på deras berättigade intresse av att utöva sina respektive rättigheter och fullgöra sina respektive skyldigheter enligt Finansdokumenten. När det gäller klausul (iv) grundar sig behandlingen på att sådan behandling är nödvändig för att uppfylla en rättslig skyldighet som åligger Emittenten, Agenten eller Emissionsinstitutet (i tillämpliga fall). Om inte annat krävs eller tillåts enligt lag kommer de insamlade personuppgifterna inte att lagras längre än vad som är nödvändigt med hänsyn till syftet med behandlingen.

Insamlade personuppgifter kan delas med tredje part, såsom Värdepapperscentral, när det är nödvändigt för att uppfylla det syfte för vilket sådana uppgifter behandlas.

Med förbehåll för eventuella rättsliga förutsättningar, vars tillämplighet måste bedömas i varje enskilt fall, har de registrerade följande rättigheter. De registrerade har rätt att få tillgång till sina personuppgifter och kan begära detta skriftligen till adressen för Emittenten, Agenten eller Emissionsinstitutet (i tillämpliga fall). Dessutom har de registrerade rätt att (i) begära att personuppgifter rättas eller raderas, (ii) invända mot specifik behandling, (iii) begära att behandlingen begränsas och (iv) erhålla personuppgifter som de själva tillhandahållit i maskinläsbart format.

De registrerade har också rätt att lämna in klagomål till den relevanta tillsynsmyndigheten om de är missnöjda med den behandling som utförs.

Emittentens och Agentens adresser samt kontaktuppgifter till deras respektive dataskyddsombud (i förekommande fall) finns på deras respektive webbplatser: www.sbpkredit.se och www.nordictrustee.com.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Klausul	Sida
1. DEFINITIONER OCH TOLKNING.....	1
2. STATUS FÖR EMITTENTEN OCH ANDELSLÅNEN.....	10
3. ANDELSLÅNENS BELOPP OCH ÅTAGANDE OM BETALNING.....	11
4. ANVÄNDNING AV LIKVID.....	12
5. FÖRHANDSVILLKOR OCH EFTERFÖLJANDE VILLKOR	12
6. ANDELSLÅNEN OCH ÖVERLÅTBARHET	14
7. REGISTRERING AV ANDELSLÅN	15
8. BEHÖRIGHET ATT REPRESENTERA EN INNEHAVARE.....	15
9. BETALNINGAR AVSEENDE ANDELSLÅNEN.....	16
10. RÄNTA	17
11. INLÖSEN OCH ÅTERKÖP AV ANDELSLÅNEN.....	17
12. TRANSAKTIONSSÄKERHET	19
13. FÖRVALTNING, DELEGERING OCH KONTOFÖRING.....	20
14. INFORMATIONSSKYLDIGHETER.....	21
15. FINANSIELLA KOVENANTER	23
16. SÄRSKILDA ÅTAGANDEN	25
17. UPPSÄGNING AV ANDELSLÅNEN	29
18. BESLUT AV INNEHAVARE	32
19. ÄNDRINGAR OCH UNDANTAG	37
20. BYTE AV RÄNTEBAS	37
21. AGENTEN	41
22. EMISSIONSINSTITUTET	46
23. VÄRDEPAPPERSCENTRALEN	46
24. FÖRBUD MOT DIREKTA ÅTGÄRDER AV INNEHAVARE.....	46
25. TIDSBEGRÄNSNING.....	47
26. MEDDELANDE OCH PRESSMEDDELANDE	47
27. FORCE MAJEURE	49
28. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION.....	49
Bilaga	Sida
BILAGA 1 FORM FÖR EFTERLEVNADSINTYG	50

VILLKOR

1. DEFINITIONER OCH TOLKNING

1.1 Definitioner

I dessa Villkor ("Villkoren"):

"Kontoförande Institut" avser en bank eller annan part som är vederbörligen auktoriserad att verka som kontoförande institut enligt Lagen om Värdepapperscentraler och Kontoföring av Finansiella Instrument och genom vilken en Innehavare har öppnat ett Värdepapperskonto för sina Andelslån.

"Redovisningsprinciper" avser de internationella redovisningsstandarderna (IFRS) i den mening som avses i förordning 1606/2002/EG (eller i den form som vid var tid är antagna eller ändrade).

"Justerat Nominellt Belopp" avser det totala sammanlagda Nominella Beloppet för de utestående Andelslånen vid den aktuella tiden, *med avdrag* för det sammanlagda Nominella beloppet för alla Andelslån som ägs av Emittenten eller en Närstående till Emittenten, oavsett om sådan Person är direkt registrerad som ägare till dessa Andelslån.

"Närstående" avser (i) en enhet som kontrollerar eller står under gemensam kontroll med Emittenten, och (ii) varje annan Person eller enhet som äger Andelslån (oavsett om sådan Person är direkt registrerad som ägare till sådana Andelslån) som har åtagit sig gentemot en enhet som avses i klausul (i) att rösta för sådana Andelslån i enlighet med de instruktioner som ges av en enhet som avses i klausul (i). I denna definition avses med **"kontroll"** direkt eller indirekt innehav av befogenhet att styra eller få styrning av ledningen eller policyn för en enhet, vare sig genom ägande av röstberättigade värdepapper, genom avtal eller på annat sätt.

"Agentavtal" avser det avtal som ingåtts på eller före den Första Emissionsdagen mellan Emittenten och Agenten, eller något ersättande agentavtal som ingåtts efter den Första Emissionsdagen mellan Emittenten och Agenten.

"Agent" avser Innehavarnas agent och säkerhetsagent enligt dessa Villkor vid var tid; initialt Nordic Trustee & Agency AB (publ), org.nr 556882-1879.

"AIF-Förvaltaren" avser den Person som utsetts och auktoriserats av Finansinspektionen att vara Emittentens externa förvaltare, initialt AIFM Capital AB, org.nr 556737-5562.

"AIFM-lagen" avser lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder.

"Räntebas" avser 3-månaders STIBOR eller någon referensränta som ersätter 3-månaders STIBOR i enlighet med klausul 20 (*Byte av Räntebas*).

"Basränteadministratör" avser Swedish Financial Benchmark Facility (SFBF) eller någon annan person som ersätter denna som administratör av Räntebas.

"Bankdag" avser en dag i Sverige som inte är en söndag eller annan helgdag. Lördagar, midsommarafton, julafton och nyårsafton ska i denna definition anses vara helgdagar.

”**Bankdagskonventionen**” avser den första påföljande dagen som är en Bankdag, såvida inte den dagen infaller i nästa kalendermånad, i vilket fall den dagen kommer att vara den första föregående dagen som är en Bankdag.

”**Köptionspris**” avser:

- (a) Om köptionen utnyttjas på eller efter den Första Emissionsdagen fram till (men exklusive) den Första Inlösendagen, ett belopp motsvarande summan av (i) 101,750 procent av det Nominella Beloppet och (ii) de återstående räntebetalningarna fram till (men exklusive) den Första Inlösendagen;
- (b) 101,750 procent av det Nominella Beloppet om köptionen utnyttjas på eller efter den dag som infaller 24 månader efter den Första Emissionsdagen fram till (men exklusive) den dag som infaller 30 månader efter den Första Emissionsdagen;
- (c) 101,225 procent av det Nominella Beloppet om köptionen utövas på eller efter den dag som infaller 30 månader efter den Första Emissionsdagen fram till (men exklusive) den dag som infaller 36 månader efter den Första Emissionsdagen;
- (d) 100,875 procent av det Nominella Beloppet om köptionen utnyttjas på eller efter den dag som infaller 36 månader efter den Första Emissionsdagen fram till (men exklusive) den dag som infaller 42 månader efter den Första Emissionsdagen;
- (e) 100,350 procent av det Nominella Beloppet om köptionen utnyttjas på eller efter den dag som infaller 42 månader efter den Första Emissionsdagen fram till (men exklusive) den dag som infaller 45 månader efter den Första Emissionsdagen; och
- (f) 100,00 procent av det Nominella Beloppet om köptionen utnyttjas på eller efter den dag som infaller 45 månader efter den Första Emissionsdagen fram till (men exklusive) den Slutliga Inlösendagen.

Vid beräkning av de återstående räntebetalningarna enligt punkt (a) ovan ska det antas att Räntesatsen för perioden från relevant avstämningsdag till den Första Inlösendagen kommer att vara lika med den Räntesats som gäller den dag då meddelande om inlösen lämnas till Innehavarna. Den relevanta avstämningsdagen ska överenskommas mellan Emittenten, Värdepapperscentralen och Agenten i samband med sådan återbetalning.

”**Ägarförändring**” avser inträffandet av en händelse eller en serie händelser varigenom, före en Börsnotering, en eller flera Personer (andra än Svensk Bostadspartner eller, från och med den Första Emissionsdagen, de yttersta ekonomiska ägarna av Svensk Bostadspartner) som agerar gemensamt, förvärvar kontroll över Emittenten, där ”**kontroll**” avser:

- (a) direkt eller indirekt kontrollerar mer än femtio (50,00) procent av det totala antalet röstberättigade aktier i Emittenten; eller
- (b) rätten att, direkt eller indirekt, utse eller avsätta samtliga eller en majoritet av ledamöterna i Emittentens styrelse,

förutsatt att, för att undvika tvivel, ingen Ägarförändring ska inträffa efter en börsnotering.

”Säkerhetstillgångar” avser Fastigheter, aktier och andra värdepapper eller tillgångar som innehas till följd av att Emittenten har tagit emot eller realiserat en pant eller annan säkerhet för ett Lån.

”Efterlevnadsintyg” (En. Compliance Certificate) avser ett intyg som i huvudsak har den form som anges i Bilaga 1 (*Form för efterlevnadsintyg*), om inte annat överenskommits mellan Agenten och Emittenten.

”Kreditportfölj” avser samtliga Emittentens utestående Lån vid var tid och, beroende på sammanhanget i vilket termen används, avkastning erhållen därpå eller medel erhållna i form av återbetalning av lån samt eventuella Säkerhetstillgångar.

”Värdepapperscentral” avser Emittentens värdepapperscentral och registerförare avseende Andelslånen vid var tid; initialt Euroclear Sweden AB, org.nr. 556112-8074.

”Skuldbok” avser den skuldbok som förs av Värdepapperscentralen avseende Andelslånen, i vilken en Innehavare av Andelslån är direkt registrerad eller en Innehavares innehav av Andelslån är registrerat i en förvaltares namn.

”Förvaringsinstitut” avser GotYourBack Depositary Services AB, org.nr. 59295-3706, som agerar som förvaringsinstitut för Emittenten enligt AIFM-lagen, eller någon enhet som ersätter det som förvaringsinstitut enlighet med dessa Villkor.

”Börsnotering” avser en börsintroduktion av aktier i Svensk Bostadspartner varefter sådana aktier ska noteras, handlas eller på annat sätt tas upp till handel på en Reglerad Marknad eller en MTF.

”Uppsägningsgrund” avser en händelse eller omständighet som specificeras som sådan i klausul 17 (*Uppsägning av Andelslånen*) med undantag för klausul 17.10 (*Uppsägning*) och 17.11 (*Fördelning av influtna medel*).

”Befintliga Serie A Fondandelar” avser instrument som emitterats enligt villkoren för Emittentens Andelslån upp till 3 000 000 000 SEK med ISIN SE0014782827.

”Befintliga Serie B Fondandelar” avser instrument utgivna enligt villkoren för Emittentens Andelslån upp till 1 000 000 000 SEK med ISIN SE0018015505.

”Finansieringsdokument” avser dessa Villkor, Agentavtalet, Säkerhetsdokumenten, Borgenärsavtalet och alla andra dokument som betecknas som sådana av Agenten och Emittenten.

”Finansiell Skuldsättning” avser varje skuldsättning avseende:

- (a) lånade eller anskaffade medel, inklusive marknadslån;
- (b) beloppet för eventuella förpliktelser avseende finansiella leasingavtal (ett leasingavtal som enligt Redovisningsprinciperna behandlas som en tillgång och en motsvarande skuld);
- (c) fordringar som sålts eller diskonterats (utom på icke regressrättslig basis, förutsatt att kraven för borttagande från balansräkningen enligt Redovisningsprinciperna är uppfyllda);

- (d) belopp som anskaffats genom andra transaktioner som har samma ekonomiska effekt som en upplåning (inklusive terminsavtal om försäljning eller köp samt avtal om sale-and-leaseback);
- (e) alla derivattransaktioner som ingåtts i syfte att skydda sig mot eller dra nytta av fluktuationer i räntor eller priser (och vid beräkning av värdet på en derivattransaktion ska endast marknadsvärdet beaktas, förutsatt att om ett faktiskt belopp förfaller till betalning till följd av uppsägning eller avveckling, ska detta belopp användas i stället);
- (f) (utan dubbelräkning) varje motförpliktelse avseende en garanti, skadeersättning, Andelslån, standby- eller dokumentär remburs eller något annat instrument utfärdat av en bank eller ett finansinstitut avseende ett underliggande åtagande som skulle omfattas av någon av de övriga klausulerna i denna definition; och
- (g) (utan dubbelräkning) varje garanti eller annan försäkran mot finansiell förlust avseende en typ som avses i (a) till (f) ovan.

”Lagen om Värdepapperscentraler och Kontoföring av Finansiella Instrument” avser lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

”Finansiella Rapporter” avser Emittentens reviderade årsredovisning eller Emittentens oreviderade kvartalsrapporter, vilka ska upprättas och göras tillgängliga enligt klausul 14.1(a) eller 14.1(b) (i tillämpliga fall), i varje fall upprättade i enlighet med Redovisningsprinciperna.

”Första Inlösendagen” avser det datum som infaller tjugofyra (24) månader efter den Första Emissionsdagen eller, i den mån denna dag inte är en Bankdag, den Bankdag som följer enligt tillämpningen av Bankdagskonventionen.

”Första Emissionsdagen” avser den 3 juni 2026.

”Force Majeure-händelse” har den betydelse som anges i klausul 27.1.

”Fondandelar” avser de Befintliga Serie A Fondandelarna, de Befintliga Serie B Fondandelarna, de Andelslån som emitterats enligt dessa Villkor samt alla instrument som utgör andelar emitterade av Emittenten i dess egenskap av fondbolag enligt lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder (2013:561).

”Skuldsättningstest” (s.k. *Incurrence Test*) har den betydelse som anges i klausul 15.3 (*Skuldsättningstest*).

”Initialt Andelslån” avser varje Andelslån som emitterats på den Första Emissionsdagen.

”Initial Andelslånsemission” har den betydelse som anges i klausul 3.3.

”Initialt Nominellt Belopp” har den betydelse som anges i klausul 3.3.

”Borgenärsavtalet” avser det borgenärsavtal som ursprungligen ingicks den 29 juni 2022 och som ändrades och omformulerades den 15 april 2024 (och såsom vidare ändrats och omformulerats vid var tid) mellan bland annat Emittenten som *company*, Nordic Trustee & Agency AB (publ) som *representative of the creditors* för de Befintliga Serie B Fondandelarna, Pareto Bank ASA i egenskap av *original senior overdraft lender*, Svensk Bostadspartner AB (publ) och SBP Vägörens Stiftelse i egenskap av *shareholders* samt Nordic Trustee & Agency AB (publ) i egenskap av *security agent*.

”Ränta” avser räntan på Andelslånen beräknad i enlighet med klausulerna 10.1 och 10.3.

”Räntebetalningsdagar” avser den 3 mars, 3 juni, 3 september och 3 december varje år eller, i den mån en sådan dag inte är en Bankdag, den Bankdag som följer enligt tillämpningen av Bankdagskonventionen (där den första Räntebetalningsdagen är den 3 september 2026 och den sista Räntebetalningsdagen är den Slutliga Inlösendagen (eller ett eventuellt inlösendatum före denna)).

”Ränteperiod” avser varje period som börjar den (men exklusive) Första Emissionsdagen eller en Räntebetalningsdag till (och inklusive) den närmast påföljande Räntebetalningsdagen (eller en kortare period om så är relevant) och, vad gäller Efterföljande Andelslån, varje period som börjar (men exklusive) den Räntebetalningsdag som infaller omedelbart före deras emission, eller den Första Emissionsdagen om de emitteras före den första Räntebetalningsdagen, och slutar på (och inklusive) den närmast påföljande Räntebetalningsdagen (eller en kortare period om det är relevant).

”Räntesats” avser Räntebasen plus 350 punkter per år.

”Emissionsdag” avser den Första Emissionsdagen eller varje dag då Efterföljande Andelslån emitteras.

”Emittent” avser SBP Kredit AB (publ), ett aktiebolag registrerat i Sverige med org.nr. 559242-5945.

”Emissionsinstitut” avser Nordea Bank Abp (org.nr 2858394-9) eller annan part som ersätter denna som Emissionsinstitut i enlighet med dessa Villkor.

”Juniora Fondandelar” avser de Befintliga Serie A Fondandelarna och alla andra instrument som är efterställda Emittentens icke säkerställda fordringsägare enligt sina villkor, vars räntebetalning är beroende av vinst och som inte utgör ett Senior Finansieringsavtal (enligt definitionen i Borgenärsavtalet).

”Lån” avser ett lån som beviljats av Emittenten i enlighet med punkt (b) i klausul 4.1.

”Underhållstest” har den betydelse som tillskrivs det i klausul 15.2.1.

”Förvaltningsavtal” avser det förvaltningsavtal som ingicks den 22 juli 2020 (med eventuella ändringar och omformuleringar vid var tid) mellan Emittenten och AIF-Förvaltaren.

”Förvaltningsavgift” har den betydelse som anges i klausul 13.4.

”Väsentlig Negativ Effekt” avser en väsentlig negativ effekt på:

- (a) Emittentens verksamhet, finansiella ställning eller drift;
- (b) Emittentens förmåga att fullgöra och efterleva sina åtaganden enligt Finansieringsdokumenten; eller
- (c) Finansieringsdokumentens giltighet eller verkställbarhet.

”Slutliga Inlösendagen” avser den 3 juni 2030.

”MTF” avser varje multilateral handelsplattform (enligt definitionen i direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument (MiFID II), i dess ändrade lydelse).

”**Nettolikvid**” avser intäkterna från den Initiala Andelslånsemissionen eller eventuella Efterföljande Andelslånsemissioner, efter avdrag för eventuella Transaktionskostnader avseende den relevanta Andelslånsemissionen.

”**Nominellt Belopp**” avser det Initiala Nominella Beloppet med avdrag för beloppet för eventuella återbetalningar och avskrivningar som gjorts i enlighet med dessa Villkor.

”**Nordic AIF List of Nordic Growth Market**” avser Nordic Growth Market NGM AB:s marknad för alternativa investeringsfonder.

”**Nordic Growth Market**” avser den reglerade marknaden hos Nordic Growth Market NGM AB (org.nr 556556-2138), SE-111 56 Stockholm, Sverige.

”**Andelslånsemission**” avser den Initiala Andelslånsemissionen eller någon Efterföljande Andelslånsemission.

”**Innehavare**” avser den Person som är registrerad på ett värdepapperskonto som direktregistrerad ägare eller förvaltare avseende ett Andelslån.

”**Innehavarmöte**” avser ett möte mellan Innehavarna som hålls i enlighet med klausul 18.2 (*Innehavarmöte*).

”**Andelslån**” avser kapitalandelslån för det Nominella Beloppet och av den typ som anges i 1 kap. 3 § lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument, emitterade av Emittenten enligt dessa Villkor.

”**Tillåten Skuld**” avser varje Finansiell Skuldsättning:

- (a) som uppkommit enligt Finansieringsdokumenten (med undantag för eventuella Efterföljande Andelslån);
- (b) som uppkommit enligt de Seniora Finansieringsdokumenten som existerar per den Första Emissionsdagen och för vilka långivarna (eller deras representanter) avseende sådan Finansiell Skuldsättning är parter i Borgenärsavtalet per den Första Emissionsdagen;
- (c) som uppkommit för Emittenten (inklusive enligt eventuella Efterföljande Andelslån) om Skuldsättningstestet (s.k. Incurrence test) är uppfyllt på pro forma-basis;
- (d) handelskredit som uppkommit i den normala affärsverksamheten;
- (e) uppkommit som Aktieägarskulder;
- (f) enligt eventuella pensions- och skatteskulder som uppkommit i den normala affärsverksamheten;
- (g) Finansiell Skuldsättning som utgör Juniora Fondandelar eller Efterställt Kapital;
- (h) Finansiell Skuldsättning som uppstår till följd av Emittentens betalningsförpliktelser enligt Garantier utfärdade i enlighet med klausul 16.10.2; och
- (i) som uppkommit i syfte att refinansiera Andelslånen i deras helhet, förutsatt att Nettolikviden från sådan Finansiell Skuldsättning hålls på ett spärrkonto tills sådan refinansiering sker (med beaktande av Värdepapperscentralens regler och föreskrifter).

”Tillåten Säkerhet” avser varje Säkerhet:

- (a) som tillhandahålls med avseende på de Seniora Finansieringsdokumenten (inklusive de Villkoren) i enlighet med Borgenärsavtalet;
- (b) varje panträtt som uppstår genom tillämpning av lag och i den normala verksamheten hos Emittenten;
- (c) som uppstår enligt avtal om nettning eller kvittning inom ramen för bankkontoavtal, inklusive cash pool-avtal;
- (d) för koncernen enligt pensions- och skatteskulder som uppkommit i den normala affärsverksamheten; och
- (e) varje säkerhet som, tillsammans med varje annan säkerhet som ställts enligt denna punkt (e), inte täcker Finansiell Skuldsättning som överstiger sammanlagt 5 000 000 SEK.

”Person” avser varje fysisk person, företag, bolag, aktiebolag, joint venture, sammanslutning, konsortium, stiftelse, oregistrerad organisation, regering, eller någon myndighet eller politisk underdivision därav, eller någon annan enhet, oavsett om den har en egen juridisk identitet.

”Räntebestämningsdag” avser (i) i förhållande till en Ränteperiod för vilken en Räntesats ska fastställas, två (2) Bankdagar före den omedelbart föregående Räntebetalningsdagen (eller, vad gäller den första Ränteperioden, två (2) Bankdagar före den Första Emissionsdagen), eller (ii) i förhållande till någon annan period för vilken en Räntesats ska fastställas, två (2) Bankdagar före den första dagen i den perioden.

”Fastighet” avser fastigheter, mark, byggnader, markarrenderättigheter, byggnadstillbehör etc., oavsett om de är ovan eller under jord.

”Fastighetsbolag” avser en juridisk person till vilken Emittenten har beviljat ett Lån.

”Avstämningsdag” avser den femte (5:e) Bankdagen före (i) en Räntebetalningsdag, (ii) en inlösendag, (iii) en dag då en utbetalning till Innehavarna ska ske enligt klausul 17.11 (*Fördelning av intäkter*), (iv) dagen för ett Innehavarmöte, eller (v) en annan relevant dag, eller i varje fall en sådan annan Bankdag som infaller före en relevant dag om detta är allmänt tillämpligt på den svenska obligationsmarknaden.

”Inlösendag” avser det datum då de relevanta Andelslånen ska lösas in eller återköpas i enlighet med klausul 11 (*Inlösen och återköp av Andelslånen*).

”Reglerad Marknad” avser varje reglerad marknad enligt definitionen i direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument, i dess ändrade lydelse.

”Säkerställda Förpliktelser” har den betydelse som tillskrivs detta begrepp i Borgenärsavtalet.

”Säkerställda Parterna” har den betydelse som tillskrivs detta begrepp i Borgenärsavtalet.

”Värdepapperskonto” avser avstämningsregistret som förs av värdepapperscentralen i enlighet med Lagen om Värdepapperscentraler och Kontoföring av Finansiella Instrument, i

vilket en ägare av sådana värdepapper är direkt registrerad eller i vilket en ägares innehav av värdepapper är registrerat i en förvaltares namn.

”**Säkerhet**” avser en inteckning, panträtt, pant, kvarstad, säkerhetsöverlåtelse eller annan säkerhetsrätt som säkerställer en Persons förpliktelse, eller något annat avtal eller arrangemang med liknande verkan.

”**Säkerhetsdokument**” avser aktiepantsavtalet avseende samtliga emitterade aktier i Emittenten mellan Svensk Bostadspartner och SBP Vägörenhetsstiftelse som pantsättare till förmån för Förvaltaren och de Säkerställda Parterna (representerade av Agenten) samt varje annat dokument som av Emittenten och Förvaltaren betecknas som ett Säkerhetsdokument.

”**SEK**” avser svenska kronor.

”**Senior skuld**” har den betydelse som tillskrivs detta begrepp i Borgenärsavtalet.

”**Aktieägarskuld**” har den betydelse som tillskrivs detta begrepp i Borgenärsavtalet.

”**Efterställt Kapital**” avser efterställda lån (enligt deras villkor) eller andra instrument som emitterats av Emittenten i form av hybrid- eller Efterställt Kapital men som inte utgör Fondandelar, vilka är icke-inlösbare och innehåller rättigheter att skjuta upp räntebetalningar i ett stressat scenario fram till och med den Slutliga Inlösendagen.

”**Super Senior Skuld**” har den betydelse som tillskrivs termen i Borgenärsavtalet.

”**Efterföljande Andelslån**” har den betydelse som anges i klausul 3.7.

”**Efterföljande Andelslånsemission**” har den betydelse som anges i klausul 3.7.

”**STIBOR**” avser:

- (a) Stockholms interbankränta i Stockholm som administreras av Swedish Financial Benchmark Facility AB (eller någon annan person som övertar administrationen av den räntan) för en period motsvarande den relevanta Ränteperioden, såsom den visas på den relevanta sidan på LSEG Benchmark-skärmen (eller någon ersättande LSEG Benchmark-sida som visar den räntan) kl. 11.00 eller där omkring på noteringsdagen;
- (b) om ingen ränta enligt beskrivningen i punkt (a) är tillgänglig för den relevanta Ränteperioden, den ränta som fastställs av Emissionsinstitutet genom linjär interpolation mellan de två närmaste räntorna för STIBOR-fastställandet, såsom den visas på den relevanta sidan på LSEG Benchmark-skärmen (eller någon ersättande LSEG Benchmark-sida som visar den räntan) kl. 11.00 eller där omkring på noteringsdagen för svenska kronor;
- (c) om ingen ränta enligt beskrivningen i punkt (a) eller (b) är tillgänglig för den relevanta Ränteperioden, det aritmetiska medelvärde av de interbankräntor i Stockholm (avrundat uppåt till fyra decimaler) som tillhandahålls Emissionsinstitutet på dennes begäran och som noteras av de ledande bankerna på interbankmarknaden i Stockholm, vilka Emissionsinstitutet på ett rimligt sätt har valt ut, för insättningar på 100 000 000 SEK för den relevanta perioden; eller
- (d) om ingen räntesats enligt punkt (a) eller (b) finns tillgänglig för den aktuella Ränteperioden och ingen notering finns tillgänglig enligt punkt (c), den räntesats som

enligt Emissionsinstitutets rimliga bedömning bäst återspeglar den räntesats för inlåning i svenska kronor som erbjuds på Stockholms interbankmarknad under den aktuella perioden,

och om en sådan ränta är lägre än noll (0) ska STIBOR anses vara noll (0).

”**Svensk Bostadspartner**” avser Svensk Bostadspartner AB, ett aktiebolag bildat enligt svensk lag med organisationsnummer 559067-4825.

”**Transaktionskostnader**” avser alla avgifter, kostnader och utgifter, stämpel-, registrerings- och andra skatter som Emittenten direkt eller indirekt ådrar sig i samband med (a) den Initiala Andelslånsemissionen och eventuella Efterföljande Andelslånsemissioner, (b) upptagandet till handel av Andelslånen och (c) erhållande och upprätthållande av ett kreditbetyg avseende Andelslånen.

”**Transaktionssäkerhet**” avser den säkerhet som ställs för de Säkerställda Förpliktelseerna i enlighet med Säkerhetsdokumenten.

”**Skriftligt Förfarande**” avser det skriftliga eller elektroniska förfarandet för beslutsfattande bland Innehavarna i enlighet med klausul 18.3 (*Skriftligt Förfarande*).

1.2 **Finansiella definitioner**

I dessa Villkor har följande termer den betydelse som tillskrivs dem i klausul 15.1 (*Finansiella definitioner*):

- (a) ”**Likvida medel**”;
- (b) ”**EBITDA**”;
- (c) ”**Skuldkvot**”
- (d) ”**Räntetäckningsgrad**”
- (e) ”**Räntekostnader**”;
- (f) ”**Investerarkapital**”;
- (g) ”**Look-through LTV**”;
- (h) ”**Marknadsvärde**”;
- (i) ”**Finansiell Nettoskuldsättning**”;
- (j) ”**Nettoräntekostnader**”
- (k) ”**Portföljens Belåningsgrad**”;
- (l) ”**Referensdatum**”;
- (m) ”**Referensperiod**”; och
- (n) ”**Totala tillgångar**”

1.3 Tolkning

1.3.1 Om inte annat anges avser hänvisningar i dessa Villkor till:

- (a) ”**tillgångar**” inkluderat nuvarande och framtida egendom, intäkter och rättigheter av alla slag;
- (b) varje avtal eller instrument är en hänvisning till det avtalet eller instrumentet så som det har kompletterats, ändrats, förnyats, förlängts, uppdaterats eller ersatts från tid till annan;
- (c) en ”**föreskrift**” inkluderar alla föreskrifter, regler eller officiella direktiv (oavsett om det utgör lagstiftning eller inte) meddelat av ett statligt, mellanstatligt eller överstatligt organ, myndighet eller ett departement;
- (d) en bestämmelse i en föreskrift är en hänvisning till ifrågavarande bestämmelse, som den vid varje tillfälle är avfattad, oavsett om den har ändrats eller antagits på nytt; och
- (e) en tid på dagen är en hänvisning till Stockholmstid.

1.3.2 En Uppsägningsgrund fortsätter att gälla om den inte har åtgärdats eller eftergivits.

1.3.3 Vid fastställande av om en gräns eller tröskel angiven i SEK har uppnåtts eller överskridits ska ett belopp i annan valuta räknas på grundval av växelkursen för sådan valuta mot SEK för föregående Bankdag, såsom publicerad av Riksbanken på dess webbplats (www.riksbank.se). Om ingen sådan kurs finns tillgänglig ska den senast publicerade kursen användas i stället.

1.3.4 Ett meddelande ska anses ha skickats genom pressmeddelande om det görs tillgängligt för allmänheten i Sverige utan dröjsmål och på ett icke-diskriminerande sätt.

1.3.5 Ingen försening eller underlåtenhet från Agentens eller någon Innehavares sida att utöva någon rättighet eller något rättsmedel enligt Finansieringsdokumenten ska påverka eller fungera som ett avstående från någon sådan rättighet eller något sådant rättsmedel.

1.3.6 De försäljnings- och distributionsbegränsingar samt den integritetspolicy som ingår i detta dokument före innehållsförteckningen utgör inte en del av dessa Villkor och kan uppdateras utan föregående samtycke från Innehavarna och Agenten (med undantag för integritetspolicyn i den mån den omfattar Agenten).

1.3.7 Dessa Villkor ingås med förbehåll för Borgenärsavtalet (om sådant finns). Vid eventuella avvikelser mellan dessa Villkor och Borgenärsavtalet ska Borgenärsavtalet anses ha företräde.

2. STATUS FÖR EMITTENTEN OCH ANDELSLÅNEN

2.1 Emittenten är en alternativ investeringsfond och omfattas därmed av AIFM-lagen. AIF-Förvaltaren agerar som extern AIF-förvaltare för Emittenten i enlighet med AIFM-lagen. Förvaringsinstitutet agerar som Förvaringsinstitut för Emittenten i enlighet med AIFM-lagen.

2.2 Andelslånen klassificeras som Senior Skuld (enligt definitionen i Borgenärsavtalet) och utgör direkta, allmänna, ovillkorliga, icke-efterställda och säkerställda förpliktelser för Emittenten och ska vid var tid ranka (i) *pari passu* utan någon företrädesrätt sinsemellan och (ii) åtminstone ranka *pari passu* som alla direkta, allmänna, ovillkorliga, icke-efterordnade och

icke-säkerställda förpliktelser hos Emittenten, med undantag för (A) de förpliktelser som enligt lag är obligatoriskt företrädesberättigade och (B) den super senior-rankingen för Super Senior Skuld i enlighet med Borgenärsavtalet och (C) vad som annars anges i Finansieringsdokumenten. Andelslånen är säkerställda enligt beskrivningen i klausul 12 (*Transaktionssäkerhet*) och enligt vad som ytterligare specificeras i Säkerhetsdokumenten. Andelslånen utgör andelar som emitterats av ett fondbolag i enlighet med AIFM-lagen och Innehavarna har status som andelsägare i enlighet därmed.

3. ANDESLÅNENS BELOPP OCH ÅTAGANDE OM BETALNING

- 3.1 Andelslånen är denominerade i SEK och varje Andelslån regleras av dessa Villkor. Med förbehåll för klausul 3.9 åtar sig Emittenten att återbetala Andelslånen, betala ränta och i övrigt agera i enlighet med och följa dessa Villkor.
- 3.2 Genom att teckna Andelslån samtycker varje initial Innehavare till att Andelslånen ska omfattas av och vara underkastade dessa Villkor och genom att förvärva Andelslån bekräftar varje efterföljande Innehavare dessa Villkor.
- 3.3 Det initiala Nominella Beloppet för varje Andelslån är 1 250 000 SEK eller hela multiplar därav (det **"Initiala Nominella Beloppet"**). Det sammanlagda Nominella Beloppet för de Initiala Andelslånen är 750 000 000 SEK (den **"Initiala Andelslånemissionen"**).
- 3.4 Alla Initiala Andelslån emitteras fullt betalda till en emissionskurs om hundra (100,00) procent av det Initiala Nominella Beloppet. Priset på Efterföljande Andelslån kan fastställas till det Nominella Beloppet, till ett lägre eller till ett högre pris än det Nominella Beloppet.
- 3.5 Den lägsta tillåtna investeringen i varje Andelslånsemission är 1 250 000 SEK.
- 3.6 ISIN-koden för Andelslånen är SE0029026095.
- 3.7 Emittenten får vid ett eller flera tillfällen efter den Första Emissionsdagen emittera ytterligare Andelslån (vardera ett **"Efterföljande Andelslån"**) enligt dessa Villkor (varje sådan emission, en **"Efterföljande Andelslånsemission"**), tills det sammanlagda nominella beloppet som emitterats enligt sådan(a) Efterföljande Andelslånsemission(er) och den Initiala Andelslånsemissionen uppgår till 3 000 000 000 SEK, alltid under förutsättning att Skuldsättningstestet (beräknat pro forma inklusive den relevanta Efterföljande Andelslånsemissionen) är uppfyllt. Varje Efterföljande Andelslånsemission ska ske till samma Villkor som den Initiala Andelslånsemissionen. Emissionskursen för Efterföljande Andelslån kan fastställas till pari eller med rabatt eller premie i förhållande till det Nominella Beloppet.
- 3.8 Med förbehåll för klausul 3.9 åtar sig Emittenten att återbetala Andelslånens nominella belopp till Innehavarna, att betala Ränta samt i övrigt att iaktta och följa dessa Villkor.
- 3.9 **Begränsad regressrätt**
 - 3.9.1 Med förbehåll för (i) att det inte finns någon utestående Aktieägarskuld och (ii) att inget belopp av utestående Juniora Fondandelar behandlas som skuld (i enlighet med Redovisningsprinciperna) i Emittentens räkenskaper, är Innehavarnas rätt till återbetalning av det Nominella Beloppet och Ränta begränsad i det avseendet att ingen betalning ska göras om en sådan betalning skulle leda till att Emittentens aktiekapital inte längre är fullt täckt.

Emittentens aktiekapital uppgår på den Första Emissionsdagen till 1 000 000 SEK. Fordringshavare har ingen rätt att framställa några anspråk (vare sig de härrör från lag eller på annat sätt) mot Emittenten i den mån sådana anspråk skulle leda till att Emittentens aktiekapital inte är fullt täckt (så kallad begränsad regressrätt). Om det inte finns tillräckliga medel tillgängliga för att betala Innehavarna fullt ut ska Innehavarna inte anses ha någon ytterligare fordran mot Emittenten avseende eventuella belopp som denne är skyldiga dem och som förblir obetalda, och sådana obetalda belopp ska anses vara fullt reglerade och Innehavarnas fordringar (samt Emittentens skyldigheter avseende dessa) ska upphöra.

- 3.9.2 I den mån endast ett begränsat belopp finns tillgängligt för utbetalning till Innehavarna i enlighet med klausul 3.9 ovan, och under förutsättning att alla sådana belopp är förfallna till betalning från Emittentens sida, ska Emittenten göra eventuella utbetalningar till Innehavarna och alla andra Innehavare av värdepapper utgivna av Emittenten som påstås ranka *pari passu* som Andelslånen och som enligt sina villkor har en liknande förlustabsorberingsmekanism som den som anges i klausul 3.9, på en pro rata-basis.
- 3.9.3 Bestämmelserna i denna klausul 3.9 ska fortsätta att gälla efter den Slutliga Inlösendagen.

4. ANVÄNDNING AV LIKVID

- 4.1 Nettolikviden från den Initiala Andelslånsemissionen ska användas för att:
- (a) återköpa och/eller refinansiera de Befintliga Serie B Fondandelarna;
 - (b) direkt eller indirekt bevilja lån till företag som direkt eller indirekt äger Fastigheter belägna i Sverige, i varje fall med förbehåll för de begränsningar som anges i dessa Villkor, inklusive klausul 16.10 (vardera ett "Lån"); och
 - (c) finansiera allmänna företagsändamål och Transaktionskostnader.
- 4.2 Nettolikviden från eventuella Efterföljande Andelslånsemissioner ska användas för att direkt eller indirekt bevilja lån till företag som direkt eller indirekt äger fastigheter belägna i Sverige samt för att finansiera allmänna företagsändamål och Transaktionskostnader.

5. FÖRHANDSVILLKOR OCH EFTERFÖLJANDE VILLKOR

5.1 Förhandsvillkor för Första Emissionsdagen

- 5.1.1 Emissionsinstitutet ska betala Nettolikviden från den Initiala Andelslånsemissionen till Emittenten på den senare av (i) den Första Emissionsdagen och (ii) den dag då Agenten meddelar Emissionsinstitutet att den (efter rimlig bedömning) är säker på att den har mottagit följande dokument:
- (a) kopior av Emittentens bolagsordning och registreringsbevis
 - (b) en kopia av beslut fattat av Emittentens styrelse som:
 - (i) godkänner villkoren i, och de transaktioner som avses i, de Finansieringsdokumenten som den är part till, inklusive emissionen av de Initiala Andelslånen, och som beslutar att den ska underteckna, överlämna och fullgöra de Finansieringsdokument som den är part till;

- (ii) bemyndigar en eller flera angivna personer att underteckna Finansieringsdokumenten på dess vägnar; och
- (iii) bemyndigar av en eller flera angivna personer att, på dess vägnar, underteckna och/eller skicka alla dokument och meddelanden som ska undertecknas och/eller skickas av den enligt eller i samband med Finansieringsdokumenten som den är part i;
- (c) en behörigen undertecknad kopia av Villkoren;
- (d) en kopia av ett anslutningsåtagande från en fordringsägare/företrädare till Borgenärsavtalet, vederbörligen undertecknat av Agenten i dess egenskap av "Senior Långgivare" (som företrädare för Innehavarna) och "Säkerhetsagent" enligt Borgenärsavtalet;
- (e) en kopia av ett vederbörligen undertecknat brev från Emittenten till Agenten (i egenskap av Säkerhetsagent enligt Borgenärsavtalet) som bekräftar att Villkoren och bestämmelserna betecknas som ett "Tilläggsdokument för Senior Finansiering" enligt definitionen i Borgenärsavtalet och som bekräftar att emissionen av Andelslånen inte kommer att bryta mot Villkoren i något befintligt Senior Finansieringsdokument;
- (f) en bekräftelse från Agenten (i sin egenskap av Säkerhetsagent enligt Borgenärsavtalet) om att Agenten (i sin egenskap av representant för Innehavarna) är en "Senior Långgivare" i den mening som avses i Borgenärsavtalet;
- (g) en kopia av ett vederbörligen undertecknat säkerhetsbekräftelseavtal/brev enligt vilket den Transaktionssäkerhet som beviljats de Säkerställda Parterna enligt Säkerhetsdokumenten bekräftas av de berörda parterna till detta avtal för att även säkerställa förpliktelserna enligt Finansieringsdokumenten;
- (h) bevis på att AIF-Förvaltaren är behörig att förvalta Emittenten i sin egenskap av fondbolag enligt AIFM-lagen; och
- (i) ett Efterlevnadsintyg i överenskommen form.

5.1.2 Agenten ska bekräfta för Emissionsinstitutet när den är övertygad om att villkoren i klausul 5.1.1 har mottagits (eller ändrats eller undantagits i enlighet med klausul 19 (*Ändringar och undantag*)). Den Första Emissionsdagen ska inte inträffa (i) om inte Agenten lämnar en sådan bekräftelse till den utfärdande Agenten senast kl. 11:00 en (1) Bankdag före den Första Emissionsdagen (eller senare, om Emissionsinstitutet samtycker till detta) eller (ii) om Emissionsinstitutet och Emittenten kommer överens om att skjuta upp den Första Emissionsdagen.

5.2 Förhandsvillkor för Efterföljande Andelslänemission

5.2.1 Emittenten ska tillhandahålla Agenten, senast kl. 09:00 en (1) Bankdag före Emissionsdagen (eller sådan senare tidpunkt som Agenten godkänt) före emissionen av Efterföljande Andelslån, följande:

- (a) kopior av Emittentens bolagsordning och registreringsbevis; och

- (b) en kopia av ett beslut från Emittentens styrelse som godkänner emissionen av de Efterföljande Andelslånen och ingåendet av alla handlingar som är nödvändiga i samband med detta;
- (c) bevis på att Skuldsättningstestet (s.k. Incurrence Test) är uppfyllt (testat på pro forma-basis), inklusive beräkningar och siffror avseende Skuldsättningstestet; och
- (d) sådana andra dokument och bevis som Agenten, efter rimlig bedömning, anser nödvändiga.

5.2.2 Agenten ska bekräfta för Emissionsinstitutet när den är övertygad om att villkoren i klausul 5.2.1 har uppfyllts (eller ändrats eller upphävts i enlighet med klausul 19 (*Ändringar och undantag*)).

5.2.3 Efter det att Emissionsinstitutet har mottagit bekräftelserna i enlighet med klausul 5.2.2 ska Emissionsinstitutet genomföra emissionen av de Efterföljande Andelslånen och betala Nettolikviden från sådan Efterföljande Andelslånsemission till det konto som Emittenten har angett på den aktuella Emissionsdagen.

5.3 Inget ansvar för dokumentation

Agenten får förutsätta att den dokumentation och de bevis som överlämnas till denne är korrekt, juridiskt giltig, verkställbara, riktiga, sanna och fullständiga, såvida inte Agenten har faktisk kännedom om motsatsen, och Agenten är inte skyldig att verifiera eller bedöma innehållet i sådan dokumentation eller sådana bevis. Villkoren för ikraftträdande granskas inte av Agenten ur Innehavarnas juridiska eller kommersiella perspektiv.

6. ANDESLÅNEN OCH ÖVERLÅTBARHET

6.1 Varje Innehavare är bunden av dessa Villkor utan att några ytterligare åtgärder behöver vidtas eller formaliteter uppfyllas.

6.2 Andelslånen är fritt överlåtbara, men Innehavarna kan vara föremål för köp- eller överlåtelsebegränsningar avseende Andelslånen, i tillämpliga fall, enligt lokala föreskrifter som en Innehavare kan omfattas av. Alla överlåtelser av Andelslånen omfattas av dessa Villkor och dessa Villkor gäller automatiskt för alla mottagare av Andelslån när överlåtelsen är genomförd.

6.3 Vid en överlåtelse av Andelslån överförs automatiskt alla rättigheter och skyldigheter enligt dessa Villkor avseende sådana Andelslån till förvärvaren.

6.4 Inga åtgärder vidtas i någon jurisdiktion som skulle eller är avsedda att tillåta ett offentligt erbjudande av Andelslånen eller innehav, spridning eller distribution av något dokument eller annat material avseende Emittenten eller Andelslånen i någon annan jurisdiktion än Sverige, där åtgärder för detta ändamål krävs. Varje Innehavare måste informera sig om och iaktta eventuella tillämpliga restriktioner för överlåtelse av material avseende Emittenten eller Andelslånen (på grund av, till exempel, sin nationalitet, sin hemvist, sin registrerade adress eller sin verksamhetsort). Varje Innehavare måste säkerställa efterlevnad av sådana restriktioner på egen bekostnad.

- 6.5 Till undvikande av tvivel och utan hinder av ovanstående får en Innehavare som påstås ha köpt Andelslån i strid med tillämpliga tvingande restriktioner ändå utnyttja sina rösträtter enligt dessa Villkor och har rätt att fullt ut utöva sina rättigheter som Innehavare enligt detta avtal i varje enskilt fall tills sådana påståenden har uppklarats.

7. REGISTRERING AV ANDELSLÅN

- 7.1 Andelslånen kommer att registreras för Innehavarna på deras respektive Värdepapperskonton och inga fysiska Andelslån kommer att utfärdas. Andelslånen kommer således att registreras i enlighet med Lagen om Värdepapperscentraler och Kontoföring av Finansiella Instrument. Begäran om registrering avseende Andelslånen ska riktas till ett Kontoförande Institut. Skuldboken ska utgöra slutgiltigt bevis för vilka personer som är Innehavare och deras innehav av Andelslån vid den aktuella tidpunkten.
- 7.2 De som genom överlåtelse, säkerhet, bestämmelserna i föräldrabalken (1949:381), villkor i testamente eller gåvobrev eller på annat sätt har förvärvat rätt att erhålla betalningar avseende en Andelslån ska registrera sina rättigheter till betalning i enlighet med Lagen om Värdepapperscentraler och Kontoföring av Finansiella Instrument.
- 7.3 Emittenten (och Agenten när detta är tillåtet enligt Värdepapperscentralens tillämpliga föreskrifter) ska alltid ha rätt att erhålla information från Skuldboken. På begäran av Agenten ska Emittenten omedelbart inhämta sådan information och tillhandahålla den till Agenten.
- 7.4 För att kunna genomföra administrativa förfaranden som följer av Finansieringsdokumenten ska Emissionsinstitutet ha rätt att inhämta information från Skuldboken.
- 7.5 Emittenten ska utfärda nödvändiga fullmakter till de personer som är anställda av Agenten, enligt vad som meddelats av Agenten, så att dessa personer självständigt kan inhämta information direkt från Skuldboken. Emittenten får inte återkalla någon sådan fullmakt såvida inte Agenten så anvisar eller såvida inte samtycke till detta ges av Innehavarna.
- 7.6 Emittenten (och Agenten när detta är tillåtet enligt Värdepapperscentralens tillämpliga föreskrifter) får använda den information som avses i klausul 7.3 endast i syfte att fullgöra sina skyldigheter och utöva sina rättigheter i enlighet med Finansieringsdokumenten och Agentavtalet och får inte lämna ut sådan information till någon Innehavare eller tredje part, såvida det inte är nödvändigt för sådana ändamål.

8. BEHÖRIGHET ATT REPRESENTERA EN INNEHAVARE

- 8.1 Om någon annan Person än en Innehavare (inklusive ägaren till ett Andelslån, om denne inte är Innehavare) önskar utöva rättigheter enligt Finansieringsdokumenten, måste denne inhämta en fullmakt från Innehavaren eller, i förekommande fall, en sammanhängande kedja av fullmakter, ett intyg från den behörige förvaltaren eller annat tillräckligt bevis för en sådan Person.
- 8.2 En Innehavare kan utfärda en eller flera fullmakter eller andra bemyndiganden till tredje part för att företräda denne avseende några eller samtliga Andelslån som denne innehar. En sådan representant kan agera självständigt i enlighet med Finansieringsdokumenten avseende de

Andelslån som denne har behörighet att företräda för Innehavarens räkning och kan vidare delegera dess rätt att företräda Innehavaren genom ytterligare fullmakt.

- 8.3 Agenten ska endast behöva granska fullmakt eller annat bevis om behörighet som tillhandahållits denne enligt klausul 8.1 och 8.2 okulärt och får förutsätta att den har blivit behörigen undertecknad, är giltig, inte har återkallats eller ersatts, om det inte framgår annat vid en sådan granskning eller Agenten har faktisk kännedom om motsatsen.
- 8.4 Dessa Villkor ska inte påverka förhållandet mellan en Innehavare som är förvaltare avseende en Andelslån och ägaren till sådan Andelslån, och det är sådan förvaltares ansvar att iaktta och följa eventuella restriktioner som kan gälla för denne i denna egenskap.

9. BETALNINGAR AVSEENDE ANDESLÅNEN

- 9.1 Betalning eller återbetalning enligt dessa Villkor ska göras till en sådan Person som är registrerad som Innehavare på den Avstämningsdag som infaller innan den relevanta förfallodagen, eller till en sådan annan Person som på Avstämningsdagen är registrerad hos Värdepapperscentralen som berättigad att erhålla det relevanta betalnings-, återbetalnings- eller återköpsbeloppet.
- 9.2 Om en Innehavare, via ett Kontoförande Institut, har registrerat att kapitalbelopp, Ränta och övriga betalningar som ska erläggas enligt dessa Villkor ska sättas in på ett visst bankkonto, kommer sådana insättningar att genomföras av Värdepapperscentralen på den aktuella betalningsdagen. Om ett sådant konto inte har registrerats på Avstämningsdagen för betalningen kommer ingen utbetalning att göras av Värdepapperscentralen till dessa Innehavare. Det utestående beloppet kommer istället att hållas av Emittenten tills den person som var registrerad som Innehavare på den relevanta Avstämningsdagen har gjort en giltig begäran om sådant belopp. Om Värdepapperscentralen, på grund av en försening från Emittentens sida eller något annat hinder, inte kan verkställa betalningar enligt ovan, ska Emittenten se till att sådana belopp betalas till de personer som är registrerade som Innehavare på relevant Avstämningsdag så snart som möjligt efter det att sådant hinder har undanröjts.
- 9.3 Om Emittenten, på grund av något förhinder för Värdepapperscentralen, inte kan göra en utbetalning eller återbetalning, får sådan utbetalning eller återbetalning skjutas upp till dess att hindret har undanröjts. Ränta ska löpa i enlighet med klausul 10.4 under sådan uppskjutning.
- 9.4 Om betalning eller återbetalning sker i enlighet med denna klausul 9 ska Emittenten anses ha fullgjort sin betalningsskyldighet, oavsett om sådan betalning gjordes till en Person som inte hade rätt att mottaga sådant belopp, såvida inte Emittenten eller Värdepapperscentralen (i tillämpliga fall) var medveten om att betalningen gjordes till en Person som inte hade rätt att mottaga sådant belopp.
- 9.5 Emittenten ska betala eventuell stämpelskatt och andra offentliga avgifter som uppkommer i samband med den Initiala Andelslånsemissionen eller en Efterföljande Andelslånemission, men inte i samband med handel på sekundärmarkanden (utom i den utsträckning som krävs enligt tillämplig lag), och ska dra av eventuell tillämplig källskatt som ska betalas enligt lag. Emittenten är inte skyldig att ersätta någon stämpelskatt eller offentlig avgift eller att räkna

upp till bruttobelopp (En. *gross up*) ut några betalningar enligt dessa Villkor på grund av källskatt, offentlig avgift eller liknande.

10. RÄNTA

- 10.1 De Initiala Andelslånen löper med Ränta enligt Räntesatsen på det Nominella Beloppet från (men exklusive) den Första Emissionsdagen fram till (och med) den relevanta Inlösendagen. Alla Efterföljande Andelslån ska löpa med Ränta till den Räntesats som tillämpas på det Nominella Beloppet från (men exklusive) den Räntebetalningsdag som infaller omedelbart före Emissionsdagen (eller den Första Emissionsdagen om det inte finns någon sådan Räntebetalningsdag) fram till (och inklusive) den relevanta Inlösendagen.
- 10.2 Ränta löper under en Ränteperiod. Med förbehåll för klausul 3.9 ska betalning av Ränta avseende Andelslånen ske erläggas kvartalsvis i efterskott till Innehavarna på varje Räntebetalningsdag för den föregående Ränteperioden.
- 10.3 Räntan ska beräknas på grundval av det faktiska antalet dagar i den Ränteperiod för vilken betalning sker dividerat med 360 (faktiskt antal dagar/360 dagar).
- 10.4 Med förbehåll för klausul 3.9 ska, om Emittenten underlåter att betala något belopp som denne är skyldig enligt Finansieringsdokumenten på förfallodagen, dröjsmålsränta löpa på det förfallna beloppet från (men exklusive) förfallodagen till och med dagen för den faktiska betalningen till en räntesats som är tvåhundra (200) punkter högre än Räntesatsen. Dröjsmålsräntan ska inte kapitaliseras. Ingen dröjsmålsränta ska löpa om underlåtenheten att betala uteslutande kan tillskrivas Agenten eller Värdepapperscentralen, i vilket fall Räntesatsen ska tillämpas i stället.

11. INLÖSEN OCH ÅTERKÖP AV ANDELSLÅNEN

11.1 Inlösen på Inlösendagen

Med förbehåll för klausul 3.9 ska Emittenten lösa in samtliga, och inte endast vissa, av Andelslånen till fullo på den Slutliga Inlösendagen till ett belopp per Andelslån som motsvarar det Nominella Beloppet jämte upplupen men ej utbetald Ränta. Om den Slutliga Inlösendagen inte är en Bankdag ska inlösen, i den utsträckning som tillåts enligt Värdepapperscentralens tillämpliga föreskrifter, ske på den Bankdag som följer enligt tillämpningen av Bankdagskonventionen eller, om detta inte tillåts enligt Värdepapperscentralens tillämpliga föreskrifter, på den första efterföljande Bankdagen.

11.2 Emittentens förvärv av Andelslån

Emittenten får, enligt tillämpliga föreskrifter, vid varje tidpunkt och till varje pris förvärva Andelslån på marknaden eller på annat sätt. Andelslån som innehas av Emittenten får efter Emittentens eget val behållas eller säljas, men inte annulleras, med undantag för annullering i samband med Inlösen av Andelslånen i sin helhet.

11.3 Frivillig förtida inlösen i helhet (köption (Amerikansk))

- 11.3.1 Emittenten får (förutsatt att ingen minskning tillämpas enligt klausul 3.9) lösa in samtliga, men inte endast vissa, av Andelslånen i sin helhet på vilken Bankdag som helst före den Slutliga Inlösendagen till det tillämpliga Inlösenpriset tillsammans med upplupen men obetald ränta.
- 11.3.2 Inlösen i enlighet med klausul 11.3.1 ska ske genom att Emittenten lämnar ett meddelande med minst femton (15) Bankdagens varsel till Innehavarna och Agenten. I ett sådant meddelande ska Inlösendagen och den relevanta Avstämningsdagen anges. Ett sådant meddelande är oåterkalleligt men kan, efter Emittentens gottfinnande, innehålla ett eller flera Villkor som ska uppfyllas eller bli föremål för undantag före Avstämningsdagen. Vid utgången av tidsfristen för sådant meddelande och uppfyllandet av villkor som måste upp uppfyllas för ikraftträdande (om sådana finns) ska Emittenten lösa in Andelslånen till fullo till det tillämpliga beloppet på den angivna Inlösendagen.

11.4 Obligatoriskt återköp på grund av en Ägarförändring (säljoption)

- 11.4.1 Med förbehåll för klausul 3.9 har varje Innehavare, vid inträffandet av en Ägarförändring, rätt att begära att alla eller endast vissa av deras Andelslån återköps (varvid Emittenten är förpliktad att återköpa sådana Andelslån) till ett pris per Andelslån motsvarande etthundraen (101,00) procent av det Nominella Beloppet (plus upplupen men ej utbetald ränta) under en period av trettio (30) Bankdagar efter meddelandet om den relevanta händelsen (utnyttjandeperioden). Likviddagen för säljoptionen ska infalla inom fyrtio (40) Bankdagar efter utgången av utnyttjandeperioden. Oaktat ovanstående ska ingen säljoption utlösas, och Emittenten ska inte vara skyldig att återköpa några Andelslån, på grund av en Ägarförändring om Köptionen (amerikansk) har utnyttjats genom ett köpmeddelande som har blivit ovillkorligt vid eller före utgången av utnyttjandeperioden.
- 11.4.2 Meddelandet från Emittenten enligt punkt (b) i klausul 14.4 ska ange återköpsdatumet och innehålla instruktioner om de åtgärder som en Innehavare behöver vidta om denne önskar att de Andelslån som denne innehar ska återköpas. Om en Innehavare har begärt detta och agerat i enlighet med instruktionerna i meddelandet från Emittenten, ska Emittenten, eller en Person som utsetts av Emittenten, återköpa de relevanta Andelslånen och återköpsbeloppet ska förfalla till betalning på det återköpsdatum som anges i det meddelande som Emittenten lämnat enligt punkt (b) i klausul 14.4.
- 11.4.3 Emittenten ska följa de krav som ställs enligt tillämpliga lagar eller regler om värdepapper avseende återköp av Andelslån. I den mån bestämmelserna i sådana lagar och regler strider mot denna klausul 11.4 ska Emittenten följa de tillämpliga lagarna och reglerna om värdepapper och ska inte anses ha åsidosatt sina skyldigheter enligt denna klausul 11.4 på grund av en sådan konflikt.
- 11.4.4 Alla Andelslån som återköps av Emittenten enligt denna klausul 11.4 får efter Emittentens gottfinnande behållas eller säljas, men inte annulleras, utom i samband med en fullständig inlösen av Andelslånen.

12. TRANSAKTIONSSÄKERHET

- 12.1.1 Med förbehåll för Borgenärsavtalet, och som fortlöpande Säkerhet för att de Säkerställda Förpliktelseerna fullgörs i sin helhet och i tid, ställer Emittenten Transaktionssäkerheten som Säkerhet med första rang till de Säkerställda Parterna, företrädna av Agenten, vid tidpunkterna som anges i dessa Villkor. Transaktionssäkerheten ska ställas och fullgöras i enlighet med, samt med förbehåll för villkoren i, Säkerhetsdokumenten.
- 12.1.2 Agenten ska förvalta Transaktionssäkerheten för de säkerställda parternas räkning i enlighet med Säkerhetsdokumenten och Borgenärsavtalet.
- 12.1.3 Med förbehåll för villkoren i Borgenärsavtalet, och såvida inte och tills Agenten har mottagit instruktioner från Innehavarna i enlighet med klausul 18 (*Beslut av Innehavare*), ska Agenten (utan att först behöva inhämta Innehavarnas samtycke) ha rätt att ingå avtal med Emittenten eller en tredje part eller vidta andra åtgärder, om det, enligt Agentens uppfattning nödvändigt för att upprätthålla, ändra, frigöra eller verkställa Transaktionssäkerheten, skaffa ytterligare Säkerhet till förmån för de Säkerställda Parterna eller för att reglera Innehavarnas eller Emittentens rättigheter till Transaktionssäkerheten, i varje fall i enlighet med villkoren i Finansieringsdokumenten.

12.2 Övrigt

I syfte att utöva de Säkerställda Parternas rättigheter får Agenten i Emittentens namn och för dennes räkning instruera Värdepapperscentralen att ordna med betalningar till de Säkerställda Parterna enligt Finansieringsdokumenten och ändra det bankkonto som är registrerat hos Värdepapperscentralen och från vilket betalningar enligt Andelslånen görs till ett annat bankkonto. Emittenten ska omedelbart på begäran av Agenten tillhandahålla Agenten alla sådana dokument, inklusive en skriftlig fullmakt (i den form och med det innehåll som är önskat av Agenten och Värdepapperscentralen), som Agenten anser nödvändiga för att utöva sina rättigheter och/eller fullgöra sina skyldigheter enligt denna klausul 12.

12.3 Ytterligare försäkrar

Med förbehåll för Borgenärsavtalet och Säkerhetsdokumenten ska Emittenten omedelbart vidta alla sådana åtgärder eller underteckna alla sådana dokument (inklusive överlåtelse, överföringar, inteckningar, panträtter, meddelanden och instruktioner) som kan vara nödvändiga (och i sådan form som Agenten rimligen kan kräva till förmån för Agenten eller dess förvaltare):

- (a) för att fullborda, skydda eller upprätthålla den Transaktionssäkerhet som ställts eller avses att ställas eller för utövandet av de Säkerställda Parternas rättigheter, befogenheter och rättsmedel som föreskrivs i eller enligt Finansieringsdokumenten eller enligt lag; och/eller
- (b) för att (efter det att Transaktionssäkerheten har blivit verkställbar) underlätta realiseringen av de tillgångar som är, eller avses vara, föremål för Transaktionssäkerheten.

12.4 Verkställighet

- 12.4.1 Om Andelslånen förklaras förfallna och betalbara enligt klausul 17 (*Uppsägning av Andelslånen*) har Agenten, utan att först behöva inhämta Innehavarnas samtycke, rätt att verkställa Transaktionssäkerheten på det sätt och under de Villkor som Agenten finner godtagbara (om detta är i enlighet med Säkerhetsdokumenten och med förbehåll för Borgenärsavtalet).
- 12.4.2 I syfte att utöva de rättigheter som tillkommer Innehavarna och Agenten enligt Finansieringsdokumenten samt i syfte att fördela eventuella medel som härrör från verkställighet av Transaktionssäkerheter, bemyndigar Emittenten oåterkalleligen Agenten att agera i Emittentens namn och för Emittentens räkning för att instruera Värdepapperscentralen att ordna med utbetalning till Innehavarna i enlighet med klausul 17.11 nedan. I den utsträckning som lagen tillåter är de befogenheter som anges i denna klausul 12.4.2 oåterkalleliga och ska gälla så länge som några Andelslånen förblir utestående. Emittenten ska omedelbart på begäran av Agenten tillhandahålla Agenten alla sådana dokument, inklusive en skriftlig fullmakt, som Agenten bedömer nödvändiga för att fullgöra sina skyldigheter enligt klausul 17.11.3 nedan (inklusive vad som krävs av Värdepapperscentralen för att Värdepapperscentralen ska kunna acceptera sådana betalningsinstruktioner). I synnerhet ska Emittenten, på Agentens begäran, tillhandahålla Agenten en skriftlig fullmakt som bemyndigar Agenten att ändra det bankkonto som är registrerat hos Värdepapperscentralen till ett bankkonto i Agentens namn och att instruera Värdepapperscentralen att betala ut medel som härrör från en verkställighet i enlighet med denna klausul 12.4 till Innehavarna genom Värdepapperscentralen.

12.5 Frisläppande av Transaktionssäkerheten

Med förbehåll för Borgenärsavtalet ska Agenten ha rätt att frisläppa Transaktionssäkerheten i enlighet med villkoren i Säkerhetsdokumenten.

13. FÖRVALTNING, DELEGERING OCH KONTOFÖRING

- 13.1 Emittenten ska säkerställa att en förvaltare utses i enlighet med AIFM-lagen med avseende på Emittenten vid varje tid. AIF-Förvaltaren ska, i egenskap av förvaltare av alternativa investeringsfonder enligt definitionen i AIFM-lagen, i enlighet med Förvaltningsavtalet tillhandahålla vissa tjänster avseende investeringar, portfölj- och riskhantering till Emittenten.
- 13.2 AIF-Förvaltaren ska ha rätt att lägga ut en del av tjänsterna enligt Förvaltningsavtalet på underentreprenad till Svensk Bostadspartner eller ett annan Närstående till Emittenten i den utsträckning som Emittenten har godkänt och som tillåts enligt AIFM-lagen, förutsatt att sådan underleverantör åtar sig att uppfylla AIF-Förvaltarens skyldigheter enligt dessa Villkor och Förvaltningsavtalet.
- 13.3 AIF-Förvaltaren ska behandla alla Innehavare lika och, när denne agerar i enlighet med dessa Villkor, agera med hänsyn endast till Innehavarnas intressen som grupp.
- 13.4 Enligt Förvaltningsavtalet ska AIF-Förvaltaren och, i förekommande fall, en eventuell delegat till AIF-Förvaltaren, ha rätt att erhålla en förvaltningsavgift som ersättning för sina tjänster till

Emittenten. Förvaltningsavgiften är och ska justeras efter marknadspris och alltid göras på armlängds avstånd. Svensk Bostadspartner eller, i förekommande fall, någon annan person som utför kreditförvaltning på Emittentens vägnar, ska också ha rätt till en engångsavgift för kreditförvaltning i samband med beviljandet av kredit, på armlängds avstånd, uppgående till en och en halv (1,5) procent av det beviljade kreditbeloppet samt en avgift för kreditförvaltningen uppgående till en (1) procent *per år* av Kreditportföljens värde.

- 13.5 Om Förvaltningsavtalet sägs upp ska Emittenten utse en ny AIF-förvaltare (den **”Nya AIF-Förvaltaren”**) så snart det rimligen är möjligt, under förutsättning att förvaltningsarvodet inte överstiger det arvode som den AIF-Förvaltaren erhåller och att övriga villkor för uppdraget inte är väsentligt mindre förmånliga än enligt Förvaltningsavtalet.
- 13.6 Styrelsen ska övervaka AIF-Förvaltarens förvaltning av Emittentens verksamhet och portföljen samt AIF-Förvaltarens utförande av tjänster enligt Förvaltningsavtalet.
- 13.7 AIF-Förvaltaren ska säkerställa att Förvaringsinstitut utses i enlighet med AIFM-lagen. AIF-Förvaltaren har rätt att säga upp Förvaringsinstitutet och utse ett efterträdande Förvaringsinstitut för att fullgöra de skyldigheter som åligger ett Förvaringsinstitut enligt AIFM-lagen och dessa Villkor. AIF-Förvaltaren ska utse ett efterträdande Förvaringsinstitut om Förvaringsinstitutets uppdrag upphör av någon annan anledning. Varje nytt Förvaringsinstitut måste vara auktoriserat att agera som Förvaringsinstitut enligt AIFM-lagen och vara lämpligt att utföra rollen som Förvaringsinstitut enligt dessa Villkor.
- 13.8 AIF-Förvaltaren och Emittenten ska säkerställa att Förvaringsinstitutet har den tillgång till AIF-Förvaltaren och Emittenten, samt det stöd och den befogenhet, som krävs för att fullgöra sina uppgifter.
- 13.9 AIF-Förvaltaren och Emittenten ska säkerställa att avtalet med Förvaringsinstitutet avseende Förvaringsinstitutets uppgifter uppfyller kraven enligt dessa Villkor och att sådant avtal kan sägas upp om Förvaringsinstitutet väsentligt bryter mot sina förpliktelser enligt avtalet. Om Förvaringsinstitutets utnämning upphör ska AIF-Förvaltaren omedelbart utse ett efterträdande Förvaringsinstitutet.

14. INFORMATIONSSKYLDIGHETER

14.1 Finansiell rapportering

Emittenten ska upprätta och göra följande information tillgänglig för Innehavarna genom pressmeddelande och genom publicering på Emittentens webbplats:

- (a) så snart som praktiskt möjligt, men under alla omständigheter inom tre (3) månader efter utgången av varje räkenskapsår, sina reviderade finansiella rapporter för det räkenskapsåret, upprättade i enlighet med Redovisningsprinciperna;
- (b) så snart som praktiskt möjligt, men under alla omständigheter senast två (2) månader efter utgången av varje kvartal i dess räkenskapsår, de kvartalsrapporter som Emittenten har upprättat i enlighet med Redovisningsprinciperna tillsammans med den senast tillgängliga rapporten om substansvärdet;

- (c) så snart som möjligt efter det att det inträffat, information om utnämningen av en Ny AIF-Förvaltare eller efterträdande Förvaringsinstitut;
- (d) så snart som möjligt efter ett förvärv eller en avyttring av Andelslån av Emittenten, det sammanlagda Nominella Beloppet som innehas av Emittenten; och
- (e) all annan information som krävs enligt lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, AIFM-lagen, annan tillämplig lagstiftning samt regler och föreskrifter för den Reglerad Marknad där Andelslånen är noterade.

14.2 **Krav avseende Finansiella rapporter**

När Andelslånen har noterats på en Reglerad Marknad ska de rapporter som avses i punkterna (a) och (b) i klausul 14.1 dessutom göras tillgängliga i enlighet med reglerna och föreskrifterna för den relevanta Reglerade marknaden (med eventuella ändringar) och lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden (om tillämpligt).

14.3 **Efterlevnadsintyg**

14.3.1 Emittenten ska utfärda ett efterlevnadsintyg till Agenten, undertecknat av Emittenten:

- (a) i samband med inlämnandet av Finansiella Rapporter i enlighet med punkt (b) i klausul 14.1 (*Finansiell rapportering*) eller vid genomförandet av en Begränsad Utbetalning enligt klausul 16.1;
- (b) i samband med prövningen av Skuldsättningstestet; och
- (c) på Agentens rimliga begäran, inom tjugo (20) kalenderdagar från sådan begäran.

14.3.2 I varje Efterlevnadsintyg ska Emittenten:

- (a) intyga att, såvitt den känner till, ingen Uppsägningsgrund pågår eller, om den känner till att en sådan Uppsägningsgrund pågår, specificera händelsen och eventuella åtgärder som vidtas för att åtgärda den;
- (b) om det tillhandahålls i samband med de kvartalsvisa konsoliderade Finansiella Rapporterna, eller vid genomförande av en Begränsad Utbetalning enligt klausul 16.1, intyga att Underhållstestet är uppfyllt per den sista dagen i det kvartal som Efterlevnadsintyget avser, inklusive beräkningar och siffror avseende Underhållstestet (och, om tillämpligt, beräknat på pro forma-basis inklusive den relevanta Begränsade Utbetalningen); och
- (c) om det tillhandahålls i samband med prövningen av Skuldsättningstestet, intyga att Skuldsättningstestet är uppfyllt och inkludera beräkningar och siffror avseende Skuldsättningstestet.

14.4 **Övrigt**

Emittenten ska:

- (a) ha den senaste versionen av dessa Villkor tillgänglig på Emittentens webbplats; och
- (b) omedelbart underrätta Agenten (och, vad gäller en Ägarförändring, Innehavarna) så snart den får kännedom om att en Ägarförändring eller en Uppsägningsgrund har

inträffat, och tillhandahålla Agenten sådan ytterligare information som Agenten (i rimlig utsträckning) kan begära efter mottagandet av ett sådant meddelande.

15. FINANSIELLA KOVENANTER

15.1 Finansiella definitioner

I dessa Villkor:

”**Likvida medel**” avser Emittentens likvida medel i enlighet med Redovisningsprinciperna.

”**EBITDA**” avser, i relation till en Referensperiod, Emittentens konsoliderade resultat från den löpande verksamheten enligt de senaste Finansiella Rapporterna (utan dubbelräkning):

- (a) *före avdrag* för skatt på vinst, intäkter eller inkomster som har betalats eller ska betalas;
- (b) *före avdrag* för räntor, provisioner, avgifter, rabatter, förskottsavgifter, premier eller kostnader och andra finansiella betalningar avseende lån, oavsett om dessa är betalda, utestående eller kapitaliserade avseende den aktuella Referensperioden;
- (c) *före beaktande av* eventuella orealiserade vinster eller förluster på derivatinstrument (andra än derivatinstrument som redovisas enligt säkringsredovisning);
- (d) *efter att lagt till eller dragit av*, i tillämpliga fall, beloppet för eventuella förluster eller vinster mot bokfört värde som uppstår vid avyttring av en tillgång (utom i den löpande handeln) och eventuella förluster eller vinster som uppstår vid en upp- eller nedvärdering av en tillgång;
- (e) *efter avdrag* för det vinstbelopp (eller tillägg för det förlustbelopp) som är hänförligt till minoritetsandelar; och
- (f) *efter att ha lagt till* eventuella belopp som är hänförliga till avskrivningar eller uttömning av tillgångar hos koncernens medlemmar (inklusive eventuella avskrivningar eller nedskrivningar av goodwill som uppkommit vid förvärv).

”**Skuldkvot**” avser, vid varje tid, förhållandet mellan Finansiell Finansiell Nettoskuldsättningsättning och Samtliga Tillgångar, uttryckt i procent.

”**Räntetäckningsgrad**” avser förhållandet mellan EBITDA och Nettoräntekostnader för en referensperiod.

”**Räntekostnader**” avser, för en Referensperiod, det sammanlagda beloppet av räntor, provisioner, avgifter, rabatter, premier eller kostnader som betalats, ska betalas eller kapitaliserade av Emittenten avseende Finansiell Skuldsättning enligt de senaste Finansiella Rapporterna, *exklusive*:

- (a) eventuella Transaktionskostnader; och
- (b) eventuella räntor (aktiverade eller på annat sätt) som upplupit på eventuellt Investerarkapital eller Efterställt kapital.

”**Investerarkapital**” avser summan av (i) eget kapital enligt Emittentens senaste finansiella rapport och (ii) eventuella belopp som tillskjutits i form av Juniora Fondandelar.

”**Look-through LTV**” avser Portföljens Belåningsgrad multiplicerat med Skuldkvoten.

”**Marknadsvärde**” avser det marknadsvärde som fastställts i enlighet med den senaste externa värderingen (eller motsvarande värdering baserad på Emittentens interna värderingsprinciper som ska ha fastställts i samarbete med en auktoriserad värderingsman), förutsatt att värderingen inte är äldre än två år, som Emittenten vid var tid har lämnat till Agenten avseende alla Fastigheter i ett fastighetsbolag.

”**Finansiell Nettoskuldsättning**” avser, vid varje tid, det sammanlagda beloppet av Emittentens totala Finansiella Skuldsättning, exklusive skulder avseende Investerarkapital och Efterställt kapital, med avdrag för Likvida medel.

”**Nettoräntekostnader**” avser, för Referensperioden, Räntekostnaderna enligt de senaste Finansiella Rapporterna, efter avdrag för eventuella ränteintäkter avseende Emittentens Likvida medel.

”**Portföljens Belåningsgrad**” avser, vid varje tid, det sammanlagda beloppet av (i) Lånen, (ii) eventuella lån eller krediter som tillhandahålls av en tredje part som rankar seniori till ett Lån i förhållande till den relevanta Fastigheten och/eller Fastighetsbolaget och (iii) eventuella lån och krediter som tillhandahålls av en tredje part och som rankar *pari passu* till ett Lån i förhållande till den relevanta Fastigheten och/eller Fastighetsbolaget, uttryckt i procent av Marknadsvärdet på de Fastigheter som innehas av Fastighetsbolagen, och för detta ändamål ska lån och krediter som rankar senior eller *pari passu* till ett Lån, vara lån och krediter som inte är efterställda i ett insolvensscenario i förmånsrättsligt hänseende, för att undvika tvivel, beräknat *pro rata* baserat på Lånens belopp.

”**Referensdatum**” avser den sista dagen i varje kvartal i Emittentens räkenskapsår.

”**Referensperiod**” avser varje tolv månadersperiod som slutar på ett Referensdatum; och

”**Samtliga Tillgångar**” avser det konsoliderade bokförda värdet av Emittentens samtliga tillgångar, beräknat i enlighet med gällande Redovisningsprinciper.

15.2 Underhållstest

15.2.1 Underhållstestet är uppfyllt om:

- (a) Räntetäckningsgraden är minst 1,50x;
- (b) Portföljens Belåningsgrad är lika med eller mindre än 70,00 procent;
- (c) Look-through LTV är lika med eller mindre än 50,00 procent; och
- (d) Skuldkvoten är lika med eller mindre än 75,00 procent.

15.2.2 Underhållstestet ska genomföras kvartalsvis på varje Referensdatum, så länge något Andelslån är utestående, eller vid genomförande av en Begränsad Utbetalning enligt klausul 16.1, i varje fall på grundval av de konsoliderade Finansiella Rapporter avseende den period som slutar på det relevanta eller senaste (i tillämpliga fall) Referensdatumet.

15.2.3 För att genomföra Underhållstestet i samband med en Begränsad Utbetalning ska alla likvida medel som ska, eller som efter det senaste Referensdatumet men före den relevanta Begränsade Utbetalningen har, fördelats eller tillförts genom den eller de begränsade

utbetalningarna dras av *pro forma* från likvida medel vid beräkningen av de relevanta finansiella nyckeltalen.

15.3 **BSkuldsättningstest**

15.3.1 Skuldsättningstestet är uppfyllt om:

- (a) Skuldkvoten är lika med eller lägre än 75,00 procent; och
- (b) ingen Uppsägningsgrund är pågående eller skulle uppstå till följd av att en anståndsfrist löper ut, att ett meddelande lämnas, att ett beslut fattas (eller en kombination av ovanstående) eller till följd av den relevanta uppkomsten, utdelningen eller betalningen (i tillämpliga fall),

beräknat i enlighet med klausul 15.3.2 och klausul 15.3.3.

15.3.2 Beräkningen av Skuldkvoten ska göras per balansdagen i den senaste Finansiella Rapporten ("Testdagen").

15.3.3 Siffrorna för den Finansiell Nettoskuldsättningen ska mätas på det relevanta Testdagen för Skuldsättningstestet, men ska:

- (a) ökas på pro forma-basis för att inkludera ett belopp motsvarande den nya Finansiella Skuldsättningen för vilken Skuldsättningstestet tillämpas;
- (b) ökas för att inkludera Finansiell Skuldsättning som kräver att Skuldsättningstestet uppfylls och som uppkommit efter det relevanta Testdagen fram till och med uppkomstdatumet; och
- (c) minskas på pro forma-basis för att exkludera all Finansiell Skuldsättning i den utsträckning den kommer att refinansieras med den nya Finansiella Skuldsättningen för vilken Skuldsättningstestet tillämpas,

dock ska eventuellt kassasaldo som uppstår till följd av upptagandet av den nya Finansiella Skuldsättningen inte minska Finansiell Nettoskuldsättning.

16. **SÄRSKILDA ÅTAGANDEN**

Så länge något Andelslån är utestående åtar sig Emittenten att följa de åtaganden som anges i denna klausul 16.

16.1 **Utbetalningar**

16.1.1 Emittenten ska inte:

- (a) betala någon utdelning för dess aktier;
- (b) inlösa eller minska sitt aktiekapital eller annat bundet eller obundet eget kapital med återbetalning till aktieägarna;
- (c) återköpa eller lösa in några av sina egna aktier;

- (d) inlösa, återbetala eller återköpa några Juniora Fondandelar, Efterställt kapital eller annan skuld som är efterställd Andelslånen (annat än Aktieägarskuld) eller betala kapitaliserad eller upplupen ränta därtill; eller
- (e) göra någon annan liknande utbetalning eller värdeöverföring till Emittentens direkta eller indirekta aktieägare, eller till något av Emittentens Närstående ((a) till(e) , var och en utgörande en ”**Begränsad Utbetalning**”).

16.1.2 Utan hinder av klausul 16.1.1 får en Begränsad Utbetalning göras om:

- (a) ingen Uppsägningsgrund föreligger eller skulle uppstå till följd av en sådan Begränsad Utbetalning; och
- (b) Underhållstestet är uppfyllt enligt balansdagen i den senaste Finansiella Rapporten (beräknat på pro forma-basis inklusive den relevanta Begränsade Utbetalningen).

16.2 Upptagande till handel

Emittenten ska säkerställa att:

- (a) de Initiala Andelslånen och eventuella Efterföljande Andelslån upptas till handel på Nordic AIF-listan på Nordic Growth Market inom sextio (60) kalenderdagar från den Första Emissionsdagen eller, om ett sådant upptagande till handel är orimligt betungande att erhålla eller upprätthålla, att sådana Andelslån upptas till handel på någon annan Reglerad Marknad inom sextio (60) kalenderdagar från den Första Emissionsdagen i varje enskilt fall, med avsikt att slutföra sådan upptagande till handel inom trettio (30) kalenderdagar; och
- (b) Andelslånen, om de upptas till handel på en Reglerad Marknad, fortsätter att vara upptagna till handel där så länge någon Andelslån är utestående (dock med beaktande av de regler och föreskrifter som gäller på den relevanta Reglerade marknaden och hos Värdepapperscentralen (med eventuella ändringar) som förhindrar handel med Andelslånen i nära anslutning till inlösen av Andelslånen).

16.3 Verksamhetens art

Emittenten ska:

- (a) se till att inga väsentliga förändringar avseende karaktären på verksamheten som bedrivs av Emittenten på den Första Emissionsdagen; och
- (b) inte äga några aktier i några dotterbolag eller inneha några väsentliga tillgångar som inte är nödvändiga eller önskvärda för att bedriva den verksamhet som föreskrivs i dessa Villkor, med undantag för Säkerhetstillgångar.

16.4 Finansiell Skuldsättning

Emittenten får inte ådra sig, förlänga, upprätthålla förnya eller utöka någon Finansiell Skuldsättning, dock med förbehåll för att Emittenten får ådra sig, förlänga, upprätthålla, förnya eller förlänga sådan Finansiell Skuldsättning som utgör Tillåten Skuld.

16.5 **Pantsättningsbegränsning**

Emittenten får inte upprätta eller tillåta att någon säkerhet över någon av dess tillgångar (nuvarande eller framtida) upprätthålls, behålls, ställs, förlängs eller förnyas för att säkerställa någon Finansiell Skuldsättning, dock med förbehåll för att Emittenten har rätt att upprätta eller tillåta att någon Tillåten Säkerhet upprätthålls, behålls, ställs, förlängs och förnyas.

16.6 **Avyttring av tillgångar**

Med förbehåll för villkoren i Borgenärsavtalet får Emittenten inte sälja eller på annat sätt avyttra sina tillgångar eller verksamhet till någon person, såvida inte transaktionen genomförs på armlängds avstånd och förutsatt att den inte har någon Väsentlig Negativ Effekt.

16.7 **Fusioner och delningar**

Med förbehåll för villkoren i Borgenärsavtalet får Emittenten inte ingå någon sammanslagning, fission, fusion eller omstrukturering annat än inom ramen för en koncernintern omorganisation på solvent basis där Emittenten är den kvarvarande enheten och under förutsättning att sådan fusion eller uppdelning inte sannolikt kommer att ha en Väsentlig Negativ Effekt.

16.8 **Förvärv och investeringar**

Emittenten får inte direkt eller indirekt förvärva (vare sig genom en transaktion eller genom en serie relaterade transaktioner) eller investera i fastigheter eller arrenderättigheter eller andelar i aktiekapitalet eller andelar i handelsbolag (eller motsvarande) eller den verksamhet eller de tillgångar som utgör en separat verksamhet eller affärgren hos något bolag eller någon annan person än (i) som en del av Emittentens ordinarie affärsverksamhet i samband med pantrealisation eller (ii) med skriftligt förhandsgodkännande från Agenten.

16.9 **Transaktioner med närstående**

- 16.9.1 Emittenten ska genomföra alla transaktioner med sina direkta och indirekta aktieägare och/eller eventuella Närstående till sådana direkta och indirekta aktieägare på armlängds avstånd, med undantag för vad som tillåts enligt klausul 16.1.

16.10 **Investeringspolicy**

- 16.10.1 Emittenten ska, direkt eller indirekt, bevilja lån endast i syfte att finansiera Fastigheter och Fastighetsbolag som, direkt eller indirekt, äger eller har tomträtt eller andra liknande rättigheter eller som äger bostadsrättsandelar eller ägarlägenheter avseende Fastigheter belägna i Sverige.
- 16.10.2 Emittenten får även ställa garantier, utfärda avsiktsförklaringar (En. *comfort letters*) och göra andra åtaganden ("Garantier") som är sedvanliga för en fastighetslånggivare i samband med finansiering, refinansiering, utveckling, förvaltning eller avyttring av Fastigheter, förutsatt att:
- (a) sådana Garantier avser förpliktelser som är direkt kopplade till finansiering, refinansiering, utveckling, förvaltning eller avyttring av Fastigheter i enlighet med denna klausul 16.10 ;

- (b) utfärdandet av sådana Garantier inte medför ett brott mot någon bestämmelse i dessa Villkor; och
 - (c) sådana Garantier strider inte mot några tvingande bestämmelser i aktiebolagslagen (2005:551), inklusive, för att undvika tvivel, reglerna om värdeöverföringar och ekonomiskt stöd.
- 16.10.3 Emittenten får inte åta sig en förpliktelse att bevilja ett Lån eller en Garanti om ett sådant Lån eller en sådan Garanti anses medföra att Emittenten inte kan fullgöra sina förpliktelser enligt klausul 15 (*Finansiella kovenanter*).
- 16.10.4 Alla Lån ska säkerställas genom lämplig Säkerhet. Sådan Säkerhet ska helst bestå av första eller andra rankande säkerhet i fastighetpantbrev för Fastigheter som finansieras genom lånet, aktier i det berörda Fastighetsbolaget och andra fastighetsägande bolag, eller garantier från moderbolaget till ett Fastighetsbolag eller annan lämplig säkerhet. Emittenten ska ha rätt att erhålla annan säkerhet, såsom säkerhet i bostadsrätt, avtalsrättigheter, värdepapper etc.
- 16.10.5 Inget Lån får, vid tidpunkten för beviljandet, överstiga 20 procent av det totala beloppet av samtliga beviljade Lån.
- 16.11 Emission av Fondandelar**
- 16.11.1 Oavsett vad som sägs i övriga bestämmelser i Finansieringsdokumenten får Emittenten inte (i) emittera några nya Fondandelar eller (ii) annat än vad som är tillåtet enligt klausul 16.1, samtycka till någon ändring, avvikelse, eftergift eller upphävande av något villkor för en Junior Fondandel som skulle medföra att sådan Junior Fondandel upphör att uppfylla kraven för en Junior Fondandel enligt nedan.
- 16.11.2 Klausul 16.11.1 gäller inte för en emission av nya Fondandelar som (a) utgör ett Senior Finansieringsavtal enligt Borgenärsavtalet och som endast tecknas av innehavare som är, eller vars representant är, part till Borgenärsavtalet som Senior Långgivare (enligt definitionen i Borgenärsavtalet) eller (b) Juniora Fondandelar.
- 16.12 Aktiekapital**
- Emittenten ska säkerställa att dess aktiekapital inte ska ökas till ett belopp som överstiger 4 000 000 SEK.
- 16.13 Regelefterlevnad**
- Emittenten ska i alla väsentliga avseenden (a) följa alla lagar och föreskrifter som från tid till annan är tillämpliga för Emittenten, inklusive men inte begränsat till regler och föreskrifter för Nordic Growth Market eller någon annan Reglerad Marknad som från tid till annan kan vara tillämplig för Emittenten, och (b) erhålla, upprätthålla och följa villkoren för alla tillstånd, godkännanden, licenser, registreringar eller andra tillstånd som krävs för den verksamhet som bedrivs av Emittenten, om underlåtenhet att göra detta har eller rimligen kan förväntas ha en Väsentlig Negativ Effekt.

17. UPPSÄGNING AV ANDELSLÅNEN

Varje händelse eller omständighet som anges i denna klausul 17 utgör en Uppsägningsgrund (med undantag för Klausul 17.10 (*Uppsägning*) och klausul 17.11 (*Fördelning av influensa medel*)).

17.1 Utebliven betalning

Emittenten underlåter att betala ett belopp på förfallodagen i enlighet med Finansieringsdokumenten, såvida inte underlåtenheten att betala orsakas av ett administrativt eller tekniskt fel och betalningen sker inom fem (5) Bankdagar från förfallodagen.

17.2 Underhållstest

Emittenten har underlåtit att uppfylla Underhållstestet, utom i samband med att en Begränsad Utbetalning gjorts enligt klausul 16.1.

17.3 Andra skyldigheter

Emittenten eller AIF-Förvaltaren uppfyller inte sina respektive skyldigheter enligt Finansieringsdokumenten (på något annat sätt än vad som anges i klausul 17.1 (*Utebliven betalning*) eller klausul 17.2 (*Underhållstest*)), såvida inte underlåtenheten att uppfylla skyldigheterna kan åtgärdas och åtgärdas inom femton (15) Bankdagar från det tidigare av (i) att Agenten skriftligen begär att Emittenten åtgärdar sådan bristande efterlevnad och (ii) att Emittenten blir medveten om bristande efterlevnad.

17.4 Brott mot och uppsägning till betalning av andra avtal

Om Emittentens finansiella skulder inte betalas när de förfallit till betalning eller inom någon ursprungligen tillämplig anståndsfrist, eller förklaras förfallna och betalbara före angiven förfallodag till följd av en Uppsägningsgrund (oavsett hur den beskrivs), eller om något åtagande avseende Emittentens finansiella skulder annulleras eller upphävs till följd av en Uppsägningsgrund (oavsett hur den beskrivs), förutsatt dock att ingen Uppsägningsgrund inträffar enligt denna klausul 17.4 såvida inte beloppet för den Finansiella Skuldsättningen, enskilt eller sammanlagt, överstiger ett belopp motsvarande 10 000 000 SEK.

17.5 Insolvens

- (a) Emittenten är oförmögen eller erkänner oförmåga att betala dess skulder på förfallodagen eller förklarad oförmögen att betala dess skulder enligt tillämplig lag, generellt ställer in betalningar för skulder, eller, på grund av faktisk eller befarad finansiella svårigheter, generellt påbörjar förhandlingar med sina borgenärer (andra än Innehavarna enligt Villkoren) i syfte att senarelägga sin Finansiella Skuldsättning; eller
- (b) ett moratorium förklaras på grund av den Finansiella Skuldsättningen för Emittenten.

17.6 Insolvensförfaranden

Alla företagshändelser, rättsliga förfaranden eller andra förfaranden inleds (med undantag för processer eller ansökningar som bestrids i god tro och som avskrivs, skjuts upp eller avvisas

inom sextio (60) kalenderdagar från inledandet eller, om detta inträffar tidigare, från den dag då detta offentliggörs):

- (a) betalningsinställelse, avveckling, upplösning eller företagsrekonstruktion (genom frivillig uppgörelse, ackord eller liknande) av Emittenten;
- (b) förordnandet av en likvidator, konkursförvaltare, rekonstruktör, förvaltare eller annan liknande befattningshavare avseende Emittenten; eller
- (c) annat likartat förfarande eller åtgärd är vidtaget i någon jurisdiktion beträffande avseende Emittenten.

17.7 Borgenärsprocess

Expropriering, kvarstad, beslag, utmätning eller en likartad process i någon jurisdiktion som påverkar någon eller några av Emittentens tillgångar med ett sammanlagt värde om minst 10 000 000 SEK (eller ekvivalent i andra valutor) och som inte upphävs inom loppet av sextio (60) kalenderdagar.

17.8 Omöjlighet eller olaglighet

Det är eller blir omöjligt eller olagligt för Emittenten att fullgöra eller utföra någon av bestämmelserna i Finansieringsdokumenten eller om förpliktelserna enligt Finansieringsdokumenten inte är, eller upphör att vara, lagliga, giltiga, bindande och verkställbara.

17.9 Upphörande av verksamhet

Emittenten upphör att bedriva sin verksamhet.

17.10 Uppsägning

- 17.10.1 Med förbehåll för villkoren i Borgenärsavtalet, har Agenten, om en Uppsägningsgrund har uppstått och är pågående, rätt att, och ska efter skriftlig begäran från en Innehavare (eller flera Innehavare) som representerar minst femtio (50) procent av det Justerade Nominella Beloppet (en sådan begäran ska, om den görs av flera Innehavare, göras av dem gemensamt) eller efter en instruktion eller ett beslut enligt klausul 17.10.3 eller 17.10.6, på Innehavarnas vägnar, genom ett meddelande till Emittenten enligt säga upp Andelslånen och förklara att alla, och inte endast vissa, av Andelslånen förfallit till betalning omedelbart eller på ett senare datum som Agenten beslutar om samt utöva någon eller alla sina rättigheter, rättsmedel och befogenheter enligt Finansieringsdokumenten.
- 17.10.2 Agenten får inte säga upp Andelslånen i enlighet med klausul 17.10.1 med hänvisning till en specifik Uppsägningsgrund om denna inte längre är pågående eller om det, i enlighet med dessa Villkor, har beslutats att avstå från sådan Uppsägningsgrund (tillfälligt eller permanent). Om ett moratorium inträffar kommer dock upphörandet av detta moratorium inte att förhindra förtida uppsägning för betalning på de grunder som nämns under klausul 17.10.1 .
- 17.10.3 Agenten ska underrätta Innehavarna om ett Uppsägningsgrund inom fem (5) Bankdagar från den dag då Agenten mottog underrättelse om eller faktiskt fick kännedom om att en Uppsägningsgrund har inträffat och fortfarande är pågående. Utan hinder av vad som sägs

ovan får Agenten skjuta upp underrättelse om en Uppsägningsgrund (utom i fråga om klausul 17.1 (*Utebliven betalning*)) fram till den tidpunkt som anges i klausul 17.10.4, så länge som Agenten rimligen anser att ett sådant uppskjutande av underrättelse ligger i Innehavarnas intresse såsom grupp. Agenten ska alltid ha rätt att ta den tid som krävs för att avgöra om en händelse utgör en Uppsägningsgrund.

- 17.10.4 Agenten ska, inom tjugo (20) Bankdagar från den dag då Agenten mottog underrättelse om eller på annat sätt fick faktisk kännedom om att en Uppsägningsgrund har uppstått och är pågående, besluta om Andelslånen ska förklaras förfallna till betalning. Om Agenten har beslutat att inte säga upp Andelslånen ska Agenten, så snart som möjligt, underrätta Innehavarna om att det föreligger en rätt till uppsägning och inhämta instruktioner från Innehavarna i enlighet med bestämmelserna i klausul 18 (*Beslut av Innehavare*).
- 17.10.5 Om Innehavarna instruerar Agenten att förklara Andelslånen förfallna till betalning, ska Agenten förklara att Andelslånen förfallit till betalning omedelbart och vidta de åtgärder som, enligt Agentens uppfattning, är nödvändiga för att genomdriva de rättigheter som Innehavarna har enligt Finansieringsdokumenten, såvida inte den relevanta Uppsägningsgrunden inte längre är pågående. Agenten ska alltid ha rätt att ta den tid som krävs för att överväga om en inträffad händelse utgör en Uppsägningsgrund.
- 17.10.6 Om Innehavarna, utan att Agenten eller Emittenten tidigare tagit initiativ till ett sådant beslut, har fattat ett beslut om uppsägning i enlighet med klausul 18 (*Beslut av Innehavare*), ska Agenten omedelbart förklara Andelslånen uppsagda. Agenten är dock inte skyldig att vidta åtgärder om Agenten anser att det inte föreligger skäl för uppsägning, såvida inte de instruerande Innehavarna skriftligen samtycker till att ersätta och hålla Agenten skadeslös för eventuella förluster eller ansvar och, om Agenten så begär efter eget gottfinnande, ställer tillräcklig säkerhet för sådan ersättning.
- 17.10.7 Om rätten att säga upp Andelslånen grundar sig på ett beslut av en domstol, en skiljenämnd eller en myndighet, är det inte nödvändigt att beslutet har vunnit laga kraft enligt tillämplig lagstiftning eller att överklagandetiden har löpt ut för att skäl för uppsägning ska anses föreligga.
- 17.10.8 Till undvikande av missförstånd kan Andelslånen inte sägas upp och förfalla till betalning i förtid enligt denna klausul 17 utan relevant beslut av Agenten eller som en följd av instruktioner från Innehavarna i enlighet med klausul 18 (*Beslut av Innehavare*).
- 17.10.9 Om Andelslånen förklaras förfallna till betalning i enlighet med denna klausul 17 ska Emittenten lösa in samtliga Andelslån till ett belopp per Andelslån som motsvarar det tillämpliga Inlösenpriset för den relevanta perioden, såvida inte sådan acceleration sker före den Första Inlösendagen, Emittenten ska lösa in samtliga Andelslån till det pris som anges i punkt (b) i definitionen av Inlösenpris (tillsammans med upplupen och obetald ränta).
- 17.11 **Fördelning av influtna medel**
- 17.11.1 Om Andelslånen har förklarats förfallna till betalning i enlighet med denna klausul 17, ska alla betalningar från Emittenten relaterade till Andelslånen och influtna medel mottagna från en verkställighet av Transaktionssäkerheten fördelas i enlighet med Borgenärsavtalet.

- 17.11.2 Om en Innehavare eller annan part har betalat sådana avgifter, kostnader, utgifter eller ersättningar som avses i klausul 17.11.1, har sådan Innehavare eller annan part rätt till ersättning genom en motsvarande fördelning i enlighet med klausul 17.11.1.
- 17.11.3 Medel som Agenten erhåller (direkt eller indirekt) i samband med uppsägningen av Andelslånen utgör redovisningsmedel enligt lagen (1944:181) om redovisningsmedel och ska förvaras på ett separat bankkonto för Innehavarnas och övriga berörda parter räkning. Agenten ska ordna utbetalningar av sådana medel i enlighet med denna klausul 17.11 så snart det är möjligt.
- 17.11.4 Om Emittenten eller Agenten ska göra någon utbetalning enligt denna klausul 17.11, ska Emittenten eller Agenten, i tillämpliga fall, meddela Innehavarna om sådan betalning minst tio (10) Bankdagar innan betalningen sker. Sådant meddelande ska ange Avstämningsdagen, utbetalningsdagen och det belopp som ska betalas. Oaktat av föregående, ska för eventuell förfallen men obetald Ränta, den Avstämningsdag som anges i klausul 9.1 gälla.

18. BESLUT AV INNEHAVARE

18.1 Begäran om beslut

- 18.1.1 En begäran från Agenten om ett beslut av Innehavarna i ett ärende som rör dessa Villkor ska (enligt Agentens val) behandlas vid ett Innehavarmöte eller genom ett Skriftligt Förfarande.
- 18.1.2 En begäran från Emittenten eller en Innehavare (eller Innehavare) som representerar minst tio (10,00) procent av Justerat Nominellt Belopp (sådan begäran ska, om den görs av flera Innehavare, göras av dem gemensamt) om ett beslut av Innehavarna i ett ärende som rör dessa Villkor ska ställas till Agenten och behandlas vid ett Innehavarmöte eller genom ett Skriftligt Förfarande, enligt vad Agenten bestämmer. Den Person som begär beslutet får föreslå formen för beslutsfattandet, men om Agenten anser att det är lämpligare att ett ärende behandlas vid ett Innehavarmöte än genom ett Skriftligt Förfarande, ska det behandlas på ett Innehavarmöte.
- 18.1.3 Agenten får avstå från att sammankalla ett Innehavarmöte eller inleda ett Skriftligt Förfarande om det föreslagna beslutet måste godkännas av någon Person utöver Innehavarna och sådan Person har informerat Agenten om att ett godkännande inte kommer att ges eller att det föreslagna beslutet inte är förenligt med tillämpliga föreskrifter.
- 18.1.4 Agenten ansvarar inte för innehållet i en kallelse till ett Innehavarmöte eller ett meddelande avseende ett Skriftligt Förfarande, såvida och i den mån det inte innehåller information som tillhandahållits av Agenten.
- 18.1.5 Om Agenten inte sammankallar ett Innehavarmöte eller inleder ett Skriftligt Förfarande i enlighet med dessa Villkor, utan att klausul 18.1.3 är tillämplig, får den Person som begär ett beslut av Innehavarna själv sammankalla ett sådant Innehavarmöte eller inleda ett sådant Skriftligt Förfarande, i tillämpliga fall. Om Personen som framställt sådan begäran är en Innehavare, ska Emittenten på begäran av sådan Innehavare förse Innehavaren med sådan nödvändig information från Skuldboken för att kunna sammankalla och hålla Innehavarmötet eller inleda och genomföra det Skriftliga Förfarandet, i tillämpliga fall. Om ingen Person har utsetts av Agenten att öppna Innehavarmötet ska mötet öppnas av en Person som utsetts av den Personen som framställt begäran.

- 18.1.6 Om Emittenten önskar byta ut Agenten får denne (i) sammankalla ett Innehavarmöte i enlighet med klausul 18.2 (*Innehavarmöte*) eller (ii) inleda ett Skriftligt Förfarande genom att skicka ut meddelande i enlighet med klausul 18.3 (*Skriftligt Förfarande*). Efter en begäran från Innehavarna enligt klausul 21.4.3 ska Emittenten senast tio (10) arbetsdagar efter mottagandet av en sådan begäran (eller ett senare datum som kan vara nödvändigt av tekniska eller administrativa skäl) kalla till ett Innehavarmöte i enlighet med klausul 18.2.1. Emittenten ska informera Agenten innan en kallelse till ett Innehavarmöte eller ett meddelande avseende ett Skriftligt Förfarande skickas ut där Agenten föreslås att ersättas, samt tillhandahålla Agenten med en kopia av den utskickade kallelsen eller det utskickade meddelandet.

18.2 Innehavarmöte

- 18.2.1 Agenten ska sammankalla ett Innehavarmöte genom att skicka ett meddelande därom till varje Innehavare inte senare än fem (5) Bankdagar efter mottagandet av en begäran från Emittenten eller en eller flera Innehavare (eller vid sådan senare tidpunkt som kan vara nödvändig av tekniska eller administrativa skäl). Om ett Innehavarmöte har begärts av Innehavaren/Innehavarna ska Agenten skicka en kopia av meddelandet till Emittenten.

- 18.2.2 Kallelse enligt klausul 18.2.1 ska innehålla:

- (a) tidpunkten för mötet;
- (b) platsen för mötet;
- (c) en angivelse av Avstämningsdagen enligt, då en person måste vara registrerad som Innehavare för att ha rätt att utöva rösträtt;
- (d) en dagordning för mötet (inklusive varje begäran om beslut från Innehavarna);
- (e) ett fullmaktsformulär;
- (f) om det krävs förhandsanmälan från Innehavarna för att delta i Innehavarnas stämma, ska detta krav anges i kallelsen; och
- (g) information om var ytterligare information (om sådan finns) kommer att offentliggöras.

Endast ärenden som har inkluderats i kallelsen får beslutas om vid Innehavarmötet.

- 18.2.3 Innehavarmötet ska inte hållas tidigare än tio (10) Bankdagar och inte senare än trettio (30) Bankdagar efter ikraftträdandedatumet för kallelsen.

- 18.2.4 Vid ett Innehavarmöte får Emittenten, Innehavarna (eller Innehavarnas representanter/ombud) och Agenten närvara tillsammans med var och en av deras representanter, rådgivare och biträden. Vidare får styrelseledamöterna, den verkställande direktören och andra tjänstemän i Emittenten samt Emittentens revisorer närvara vid Innehavarmötet. Innehavarmötet får besluta att ytterligare personer får närvara. Om en representant/ombud ska närvara vid Innehavarmötet i en Innehavarens ställe, ska representanten/ombudet uppvisa en i vederbörlig ordning upprättad fullmakt eller annan handling som uppvisar behörighet att företräda Innehavaren.

- 18.2.5 Utan att ändra eller avvika från dessa Villkor får Agenten föreskriva sådana ytterligare bestämmelser beträffande sammankallandet och genomförandet av ett Innehavarmöte som

Agenten finner lämpliga. Sådana bestämmelser kan innefatta en möjlighet för Innehavare att rösta utan att personligen närvara vid mötet.

18.3 Skriftligt Förfarande

18.3.1 Agenten ska inleda ett Skriftligt Förfarande inte senare än fem (5) Bankdagar efter mottagandet av en begäran från Emittenten från en eller flera Innehavare (eller sådan senare dag som kan vara nödvändig av tekniska eller administrativa skäl) genom att skicka ett meddelande till varje sådan Person som är registrerad som Innehavare på Bankdagen föregående den dag då meddelandet skickas. Om det Skriftliga Förfarandet har begärts av en eller flera Innehavare ska Agenten skicka en kopia av meddelandet till Emittenten.

18.3.2 Ett meddelande i enlighet med klausul 18.3.1 ska inkludera:

- (a) varje begäran om ett beslut av Innehavarna;
- (b) en beskrivning av skälen för varje begäran;
- (c) en specifikation av den Avstämningsdag som en Person måste vara registrerad som en Innehavare för att äga rätt att rösta;
- (d) instruktioner och anvisningar om var ett formulär kan erhållas för att svara på begäran (sådan formulär ska innehålla ett val att rösta ja eller nej för varje begäran) samt ett fullmactsformulär;
- (e) den angivna tidsperioden inom vilken Innehavaren måste svara på begäran (sådan tidsperiod ska omfatta minst tio (10) Bankdagar men inte mer än tjugo (20) Bankdagar från meddelandet enligt klausul 18.3.1);
- (f) om omröstningen ska ske elektroniskt, instruktioner för sådan omröstning; och
- (g) information om var ytterligare information (om sådan finns) kommer att offentliggöras.

18.3.3 Om så önskas av den person som begär det Skriftliga Förfarandet och förutsatt att detta också anges i meddelandet enligt klausul 18.3.1, ska, när den erforderliga majoritetens samtycke till det totala Justerade Nominella Beloppet i enlighet med klausulerna 18.4.2 och 18.4.3 har mottagits i ett Skriftligt Förfarande, det relevanta beslutet anses antaget i enlighet med klausul 18.4.2 eller 18.4.3, i förekommande fall, även om tidsfristen för svaromål i det Skriftliga Förfarandet ännu inte har löpt ut.

18.3.4 Agenten kan, under det Skriftliga Förfarandet, tillhandahålla information till Emittenten i form av uppdateringar om huruvida kravet på beslutsförhet har uppfyllts eller inte, och om giltiga röster som mottagits av Agenten, inklusive den andel som röstar för eller emot förslaget/förslagen eller avstår från att rösta (i tillämpliga fall).

18.4 Bestämmelser om majoritet, beslutsförhet och övriga bestämmelser

18.4.1 Endast en Person som är, eller som har fått utställt en fullmakt eller annat bevis på bemyndigande enligt klausul 8 (*Behörighet att representera en Innehavare*) från en person som är registrerad som Innehavare:

- (a) på Avstämningsdagen före dagen för Innehavarmötet, vid ett Innehavarmöte, eller

- (b) på den Bankdag som anges i meddelandet enligt klausul 18.3.2, avseende ett Skriftligt Förfarande,

har rätt att utöva rösträtt som Innehavare vid sådant Innehavarmöte eller genom sådant Skriftligt Förfarande, under förutsättning att de relevanta Andelslånen är inkluderade i det Justerade Nominella Beloppet. Varje hel Andelslån ger rätten till en röst och eventuella andelar av ett Andelslån som en person röstar med ska inte beaktas. En sådan Bankdag som anges enligt punkterna (a) eller (b) ovan, får inte infalla tidigare än en (1) Bankdag efter det datum som kallelsen eller meddelandet trätt ikraft, i tillämpliga fall.

18.4.2 Följande ärenden kräver samtycke från Innehavare som representerar minst sextiofem och två tredjedelar ($66\frac{2}{3}$) procent av det Justerade Nominella Beloppet för vilket Innehavarna röstar på ett Innehavarmöte eller för vilka Innehavarna svarar i ett Skriftligt Förfarande i enlighet med instruktioner lämnade enligt klausul 18.3.2:

- (a) ett avstående från åtgärder med anledning av en överträdelse av, eller en ändring av, ett sådant åtagande som anges i klausul 16 (*Särskilda åtaganden*);
- (b) med undantag för vad som uttryckligen regleras på annat ställe i det relevanta Finansieringsdokumentet, frisläppa Transaktionssäkerheter, i sin helhet eller delvis;
- (c) ett tvingande utbyte av Andelslånen mot andra värdepapper;
- (d) minska kapitalbeloppet, Räntesats eller Ränta som ska betalas av Emittenten (utom till följd av tillämpning av klausul 20 (*Byte av Räntebas*));
- (e) ändra någon betalningsdag för kapitalbelopp eller Ränta, eller avstående från åtgärder med anledning av en överträdelse av ett betalningsåtagande; eller
- (f) en ändring avseende bestämmelserna i denna klausul 18.4.2 eller klausul 18.4.3.

18.4.3 Varje ärende som inte omfattas av klausul 18.4.2 kräver samtycke från Innehavare som representerar mer än femtio (50,00) procent av det Justerade Nominella Beloppet, för vilket Innehavarna röstar på ett Innehavarmöte eller för vilka Innehavare svarar i ett Skriftligt Förfarande i enlighet med instruktioner lämnade enligt klausul 18.3.2. Detta inkluderar, men är inte begränsat till, ändring av eller avstående från dessa Villkor som inte kräver en högre majoritet (annat än en ändring eller ett avstående som tillåts enligt punkterna (a) till (f) i klausul 19.1) eller en uppsägning av Andelslånen.

18.4.4 Beslutsförhet vid ett Innehavarmöte eller i ett Skriftligt Förfarande föreligger endast om en Innehavare (eller flera Innehavare) som representerar minst femtio (50,00) procent av det Justerade Nominella Beloppet i fråga om ett ärende i enlighet med klausul 18.4.2, och i övriga fall tjugo (20,00) procent av det Justerade Nominella Beloppet:

- (a) deltar vid stämman personligen eller genom telefonkonferens (eller närvarar genom vederbörligen behöriga företrädare), i fråga om en Innehavarmöte; eller
- (b) svarar på förslaget, i fråga om ett Skriftligt Förfarande.

18.4.5 Om beslutsförhet inte föreligger vid ett Innehavarmöte eller vid ett Skriftligt Förfarande, ska Agenten eller Emittenten sammankalla ett andra Innehavarmöte (i enlighet med klausul 18.2.1) eller initiera ett andra Skriftligt Förfarande (i enlighet med klausul 18.3.1), i tillämpliga

fall, förutsatt att det relevanta förslaget inte har återtagits av den/de Personer som initierade förfarandet för Innehavarnas samtycke. För ett andra Innehavarmöte eller ett andra Skriftligt Förfarande enligt denna klausul 18.4.5 ska datumet för begäran om det andra Innehavarmötet enligt klausul 18.2.1 eller det andra skriftliga förfarandet enligt klausul 18.3.1, i förekommenade fall, anses vara det relevanta datum då beslutsförhet inte förelåg. Kraven på beslutsförhet i klausul 18.4.4 ska inte tillämpas på ett sådant andra Innehavarmöte eller Skriftligt Förfarande.

- 18.4.6 Varje beslut som utvidgar eller ökar skyldigheterna för Emittenten eller Agenten, eller begränsar, minskar eller utsläcker rättigheter eller förmåner för Emittenten eller Agenten, i enlighet med Finansieringsdokumenten sker med förbehåll för Emittentens eller Agentens samtycke, i tillämpliga fall.
- 18.4.7 En Innehavare som innehar mer än en Andelslån behöver inte använda alla sina röster eller avge alla röster som denne är berättigad till på samma sätt och kan efter eget gottfinnande använda eller avge endast vissa av sina röster.
- 18.4.8 Emittenten får inte, direkt eller indirekt, erlagga betalning, eller se till att betalning erläggs, till förmån för någon Innehavare för eller som ett incitament till något samtycke enligt dessa Villkor, såvida inte sådan ersättning erbjuds till samtliga Innehavare som lämnar samtycke vid det relevanta Innehavarmötet eller genom ett Skriftligt Förfarande, och inom den tidsperiod som föreskrivs för ersättningens utbetalning eller inom tidsperioden för svar i det Skriftliga Förfarandet.
- 18.4.9 Ett ärende som beslutats vid ett behörigen sammankallat och genomförd Innehavarmöte eller genom ett Skriftligt Förfarande är bindande för samtliga Innehavare, oavsett om de närvarat eller representerats vid Innehavarmötet eller har svarat i det Skriftliga Förfarandet. Innehavare som inte har antagit eller röstat för ett beslut ska inte hållas ansvariga för eventuell skada som detta kan orsaka andra Innehavare.
- 18.4.10 Alla kostnader och utgifter som Emittenten eller Agenten ådragit sig i syfte att sammankalla ett Innehavarmöte eller i syfte att genomföra ett Skriftligt Förfarande, inklusive rimligt arvode till Agenten, ska betalas av Emittenten.
- 18.4.11 Om ett beslut ska fattas av Innehavarna i en fråga som rör dessa Villkor, ska Emittenten på snarast begäran av Agenten omedelbart tillhandahålla Agenten ett intyg från som anger antalet Andelslån som innehas av Emittenten eller (såvitt känt av Emittenten) dess Närstående, oavsett om sådan person är direkt registrerad som ägare av sådana Andelslån. Agenten ansvarar inte för riktigheten i ett sådant intyg eller ansvarar i andra fall för att avgöra om ett Andelslån ägs av Emittenten eller en Närstående till Emittenten.
- 18.4.12 Information om beslut fattade vid ett Innehavarmöte eller genom ett Skriftligt Förfarande ska snarast skickas till Innehavarna samt publiceras på Emittentens och Agentens webbplatser, även om underlåtelse att göra detta inte medför att något fattat beslut eller uppnått röstningsresultat är ogiltigt. Protokollet från det relevanta Innehavarmötet eller det Skriftliga Förfarandet ska på begäran av en Innehavare skickas till denne av Emittenten eller Agenten, i tillämpliga fall.

19. ÄNDRINGAR OCH UNDANTAG

- 19.1 Emittenten och Agenten (som agerar på uppdrag av Innehavarna) kan skriftligen komma överens om att ändra Finansieringsdokumenten eller bortse från en bestämmelse i Finansieringsdokumenten, under förutsättning att Agenten är övertygad om att en sådan ändring eller sådant undantag:
- (a) inte är till skada för Innehavarnas intressen;
 - (b) görs endast i syfte att avhjälpa uppenbara fel eller misstag;
 - (c) krävs enligt gällande rätt, domstolsavgörande eller beslut av vederbörlig myndighet; eller
 - (d) är nödvändigt för att Andelslånen ska kunna tas upp till handel på Nordic AIF List på Nordic Growth Market (eller någon annan Reglerad Marknad, i tillämpliga fall), förutsatt att en sådan ändring eller ett sådant undantag inte får Väsentlig Negativ Effekt på Innehavarnas rättigheter;
 - (e) behörigen har blivit godkänt av Innehavarna i enlighet med klausul 18 (*Beslut av Innehavare*) och alla förhandsvillkor som krävs för att samtycket av Innehavarna ska träda i kraft har uppfyllts; eller
 - (f) Agenten är övertygad om att sådan ändring eller undantag görs i enlighet med klausul 20 (*Byte av Räntebas*).
- 19.2 Agenten ska omedelbart meddela Innehavarna om ändringar eller undantag som görs i enlighet med klausul 19.1, med angivande av vilket datum då ändringen eller undantaget träder i kraft, och säkerställa att ändringar av dessa Villkor är tillgängliga på Emittentens och Agentens webbplatser. Emittenten ska säkerställa att ändringar av dessa Villkor vederbörligen är registrerade hos Värdepapperscentralen och varje annan relevant organisation eller myndighet.
- 19.3 En ändring eller ett undantag i Finansieringsdokumenten ska träda i kraft det datum som beslutas vid Innehavarmötet, genom Skriftligt Förfarande eller av Agenten, i förekommande fall. Emittenten ska omedelbart offentliggöra varje ändring eller undantag som görs enligt klausul 19.1(a) eller 19.1(c) genom ett pressmeddelande, där ändringen redovisas i rimlig detalj och datumet från vilket ändringen eller undantaget träder i kraft anges.

20. BYTE AV RÄNTEBAS

20.1 Allmänt

- 20.1.1 Varje beslut eller val som ska fattas av en Oberoende Rådgivare, Emittenten eller Innehavarna i enlighet med bestämmelserna i denna klausul 20 ska vid varje tidpunkt tas av sådan Oberoende Rådgivare, Emittent eller Innehavare (såsom tillämpligt) som agerar i god tro, på ett affärsmässigt ansvarsfullt sätt och med hänvisning till relevant marknadsinformation.
- 20.1.2 Om en Räntebashändelse har inträffat ska denna klausul 20 ha företräde framför vad som gäller enligt (a) till (d) i definitionen av STIBOR.

20.2 Definitioner

20.2.1 I denna klausul 20:

”Spreadjustering” avser en spread (som kan vara positiv, negativ eller noll) eller en formel eller metod för att beräkna en spread, eller en kombination därav, som ska tillämpas på en Ersättande Räntebas och som är:

- (a) formellt rekommenderad av något Relevant Nomineringsorgan i förhållande till bytet av Räntebas; eller
- (b) om (a) inte är tillämpligt, den spreadjustering som den Oberoende Rådgivaren anser skälig att använda i syfte att i möjligaste mån eliminera eventuella värdeöverföringar mellan parterna till följd av ett ersättande av Räntebasen och som vanligen tillämpas vid liknande transaktioner på skuldkapitalmarknaden.

”Räntebasändringar” har den betydelse som följer av klausul 20.3.4 .

”Basräntehändelse” avser en eller flera av följande händelser:

- (a) Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden) har upphört att existera eller upphört att tillhandahållas under minst fem (5) på varandra följande Bankdagar till följd av att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden) har upphört att beräknas eller tillhandahållas;
- (b) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information från (i) tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen eller (ii) Administratören av Räntebasen att Administratören av Räntebasen upphör att tillhandahålla den tillämpliga Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden) permanent eller på obestämd tid och att, vid tidpunkten för uttalandet eller publiceringen, ingen efterträdande administratör har utsetts eller förväntas utses för att fortsätta tillhandahålla Räntebasen;
- (c) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information i vardera fall från tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen att Räntebasen (för den relevanta Ränteperioden) inte längre är representativ för den underliggande marknaden som Räntebasen är avsedd att representera och Räntebasens representativitet kommer inte att kunna återställas, enligt tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen;
- (d) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information i vardera fall från tillsynsmyndigheten för Administratören av Räntebasen med konsekvensen att det är olagligt för Emittenten eller Emissionsinstitutet att beräkna betalning till någon Innehavare genom att använda aktuell Räntebas (för den relevanta Ränteperioden) eller att det av annan orsak blivit förbjudet att använda aktuell Räntebas (för den relevanta Ränteperioden);
- (e) ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information i vardera fall av konkursförvaltaren för Administratören av Räntebasen eller av förvaltaren enligt krishanteringsregelverket eller, vad gäller STIBOR, från motsvarande enhet med

insolvens- eller resolutionsbefogenheter över Administratören av Räntebasen, innehållande den information som avses i (b) ovan; eller

- (f) ett Offentliggörande av Räntebashändelsen har gjorts varpå den offentliggjorda Räntebashändelsen som anges i punkterna (b) till (e) ovan kommer att inträffa inom sex (6) månader.

”Offentliggörande om Räntebashändelse” avser ett offentligt uttalande eller publikt publicerad information enligt vad som anges i paragraferna (b) till (e) i definitionen av Räntebashändelse om att händelser eller omständigheter som anges däri kommer att inträffa.

”Oberoende Rådgivare” avser ett oberoende finansinstitut eller en väl ansedd rådgivare på de skuldkapitalmarknader där Räntebasen vanligen används.

”Relevant Nomineringsorgan” avser, med förbehåll för tillämplig lagreglering, i första hand relevant tillsynsmyndighet och i andra hand tillämplig centralbank, eller arbetsgrupp eller kommitté på uppdrag av någon av dessa eller, i tredje hand, Finansiella stabilitetsrådet eller någon del därav.

”Ersättande Räntebas” avser:

- (a) den referens- eller jämförelseränta, inklusive den metodologi för beräkning av löptid samt beräkningsmetoder med hänsyn till skuldinstrument med liknande räntevillkor som Andelslånen, som formellt rekommenderas av Relevant Nomineringsorgan som efterträdare eller ersättare till Räntebasen; eller
- (b) om ingen sådan ränta kunnat utses enligt (a) ovan, sådan annan ränta som den Oberoende Rådgivaren bestämmer är mest jämförbar med Räntebasen.

För undvikande av tvivel, om Ersättande Räntebas skulle upphöra att finnas ska denna definition tillämpas mutatis mutandis på sådan ny Ersättande Räntebas.

20.3 Fastställande av Räntebas, Spreadjustering och Räntebasändringar

20.3.1 Utan att det påverkar tillämpningen av klausul 20.3.2 kan Emittenten, vid ett Offentliggörande av Räntebashändelse, om det är möjligt att fastställa en Ersättande Räntebas vid en sådan tidpunkt, när som helst innan den relevanta Räntebashändelsen inträffar på Emittentens bekostnad utse en Oberoende Rådgivare för att inleda förfarandet för att fastställa en Ersättande Räntebas, Spreadjustering och eventuella Räntebasändringar i syfte att fastställa, beräkna och slutligen besluta om den tillämpliga Räntebasen. För undvikande av tvivel kommer Emittenten inte att vara skyldig att vidta några sådana åtgärder förrän den är skyldig att göra det enligt klausul 20.3.2.

20.3.2 Om en Räntebashändelse har inträffat ska Emittenten använda alla kommersiellt rimliga ansträngningar för att, så snart det är praktiskt möjligt och på Emittentens bekostnad, utse en Oberoende Rådgivare för att inleda förfarandet för att, så snart det är kommersiellt rimligt, fastställa en Ersättande Räntebas, Spreadjusteringen och eventuella Räntebasändringar i syfte att fastställa, beräkna och slutligen besluta om den tillämpliga Räntebasen.

20.3.3 Om Emittenten underlåter att utse en Oberoende Rådgivare i enlighet med klausul 20.3.2, ska Innehavarna, om så beslutas vid ett Innehavarmöte eller genom Skriftligt Förfarande, ha rätt

att utse en Oberoende Rådgivare (på Emittentens bekostnad) för de ändamål som anges i klausul 20.3.2. Om en Uppsägningsgrund har inträffat och pågår, eller om Emittenten underlåter att utföra någon annan åtgärd som anges i klausul 20.3 till 20.6, får Agenten (som agerar på instruktioner av Innehavare) i den utsträckning det är nödvändigt genomföra Räntebasändringar utan Emittentens medverkan.

20.3.4 Den Oberoende Rådgivaren ska också inleda förfarandet för att fastställa eventuella tekniska, administrativa eller operativa ändringar som krävs för att säkerställa att en Ersättande Räntebas fungerar korrekt eller för att återspegla antagandet av en sådan Ersättande Räntebas på ett sätt som i huvudsak överensstämmer med marknadspraxis ("**Räntebasändringar**").

20.3.5 Förutsatt att en Ersättande Räntebas, tillämplig Spreadjustering och eventuella Räntebasändringar har slutligt beslutats senast före den relevanta Räntebestämningssdag avseende den närmast påföljande Ränteperioden, ska de träda i kraft med verkan från och med början av den närmast påföljande Ränteperioden, alltid med förbehåll för eventuella tekniska begränsningar hos Värdepapperscentralen och eventuella beräkningsmetoder som är tillämpliga på sådan Ersättande Räntebas.

20.4 Tillfälliga åtgärder

20.4.1 Om en Räntebashändelse som anges i någon av punkterna (a) till (e) i definition av Räntebashändelse har inträffat men ingen Ersättande Räntebas och Spreadjustering har slutligt beslutats före den relevanta Räntebestämningssdag som avser nästkommande Ränteperiod eller om sådan Ersättande Räntebas och Spreadjustering har slutligt beslutats men på grund av tekniska begränsningar hos Värdepapperscentralen inte kan tillämpas i förhållande till den relevanta Räntebestämningssdagen, ska den Räntesats som tillämpas på den nästföljande Ränteperioden vara:

- (a) om den tidigare Räntebasen är tillgänglig, fastställd enligt de villkor som hade tillämpats vid fastställande av Räntebasen som om ingen Räntebashändelse hade inträffat; eller
- (b) om den tidigare Räntebasen inte längre är tillgänglig eller inte kan användas enligt tillämpliga lagar eller regler, likvärdig med den Räntesats som fastställts för den närmast föregående Ränteperioden.

20.4.2 För undvikande av tvivel ska klausul 20.4.1 endast tillämpas på den nästföljande Ränteperioden och efterföljande Ränteperioder som är föremål för efterföljande tillämpningen av, och ändringar som anges i, denna klausul 20. Detta begränsar dock inte tillämpningen av klausul 20.4.1 för efterföljande Ränteperioder, om alla relevanta åtgärder som anges i denna klausul 20 har vidtagits, men utan framgång.

20.5 Meddelanden etc.

Innan den Ersättande Räntebasen, det tillämpliga Spreadjusteringen och eventuella Räntebasändringar träder i kraft ska Emittenten omedelbart, efter den Oberoende Rådgivarens slutliga beslut om den Ersättande Räntebasen, Spreadjusteringen och eventuella Räntebasändringar, meddela detta till Agenten, Emissionsinstitutet och Innehavare i enlighet med klausul 26 (*Meddelanden och pressmeddelanden*) samt Värdepapperscentralen.

Meddelandet ska även innehålla information om ikraftträdandedatum för ändringarna. Om Andelslånen är upptagna till handel på en börs, skall Emittenten även meddela ändringarna till den relevanta börsen.

20.6 Variation vid byte av Räntebas

- 20.6.1 Senast vid underrättelsen till Agenten enligt klausul 20.5 leverera ett certifikat till Agenten som har signerats av den Oberoende Rådgivaren och den verkställande direktören, finansdirektören eller någon annan som är behörig firmatecknare hos Emittenten (förbehållet klausul 20.3.3) som bekräftar den relevanta Ersättande Räntebasen, Spreadjusteringen och eventuella Räntebasändringar, i varje fall som har fastställts och beslutats i enlighet med denna klausul 20. Den Ersättande Räntebasen, Spreadjusteringen och eventuella Räntebasändringar (i tillämpliga fall) som specificeras i ett sådant certifikat är, om det saknas uppenbara oriktigheter eller ond tro vid beslut, bindande för Emittenten, Agenten, Emissionsinstitutet och Innehavarna.
- 20.6.2 Förutsatt att Agenten mottar certifikatet i enlighet med klausul 20.6.1 ska Emittenten och Agenten, på Emittentens förfrågan och bekostnad, utan krav på samtycke eller godkännande från Innehavarna, utan oskäligt dröjsmål låta genomföra sådana ändringar i Finansieringsdokumenten som kan krävas för att ge verkan åt denna klausul 20.
- 20.6.3 Agenten och Emissionsinstitutet har alltid rätt att konsultera externa experter innan ändringar träder i kraft i enlighet med denna klausul 20. Varken Agenten eller Emissionsinstitutet ska vara skyldiga att instämma om Agenten eller Emissionsinstitutet (i tillämpliga fall) skäligen anser att denne därigenom skulle åläggas mer betungande förpliktelser eller ytterligare ansvar eller skyldigheter, eller reducera eller ändra de skyddsbestämmelser som ger Agenten eller Emissionsinstitutet skydd i Finansieringsdokumenten.

20.7 Ansvarsbegränsning för den Oberoende Rådgivaren

Oberoende Rådgivare som utsetts enligt klausul 20.3 ska inte ha något ansvar för skada eller förlust som orsakats av beslut, åtgärd eller underlåtenhet av dennes enligt eller i samband med något Finansieringsdokument, såvida inte skadan direkt orsakats av dennes grova vårdslöshet eller uppsåtliga försummelse. Den Oberoende Rådgivaren ska aldrig vara ansvarig för indirekt förlust eller följdskada.

21. AGENTEN

21.1 Utnämning av Agenten

- 21.1.1 Genom att teckna Andelslån utser varje initial Innehavare Agenten att agera som sitt ombud i alla frågor som rör Andelslånen och Finansieringsdokumenten, och bemyndigar Agent att agera för vederbörandes räkning (utan att först behöva erhålla dess samtycke, om inte ett sådant samtycke uttryckligen krävs enligt Villkoren) i alla rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden som berör de Andelslån som innehas av en sådan Innehavare, inklusive avveckling, upplösning, likvidation, företagsrekonstruktion, konkurs (eller motsvarande i annan jurisdiktion) avseende Emittenten, och i samband med varje obligatorisk utbyte av Andelslånen mot andra värdepapper (inklusive, för undvikande av tvivel, en rätt för Agenten

att teckna sådana nya värdepapper för den berörda Innehavarens räkning). Genom att förvärva Andelslån bekräftar varje efterföljande Innehavare sådan utnämning av och bemyndigandet till Agenten att agera för dennes räkning.

- 21.1.2 Varje Innehavare ska omedelbart på begäran tillföra Agenten sådana handlingar, inklusive en skriftlig fullmakt (till form och innehåll tillfredställande för Agenten), som Agenten anser nödvändiga i syfte att utöva sina rättigheter och/eller fullgöra sina skyldigheter enligt Finansieringsdokumenten. Agenten har inga skyldigheter att företräda en Innehavare som inte följer en sådan begäran.
- 21.1.3 Emittenten ska omedelbart på begäran tillhandahålla Agenten alla handlingar och annan hjälp (i en form och med ett innehåll som är godtagbart för Agenten) som Agenten anser nödvändiga för att utöva sina rättigheter och/eller fullgöra sina skyldigheter enligt Finansieringsdokumenten och Agentavtalet.
- 21.1.4 Agenten är berättigad till ersättning för sitt arbete och att bli ersatt för sina kostnader, förluster och skulder enligt de villkor som stadgas i Finansieringsdokumenten och Agentavtalet, och Agentens skyldigheter som Agent enligt Finansieringsdokumenten är villkorade av att betalning av sådana ersättningar för arbete och kostnader görs.
- 21.1.5 Agenten kan agera som agent eller Agent för flera emissioner av värdepapper eller andra lån som emitterats av eller avser Emittenten, oaktat potentiella intressekonflikter.

21.2 **Agentens skyldigheter**

- 21.2.1 Agenten ska företräda Innehavarna i enlighet med Finansieringsdokumenten.
- 21.2.2 När Agenten agerar i enlighet med Finansieringsdokumenten gör denne alltid det med bindande verkan på uppdrag av Innehavarna. Agenten agerar aldrig som rådgivare till Innehavarna eller Emittenten. Eventuella råd eller yttranden från Agenten är inte bindande för Innehavarna eller Emittenten.
- 21.2.3 När Agenten agerar i enlighet med Finansieringsdokumenten ska denne utföra sina uppgifter med skälig omsorg och skicklighet på ett kompetent och professionellt sätt.
- 21.2.4 Agenten ska behandla alla Innehavare lika och, vid agerande i enlighet med Finansieringsdokumenten, agera endast i Innehavarnas intresse och ska inte vara skyldig att beakta intressen eller agera på eller följa direktiv eller begäran av en annan person, bortsett från när det är uttryckligen föreskrivet i Finansieringsdokumenten.
- 21.2.5 Agenten har alltid rätt att delegera sina uppgifter till andra professionella parter och anlita externa experter för utförandet av dess uppgifter som agent, utan att först behöva erhålla något samtycke från Innehavarna eller Emittenten. Agenten ska dock förbli ansvarig för sådana parter handlingar om dessa parter utför Agentens uppgifter enligt Finansieringsdokumenten.
- 21.2.6 Emittenten ska på begäran av Agenten betala alla kostnader för externa experter som anlitas av denne:
 - (a) efter inträffandet av en Uppsägningsgrund;
 - (b) i syfte att utreda eller överväga om:

- (i) en händelse som Agenten rimligen anser utgör eller kan leda till en Uppsägningsgrund; eller
- (ii) ett ärende som rör Emittenten eller Finansieringsdokumenten och som Agenten rimligen anser kan vara till skada för Innehavarnas intressen enligt Finansieringsdokumenten;
- (c) i samband med ett Innehavarmöte eller ett Skriftligt Förfarande; och
- (d) i samband med ändringar (oavsett om den övervägs i Finansieringsdokumenten eller inte) eller undantag enligt Finansieringsdokumenten.

Ersättning för skador eller andra krav som Agenten erhåller från externa experter som anlitas av denne i syfte att utföra sina uppgifter enligt dessa Villkor ska fördelas i enlighet med klausul 17.11 (*Fördelning av influtna medel*).

21.2.7 Agenten ska, i tillämpliga fall, ingå avtal med Värdepapperscentralen, och uppfylla sådana avtal samt de föreskrifter hos Värdepapperscentralen som är tillämpliga för Agenten, som kan vara nödvändiga för att Agenten ska kunna uppfylla sina skyldigheter enligt Finansieringsdokumenten.

21.2.8 Förutom vad som uttryckligen anges i Finansieringsdokumenten, är Agenten inte vara skyldig att övervaka:

- (a) om en Uppsägningsgrund har uppstått;
- (b) Emittentens finansiella ställning;
- (c) Emittentens eller någon annan parts fullgörande, brister eller brott mot sina skyldigheter enligt Finansieringsdokumenten; eller
- (d) om någon annan händelse som anges i något Finansieringsdokument har inträffat eller förväntas inträffa.

Om Agenten inte erhåller sådan information har Agenten rätt att anta att ingen sådan händelse eller omständighet föreligger eller kan förväntas inträffa, förutsatt att Agenten inte har faktisk kännedom om sådan händelse eller omständighet.

21.2.9 Agenten ska:

- (a) granska Efterlevnadsintyg som överlämnats till Agenten för att fastställa att det uppfyller kraven som anges här och som i övrigt överenskommits mellan Emittenten och Agenten; och
- (b) verifiera att Emittenten, enligt redovisning i Efterlevnadsintyget, uppfyller de relevanta finansiella kovenanterna eller testerna.

Emittenten ska omedelbart på begäran tillförse Agenten med sådan information som Agenten bedömer nödvändig för att kunna uppfylla denna klausul 21.2.9.

21.2.10 Oavsett eventuella motstridiga bestämmelser i Finansieringsdokumenten är Agenten inte skyldig att vidta eller avstå från att vidta någon åtgärd om detta enligt Agentens bedömning skulle eller skulle kunna utgöra ett brott mot någon föreskrift.

- 21.2.11 Om det enligt Agentens skäliga uppfattning är att kostnader, förlust eller skulder som det kan medföra (inklusive skäliga avgifter till Agenten) att uppfylla Innehavarnas instruktioner, eller vidta åtgärder på eget initiativ, inte kommer täckas av Emittenten, kan Agenten avstå från att agera i enlighet med sådana instruktioner eller vidta sådana åtgärder, tills att sådan finansiering eller ersättning (eller tillräcklig säkerhet har tillhandahållits) som med rimlighet kan krävas.
- 21.2.12 Agenten ska meddela Innehavarna innan den upphör att utföra sina skyldigheter enligt Finansieringsdokumenten med anledning av Emittentens uteblivna betalning av avgifter eller ersättningar till Agenten i enlighet med Finansieringsdokumenten eller Agentavtalet, om den avstår från att vidta åtgärder av någon av de anledningar som beskrivs i klausul 21.2.11.

21.3 Begränsat ansvar för Agenten

- 21.3.1 Agenten är inte ansvarig gentemot Innehavarna för skada eller förlust som orsakats av vidtagen åtgärd eller en underlåtenhet att vidta åtgärder i enlighet med eller i samband med ett Finansieringsdokument, om den inte är direkt orsakad av Agentens oaktsamma eller uppsåtliga försummelse. Agenten ska aldrig vara ansvarig för indirekt förlust.
- 21.3.2 Agenten ska inte anses ha agerat oaktsamt om den har agerat i enlighet med råd eller åsikter från ansedda externa experter adresserade till Agenten eller om Agenten har agerat med skälig omsorg i en situation där Agenten ansett att det vore skadligt för Innehavarnas intressen att fördröja ett agerande för att kunna inhämta instruktioner från Innehavarna.
- 21.3.3 Agenten ska inte hållas ansvarig för försening (eller relaterade konsekvenser) vid kreditering av ett konto med en summa som krävs enligt Finansieringsdokumenten för att Agenten ska betala Innehavarna, förutsatt att Agenten har vidtagit alla nödvändiga åtgärder så snart som det är praktiskt genomförbart för att följa föreskrifterna eller de operativa förfarandena hos ett erkänt clearing- eller avvecklingssystem använt av Agenten för det syftet.
- 21.3.4 Agenten ska inte ha något ansvar gentemot Emittenten eller Innehavarna för skada orsakad av Agenten vid agerande i enlighet med Innehavarnas instruktioner som givits i enlighet med Finansieringsdokumenten.
- 21.3.5 Eventuellt ansvar mot Emittenten som uppstår genom att Agenten agerar i enlighet eller i samband med Finansieringsdokumenten ska inte vara föremål för kvittning mot Emittentens skyldigheter gentemot Innehavarna enligt Finansieringsdokumenten.

21.4 Utbyte av Agenten

- 21.4.1 I enlighet med klausul 21.4.6, kan Agenten avgå genom att meddela Emittenten och Innehavarna, i vilket fall Innehavarna ska utse en efterträdande Agent (som måste vara ett oberoende finansinstitut eller annat ansett företag som regelbundet agerar som agent vid emissioner av skuldinstrument) vid ett Innehavarmöte som sammankallats av den avgående Agenten eller genom ett Skriftligt Förfarande som initieras av den avgående Agenten.
- 21.4.2 Enligt klausul 21.4.6, om Agenten är insolvent eller blir föremål för konkursförfarande, ska Agenten anses avgå och Emittenten ska inom tio (10) Bankdagar utse en efterträdare Agent vilken ska vara en oberoende finansiell institution eller annat ansett företag som vanligtvis agerar som en agent under skuldemissioner.

- 21.4.3 En Innehavare (eller fler Innehavare) som representerar minst tio (10) procent av det Justerade Nominella Beloppet kan, efter att ha meddelat Emittenten (sådan meddelande ska, om det lämnas av flera Innehavare, lämnas gemensamt av dem), kräva att ett Innehavarmöte hålls i syfte att avsätta Agenten och utse en ny Agent. Emittenten får, vid ett Innehavarmöte som sammankallat av Emittenten eller genom ett Skriftligt Förfarande som initierat av den, föreslå till Innehavarna att Agenten avsätts och en ny Agent utses.
- 21.4.4 Om inte Innehavarna har utsett en efterträdande Agent inom nittio (90) dagar efter
- (a) det tidigare av meddelandet om uppsägning gavs eller avgången på annat sätt ägde rum eller; eller
 - (b) Agenten avsattes genom ett beslut av Innehavarna,
- ska Emittenten inom trettio (30) dagar därefter utse en efterträdande Agent som ska vara ett oberoende finansinstitut eller annat ansett företag med nödvändiga resurser för att agera som agent avseende Andelslånen.
- 21.4.5 Den avgående Agenten ska, på egen bekostnad, tillgängliggöra för den efterträdande Agenten sådana dokument och uppgifter och tillhandahålla sådan assistans som den efterträdande Agenten rimligtvis kan begära för att utföra sin funktion som Agent enligt Finansieringsdokumenten.
- 21.4.6 Agentens uppsägning eller avsättande ska träda i kraft först vid det tidigaste av följande tillfällen:
- (a) utnämningen av en efterträdande Agent, och dennes acceptering av utnämningen, samt undertecknandet av all nödvändig dokumentation för att effektivt ersätta den avgående Agenten; och
 - (b) den period som anges i punkt (b) i klausul 21.4.4.
- 21.4.7 Vid utnämning av en efterträdare, ska den avgående Agenten befrias från fortsatt skyldighet enligt Finansieringsdokumenten men ska fortsatt anses behörig att dra fördel från Finansieringsdokumenten och fortsatt anses ansvarig enligt Finansieringsdokumenten avseende åtgärder vidtagna eller underlåtenhet att vidta åtgärder under den tiden som den agerade som Agent. Efterträdaren, Emittenten och varje Innehavare ska ha samma rättigheter och skyldigheter gentemot varandra enligt Finansieringsdokumenten som de hade haft om efterträdaren var den ursprungliga Agenten.
- 21.4.8 Om det skulle ske en ändring av Agent i enlighet med denna klausul 21.4, ska Emittenten utfärda sådana dokument och vidta sådana åtgärder som den nya Agenten rimligen kan kräva i syfte att ikläda sig rättigheterna, behörigheten och skyldigheterna av en Agent och befria den avgående Agenten från dennes fortsatta skyldigheter enligt Finansieringsdokumenten och Agentavtalet. Om inte Emittenten och den nya Agenten kommer överens om annat, ska den nya Agenten ha rätt till samma avgifter och samma ersättning som den avgående Agenten.

22. EMISSIONSINSTITUTET

- 22.1 Emittenten ska vid behov utse en Emissionsinstitut för att sköta vissa uppgifter enligt dessa Villkor och i enlighet med den lagstiftning, de regler och föreskrifter som är tillämpliga på och/eller utfärdade av Värdepapperscentralen och som avser Andelslånen.
- 22.2 Emittenten ska säkerställa att Emissionsinstitutet ingår avtal med Värdepapperscentralen och uppfyller sådana avtal samt de föreskrifter hos Värdepapperscentralen som är tillämpliga för Emissionsinstitutet, i den utsträckning som är nödvändig för att Emissionsinstitutet ska kunna fullgöra sina skyldigheter avseende Andelslånen.
- 22.3 Emissionsinstitutet är inte ansvarig gentemot Innehavarna för skada eller förlust som orsakas av åtgärder som denne vidtagit eller underlåtit att vidta enligt eller i samband med något Finansieringsdokument, såvida inte skadan eller förlusten direkt orsakats av grov vårdslöshet eller uppsåtliga från Emissionsinstitutets sida. Emissionsinstitutet är aldrig ansvarig för indirekt skada eller förlust.
- 22.4 Emissionsinstitutet kan avsäga sig sitt uppdrag eller bli avsatt av Emittenten, under förutsättning att Emittenten har godkänt att en kommersiell bank eller värdepappersinstitut som även godkänts av Värdepapperscentralen efterträder som nytt Emissionsinstitut vid samma tidpunkt som det tidigare Emissionsinstitutet avsäger sig uppdraget eller avsätts. Om Emissionsinstitutet är insolvent ska Emittenten omedelbart tillsätta ett nytt Emissionsinstitut som ska ersätta det tidigare Emissionsinstitutet som Emissionsinstitut i enlighet med dessa Villkor.

23. VÄRDEPAPPERSCENTRALEN

- 23.1 Emittenten har utsett Värdepapperscentralen att hantera specifika uppgifter enligt dessa Villkor och i enlighet med lagstiftning, regler och föreskrifter som gäller för Värdepapperscentralen och Andelslånen.
- 23.2 Värdepapperscentralen får avsäga sig sitt uppdrag eller bli avsatt av Emittenten, under förutsättning att Emittenten har tillsatt en ersättande Värdepapperscentral som efterträder som Värdepapperscentral vid samma tidpunkt som den tidigare CSD avsäger sig uppdraget eller avsätts och förutsatt att ersättaren inte har negativ inverkan på någon Innehavare eller på upptagandet till handel av Andelslånen på Nordic AIF-listan på Nordic Growth Market (eller någon annan Reglerad Marknad, i tillämpliga fall). Den ersättande Värdepapperscentralen måste inneha tillstånd att på ett yrkesmässigt bedriva clearingverksamhet i enlighet med förordningen om centrala värdepappersförvarare (förordning (EU) nr 909/2014) och vara inneha tillstånd som central värdepappersförvarare i enlighet med Lagen om Värdepapperscentraler och Kontoföring av Finansiella Instrument.

24. FÖRBUD MOT DIREKTA ÅTGÄRDER AV INNEHAVARE

- 24.1 En Innehavare får inte vidta några åtgärder mot Emittenten för att indriva eller återfå belopp som förfallit till betalning eller som ska betalas till Emittenten enligt Finansieringsdokumenten, eller för att inleda, stötta eller säkerställa avveckling, upplösning, likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs (eller motsvarande i annan jurisdiktion) av

Emittenten på grund av ansvar som Emittenten har enligt Finansieringsdokumenten. Sådana åtgärder får endast vidtas av Agenten.

- 24.2 Klausul 24.1 gäller inte om Agenten har blivit instruerad av Innehavarna i enlighet med Finansieringsdokumenten att vidta särskilda åtgärder, men misslyckas med att vidta, eller inte kan vidta (av annan anledning än en Innehavares underlåtenhet att tillhandahålla dokument i enlighet med klausul 21.1.2), sådana åtgärder inom en rimlig tid och sådant misslyckande fortsätter. Om misslyckandet att vidta vissa åtgärder emellertid är orsakad av att Emittenten inte har betalat en avgift eller ersättning förfallen till betalning till Agenten enligt Finansieringsdokumenten eller Agentavtalet eller av någon anledning som beskrivs i klausul 21.2.11, måste sådant misslyckande pågå i minst fyrtio (40) Bankdagar efter anmälan enligt klausul 21.2.12 innan en Innehavare får vidta åtgärder som avses i klausul 24.1.
- 24.3 Bestämmelserna i klausul 24.1 ska inte på något sätt begränsa en enskild Innehavares rätt att göra anspråk på och driva in betalningar som ska tillfalla denne enligt klausul 11.4 (*Obligatoriskt återköp på grund av Ägarförändring (säljoption)*) eller annan betalning som Emittenten ska utge till vissa men inte alla Innehavare.

25. TIDSBEGRÄNSNING

- 25.1 Rätten att erhålla återbetalning av Andelslånens kapitalbelopp ska vara tidsbegränsad och blir ogiltig tio (10) år efter det aktuella Inlösendagen. Rätten till betalning av Ränta (exklusive eventuell kapitaliserad Ränta) ska vara tidsbegränsad och blir ogiltig tre (3) år från det aktuella förfallodatumet för betalningen. Emittenten är berättigad eventuella medel som åsidosatts för betalning av Innehavarnas rätt till betalning om denna har tidsbegränsats preskriberats och blivit ogiltig.
- 25.2 Om en preskriptionsperiod är vederbörligen avbruten i enlighet med preskriptionslagen (1981:130), ska en ny tidsbegränsningsperiod om tio (10) år vad gäller rätten till återbetalning av kapitalbeloppet för Andelslånen, och tre (3) år vad gäller rätten till betalning av Ränta (exklusive kapitaliserad Ränta), inledas, i båda fallen beräknad från tidpunkten för avbrott av tidsperioden, på samma sätt som den tidpunkten bestäms enligt bestämmelserna i den svenska preskriptionslagen (1981:130).

26. MEDDELANDEN OCH PRESSMEDDELANDEN

26.1 Meddelanden

- 26.1.1 Varje meddelande eller annan kommunikation som ska göras enligt eller i samband med dessa Villkor:
- (a) ska, om till Agenten, skickas till adressen som finns registrerad hos Bolagsverket på Bankdagen innan meddelandet skickas eller till sådan adress som Agent från tid till annan meddelar Emittenten eller, om den skickas via e-post av Emittenten, till sådan e-postadress som Agenten meddelar Emittenten från tid till annan;
 - (b) ska, om till Emittenten, skickas till adressen som finns registrerad hos Bolagsverket på Bankdagen innan meddelandet skickas eller till sådan adress som Emittenten från tid

till annan meddelar Agenten minst fem (5) Bankdagars varsel, eller, om det skickas via e-post av Agenten, till sådan e-postadress som Emittenten meddelar Agenten från tid till annan; och

- (c) ska, om till Innehavarna, skickas till adresserna som är registrerade hos Värdepapperscentralen vid ett datum som väljs av avsändaren och som infaller högst fem (5) Bankdagar före det datum meddelandet eller kommunikationen skickas, och antingen via bud (om detta är praktiskt möjligt) eller via brev till samtliga Innehavare. Ett meddelande som skickas till Innehavarna ska även publiceras på Emittentens och Agentens webbplatser.

26.1.2 Meddelande eller annan kommunikation som görs av en Person till en annan enligt eller i samband med Finansieringsdokumenten ska skickas via kurir, personlig leverans eller brev (eller, om mellan Agenten och Emittenten, via e-post) och kommer endast att vara gällande:

- (a) vid kurir eller personlig leverans, när meddelandet har lämnats vid den adress specificerad i klausul 26.1.1;
- (b) vad gäller brev, tre (3) Bankdagar efter att det skickats i ett kuvert med förbetalt porto adresserat till adressen specificerad i klausul 26.1.1; eller
- (c) när det gäller e-post till Agenten eller Emittenten, när det mottas i läsbar form till e-postadressen specificerad i klausul 26.1.1.

26.1.3 Meddelanden eller annan kommunikation enligt Finansieringsdokumenten ska vara på engelska. Finansiella rapporter som publiceras i enlighet med klausul 14.1 får dock vara på svenska.

26.1.4 Underlåtenhet att skicka meddelande eller annan kommunikation till en Innehavare eller eventuell brist i sådan kommunikation ska inte påverka dess giltighet i förhållande till andra Innehavare.

26.2 **Pressmeddelanden**

26.2.1 Meddelande som Emittenten eller Agenten ska sända till Innehavarna enligt klausul 11.3, punkt (b) i klausul 14.4 eller klausulerna 17.10.3, 17.11.4, 18.4.12, 18.2.1, 18.3.1, 19.2, 20.5, 21.2.12 eller 21.4.1 skall även publiceras i form av pressmeddelande av Emittenten eller Agenten, i förekommande fall.

26.2.2 Utöver klausul 26.2.1 ifall någon information om Andelslånen och Emittenten som finns i ett meddelande som Agenten kan komma att skicka till Innehavarna enligt dessa Villkor inte ännu har publicerats via pressmeddelande ska Agenten, innan sådan information skickas till Innehavarna, ge Emittenten möjlighet att utfärda ett pressmeddelande med den informationen. Om Emittenten inte omgående utfärdar ett pressmeddelande och Agenten anser det nödvändigt att utfärda ett pressmeddelande innehållande sådan information innan denne lagligen kan skicka information vidare till Innehavarna, ska Agenten vara berättigad, men inte skyldig, att utfärda ett sådant pressmeddelande (i den mån det är möjligt).

27. FORCE MAJEURE

- 27.1 Varken Agenten eller Emissionsinstitutet ska hållas ansvariga för eventuell skada som uppstår på grund av lagbestämmelse, åtgärd som vidtagits av en offentlig myndighet, krig, strejk, lockout, bojkott, blockad, naturkatastrof, uppror, interna oroligheter, terrorism eller någon annan liknande omständighet (en **"Force Majeure"**). Begränsningen angående strejker, lockouter, bojkotter och blockader gäller även om Agenten eller Emissionsinstitutet själv vidtar eller är föremål för sådana åtgärder.
- 27.2 Om en Force Majeure uppstår som hindrar Agenten eller Emissionsinstitutet från att vidta nödvändiga åtgärder som krävs för att efterleva Finansieringsdokumenten, kan sådana åtgärder skjutas upp tills hindret har avlägsnats.
- 27.3 Bestämmelserna i denna klausul 27 gäller om de inte står i strid med bestämmelserna i Lagen om Värdepapperscentraler och Kontoföring av Finansiella Instrument, vars bestämmelser har företräde.

28. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION

- 28.1 Dessa Villkor, samt eventuella utomobligatoriska förpliktelser som följer av eller i samband med dem, ska regleras av och tolkas i enlighet med svensk lag.
- 28.2 Tvister eller krav som uppstår med anledning av dessa Villkor ska avgöras av svensk domstol och Stockholms tingsrätt ska första instans.
-

BILAGA 1

FORM FÖR EFTERLEVNADSINTYG

EFTERLEVNADSINTYG

Till Nordic Trustee & Agency AB (publ) i egenskap av Agent

Från SBP Kredit AB (publ) i egenskap av Emittent

Datum: [datum]

Herr eller fru,

SBP Kredit AB (publ)
Kapitalandelslån på högst 3 000 000 000 SEK
med ISIN: SE0029026095
("Andelslånen")

- (1) Vi hänvisar till villkoren för Andelslånen ("Villkoren"). Detta är ett Efterlevnadsintyg. Termer som definieras i Villkoren har samma betydelse när de används i detta Efterlevnadsintyg, såvida inte en annan betydelse anges i detta Efterlevnadsintyg.

(2) **Underhållstest**

Vi bekräftar härmed att i förhållande till Referensperioden som slutar den [Referensdatum]:

- (a) Räntetäckningsgraden var: [●]
- (b) Portföljens Belåningsgrad var: [●]
- (c) Genomlysning belåningsgraden var: [●]
- (d) Skuldkvoten var: [●]

och därför är Underhållstestet [uppfyllt]/[inte uppfyllt].

Beräkningar avseende uppfyllandet av Underhållstestet bifogas härmed.

(3) **Skuldsättningstest**

Vi hänvisar till [beskriv skuldsättning] ("Skuldsättning"). Vi bekräftar att Nyckeltalstestet för belåning är uppfyllt i förhållande till Skuldsättning och att vad gäller datumet för Nyckeltalstest för belåning, [datum]:

- (a) den Finansiella Nettoskuldsättningen uppgick till [●] SEK, de Totala Tillgångarna uppgick till [●] SEK och därför var Skuldkvoten lägre än [●]; och
- (b) ingen Uppsägningsgrund är pågående eller skulle uppstå till följd av att en anståndsfrist löper ut, att ett meddelande lämnas, att ett beslut fattas (eller en kombination av ovanstående) eller till följd av det relevanta åtagandet,

i varje fall inklusive uppkomsten på pro forma-basis och i övrigt beräknat i enlighet med Villkoren.

Beräkningar avseende uppfyllandet av Nyckeltalstestet för belåning bifogas härmed.

(4) [Vi bekräftar att, såvitt vi känner till, ingen Uppsägningsgrund är pågående.]

[Företag]

Namn:

Behörig undertecknare

Vi intygar härmed att ovanstående Villkor är bindande för oss.

Emittenten

SBP Kredit AB (publ)

Namn:

Namn:

Vi förbinder oss härmed att agera i enlighet med ovanstående Villkor i den mån de avser oss.

Agenten

Nordic Trustee & Agency AB (publ)

Namn:

AIFM-Förvaltaren

AIFM Capital AB

Namn:

TERMS AND CONDITIONS



SBP Kredit AB (publ)

**Maximum SEK 3,000,000,000
Loan Notes
2026/2030**

ISIN: SE0029026095

First Issue Date: 3 June 2026

SELLING RESTRICTIONS

No action is being taken in any jurisdiction that would or is intended to permit a public offering of the Notes or the possession, circulation or distribution of any document or other material relating to the Issuer or the Notes in any jurisdiction other than Sweden, where action for that purpose is required. Persons into whose possession this document comes are required to inform themselves about, and to observe, such restrictions.

The Notes have not been and will not be registered under the U.S. Securities Act of 1933, as amended, and are subject to U.S. tax law requirements. The Notes may not be offered, sold or delivered within the United States of America or to, or for the account or benefit of, U.S. Persons (as such terms are defined in regulations), except pursuant to an exemption from the registration requirements of the U.S. Securities Act.

PRIVACY STATEMENT

Each of the Issuer, the Agent and the Issuing Agent may collect and process personal data relating to the Noteholders, the Noteholders' representatives or agents, and other persons nominated to act on behalf of the Noteholders pursuant to the Finance Documents (name, contact details and, when relevant, holding of Notes). The personal data relating to the Noteholders is primarily collected from the registry kept by the CSD. The personal data relating to other Persons is primarily collected directly from such Persons.

The personal data collected will be processed by the Issuer, the Agent and the Issuing Agent for the following purposes (i) to exercise their respective rights and fulfil their respective obligations under the Finance Documents, (ii) to manage the administration of the Notes and payments under the Notes, (iii) to enable the Noteholders to exercise their rights under the Finance Documents and (iv) to comply with their respective obligations under applicable laws and regulations.

The processing of personal data by the Issuer, the Agent and the Issuing Agent in relation to items (i) to (iii) above is based on their legitimate interest to exercise their respective rights and to fulfil their respective obligations under the Finance Documents. In relation to item (iv), the processing is based on the fact that such processing is necessary for compliance with a legal obligation incumbent on the Issuer, the Agent or the Issuing Agent (as applicable). Unless otherwise required or permitted by law, the personal data collected will not be kept longer than necessary given the purpose of the processing.

Personal data collected may be shared with third parties, such as the CSD, when necessary to fulfil the purpose for which such data is processed.

Subject to any legal preconditions, the applicability of which have to be assessed in each individual case, data subjects have the rights as follows. Data subjects have right to get access to their personal data and may request the same in writing at the address of the Issuer, the Agent or the Issuing Agent (as applicable). In addition, data subjects have the right to (i) request that personal data is rectified or erased, (ii) object to specific processing, (iii) request that the processing be restricted and (iv) receive personal data provided by themselves in machine-readable format.

Data subjects are also entitled to lodge complaints with the relevant supervisory authority if dissatisfied with the processing carried out.

The Issuer's and the Agent's addresses, and the contact details for their respective data protection officers (if applicable), are found on their respective websites: www.sbpkredit.se and www.nordictrustee.com.

TABLE OF CONTENTS

Clause	Page
1. DEFINITIONS AND CONSTRUCTION	1
2. STATUS OF THE ISSUER AND THE NOTES.....	10
3. THE AMOUNT OF THE NOTES AND UNDERTAKING TO MAKE PAYMENTS.....	11
4. USE OF PROCEEDS	12
5. CONDITIONS PRECEDENT AND CONDITIONS SUBSEQUENT	12
6. THE NOTES AND TRANSFERABILITY	14
7. NOTES IN BOOK-ENTRY FORM	14
8. RIGHT TO ACT ON BEHALF OF A NOTEHOLDER.....	15
9. PAYMENTS IN RESPECT OF THE NOTES	16
10. INTEREST	16
11. REDEMPTION AND REPURCHASE OF THE NOTES.....	17
12. TRANSACTION SECURITY	18
13. MANAGEMENT, DELEGATION AND DEPOSITARY	19
14. INFORMATION UNDERTAKINGS	21
15. FINANCIAL COVENANTS.....	22
16. SPECIAL UNDERTAKINGS	25
17. TERMINATION OF THE NOTES	28
18. DECISIONS BY NOTEHOLDERS	31
19. AMENDMENTS AND WAIVERS	36
20. BASE RATE REPLACEMENT	37
21. THE AGENT	40
22. THE ISSUING AGENT	44
23. THE CSD.....	45
24. NO DIRECT ACTIONS BY NOTEHOLDERS.....	45
25. TIME-BAR	46
26. NOTICES AND PRESS RELEASES	46
27. FORCE MAJEURE	47
28. GOVERNING LAW AND JURISDICTION	48

Schedule	Page
SCHEDULE 1 FORM OF COMPLIANCE CERTIFICATE	49

TERMS AND CONDITIONS

1. DEFINITIONS AND CONSTRUCTION

1.1 Definitions

In these terms and conditions (the “**Terms and Conditions**”):

“**Account Operator**” means a bank or other party duly authorised to operate as an account operator pursuant to the Financial Instruments Accounts Act and through which a Noteholder has opened a Securities Account in respect of its Notes.

“**Accounting Principles**” means the international financial reporting standards (IFRS) within the meaning of Regulation 1606/2002/EC (or as otherwise adopted or amended from time to time).

“**Adjusted Nominal Amount**” means the total aggregate Nominal Amount of the Notes outstanding at the relevant time *less* the aggregate Nominal Amount of all Notes owned by the Issuer or an Affiliate of the Issuer, irrespective of whether such Person is directly registered as owner of such Notes.

“**Affiliate**” means (i) an entity controlling or under common control with the Issuer, and (ii) any other Person or entity owning any Notes (irrespective of whether such Person is directly registered as owner of such Notes) that has undertaken towards an entity referred to in item (i) to vote for such Notes in accordance with the instructions given by an entity referred to in item (i). For the purposes of this definition, “**control**” means the possession, directly or indirectly, of the power to direct or cause the direction of the management or policies of an entity, whether through ownership of voting securities, by agreement or otherwise.

“**Agency Agreement**” means the agreement entered into on or prior to the First Issue Date between the Issuer and the Agent, or any replacement agent agreement entered into after the First Issue Date between the Issuer and the Agent.

“**Agent**” means the Noteholders’ agent and security agent under these Terms and Conditions from time to time; initially Nordic Trustee & Agency AB (publ), reg. no. 556882-1879.

“**AIF Manager**” means the Person appointed and licensed pursuant by the Swedish Financial Supervisory Authority to be the external manager of the Issuer, initially AIFM Capital AB, Reg. No. 556737-5562.

“**AIFM Act**” means the Alternative Investment Fund Managers Act (Sw. *lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder*).

“**Base Rate**” means 3-months STIBOR or any reference rate replacing 3-months STIBOR in accordance with Clause 20 (*Base Rate Replacement*).

“**Base Rate Administrator**” means the Swedish Financial Benchmark Facility (SFBF) or any person replacing it as administrator of the Base Rate.

“**Business Day**” means a day in Sweden other than a Sunday or other public holiday. Saturdays, Midsummer Eve (Sw. *midsommarafton*), Christmas Eve (Sw. *julafton*) and New

Year's Eve (Sw. *nyårsafton*) shall for the purpose of this definition be deemed to be public holidays.

“Business Day Convention” means the first following day that is a Business Day unless that day falls in the next calendar month, in which case that date will be the first preceding day that is a Business Day.

“Call Option Price” means:

- (a) If the call option is exercised on or after the First Issue Date up to (but excluding) the First Call Date, an amount equivalent to the sum of (i) 101.750 per cent of the Nominal Amount and (ii) the remaining interest payments up to (but excluding) the First Call Date;
- (b) 101.750 per cent. of the Nominal Amount if the call option is exercised on or after the date falling 24 months after the First Issue Date up to (but excluding) the date falling 30 months after the First Issue Date;
- (c) 101.225 per cent. of the Nominal Amount if the call option is exercised on or after the date falling 30 months after the First Issue Date up to (but excluding) the date falling 36 months after the First Issue Date;
- (d) 100.875 per cent. of the Nominal Amount if the call option is exercised on or after the date falling 36 months after the First Issue Date up to (but excluding) the date falling 42 months after the First Issue Date;
- (e) 100.350 per cent. of the Nominal Amount if the call option is exercised on or after the date falling 42 months after the First Issue Date up to (but excluding) the date falling 45 months after the First Issue Date; and
- (f) 100.00 per cent. of the Nominal Amount if the call option is exercised on or after the date falling 45 months after the First Issue Date up to (but excluding) the Maturity Date.

For the purpose of calculating the remaining interest payments pursuant to paragraph (a) above it shall be assumed that the Interest Rate for the period from the relevant record date to the First Call Date will be equal to the Interest Rate in effect on the date on which notice of redemption is given to the Noteholders. The relevant record date shall be agreed upon between the Issuer, the CSD and the Agent in connection with such repayment.

“Change of Control Event” means the occurrence of an event or series of events whereby, prior to an Equity Listing Event, one or more Persons (other than Svensk Bostadspartner or, as of the First Issue Date, the ultimate beneficial owners of Svensk Bostadspartner) acting together, acquire control over the Issuer and where **“control”** means:

- (a) controlling, directly or indirectly, more than fifty (50.00) per cent. of the total number of voting shares of the Issuer; or
- (b) the right to, directly or indirectly, appoint or remove the whole or a majority of the members of the board of directors of the Issuer,

provided that, for the avoidance of doubt, no Change of Control Event shall occur following an Equity Listing Event.

“**Collateral Assets**” means Real Estate, shares and other securities or assets held as a result of the Issuer taking or realising a pledge or other security for any Loan.

“**Compliance Certificate**” means a certificate substantially in the form set out in Schedule 1 (*Form of Compliance Certificate*), unless otherwise agreed between the Agent and the Issuer.

“**Credit Portfolio**” means all of the Issuer’s outstanding Loans from time to time and, subject to the context in which the term is used, yield received thereon or funds received in the form of repayment of Loans and any Collateral Assets.

“**CSD**” means the Issuer’s central securities depository and registrar in respect of the Notes from time to time; initially Euroclear Sweden AB, reg. no. 556112-8074.

“**Debt Register**” means the debt register (Sw. *skuldbok*) kept by the CSD in respect of the Notes in which an owner of Notes is directly registered or an owner’s holding of Notes is registered in the name of a nominee.

“**Depository**” means GotYourBack Depository Services AB. Reg. No. 59295- 3706, acting as depository (Sw. *förvaringsinstitut*) for the Issuer pursuant to the AIFM Act, or any entity replacing it as depository in accordance with these Terms and Conditions.

“**Equity Listing Event**” means an initial public offering of shares in Svensk Bostadspartner after which such shares shall be quoted, listed, traded or otherwise admitted to trading on a Regulated Market or an MTF.

“**Event of Default**” means an event or circumstance specified as such in Clause 17 (*Termination of the Notes*) except for Clause 17.10 (*Termination*) and 17.11 (*Distribution of proceeds*).

“**Existing Series A Fund Units**” means instruments issued under the terms and conditions for the Issuer’s participating Notes of up to SEK 3,000,000,000 with ISIN SE0014782827.

“**Existing Series B Fund Units**” means instruments issued under the terms and conditions for the Issuer’s participating Notes of up to SEK 1,000,000,000 with ISIN SE0018015505.

“**Finance Documents**” means these Terms and Conditions, the Agency Agreement, the Security Documents, the Intercreditor Agreement and any other document designated as such by the Agent and the Issuer.

“**Financial Indebtedness**” means any indebtedness in respect of:

- (a) monies borrowed or raised, including market loans;
- (b) the amount of any liability in respect of any finance leases (a lease which in accordance with the Accounting Principles is treated as an asset and a corresponding liability);
- (c) receivables sold or discounted (other than on a non-recourse basis, provided that the requirements for de-recognition under the Accounting Principles are met);
- (d) any amount raised under any other transaction having the commercial effect of a borrowing (including forward sale or purchase arrangements and sale-and-leaseback arrangements);

- (e) any derivative transaction entered into in connection with protection against or benefit from fluctuation in any rate or price (and, when calculating the value of any derivative transaction, only the mark to market value shall be taken into account, provided that if any actual amount is due as a result of a termination or a close-out, such amount shall be used instead);
- (f) (without double counting) any counter-indemnity obligation in respect of a guarantee, indemnity, Note, standby or documentary letter of credit or any other instrument issued by a bank or financial institution in respect of an underlying liability which would fall within one of the other paragraphs of this definition; and
- (g) (without double counting) any guarantee or other assurance against financial loss in respect of a type referred to in paragraphs (a) to (f) above.

“Financial Instruments Accounts Act” means the Swedish Central Securities Depositories and Financial Instruments Accounts Act (Sw. *lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument*).

“Financial Statements” means the annual audited financial statements of the Issuer or the quarterly interim unaudited reports of the Issuer, which shall be prepared and made available according to Clause 14.1(a) or 14.1(b) (as applicable), in each case prepared in accordance with the Accounting Principles.

“First Call Date” means the date falling twenty-four (24) months after the First Issue Date or, to the extent such day is not a Business Day, the Business Day following from an application of the Business Day Convention.

“First Issue Date” means 3 June 2026.

“Force Majeure Event” has the meaning set forth in Clause 27.1.

“Fund Units” means the Existing Series A Fund Units, the Existing Series B Fund Units, the Notes issued under these Terms and Conditions, and any instruments which constitute units issued by the Issuer in its capacity as a fund company under the Alternative Investment Fund Managers Act (2013:561) (Sw. *fondandelar*);

“Incurrence Test” has the meaning set forth in Clause 15.3 (*Incurrence Test*).

“Initial Note” means any Note issued on the First Issue Date.

“Initial Note Issue” has the meaning set forth in Clause 3.3.

“Initial Nominal Amount” has the meaning set forth in Clause 3.3.

“Intercreditor Agreement” means the intercreditor agreement originally entered into on 29 June 2022 and as amended and restated on 15 April 2024 (and as further amended and restated from time to time) among, *inter alia*, the Issuer as Company, Nordic Trustee & Agency AB (publ) as representative of the creditors under the Existing Series B Fund Units, Pareto Bank ASA as Original Senior Overdraft Lender, Svensk Bostadspartner AB (publ) and SBP Vålgörenhetsstiftelse as Shareholders and Nordic Trustee & Agency AB (publ) as Security Agent.

“Interest” means the interest on the Notes calculated in accordance with Clauses 10.1 and 10.3.

“Interest Payment Dates” means 3 March, 3 June, 3 September and 3 December each year or, to the extent such day is not a Business Day, the Business Day following from an application of the Business Day Convention (with the first Interest Payment Date being 3 September 2026 and the last Interest Payment Date being the Maturity Date (or any redemption date prior thereto)).

“Interest Period” means each period beginning on (but excluding) the First Issue Date or any Interest Payment Date to (and including) the next succeeding Interest Payment Date (or a shorter period if relevant) and, in respect of Subsequent Notes, each period beginning on (but excluding) the Interest Payment Date falling immediately prior to their issuance, or the First Issue Date if issued prior to the first Interest Payment Date, and ending on (and including) the next succeeding Interest Payment Date (or a shorter period if relevant).

“Interest Rate” means the Base Rate plus 350 basis points *per annum*.

“Issue Date” means the First Issue Date or any date when Subsequent Notes are issued.

“Issuer” means SBP Kredit AB (publ), a public limited liability company incorporated in Sweden with reg. no. 559242-5945.

“Issuing Agent” means Nordea Bank Abp (reg. no. 2858394-9) or another party replacing it, as Issuing Agent, in accordance with these Terms and Conditions.

“Junior Fund Units” means the Existing Series A Fund Units and any other instruments which are subordinated to the unsecured creditors of the Issuer according to their terms, the payment of interest on which is dependent on the making of profit, and which do not constitute a Senior Financing Agreement (as defined in the Intercreditor Agreement).

“Loan” means a loan provided by the Issuer in accordance with paragraph (b) of Clause 4.1.

“Maintenance Test” has the meaning ascribed to it in Clause 15.2.1.

“Management Agreement” means the management agreement entered into on 22 July 2020 (as amended and restated from time to time), between the Issuer and the AIF Manager.

“Management Fee” has the meaning set forth in Clause 13.4.

“Material Adverse Effect” means a material adverse effect on:

- (a) the business, financial condition or operations of the Issuer;
- (b) the Issuer’s ability to perform and comply with its undertakings under the Finance Documents; or
- (c) the validity or enforceability of the Finance Documents.

“Maturity Date” means 3 June 2030.

“MTF” means any multilateral trading facility (as defined in Directive 2014/65/EU on markets in financial instruments (MiFID II), as amended).

“**Net Proceeds**” means the proceeds from the Initial Note Issue or any Subsequent Note Issue, after deduction has been made for any Transaction Costs in respect of the relevant Note Issue.

“**Nominal Amount**” means the Initial Nominal Amount less the amount of any repayments and amortisations made in accordance with these Terms and Conditions.

“**Nordic AIF List of Nordic Growth Market**” means Nordic Growth Market NGM AB’s market for Alternative Investment Funds.

“**Nordic Growth Market**” means the regulated market of Nordic Growth Market NGM AB (Swedish Reg. No. 556556-2138), SE-111 56 Stockholm, Sweden).

“**Note Issue**” means the Initial Note Issue or any Subsequent Note Issue.

“**Noteholder**” means the Person who is registered on a Securities Account as direct registered owner (Sw. *direktregistrerad ägare*) or nominee (Sw. *förvaltare*) with respect to a Note.

“**Noteholders’ Meeting**” means a meeting among the Noteholders held in accordance with Clause 18.2 (*Noteholders’ Meeting*).

“**Notes**” means debt instruments (Sw. *kapitalandelslån*) each for the Nominal Amount and of the type set forth in Chapter 1 Section 3 of the Swedish Central Securities Depositories and Financial Instruments Accounts Act (Sw. *lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument*), issued by the Issuer under these Terms and Conditions.

“**Permitted Debt**” means any Financial Indebtedness:

- (a) incurred under the Finance Documents (save for any Subsequent Notes);
- (b) incurred under the Senior Finance Documents existing as of the First Issue Date and for which the lenders (or their representatives) in respect of such Financial Indebtedness are parties to the Intercreditor Agreement as of the First Issue Date;
- (c) incurred by the Issuer (including under any Subsequent Notes) if the Incurrence Test is met on a *pro forma* basis;
- (d) trade credit incurred in the ordinary course of business;
- (e) incurred under any Shareholder Debt;
- (f) under any pension and tax liabilities incurred in the ordinary course of business;
- (g) any Financial Indebtedness constituting Junior Fund Units or Subordinated Capital;
- (h) any Financial Indebtedness arising as a result of the Issuer’s payment obligations under Guarantees issued in accordance with Clause 16.10.2; and
- (i) incurred for the purpose of refinancing the Notes in full provided that the net proceeds of such Financial Indebtedness shall be kept on an escrow account until such refinancing shall be made (taking into account the rules and regulations of the CSD).

“**Permitted Security**” means any Security:

- (a) provided in respect of the Senior Finance Documents (including the Terms and Conditions) in accordance with the Intercreditor Agreement;

- (b) any lien arising by operation of law and in the ordinary course of the business of the Issuer;
- (c) arising under any netting or set off arrangements under bank account arrangements, including cash pool arrangements;
- (d) of the Group under any pension and tax liabilities incurred in the ordinary course of business; and
- (e) any security which, taken together with any other security granted under this paragraph (e), does not secure Financial Indebtedness exceeding SEK 5,000,000 in aggregate.

“**Person**” means any individual, corporation, partnership, limited liability company, joint venture, association, joint-stock company, trust, unincorporated organisation, government, or any agency or political subdivision thereof, or any other entity, whether or not having a separate legal personality.

“**Quotation Day**” means (i) in relation to an Interest Period for which an Interest Rate is to be determined, two (2) Business Days before the immediately preceding Interest Payment Date (or, in respect of the first Interest Period, two (2) Business Days before the First Issue Date), or (ii) in relation to any other period for which an Interest Rate is to be determined, two (2) Business Days before the first day of that period.

“**Real Estate**” means real estate, land, buildings, site-leasehold rights, building appurtenances etc., whether above or below ground.

“**Real Estate Company**” means a legal entity to which the Issuer has provided a Loan.

“**Record Date**” means the fifth (5th) Business Day prior to (i) an Interest Payment Date, (ii) a Redemption Date, (iii) a date on which a payment to the Noteholders is to be made under Clause 17.11 (*Distribution of proceeds*), (iv) the date of a Noteholders’ Meeting, or (v) another relevant date, or in each case such other Business Day falling prior to a relevant date if generally applicable on the Swedish Note market.

“**Redemption Date**” means the date on which the relevant Notes are to be redeemed or repurchased in accordance with Clause 11 (*Redemption and repurchase of the Notes*).

“**Regulated Market**” means any regulated market as defined in Directive 2014/65/EU on markets in financial instruments, as amended.

“**Secured Obligations**” has the meaning ascribed to that term in the Intercreditor Agreement.

“**Secured Parties**” has the meaning ascribed to that term in the Intercreditor Agreement.

“**Securities Account**” means the account for dematerialised securities (Sw. *avstämningsregister*) maintained by the CSD pursuant to the Financial Instruments Accounts Act in which an owner of such securities is directly registered or an owner’s holding of securities is registered in the name of a nominee.

“**Security**” means a mortgage, charge, pledge, lien, security assignment or other security interest securing any obligation of any Person, or any other agreement or arrangement having a similar effect.

“Security Documents” means the share pledge agreement with respect to all issued shares in the Issuer between Svensk Bostadspartner and SBP Vålgörenhetsstiftelse as pledgors in favour of the Agent and the Secured Parties (represented by the Agent) as well as any other document designated as a Security Document by the Issuer and the Agent.

“SEK” means Swedish kronor.

“Senior Debt” has the meaning ascribed to that term in the Intercreditor Agreement.

“Shareholder Debt” has the meaning ascribed to that term in the Intercreditor Agreement.

“Subordinated Capital” means subordinated loans (according to their terms) or other instruments issued by the Issuer in the form of hybrid or subordinated capital but not constituting Fund Units which are non-callable and contain rights to defer interest payments in a stressed scenario until and including the Maturity Date.

“Super Senior Debt” has the meaning ascribed to that term in the Intercreditor Agreement.

“Subsequent Note” has the meaning set forth in Clause 3.7.

“Subsequent Note Issue” has the meaning set forth in Clause 3.7.

“STIBOR” means:

- (a) the Stockholm interbank offered rate administered by Swedish Financial Benchmark Facility AB (or any other person which takes over the administration of that rate) for a period equal to the relevant Interest Period, as displayed on the relevant page of the LSEG Benchmark screen (or any replacement LSEG Benchmark page which displays that rate) as of or around 11.00 a.m. on the Quotation Day;
- (b) if no rate as described in paragraph (a) is available for the relevant Interest Period, the rate determined by the Issuing Agent by linear interpolation between the two closest rates for STIBOR fixing, as displayed on the relevant page of the LSEG Benchmark screen (or any replacement LSEG Benchmark page which displays that rate) as of or around 11.00 a.m. on the Quotation Day for Swedish Kronor;
- (c) if no rate as described in paragraph (a) or (b) is available for the relevant Interest Period, the arithmetic mean of the Stockholm interbank offered rates (rounded upwards to four decimal places) as supplied to the Issuing Agent at its request quoted by the leading banks in the Stockholm interbank market reasonably selected by the Issuing Agent, for deposits of SEK 100,000,000 for the relevant period; or
- (d) if no rate as described in paragraph (a) or (b) is available for the relevant Interest Period and no quotation is available pursuant to paragraph (c), the interest rate which according to the reasonable assessment of the Issuing Agent best reflects the interest rate for deposits in Swedish Kronor offered in the Stockholm interbank market for the relevant period,

and if any such rate is below zero (0), STIBOR will be deemed to be zero (0).

“Svensk Bostadspartner” means Svensk Bostadspartner AB, a public limited liability company incorporated under the laws of Sweden with corporate identity number 559067-4825.

“Transaction Costs” means all fees, costs and expenses, stamp, registration and other taxes incurred by the Issuer directly or indirectly in connection with (a) the Initial Note Issue and any Subsequent Note Issue, (b) the admission to trading of the Notes and (c) obtaining and maintaining a rating with respect to the Notes.

“Transaction Security” means the Security provided for the Secured Obligations pursuant to the Security Documents.

“Written Procedure” means the written or electronic procedure for decision making among the Noteholders in accordance with Clause 18.3 (*Written Procedure*).

1.2 **Financial definitions**

In these Terms and Conditions, the following terms have the meaning ascribed to them in Clause 15.1 (*Financial Definitions*):

- (a) **“Cash and Cash Equivalents”**;
- (b) **“EBITDA”**;
- (c) **“Indebtedness Ratio”**
- (d) **“Interest Cover Ratio”**
- (e) **“Interest Expenses”**;
- (f) **“Investor Capital”**;
- (g) **“Look-through LTV”**;
- (h) **“Market Value”**;
- (i) **“Net Financial Indebtedness”**;
- (j) **“Net Interest Expenses”**
- (k) **“Portfolio LTV”**;
- (l) **“Reference Date”**;
- (m) **“Reference Period”**; and
- (n) **“Total Assets”**

1.3 **Construction**

1.3.1 Unless a contrary indication appears, any reference in these Terms and Conditions to:

- (a) **“assets”** includes present and future properties, revenues and rights of every description;
- (b) any agreement or instrument is a reference to that agreement or instrument as supplemented, amended, novated, extended, restated or replaced from time to time;
- (c) a **“regulation”** includes any law, regulation, rule or official directive (whether or not having the force of law) of any governmental, intergovernmental or supranational body, agency or department;

- (d) a provision of regulation is a reference to that provision as amended or re-enacted; and
- (e) a time of day is a reference to Stockholm time.

- 1.3.2 An Event of Default is continuing if it has not been remedied or waived.
- 1.3.3 When ascertaining whether a limit or threshold specified in SEK has been attained or broken, an amount in another currency shall be counted on the basis of the rate of exchange for such currency against SEK for the previous Business Day, as published by the Swedish Central Bank (Sw. *Riksbanken*) on its website (www.riksbank.se). If no such rate is available, the most recently published rate shall be used instead.
- 1.3.4 A notice shall be deemed to be sent by way of press release if it is made available to the public within Sweden promptly and in a non-discriminatory manner.
- 1.3.5 No delay or omission of the Agent or of any Noteholder to exercise any right or remedy under the Finance Documents shall impair or operate as a waiver of any such right or remedy.
- 1.3.6 The selling and distribution restrictions and the privacy statement contained in this document before the table of contents do not form part of these Terms and Conditions and may be updated without the consent of the Noteholders and the Agent (save for the privacy statement insofar it relates to the Agent).
- 1.3.7 These Terms and Conditions are entered into subject to the Intercreditor Agreement (if any). In case of any discrepancies between these Terms and Conditions and the Intercreditor Agreement, the Intercreditor Agreement shall prevail.

2. STATUS OF THE ISSUER AND THE NOTES

- 2.1 The Issuer is an alternative investment fund and as such subject to the AIFM Act. The AIF Manager operates as an external AIF manager (Sw. *extern AIF-förvaltare*) for the Issuer in accordance with the AIFM Act. The Depositary operates as depositary (Sw. *förvaringsinstitut*) for the Issuer in accordance with the AIFM Act.
- 2.2 The Notes are designated as Senior Debt (as defined in the Intercreditor Agreement) and constitute direct, general, unconditional, unsubordinated and secured obligations of the Issuer and shall at all times rank (i) *pari passu* and without any preference among them and (ii) at least *pari passu* with all direct, general, unconditional, unsubordinated and unsecured obligations of the Issuer, except (A) those obligations which are mandatorily preferred by law and (B) the super senior ranking of the Super Senior Debt in accordance with the Intercreditor Agreement and (C) as otherwise provided in the Finance Documents. The Notes are secured as described in Clause 12 (*Transaction Security*) and as further specified in the Security Documents. The Notes constitute units issued by a fund company pursuant to the AIFM Act and the Noteholders have the status of unit holders thereunder.

3. THE AMOUNT OF THE NOTES AND UNDERTAKING TO MAKE PAYMENTS

- 3.1 The Notes are denominated in SEK and each Note is constituted by these Terms and Conditions. Subject to Clause 3.9, the Issuer undertakes to repay the Notes, to pay Interest and to otherwise act in accordance and comply with these Terms and Conditions.
- 3.2 By subscribing for Notes, each initial Noteholder agrees that the Notes shall benefit from and be subject to these Terms and Conditions and by acquiring Notes each subsequent Noteholder confirms these Terms and Conditions.
- 3.3 The initial nominal amount of each Note is SEK 1,250,000 or full multiples thereof (the “**Initial Nominal Amount**”). The total aggregate nominal amount of the Initial Notes is SEK 750,000,000 (the “**Initial Note Issue**”).
- 3.4 All Initial Notes are issued on a fully paid basis at an issue price of one hundred (100.00) per cent. of the Initial Nominal Amount. The price of Subsequent Notes may be set at the Nominal Amount, at a discount or at a higher price than the Nominal Amount.
- 3.5 The minimum permissible investment in any Note Issue is SEK 1,250,000.
- 3.6 The ISIN for the Notes is SE0029026095.
- 3.7 The Issuer may on one or more occasions after the First Issue Date issue additional Notes (each a “**Subsequent Note**”) under these Terms and Conditions (each such issue, a “**Subsequent Note Issue**”), until the total aggregate nominal amount issued under such Subsequent Note Issue(s) and the Initial Note Issue equals SEK 3,000,000,000, always provided that the Incurrence Test (calculated *pro forma* including the relevant Subsequent Note Issue) is met. Any Subsequent Note Issue shall be issued subject to the same Terms and Conditions as the Initial Note Issue. The issue price of Subsequent Notes may be set at par or at a discount or premium to the Nominal Amount.
- 3.8 Subject to Clause 3.9, the Issuer undertakes to repay the Nominal Amount of the Notes to the Noteholders, to pay Interest, and otherwise to observe and comply with these Terms and Conditions.
- 3.9 **Limited Recourse**
- 3.9.1 Subject to (i) there being no Shareholder Debt outstanding and (ii) no amount of outstanding Junior Fund Units is treated as debt (in accordance with the Accounting Principles) in the accounts of the Issuer, the Noteholders’ right to repayment of the Nominal Amount and Interest is limited in that no payment shall be made if such payment would result in the Issuer’s share capital no longer being fully covered. The share capital of the Issuer on the First Issue Date amounts to SEK 1,000,000. Noteholders shall have no right to make any claims (whether arising by law or otherwise) against the Issuer to the extent such claims would result in the Issuer’s share capital not being fully covered (so-called limited recourse). If there are insufficient amounts available to pay the Noteholders in full then the Noteholders shall have no further claim against the Issuer in respect of any amounts owing to them which remain unpaid, and such unpaid amounts shall be deemed to be discharged in full and the claims of the Noteholders (and the obligations of the Issuer in respect thereof) shall be extinguished.

3.9.2 To the extent that only a limited amount is available for payment to the Noteholders in accordance with Clause 3.9 above and provided that all such amounts are due and payable by the Issuer, the Issuer shall make any payment to the Noteholders and any other holder of securities issued by the Issuer which purports to rank *pari passu* with the Notes and which according to its terms have a similar loss absorption mechanism as set out in Clause 3.9 on a *pro rata* basis.

3.9.3 The provisions of this Clause 3.9 shall survive the Maturity Date.

4. USE OF PROCEEDS

4.1 The Net Proceeds from the Initial Note Issue shall be used to:

- (a) repurchase and/or refinance the Existing Series B Fund Units;
- (b) directly or indirectly grant loans to companies that directly or indirectly own Real Estate located in Sweden in each case subject to the restrictions set out in these Terms and Conditions including Clause 16.10 (each a “**Loan**”); and
- (c) finance general corporate purposes and Transaction Costs.

4.2 The Net Proceeds from any Subsequent Note Issue shall be used to directly or indirectly grant loans to companies that directly or indirectly own Real Estate located in Sweden and finance general corporate purposes and Transaction Costs.

5. CONDITIONS PRECEDENT AND CONDITIONS SUBSEQUENT

5.1 Conditions Precedent to the First Issue Date

5.1.1 The Issuing Agent shall pay the Net Proceeds from the Initial Note Issue to the Issuer on the latter of (i) the First Issue Date and (ii) the date on which the Agent notifies the Issuing Agent that it is satisfied (acting reasonably) it has received the following documents:

- (a) copies of the constitutional documents of the Issuer;
- (b) copies of corporate resolutions from the board of directors of the Issuer:
 - (i) approving the terms of, and the transactions contemplated by, the Finance Documents to which it is a party, including the issue of the Initial Notes, and resolving that it executes, delivers and performs the Finance Documents to which it is a party;
 - (ii) authorising a specified person or persons to execute the Finance Documents on its behalf; and
 - (iii) authorising a specified person or persons, on its behalf, to sign and/or despatch all documents and notices to be signed and/or despatched by it under or in connection with the Finance Documents to which it is a party;
- (c) a copy of the duly executed Terms and Conditions;
- (d) a copy of a creditor/representative accession undertaking to the Intercreditor Agreement duly executed by the Agent in its capacity as “Senior Lender” (as

representative for the Noteholders) and “Security Agent” under the Intercreditor Agreement;

- (e) a copy of a duly executed letter by the Issuer to the Agent (in its capacity as Security Agent under the Intercreditor Agreement) confirming that the Terms and Conditions are designated as an “Additional Senior Facility Document” as defined in the Intercreditor Agreement and confirming that the issuance of the Notes will not breach the terms of any existing Senior Finance Document;
- (f) a confirmation from the Agent (in its capacity as Security Agent under the Intercreditor Agreement) that the Agent (in its capacity as representative of the Noteholders) is a “Senior Lender” for the purpose of the Intercreditor Agreement;
- (g) a copy of a duly executed security confirmation agreement/letter pursuant to which the Transaction Security granted to the Secured Parties under the Security Documents is confirmed by the relevant parties thereto to also secure the obligations under the Finance Documents;
- (h) evidence that the AIF Manager is authorised to manage the Issuer in its capacity as a fund company under the AIFM Act; and
- (i) an agreed form Compliance Certificate.

5.1.2 The Agent shall confirm to the Issuing Agent when it is satisfied that the conditions in Clause 5.1.1 have been received (or amended or waived in accordance with Clause 19 (*Amendments and waivers*)). The First Issue Date shall not occur (i) unless the Agent makes such confirmation to the Issuing Agent no later than 11.00 a.m. one (1) Business Day prior to the First Issue Date (or later, if the Issuing Agent so agrees) or (ii) if the Issuing Agent and the Issuer agree to postpone the First Issue Date.

5.2 **Conditions Precedent to a Subsequent Note Issue**

5.2.1 The Issuer shall provide to the Agent, no later than 9.00 a.m. one (1) Business Days prior to the Issue Date (or such later time as agreed to by the Agent) prior to the issue of Subsequent Notes, the following:

- (a) copies of constitutional documents of the Issuer; and
- (b) copy of a resolution from the board of directors of the Issuer approving the issue of the Subsequent Notes and resolving to enter into documents necessary in connection therewith;
- (c) evidence that the Incurrence Test is met (tested on a *pro forma* basis), including calculations and figures in respect of the Incurrence Test; and
- (d) such other documents and evidence as deemed necessary, acting reasonably, by the Agent.

5.2.2 The Agent shall confirm to the Issuing Agent when it is satisfied that the conditions in Clause 5.2.1 have been received (or amended or waived in accordance with Clause 19 (*Amendments and waivers*)).

- 5.2.3 Following receipt by the Issuing Agent of the confirmations in accordance with Clause 5.2.2, the Issuing Agent shall settle the issuance of the Subsequent Notes and pay the Net Proceeds of such Subsequent Note Issue to the account designated by the Issuer on the relevant Issue Date

5.3 No responsibility for documentation

The Agent may assume that the documentation and evidence delivered to it is accurate, legally valid, enforceable, correct, true and complete unless it has actual knowledge to the contrary, and the Agent does not have to verify or assess the contents of any such documentation or evidence. The conditions precedent are not reviewed by the Agent from the legal or commercial perspective of the Noteholders.

6. THE NOTES AND TRANSFERABILITY

- 6.1 Each Noteholder is bound by these Terms and Conditions without there being any further actions required to be taken or formalities to be complied with.
- 6.2 The Notes are freely transferable but the Noteholders may be subject to purchase or transfer restrictions with regard to the Notes, as applicable, under local regulation to which a Noteholder may be subject. All Note transfers are subject to these Terms and Conditions and these Terms and Conditions are automatically applicable in relation to all Note transferees upon completed transfer.
- 6.3 Upon a transfer of Notes, any rights and obligations under these Terms and Conditions relating to such Notes are automatically transferred to the transferee.
- 6.4 No action is being taken in any jurisdiction that would or is intended to permit a public offering of the Notes or the possession, circulation or distribution of any document or other material relating to the Issuer or the Notes in any jurisdiction other than Sweden, where action for that purpose is required. Each Noteholder must inform itself about, and observe, any applicable restrictions to the transfer of material relating to the Issuer or the Notes, (due to, *e.g.*, its nationality, its residency, its registered address or its place(s) of business). Each Noteholder must ensure compliance with such restrictions at its own cost and expense.
- 6.5 For the avoidance of doubt and notwithstanding the above, a Noteholder which allegedly has purchased Notes in contradiction to mandatory restrictions applicable may nevertheless utilise its voting rights under these Terms and Conditions and shall be entitled to exercise its full rights as a Noteholder hereunder in each case until such allegations have been resolved.

7. NOTES IN BOOK-ENTRY FORM

- 7.1 The Notes will be registered for the Noteholders on their respective Securities Accounts and no physical Notes will be issued. Accordingly, the Notes will be registered in accordance with the Financial Instruments Accounts Act. Registration requests relating to the Notes shall be directed to an Account Operator. The Debt Register shall constitute conclusive evidence of the persons who are Noteholders and their holdings of Notes at the relevant point of time.

- 7.2 Those who according to assignment, security, the provisions of the Swedish Children and Parents Code (Sw. *föräldrabalken (1949:381)*), conditions of will or deed of gift or otherwise have acquired a right to receive payments in respect of a Note shall register their entitlements to receive payment in accordance with the Financial Instruments Accounts Act.
- 7.3 The Issuer (and the Agent when permitted under the CSD's applicable regulations) shall at all times be entitled to obtain information from the Debt Register. At the request of the Agent, the Issuer shall promptly obtain such information and provide it to the Agent.
- 7.4 For the purpose of carrying out any administrative procedure that arises out of the Finance Documents, the Issuing Agent shall be entitled to obtain information from the Debt Register.
- 7.5 The Issuer shall issue any necessary power of attorney to such persons employed by the Agent, as notified by the Agent, in order for such individuals to independently obtain information directly from the Debt Register. The Issuer may not revoke any such power of attorney unless directed by the Agent or unless consent thereto is given by the Noteholders.
- 7.6 The Issuer (and the Agent when permitted under the CSD's applicable regulations) may use the information referred to in Clause 7.3 only for the purposes of carrying out their duties and exercising their rights in accordance with the Finance Documents and the Agency Agreement and shall not disclose such information to any Noteholder or third party unless necessary for such purposes.

8. RIGHT TO ACT ON BEHALF OF A NOTEHOLDER

- 8.1 If any Person other than a Noteholder (including the owner of a Note, if such person is not a Noteholder) wishes to exercise any rights under the Finance Documents, it must obtain a power of attorney or other authorisation from the Noteholder or, if applicable, a coherent chain of powers of attorney or authorisations, a certificate from the authorised nominee or other sufficient authorisation for such Person.
- 8.2 A Noteholder may issue one or several powers of attorney or other authorisations to third parties to represent it in relation to some or all of the Notes held by it. Any such representative may act independently under the Finance Documents in relation to the Notes for which such representative is entitled to represent the Noteholder and may further delegate its right to represent the Noteholder by way of a further power of attorney.
- 8.3 The Agent shall only have to examine the face of a power of attorney or other authorisation that has been provided to it pursuant to Clauses 8.1 and 8.2 and may assume that such document has been duly authorised, is valid, has not been revoked or superseded and that it is in full force and effect, unless otherwise is apparent from its face or the Agent has actual knowledge to the contrary.
- 8.4 These Terms and Conditions shall not affect the relationship between a Noteholder who is the nominee (Sw. *förvaltare*) with respect to a Note and the owner of such Note, and it is the responsibility of such nominee to observe and comply with any restrictions that may apply to it in this capacity.

9. PAYMENTS IN RESPECT OF THE NOTES

- 9.1 Any payment or repayment under these Terms and Conditions shall be made to such Person who is registered as a Noteholder on the Record Date prior to the relevant payment date, or to such other Person who is registered with the CSD on such Record Date as being entitled to receive the relevant payment, repayment or repurchase amount.
- 9.2 If a Noteholder has registered, through an Account Operator, that principal, Interest and any other payment that shall be made under these Terms and Conditions shall be deposited in a certain bank account; such deposits will be effectuated by the CSD on the relevant payment date. If such account has not been registered on the Record Date for the payment, no payment will be effected by the CSD to such Noteholder. The outstanding amount will instead be held by the Issuer until the person that was registered as a Noteholder on the relevant Record Date has made a valid request for such amount. Should the CSD, due to a delay on behalf of the Issuer or some other obstacle, not be able to effectuate payments as aforesaid, the Issuer shall procure that such amounts are paid to the persons who are registered as Noteholders on the relevant Record Date as soon as possible after such obstacle has been removed.
- 9.3 If, due to any obstacle for the CSD, the Issuer cannot make a payment or repayment, such payment or repayment may be postponed until the obstacle has been removed. Interest shall accrue in accordance with Clause 10.4 during such postponement.
- 9.4 If payment or repayment is made in accordance with this Clause 9, the Issuer shall be deemed to have fulfilled their obligation to pay, irrespective of whether such payment was made to a Person not entitled to receive such amount, unless the Issuer or the CSD (as applicable) was aware of that the payment was being made to a Person not entitled to receive such amount.
- 9.5 The Issuer shall pay any stamp duty and other public fees accruing in connection with the Initial Note Issue or a Subsequent Note Issue, but not in respect of trading in the secondary market (except to the extent required by applicable law), and shall deduct at source any applicable withholding tax payable pursuant to law. The Issuer shall not be liable to reimburse any stamp duty or public fee or to gross-up any payments under these Terms and Conditions by virtue of any withholding tax, public levy or similar.

10. INTEREST

- 10.1 The Initial Notes will bear Interest at the Interest Rate applied to the Nominal Amount from (but excluding) the First Issue Date up to (and including) the relevant Redemption Date. Any Subsequent Note will carry Interest at the Interest Rate applied to the Nominal Amount from (but excluding) the Interest Payment Date falling immediately prior to its Issue Date (or the First Issue Date if there is no such Interest Payment Date) up to (and including) the relevant Redemption Date.
- 10.2 Interest accrues during an Interest Period. Subject to Clause 3.9, payment of Interest in respect of the Notes shall be made quarterly in arrears to the Noteholders on each Interest Payment Date for the preceding Interest Period.
- 10.3 Interest shall be calculated on the basis of the actual number of days in the Interest Period in respect of which payment is being made divided by 360 (actual/360 days basis).

- 10.4 Subject to Clause 3.9, if the Issuer fails to pay any amount payable by it under the Finance Documents on its due date, default interest shall accrue on the overdue amount from (but excluding) the due date up to and including the date of actual payment at a rate which is two hundred (200) basis points higher than the Interest Rate. The default interest shall not be capitalised. No default interest shall accrue where the failure to pay was solely attributable to the Agent or the CSD, in which case the Interest Rate shall apply instead.

11. REDEMPTION AND REPURCHASE OF THE NOTES

11.1 Redemption at maturity

Subject to Clause 3.9, the Issuer shall redeem all, but not only some, of the Notes in full on the Maturity Date with an amount per Note equal to the Nominal Amount together with accrued but unpaid Interest. If the Maturity Date is not a Business Day, the redemption shall to the extent permitted under the CSD's applicable regulations occur on the Business Day following from an application of the Business Day Convention or, if not permitted under the CSD's applicable regulations, on the first following Business Day.

11.2 Purchase of Notes by the Issuer

The Issuer may, subject to applicable regulations, at any time and at any price purchase Notes on the market or in any other way. Notes held by the Issuer may at the Issuer's discretion be retained or sold, but not cancelled, except for cancellation in connection with a full redemption of the Notes.

11.3 Early voluntary total redemption (call option (American))

- 11.3.1 The Issuer may (provided no reduction is applied pursuant to application of Clause 3.9) redeem all, but not only some, of the Notes in full on any Business Day before the Maturity Date at the applicable Call Option Price together with accrued but unpaid interest.
- 11.3.2 Redemption in accordance with Clause 11.3.1 shall be made by the Issuer giving not less than fifteen (15) Business Days' notice to the Noteholders and the Agent. Any such notice shall state the Redemption Date and the relevant Record Date. Such notice is irrevocable but may, at the Issuer's discretion, contain one or more conditions precedent that shall be fulfilled or waived prior to the Record Date. Upon expiry of such notice and the fulfilment of the conditions precedent (if any), the Issuer shall redeem the Notes in full at the applicable amount on the specified Redemption Date.

11.4 Mandatory repurchase due to a Change of Control Event (put option)

- 11.4.1 Subject to Clause 3.9, upon the occurrence of a Change of Control Event occurring, each Noteholder shall have the right to request that all or only some of its Notes are repurchased (whereby the Issuer shall have the obligation to repurchase such Notes) at a price per Note equal to one hundred and one (101.00) per cent. of the Nominal Amount (plus accrued but unpaid interest) during a period of thirty (30) Business Days following the notice of the relevant event (exercise period). The settlement date of the put option shall occur within forty (40) Business Days after the expiry of the exercise period. Notwithstanding the above, no put option shall be triggered, and the Issuer shall not be required to repurchase any Notes, due to

a Change of Control Event if the Call Option (American) has been exercised by way of a call notice which has become unconditional on or before the end of the exercise period.

- 11.4.2 The notice from the Issuer pursuant to paragraph (b) of Clause 14.4 shall specify the repurchase date and include instructions about the actions that a Noteholder needs to take if it wants Notes held by it to be repurchased. If a Noteholder has so requested, and acted in accordance with the instructions in the notice from the Issuer, the Issuer, or a Person designated by the Issuer, shall repurchase the relevant Notes and the repurchase amount shall fall due on the repurchase date specified in the notice given by the Issuer pursuant to paragraph (b) of Clause 14.4.
- 11.4.3 The Issuer shall comply with the requirements of any applicable securities regulations in connection with the repurchase of Notes. To the extent that the provisions of such regulations conflict with the provisions in this Clause 11.4, the Issuer shall comply with the applicable securities regulations and will not be deemed to have breached its obligations under this Clause 11.4 by virtue of the conflict.
- 11.4.4 Any Notes repurchased by the Issuer pursuant to this Clause 11.4 may at the Issuer's discretion be retained or sold, but not cancelled, except in connection with a redemption of the Notes in full.

12. TRANSACTION SECURITY

- 12.1.1 Subject to the Intercreditor Agreement, as continuing Security for the due and punctual fulfilment of the Secured Obligations, the Issuer grants the Transaction Security as first ranking Security to the Secured Parties as represented by the Agent at the times set out in these Terms and Conditions. The Transaction Security shall be provided and perfected pursuant to, and subject to the terms of, the Security Documents.
- 12.1.2 The Agent shall hold the Transaction Security on behalf of the Secured Parties in accordance with the Security Documents and the Intercreditor Agreement.
- 12.1.3 Subject to the terms of the Intercreditor Agreement, unless and until the Agent has received instructions from the Noteholders in accordance with Clause 18 (*Decisions by Noteholders*), the Agent shall (without first having to obtain the Noteholders' consent) be entitled to enter into agreements with the Issuer or a third party or take any other actions, if it is, in the Agent's opinion, necessary for the purpose of maintaining, altering, releasing or enforcing the Transaction Security, creating further Security for the benefit of the Secured Parties or for the purpose of settling Noteholders' or the Issuer's rights to the Transaction Security, in each case in accordance with the terms of the Finance Documents.

12.2 Miscellaneous

For the purpose of exercising the rights of the Secured Parties, the Agent may instruct the CSD in the name and on behalf of the Issuer to arrange for payments to the Secured Parties under the Finance Documents and change the bank account registered with the CSD and from which payments under the Notes are made to another bank account. The Issuer shall immediately upon request by the Agent provide it with any such documents, including a written power of attorney (in form and substance satisfactory to the Agent and the CSD), that the Agent deems

necessary for the purpose of exercising its rights and/or carrying out its duties under this Clause 12.

12.3 Further assurance

Subject to the Intercreditor Agreement and the Security Documents, the Issuer shall promptly do all such acts or execute all such documents (including assignments, transfers, mortgages, charges, notices and instructions) as may be necessary (and in such form as the Agent may reasonably require in favour of the Agent or its nominee(s)):

- (a) to perfect, protect or maintain the Transaction Security created or intended to be created or for the exercise of any rights, powers and remedies of the Secured Parties provided by or pursuant to the Finance Documents or by law; and/or
- (b) to (after the Transaction Security has become enforceable) facilitate the realisation of the assets which are, or are intended to be, the subject of the Transaction Security.

12.4 Enforcement

12.4.1 If the Notes are declared due and payable according to Clause 17 (*Termination of the Notes*), the Agent is, without first having to obtain the Noteholders' consent, entitled to enforce the Transaction Security in such manner and under such conditions that the Agent finds acceptable (if in accordance with the Security Documents and subject to the Intercreditor Agreement).

12.4.2 For the purpose of exercising the rights of the Noteholders and the Agent under the Finance Documents and for the purpose of distributing any funds originating from the enforcement of any Transaction Security, the Issuer irrevocably authorises and empowers the Agent to act in the name of the Issuer, and on behalf of the Issuer, to instruct the CSD to arrange for payment to the Noteholders in accordance with Clause 17.11 below. To the extent permissible by law, the powers set out in this Clause 12.4.2 are irrevocable and shall be valid for as long as any Notes remain outstanding. The Issuer shall immediately upon request by the Agent provide the Agent with any such documents, including a written power of attorney, which the Agent deems necessary for the purpose of carrying out its duties under Clause 17.11.3 below (including as required by the CSD in order for the CSD to accept such payment instructions). Especially, the Issuer shall, upon the Agent's request, provide the Agent with a written power of attorney empowering the Agent to change the bank account registered with the CSD to a bank account in the name of the Agent and to instruct the CSD to pay out funds originating from an enforcement in accordance with this Clause 12.4 to the Noteholders through the CSD.

12.5 Release of Transaction Security

Subject to the Intercreditor Agreement, the Agent shall be entitled to release the Transaction Security in accordance with the terms of the Security Documents.

13. MANAGEMENT, DELEGATION AND DEPOSITARY

13.1 The Issuer shall ensure that a manager is appointed pursuant to the AIFM Act with respect to it at all times. The AIF Manager shall, as an alternative investment fund manager within the

meaning of the AIFM Act, in accordance with the Management Agreement, provide certain investment, portfolio and risk management services to the Issuer.

- 13.2 The AIF Manager shall be entitled to subcontract part of the services under the Management Agreement to Svensk Bostadspartner or another Affiliate of the Issuer to the extent agreed to by the Issuer and permitted by the AIFM Act and provided such delegate undertakes to comply with the AIF Managers obligations under these Terms and Conditions and the Management Agreement.
- 13.3 The AIF Manager shall treat all Noteholders equally and, when acting pursuant to these Terms and Conditions, act with regard only to the interest of the Noteholders as a group.
- 13.4 Under the Management Agreement, the AIF Manager and, as the case may be, any delegate of the AIF Manager, shall be entitled to receive a management fee as remuneration for its or their services provided to the Issuer. The Management Fee is and shall be market adjusted and at all times be made on arm's length terms. Svensk Bostadspartner or, as the case may be, any other person performing credit management on behalf of the Issuer, shall also be entitled to a one-off credit management fee in connection with the granting of credit, on arm's length terms, amounting to one point five (1.5) per cent. of the amount of credit granted as well as a fee for the management administration of credit amounting to one (1) per cent. *per annum* of the value of the Credit Portfolio.
- 13.5 If the Management Agreement is terminated, the Issuer shall appoint a new AIF Manager (the "**New AIF Manager**") as soon as reasonably practicable provided that management fee must not exceed the fee received by the AIF Manager and the other terms of appointment must not be substantially less favourable than under the Management Agreement.
- 13.6 The Board of Directors shall supervise the AIF Manager's management of the operations of the Issuer and the portfolio and the AIF Manager's performance of services under the Management Agreement.
- 13.7 The AIF Manager shall ensure that the Depositary is appointed pursuant to the AIFM Act. The AIF Manager is entitled to terminate the appointment of the Depositary and appoint a successor Depositary in order to perform the duties of a depositary under the AIFM Act and these Terms and Conditions. The AIF Manager shall appoint a successor depositary in case the appointment of the Depositary terminates for any other reason. Any new Depositary must be authorised to act as a depositary under the AIFM Act and suitable to perform the role of Depositary under these Terms and Conditions.
- 13.8 The AIF Manager and the Issuer shall ensure that the Depositary has the access to the AIF Manager and the Issuer, as well as the support and authority, necessary to carry out its duties.
- 13.9 The AIF Manager and the Issuer shall ensure that the agreement with the Depositary concerning the duties of the Depositary complies with the requirements under these Terms and Conditions and that such agreement can be terminated if the Depositary is in material breach

of its obligations thereunder. In case the appointment of the Depositary is terminated, the AIF Manager shall promptly appoint a successor Depositary.

14. INFORMATION UNDERTAKINGS

14.1 Financial reporting

The Issuer shall prepare and make the following information available to the Noteholders by way of press release, and by publication on the website of the Issuer:

- (a) as soon as practicably possible but in any event within three (3) months after the end of each financial year, its audited financial statements for that financial year prepared in accordance with the Accounting Principles;
- (b) as soon as practicably possible but in any event not later than within two (2) months after the end of each quarter of its financial year, the quarterly financial reports prepared by the Issuer in accordance with the Accounting Principles together with the latest available NAV report;
- (c) as soon as practicable following the occurrence thereof, information regarding the appointment of a New AIF Manager or successor Depositary;
- (d) as soon as practicable following an acquisition or disposal of Notes by the Issuer, the aggregate Nominal Amount held by the Issuer; and
- (e) any other information required by the Swedish Securities Markets Act (*Sw. lag (2007:528) om värdepappersmarknaden*), the AIFM Act, any other applicable statute and the rules and regulations of the Regulated Market on which the Notes are admitted to listing.

14.2 Requirements as to Financial Statements

When the Notes have been listed on a Regulated Market, the reports referred to under paragraphs (a) and (b) of Clause 14.1 shall, in addition, be made available in accordance with the rules and regulations of the relevant Regulated Market (as amended from time to time) and the Swedish Securities Market Act (*Sw. lag (2007:528) om värdepappersmarknaden*) (if applicable).

14.3 Compliance Certificate

14.3.1 The Issuer shall issue a Compliance Certificate to the Agent signed by the Issuer:

- (a) in connection with the delivery of Financial Statements in accordance with paragraph (b) of Clause 14.1 (*Financial reporting*) or upon making a Restricted Payment pursuant to Clause 16.1;
- (b) in connection with the testing of the Incurrence Test; and
- (c) at the Agent's reasonable request, within twenty (20) calendar days from such request.

14.3.2 In each Compliance Certificate, the Issuer shall:

- (a) certify that, so far as it is aware, no Event of Default is continuing or, if it is aware that such event is continuing, specifying the event and steps, if any, being taken to remedy it;
- (b) if provided in connection with the quarterly consolidated interim Financial Statements, or upon making a Restricted Payment pursuant to Clause 16.1, certify that the Maintenance Test is met as per the last day of the quarter to which the Compliance Certificate refers to, including calculations and figures in respect of the Maintenance Test (and, if applicable, calculated on a *pro forma* basis including the relevant Restricted Payment); and
- (c) if provided in connection with the testing of the Incurrence Test, certify that the Incurrence Test is met and including calculations and figures in respect of the Incurrence Test.

14.4 **Miscellaneous**

The Issuer shall:

- (a) keep the latest version of these Terms and Conditions available on the website of the Issuer; and
- (b) promptly notify the Agent (and, as regards a Change of Control Event, the Noteholders) upon becoming aware of the occurrence of a Change of Control Event or an Event of Default, and shall provide the Agent with such further information as the Agent may request (acting reasonably) following receipt of such notice.

15. **FINANCIAL COVENANTS**

15.1 **Financial Definitions**

In these Terms and Conditions:

“**Cash and Cash Equivalents**” means cash and cash equivalents of the Issuer in accordance with the Accounting Principles.

“**EBITDA**” means in relation to any Reference Period, the consolidated profit of the Issuer from ordinary activities according to the latest Financial Statements (without double counting):

- (a) *before deducting* any amount of tax on profits, gains or income paid or payable;
- (b) *before deducting* any interest, commission, fees, discounts, prepayment fees, premiums or charges and other finance payments in respect of borrowings whether paid, payable or capitalised in respect of that Reference Period;
- (c) *before taking into account* any unrealised gains or losses on any derivative instrument (other than any derivative instruments which is accounted for on a hedge account basis);
- (d) *after adding back or deducting*, as the case may be, the amount of any loss or gain against book value arising on a disposal of any asset (other than in the ordinary course

of trading) and any loss or gain arising from an upward or downward revaluation of any asset;

- (e) *after deducting* the amount of any profit (or adding back the amount of any loss) which is attributable to minority interests; and
- (f) *after adding back* any amount attributable to the amortisation, depreciation or depletion of assets of members of the Group (including any amortisation or impairment of any goodwill arising on any acquisition).

“Indebtedness Ratio” means, at any time, the ratio of Net Financial Indebtedness to Total Assets, expressed as a percentage.

“Interest Cover Ratio” means the ratio of EBITDA to Net Interest Expenses in respect of any Reference Period.

“Interest Expenses” means, for any Reference Period, the aggregate amount of interest, commission, fees, discounts, premiums or charges paid, payable or capitalised by the Issuer in respect of any Financial Indebtedness according to the latest Financial Statements *excluding*:

- (a) any Transaction Costs; and
- (b) any interest (capitalised or otherwise) accrued on any Investor Capital or Subordinated Capital.

“Investor Capital” means the aggregate of (i) equity pursuant to the latest financial report of the Issuer and (ii) any amounts contributed in the form of Junior Fund Units.

“Look-through LTV” means the Portfolio LTV multiplied by the Indebtedness Ratio.

“Market Value” means the market value determined in accordance with the most recent external valuation (or equivalent valuation based upon the Issuer’s internal policies for valuation which shall have been established in co-operation with a certified valuer), provided that the valuation is not older than two years, delivered by the Issuer to the Agent at that time of all Real Estate of a Real Estate Company.

“Net Financial Indebtedness” means, at any time, the aggregate amount of all Financial Indebtedness of the Issuer, excluding any liabilities in respect of Investor Capital and Subordinated Capital, less Cash and Cash Equivalents.

“Net Interest Expenses” means, for the Reference Period, the Interest Expenses according to the latest Financial Statements, after deducting any interest income relating to Cash and Cash Equivalents of the Issuer.

“Portfolio LTV” means, at any time, the aggregate amount of (i) the Loans, (ii) any loans or credits provided by a third party ranking senior to a Loan in relation to the relevant Real Estate and/or the Real Estate Company and (iii) any loans and credits provided by a third party ranking *pari passu* to a Loan in relation to the relevant Real Estate and/or Real Estate Company, as a percentage of the Market Value of the Real Estate held by the Real Estate Companies and for this purpose loans and credits ranking senior or *pari passu* to a Loan shall be loans and credits which are not subordinated in an insolvency scenario from a priority

perspective (Sw; *i förmånsrättsligt hänseende*), for the avoidance of doubt, calculated *pro rata* based on the amount of the Loans.

“**Reference Date**” means the last day of each quarter of the Issuer’s financial year.

“**Reference Period**” means each period of twelve months ending on a Reference Date; and

“**Total Assets**” means the consolidated book value of all assets of the Issuer calculated in accordance with the applicable Accounting Principles;

15.2 Maintenance Test

15.2.1 The Maintenance Test is met if:

- (a) the Interest Cover Ratio is not less than 1.50x;
- (b) the Portfolio LTV is equal to or less than 70.00 per cent;
- (c) the Look-through LTV is equal to or less than 50.00 per cent; and
- (d) the Indebtedness Ratio is equal to or less than 75.00 per cent.

15.2.2 The Maintenance Test shall be tested quarterly on each Reference Date, as long as any Note is outstanding, or upon making a Restricted Payment pursuant to Clause 16.1, in each case on the basis of the interim consolidated Financial Statements for the period ending on the relevant or most recent (as applicable) Reference Date.

15.2.3 For the purpose of testing the Maintenance Test in connection with making a Restricted Payment, any cash to be, or which have after the most recent Reference Date but prior to the relevant Restricted Payment been, distributed or contributed through the Restricted Payment(s) shall be deducted *pro forma* from Cash and Cash Equivalents when calculating the relevant financial ratios.

15.3 Incurrence Test

15.3.1 The Incurrence Test is met if:

- (a) the Indebtedness Ratio is equal to or less than 75.00 per cent; and
- (b) no Event of Default is continuing or would result from the expiry of a grace period, the giving of a notice, the making of any determination (or any combination of the foregoing) or from the relevant incurrence, distribution or payment (as applicable),

calculated in accordance with Clause 15.3.2 and Clause 15.3.3.

15.3.2 The calculation of the Indebtedness Ratio shall be made as per the balance sheet date of the most recent Financial Statements (the “**Test Date**”).

15.3.3 The figures for Net Financial Indebtedness shall be measured on the relevant Test Date for the Incurrence Test but shall be:

- (a) increased on a *pro forma* basis to include an amount equal to the new Financial Indebtedness in respect of which the Incurrence Test is applied;

- (b) increased to include Financial Indebtedness which requires that the Incurrence Test is met incurred after the relevant Test Date up until and including the date of the incurrence; and
- (c) decreased on a *pro forma* basis to exclude any Financial Indebtedness to the extent it will be refinanced with the new Financial Indebtedness in respect of which the Incurrence Test is applied,

however, any cash balance resulting from the incurrence of the new Financial Indebtedness shall not reduce Net Financial Indebtedness.

16. SPECIAL UNDERTAKINGS

So long as any Note remains outstanding, the Issuer undertakes to comply with the undertakings set forth in this Clause 16.

16.1 Distributions

16.1.1 The Issuer shall not:

- (a) pay any dividend on its shares;
- (b) redeem or reduce its share capital or other restricted or unrestricted equity with repayment to shareholders;
- (c) repurchase or redeem any of its own shares;
- (d) redeem, repay or repurchase any Junior Fund Units, Subordinated Capital or other debt being subordinated to the Notes (other than Shareholder Debt) or pay capitalised or accrued interest thereunder; or
- (e) make any other similar distribution or transfers of value to the direct or indirect shareholders of the Issuer, or any Affiliates of the Issuer ((a) to (e) each being a “**Restricted Payment**”).

16.1.2 Notwithstanding Clause 16.1.1, a Restricted Payment may be made if:

- (a) no Event of Default is outstanding or would result from such Restricted Payment; and
- (b) the Maintenance Test is met as per the balance sheet date of the most recent Financial Statements (calculated on a *pro forma* basis including the relevant Restricted Payment).

16.2 Admission to trading

The Issuer shall ensure that:

- (a) the Initial Notes and any Subsequent Notes are admitted to trading on the Nordic AIF List of Nordic Growth Market within sixty (60) calendar days of the First Issue Date or, if such admission to trading is unduly onerous to obtain or maintain, that such Notes are admitted to trading on any other Regulated Market by within sixty (60) calendar days of the First Issue Date in each case with an intention to complete such admission to trading within thirty (30) calendar days; and

- (b) the Notes, if admitted to trading on a Regulated Market, continue being admitted to trading thereon for as long as any Note is outstanding (however, taking into account the rules and regulations of the relevant Regulated Market and the CSD (as amended from time to time) preventing trading in the Notes in close connection to the redemption of the Notes).

16.3 Nature of business

The Issuer shall:

- (a) procure that no substantial change is made to the general nature of the business as carried on by the Issuer on the First Issue Date; and
- (b) not own any shares in any subsidiaries or hold any material assets that are not necessary or desirable in order to carry on the business prescribed by these Terms and Conditions except for Collateral Assets.

16.4 Financial Indebtedness

The Issuer shall not incur, prolong, maintain, renew or extend any Financial Indebtedness, provided however that the Issuer may incur, prolong, maintain, renew or extend any Financial Indebtedness that constitutes Permitted Debt.

16.5 Negative pledge

The Issuer shall not create or allow to subsist, retain, provide, prolong or renew any security over any of its assets (present or future) to secure any Financial Indebtedness, provided however that the Issuer has a right to create or allow to subsist, retain, provide, prolong and renew any Permitted Security.

16.6 Disposals of assets

Subject to the terms of the Intercreditor Agreement, the Issuer shall not sell or otherwise dispose of its assets or operations to any person, unless the transaction is carried out on arm's length terms and provided that it does not have a Material Adverse Effect.

16.7 Mergers and demergers

Subject to the terms of the Intercreditor Agreement, the Issuer shall not enter into any amalgamation, demerger, merger or reconstruction otherwise than under an intra-group re-organisation on a solvent basis where the Issuer is the surviving entity and provided that such merger, or demerger is not likely to have a Material Adverse Effect.

16.8 Acquisitions and Investments

The Issuer may not directly or indirectly acquire (whether by one transaction or by a series of related transactions) or invest in any real estate or leasehold or interest in the share capital or partnership interest (or equivalent) or the business or assets constituting a separate business or line of business of any company or other person other than (i) as a part of the Issuer's ordinary business in relation to realisation of security (Sw. *pantrealisation*) or (ii) with the prior written consent of the Agent.

16.9 Dealings with related parties

- 16.9.1 The Issuer shall conduct all dealings with its direct and indirect shareholders and/or any Affiliates of such direct and indirect shareholders on arm's length terms other than as permitted under Clause 16.1.

16.10 Investment Policy

- 16.10.1 The Issuer shall, directly or indirectly, grant loans only for the purpose of financing Real Estate and Real Estate Companies which, directly or indirectly, own or have disposal rights (Sw. *tomträtt*) or other similar rights or which own apartments in cooperatives (Sw. *bostadsrättsandelar* or *ägarlägenheter*) in respect of Real Estate located in Sweden.

- 16.10.2 The Issuer may also provide guarantees, comfort letters and other undertakings ("Guarantees") as would be customary for a real estate lender in connection with the financing, refinancing, development, management or disposal of Real Estate, provided that:

- (a) such Guarantees relate to obligations which are directly connected to the financing, refinancing, development, management or disposal of Real Estate in accordance with this Clause 16.10;
- (b) the issuance of such Guarantees does not result in a breach of any provision of these Terms and Conditions; and
- (c) such Guarantees do not contravene any mandatory provisions of the Swedish Companies Act (Sw. *aktiebolagslagen (2005:551)*), including, for the avoidance of doubt, the rules on value transfers and financial assistance.

- 16.10.3 The Issuer may not undertake an obligation to grant a Loan or Guarantee if such Loan or Guarantee is deemed to result in the Issuer being unable to fulfill its obligations under Clause 15 (*Financial Covenants*).

- 16.10.4 All Loans shall be secured by appropriate Security. Such Security shall preferably consist of first or second ranking security in property mortgage certificates in any Real Estate financed by the Loan, shares in the relevant Real Estate Company and other property-owning companies, or guarantees from the parent company of a Real Estate Company or other appropriate security. The Issuer shall be permitted to obtain other security such as over tenant-owner/condominium (Sw. *bostadsrätt*) rights, contractual rights, securities, etc.

- 16.10.5 No Loan may, at the time it is granted, exceed 20 per cent. of the total amount of all granted Loans.

16.11 Issue of Fund Units

- 16.11.1 Notwithstanding any other provision of the Finance Documents, the Issuer shall not (i) issue any new Fund Units or (ii) other than as permitted pursuant to Clause 16.1, agree to any amendment, variation, waiver or release of any term of a Junior Fund Unit which would cause such Junior Fund Unit to cease to meet the requirements for a Junior Fund Unit hereunder.

- 16.11.2 Clause 16.11.1 does not apply to an issue of new Fund Units which (a) constitute a Senior Financing Agreement under the Intercreditor Agreement and which are subscribed only by

holders which are, or whose representative is, party to the Intercreditor Agreement as Senior Lender(s) (as defined in the Intercreditor Agreement) or (b) Junior Fund Units

16.12 Share Capital

The Issuer shall procure that its share capital is not increased to an amount exceeding SEK 4,000,000.

16.13 Compliance with law

The Issuer shall in all material respects (a) comply with all laws and regulations applicable to the Issuer from time to time, including but not limited to the rules and regulations of Nordic Growth Market or any other Regulated Market that may be applicable to the Issuer from time to time, and (b) obtain, maintain, and comply with, the terms and conditions of any authorisation, approval, licence, registration or other permit required for the business carried out by the Issuer, if failure to do so has or is reasonably likely to have a Material Adverse Effect.

17. TERMINATION OF THE NOTES

Each of the events or circumstances set out in this Clause 17 is an Event of Default (save for Clause 17.10 (*Termination*) and Clause 17.11 (*Distribution of proceeds*)).

17.1 Non-payment

The Issuer fails to pay an amount on the date it is due in accordance with the Finance Documents unless its failure to pay is caused by administrative or technical error and payment is made within five (5) Business Days of the due date.

17.2 Maintenance Test

The Issuer has failed to comply with the Maintenance Test other than in connection with making a Restricted Payment pursuant to Clause 16.1.

17.3 Other obligations

The Issuer or the AIF Manager does not comply with their respective obligations under the Finance Documents (in any other way than as set out under Clause 17.1 (*Non-payment*) or Clause 17.2 (*Maintenance Test*)), unless the failure to comply is capable of remedy and is remedied within fifteen (15) Business Days of the earlier of (i) the Agent requesting the Issuer in writing to remedy such failure to comply and (ii) the Issuer becoming aware of the failure to comply.

17.4 Cross payment default and cross-acceleration

Any Financial Indebtedness of the Issuer is not paid when due nor within any originally applicable grace period, or is declared to be due and payable prior to its specified maturity as a result of an event of default (however described), or any commitment for Financial Indebtedness of the Issuer is cancelled or suspended as a result of an event of default (however described), provided however that no Event of Default will occur under this Clause 17.4 unless

the amount of Financial Indebtedness individually or in the aggregate exceeds an amount corresponding to SEK 10,000,000.

17.5 Insolvency

- (a) The Issuer is unable or admits inability to pay its debts as they fall due or is declared to be unable to pay its debts under applicable law, suspends making payments on its debts generally or, by reason of actual or anticipated financial difficulties, commences negotiations with its creditors generally (other than the creditors under the Terms and Conditions) with a view to rescheduling its Financial Indebtedness; or
- (b) a moratorium is declared in respect of the Financial Indebtedness of the Issuer.

17.6 Insolvency proceedings

Any corporate action, legal proceedings or other procedures are taken (other than proceedings or petitions which are being disputed in good faith and are discharged, stayed or dismissed within sixty (60) calendar days of commencement or, if earlier, the date on which it is advertised):

- (a) the suspension of payments, winding-up, dissolution, administration or reorganisation (Sw. *företagsrekonstruktion*) (by way of voluntary agreement, scheme of arrangement or otherwise) of the Issuer;
- (b) the appointment of a liquidator, receiver, administrator, administrative receiver, compulsory manager or other similar officer in respect of the Issuer; or
- (c) any analogous procedure or step is taken in any jurisdiction in respect of the Issuer.

17.7 Creditors' process

Any expropriation, attachment, sequestration, distress or execution or any analogous process in any jurisdiction affects any asset or assets of the Issuer having an aggregate value equal to or exceeding SEK 10,000,000 (or its equivalent in other currencies) and is not discharged within sixty (60) calendar days.

17.8 Impossibility or illegality

It is or becomes impossible or unlawful for the Issuer to fulfil or perform any of the provisions of the Finance Documents or if the obligations under the Finance Documents are not, or cease to be, legal, valid, binding and enforceable.

17.9 Continuation of the business

The Issuer ceases to carry on its business.

17.10 Termination

- 17.10.1 Subject to the terms of the Intercreditor Agreement, if an Event of Default has occurred and is continuing, the Agent is entitled to, and shall following a demand in writing from a Noteholder (or Noteholders) representing at least fifty (50) per cent. of the Adjusted Nominal Amount (such demand shall, if made by several Noteholders, be made by them jointly) or following an instruction or decision pursuant to Clause 17.10.3 or 17.10.6, on behalf of the Noteholders, by

notice to the Issuer terminate the Notes and to declare all, but not some only, of the Notes due for payment immediately or at such later date as the Agent determines and exercise any or all of its rights, remedies, powers and discretions under the Finance Documents.

- 17.10.2 The Agent may not terminate the Notes in accordance with Clause 17.10.1 by reference to a specific Event of Default if it is no longer continuing or if it has been decided, in accordance with these Terms and Conditions, to waive such Event of Default (temporarily or permanently). However, if a moratorium occurs, the ending of that moratorium will not prevent termination for payment prematurely on the grounds mentioned under Clause 17.10.1.
- 17.10.3 The Agent shall notify the Noteholders of an Event of Default within five (5) Business Days of the date on which the Agent received notice of or gained actual knowledge of that an Event of Default has occurred and is continuing. Notwithstanding the aforesaid, the Agent may postpone a notification of an Event of Default (other than in relation to Clause 17.1 (*Non-payment*)) up until the time stipulated in Clause 17.10.4 for as long as, in the reasonable opinion of the Agent such postponement is in the interests of the Noteholders as a group. The Agent shall always be entitled to take the time necessary to determine whether an event constitutes an Event of Default.
- 17.10.4 The Agent shall, within twenty (20) Business Days of the date on which the Agent received notice of or otherwise gained actual knowledge of that an Event of Default has occurred and is continuing, decide if the Notes shall be so accelerated. If the Agent has decided not to terminate the Notes, the Agent shall, at the earliest possible date, notify the Noteholders that there exists a right of termination and obtain instructions from the Noteholders according to the provisions in Clause 18 (*Decisions by Noteholders*).
- 17.10.5 If the Noteholders instruct the Agent to accelerate the Notes, the Agent shall promptly declare the Notes due and payable and take such actions as may, in the opinion of the Agent, be necessary or desirable to enforce the rights of the Noteholders under the Finance Documents, unless the relevant Event of Default is no longer continuing. The Agent shall always be entitled to take the time necessary to consider whether an occurred event constitutes an Event of Default.
- 17.10.6 If the Noteholders, without any prior initiative to decision from the Agent or the Issuer, have made a decision regarding termination in accordance with Clause 18 (*Decisions by Noteholders*), the Agent shall promptly declare the Notes terminated. The Agent is however not liable to take action if the Agent considers cause for termination not to be at hand, unless the instructing Noteholders agree in writing to indemnify and hold the Agent harmless from any loss or liability and, if requested by the Agent in its discretion, grant sufficient security for such indemnity.
- 17.10.7 If the right to terminate the Notes is based upon a decision of a court of law, an arbitral tribunal or a government authority, it is not necessary that the decision has become enforceable under any applicable regulation or that the period of appeal has expired in order for cause of termination to be deemed to exist.
- 17.10.8 For the avoidance of doubt, the Notes cannot be terminated and become due for payment prematurely according to this Clause 17 without relevant decision by the Agent or following instructions from the Noteholders' pursuant to Clause 18 (*Decisions by Noteholders*).

17.10.9 If the Notes are declared due and payable in accordance with this Clause 17, the Issuer shall redeem all Notes with an amount per Note equal to the applicable Call Option Price for the relevant period unless such acceleration occurs before the First Call Date in which case the Issuer shall redeem all Notes equal to the price set out in paragraph (b) of the definition Call Option Price (in each case, together with accrued and unpaid interest).

17.11 Distribution of proceeds

17.11.1 If the Notes have been declared due and payable in accordance with this Clause 17, all payments by the Issuer relating to the Notes and any proceeds received from an enforcement of the Transaction Security shall be distributed in accordance with the Intercreditor Agreement.

17.11.2 If a Noteholder or another party has paid any fees, costs, expenses or indemnities referred to in Clause 17.11.1, such Noteholder or other party shall be entitled to reimbursement by way of a corresponding distribution in accordance with Clause 17.11.1.

17.11.3 Funds that the Agent receives (directly or indirectly) in connection with the termination of the Notes constitute escrow funds (*Sw. redovisningsmedel*) according to the Escrow Funds Act (*Sw. lag (1944:181) om redovisningsmedel*) and must be held on a separate bank account on behalf of the Noteholders and the other interested parties. The Agent shall arrange for payments of such funds in accordance with this Clause 17.11 as soon as reasonably practicable.

17.11.4 If the Issuer or the Agent shall make any payment under this Clause 17.11, the Issuer or the Agent, as applicable, shall notify the Noteholders of any such payment at least ten (10) Business Days before the payment is made. Such notice shall specify the Record Date, the payment date and the amount to be paid. Notwithstanding the foregoing, for any Interest due but unpaid the Record Date specified in Clause 9.1 shall apply.

18. DECISIONS BY NOTEHOLDERS

18.1 Request for a decision

18.1.1 A request by the Agent for a decision by the Noteholders on a matter relating to these Terms and Conditions shall (at the option of the Agent) be dealt with at a Noteholders' Meeting or by way of a Written Procedure.

18.1.2 Any request from the Issuer or a Noteholder (or Noteholders) representing at least ten (10.00) per cent. of the Adjusted Nominal Amount (such request shall, if made by several Noteholders, be made by them jointly) for a decision by the Noteholders on a matter relating to these Terms and Conditions shall be directed to the Agent and dealt with at a Noteholders' Meeting or by way of a Written Procedure, as determined by the Agent. The Person requesting the decision may suggest the form for decision making, but if it is in the Agent's opinion more appropriate that a matter is dealt with at a Noteholders' Meeting than by way of a Written Procedure, it shall be dealt with at a Noteholders' Meeting.

18.1.3 The Agent may refrain from convening a Noteholders' Meeting or instigating a Written Procedure if the suggested decision must be approved by any Person in addition to the

Noteholders and such Person has informed the Agent that an approval will not be given or the suggested decision is not in accordance with applicable regulations.

- 18.1.4 The Agent shall not be responsible for the content of a notice for a Noteholders' Meeting or a communication regarding a Written Procedure unless and to the extent it contains information provided by the Agent.
- 18.1.5 Should the Agent not convene a Noteholders' Meeting or instigate a Written Procedure in accordance with these Terms and Conditions, without Clause 18.1.3 being applicable, the Person requesting a decision by the Noteholders may convene such Noteholders' Meeting or instigate such Written Procedure, as the case may be, itself. If the requesting Person is a Noteholder, the Issuer shall upon request from such Noteholder provide the Noteholder with necessary information from the Debt Register in order to convene and hold the Noteholders' Meeting or instigate and carry out the Written Procedure, as the case may be. If no Person has been appointed by the Agent to open the Noteholders' Meeting, the meeting shall be opened by a Person appointed by the requesting Person.
- 18.1.6 Should the Issuer want to replace the Agent, it may (i) convene a Noteholders' Meeting in accordance with Clause 18.2 (*Noteholders' Meeting*) or (ii) instigate a Written Procedure by sending communication in accordance with Clause 18.3 (*Written Procedure*). After a request from the Noteholders pursuant to Clause 21.4.3, the Issuer shall no later than ten (10) Business Days after receipt of such request (or such later date as may be necessary for technical or administrative reasons) convene a Noteholders' Meeting in accordance with Clause 18.2.1. The Issuer shall inform the Agent before a notice for a Noteholders' Meeting or communication relating to a Written Procedure where the Agent is proposed to be replaced is sent and supply to the Agent a copy of the dispatched notice or communication.

18.2 **Noteholders' Meeting**

- 18.2.1 The Agent shall convene a Noteholders' Meeting by sending a notice thereof to each Noteholder no later than five (5) Business Days after receipt of a request from the Issuer or the Noteholder(s) (or such later date as may be necessary for technical or administrative reasons). If the Noteholders' Meeting has been requested by the Noteholder(s), the Agent shall send a copy of the notice to the Issuer.
- 18.2.2 The notice pursuant to Clause 18.2.1 shall include:
- (a) the time for the meeting;
 - (b) the place for the meeting;
 - (c) a specification of the Record Date on which a person must be registered as a Noteholder in order to be entitled to exercise voting rights;
 - (d) an agenda for the meeting (including each request for a decision by the Noteholders);
 - (e) a form of power of attorney;
 - (f) should prior notification by the Noteholders be required in order to attend the Noteholders' Meeting, such requirement shall be included in the notice; and
 - (g) information on where additional information (if any) will be published.

Only matters that have been included in the notice may be resolved upon at the Noteholders' Meeting.

- 18.2.3 The Noteholders' Meeting shall be held no earlier than ten (10) Business Days and no later than thirty (30) Business Days after the effective date of the notice.
- 18.2.4 At a Noteholders' Meeting, the Issuer, the Noteholders (or the Noteholders' representatives/proxies) and the Agent may attend along with each of their representatives, counsels and assistants. Further, the directors of the board, the managing director and other officials of the Issuer and the Issuer's auditors may attend the Noteholders' Meeting. The Noteholders' Meeting may decide that further individuals may attend. If a representative/proxy shall attend the Noteholders' Meeting instead of the Noteholder, the representative/proxy shall present a duly executed proxy or other document establishing its authority to represent the Noteholder.
- 18.2.5 Without amending or varying these Terms and Conditions, the Agent may prescribe such further regulations regarding the convening and holding of a Noteholders' Meeting as the Agent may deem appropriate. Such regulations may include a possibility for Noteholders to vote without attending the meeting in Person.

18.3 **Written Procedure**

- 18.3.1 The Agent shall instigate a Written Procedure no later than five (5) Business Days after receipt of a request from the Issuer or the Noteholder(s) (or such later date as may be necessary for technical or administrative reasons) by sending a communication to each such Person who is registered as a Noteholder on the Business Day prior to the date on which the communication is sent. If the Written Procedure has been requested by the Noteholder(s), the Agent shall send a copy of the communication to the Issuer.
- 18.3.2 A communication pursuant to Clause 18.3.1 shall include:
- (a) each request for a decision by the Noteholders;
 - (b) a description of the reasons for each request;
 - (c) a specification of the Record Date on which a Person must be registered as a Noteholder in order to be entitled to exercise voting rights;
 - (d) instructions and directions on where to receive a form for replying to the request (such form to include an option to vote yes or no for each request) as well as a form of power of attorney;
 - (e) the stipulated time period within which the Noteholder must reply to the request (such time period to last at least ten (10) Business Days but no more than twenty (20) Business Days from the communication pursuant to Clause 18.3.1);
 - (f) if the voting shall be made electronically, instructions for such voting; and
 - (g) information on where additional information (if any) will be published.
- 18.3.3 If so elected by the person requesting the Written Procedure and provided that it is also disclosed in the communication pursuant to Clause 18.3.1, when consents from Noteholders representing the requisite majority of the total Adjusted Nominal Amount pursuant to Clauses

18.4.2 and 18.4.3 have been received in a Written Procedure, the relevant decision shall be deemed to be adopted pursuant to Clause 18.4.2 or 18.4.3, as the case may be, even if the time period for replies in the Written Procedure has not yet expired.

- 18.3.4 The Agent may, during the Written Procedure, provide information to the Issuer by way of updates whether or not quorum requirements have been met and about the eligible votes received by the Agent, including the portion consenting or not consenting to the proposal(s) or refraining from voting (as applicable).

18.4 **Majority, quorum and other provisions**

- 18.4.1 Only a Person who is, or who has been provided with a power of attorney or other proof of authorisation pursuant to Clause 8 (*Right to act on behalf of a Noteholder*) from a Person who is, registered as a Noteholder:

- (a) on the Record Date prior to the date of the Noteholders' Meeting, in respect of a Noteholders' Meeting, or
- (b) on the Business Day specified in the communication pursuant to Clause 18.3.2, in respect of a Written Procedure,

may exercise voting rights as a Noteholder at such Noteholders' Meeting or in such Written Procedure, provided that the relevant Notes are included in the Adjusted Nominal Amount. Each whole Note entitles to one vote and any fraction of a Note voted for by a person shall be disregarded. Such Business Day specified pursuant to paragraph (a) or (b) above must fall no earlier than one (1) Business Day after the effective date of the notice or communication, as the case may be.

- 18.4.2 The following matters shall require consent of Noteholders representing at least sixty-six and two thirds ($66\frac{2}{3}$) per cent. of the Adjusted Nominal Amount for which Noteholders are voting at a Noteholders' Meeting or for which Noteholders vote in a Written Procedure in accordance with the instructions given pursuant to Clause 18.3.2:

- (a) waive a breach of or amend an undertaking set out in Clause 16 (*Special undertakings*);
- (b) except as expressly regulated elsewhere in the relevant Finance Document, release any Transaction Security, in whole or in part;
- (c) a mandatory exchange of the Notes for other securities;
- (d) reduce the principal amount, Interest Rate or Interest which shall be paid by the Issuer (other than as a result of an application of Clause 20 (*Base Rate Replacement*));
- (e) amend any payment day for principal or Interest or waive any breach of a payment undertaking; or
- (f) amend the provisions in this Clause 18.4.2 or in Clause 18.4.3.

- 18.4.3 Any matter not covered by Clause 18.4.2 shall require the consent of Noteholders representing more than fifty (50.00) per cent. of the Adjusted Nominal Amount for which Noteholders are voting at a Noteholders' Meeting or for which Noteholders vote in a Written Procedure in accordance with the instructions given pursuant to Clause 18.3.2. This includes, but is not limited to, any amendment to or waiver of these Terms and Conditions that does not require a

higher majority (other than an amendment or waiver permitted pursuant to paragraphs (a) to (f) of Clause 19.1) or a termination of the Notes.

18.4.4 Quorum at a Noteholders' Meeting or in respect of a Written Procedure only exists if a Noteholder (or Noteholders) representing at least fifty (50.00) per cent. of the Adjusted Nominal Amount in case of a matter pursuant to Clause 18.4.2, and otherwise twenty (20.00) per cent. of the Adjusted Nominal Amount:

(a) if at a Noteholders' Meeting, attend the meeting in person or by telephone conference (or appear through duly authorised representatives); or

(b) if in respect of a Written Procedure, reply to the request.

18.4.5 If a quorum does not exist at a Noteholders' Meeting or in respect of a Written Procedure, the Agent or the Issuer shall convene a second Noteholders' Meeting (in accordance with Clause 18.2.1) or initiate a second Written Procedure (in accordance with Clause 18.3.1), as the case may be, provided that the relevant proposal has not been withdrawn by the Person(s) who initiated the procedure for Noteholders' consent. For the purposes of a second Noteholders' Meeting or second Written Procedure pursuant to this Clause 18.4.5, the date of request of the second Noteholders' Meeting pursuant to Clause 18.2.1 or second Written Procedure pursuant to Clause 18.3.1, as the case may be, shall be deemed to be the relevant date when the quorum did not exist. The quorum requirement in Clause 18.4.4 shall not apply to such second Noteholders' Meeting or Written Procedure.

18.4.6 Any decision which extends or increases the obligations of the Issuer or the Agent, or limits, reduces or extinguishes the rights or benefits of the Issuer or the Agent, under these Terms and Conditions shall be subject to the Issuer's or the Agent's consent, as appropriate.

18.4.7 A Noteholder holding more than one Note need not use all its votes or cast all the votes to which it is entitled in the same way and may in its discretion use or cast some of its votes only.

18.4.8 The Issuer may not, directly or indirectly, pay or cause to be paid any consideration to or for the benefit of any Noteholder for or as inducement to any consent under these Terms and Conditions, unless such consideration is offered to all Noteholders that vote at the relevant Noteholders' Meeting or in a Written Procedure within the time period stipulated for the consideration to be payable or the time period for replies in the Written Procedure, as the case may be.

18.4.9 A matter decided at a duly convened and held Noteholders' Meeting or by way of Written Procedure is binding on all Noteholders, irrespective of them being present or represented at the Noteholders' Meeting or responding in the Written Procedure. The Noteholders that have not adopted or voted for a decision shall not be liable for any damages that this may cause other Noteholders.

18.4.10 All costs and expenses incurred by the Issuer or the Agent for the purpose of convening a Noteholders' Meeting or for the purpose of carrying out a Written Procedure, including reasonable fees to the Agent, shall be paid by the Issuer.

18.4.11 If a decision shall be taken by the Noteholders on a matter relating to these Terms and Conditions, the Issuer shall promptly at the request of the Agent provide the Agent with a

certificate specifying the number of Notes owned by the Issuer or (to the knowledge of the Issuer) its Affiliates, irrespective of whether such Person is directly registered as owner of such Notes. The Agent shall not be responsible for the accuracy of such certificate or otherwise be responsible to determine whether a Note is owned by the Issuer or an Affiliate of the Issuer.

- 18.4.12 Information about decisions taken at a Noteholders' Meeting or by way of a Written Procedure shall promptly be sent by notice to the Noteholders and published on the websites of the Issuer and the Agent, provided that a failure to do so shall not invalidate any decision made or voting result achieved. The minutes from the relevant Noteholders' Meeting or Written Procedure shall at the request of a Noteholder be sent to it by the Issuer or the Agent, as applicable.

19. AMENDMENTS AND WAIVERS

- 19.1 The Issuer and the Agent (acting on behalf of the Noteholders) may agree in writing to amend the Finance Documents or waive any provision in the Finance Documents, provided that the Agent is satisfied that such amendment or waiver:
- (a) is not detrimental to the interest of the Noteholders;
 - (b) is made solely for the purpose of rectifying obvious errors and mistakes;
 - (c) is required by applicable regulation, a court ruling or a decision by a relevant authority; or
 - (d) is necessary for the purpose of having the Notes admitted to trading on Nordic AIF List of Nordic Growth Market (or any other Regulated Market, as applicable) provided that such amendment or waiver does not materially adversely affect the rights of the Noteholders;
 - (e) has been duly approved by the Noteholders in accordance with Clause 18 (*Decisions by Noteholders*) and it has received any conditions precedent specified for the effectiveness of the approval by the Noteholders; or
 - (f) the Agent is satisfied that such amendment or waiver is made pursuant to Clause 20 (*Base Rate Replacement*).
- 19.2 The Agent shall promptly notify the Noteholders of any amendments or waivers made in accordance with Clause 19.1, setting out the date from which the amendment or waiver will be effective, and ensure that any amendments to these Terms and Conditions are available on the websites of the Issuer and the Agent. The Issuer shall ensure that any amendments to these Terms and Conditions are duly registered with the CSD and each other relevant organisation or authority.
- 19.3 An amendment or waiver to the Finance Documents shall take effect on the date determined by the Noteholders' Meeting, in the Written Procedure or by the Agent, as the case may be. The Issuer shall promptly publish by way of press release any amendment or waiver made pursuant to Clause 19.1(a) or 19.1(c) in each case setting out the amendment in reasonable detail and the date from which the amendment or waiver will be effective.

20. BASE RATE REPLACEMENT

20.1 General

20.1.1 Any determination or election to be made by an Independent Adviser, the Issuer or the Noteholders in accordance with the provisions of this Clause 20 shall at all times be made by such Independent Adviser, the Issuer or the Noteholders (as applicable) acting in good faith, in a commercially reasonable manner and by reference to relevant market data.

20.1.2 If a Base Rate Event has occurred, this Clause 20 shall take precedent over the fallbacks set out in paragraph (a) - (d) the definition of STIBOR.

20.2 Definitions

20.2.1 In this Clause 20:

“**Adjustment Spread**” means a spread (which may be positive, negative or zero) or a formula or methodology for calculating a spread, or a combination thereof to be applied to a Successor Base Rate and that is:

- (a) formally recommended by any Relevant Nominating Body in relation to the replacement of the Base Rate; or
- (b) if (a) is not applicable, the adjustment spread that the Independent Adviser determines is reasonable to use in order to eliminate, to the extent possible, any transfer of economic value from one party to another as a result of a replacement of the Base Rate and is customarily applied in comparable debt capital market transactions.

“**Base Rate Amendments**” has the meaning set forth in Clause 20.3.4.

“**Base Rate Event**” means one or several of the following circumstances:

- (a) the Base Rate (for the relevant Interest Period) has ceased to exist or ceased to be published for at least five (5) consecutive Business Days as a result of the Base Rate (for the relevant Interest Period) ceasing to be calculated or administered;
- (b) a public statement or publication of information by (i) the supervisor of the Base Rate Administrator or (ii) the Base Rate Administrator that the Base Rate Administrator ceases to provide the applicable Base Rate (for the relevant Interest Period) permanently or indefinitely and, at the time of the statement or publication, no successor administrator has been appointed or is expected to be appointed to continue to provide the Base Rate;
- (c) a public statement or publication of information in each case by the supervisor of the Base Rate Administrator that the Base Rate (for the relevant Interest Period) is no longer representative of the underlying market which the Base Rate is intended to represent and the representativeness of the Base Rate will not be restored in the opinion of the supervisor of the Base Rate Administrator;
- (d) a public statement or publication of information in each case by the supervisor of the Base Rate Administrator with the consequence that it is unlawful for the Issuer or the Issuing Agent to calculate any payments due to be made to any Noteholder using the

applicable Base Rate (for the relevant Interest Period) or it has otherwise become prohibited to use the applicable Base Rate (for the relevant Interest Period);

- (e) a public statement or publication of information in each case by the bankruptcy trustee of the Base Rate Administrator or by the trustee under the bank recovery and resolution framework (Sw. *krishanteringsregelverket*) or in respect of STIBOR, from the equivalent entity with insolvency or resolution powers over the Base Rate Administrator, containing the information referred to in (b) above; or
- (f) a Base Rate Event Announcement has been made and the announced Base Rate Event as set out in (b) to (e) above will occur within six (6) months.

“Base Rate Event Announcement” means a public statement or published information as set out in paragraph (b) to (e) of the definition of Base Rate Event that any event or circumstance specified therein will occur.

“Independent Adviser” means an independent financial institution or adviser of repute in the debt capital markets where the Base Rate is commonly used.

“Relevant Nominating Body” means, subject to applicable law, firstly any relevant supervisory authority, secondly any applicable central bank, or any working group or committee of any of them, or thirdly the Financial Stability Council (Sw. *Finansiella stabilitetsrådet*) or any part thereof.

“Successor Base Rate” means:

- (g) a screen or benchmark rate, including the methodology for calculating term structure and calculation methods in respect of debt instruments with similar interest rate terms as the Notes, which is formally recommended as a successor to or replacement of the Base Rate by a Relevant Nominating Body; or
- (h) if there is no such rate as described in paragraph (g), such other rate as the Independent Adviser determines is most comparable to the Base Rate.

For the avoidance of doubt, in the event that a Successor Base Rate ceases to exist, this definition shall apply *mutatis mutandis* to such new Successor Base Rate.

20.3 **Determination of Base Rate, Adjustment Spread and Base Rate Amendments**

20.3.1 Without prejudice to Clause 20.3.2, upon a Base Rate Event Announcement, the Issuer may, if it is possible to determine a Successor Base Rate at such point of time, at any time before the occurrence of the relevant Base Rate Event at the Issuer’s expense appoint an Independent Adviser to initiate the procedure to determine a Successor Base Rate, the Adjustment Spread and any Base Rate Amendments for purposes of determining, calculating and finally deciding the applicable Base Rate. For the avoidance of doubt, the Issuer will not be obliged to take any such actions until obliged to do so pursuant to Clause 20.3.2.

20.3.2 If a Base Rate Event has occurred, the Issuer shall use all commercially reasonable endeavours to, as soon as reasonably practicable and at the Issuer’s expense, appoint an Independent Adviser to initiate the procedure to determine, as soon as commercially reasonable, a

Successor Base Rate, the Adjustment Spread and any Base Rate Amendments for purposes of determining, calculating, and finally deciding the applicable Base Rate.

- 20.3.3 If the Issuer fails to appoint an Independent Adviser in accordance with Clause 20.3.2, the Noteholders shall, if so decided at a Noteholders' Meeting or by way of Written Procedure, be entitled to appoint an Independent Adviser (at the Issuer's expense) for the purposes set forth in Clause 20.3.2. If an Event of Default has occurred and is continuing, or if the Issuer fails to carry out any other actions set forth in Clause 20.3 to 20.6, the Agent (acting on the instructions of the Noteholders) may to the extent necessary effectuate any Base Rate Amendments without the Issuer's cooperation.
- 20.3.4 The Independent Adviser shall also initiate the procedure to determine any technical, administrative or operational changes required to ensure the proper operation of a Successor Base Rate or to reflect the adoption of such Successor Base Rate in a manner substantially consistent with market practice ("**Base Rate Amendments**").
- 20.3.5 Provided that a Successor Base Rate, the applicable Adjustment Spread and any Base Rate Amendments have been finally decided no later than prior to the relevant Quotation Day in relation to the next succeeding Interest Period, they shall become effective with effect from and including the commencement of the next succeeding Interest Period, always subject to any technical limitations of the CSD and any calculations methods applicable to such Successor Base Rate.

20.4 **Interim measures**

- 20.4.1 If a Base Rate Event set out in any of the paragraphs (a) to (e) of the Base Rate Event definition has occurred but no Successor Base Rate and Adjustment Spread have been finally decided prior to the relevant Quotation Day in relation to the next succeeding Interest Period or if such Successor Base Rate and Adjustment Spread have been finally decided but due to technical limitations of the CSD, cannot be applied in relation to the relevant Quotation Day, the Interest Rate applicable to the next succeeding Interest Period shall be:
- (a) if the previous Base Rate is available, determined pursuant to the terms that would apply to the determination of the Base Rate as if no Base Rate Event had occurred; or
 - (b) if the previous Base Rate is no longer available or cannot be used in accordance with applicable law or regulation, equal to the Interest Rate determined for the immediately preceding Interest Period.
- 20.4.2 For the avoidance of doubt, Clause 20.4.1 shall apply only to the relevant next succeeding Interest Period and any subsequent Interest Periods are subject to the subsequent operation of, and to adjustments as provided in, this Clause 20. This will however not limit the application of Clause 20.4.1 for any subsequent Interest Periods, should all relevant actions provided in this Clause 20 have been taken, but without success.

20.5 **Notices etc.**

Prior to the Successor Base Rate, the applicable Adjustment Spread and any Base Rate Amendments become effective the Issuer shall promptly, following the final decision by the Independent Adviser of any Successor Base Rate, Adjustment Spread and any Base Rate

Amendments, give notice thereof to the Agent, the Issuing Agent and the Noteholders in accordance with Clause 26 (*Notices and press releases*) and the CSD. The notice shall also include information about the effective date of the amendments. If the Notes are admitted to trading on a stock exchange, the Issuer shall also give notice of the amendments to the relevant stock exchange.

20.6 Variation upon replacement of Base Rate

20.6.1 No later than giving the Agent notice pursuant to Clause 20.5, the Issuer shall deliver to the Agent a certificate signed by the Independent Adviser and the CEO, CFO or any other duly authorised signatory of the Issuer (subject to Clause 20.3.3) confirming the relevant Successor Base Rate, the Adjustment Spread and any Base Rate Amendments, in each case as determined and decided in accordance with the provisions of this Clause 20. The Successor Base Rate the Adjustment Spread and any Base Rate Amendments (as applicable) specified in such certificate will, in the absence of manifest error or bad faith in any decision, be binding on the Issuer, the Agent, the Issuing Agent and the Noteholders.

20.6.2 Subject to receipt by the Agent of the certificate referred to in Clause 20.6.1, the Issuer and the Agent shall, at the request and expense of the Issuer, without the requirement for any consent or approval of the Noteholders, without undue delay effect such amendments to the Finance Documents as may be required by the Issuer in order to give effect to this Clause 20.

20.6.3 The Agent and the Issuing Agent shall always be entitled to consult with external experts prior to amendments are effected pursuant to this Clause 20. Neither the Agent nor the Issuing Agent shall be obliged to concur if in the reasonable opinion of the Agent or the Issuing Agent (as applicable), doing so would impose more onerous obligations upon it or expose it to any additional duties, responsibilities or liabilities or reduce or amend the protective provisions afforded to the Agent or the Issuing Agent in the Finance Documents.

20.7 Limitation of liability for the Independent Adviser

Any Independent Adviser appointed pursuant to Clause 20.3 shall not be liable whatsoever for damage or loss caused by any determination, action taken or omitted by it under or in connection with any Finance Document, unless directly caused by its gross negligence or wilful misconduct. The Independent Adviser shall never be responsible for indirect or consequential loss.

21. THE AGENT

21.1 Appointment of the Agent

21.1.1 By subscribing for Notes, each initial Noteholder appoints the Agent to act as its agent in all matters relating to the Notes and the Finance Documents, and authorises the Agent to act on its behalf (without first having to obtain its consent, unless such consent is specifically required by these Terms and Conditions) in any legal or arbitration proceedings relating to the Notes held by such Noteholder, including the winding-up, dissolution, liquidation, company reorganisation (Sw. *företagsrekonstruktion*) or bankruptcy (Sw. *konkurs*) (or its equivalent in any other jurisdiction) of the Issuer, and in relation to any mandatory exchange of the Notes

for other securities (including, for the avoidance of doubt, a right for the Agent to subscribe for any such new securities on behalf of the relevant Noteholder). By acquiring Notes, each subsequent Noteholder confirms such appointment and authorisation for the Agent to act on its behalf.

- 21.1.2 Each Noteholder shall immediately upon request provide the Agent with any such documents, including a written power of attorney (in form and substance satisfactory to the Agent), as the Agent deems necessary for the purpose of exercising its rights and/or carrying out its duties under the Finance Documents. The Agent is under no obligation to represent a Noteholder which does not comply with such request.
- 21.1.3 The Issuer shall promptly upon request provide the Agent with any documents and other assistance (in form and substance satisfactory to the Agent), that the Agent deems necessary for the purpose of exercising its rights and/or carrying out its duties under the Finance Documents and the Agency Agreement.
- 21.1.4 The Agent is entitled to fees for all its work in such capacity and to be indemnified for costs, losses and liabilities on the terms set out in the Finance Documents and the Agency Agreement and the Agent's obligations as Agent under the Finance Documents are conditioned upon the due payment of such fees and indemnifications.
- 21.1.5 The Agent may act as agent or Agent for several issues of securities or other loans issued by or relating to the Issuer notwithstanding potential conflicts of interest.

21.2 **Duties of the Agent**

- 21.2.1 The Agent shall represent the Noteholders in accordance with the Finance Documents.
- 21.2.2 When acting pursuant to the Finance Documents, the Agent is always acting with binding effect on behalf of the Noteholders. The Agent is never acting as an advisor to the Noteholders or the Issuer. Any advice or opinion from the Agent does not bind the Noteholders or the Issuer.
- 21.2.3 When acting pursuant to the Finance Documents, the Agent shall carry out its duties with reasonable care and skill in a proficient and professional manner.
- 21.2.4 The Agent shall treat all Noteholders equally and, when acting pursuant to the Finance Documents, act with regard only to the interests of the Noteholders as a group and shall not be required to have regard to the interests or to act upon or comply with any direction or request of any other person, other than as explicitly stated in the Finance Documents.
- 21.2.5 The Agent is always entitled to delegate its duties to other professional parties and to engage external experts when carrying out its duties as agent, without having to first obtain any consent from the Noteholders or the Issuer. The Agent shall however remain liable for any actions of such parties if such parties are performing duties of the Agent under the Finance Documents.
- 21.2.6 The Issuer shall on demand by the Agent pay all costs for external experts engaged by it:
 - (a) after the occurrence of an Event of Default;
 - (b) for the purpose of investigating or considering:

- (i) an event which the Agent reasonably believes is or may lead to an Event of Default; or
- (ii) a matter relating to the Issuer or the Finance Documents which the Agent reasonably believes may be detrimental to the interests of the Noteholders under the Finance Documents;
- (c) in connection with any Noteholders' Meeting or Written Procedure; and
- (d) in connection with any amendment (whether contemplated by the Finance Documents or not) or waiver under the Finance Documents.

Any compensation for damages or other recoveries received by the Agent from external experts engaged by it for the purpose of carrying out its duties under these Terms and Conditions shall be distributed in accordance with Clause 17.11 (*Distribution of proceeds*).

21.2.7 The Agent shall, as applicable, enter into agreements with the CSD, and comply with such agreement and the CSD regulations applicable to the Agent, as may be necessary in order for the Agent to carry out its duties under the Finance Documents.

21.2.8 Other than as specifically set out in the Finance Documents, the Agent shall not be obliged to monitor:

- (a) whether an Event of Default has occurred;
- (b) the financial condition of the Issuer;
- (c) the performance, default or any breach by the Issuer or any other party of its obligations under the Finance Documents; or
- (d) whether any other event specified in any Finance Document has occurred or is expected to occur.

Should the Agent not receive such information, the Agent is entitled to assume that no such event or circumstance exists or can be expected to occur, provided that the Agent does not have actual knowledge of such event or circumstance.

21.2.9 The Agent shall:

- (a) review each Compliance Certificate delivered to it to determine that it meets the requirements set out herein and as otherwise agreed between the Issuer and the Agent; and
- (b) verify that the Issuer according to its reporting in the Compliance Certificate meets the relevant financial covenant(s) or tests.

The Issuer shall promptly upon request provide the Agent with such information as the Agent reasonably considers necessary for the purpose of being able to comply with this Clause 21.2.9.

21.2.10 Notwithstanding any other provision of the Finance Documents to the contrary, the Agent is not obliged to do or omit to do anything if it would or might in its reasonable opinion constitute a breach of any regulation.

- 21.2.11 If in the Agent's reasonable opinion the cost, loss or liability which it may incur (including reasonable fees to the Agent) in complying with instructions of the Noteholders, or taking any action at its own initiative, will not be covered by the Issuer, the Agent may refrain from acting in accordance with such instructions, or taking such action, until it has received such funding or indemnities (or adequate security has been provided therefore) as it may reasonably require.
- 21.2.12 The Agent shall give a notice to the Noteholders before it ceases to perform its obligations under the Finance Documents by reason of the non-payment by the Issuer of any fee or indemnity due to the Agent under the Finance Documents or the Agency Agreement or if it refrains from acting for any reason described in Clause 21.2.11.

21.3 Limited liability for the Agent

- 21.3.1 The Agent will not be liable to the Noteholders for damage or loss caused by any action taken or omitted by it under or in connection with any Finance Document, unless directly caused by its negligence or wilful misconduct. The Agent shall never be responsible for indirect or consequential loss.
- 21.3.2 The Agent shall not be considered to have acted negligently if it has acted in accordance with advice from or opinions of reputable external experts provided to the Agent or if the Agent has acted with reasonable care in a situation when the Agent considers that it is detrimental to the interests of the Noteholders to delay the action in order to first obtain instructions from the Noteholders.
- 21.3.3 The Agent shall not be liable for any delay (or any related consequences) in crediting an account with an amount required pursuant to the Finance Documents to be paid by the Agent to the Noteholders, provided that the Agent has taken all necessary steps as soon as reasonably practicable to comply with the regulations or operating procedures of any recognised clearing or settlement system used by the Agent for that purpose.
- 21.3.4 The Agent shall have no liability to the Issuer or the Noteholders for damage caused by the Agent acting in accordance with instructions of the Noteholders given in accordance with the Finance Documents.
- 21.3.5 Any liability towards the Issuer which is incurred by the Agent in acting under, or in relation to, the Finance Documents shall not be subject to set-off against the obligations of the Issuer to the Noteholders under the Finance Documents.

21.4 Replacement of the Agent

- 21.4.1 Subject to Clause 21.4.6, the Agent may resign by giving notice to the Issuer and the Noteholders, in which case the Noteholders shall appoint a successor Agent (which must be an independent financial institution or other reputable company which regularly acts as agent under debt issuances) at a Noteholders' Meeting convened by the retiring Agent or by way of Written Procedure initiated by the retiring Agent.
- 21.4.2 Subject to Clause 21.4.6, if the Agent is insolvent or becomes subject to bankruptcy proceedings, the Agent shall be deemed to resign as Agent and the Issuer shall within ten (10) Business Days appoint a successor Agent which shall be an independent financial institution or other reputable company which regularly acts as agent under debt issuances.

- 21.4.3 A Noteholder (or Noteholders) representing at least ten (10) per cent. of the Adjusted Nominal Amount may, by notice to the Issuer (such notice shall, if given by several Noteholders, be given by them jointly), require that a Noteholders' Meeting is held for the purpose of dismissing the Agent and appointing a new Agent. The Issuer may, at a Noteholders' Meeting convened by it or by way of Written Procedure initiated by it, propose to the Noteholders that the Agent be dismissed and a new Agent appointed.
- 21.4.4 If the Noteholders have not appointed a successor Agent within ninety (90) days after:
- (a) the earlier of the notice of resignation was given or the resignation otherwise took place; or
 - (b) the Agent was dismissed through a decision by the Noteholders,
- the Issuer shall within thirty (30) days thereafter appoint a successor Agent which shall be an independent financial institution or other reputable company with the necessary resources to act as agent in respect of the Notes.
- 21.4.5 The retiring Agent shall, at its own cost, make available to the successor Agent such documents and records and provide such assistance as the successor Agent may reasonably request for the purposes of performing its functions as Agent under the Finance Documents.
- 21.4.6 The Agent's resignation or dismissal shall only take effect upon the earlier of:
- (a) the appointment of a successor Agent and acceptance by such successor Agent of such appointment and the execution of all necessary documentation to effectively substitute the retiring Agent; and
 - (b) the period pursuant to paragraph (b) of Clause 21.4.4.
- 21.4.7 Upon the appointment of a successor, the retiring Agent shall be discharged from any further obligation in respect of the Finance Documents but shall remain entitled to the benefit of the Finance Documents and remain liable under the Finance Documents in respect of any action which it took or failed to take whilst acting as Agent. Its successor, the Issuer and each of the Noteholders shall have the same rights and obligations amongst themselves under the Finance Documents as they would have had if such successor had been the original Agent.
- 21.4.8 In the event that there is a change of the Agent in accordance with this Clause 21.4, the Issuer shall execute such documents and take such actions as the new Agent may reasonably require for the purpose of vesting in such new Agent the rights, powers and obligation of the Agent and releasing the retiring Agent from its further obligations under the Finance Documents and the Agency Agreement. Unless the Issuer and the new Agent agree otherwise, the new Agent shall be entitled to the same fees and the same indemnities as the retiring Agent.

22. THE ISSUING AGENT

- 22.1 The Issuer shall when necessary appoint an Issuing Agent to manage certain specified tasks under these Terms and Conditions and in accordance with the legislation, rules and regulations applicable to and/or issued by the CSD and relating to the Notes.

- 22.2 The Issuer shall ensure that the Issuing Agent enters into agreements with the CSD, and comply with such agreement and the CSD regulations applicable to the Issuing Agent, as may be necessary in order for the Issuing Agent to carry out its duties relating to the Notes.
- 22.3 The Issuing Agent will not be liable to the Noteholders for damage or loss caused by any action taken or omitted by it under or in connection with any Finance Document, unless directly caused by its gross negligence or wilful misconduct. The Issuing Agent shall never be responsible for indirect or consequential loss.
- 22.4 The Issuing Agent may retire from its assignment or be dismissed by the Issuer, provided that the Issuer has approved that a commercial bank or securities institution approved by the CSD accedes as new Issuing Agent at the same time as the old Issuing Agent retires or is dismissed. If the Issuing Agent is insolvent, the Issuer shall immediately appoint a new Issuing Agent, which shall replace the old Issuing Agent as issuing agent in accordance with these Terms and Conditions.

23. THE CSD

- 23.1 The Issuer has appointed the CSD to manage certain tasks under these Terms and Conditions and in accordance with the legislation, rules and regulations applicable to the CSD and the Notes.
- 23.2 The CSD may retire from its assignment or be dismissed by the Issuer, provided that the Issuer has effectively appointed a replacement CSD that accedes as CSD at the same time as the old CSD retires or is dismissed and provided also that the replacement does not have a negative effect on any Noteholder or the admission to trading of the Notes on the Nordic AIF List of Nordic Growth Market (or any other Regulated Market, as applicable). The replacing CSD must be authorised to professionally conduct clearing operations pursuant to the Central Securities Depository Regulation (Regulation (EU) No 909/2014) and be authorised as a central securities depository in accordance with the Financial Instruments Accounts Act.

24. NO DIRECT ACTIONS BY NOTEHOLDERS

- 24.1 A Noteholder may not take any action or legal steps whatsoever against the Issuer to enforce or recover any amount due or owing to it pursuant to the Finance Documents, or to initiate, support or procure the winding-up, dissolution, liquidation, company reorganisation (Sw. *företagsrekonstruktion*) or bankruptcy (Sw. *konkurs*) (or their equivalents in any other jurisdiction) of the Issuer in relation to any of the liabilities of the Issuer under the Finance Documents. Such steps may only be taken by the Agent.
- 24.2 Clause 24.1 shall not apply if the Agent has been instructed by the Noteholders in accordance with the Finance Documents to take certain actions but fails for any reason to take, or is unable to take (for any reason other than a failure by a Noteholder to provide documents in accordance with Clause 21.1.2), such actions within a reasonable period of time and such failure or inability is continuing. However, if the failure to take certain actions is caused by the non-payment by the Issuer of any fee or indemnity due to the Agent under the Finance Documents or the Agency Agreement or by any reason described in Clause 21.2.11, such failure must

continue for at least forty (40) Business Days after notice pursuant to Clause 21.2.12 before a Noteholder may take any action referred to in Clause 24.1.

- 24.3 The provisions of Clause 24.1 shall not in any way limit an individual Noteholder's right to claim and enforce payments which are due to it under Clause 11.4 (*Mandatory repurchase due to a Change of Control (put option)*) or other payments which are due by the Issuer to some but not all Noteholders.

25. TIME-BAR

- 25.1 The right to receive repayment of the principal of the Notes shall be time-barred and become void ten (10) years from the relevant Redemption Date. The right to receive payment of interest (excluding any capitalised interest) shall be time-barred and become void three (3) years from the relevant due date for payment. The Issuer is entitled to any funds set aside for payments in respect of which the Noteholders' right to receive payment has been time-barred and has become void.
- 25.2 If a limitation period is duly interrupted in accordance with the Swedish Act on Limitations (Sw. *preskriptionslag (1981:130)*), a new limitation period of ten (10) years with respect to the right to receive repayment of the principal of the Notes, and of three (3) years with respect to the right to receive payment of interest (excluding capitalised interest) will commence, in both cases calculated from the date of interruption of the time-bar period, as such date is determined pursuant to the provisions of the Swedish Act on Limitations.

26. NOTICES AND PRESS RELEASES

26.1 Notices

- 26.1.1 Any notice or other communication to be made under or in connection with these Terms and Conditions:
- (a) if to the Agent, shall be given at the address registered with the Swedish Companies Registration Office (Sw. *Bolagsverket*) on the Business Day prior to dispatch or to such address as notified by the Agent to the Issuer from time to time or, if sent by e-mail by the Issuer, to such e-mail address notified by the Agent to the Issuer from time to time;
 - (b) if to the Issuer, shall be given at the address registered with the Swedish Companies Registration Office on the Business Day prior to dispatch or to such address as notified by the Issuer to the Agent by not less than five (5) Business Days' notice from time to time, or, if sent by e-mail by the Agent, to such e-mail address as notified by the Issuer to the Agent from time to time; and
 - (c) if to the Noteholders, shall be given at addresses registered with the CSD on a date selected by the sending person which falls no more than five (5) Business Days prior to the date on which the notice or communication is sent, and by either courier delivery (if practically possible) or letters for all Noteholders. A notice to the Noteholders shall also be published on the websites of the Issuer and the Agent.

- 26.1.2 Any notice or other communication made by one Person to another under or in connection with the Finance Documents shall be sent by way of courier, personal delivery or letter (or, if between the Agent and the Issuer, by e-mail) and will only be effective:
- (a) in case of courier or personal delivery, when it has been left at the address specified in Clause 26.1.1;
 - (b) in case of letter, three (3) Business Days after being deposited postage prepaid in an envelope addressed to the address specified in Clause 26.1.1; or
 - (c) in case of e-mail to the Agent or the Issuer, when received in legible form by the e-mail address specified in Clause 26.1.1.
- 26.1.3 Any notice or other communication pursuant to the Finance Documents shall be in English. However, financial reports published pursuant to Clause 14.1 may be in Swedish.
- 26.1.4 Failure to send a notice or other communication to a Noteholder or any defect in it shall not affect its sufficiency with respect to other Noteholders.
- 26.2 **Press releases**
- 26.2.1 Any notice that the Issuer or the Agent shall send to the Noteholders pursuant to Clause 11.3, paragraph (b) of Clause 14.4 or Clauses 17.10.3, 17.11.4, 18.4.12, 18.2.1, 18.3.1, 19.2, 20.5, 21.2.12 or 21.4.1 shall also be published by way of press release by the Issuer or the Agent, as applicable.
- 26.2.2 In addition to Clause 26.2.1, if any information relating to the Notes or the Issuer contained in a notice that the Agent may send to the Noteholders under these Terms and Conditions has not already been made public by way of a press release, the Agent shall before it sends such information to the Noteholders give the Issuer the opportunity to issue a press release containing such information. If the Issuer does not promptly issue a press release and the Agent considers it necessary to issue a press release containing such information before it can lawfully send a notice containing such information to the Noteholders, the Agent shall be entitled, but not obligated to issue such press release (to the extent it is able to do so).

27. FORCE MAJEURE

- 27.1 Neither the Agent nor the Issuing Agent shall be held responsible for any damage arising out of any legal enactment, or any measure taken by a public authority, or war, strike, lockout, boycott, blockade, natural disaster, insurrection, civil commotion, terrorism or any other similar circumstance (a “**Force Majeure Event**”). The reservation in respect of strikes, lockouts, boycotts and blockades applies even if the Agent or the Issuing Agent itself takes such measures, or is subject to such measures.
- 27.2 Should a Force Majeure Event arise which prevents the Agent or the Issuing Agent from taking any action required to comply with these Terms and Conditions, such action may be postponed until the obstacle has been removed.
- 27.3 The provisions in this Clause 27 apply unless they are inconsistent with the provisions of the Financial Instruments Accounts Act which provisions shall take precedence.

28. GOVERNING LAW AND JURISDICTION

- 28.1 These Terms and Conditions, and any non-contractual obligations arising out of or in connection therewith, shall be governed by and construed in accordance with the laws of Sweden.
- 28.2 Any dispute or claim arising in relation to these Terms and Conditions shall be determined by Swedish courts and the City Court of Stockholm (Sw. *Stockholms tingsrätt*) shall be the court of first instance.
-

SCHEDULE 1

FORM OF COMPLIANCE CERTIFICATE

COMPLIANCE CERTIFICATE

To: Nordic Trustee & Agency AB (publ) as Agent

From: SBP Kredit AB (publ) as Issuer

Date: [date]

Dear Sir or Madam,

SBP Kredit AB (publ)
Maximum SEK 3,000,000,000 Loan Notes
with ISIN: SE0029026095
(the “Notes”)

(1) We refer to the terms and conditions for the Notes (the “**Terms and Conditions**”). This is a Compliance Certificate. Terms defined in the Terms and Conditions have the same meaning when used in this Compliance Certificate unless given a different meaning in this Compliance Certificate.

(2) **Maintenance Test**

We hereby confirm that in relation to the Reference Period ending on [Reference Date]:

- (a) Interest Cover Ratio was: [●]
- (b) Portfolio LTV was: [●]
- (c) Look-through LTV was: [●]
- (d) Indebtedness Ratio was: [●]

and therefore the Maintenance Test is [met]/[not met].

Computations as to compliance with the Maintenance Test are attached hereto.

(3) **Incurrence Test**

We refer to [describe incurrence] (the “**Incurrence**”). We confirm that the Incurrence Test is met in relation to the Incurrence and that in respect of the date of the Incurrence Test, [date]:

- (a) the Net Financial Indebtedness was SEK [●], Total Assets was SEK [●] and therefore the Indebtedness Ratio was less than [●]; and
- (b) no Event of Default is continuing or would result from the expiry of a grace period, the giving of a notice, the making of any determination (or any combination of the foregoing) or from the relevant incurrence,

in each case including the Incurrence on a *pro forma* basis and otherwise calculated in accordance with the Terms and Conditions.

Computations as to compliance with the Incurrence Test are attached hereto.

(4) [We confirm that, so far as we are aware, no Event of Default is continuing.]

[Company]

Name:

Authorised signatory

We hereby certify that the above Terms and Conditions are binding upon ourselves.

The Issuer

SBP Kredit AB (publ)

Name:

Name:

We hereby undertake to act in accordance with the above Terms and Conditions to the extent they refer to us.

The Agent

Nordic Trustee & Agency AB (publ)

Name:

The AIFM Manager

AIFM Capital AB

Name: