



## **Prospekt avseende erbjudande om teckning, och upptagande till handel, av vinstandelsbevis i SBP Kredit AB (publ)**



## VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE

Detta prospekt ("**Prospektet**") har upprättats med anledning av att SBP Kredit AB (publ), organisationsnummer 559242-5945 (ett svenskt publikt aktiebolag) avser att emittera vinstandelsbevis ("**Andelsbevis**") som ska erbjudas till professionella investerare och allmänheten i Sverige och 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 "**Definitionslista**" 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.

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("**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 Andelsbevisen.

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 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 Andelsbevisen 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 hänförliga 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 otillbörlig vikt vid de framåtriktade uttalandena här, och potentiella investerare uppmanas starkt att läsa Prospektet, inklusive följande avsnitt: "Sammanfattning", "Riskfaktorer" och "Verksamhetsbeskrivning och marknadsöversikt" 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 MARKNADSFÖRKLARING

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 som 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	Risikfaktorer.....	11
3	Inbjudan till teckning och ansvarsuttalande.....	17
4	Marknadsöversikt och verksamhetsbeskrivning.....	18
5	Information om Bolaget .....	25
6	Villkor och anvisningar .....	26
7	Andelsbevisen i korthet.....	30
8	Finansiell information i sammandrag.....	37
9	Styrelse, ledande befattningshavare och revisor .....	43
10	Legala frågor och kompletterande information.....	49
11	Viktig information om beskattning .....	53
12	Dokument som införlivas genom hänvisning.....	54
13	Definitionslista .....	55
14	Adresser .....	60



### BILAGA 1 ANDELSLÅNEVILLKOR

# 1 SAMMANFATTNING

INLEDNING OCH VARNINGAR	
<b>Introduktion och varningar</b>	<p>Denna sammanfattning bör läsas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i utfärdat andelsbevis ("<b>Andelsbevis</b>") 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 de värdepapper som erbjuds.</p> <p>En investerare i Andelsbevis kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet.</p>
<b>Emittenten</b>	<p>SBP Kredit AB (publ), organisationsnummer 559242-5945 ("<b>Bolaget</b>"), Kungsgatan 71, 2 tr, 112 27 Stockholm, Sverige. Telefonnummer: + 46 (0)72 451 61 01. LEI-kod: 549300CWU26O72BETH03. Kortnamn (ticker): SBP ISIN-kod: SE0014782827</p>
<b>Behörig myndighet</b>	<p>Finansinspektionen är behörig myndighet och ansvarig för godkännande av Prospektet. Finansinspektionens besöksadress: Brunnsgatan 3, 111 38 Stockholm. Finansinspektionens postadress: Box 7821, 103 97 Stockholm. E-post: <a href="mailto:finansinspektionen@fi.se">finansinspektionen@fi.se</a> Telefon: +46 (0)8 408 980 00. Finansinspektionens hemsida är <a href="http://www.fi.se">www.fi.se</a>. Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 15 oktober 2020.</p>

NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN	
<b>Vem är emittent av värdepapperen?</b>	
<b>Information om emittenten</b>	<p>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).</p> <p>Bolagets LEI-kod är: 549300CWU26O72BETH03.</p>

<b>Emittentens huvudverksamhet</b>	<p>Bolagets bedriver kreditgivning till fastighetsprojekt i Sverige. Projekten kommer i huvudsak avse nybyggnation av fastigheter, men kan även avse andra typer av fastighetsprojekt.</p> <p>Bolagets investeringsbeslut och förvaltning av investeringar sköts av AIF-Förvaltaren i enlighet med Förvaltningsavtalet eller av Svensk Bostadspartner AB (publ) 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 AB (publ) ska enligt det Externa Förvaltningsavtalet med AIF-Förvaltaren sköta Bolagets portföljförvaltning, tillhandahålla information rörande kredit-PM och annan information på vilken kreditbeslut kan baseras på samt, i förekommande fall, fatta investeringsbeslut för Bolaget.</p>
<b>Emittentens aktieägare</b>	<p>Bolaget ägs till 60 procent av Svensk Bostadspartner AB (publ) och till 40 procent av SBP Vägörens Stiftelse.</p>
<b>Viktigaste administrerande direktörer</b>	<p>Bolagets styrelse består av de fyra styrelseledamöterna Johan Björklund (ordförande), Christian Dahlberg, Håkan Dorm och Matts Kastengren, som även är VD i Bolaget. Bolagets styrelse har en suppleant, Carl-Johan Kastengren.</p> <p>Ledande befattningshavare är Matts Kastengren och Johan Björklund.</p>
<b>Revisor</b>	<p>Bolagets revisor är sedan den 7 juli 2020 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, organisationsnummer 556029-6740. Daniel Algotsson (820407-5959) är huvudansvarig revisor.</p>
<b>Finansiell nyckelinformation för emittenten</b>	
<b>Utvald finansiell information i sammandrag</b>	<p>Bolaget bildades den 5 februari 2020 och registrerades den 14 februari 2020. Nedan anges Bolagets delårsredovisning för perioden sedan dess bildande fram till och med den 31 juli 2020 och delårsredovisningen har reviderats av Bolagets revisor.</p> <p>Delårsredovisningen har, med de undantag som anges i Rådet för Finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer, upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU.</p> <p>Inga väsentliga förändringar i Bolagets framtidsutsikter har ägt rum sedan den senast offentliggjorda reviderade delårsredovisningen.</p> <p><b>Utvalda resultaträkningsposter</b></p> <p><b>5 februari 2020 – 31 juli 2020</b> <span style="float: right;"><b>(SEK)</b></span></p>

<b>Rörelsens intäkter mm</b>	
Nettoomsättning	0
Övriga rörelseintäkter	0
<i>Summa intäkter</i>	0
<b>Rörelsens kostnader</b>	
Övriga externa kostnader	0
Personalkostnader	0
Övriga rörelsekostnader	0
<i>Summa rörelsekostnader</i>	0
<b>Rörelseresultat</b>	0
<b>Resultat från finansiella poster</b>	
Finansiella intäkter	0
Finansiella kostnader	0
<i>Summa finansiella poster</i>	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	0
Skatt på periodens resultat	0
<b>Periodens resultat</b>	0
<b>Rapport över totalt resultat</b>	
Periodens resultat	0
Övrigt totalresultat	0
<b>Totalt resultat för perioden</b>	0
<b>Utvalda balansräkningsposter</b>	
<b>31 juli 2020</b>	<b>(SEK)</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>	
<b>Anläggningstillgångar</b>	
Finansiella tillgångar	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	0
<b>Omsättningstillgångar</b>	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna räntor	0

	Kassa och bank	1 000 000
	<b>Summa omsättningstillgångar</b>	1 000 000
	SUMMA TILLGÅNGAR	1 000 000
	<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	
	<b>Eget kapital</b>	
	<b>Bundet eget kapital</b>	
	Aktiekapital	1 000 000
	<b>Fritt eget kapital</b>	
	Överkursfond	0
	Balanserat resultat	0
	Periodens totalresultat	0
	<b>Summa eget kapital</b>	1 000 000
	<b>Långfristiga skulder</b>	
	Räntebärande skulder	0
	Uppskjuten skatteskuld	0
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	0
	<b>Kortfristiga skulder</b>	
	Räntebärande skulder	0
	Övriga skulder	0
	<b>Summa kortfristiga skulder</b>	0
	<b>Summa skulder</b>	0
	<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1 000 000

### Specifika nyckelrisker för emittenten

<b>Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten</b>	<p>Väsentliga risker som är specifika för emittenten innefattar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Låntagarnas återbetalningsmöjligheter,</li> <li>- Risker kopplade till så kallad junior finansiering,</li> <li>- Bolagets finansiering, och</li> <li>- Bolagets investeringsmöjligheter.</li> </ul>
---	---

### NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPEREN

#### Värdepapperens viktigaste egenskaper

<p><b>Erbjudna värdepapper som är föremål för upptagande till handel</b></p>	<p>Erbjudandet avser kapital- och vinstandelslån som enligt 11 kap. 11 § aktiebolagslagen upptagits av Bolaget och regleras av villkoren som återges i Prospektet.</p> <p>Erbjudandet omfattar 1 – 50 000 Andelslån, vilket motsvarar ett totalt kapitalbelopp om 10 000 – 500 000 000 kronor. Andelslånen ges ut i poster om 10 000 kronor per Andelsbevis. Minsta teckningspost för Andelsbevisen är tio andelsbevis, vilket motsvarar en minsta investering om 100 000 kronor.</p> <p>ISIN-koden för Andelsbevisen är SE0014782827.</p> <p>Andelslånen är denominerade i svenska kronor.</p> <p>Den slutliga återbetalningsdagen för Andelslånen är den 31 mars 2026 med möjlighet till ett års förlängning.</p>
<p><b>Totalt antal aktier i bolaget</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen</b></p>	<p>Varje Andelslån berättigar till ränta från (men inte med) den initiala emissionsdagen till (och med) den slutliga återbetalningsdagen. Varje efterföljande andelslån berättigar till ränta från (men inte med) den sista dagen i den ränteperiod som föregår det datum på vilken den emitterades (eller den initiala emissionsdagen om ingen sådan finns) till (och med) den slutliga återbetalningsdagen.</p> <p>Andelslånen ska i händelse av Bolagets likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs medföra rätt till betalning ur Bolagets tillgångar efter Bolagets icke efterställda förpliktelser och jämsides (<i>pari passu</i>) med andra efterställda förpliktelser som inte uttryckligen är efterställda Andelslånen. Sinsemellan ska Andelslånen i förmånsrättsligt hänseende vara jämställda (<i>pari passu</i>).</p> <p>Fordringshavarnas rätt till återbetalning av Andelslånens kapitalbelopp och ränta är begränsad såtillvida att rätt till återbetalning ej föreligger om betalning skulle innebära att täckning för Bolagets aktiekapital inte längre föreligger. Fordringshavare är således inte garanterad återbetalning av nominellt Belopp. Fordringshavarna har ingen rätt att ställa några krav (oavsett om kraven uppstår genom lag eller på något annat vis) mot Bolaget om och till den del det innebär att täckning för Bolagets aktiekapital inte föreligger (så kallad <i>limited recourse</i>).</p>
<p><b>Inskränkningar i den fria överlåtbarheten</b></p>	<p>Andelslånen är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar.</p>
<p><b>Utdelningspolicy</b></p>	<p>Bolaget har inte antagit någon utdelningspolicy.</p>



<b>Var kommer värdepapperen att handlas?</b>	
<b>Upptagande till handel</b>	Andelslånen förväntas att upptas till handel på Nordic AIF under kortnamnet SBP. Handel i Andelslånen beräknas påbörjas omkring den 7 december 2020.
<b>Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?</b>	
<b>Väsentliga riskfaktorer specifika för värdepapperen</b>	Väsentliga risker som är specifika för värdepapperen innefattar: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kredit- och motpartsrisk,</li> <li>- Handel på sekundärmarknaden, och</li> <li>- Priset för andelslånen kan fluktuera</li> </ul>
<b>NYCKELINFORMATION OM UPPTAGANDET TILL HANDEL PÅ EN REGLERAD MARKNAD OCH ERBJUDANDET AV VÄRDEPAPPER TILL ALLMÄNHETEN</b>	
<b>På vilka villkor och enligt vilken tidsplan kan jag investera i detta värdepapper?</b>	
<b>Uppgifter om upptagande till handel och allmänna villkor i Erbjudandet</b>	Andelslånen förväntas att upptas till handel på Nordic AIF under kortnamnet SBP, med första handelsdag den eller omkring den 7 december 2020.
<b>Förväntad tidsplan för emissionen</b>	Teckningsperiod: 26 oktober 2020 till och med den 13 november 2020.
<b>Utspädning till följd av emissionen</b>	Det sker ingen utspädning till följd av emissionen.
<b>Kostnader för emissionen</b>	Kostnader hänförliga till erbjudandet om teckning av Andelsbevisen uppskattas uppgå till cirka 7 000 000 kronor.
<b>Varför upprättas detta prospekt?</b>	
<b>Motiv, syfte och användning av emissionslikvid</b>	Motivet för emissionen är att tillskapa ytterligare medel för Bolaget att genom lånefinansiering skapa förutsättningar att finansiera och genomföra olika typer av fastighetsprojekt i Sverige. Bolaget tillför det kapital som behövs för att genomföra fastighetsprojekt och fungerar som ett komplement till bankernas lånefinansiering. Bolagets långsiktiga målsättning är att bli en ledande aktör inom projektfinansiering av fastigheter i Sverige.  Fondens målsättning är även att över Andelsbevisens löptid åstadkomma en genomsnittlig årlig avkastning om sex till åtta procent till en balanserad risk.

<b>Tecknings- och garantiåtaganden</b>	Ej tillämpligt. Det har inte ingåtts några tecknings- eller garantiåtaganden inom ramen för emissionen.
<b>Intressekonflikter</b>	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 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.

## 2 RISKFAKTORER

*I detta avsnitt beskrivs de riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses väsentliga för Bolagets verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna hänför sig till Bolagets verksamhet, bransch och marknader, och omfattar vidare operationella risker, legala risker, regulatoriska risker, risker kopplade till bolagsstyrning, skatterisker, finansiella risker samt riskfaktorer hänförliga till värdepapperen. Bedömningen av väsentligheten av varje riskfaktor är baserad på sannolikheten för dess förekomst och dess förväntade negativa effekter. I enlighet med Prospektförordningen är de riskfaktorer som anges nedan begränsade till sådana risker som är specifika för Bolaget och/eller värdepapperen och väsentliga för att fatta ett välgrundat investeringsbeslut.*

*Redogörelsen nedan är baserad på information som är tillgänglig per dagen för detta Prospekt. De riskfaktorer som för närvarande bedöms mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning.*

### **Risker relaterade till Bolaget**

#### ***Låntagarnas återbetalningsmöjligheter***

Bolagets verksamhet består i att lämna krediter för finansiering av projektutveckling och byggnation av fastigheter i Sverige (härefter "**Krediter**"). Låntagarnas lönsamhet och återbetalningsförmåga är i sin tur beroende av värdeutvecklingen på fastighetsmarknaden. Värdet på fastighetsinnehav påverkas av ett stort antal faktorer, dels fastighetsspecifika faktorer såsom hyresnivå, utlåningsgrad, miljöpåverkan och driftskostnader, dels utvecklingen på fastighetsmarknaden i stort.

Som exempel kan nämnas att utbrottet av coronaviruset (SARS-CoV-2) kan leda till en omfattande och ihållande nedgång i den allmänna konjunkturen och den globala tillväxten, med dels fallande fastighetspriser, dels minskade hyresintäkter för kommersiella fastigheter som konsekvens. Vid en negativ värdeutveckling på fastighetsmarknaden riskerar Bolaget att inte erhålla amorteringar och räntebetalningar från låntagarna, vilket kan påverka Bolagets verksamhet, ekonomiska ställning och resultat negativt, innebärande att Fordringshavarna riskerar att helt eller delvis inte återfå sin investering. Bolaget bedömer att risken som beskrivs ovan på en kvalitativ skala är hög.

#### ***Risker kopplade till så kallad junior finansiering***

Bolaget erbjuder både senior och junior finansiering. Vid junior finansiering är Bolagets lån strukturellt efterställda andra förpliktelse som låntagaren har gentemot en senior kreditgivare.

När Bolaget erbjuder junior finansiering så har en senior kreditgivare i regel erhållit panträtt i de fastigheter som Bolaget lämnar Kredit för eller i aktierna i det eller de bolag som äger de aktuella fastigheterna. I sådana fall kan det vara svårt för Bolaget att erhålla säkerhet som

uppgår till det fulla värdet för den Kredit som Bolaget avser att lämna. I en sådan situation kan Bolaget även komma att ta säkerhet i egendom som inte har någon direkt koppling till fastigheten eller fastigheterna som ska finansieras av Bolaget. Av svensk rätt följer att panträtt under vissa förutsättningar kan bli föremål för återvinning enligt 4 kap. konkurslagen (1987:672), vilket kan medföra att Bolaget inte kan tillgodogöra sig av den pant som ställts som säkerhet för en låntagarens förpliktelser.

Säkerhet i form av panträtt i ett bolags aktier kan innebära vissa risker om det pantsatta bolaget blir föremål för konkurs eller liknande eller om dess verksamhet går dåligt. I sådana fall finns ytterligare risk att den säkerhet Bolaget har i aktierna får ett begränsat värde. Det pantsatta bolaget kan även ha andra förpliktelser gentemot tredje part som måste lösas eller betalas innan Bolaget kan tillgodogöra sig värdet av aktierna i det pantsatta bolaget. Det finns således en risk att Bolaget inte erhåller det fulla värdet av aktiepanten.

Därutöver kan värdet av en pant (vare sig det är en tillgång, egendom eller aktier i ett bolag som pantsatts) minska över tid, beroende på ett flertal olika faktorer, exempelvis det allmänna ekonomiska läget, tillgången till kapital på kapitalmarknaden, det allmänna ränteläget. Om intäkterna vid en realisation av panten inte täcker Bolagets fordringar kommer mellanskillnaden att utgöra en oprioriterad fordring i förhållande till låntagaren och/eller pantsättaren. Svensk insolvensrätt anger att fordringar i utmätning och konkurs ska betalas enligt en viss prioritetsordning. Fordringar med särskild förmånsrätt (som till exempel följer av att en pant ställts som säkerhet för en fordran) erhåller betalning före andra fordringar samt fordringar med allmän förmånsrätt. Bolaget bedömer att risken som beskrivs ovan på en kvalitativ skala är hög.

### ***Bolagets finansiering***

Det är möjligt att Bolaget upptar ytterligare finansiering utöver Andelslånen om ett sådant behov skulle uppstå. För det fall Bolaget söker ytterligare finansiering, utöver Andelslånen och eventuell annan skuldsättning som existerar vid tidpunkten för Prospektets godkännande, kommer Bolagets skuldsättning att öka. Sådan ytterligare finansiering skulle kunna bestå i att Bolaget emitterar obligationer eller upptar lån hos ett kreditinstitut. En sådan ökad skuldsättning innebär även att antalet fordringsägare som Fordringshavarna konkurrerar med för att få sin efterställda fordran återbetalad ökar. Det finns således en risk att Bolagets ekonomi, till följd av ytterligare lånefinansiering, påverkas på ett sätt som försvårar för Fordringshavarna att återfå sin investering i de icke säkerställda Andelslånen. Bolaget bedömer att risken som beskrivs ovan på en kvalitativ skala är medelhög.

### ***Bolagets investeringsmöjligheter***

De medel som Bolaget erhåller genom utgivandet av Andelsbevisen ska i huvudsak nyttjas för att lämna Krediter för finansiering av projektutveckling och byggnation av fastigheter i Sverige. Det är därför av stor vikt att Bolaget erbjuder möjligheten att finansiera sådana fastighetsprojekt. Om Bolaget inte erbjuder möjlighet att finansiera fastighetsprojekt finns det

en risk att Bolaget inte kommer att kunna investera de medel som Bolaget erhåller genom utgivandet av Andelsbevisen och att Bolaget därför får placera medlen på annat sätt eller återbetala Andelslånen helt eller delvis, vilket kan resultera i att Fordringshavarna inte får den avkastningen som man har förväntat sig, eller någon avkastning över huvud taget. Bolaget bedömer att risken som beskrivs ovan på en kvalitativ skala är medelhög.

#### ***Ställandet av säkerheter och borgen till tredje man ska ha rent affärsmässig karaktär***

Svenska aktiebolag, likt Bolaget, som ställer säkerhet eller ingår borgensåtaganden för annan parts förpliktelser eller efterställer sina egna rättigheter till förmån för en tredje part, annat än för ett direkt eller indirekt helägt dotterbolag, utan att detta har rent affärsmässig karaktär för bolaget och/eller motsvarande belopp kommer det bolag som ställer säkerheten till gagn, kommer rättshandlingen enbart vara giltig om samtliga av dess aktieägare samtycker till rättshandlingen och i den utsträckning beloppet som motsvaras av rättshandlingen skulle ha fritt kunnat delas ut från det bolag som ställer säkerheten vid tidpunkten för rättshandlingens ingående. Det innebär att det finns en risk att Bolaget inte kan kräva att ett borgensåtagande av tredje man fullgörs eller kan tillgodogöra sig det fulla, eller i värsta fall, något värde alls vid en realisation av säkerheter som ställts av tredje man som säkerhet för en Kredit. Bolaget bedömer att risken som beskrivs ovan på en kvalitativ skala är medelhög.

#### ***Mindre väldiversifierad exponering***

Kreditportföljen består huvudsakligen av efterställda Krediter till bolag vars verksamhet består av projektutveckling och byggnation av fastigheter i Sverige och Kreditportföljens exponering är följaktligen mindre väldiversifierad i sin sammansättning. Bolagets utlåningsvolym och intäkter påverkas i stor utsträckning av hur fastighetsmarknaden och marknadsvärdet på fastigheter utvecklas. Det innebär att Bolaget har en stor exponering mot fastighetsmarknaden och marknadsvärdet på fastigheter och förändringar som medför väsentligt minskat marknadsvärde på fastigheter skulle sannolikt medföra att värdet av Kreditportföljen minskar, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Detta kan resultera i att Fordringshavarna inte återfår det belopp som de ursprungligen investerat i Andelslånen. Bolaget bedömer att risken som beskrivs ovan på en kvalitativ skala är medelhög.

#### ***Alternativ investeringsfond***

Bolaget är en alternativ investeringsfond och således inte en värdepappersfond. Bolaget omfattas därför inte av de särskilda regler som gäller för värdepappersfonder vad gäller kapitalkrav, riskspridningskrav, placeringskrav och krav för regelbunden inlösen av andelar, vilka har till sitt syfte att utgöra konsumentskydd. En investering i Bolaget är därför förknippad med större risk än en investering i exempelvis en värdepappersfond eller i en annan Alternativ Investeringsfond med en mer diversifierad placeringspolicy. Bolaget bedömer att risken som beskrivs ovan på en kvalitativ skala är medelhög.

### ***Tillståndsfrågor***

Bolagets verksamhet omfattas av AIF-direktivet som i Sverige har införlivats genom AIF-lagen, ett regelverk som berör alla som förvaltar fonder som inte är värdepappersfonder. Genom AIF-lagen uppkom krav på att AIF-förvaltaren ska ha särskilt verksamhetstillstånd för att kunna bedriva sådan typ av verksamhet som Bolaget gör samt kunna marknadsföra en alternativ investeringsfonds instrument till allmänheten. För att erhålla tillstånd krävs att AIF-Förvaltaren respektive Bolaget uppfyller samtliga de villkor som uppställs i AIF-lagen och annan tillämplig lagstiftning. Bolaget förvaltas av AIF-Förvaltaren som har erhållit Finansinspektionens verksamhetstillstånd. AIF-Förvaltaren har ansökt om tillstånd att marknadsföra Bolaget till icke professionella investerare i Sverige men kommer vid tidpunkten för godkännande av Prospektet inte ha ett sådant tillstånd. Det finns en risk att Finansinspektionen inte godtar ovanstående ansökan, vilket skulle kunna få till konsekvens att AIF-Förvaltaren inte kan agera som extern förvaltare åt Bolaget eller att Bolaget inte kan bedriva verksamhet i enlighet med vad som varit tänkt. Om Bolaget tvingas utse en ny extern förvaltare alternativt upphöra med verksamheten kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Bolaget bedömer att risken som beskrivs ovan på en kvalitativ skala är medelhög.

### ***Efterställda Andelslån***

Andelslånen är efterställda Bolagets samtliga icke efterställda förpliktelser och rangordnas lika (pari passu) med Bolagets övriga efterställda förpliktelser. Detta innebär att en Fordringshavare, i händelse av konkurs eller likvidation, erhåller betalning först efter att fordringsägare med icke efterställda fordringar fått fullt betalt. Om Bolaget saknar medel att reglera samtliga förpliktelser finns en risk att återbetalning av Andelslånen inte kan ske. Varje Fordringshavare bör vara medveten om att det finns en risk att den som investerar i Andelsbevis kan förlora hela, eller delar av sin placering om Bolaget försätts i konkurs eller likvidation eller att tillgängliga vinstmedel blir lägre än förväntat. Bolaget bedömer att risken som beskrivs ovan på en kvalitativ skala är medelhög.

### ***Legala risker och ändrad lagstiftning***

Det finns en risk att de regelverk, inom det finansiella området, som ska tillämpas av Alternativa Investeringsfonder och dess förvaltare ändras. Sådana ändringar kan medföra ökade kostnader och administrativa pålagor för Bolaget och AIF-Förvaltaren och kan således påverka Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt. Ett försämrat ekonomiskt resultat för Bolaget kan innebära en risk att värdet av en investering i Andelsbevisen försämras och i förlängningen även risk för att Bolaget inte kan infria sina åtaganden mot Fordringshavarna. Bolaget bedömer att risken som beskrivs ovan på en kvalitativ skala är medelhög.

### ***Skatterisk***

Bolaget bedriver sin verksamhet i enlighet med Bolagets tolkning av gällande skattelagstiftning, skattemyndigheters riktlinjer och övriga krav. Skattelagstiftning tenderar att frekvent förändras, däribland införandet av nya skatter och avgifter, och sådana regelförändringar kan ha betydande påverkan på Kreditportföljen samt Bolagets skatterättsliga ställning. Det finns en risk att Bolagets tolkning av gällande regler eller administrativ praxis på skatteområdet är felaktig, eller att regler eller praxis kommer att ändras, eventuellt med retroaktiv verkan. En sådan feltolkning kan leda till att Bolaget påförs skattetillegg, upptaxeras eller på annat sätt åläggs administrativa sanktionsavgifter. Om någon av de ovanstående riskerna materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat. Bolaget bedömer att risken som beskrivs ovan på en kvalitativ skala är medelhög.

### **Risker relaterade till Andelsbevisen**

#### ***Kredit- och motpartsrisk***

En investering i Andelsbevisen innebär en direkt kreditrisk i förhållande till Bolaget. Med kreditrisk åsyftas risken att Bolaget är oförmöget att uppfylla sina förpliktelser gentemot Andelslånets fordringshavare/investerare (härefter "**Fordringshavare**"). Fordringshavarnas möjlighet att få Andelslånen återbetalade kan exempelvis påverkas negativt av att krediter som lämnas av Bolaget, och som finansieras helt eller delvis genom Andelslånen, inte kan återbetalas och att av motparten ställda säkerheter, om sådana finns, inte täcker Bolagets fordringar, vilket kan påverka Bolagets verksamhet, ekonomiska ställning och resultat negativt, innebärande att Fordringshavarna riskerar att helt eller delvis inte återfå sin investering. Bolaget antar således en kreditrisk gentemot de Fordringshavare till vilka Bolaget tillhandahåller Krediter.

Fordringshavarnas rätt till återbetalning av Andelslånen samt betalning av Ränta därpå är begränsad till tillgångarna i Kreditportföljen vid var tidpunkt. Fordringshavarna äger inte rätt till någon av Bolagets övriga tillgångar eller några belopp som Bolaget erhåller i förhållande till sådana tillgångar. Fordringshavarnas rätt till återbetalning av Andelslånen och Ränta därpå är därför beroende av Bolagets möjligheter att erhålla amorteringar och räntebetalningar från låntagarna till vilka Krediter har lämnats. Bolaget bedömer att risken som beskrivs ovan på en kvalitativ skala är hög.

#### ***Handel på sekundärmarknaden***

En investering i Andelslånen ska i första hand ses som en investering under Andelslånen's hela löptid. Det finns emellertid inga bestämmelser i Villkoren som begränsar Andelslånen's fria överlåtbarhet och en ansökan kommer att göras om upptagande till handel av Andelsbevisen på Nordic AIF. Om Andelslånen av någon anledning inte kan upptas till handel på Nordic AIF kommer Bolaget försöka tillse att de upptas till handel på någon annan reglerad marknad.

Det är möjligt att någon aktiv handel i Andelslånen aldrig uppstår. För lån med sådana mer komplexa strukturer kan det vid noteringstillfället saknas en etablerad och likvid marknad för handel och det kan förekomma att en likvid andrahandsmarknad aldrig uppstår. Andelslånen eventuellt begränsade omsättningsbarhet kan komma att påverka Andelslånen marknadsvärde negativt. Fastän Bolaget, som framgått ovan, kommer att göra sitt bästa för att tillse att Andelslånen upptas till handel på Nordic AIF finns det en risk att Andelslånen inte kommer att kunna upptas till handel, till exempel på grund av Villkoren i förhållande till regelverket för Nordic AIF. Följaktligen finns det alltså en risk för att någon marknad med verklig omsättning och någon verklig andrahandsmarknad aldrig uppstår i förhållande till Andelslånen alternativt att de upptas till handel på annan reglerad marknad. Bolaget bedömer att risken som beskrivs ovan på en kvalitativ skala är hög.

#### ***Priset för Andelslånen kan fluktuera***

Priset på Andelslånen kan komma att variera på en reglerad marknad. En sådan fluktuation kan bero på exempelvis förändringar i det faktiska eller förväntade värdet i Kreditportföljen, förändringar i de regelverk som reglerar Bolagets verksamhet, negativ affärsutveckling och den faktiska eller förväntade försäljningen av Andelslånen. Andelslånen marknadsvärde kan även påverkas av förändringar på de globala finansiella marknaderna. Bolaget bedömer att risken som beskrivs ovan på en kvalitativ skala är medelhög.

#### ***Risker relaterat till kredit- och kapitalmarknaderna***

Faktorer såsom svagare ekonomiskt klimat, ökade räntenivåer, höjda skatter och/eller avgifter på företagsvinster, utdelningar och värdepappershandel samt förändringar av lagar och regler, kan påverka kredit- och kapitalmarknaderna negativt och därmed även värdet på Bolagets investeringar samt avkastningen på dessa, vilket skulle påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt. Bolaget bedömer att risken som beskrivs ovan på en kvalitativ skala är medelhög.



### 3 INBJUDAN TILL TECKNING OCH ANSVARSUTTALANDE

Extra bolagsstämma i Bolaget beslutade den 4 september att emittera Andelslånen såsom beskrivna i Prospektet. Prospektet har upprättats i syfte att erbjuda Andelslånen till professionella investerare och allmänheten i Sverige i enlighet med de villkor som anges i Prospektet, samt möjliggöra upptagande till handel av Andelslånen på Nordic AIF.

Bolaget erbjuder, på de villkor som följer av Prospektet, professionella investerare och allmänheten i Sverige att teckna Andelsbevis utgivna av Bolaget. Andelslånen ges ut i poster om 10 000 kronor per Andelsbevis. Minsta antalet teckningsposter är tio, vilket motsvarar en minsta investering om 100 000 kronor. Vid full teckning av Andelsbevis förväntas Bolaget tillföras en bruttolikvid (dvs. före transaktionskostnader) om 1 000 000 000 kronor. Nettolikviden från emissionen av Andelsbevisen uppskattas uppgå till upp till 993 000 000 kronor och avses användas till att skapa finansiella resurser för en fortsatt expansion av Kreditportföljen i enlighet med vad som följer nedan.

Bolaget avser att använda nettolikviden från emissionen av Vinstandelslån till att (i) förvärva den Initiala Kreditportföljen som per den 31 juli uppgick till ett belopp om cirka 330 000 000 och därefter (ii) skapa finansiella resurser för en fortsatt expansion av Kreditportföljen.

*I övrigt hänvisas till redogörelsen i Prospektet, vilken har upprättats av styrelsen för SBP Kredit AB (publ) med anledning av erbjudandet av Andelslånen till professionella investerare och allmänheten i Sverige och ansökan om upptagande till handel av Bolagets Andelsbevis på Nordic AIF.*

*Bolagets styrelse ansvarar för innehållet i detta Prospekt och 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, 15 oktober 2020

**SBP Kredit AB (publ)**

*Styrelsen*

## 4 MARKNADSÖVERSIKT OCH VERKSAMHETSBEKRIVNING

*Detta avsnitt innehåller viss marknads- och branschinformation som kommer från tredje part, bland annat statistik och information från branschpublikationer samt annan offentlig tillgänglig information. Även om informationen har återgivits korrekt och Bolaget anser att källorna är tillförlitliga har Bolaget inte oberoende verifierat informationen, varför dess riktighet och fullständighet inte kan garanteras. Information som anskaffats från tredje part, däribland portföljbolag, har återgetts korrekt och såvitt Bolaget känner till och kan utvärdera av information som offentliggjorts av denna tredje part har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.*

### **Marknadsöversikt**

Bolaget kommer verka inom marknaden för kreditgivning till fastighetsprojekt i Sverige. Detta är en utlåning som traditionellt varit en av affärsbankernas kärnverksamheter men som dessa succesivt 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.

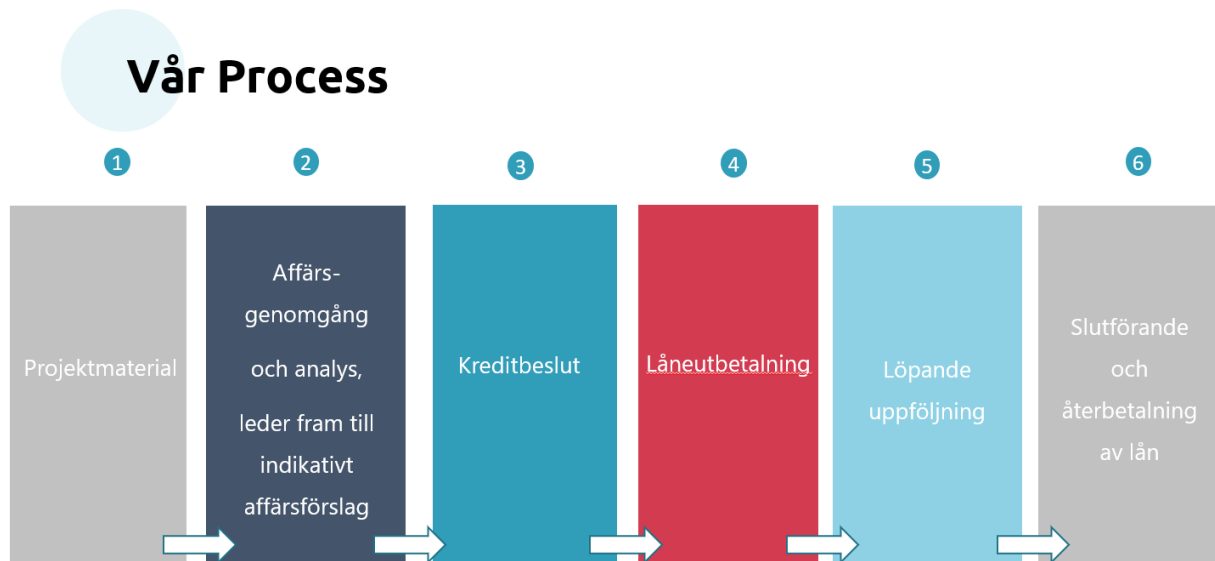
Bolaget bedömer att framtida konkurrenter huvudsakligen kommer bestå av ett antal nischbanker och kreditmarknadsbolag (till exempel Collector Bank AB, Marginalen Bank Bankaktiebolag, Aros Kapital AB) samt ett antal nischade aktörer som med olika typer av finansiering (till exempel Alternativa Investeringsfonder, 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 kommer bestå av kreditgivning till fastighetsprojekt i Sverige. Projekten kommer i huvudsak avse nybyggnation av fastigheter, men kan även avse andra typer av fastighetsprojekt. Kredittider kommer vara 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, kommer vara central för Bolagets verksamhet.

Baserat på Bolagets tilltänkta huvudsakliga verksamhet kommer Bolaget erbjuda professionella investerare och allmänheten i Sverige, där de typiska investerarna enligt Bolagets uppfattning kommer utgöras av institutioner och förmögna privatpersoner, möjlighet till en attraktiv avkastning till en kontrollerad risk. Bolagets avkastning kommer uppstå genom löpande

ränteintäkter på utlånat kapital. Denna avkastning kommer att 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. Baserat på historiska utfall och nuvarande bedömningar av framtida marknadsförutsättningar är Bolagets bedömning att den årliga Räntan, beräknad som ett genomsnitt under lånets löptid, ska uppgå till minst åtta procent.



### 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 projektfinansiering av fastigheter i Sverige.

Fondens målsättning är att över Andelsbevisens löptid åstadkomma en genomsnittlig årlig avkastning om sex till åtta procent 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 projektfinansiering.

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

### Den Initiala Kreditportföljen

Under förutsättning att Bolagets styrelse fattar beslut om tilldelning av Andelsbevisen kommer den Initiala Kreditportföljen att förvärfvas av Bolaget för ett belopp motsvarande nominellt belopp på de överlåtna krediterna jämte upplupen men ej debiterad ränta. Betalning kommer att erläggas genom kvittning mot vinstandelsbevis som tecknas av Svensk Bostadspartner AB (publ) och kontant betalning.

Den Initiala Kreditportföljen förändras kontinuerligt i och med att nya lån utbetalas och att gamla lån återbetalas i takt med att projekten avslutas. Per den 31 juli 2020 består den Initiala Kreditportföljen av 15 krediter uppgående till 327 389 816 kronor. Den enskilt minsta krediten uppgår till 2 015 288 kronor och den största till 97 037 090 kronor, med ett medelvärde på 21 825 987 kronor. Projekten drivs av tio olika projektutvecklare och fastigheterna är belägna i 10 olika kommuner. Den initiala Kreditportföljen har inte varit föremål för revision.

Per den 31 juli 2020 har den Initiala Kreditportföljen följande sammansättning (kundspecifika uppgifter har av sekretesskäl utlämnats):

Typ av projekt	Kommun	Aktuellt kreditbelopp	Beviljat kreditbelopp	Förfalldatum
Villatomter	Strängnäs	8 042 466	8 000 000	210331
Brf-lägenheter	Trosa	4 778 814	8 836 000	201231
Flerbostadshus	Kungälv	55 567 543	57 000 000	200930
Flerbostadshus	Falun	97 037 090	100 000 000	201231
Flerbostadshus	Uppsala	26 725 068	26 500 000	210228
Radhus	Tyresö	24 104 566	25 000 000	201231
Radhus	Eskilstuna	13 088 329	13 000 000	220331
Radhus	Eskilstuna	20 152 877	22 000 000	221030
Radhus	Eskilstuna	2 015 288	2 000 000	201231
Logistik	Upplands Bro	2 016 986	3 000 000	201231
Radhus	Eskilstuna	28 591 353	65 000 000	210930
Radhus	Huddinge	12 171 029	12 000 000	220630
Radhus	Huddinge	6 047 671	10 000 000	211231
Radhus	Upplands Väsby	21 580 406	75 000 000	220110
Flerbostadshus	Ystad	5 470 330	28 000 000	210723
<b>Totalt utbetalt</b>		<b>327 389 816</b>	<b>455 336 000</b>	

## 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 har ansökt hos Finansinspektionen om att bli registrerat som ett finansiellt institut innebär det bland annat att Bolagets kunder och Bolagets samtliga 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, såsom exempelvis under en pandemi, 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 styrelsen för Svensk Bostadspartner AB (publ) eller den eller de som erhåller beslutsrätt på delegation, 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, vilket innebär att återbetalning av lån även kan ske vid andra tidpunkter.

### **Finansieringsstruktur**

Bolagets huvudsakliga verksamhet kommer initialt att finansieras genom emissionen av Andelslån. Emissionen innebär att Bolaget kommer tillföras upp till 1 000 000 000 kronor med avdrag för transaktionskostnader om cirka 7 000 000 kronor, varav cirka 330 000 000 kronor bedöms vara konvertering utav hittillsvarande finansiering som har använts till att finansiera nuvarande Kreditportfölj samt till likvida medel. Samtliga investerare i Bolaget kommer således ha investerat i samma instrument och med likadana villkor.

Utöver Andelslån förbehåller sig Bolaget möjligheten, om det bedöms som ändamålsenligt, att uppta andra lån för vilka Bolaget kan komma behöva ställa säkerheter i syfte att finansiera den löpande verksamheten, investeringar och likviditetsbehovet i övrigt. Ytterligare finansiering kan anses ändamålsenlig att uppta för det fall styrelsen bedömer att Bolaget, och därmed även Fordringshavarna, därigenom kan få en högre avkastning och en mer diversifierad och bättre Kreditportfölj. Ytterligare finansiering skulle exempelvis kunna utgöras av obligationslån eller direktlån från ett finansiellt institut eller upptagande av en checkräkningskredit från en bank där exempelvis Bolagets Kreditportfölj kan tas som säkerhet. Bolaget ska emellertid högst kunna lånefinansieras, utöver Andelslån, med upplånade medel motsvarande 75 procent av summan av Kreditportföljens nettotillgångsvärde och tillgängliga likvida medel, se även avsnitt *Externa Lån*.

## **Förvaltning och kostnader**

Bolagets investeringsbeslut och förvaltning av investeringar ska skötas av AIF-Förvaltaren i enlighet med Förvaltningsavtalet eller av Svensk Bostadspartner AB (publ) 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 AB (publ) ska enligt det Externa Förvaltningsavtalet med AIF-Förvaltaren sköta Bolagets portföljförvaltning, tillhandahålla information rörande kredit-PM och annan information på vilken kreditbeslut kan baseras på 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.

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, fördelat på 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 aktier	Totalt antal aktier efter förändring	Stam aktier	Preferens aktier	Kvot värde, SEK	Förändring i aktiekapitalet, SEK	Totalt aktiekapital efter förändring, SEK
2020	Nybildning	5 000	5 000	-	-	100	500 000	500 000
2020	Nyemission	5 000	10 000	6 000	4 000	100	500 000	1 000 000

#### *Räkenskapsår*

Bolagets räkenskapsår är kalenderår.

#### **Ägarstruktur**

Bolaget ägs till 60 procent av Svensk Bostadspartner AB (publ) och 40 procent av SBP Vägörens Stiftelse. Svensk Bostadspartner AB (publ) ägs i sin tur i enlighet med nedanstående tabell.

Ägare	Ägarandel (procent)
Gillesvik AB	38,4
SannMatt AB	36,4
Östhus Bostad AB	6,1
Roosgruppen AB	6,1
Övriga mindre aktieägare	13
Totalt	100,0

I koncernstrukturen ingår även SBP Fastighetskredit AB (publ), som ägs till 100 procent av Svensk Bostadspartner AB (publ).

## **6 VILLKOR OCH ANVISNINGAR**

### **Erbjudandet**

Den 4 september 2020 beslutades på extra bolagsstämma i Bolaget att ge ut Andelslån inom ett rambelopp om 1 000 000 000 kronor. Detta erbjudande omfattar 1 – 50 000 Andelslån, vilket motsvarar 10 000 – 500 000 000 kronor.

Varje Andelslåns Nominella Belopp är 10 000 kronor. Det högsta sammanlagda Nominella Beloppet av samtliga Andelslån uppgår till 1 000 000 000 kronor.

Varje Andelslån emitteras fullt betalt och till en teckningskurs motsvarande Nominellt Belopp.

Erbjudandet riktas till professionella investerare och allmänheten i Sverige. Andelslånen ges ut i enlighet med svensk rätt.

### **Villkor för emissionen**

Styrelsen har förbehållit sig rätten att dra tillbaka erbjudandet eller att emittera Andelslån till ett högre eller lägre belopp än 500 000 000 kronor, beroende bland annat på intresset för Andelslånen och/eller rådande marknadsförutsättningar och/eller Bolagets vid tidpunkten bedömda behov av kapital. Emissionen kommer vidare enbart att genomföras om Bolaget erhållit teckningssedlar som, tillsammans med annan tillgänglig finansiering, är tillräckligt för att genomföra förvärv utav den Initiala Kreditportföljen.

### **Teckningspost**

Andelslånen ges ut i poster om 10 000 kronor per Andelsbevis. Minsta antalet teckningsposter är tio, vilket motsvarar en minsta investering om 100 000 kronor.

### **Teckningstid**

Teckning av Andelslånen ska ske mellan den 26 oktober 2020 till och med den 13 november 2020.

Den Slutliga Återbetalningsdagen för Andelslånen är den 31 mars 2026 eller, om och endast för det fall att Bolaget har meddelat Fordringshavarna senast den 30 september 2025 att Andelslånen löptid förlängs, den 31 mars 2027.

### **Teckning**

Teckning för Andelslån ska ske genom ifyllande av teckningssedel som bland annat finns tillgänglig på Bolagets hemsida. Teckningslikvid för varje tecknat Andelslån ska erläggas före emission av Andelslånen enligt de instruktioner som lämnas i samband med teckningen.

Bolaget förbehåller sig rätten att inte emittera några Andelslån, men ska då tillse att eventuella erlagda medel återbetalas till de som redan erlagt teckningslikvid.

Teckningssedel ska skickas per post eller e-post till Bolaget på de kontaktuppgifter som framgår av avsnittet "Adresser".

Anmälan är bindande.

Bolagets styrelse förbehåller sig rätten att förlänga teckningsperioden. Beslut om sådan eventuell förlängning kommer att offentliggöras genom pressmeddelande senast den 11 november 2020.

### **Courtage**

Inget courtage utgår för de Andelslån en Fordringshavare tecknat sig för.

### **Offentliggörande av teckningsresultat**

Utfall av erbjudandet kommer att offentliggöras via ett pressmeddelande, vilket beräknas ske omkring den 18 november 2020.

### **Besked om tilldelning och betalning**

Tilldelningsbesked kommer att lämnas genom att en avräkningsnota sänds ut till de som erhållit tilldelning i erbjudandet att teckna sig för Andelslån. De som inte tilldelas några Andelslån erhåller inget meddelande.

### **Tilldelningsprincip**

Tilldelning av Andelslån kommer att beslutas av Bolagets styrelse varvid följande principer ska gälla:

- (a) Svensk Bostadspartner AB (publ) och dess aktieägare, vilka direkt eller indirekt är kreditgivare till Bolaget idag, har företrädesrätt till teckning av Andelslån upp till ett belopp om totalt cirka 330 000 000 kronor.
- (b) I andra hand sker tilldelning till andra investerare enligt beslut av styrelsen.

Tilldelningen är inte beroende av när under teckningsperioden anmälan inges. Tilldelningen kommer att ske i jämna poster om 100 000 kronor. Om en övertäckning skulle ske kan tilldelning utebli, ske med ett lägre antal än vad anmälan avser och/eller komma att ske med helt eller delvis slumpmässigt urval. Observera att för att inte förlora rätten till tilldelning måste saldott på det bankkonto, den värdepappersdepå eller det ISP-konto eller ISK-konto som angivits i anmälan motsvara lägsta belopp som anmälan avser.

## **Betalning**

Teckningslikvid för varje tecknat Andelslån ska erläggas före emission av Andelslånen enligt de instruktioner som lämnas i samband med teckningen.

Observera att om full betalning inte erläggs i tid, kan tilldelade Andelslån komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga priset enligt detta erbjudande, kan den som erhöll tilldelningen först i erbjudandet komma att få svara för mellanskillnaden.

## **Registrering och redovisning av tilldelade och betalda Andelslån**

Registrering hos Euroclear av tilldelade Andelslån beräknas ske senast den 7 december 2020 varefter Fordringshavarna erhåller en VP-avi som utvisar det nominella belopp i Andelslån som har registrerats på mottagarens VP-konto. Avisering till innehavare av Andelslån vars innehav är förvaltarregistrerat sker i enlighet med respektive förvaltares rutiner. ISIN-koden för Andelsbevisen är SE0014782827.

## **Fri överlåtbarhet och upptagande till handel på Nordic AIF**

Andelslånen är fritt överlåtbara och Andelslånen förväntas att upptas till handel på Nordic AIF under kortnamnet SBP, med första handelsdag om eller omkring den 7 december 2020. Bolaget ska även ansöka om att de Efterföljande Andelslån som avses att emitteras tas upp till handel på Nordic AIF.

## **Övrig information**

I det fall ett för stort belopp betalats in av en Fordringshavare kommer Bolaget att ombesörja att överskjutande belopp återbetalas. Belopp understigande 50 kronor kommer dock inte att återbetalas. Ofullständig eller felaktigt ifylld teckningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Om teckningslikviden inbetalats för sent eller är otillräcklig kan anmälan om teckning också komma att lämnas utan avseende. Erlagd teckningslikvid kommer då att återbetalas.



## 7 ANDELSBEVISEN I KORTHET

Detta avsnitt innehåller en allmän och översiktlig beskrivning av Andelsbevisen och utgör inte en fullständig beskrivning av Andelsbevisen. Ett beslut att investera i Andelsbevis 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 Andelsbevis ska ses som en långsiktig investering där bästa möjliga avkastning sannolikt erhålls genom att behålla Andelsbevisen under huvuddelen av löptiden. Andelslånets löptid är till och med den 31 mars 2026 med möjlighet till ett års förlängning.

### Generellt

Bolagets företagsnamn är SBP Kredit AB (publ). Bolaget har ansökt om notering av Andelsbevisen på Nordic AIF. Upptagande till handel förväntas ske omkring den 7 december 2020. Andelsbevisens handelsbeteckning kommer vara SBP.

Andelsbevisen ska vara denominerade i svenska kronor.

### Ränta och avkastning

Räntebetalningsdag är den 31 mars kalenderåret efter varje Ränkteperiod (eller, om denna dag inte är en Bankdag, den dag som följer av Bankdagskonventionen), det vill säga med avseende på (i) den första Ränkteperioden, tiden från (dock inte med) den Initiala Emissionsdagen till (och med) 31 december 2021, och (ii) efterföljande Ränkteperioder, tiden från (men inte med) den 31 december till (och med) den 31 december efterföljande kalenderår alternativt den Slutliga Återbetalningsdagen, eller i det fall Andelslånen återbetalas eller löses i sin helhet, dagen för sådan återbetalning.

Avseende varje Ränkteperiod ska Fordringshavarna erhålla den del av det Justerade Resultatet som anges nedan och återstoden tillfalla Bolaget:

- (a) om Räntebasen uppgår till Tröskelnivån eller lägre, hundra procent till Fordringshavarna; eller
- (b) om Räntebasen överstiger Tröskelnivån, åttio procent till Fordringshavarna eller den högre andel som krävs för att Fordringshavarna ska erhålla en årlig avkastning på Lånebeloppet om 6,00 procent per år.

Ränta ackumuleras under varje Ränkteperiod och ska betalas till Fordringshavarna på nästföljande Räntebetalningsdag.

Varje Andelslån berättigar till Ränta från (men inte med) den Initiala Emissionsdagen till (och med) den Slutliga Återbetalningsdagen. Varje Efterföljande Andelslån berättigar till Ränta från (men inte med) den sista dagen i den Ränkteperiod som föregår det datum på vilken den

emitterades (eller den Initiala Emissionsdagen om ingen sådan finns) till (och med) den Slutliga Återbetalningsdagen.

### **Preskription**

Fordran på Kapitalbelopp avseende Andelslånen preskriberas tio år efter förfallodagen. 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.

### **Efterställda Andelslån, limited recourse**

Andelslånen ska i händelse av Bolagets likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs medföra rätt till betalning ur Bolagets tillgångar efter Bolagets icke efterställda förpliktelser och jämsides (*pari passu*) med andra efterställda förpliktelser som inte uttryckligen är efterställda Andelslånen. Sinsemellan ska Andelslånen i förmånsrättsligt hänseende vara jämställda (*pari passu*).

Fordringshavarnas rätt till återbetalning av Andelslånens Kapitalbelopp och Ränta är begränsad såtillvida att rätt till återbetalning ej föreligger om betalning skulle innebära att täckning för Bolagets aktiekapital inte längre föreligger. Fordringshavare är således inte garanterad återbetalning av Nominellt Belopp. Fordringshavarna har ingen rätt att ställa några krav (oavsett om kraven uppstår genom lag eller på något annat vis) mot Bolaget om och till den del det innebär att täckning för Bolagets aktiekapital inte föreligger (så kallad *limited recourse*).

### **Slutlig återbetalning av Andelslånen**

Återbetalning av Andelslånen ska göras på en dag som bestäms av Bolaget och som meddelats Fordringshavarna med minst åtta Bankdagens framförhållning (beräknat från när underrättelsen därom till Fordringshavarna ska anses lämnad). Återbetalning ska göras till Fordringshavare i förhållande till deras Kvotandel och efter eventuell sådan återbetalning (eller en kombination av dessa, som tillämpligt) ska Andelslånen anses återbetalade i sin helhet, och Bolaget ska inte ha några ytterligare förpliktelser gentemot Fordringshavarna, om inte annat följer av Villkoren.

Om finansiering för återbetalning av Andelslånen inte annars är tillgänglig ska Bolaget under de sex månader som föregår den Slutliga Återbetalningsdagen söka avyttra de Krediter som finns kvar i Kreditportföljen och som inte förväntas återbetalas på dess förfallodag(ar) på ett kommersiellt godtagbart vis, och därutöver



- (a) lösa Tillåten Skuldsättning samt alla förpliktelser gentemot tredje part som hänför sig till Kreditportföljen och som är förfallna till betalning, och
- (b) placera kvarvarande medel i kortfristig inlåning hos en svensk affärsbank.

Om Bolaget givit meddelande om förlängning av löptiden minst en månad före den Slutliga Återbetalningsdagen, om finansiering för återbetalning av Andelslånen inte är tillgänglig och om det finns några Krediter kvar i Kreditportföljen på den dag som infaller en månad före den Slutliga Återbetalningsdagen och dessa inte förväntas återbetalas på dess förfallodag(ar), eller som inte kan avyttras på ett affärsmässigt godtagbart vis, ska Bolaget låta Fordringshavarna i enlighet med vad som anges i punkt 15 i Villkoren besluta om:

- (a) att Bolaget ska ordna ett upplägg där Bolaget fortsätter vara långgivare under relevanta Krediter, på villkor som baseras på Villkoren, enligt vad som överenskoms mellan Fordringshavarna och Bolaget; eller
- (b) att utestående Krediter ska utdelas in natura till Fordringshavarna.

Om ovanstående stycke är tillämpligt ska Bolaget äga rätt att förlänga Andelslånens löptid med upp till tolv månader med skyldighet att återbetala Andelslånen i förtid så snart det visar sig affärsmässigt möjligt. Meddelande om sådan förlängning måste ges minst en månad före den Slutliga Återbetalningsdagen. Om Krediter fortsatt kvarstår den dag som infaller en månad före den dag som infaller efter sådan period om tolv månader ska Bolaget låta Fordringshavarna fatta sådant beslut som anges i punkterna (a)-(b) i stycket ovan.

## **Förtida Återbetalning**

### ***Förtida återbetalning och inlösen på begäran av Bolaget***

Bolaget får inte lösa in eller återbetala Andelslånen under de första 36 månaderna efter den Initiala Emissionsdagen. Bolaget äger därefter rätt att lösa in samtliga, men inte endast några, av de utestående Andelslånen i sin helhet:

- (a) när som helst från och med dagen som infaller 37 månader efter den Initiala Emissionsdagen till (men inte med) dagen som infaller 49 månader efter den Initiala Emissionsdagen, till ett belopp per Andelslån motsvarande 104 procent av Lånebeloppet till och med dagen som infaller 48 månader efter den Initiala Emissionsdagen plus upplupen men obetald Ränta;
- (b) när som helst från och med dagen som infaller 49 månader efter den Initiala Emissionsdagen till (men inte med) dagen som infaller 61 månader efter den Initiala Emissionsdagen, till ett belopp per Andelslån motsvarande 102 procent av Lånebeloppet plus upplupen men obetald Ränta; samt
- (c) när som helst från och med dagen som infaller 61 månader efter den Initiala Emissionsdagen till (men inte med) den Slutliga Återbetalningsdagen, till ett belopp per Andelslån motsvarande 100 procent av Lånebeloppet plus upplupen men obetald Ränta.



Vid återbetalning och inlösen enligt ovan ska beloppet för upplupen men obetald Ränta beräknas och fastställas av Bolaget. Sådan beräkning ska skickas till Fordringshavarna tillsammans med meddelande om återbetalning.

För det fall återbetalning eller inlösen sker i enlighet med eller som en följd av en tillämpning av de bestämmelser i Villkoren som avser förtida återbetalning vid ändring i gällande rätt eller Uppsägningshändelse, gäller inte ovan beskrivna begränsningar.

#### ***Förtida återbetalning vid ändring i gällande rätt eller Uppsägningshändelse***

Vid ändring i gällande rätt, innebärande exempelvis att det enligt Bolagets skäliga bedömning inte längre föreligger eller kommer att föreligga förutsättningar för Bolaget att bedriva den verksamhet som följer av Villkoren i enlighet med tillämpliga regelverk och/eller särskilt tillstånd från myndighet, eller att Bolagets verksamhet drabbas av oföretsedda skatter, äger Bolaget rätt att helt eller delvis återbetala Andelslånen.

Vid en Uppsägningshändelse, innebärande exempelvis att en kontrollägarförändring sker i Bolaget, Bolaget blir insolvent eller Bolaget underlåter att efterleva Villkoren och inte under rättelseperioden vidtar rättelse, och så länge som en sådan händelse är pågående, äger varje Fordringshavare rätt att efter underrättelse förklara sitt/sina Andelslån förfallna till betalning (*acceleration*).

#### **Utbetalningar av Ränta, förtida återbetalning och slutlig återbetalning**

Betalning eller återbetalning, samt eventuella betalningar som görs på grund av inlösen av Andelslån, enligt Villkoren sker till den som är registrerad som Fordringshavare på Avstämningsdagen inför en Räntebetalningsdag eller annan relevant förfallodag, eller till sådan annan person som den dagen är registrerad hos Euroclear som berättigad att erhålla betalning, återbetalning eller annan likvid. Har Fordringshavare genom Kontoförande Institut angett att någon betalning ska insättas på visst bankkonto sker insättningar genom Euroclears försorg på respektive förfallodag. I annat fall översänder Euroclear beloppet till Fordringshavaren till den adress som denne har registrerat hos Euroclear på Avstämningsdagen. Om Euroclear 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 Fordringshavare. Om Bolaget inte kan fullgöra betalningsförpliktelse på grund av hinder för Euroclear får betalning uppskjutas till dess hindret upphört. Visar det sig att den som tillställts belopp saknat rätt att motta detta, ska Bolaget och Euroclear likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Bolaget är inte skyldigt att öka betalningar som görs enligt dessa Villkor till bruttobelopp till följd av någon källskatt, pålaga eller liknande.

## **Fordringshavarmöte, Skriftligt Förfarande och beslut av Fordringshavarna**

Bolaget kan när som helst begära att Fordringshavarna ska fatta beslut om en fråga rörande Villkoren vid ett Fordringshavarmöte. Fordringshavarmöte ska också avhållas om Fordringshavare som representerar minst tio procent av Lånebeloppet skriftligen begär till Bolaget att ett sådant ska avhållas. En sådan begäran kan endast framställas av den som på den Bankdag som omedelbart efterföljer en begäran av Fordringshavarmöte är registrerad som Fordringshavare. Om flera Fordringshavare begär att ett Fordringshavarmöte ska avhållas ska begäran anses gemensamt framställd av dessa. Fordringshavarmöte kan antingen avhållas som en Fordringshavarstämma eller genom ett Skriftligt Förfarande. Bolaget får i varje fall bestämma form för mötet (Skriftligt Förfarande eller Fordringshavarstämma) enligt vad den anser vara mest lämpligt, men ska beakta eventuella önskemål framställda av Fordringshavarna.

Vid ett Fordringshavarmöte kan Fordringshavarna besluta i samtliga frågor rörande Villkoren, dock alltid med beaktande av de pluralitetskrav och majoritetskrav som följer av punkt 15 i Villkoren.

## **Externa lån**

Bolaget har rätt att uppta annan lånefinansiering (hävstång) förutsatt att sådan finansiering utgör Tillåten Skuldsättning, det vill säga låne-, obligations- eller liknande finansiering förutsatt att det sammanlagda beloppet maximalt uppgår till Lånebeloppet multiplicerat med tre. Bolaget får även upplåta säkerhet i de tillgångar som ingår i Kreditportföljen.

## **Ersättningar och kostnader**

Bolaget kommer att belastas med Tillåtna Kostnader bestående av bland annat externa kostnader hänförliga till struktureringen och emissionen 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 AB (publ), 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 (dock lägst 720 000 kronor

per år) upp till 500 000 000 kronor och 0,10 procent till den del värdet av Kreditportföljen överstiger detta belopp. Förvaltningsarvodet tillkommer enbart AIF-Förvaltaren och får ej avse ersättning till Svensk Bostadspartner AB (publ) eller annan.

### ***Ersättning till Svensk Bostadspartner AB (publ)***

AIF-Förvaltaren har ingått avtal med Svensk Bostadspartner AB (publ) 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 AB (publ) 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 en och en halv procent av beviljat kreditbelopp, såväl som ett löpande arvode för hantering och uppföljning av Krediter uppgående till en procent av värdet av Kreditportföljen.

### **Emission av Efterföljande Andelslån**

Bolaget kan emittera Efterföljande Andelslån, vilka omfattas av Villkoren på samma sätt som övriga Andelslån. Samtliga Andelsbevis har sålunda samma ISIN, och bestämmelserna om Ränta, rätt till Kapitalbelopp liksom villkoren i övrigt ska gälla lika för samtliga Andelslån.

Teckningskursen för Efterföljande Andelslån ska bestämmas av Bolaget med hänsyn tagen till befintliga Fordringshavares intressen, Kapitalbeloppet, börskurs eller annan motsvarande värdering av befintliga Andelslån samt nya investerares avkastningskrav. Teckningskursen för Efterföljande Andelslån kan vara högre eller lägre än Nominellt Belopp. Teckningskursen får dock inte understiga Nominellt Belopp om inte Fordringshavarna (i) erbjuds företrädesrätt att teckna de Efterföljande Andelslånen och (ii) har lämnat medgivande till att kursen understiger Nominellt Belopp genom beslut fattat i enlighet med Villkoren.

### **Avkastningstabell**

Nedan följer ett exempel där 100 000 kronor har investerats i en kredit med en ränta på tio procent och med en löptid på ett år. Kostnaderna har beräknats utifrån att fonden uppgår till 500 000 000 kronor samt att fonden inte utnyttjat någon del av den hävstång som utgör Tillåten skuldsättning. Tabellen visar krediter med en löptid om ett år och där en kredit investeras varje år under en femårsperiod.

<b>Investering: 100 000 kronor</b>	År 1	År2	År 3	År 4	År 5
Ränteintäkt	10000	10000	10000	10000	10000
Kreditavgift per år	2000	2000	2000	2000	2000
Kredithanteringsarvode - vid upplägg (1,5 %)	-1500	-1500	-1500	-1500	-1500
Kredithanteringsarvode - löpande (1,0 % av värdet av Kreditportföljen)	-1000	-1000	-1000	-1000	-1000
Förvaltningsarvode, per år (0,2 %)	-200	-200	-200	-200	-200
Övriga tillåtna kostnader (0,3 %)	-300	-300	-300	-300	-300
Emissionskostnader (0,2 %)	-200	-200	-200	-200	-200
Resultat	8800	8800	8800	8800	8800
Resultat i procent	8,80	8,80	8,80	8,80	8,80
Ränta till investerare (80 % av resultatet)	7,04 %	7,04 %	7,04 %	7,04 %	7,04 %

### **Central värdepappersförvaring**

Andelslånen registreras på VP-konto 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 Andelsbevisen är SE0014782827.

### **Värdering**

Värdering av fonden görs av det oberoende företaget AIF Management AB.

Underlag för värderingen är Bolagets redovisning och bokslutsrapporter, vilka upprättas i enlighet med IFRS. Härigenom redovisas tillgångar och skulder till verkligt värde. Genom att fonden inte avser att avyttra några krediter utan att behålla dessa till förfall uppstår normalt inget övervärde i fonden. Det resultat som uppkommer i fonden utbetalas årligen som en räntebetalning, enligt exempel i 7.12 ovan, varför fondandelarnas värde normalt uppgår till Nominellt Belopp jämte upplupen men ej utbetald ränta.

### **Kreditvärdering**

Andelslånen har inte erhållit något kreditbetyg från något kreditvärderingsinstitut.

## 8 FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG

### Kommentar till den finansiella utvecklingen

Verksamheten är nystartad under år 2020. Bolaget bildades den 5 februari 2020 och registrerades den 14 februari 2020. Bolaget förvärvades av Svensk Bostadspartner AB (publ) den 7 juli 2020. Bolagets räkenskapsår är kalenderår. Bolaget har inte ännu inlett någon verksamhet och Bolagets första räkenskapsår är den 5 februari 2020 till och med den 31 december 2020, varför Bolaget ännu inte har avgivit någon årsredovisning.

Bolaget har upprättat en delårsredovisning avseende perioden den 5 februari 2020 till och med den 31 juli 2020. Delårsredovisningen har, med de undantag som anges i Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer, upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standard Board (IASB) såsom dessa antagits av EU, samt i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554).

Bolagets revisor har reviderat delårsredovisningen, som inte innehåller någon anmärkning från revisorn.

Bolaget lämnar inte några jämförbara uppgifter för samma period föregående räkenskapsår mot bakgrund av att Bolagets verksamhet är nystartad.

De siffror som redogörs för nedan är hämtade från den reviderade delårsrapporten.

### Resultat- och balansräkning

Nedan redogörs för resultat- och balansräkning avseende perioden den 5 februari 2020 till och med den 31 juli 2020.

#### Resultaträkning

5 februari 2020 – 31 juli 2020	(SEK)
<b><i>Rörelsens intäkter mm</i></b>	
Nettoomsättning	0
Övriga rörelseintäkter	0
<i>Summa intäkter</i>	0
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>	
Övriga externa kostnader	0
Personalkostnader	0
Övriga rörelsekostnader	0
<i>Summa rörelsekostnader</i>	0

<b>Rörelseresultat</b>	0
<b>Resultat från finansiella poster</b>	
Finansiella intäkter	0
Finansiella kostnader	0
<i>Summa finansiella poster</i>	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	0
Skatt på periodens resultat	0
<b>Periodens resultat</b>	0
<b>Rapport över totalt resultat</b>	
Periodens resultat	0
Övrigt totalresultat	0
<b>Totalt resultat för perioden</b>	0

## Balansräkning

<b>31 juli 2020</b>	<b>(SEK)</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>	
<b>Anläggningstillgångar</b>	
Finansiella tillgångar	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	0
<b>Omsättningstillgångar</b>	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna räntor	0
Kassa och bank	1 000 000
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	1 000 000
SUMMA TILLGÅNGAR	1 000 000
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	
<b>Eget kapital</b>	
<b>Bundet eget kapital</b>	
Aktiekapital	1 000 000
<b>Fritt eget kapital</b>	
Överkursfond	0
Balanserat resultat	0

Periodens totalresultat	0
<b>Summa eget kapital</b>	1 000 000
<b>Långfristiga skulder</b>	
Räntebärande skulder	0
Uppskjuten skatteskuld	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	0
<b>Kortfristiga skulder</b>	
Räntebärande skulder	0
Övriga skulder	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	0
<b>Summa skulder</b>	0
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1 000 000

## Eget kapital och skuldsättning

### Eget kapital och skulder

Nedan redovisas kapitaliseringen avseende räntebärande skulder per den 31 juli 2020.

	(SEK)
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	-
Mot garanti eller borgen	-
Mot säkerheter	-
Utan garanti/borgen eller säkerhet	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	-
Mot garanti eller borgen	-
Mot säkerheter	-
Utan garanti/borgen eller säkerhet	-
<b>Summa eget kapital</b>	-
Aktiekapital	1 000 000
Reservfond	-
Andra reserver	-
<b>Totalt</b>	1 000 000

### Nettoskuldsättning

Nedan redovisas nettoskuldsättning per den 31 juli 2020. Tabellen omfattar både icke räntebärande skulder och räntebärande skulder.

	(SEK)
<b>Nettoskuldsättning</b>	
A) Kassa	1 000 000
B) Andra likvida medel	-
C) Lätt realiserbara värdepapper	-
D) Summa likviditet (A)+(B)+(C)	1 000 000
E) Kortfristiga finansiella fordringar	-
F) Kortfristiga bankkulder	-
G) Kortfristig del av långfristiga skulder	-
H) Andra kortfristiga finansiella skulder	-
I) Summa kortfristiga finansiella skulder (F)+(G)+(H)	-
J) Netto kortfristig finansiell skuldsättning (I)(E)(D)	0
K Långfristiga banklån	-
L) Emitterade obligationer	-
M) Andra långfristiga lån	-
N) Långfristig finansiell skuldsättning (K)+(L)+(M)	-
O) Finansiell nettoskuldsättning (J)+(N)	0

## Nyckeltal

Den sammanfattade informationen om nyckeltal nedan har hämtats ur den reviderade delårsrapporten för perioden den 5 februari 2020 till och med den 31 juli 2020.

Soliditet 100 procent

Nyckeltalet soliditet beräknades som Bolagets eget kapital vid periodens slut uttryckt i procent av balansomslutningen. Soliditet är ett nyckeltal som Bolaget betraktar som relevant för investerare som vill bedöma hur stor del av Bolagets tillgångar som är finansierade med eget kapital och Bolagets betalningsförmåga på lång sikt vid varje periods slut.

## Kassaflödesanalys

Nedan redogörs för en kassaflödesanalys avseende perioden den 5 februari 2020 till och med den 31 juli 2020.

	(SEK)
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Driftnetto	0
Central administration	0
Betalt finansnetto	0
Betald/erhållen skatt	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	0
<b>Förändring av rörelsekapital</b>	
Ökning +/minskning - av rörelsefordringar	0
Ökning +/minskning - av rörelseskulder	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	0



<b>Finansieringsverksamheten</b>	
Nyemission	1 000 000
Upptagande av lån	0
Amortering av lån	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Kassa och bank periodens ingång</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank periodens utgång</b>	<b>1 000 000</b>

### Betydande förändringar efter balansdagen

Det har inte inträffat några betydande förändringar avseende Bolagets finansiella ställning eller finansiella resultat sedan den 31 juli 2020.

### Historisk finansiell information

Mot bakgrund av att Bolaget är nystartat saknas jämförbar historisk finansiell information. Bolaget har dock upprättat en reviderad delårsredovisning avseende perioden den 5 februari 2020 till och med den 31 juli 2020 såsom angivits i avsnitt *0Kommentar till den finansiella utvecklingen* ovan.

### 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.



## 9 STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR

### Styrelse och ledande befattningshavare

Bolagets styrelse består av de fyra styrelseledamöterna Johan Björklund (ordförande), 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 juli 2020 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 Johan Björklund.

Ingen av styrelseledamöterna eller ledande befattningshavare är föremål för någon anklagelse och/eller sanktion och ingen av dessa personer har under de senaste fem åren förbjudits av domstol att ingå som medlem i ett bolags förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan, eller att ha en ledande eller övergripande funktion hos ett bolag.

Bolaget tillämpar inte Svensk kod för bolagsstyrning eftersom Bolaget inte är noterat på en reglerad marknad.

## JOHAN BJÖRKLUND

Född 1958. Styrelseordförande sedan augusti 2020.



<b>Övriga befattningar:</b>	<b>nuvarande</b>	Johan Björklund är ordförande i styrelsen för Turako AB, Östhus Bostad AB, FB Bostad AB, Svensk Bostadspartner AB (publ) samt Marinstaden Invest AB, styrelseledamot i GodFond i Sverige AB, FB Invest 9 AB, Tibble Gård Utveckling AB, Fyrviken Holding AB och SannMatt AB samt styrelsesuppleant i FB Produktion AB och FB Invest Vellinge Park AB.
<b>Avslutade uppdrag de senaste fem åren:</b>		Johan Björklund var tidigare ordförande i styrelsen för Kneippen Syd Hyresbostäder AB, Marinstaden Bil & Marin AB, Marinstaden Sjötomter AB, Bostadsrättsföreningen Sjöhuset Marinstaden, Termino C 1861 AB samt Lillskär AB, styrelseledamot i Storskär Invest I AB, GoodCause Invest I AB, Lyrbanjon Invest AB, Bostadsrättsföreningen Rudsberget, Bostadsrättsföreningen Kneippen Syd, Bostadsrättsförening Rimsjöhöjden, Bostadsrättsföreningen Tuban i Norrköping, Bostadsrättsföreningen Hagaäng, Hagaäng Projekt AB, Bostadsrättsföreningen Stavlund i Strängnäs, Kvarteret Tuban i Norrköping AB, FB Invest Vellinge Park AB, Munken Projekt AB, Bostadsrättsföreningen Sjövillorna Marinstaden och Bostadsrättsförening Prästgårdsgången, samt styrelsesuppleant i Termino C 2014 AB, Termino C 2028 AB, Kv Sista dansen projekt AB och FB Projekt 1 AB.
<b>Huvudsaklig sysselsättning:</b>		Johan Björklund leder och äger SannMatt AB tillsammans med sin familj. SannMatt AB bedriver investerings- och kapitalförvaltningsverksamhet.

## CHRISTIAN DAHLBERG

Född 1963. Styrelseledamot sedan augusti 2020.



**Övriga nuvarande befattningar:** Christian Dahlberg är styrelseledamot i och VD för Schuykill Investment Management AB, styrelseledamot i Christian Dahlberg AB, Östhus Bostad AB, Bostadsrättsföreningen LÖNNEN 31, DBG Holding AB, Svensk Bostadspartner AB (publ), Bellman Art Invest i Stockholm AB och Schuykill Partners AB, samt firmatecknare för Kullen Holding AB.

**Avslutade uppdrag de senaste fem åren:** Christian Dahlberg var tidigare ordförande i styrelsen för Algonquin AB, styrelseledamot i NDG Holding i Stockholm AB, Phoebus 13 i Stockholm AB och Kneippen Syd Hyresbostäder AB, samt styrelsesuppleant i Lyrbanjon Invest AB.

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

## HÅKAN DORM

Född 1960. Styrelseledamot sedan augusti 2020.



**Övriga nuvarande befattningar:** Håkan Dorm är ordförande i styrelsen för SILJAN WOOD PRODUCTS AB, BRF WOTAN, och Windevo AB, styrelseledamot i Bergkvist-Siljan AB (publ), LEKSANDS SPARBANK, Svensk Bostadspartner AB (publ), Dorm Advisory AB och Bergkvist-Insjön Aktiebolag, samt styrelsesuppleant i Monti Konsult AB.

**Avslutade uppdrag de senaste fem åren:** Håkan Dorm var tidigare ordförande i styrelsen för VIMMERBY SPARBANK AB, styrelseledamot i Candyking Holding AB, ÅTVIDABERGS SPARBANK och 180 Affärsutveckling AB, samt firmatecknare i Sörmlands Sparbank.

**Huvudsaklig sysselsättning:** Håkan Dorm arbetar sedan drygt 6 år tillbaka som egen konsult inom finansiering och innehar bland annat styrelseposter i två sparbanker. I övrigt jobbar Håkan som oberoende rådgivare till kreditinstitut vad avser bland annat problemkrediter.

## MATTS KASTENGREN

Född 1976. Styrelseledamot och VD sedan augusti 2020.



**Övriga nuvarande befattningar:** Matts Kastengren är ordförande i styrelsen för Gillesvik AB, Förvaltningsaktiebolaget Teoge, Fyrviken Bostäder II AB, Fyrviken Bostäder III AB, THAL Invest AB, Tufa Marin AB, Kascar Saltsjöbaden AB, Kascar Finntorp AB, Sandhamn Hotell och Restaurang AB, FB Invest 9 AB samt Fyrviken Holding AB, styrelseledamot i och VD för Sandhamn Seglarhotell AB och Svensk Bostadspartner AB (publ), styrelseledamot i Gillesvik Gropen Holding AB, Gillesvik Gropen 6 AB, Novator Aktiebolag, Turako AB, Turako skolfastigheter AB, Turako Samhällsfastigheter AB, Marinstaden Invest AB, Speedment AB, Kårsta Fastigheter AB, Sandhamn Real Property AB och Pagi Kungsholmen AB, samt styrelsesuppleant i Gillesvik Beckomberga AB.

**Avslutade uppdrag de senaste fem åren:** Matts Kastengren var tidigare ordförande i styrelsen för Wonderful Times Group AB, styrelseledamot i och VD för Gillesvik Marinfastigheter AB, styrelseledamot i Kvarteret Tiveden 5 AB, Kvarteret Termiten 1 AB, Kvarteret Stubintråden 4 AB, Coeli Vagnhallen 15 AB, Panorama Properties AB, V.K.M.- Västkustens Marin Aktiebolag, Bostadsrättsföreningen Sjöhuset Marinstaden, Bostadsrättsföreningen Sjövillorna Marinstaden, Bostadsrättsföreningen Sandhamn Telegrafholmen, Sulis 2 AB, SBG Gravensteiner AB, T-sländan 3 AB, Marinstaden Fastighets AB, Marinstaden Bil & Marin AB och Marinstaden Sjötomter AB, styrelsesuppleant i Panorama Properties AB, Slutplattan UMRIV 104483 AB, Lidingö Hotellfastighets AB och Förvaltningsaktiebolaget Teoge, samt firmatecknare för Gillesvik 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.

## **CARL-JOHAN KASTENGREN**

Född 1967. Styrelsesuppleant sedan augusti 2020.



### **Övriga nuvarande befattningar:**

Carl-Johan Kastengren är ordförande i styrelsen och VD för Gillesvik Fastigheter AB, och Gillesvik Bostäder AB, ordförande i styrelsen för Kårsta Fastigheter AB, Gillesvik Gropen 6 AB, Gillesvik Gropen Holding AB, Tufa Marin AB, Sandhamn Real Property AB och Sandhamn Seglarhotell AB, styrelseledamot i och VD för Gillesvik AB, Gillesviks Förvaltnings Aktiefbolag, EFIB Geografiboken Aktiefbolag och EFIB Aktiefbolag, styrelseledamot i Kascar Finntorp AB, Kascar Saltsjöbaden AB, Mackmyra Svensk Whisky AB, THAL Invest AB, Stockholms Stads Brandförsäkringskontor, Marinstaden Fastighets AB och Sandhamn Hotell och Restaurang AB, styrelsesuppleant i Förvaltningsaktiefbolaget Teoge, Svensk Bostadspartner AB (publ), Turako skolfastigheter AB, Ann Hansdotter Fastighets AB, Marinstaden Invest AB, Pagi Kungsholmen AB, Fyrviken Holding AB, Turako AB och Nils Westerdahl Fastigheter AB, likvidator i Julius Westerdahl Aktiefbolag, samt lekmannarevisor för Fastighetsägarna Sverige Aktiefbolag.

### **Avslutade uppdrag de senaste fem åren:**

Carl-Johan Kastengren var tidigare ordförande i styrelsen för Panorama Properties AB, Slutplattan UMRIV 104483 AB, Sulis 2 AB, Kvarteret Tiveden 5 AB, Kvarteret Termitten 1 AB, Kvarteret Stubintråden 4 AB och T-sländan 3 AB, styrelseledamot i och VD för Lidingö Hotellfastighets AB, extern VD för Gillesvik AB, styrelseledamot i Coeli Vagnhallen 15 AB, Förvaltningsaktiefbolaget Teoge, Marinstaden Bil & Marin AB, Marinstaden Sjötomter AB, Svensk Bostadspartner AB (publ), och Bostadsrättsföreningen Sandhamn Telegrafholmen, styrelsesuppleant i V.K.M.-Västkustens Marin Aktiefbolag, Marinstaden Fastighets AB, Gillesvik Marinfastigheter AB, Julius och Nils Salonger AB och Fyrviken Bostäder AB, samt lekmannarevisor för Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

### **Huvudsaklig sysselsättning:**

Carl-Johan Kastengren driver och äger tillsammans med sin familj Gillesvik AB-koncernen, som bedriver fastighets- och kapitalförvaltningsverksamhet.

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

### ***Intressekonflikter***

Med undantag för det förhållandet att styrelseledamöterna har andra uppdrag och vissa har indirekta innehav i bolag tillhörande Koncernen, se avsnitt *Styrelse och ledande befattningshavare*, föreligger det inte någon potentiell intressekonflikt för 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.

### ***Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare***

Oberoende styrelseledamöter kan komma att erhålla marknadsmässig ersättning från Bolaget. Ej oberoende ledamöter och ledande befattningshavare erhåller ej någon ersättning från Bolaget.

### **Revisor**

Bolagets revisor är sedan den 7 juli 2020 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, organisationsnummer 556029-6740. Daniel Algotsson är huvudansvarig revisor. Daniel Algotsson 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 15 oktober 2020. Giltighetsperioden för Prospektet löper ut den 15 oktober 2021. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till Prospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämplig när Prospektet inte längre är giltigt.

### 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 AB (publ)	60
SBP Vålgörenhetsstiftelse	40
Totalt	100,0

SBP Vålgörenhetsstiftelse 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 AB (publ), 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 avsnitt0 *Förvaltningsavtal med AIF-Förvaltaren*.

Bolaget har även ansökt om registrering hos Finansinspektionen som finansiellt institut att bedriva annan finansiell verksamhet 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 AB (publ). 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 till AIF-förvaltare för Bolaget i enlighet med AIF-lagen. AIFM Capital AB bildades 2007 och är ett svenskt aktiebolag med säte i Kalmar och bedriver sin verksamhet i enlighet med svensk rätt. AIFM Capital AB är ett så kallat fondhotell som per den 17 augusti 2020 var förvaltare till 16 fonder, varav 4 utgör AIF-fonder. Därutöver består AIFM Capital AB:s verksamhet av att utföra funktionen riskhantering för ett antal 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.

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.

AIF-Förvaltaren har utsett GotYourBack Fund Services AB, organisationsnummer 556954-3993, som Förvaringsinstitut åt Bolaget.

### ***Externt Förvaltningsavtal***

AIF-Förvaltaren har ingått det Externa Förvaltningsavtalet med Svensk Bostadspartner AB (publ) som innebär att Svensk Bostadspartner AB (publ) 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 4. I Svensk Bostadspartner AB:s (publ) uppdrag enligt det Externa Förvaltningsavtalet ingår att vidare tillhandahålla information rörande kredit-PM och annan information på vilken kreditbeslut kan baseras på samt, i förekommande fall, fatta investeringsbeslut för Bolaget.

### ***Avtal om Förvaringsinstitutstjänster***

Bolaget och AIF-Förvaltaren har den 17 augusti 2020 ingått ett avtal om förvaringsinstitutstjänster med GotYourBack Fund Services AB, organisationsnummer 556954-3993.

GotYourBack Fund 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 Fund Services AB är Narvavägen 12, 115 22 Stockholm.

### **Transaktioner med närstående och intressekonflikter**

Utöver det förhållandet att Bolagets styrelseledamöter har andra uppdrag och äger andelar i andra bolag inom Koncernen föreligger en risk att styrelseledamöterna kan komma att göra investeringar som konkurrerar med de investeringar som görs eller gjorts av Bolaget, eller ha uppdrag eller befattningar i andra bolag som gör sådana investeringar. Några sådana intressekonflikter föreligger dock inte på dagen för Prospektet.

Enligt det Externa Förvaltningsavtalet ska Svensk Bostadspartner AB (publ) å Bolagets vägnar ta fram information inför investeringsbeslut samt, i förekommande fall, ta investeringsbeslut för Bolaget. Den ovan beskrivna situationen kan innebära en intressekonflikt då det beslutsunderlag som tas fram, och de investeringsbeslut som tas av Svensk Bostadspartner AB (publ) riskerar att inte alltid vara de bästa i förhållande till Bolaget, vilket kan påverka värdet av Andelslånen. I syfte att hantera och förebygga uppkomsten av intressekonflikter har Bolaget antagit regler för identifiering och hantering av intressekonflikter.

Det föreligger inte några betydande potentiella intressekonflikter i förhållande till åtaganden gentemot tredje part och deras övriga intressen.

### **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 erbjudandet om teckning av Andelsbevisen uppskattas uppgå till cirka 7 000 000 kronor.

### **Dokument som hålls tillgängliga för inspektion**

Bolagets bolagsordning, stiftelseurkund, registreringsbevis, den reviderade delårsrapporten för perioden 5 februari till och med den 31 juli 2020 med tillhörande revisorsrapport, basfakta för investerare enligt kommissionens förordning (EU) 583/2010, samt informationsbroschyr enligt lagen (2013:561 om förvaltare av alternativa investeringsfonder kommer, under Prospektets giltighetstid och på kontorstid, finnas tillgängliga för inspektion på Bolagets huvudkontor på Kungsgatan 71, 2 tr, 112 27 Stockholm, Sverige. Dessa dokument finns även tillgängliga i elektronisk form på Bolagets webbplats, [www.sbpkredit.se](http://www.sbpkredit.se).

Förutom den information som uttryckligen införlivats i Prospektet genom hänvisning enligt ovan ingår inte informationen på denna webbplats, eller någon annan angiven webbplats, i Prospektet och har inte granskats eller godkänts av den behöriga myndigheten.

Advokatfirman Vinge KB har agerat legal rådgivare till Bolaget i samband med erbjudandet.

## 11 VIKTIG INFORMATION OM BESKATTNING

Skattelagstiftningen i investerarens hemland och i Sverige kan påverka de eventuella intäkter som erhålls från Andelsbevisen. 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 Andelsbevis och teckningsrätter 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.

## 12 DOKUMENT SOM INFÖRLIVAS GENOM HÄNVISNING

Alla dokument som har införlivats häri genom hänvisning är aktuella endast per dagen för respektive dokument. En införlivning av ett dokument genom hänvisning ska inte förstås som att det inte skett några ändringar i förhållande till Bolaget sedan datumet för dokumentet eller att informationen i dokumentet är aktuell vid någon tidpunkt efter dokumentet daterats. Följande dokument införlivas genom hänvisning och utgör en del av detta Prospekt:

- Bolagets registreringsbevis;
- Bolagets bolagsordning; och
- reviderad delårsrapport för perioden den 5 februari till och med den 31 juli 2020.

Kopior av ovannämnd dokumentation hålls tillgänglig för inspektion under kontorstid på Bolagets huvudkontor på Kungsgatan 71, 2 trappor, 112 27 Stockholm. Dessa dokument, med undantag för dotterbolagens rapporter, finns även tillgängliga i elektronisk form på Bolagets webbplats [www.sbpkredit.se](http://www.sbpkredit.se) under prospektets giltighetstid.

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 Andelsbevis fattas.

## 13 DEFINITIONSLISTA

Följande definitioner används i Prospektet.

<b>ABL</b>	Avser aktiebolagslagen (2005:551).
<b>AIF-Förvaltaren</b>	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.
<b>AIF-lagen</b>	Avser lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder.
<b>Alternativ Investeringsfond, AIF-fond</b>	Avser en alternativ investeringsfond såsom den definieras i 2 § AIF-lagen.
<b>Andelsbevis</b>	Avser Andelsbevis som emitteras i samband med upptagandet av Andelslånen.
<b>Andelslån</b>	Avser de kapital- och vinstandelslån som enligt 11 kap. 11 § ABL upptagits av Bolaget och regleras av Villkoren (vilket innefattar Andelslånen och eventuella Efterföljande Andelslån).
<b>Avstämningsdagen</b>	Avser den femte Bankdagen före (i) en Räntebetalningsdag, (ii) Slutlig Återbetalningsdag, eller (iii) någon annan relevant dag, alternativt annan Bankdag som inträffar före någon annan relevant dag som tillämpas generellt på den svenska obligationsmarknaden.
<b>Bankdag</b>	Avser en dag i Sverige som inte är en lördag, söndag eller allmän helgdag. Midsommarafton, julafton och nyårsafton ska inte anses vara Bankdagar.
<b>Bolaget</b>	Avser SBP Kredit AB (publ), organisationsnummer 559242-5945, med adress Kungsgatan 71, 2 tr, 112 27 Stockholm, och e-post info@sbpkredit.se.
<b>Efterföljande Andelslån</b>	Avser Andelslån som emitteras efter den Initiala Emissionsdagen.
<b>Euroclear</b>	Avser Euroclear Sweden AB.
<b>Externa Förvaltningsavtalet</b>	Avser avtalet, inklusive en fullmakt, mellan Svensk Bostadspartner AB (publ) och AIF-Förvaltaren som reglerar det externa förvaltaruppdraget.
<b>Fordringshavare</b>	Avser den person som är direktregistrerad eller förvaltarregistrerad på ett VP-konto som innehavare av ett Andelslån.
<b>Fordringshavarmöte</b>	Avser ett möte bland Fordringshavarna genom Fordringshavarstämma eller Skriftligt Förfarande.

<b>Fordringshavarstämma</b>	Avser ett fysiskt möte bland Fordringshavarna avhållet i enlighet med punkt 16 i Villkoren.
<b>Förvaltningsarvode</b>	Avser ett arvode som betalas av Bolaget till AIF-Förvaltaren i enlighet med punkt 8.3 i Villkoren. Det noteras att Kredithanteringsarvodet också utgör ett arvode avseende förvaltning vilket betalas avskilt från Förvaltningsarvodet.
<b>Förvaltningsavtalet</b>	Avser ett avtal ingått mellan Bolaget och AIF-Förvaltaren under vilket AIF-förvaltaren erhåller sitt uppdrag som AIF-Förvaltare för Bolaget.
<b>Förvaringsinstitut</b>	Avser den person som utsetts att vara förvaringsinstitut avseende Bolagets tillgångar enligt AIF-lagen, initialt GotYourBack Fund Services AB (556954-3993).
<b>Initial Emissionsdag</b>	Avser den dag då de Initiala Andelslånen ges ut av Bolaget i enlighet med Villkoren.
<b>Initial Kreditportfölj</b>	Avser den kreditportfölj i form av samtliga de Krediter och övriga tillgångar som innehas av SBP Fastighetskredit AB (publ) (559213-0958) och som Bolaget förvärvar från SBP Fastighetskredit AB (publ) på eller i direkt anslutning till den Initiala Emissionsdagen.
<b>Justerade Resultatet</b>	Avser Bolagets resultat enligt fastställd årsredovisning (utom till den del Ränkteperiod inte sammanfaller med räkenskapsår) för den aktuella Ränkteperioden före skatt och avskrivningar men med justering för eventuella ej avdragsgilla kostnader, före beräkning av ränta till Fordringshavarna men efter andra räntekostnader.
<b>Kapitalbelopp</b>	Avser det kapitalbelopp som Bolaget har att utge till en Fordringshavare för ett Andelslån, vilket ska vara det lägre av (i) Nominellt Belopp och (ii) det belopp som följer av punkt 3.4 (limited recourse) i Villkoren.
<b>Koncernen</b>	Avser den koncern, i enlighet med ABL:s definition, vari Bolaget ingår.
<b>Kontoförande Institut</b>	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 Fordringshavare har öppnat VP-konto för sina Andelslån.
<b>Kredit</b>	Avser en kredit lämnad av Bolaget i enlighet med punkt 5.1 i Villkoren och som finansierats med de medel som influiter genom utgivande av Andelslånen och eller Tillåten Skuldsättning.
<b>Kredithanteringsarvode</b>	Avser ett arvode som erläggs av Bolaget till Svensk Bostadspartner AB (publ) i enlighet med punkt 8.4 i Villkoren, dels i samband med lämnandet av en Kredit, dels som en löpande ersättning.



<b>Kreditportfölj</b>	Avser samtliga Bolagets vid var tid utestående Krediter samt, om inte annat följer av det sammanhang i vilket begreppet används, erhållen avkastning på eller medel som erhållits i form av återbetalning av Krediter, eventuella Pantvårdstillgångar (såsom definierats i Villkoren) och de delar av Lånebeloppet som inte använts för att lämna krediter.
<b>kronor</b>	Avser svenska kronor.
<b>Kvotandel</b>	Avser i förhållande till en Fordringshavare: (a) när en betalning ska göras till samtliga Fordringshavare, summan av Nominellt Belopp för samtliga utestående Andelslån som innehas av en Fordringshavare, dividerat med Lånebeloppet; och (b) när en betalning ska göras endast till vissa Fordringshavare, summan av Nominellt Belopp för de utestående Andelslån som innehas av en Fordringshavare, dividerat med summan av Nominellt Belopp för de utestående Andelslån som innehas av Fordringshavare till vilka betalning ska göras.
<b>Lånebelopp</b>	Avser summan av Nominellt Belopp för samtliga utestående Andelslån.
<b>Nordic AIF</b>	Avser Nordic Growth Market NGM AB:s lista för Alternativa Investeringsfonder.
<b>Nominellt Belopp</b>	Avser i förhållande till varje Andelslån, nominellt belopp med avdrag för de belopp som återbetalats i förhållande till Andelslånet i enlighet med punkt 10 i Villkoren.
<b>Prospektet</b>	Avser detta prospekt.
<b>Prospektförordningen</b>	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.
<b>Ränta</b>	Avser den betydelse som anges i punkt 9.2 i Villkoren.
<b>Räntebas</b>	Avser det Justerade Resultatet uttryckt som procentuell avkastning på Lånebeloppet per år avrundat till två decimaler.
<b>Räntebetalningsdag</b>	Avser den 31 mars kalenderåret efter varje Ränteperiod (eller, om denna dag inte är en Bankdag, den dag som följer av Bankdagskonventionen) och i det fall Andelslånen återbetalas eller löses i sin helhet, dagen för sådan återbetalning.
<b>Ränteperiod</b>	Avser med avseende på (i) den första Ränteperioden, tiden från (dock inte med) Initiala Emissionsdagen till (och med)

31 december 2021, och (ii) efterföljande Ränteperioder, tiden från (men inte med) den 31 december till (och med) den 31 december efterföljande kalenderår alternativt den Slutliga Återbetalningsdagen eller annan dag för återbetalning eller inlösen fastställd i enlighet med punkt 10 i Villkoren.

---

<b>Skriftligt Förfarande</b>	Avser ett skriftligt eller elektroniskt förfarande för att fatta beslut bland Fordringshavarna i enlighet med punkt 17 i Villkoren.
<b>Slutlig Återbetalningsdag</b>	Avser den 31 mars 2026 eller, om och endast för det fall att Bolaget har meddelat Fordringshavarna senast den 31 december 2025 att Andelslånenes löptid förlängs, den 31 mars 2027.
<b>Tillåten Skuldsättning</b>	Avser låne- eller obligations- eller annan liknande finansiering som Bolaget upptar förutsatt att det sammanlagda beloppet för sådan finansiering inte får överstiga ett belopp uppgående till Lånebeloppet multiplicerat med tre (3).
<b>Tillåtna Kostnader</b>	<p>Avser följande av Bolagets kostnader (vilket också kan vara kostnader som belastar AIF-Förvaltaren, dock endast i den utsträckning som de hänför sig till den verksamhet som Bolaget ska bedriva enligt Villkoren):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(a) kostnader hänförliga till struktureringen och emissionen av Andelslånen, etablering, och i förekommande fall, avveckling av Bolagets verksamhet, inklusive men inte begränsat till jurist-, revisor- och andra konsultarvoden och kostnader avseende framtagande och registrering av prospekt;</li><li>(b) kostnader hänförliga till distribution av Andelslånen;</li><li>(c) ränta, avgifter och andra kostnader avseende Tillåten Skuldsättning;</li><li>(d) jurist- och revisorsarvoden, kostnader hänförliga till bokföring, konsultarvoden, kostnader för webbplats och annan marknadsföring av fonden, kostnader för värderingar respektive rapportering till Fordringshavarna, myndigheter och andra samt övriga arvoden och kostnader hänförliga till den verksamhet Bolaget ska bedriva enligt Villkoren;</li><li>(e) eventuella kostnader för att placera kontanta medel från tid till annan;</li><li>(f) alla eventuella skatter och avgifter som åläggs Bolaget i förhållande till den verksamhet som Bolaget ska bedriva enligt Villkoren, med undantag för inkomstskatt;</li></ul>

---

- (g) avgifter och arvoden till Förvaringsinstitutet och Euroclear;
- (h) kostnader för att notera Andelslånen och hålla dem noterade på en Reglerad Marknad;
- (i) eventuella kostnader utöver normal kreditförvaltning i syfte att säkerställa krediter och säkerheter samt realisera, förvalta, utveckla och avyttra säkerheter
- (j) Kredithanteringsarvodet; samt
- (k) Förvaltningsarvodet.

De kostnader, avgifter eller utgifter som avses i paragraf (a)-(i) ovan får inte utgöra ersättning till Svensk Bostadspartner AB (publ) eller AIF-Förvaltaren, såvida det ej avser arbete som av effektivitets- eller kostnadsskäl svårligen kan utföras av annan.

<b>Tröskelnivån</b>	Avser en Räntebas om 6,00 %, eller om Räntebasen understeg Tröskelnivån under föregående Rän-teperiod, den procentsats som erhålls genom att addera den procentsats med vilken Räntebasen understeg Tröskelnivån under föregående Rän-teperiod till 6,00 %.
<b>Upplupen Räntekompensation</b>	Avser den kompensation som ska erläggas i samband med teckning av varje Efterföljande Andelslån som inte emitteras på den sista dagen i en Rän-teperiod, motsvarande upplupen Rän-ta per utestående Andelslån direkt före emissionen av Efterföljande Andelslån. Bolaget ska bestämma beloppet för Upplupen Räntekompensation med utgångspunkt från den Rän-ta som utgick för närmast föregående hel Rän-teperiod (om någon), och ska beakta alla kända omständigheter som kan påverka Rän-tan för den period för vilken Upplupen Räntekompensation beräknas.
<b>Uppsägningshändelse</b>	Avser en händelse eller omständighet angiven i punkt 10.4.2 i Villkoren.

## 14      **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**

#### **Advokatfirman Vinge KB**

Stureplan 8  
111 87 Stockholm  
Sverige

### **FONDFÖRVALTARE**

#### **AIFM Capital AB**

Slottsvägen 3G  
392 33 Kalmar  
Sverige

### **EMISSIONSINSTITUT**

#### **Svenska Handelsbanken, Emissionsavdelningen**

106 70 Stockholm  
Sverige

**ANDESLÅNEVILLKOR**

[Biläggs separat]

---

**VILLKOR FÖR SBP KREDIT AB (PUBL)  
KAPITAL- OCH VINSTANDELSLÅN  
UPP TILL 1.000.000.000 KRONOR**

**ISIN: SE0014782827**

*Detta dokument utgör inte ett erbjudande att förvärva Andelslån i någon annan jurisdiktion än Sverige och dokumentet får inte vidarebefordras, reproduceras eller göras tillgängligt i eller till något land där sådan publicering eller distribution skulle förutsätta att någon ytterligare dokumentation upprättas eller registrering sker eller att någon annan åtgärd företas utöver vad som krävs enligt svensk rätt, eller där detta skulle strida mot tillämpliga lagar eller regler i sådant land. Personer som får tillgång till detta dokument är skyldiga att informera sig om, och iaktta, sådana begränsningar.*

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1</b>	<b>Definitioner .....</b>	<b>4</b>
1.1	Definitioner .....	4
1.2	Tolkning .....	8
<b>2</b>	<b>Bolagets ställning .....</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Andelslånets ställning .....</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Utgivande av Andelslån .....</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Användning av Lånebeloppet .....</b>	<b>11</b>
5.1	Syfte .....	11
5.2	Mål .....	11
5.3	Närmare bestämmelser om krediter som ska lämnas av Bolaget .....	11
5.4	Pantvårdstillgångar och pantvård .....	12
5.5	Tillåten Skuldsättning .....	12
<b>6</b>	<b>Lån i kontobaserad form .....</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Rätt att agera för Fordringshavare .....</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Betalningar i förhållande till Andelslånen .....</b>	<b>13</b>
8.1	Betalning av Kapitalbelopp och Ränta .....	13
8.2	Fördelning av betalningar .....	14
8.3	Förvaltningsarvode .....	14
8.4	Kredithanteringsarvode .....	14
<b>9</b>	<b>Ränta .....</b>	<b>14</b>
<b>10</b>	<b>Återbetalning och inlösen av Andelslånen .....</b>	<b>15</b>
10.1	Allmänt .....	15
10.2	Förtida återbetalning och inlösen på begäran av Bolaget .....	16
10.3	Återbetalning på den Slutliga Återbetalningsdagen .....	16
10.4	Förtida återbetalning vid ändring i gällande rätt eller Uppsägningshändelse .....	17
<b>11</b>	<b>Förvaltning av Kreditportföljen .....</b>	<b>19</b>
11.1	AIF-Förvaltaren .....	19
11.2	Svensk Bostadspartner .....	19
11.3	Bolaget och Bolagets styrelse .....	20
11.4	Förvaringsinstitutet .....	20
<b>12</b>	<b>Information till fordringshavarna .....</b>	<b>20</b>
12.1	Information från Bolaget .....	20
12.2	Tillgängliggörande av handlingar .....	21

<b>13</b>	<b>Finansiellt åtagande .....</b>	<b>21</b>
<b>14</b>	<b>Allmänna åtaganden .....</b>	<b>21</b>
14.1	Bolagets verksamhet och tillgångar .....	21
14.2	Avyttring av tillgångar .....	22
14.3	Kostnadsuttag och avgifter .....	22
14.4	Finansiell Skuld .....	22
14.5	Ställande av Säkerhet .....	22
14.6	Regelefterlevnad .....	22
14.7	Notering av Andelslånen .....	22
14.8	Åtaganden i förhållande till VPC .....	23
<b>15</b>	<b>Beslut av Fordringshavarna .....</b>	<b>23</b>
<b>16</b>	<b>Fordringshavarstämma .....</b>	<b>25</b>
<b>17</b>	<b>Skriftligt förfarande .....</b>	<b>26</b>
<b>18</b>	<b>Emissionsinstitutets roll .....</b>	<b>26</b>
<b>19</b>	<b>VPCs roll .....</b>	<b>26</b>
<b>20</b>	<b>Preskription .....</b>	<b>27</b>
<b>21</b>	<b>Meddelanden .....</b>	<b>27</b>
<b>22</b>	<b>Ansvarsbegränsning .....</b>	<b>28</b>
<b>23</b>	<b>Övrigt .....</b>	<b>28</b>
23.1	Valuta .....	28
23.2	Penningtvätt .....	28
<b>24</b>	<b>Tillämplig lag och jurisdiktion .....</b>	<b>29</b>



# 1 Definitioner

## 1.1 Definitioner

I dessa villkor ("Villkoren") har följande definierade termer den betydelse som anges i denna punkt 1.1.

"**Accepterade Redovisningsprinciper**" betyder allmänt accepterade principer, normer och praxis för redovisning i Sverige, såsom de konsekvent tillämpas av Bolaget.

"**AIF-Förvaltaren**" betyder den person som enligt AIF-lagen utsetts till och erhållit tillstånd från Finansinspektionen att vara Bolagets externa AIF-förvaltare, initialt AIFM Capital AB, org.nr. 556737-5562.

"**AIF-lagen**" betyder lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder.

"**Andelslån**" betyder de kapital- och vinstandelslån som enligt 11 kap. 11 § aktiebolagslagen (2005:551) upptagits av Bolaget och regleras av Villkoren (vilket innefattar de Initiala Andelslånen och eventuella Efterföljande Andelslån).

"**Avstämningsdag**" betyder den femte (5) Bankdagen före (i) en Räntebetalningsdag, (ii) Slutlig Återbetalningsdag, eller (iii) någon annan relevant dag, alternativt annan Bankdag som inträffar före någon annan relevant dag som tillämpas generellt på den svenska obligationsmarknaden.

"**Bankdag**" betyder en dag i Sverige som inte är en lördag, söndag eller allmän helgdag. Midsommarafton, julafton och nyårsafton ska inte anses vara Bankdagar.

"**Bankdagskonvention**" betyder närmast följande dag som utgör en Bankdag.

"**Belåningsgrad**" eller "loan-to-value" eller "LTV" betyder, avseende Kreditportföljen, förhållandet mellan:

- (a) den utestående Finansiella Skuldsättningen som är förmånsrättsligt likställd eller prioriterad framför Bolagets lån (men exklusive borgensåtaganden och liknande upplägg såväl som koncerninterna lån samt lån som i förmånsrättsligt hänseende är efterställda Krediten) minus eventuella likvida medel och likvida investeringar; och
- (b) marknadsvärdet av Fastigheten (eller fastigheterna) på värderingsdagen baserat på extern värdering eller annan likvärdig information och beräknad i enlighet med Bolagets vid var tid gällande principer för beräkning av LTV, vilka upprättats i samarbete med auktoriserad fastighetsvärderare och följer god värderingssed i Sverige.

Det ovanstående kvotvärdet beräknas per Kredit och multipliceras med Kreditens andel av summan av alla Krediter. Summan av denna uträkning utgör Kreditportföljens LTV, vilket uttrycks i procent.

”**Bolaget**” betyder SBP Kredit AB (publ), org.nr. 559242-5945, med adress Kungsgatan 71, 2 tr, 112 27 Stockholm, och e-post info@sbpkredit.se.

”**Efterföljande Andelslån**” betyder Andelslån som emitteras efter den Initiala Emissionsdagen.

”**Emissionsinstitut**” betyder Svenska Handelsbanken AB, Emissionsavdelningen, org.nr. 502007-7862, eller ett ersättande Emissionsinstitut, utsett i enlighet med dessa Villkor och gällande VPC-regelverk.

”**Fastighet**” betyder fastigheter, mark, byggnader, tomträtter, byggnadstillbehör och liknande, vare sig över eller under mark.

”**Fastighetsbolag**” betyder en juridisk person till vilken Bolaget lämnat en Kredit i enlighet med dessa Villkor.

”**Finansiell Skuld**” betyder lånade medel samt andra skulder och åtaganden som enligt de Accepterade Redovisningsprinciperna ska behandlas som en finansiell skuld men ska inte inkludera Andelslånen.

”**Fordringshavare**” betyder den person som är direktregistrerad eller förvaltarregistrerad på ett VP-konto som innehavare av ett Andelslån.

”**Fordringshavarmöte**” betyder ett möte bland Fordringshavarna genom Fordringshavarstämma eller Skriftligt Förfarande.

”**Fordringshavarstämma**” betyder ett fysiskt möte bland Fordringshavarna avhållet i enlighet med punkt 16 (*Fordringshavarstämma*).

”**Förvaltningsarvode**” betyder ett arvode som betalas av Bolaget till AIF-Förvaltaren i enlighet med punkt 8.3. Det noteras att Kredithanteringsarvodet också utgör ett arvode avseende förvaltning vilket betalas avskilt från Förvaltningsarvodet.

”**Förvaringsinstitutet**” betyder den person som utsetts att vara förvaringsinstitut avseende Bolagets tillgångar enligt AIF-lagen, initialt GotYourBack Fund Services AB, org.nr. 556954-3993.

”**Initial Emissionsdag**” betyder den dag då de Initiala Andelslånen ges ut av Bolaget i enlighet med dessa Villkor.

”**Initial Kreditportfölj**” betyder den kreditportfölj i form av samtliga de Krediter och övriga tillgångar som innehas av SBP Fastighetskredit AB (publ) (559213-0958) och som Bolaget förvärvar från SBP Fastighetskredit AB (publ) på eller i direkt anslutning till den Initiala Emissionsdagen.

”**Initiala Andelslån**” betyder de Andelslån som emitteras på den Initiala Emissionsdagen.

”**Initialt Nominellt Belopp**” ska ha den betydelse som anges i punkt 4.2.

”**Justerade Lånebeloppet**” betyder Lånebeloppet med avdrag för Nominellt Belopp för samtliga Andelslån som inte berättigar inte till deltagande på, och får inte röstas för, på Fordringshavarmöte i enlighet med bestämmelserna i punkt 15.13.

”**Kapitalbelopp**” betyder det kapitalbelopp som Bolaget har att utge till en Fordringshavare för ett Andelslån, vilket ska vara det lägre av (i) Nominellt Belopp och (ii) det belopp som följer av punkt 3.4 (*limited recourse*).

”**Kontoförande Institut**” betyder en bank eller annan som verkar som kontoförande institut enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument, och genom vilken en Fordringshavare har öppnat VP-konto för sina Andelslån.

”**Kontrollerande Aktieägare**” betyder Johan Björklund, Matts Kastengren med syskon, SannMatt AB, org.nr. 556328-1749, Gillesvik Fastigheter AB, org.nr. 556384-2128 och annan juridisk person som kontrolleras av någon Kontrollerande Aktieägare.

”**Kredit**” betyder en kredit lämnad av Bolaget i enlighet med punkt 5.1 (*Syfte*) och som finansierats med de medel som influiter genom utgivande av Andelslånen och eller Tillåten Skuldsättning.

”**Kredithanteringsarvodet**” betyder ett arvode som erläggs av Bolaget till Svensk Bostadspartner i enlighet med punkt 8.4, dels i samband med lämnandet av en Kredit, dels som en löpande ersättning.

”**Kreditportfölj**” betyder samtliga Bolagets vid var tid utestående Krediter samt, om inte annat följer av det sammanhang i vilket begreppet används, erhållen avkastning på eller medel som erhållits i form av återbetalning av Krediter, eventuella Pantvårdstillgångar och de delar av Lånebeloppet som inte använts för att lämna krediter.

”**Kvotandel**” betyder, i förhållande till en Fordringshavare:

- (c) när en betalning ska göras till samtliga Fordringshavare, summan av Nominellt Belopp för samtliga utestående Andelslån som innehas av en Fordringshavare, dividerat med Lånebeloppet; och
- (d) när en betalning ska göras endast till vissa Fordringshavare, summan av Nominellt Belopp för de utestående Andelslån som innehas av en Fordringshavare, dividerat med summan av Nominellt Belopp för de utestående Andelslån som innehas av Fordringshavare till vilka betalning ska göras.

”**Lånebeloppet**” betyder summan av Nominellt Belopp för samtliga utestående Andelslån.

”**Nominellt Belopp**” betyder, i förhållande till varje Andelslån, Initialt Nominellt Belopp med avdrag för de belopp som återbetalats i förhållande till Andelslånet i enlighet med punkt 10 (*Återbetalning av Andelslånen*).

”**Närstående**” betyder (i) en svensk eller utländsk juridisk person som vid någon tidpunkt, direkt eller indirekt, kontrolleras av en eller flera Kontrollerande Aktieägare, (ii) verkställande direktören för något bolag som avses i (i) och en investeringsansvarig eller annan person som har en avgörande inverkan på investeringsbeslut och som är anställd på ett bolag som avses i (i) (var och en ”**Relevant Person**”) samt (iii) varje juridisk person som, direkt eller indirekt, kontrolleras av en Relevant Person. I detta avseende avser ”kontroll” att, direkt eller indirekt, kunna styra över

förvaltningen eller inriktningen på sådan person, antingen genom utövande av rösträtt som följer av aktieäggande, genom avtal eller på annat sätt.

”**Pantvårdstillgångar**” betyder Fastigheter, aktier och andra värdepapper eller tillgångar som erhållits som ett resultat av att Bolaget ianspråktagit eller realiserat pant eller annan säkerhet för Kredit.

”**Reglerad Marknad**” betyder en reglerad marknad såsom detta definierats i direktiv 2004/39/EG av den 21 april 2004.

”**Ränta**” har den betydelse som anges i punkt 9.2.

”**Räntebetalningsdag**” betyder den 31 mars kalenderåret efter varje Rän-teperiod (eller, om denna dag inte är en Bankdag, den dag som följer av Bankdagskonventionen) och i det fall Andelslånen återbetalas eller löses i sin helhet, dagen för sådan återbetalning.

”**Rän-teperiod**” betyder med avseende på (i) den första Rän-teperioden, tiden från (dock inte med) Initiala Emissionsdagen till (och med) 31 december 2021, och (ii) efterföljande Rän-teperioder, tiden från (men inte med) den 31 december till (och med) den 31 december efterföljande kalenderår alternativt den Slutliga Återbetalningsdagen eller annan dag för återbetalning eller inlösen fastställd i enlighet med punkt 10.

”**Skriftligt Förfarande**” betyder ett skriftligt eller elektroniskt förfarande för att fatta beslut bland Fordringshavarna i enlighet med punkt 17 (*Skriftligt förfarande*).

”**Slutlig Återbetalningsdag**” betyder den 31 mars 2026 eller, om och endast för det fall att Bolaget har meddelat Fordringshavarna senast den 31 december 2025 att Andelslå-nens löptid förlängs, den 31 mars 2027.

”**Svensk Bostadspartner**” betyder Svensk Bostadspartner AB (publ), org.nr. 559067-4825.

”**Säkerhet**” betyder panträtt eller annan säkerhet som lämnats för en persons förpliktelser, eller annat avtal eller arrangemang med motsvarande effekt.

”**Tillåten Skuldsättning**” betyder låne- eller obligations- eller annan liknande finansiering som Bolaget upptar förutsatt att det sammanlagda beloppet för sådan finansiering inte får överstiga ett belopp uppgående till Lånebeloppet multiplicerat med tre (3).

”**Tillåtna Kostnader**” betyder följande av Bolagets kostnader (vilket också kan vara kostnader som belastar AIF-Förvaltaren, dock endast i den utsträckning som de hänför sig till den verksamhet som Bolaget ska bedriva enligt Villkoren):

- (a) kostnader hänförliga till struktureringen och emissionen av Andelslånen, etablering, och i förekommande fall, avveckling av Bolagets verksamhet, inklusive men inte begränsat till jurist-, revisor- och andra konsultarvoden och kostnader avseende framtagande och registrering av prospekt;
- (b) kostnader hänförliga till distribution av Andelslånen;

- (c) ränta, avgifter och andra kostnader avseende Tillåten Skuldsättning;
- (d) jurist- och revisorsarvoden, kostnader hänförliga till bokföring, konsultarvoden, kostnader för webbplats och annan marknadsföring av fonden, kostnader för värderingar respektive rapportering till Fordringshavarna, myndigheter och andra samt övriga arvoden och kostnader hänförliga till den verksamhet Bolaget ska bedriva enligt Villkoren;
- (e) eventuella kostnader för att placera kontanta medel från tid till annan;
- (f) alla eventuella skatter och avgifter som åläggs Bolaget i förhållande till den verksamhet som Bolaget ska bedriva enligt Villkoren, med undantag för inkomstskatt;
- (g) avgifter och arvoden till Förvaringsinstitutet och VPC;
- (h) kostnader för att notera Andelslånen och hålla dem noterade på en Reglerad Marknad;
- (i) eventuella kostnader utöver normal kreditförvaltning i syfte att säkerställa krediter och säkerheter samt realisera, förvalta, utveckla och avyttra säkerheter; samt
- (j) Kredithanteringsarvodet;
- (k) Förvaltningsarvodet.

De kostnader, avgifter eller utgifter som avses i paragraf (a)-(i) ovan får inte utgöra ersättning till Svensk Bostadspartner eller AIF-Förvaltaren, såvida det ej avser arbete som av effektivitets- eller kostnadsskäl svårligen kan utföras av annan.

**”Upplupen Räntekompensation”** betyder den kompensation som ska erläggas i samband med teckning av varje Efterföljande Andelslån som inte emitteras på den sista dagen i en Rän-teperiod, motsvarande upplupen Ränta per utestående Andelslån direkt före emissionen av Efterföljande Andelslån. Bolaget ska bestämma beloppet för Upplupen Räntekompensation med utgångspunkt från den Ränta som utgick för närmast föregående hel Rän-teperiod (om någon), och ska beakta alla kända omständigheter som kan påverka Röntan för den period för vilken Upplupen Räntekompensation beräknas.

**”Uppsägningshändelse”** betyder en händelse eller omständighet angiven i punkt 10.4.2.

**”VP-konto”** betyder ett konto för dematerialiserade värdepapper som kontoförs av VPC enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument i vilket en ägares värdepapper är (i) registrerade i innehavarens namn (på s.k. avstämningskonto) eller (ii) registrerade i en förvaltarens namn (förvaltarregistrerade).

**”VPC”** betyder Bolagets värdepapperscentral avseende Andelslånen, vilket initialt är Euroclear Sweden AB, org.nr. 556112-8074, Box 191, 101 23 Stockholm, Sverige.

**”VPC-regelverk”** betyder VPCs vid var tid gällande regelverk tillämpligt på Bolaget och Andelslånen.

## 1.2 Tolkning

1.2.1 Om inte annat anges ska en hänvisning i dessa Villkor till:

- (a) **”tillgångar”** innefatta nuvarande och framtida egendom, inkomster, intäkter och rättigheter av alla slag;

- (b) ”**kronor**” avse svenska kronor (SEK);
- (c) ett avtal eller annat dokument innebära en hänvisning till sådant avtal eller dokument i dess helhet och även i ändrad och förnyad version, från tid till annan;
- (d) något ”**regelverk**” eller någon ”**bestämmelse**” avse en förordning, föreskrift, regel, direktiv, påbud eller riktlinje, oavsett om den har status av lag eller inte, som utfärdats av statlig, kommunal, mellanstatlig eller överstatlig organisation, departement, myndigheter eller annan organisation som har till uppdrag att utöva tillsyn;
- (e) **Svensk Bostadspartner** avse detta bolag i annan egenskap än Fordringshavare;
- (f) en lagbestämmelse även avse denna i ändrad eller ny version; och
- (g) en tid på dygnet avse tiden i Stockholm.

1.2.2 En Uppsägningshändelse pågår om den inte har åtgärdats eller eftergivits.

1.2.3 Ett meddelande ska anses vara utsänt genom pressmeddelande om det gjorts tillgängligt för allmänheten i Sverige skyndsamt och på ett icke-diskriminerande sätt.

1.2.4 Underlåtenhet eller dröjsmål från en Fordringshavares sida med att utöva en rättighet eller kräva en påföljd enligt dessa Villkor (helt eller delvis) ska inte beaktas som ett avstående av sådan rättighet eller påföljd.

1.2.5 Ett åtagande för Svensk Bostadspartner eller AIF-Förvaltaren att tillse att något görs enligt dessa Villkor ska anses utgöra en skyldighet för Svensk Bostadspartner eller AIF-Förvaltaren (som tillämpligt) att använda tillgängliga kontraktuella rättigheter samt i övrigt att vidta alla skäligen åtgärder för att tillse att dessa Villkor och relevanta regelverk efterlevs.

## 2 **Bolagets ställning**

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 enligt AIF-lagen. AIF-förvaltaren ansvarar således för Bolagets riskhantering, portföljförvaltning samt sådana övriga uppgifter som åligger en extern AIF-förvaltare enligt AIF-lagen. AIF-Förvaltaren har sedan delegerat utförandet av Bolagets portföljförvaltning till Svensk Bostadspartner. Bolaget har även utsett Förvaringsinstitutet att utföra de uppgifter som ankommer på ett förvaringsinstitut enligt AIF-lagen. Investeringar i Bolaget som regleras av dessa Villkor görs genom Andelslån enligt vad som närmare anges i dessa Villkor.

## 3 **Andelslånets ställning**

3.1 Andelslånen är denominerade i kronor, och varje Andelslån regleras, utan begränsning, av dessa Villkor.

3.2 Genom att teckna sig för Andelslån samtycker Fordringshavaren till att Andelslånen regleras av dessa Villkor. Genom att förvärva ett Andelslån bekräftar varje förvärvare att Andelslånen regleras av Villkoren.

- 3.3 Med förbehåll för vad som anges i punkt 3.4 åtar sig Bolaget att till Fordringshavarna återbetala Andelslånenens Kapitalbelopp, att betala Ränta, samt i övrigt att iaktta och efterleva Villkoren.
- 3.4 Fordringshavarnas rätt till återbetalning av Andelslånenens Kapitalbelopp och Ränta är begränsad såtillvida att rätt till återbetalning ej föreligger om betalning skulle innebära att täckning för Bolagets aktiekapital inte längre föreligger. Fordringshavare är således inte garanterad återbetalning av Nominellt Belopp. Fordringshavarna har ingen rätt att ställa några krav (oavsett om kraven uppstår genom lag eller på något annat vis) mot Bolaget om och till den del det innebär att täckning för Bolagets aktiekapital inte föreligger (s.k. *limited recourse*).
- 3.5 Andelslånen ska i händelse av Bolagets likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs medföra rätt till betalning ur Bolagets tillgångar efter Bolagets icke efterställda förpliktelser och jämsides (*pari passu*) med andra efterställda förpliktelser som inte uttryckligen är efterställda detta lån. Sinsemellan ska Andelslånen i förmånsrättsligt hänseende vara jämställda (*pari passu*).
- 3.6 Andelslånen är fritt överlåtbara, men det kan finnas bestämmelser tillämpliga på en Fordringshavare som begränsar dennes möjlighet att överlåta eller förvärva Andelslån. Varje Fordringshavare svarar själv för att tillse att eventuella sådana bestämmelser efterlevs, samt att stå kostnaderna för detta.
- 3.7 Ingen åtgärd vidtas i någon jurisdiktion utom Sverige som kan eller avser att utgöra ett offentligt erbjudande av Andelslånen, och inga åtgärder har vidtagits eller kommer att vidtas i någon jurisdiktion utom Sverige som främjar innehav eller spridning av något dokument eller annat material som rör Bolaget eller Andelslånen. Varje Fordringshavare måste själv informera sig om och iaktta eventuella begränsningar avseende spridning av material rörande Bolaget eller Andelslånen.
- 3.8 Bolaget får inte emittera några värdepapper annat än Andelslånen eller som utgör Tillåten Skuldsättning och får inte direkt eller indirekt bedriva någon verksamhet som inte tillåts enligt dessa Villkor.

## 4 Utgivande av Andelslån

- 4.1 Teckningslikvid för varje tecknat Andelslån ska erläggas före emission av Andelslånen enligt de instruktioner som lämnas i samband med teckningen. Bolaget förbehåller sig rätten att inte emittera några Andelslån men ska då tillse att eventuella erlagda medel återbetalas till de som redan erlagt teckningslikvid.
- 4.2 Varje Andelslåns initiala nominella belopp är 10 000 kronor ("**Initialt Nominellt Belopp**"). Det högsta sammanlagda nominella beloppet av samtliga Andelslån uppgår till 1 000 000 000 kronor.
- 4.3 Varje Initialt Andelslån emitteras fullt betalt och till en teckningskurs motsvarande Initialt Nominellt Belopp. Teckningskursen för Efterföljande Andelslån ska bestämmas av Bolaget med hänsyn tagen till befintliga Fordringshavares intressen, Kapitalbeloppet, börskurs eller annan motsvarande värdering av befintliga Andelslån samt nya

investerares avkastningskrav. Teckningskursen för Efterföljande Andelslån kan vara högre eller lägre än Nominellt Belopp. Teckningskursen får dock inte understiga Nominellt Belopp om inte Fordringshavarna (i) erbjuds företrädesrätt att teckna de Efterföljande Andelslånen och (ii) dessa lämnat medgivande till att kursen understiger Nominellt Belopp genom beslut fattat i enlighet med punkt 15.5.

- 4.4** Bolaget kan emittera Efterföljande Andelslån, vilka omfattas av Villkoren på samma sätt som övriga Andelslån. Samtliga Andelslån har sålunda samma ISIN, och bestämmelserna om Ränta, rätt till Kapitalbelopp liksom villkoren i övrigt ska gälla lika för samtliga Andelslån.

## **5 Användning av Lånebeloppet**

### **5.1 Syfte**

- 5.1.1 De medel som inflyter genom utgivandet av Andelslånen, upptagande av Tillåten Skuldsättning och eventuella återbetalningar av Krediter som inte ska återbetalas enligt punkt 10 (*Återbetalning och inlösen av Andelslånen*) ska användas av Bolaget för att förvärva den Initiala Kreditportföljen samt för att lämna krediter till bolag som direkt eller indirekt äger Fastigheter, med de begränsningar som följer av Villkoren och enligt vad som närmare följer av punkt 5.3 (*Närmare bestämmelser om krediter som ska lämnas av Bolaget*).
- 5.1.2 De medel som inte använts för det syfte som anges i punkt 5.1.1 får återinvesteras i nya Krediter samt i enlighet med punkt 5.4 (*Pantvårdstillgångar och Pantvård*) men till den del så inte har skett ska de placeras hos en svensk affärsbank, om inte annat följer av punkt 10 (*Återbetalning och inlösen av Andelslånen*).

### **5.2 Mål**

- 5.2.1 Den övergripande målsättningen är att Andelsägarna över lånets löptid ska uppnå en genomsnittlig årlig ränta på de medel som influtit genom utgivandet av Andelslånen om sex till åtta (6-8) procent per år.
- 5.2.2 Målsättningen att använda medlen som inflyter genom utgivandet av Andelslånen för lämnande av krediter och därigenom erhålla viss nettoavkastning ska ses som en målsättning och inte anses utgöra någon form av utfästelse eller garanti.

### **5.3 Närmare bestämmelser om krediter som ska lämnas av Bolaget**

- 5.3.1 Krediter ska lämnas av Bolaget i syfte att finansiera Fastigheter och Fastighetsbolag vilka, direkt eller indirekt, äger eller har förfoganderätt eller andra liknande rättigheter avseende Fastigheter:
- (i) som är belägna i Sverige; och
  - (ii) för vilka ett byggnads- eller annat projekt bedrivs som behöver finansieras under en definierad projektperiod.



- 5.3.2 Bolaget får inte ikläda sig förpliktelse att lämna Kredit om sådan Kredit bedöms innebära att Bolaget inte har förmåga att fullgöra sina åtaganden enligt punkt 13 (*Finansiellt åtagande*).
- 5.3.3 Samtliga Krediter ska säkerställas med lämplig Säkerhet. Sådan Säkerhet ska företrädesvis utgöra förstahandspant och/eller andrahandspant i fastighetspantbrev i den eller de Fastigheter som finansierats med Krediten, aktiepanter i Fastighetsbolaget samt övriga Fastighetsägande bolag eller garantier (borgen) från moderbolag till ett Fastighetsbolag eller annan lämplig säkerhet. Bolaget ska även kunna erhålla andra säkerheter såsom bostadrättsbevis, pantsättning av rättigheter, värdepapper m.m.
- 5.3.4 Bolaget ska sträva efter att antalet Krediter över tid uppgår till minst tio (10). Ingen Kredit får när krediten beviljas uppgå till mer än det högre beloppet av 20 % av summan av alla beviljade krediter och 100 miljoner kronor.
- 5.3.5 De begränsningar som anges i denna punkt 5.3 (*Närmare bestämmelser om krediter som ska lämnas av Bolaget*) får ändras med Fordringshavarnas medgivande.

## **5.4 Pantvårdstillgångar och pantvård**

De tillgångar som Bolaget kan komma att förvärva som ett resultat av pantvård eller realisation av säkerheter ska utgöra en del av Kreditportföljen, hållas av Bolaget, och avyttras när Bolaget anser lämpligt. För det fall det bedöms vara det kommersiellt sett mest fördelaktiga alternativet får Bolaget göra investeringar i sådana tillgångar (inklusive fastighetsbolag och projekt) i syfte att bevara värdet av dessa.

## **5.5 Tillåten Skuldsättning**

Bolaget får uppta annan lånefinansiering (hävstång) förutsatt att sådan finansiering utgör Tillåten Skuldsättning och upplåta Säkerhet i de tillgångar som ingår i Kreditportföljen.

## **6 Lån i kontobaserad form**

- 6.1 Andelslånen ska för Fordringshavarnas räkning registreras på VP-konto, 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. Begäran om registreringsåtgärder ska riktas till ett Kontoförande Institut.
- 6.2 Den som på grund av uppdrag, förekomst av Säkerhet (såsom pantsättning), bestämmelse i föräldrabalken (1949:381), villkor i testamente eller gåvobrev, eller annars förvärvat rätt att ta emot betalningar avseende ett Andelslån ska låta registrera sin rätt för att erhålla betalning i enlighet med lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.
- 6.3 Bolaget äger rätt att erhålla information från VPC, och har vid var tid rätt till självständig insyn avseende, skuldboken för Andelslånen som förs av VPC.

Emissionsinstitutet äger motsvarande rätt till insyn i skuldboken för Andelslånen som förs av VPC i syfte att utföra samtliga administrativa åtgärder som kan fordras enligt, eller i förhållande till, Villkoren.

- 6.4** Bolaget får endast använda informationen som avses i punkt 6.3 för att genomföra sina förpliktelser enligt, och utöva sina rättigheter enligt, Villkoren och ska inte i annat syfte sprida sådan information till någon Fordringshavare eller tredje part.

## **7 Rätt att agera för Fordringshavare**

- 7.1** Om annan än en Fordringshavare önskar utöva några rättigheter enligt Villkoren ska denne kunna uppvisa en fullmakt eller annan behörighetshandling, utställd av Fordringshavaren (eller en sammanhängande kedja av fullmakter eller behörighetshandlingar, utgående från Fordringshavaren) där vederbörande befullmäktigas att företräda Fordringshavaren.
- 7.2** En Fordringshavare kan befullmäktiga en eller flera personer att företräda denne avseende vissa eller samtliga Andelslån som innehas av denne. Varje sålunda befullmäktigad person får agera självständigt i förhållande till Villkoren avseende de Andelslån som denne befullmäktigats att agera i förhållande till, och får vidaredelegera rätten att företräda Fordringshavaren.

## **8 Betalningar i förhållande till Andelslånen**

### **8.1 Betalning av Kapitalbelopp och Ränta**

- 8.1.1** Betalning eller återbetalning, samt eventuella betalningar som görs på grund av inlösen av Andelslån, enligt dessa Villkor sker till den som är registrerad som Fordringshavare på Avstämningsdagen inför en Räntebetalningsdag eller annan relevant förfallodag, eller till sådan annan person som den dagen är registrerad hos VPC som berättigad att erhålla betalning, återbetalning eller annan likvid.
- 8.1.2** Har Fordringshavare genom Kontoförande Institut angett att någon betalning ska insättas på visst bankkonto sker insättningar genom VPCs försorg på respektive förfallodag. Om VPC 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 Fordringshavare.
- 8.1.3** Om Bolaget inte kan fullgöra betalningsförpliktelse på grund av hinder för VPC får betalning uppskjutas till dess hindret upphört.
- 8.1.4** Visar det sig att den som tillställts belopp i enlighet med denna punkt 8 saknat rätt att motta detta, ska Bolaget och VPC likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter.
- 8.1.5** Bolaget är inte skyldigt att öka betalningar som görs enligt dessa Villkor till bruttobelopp till följd av någon källskatt, pålaga eller liknande.

## 8.2 Fördelning av betalningar

- 8.2.1 All Ränta ska betalas till Fordringshavarna som ränta på Andelslånen. Övriga betalningar ska anses utgöra återbetalningar av Kapitalbelopp.
- 8.2.2 Om Kapitalbelopp och Ränta förfaller till betalning samtidigt, och de för betalning tillgängliga medlen är otillräckliga för att betala de förfallna beloppen, ska betalning respektive återbetalning i första hand göras avseende Ränta och i andra hand avseende Kapitalbelopp.

## 8.3 Förvaltningsarvode

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 % av värdet av Kreditportföljen (dock lägst 720 000 kronor per år) upp till 500 000 000 kronor och 0,10 % till den del värdet av Kreditportföljen överstiger detta belopp. Förvaltningsarvodet tillkommer enbart AIF-förvaltaren och får ej avse ersättning till Svensk Bostadspartner eller annan.

## 8.4 Kredithanteringsarvode

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 Bostadspartners 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.

I enlighet med det föregående ska Bolaget betala Kredithanteringsarvode till Svensk Bostadspartner uppgående till en engångsavgift om 1,50 % av beviljat kreditbelopp såväl som ett löpande arvode för hantering och uppföljning av Krediter uppgående till 1,00 % av värdet av Kreditportföljen.

## 9 Ränta

I denna punkt och Villkoren i övrigt har följande definierade termer den betydelse som anges nedan.

”**Justerade Resultatet**” betyder Bolagets resultat enligt fastställd årsredovisning (utom till den del Ränteperiod inte sammanfaller med räkenskapsår) för den aktuella Ränteperioden *före* skatt och avskrivningar men med *justering för* eventuella ej avdragsgilla kostnader, *före* beräkning av ränta till Fordringshavarna men *efter* andra räntekostnader.

”**Räntebas**” betyder det Justerade Resultatet uttryckt som procentuell avkastning på Lånebeloppet per år avrundat till två decimaler.

”**Tröskelnivån**” betyder en Räntebas om 6,00 %, eller om Räntebasen understeg Tröskelnivån under föregående Rän-teperiod, den procentsats som erhålls genom att addera den procentsats med vilken Räntebasen understeg Tröskelnivån under föregående Rän-teperiod till 6,00 %.

- 9.1** Efter utgången av varje Rän-teperiod ska Bolaget beräkna och fastställa det Justerade Resultatet, Rän-tebasen och Rän-ta för den aktuella Rän-teperioden.
- 9.2** Avseende varje Rän-teperiod ska Fordringshavarna erhålla den del av det Justerade Resultatet som anges nedan och återstoden tillfalla Bolaget:
- (a) om Rän-tebasen uppgår till Tröskelnivån eller lägre, 100 % till Fordringshavarna; eller
  - (b) om Rän-tebasen överstiger Tröskelnivån, 80 % till Fordringshavarna eller den högre andel som krävs för att Fordringshavarna ska erhålla en årlig avkastning på Lånebeloppet om 6,00 % per år.

Alla belopp som Fordringshavarna är berättigade till enligt det ovanstående utgör rän-ta på Lånebeloppet (”**Rän-ta**”). Varje Fordringshavare är berättigad till sin Kvotandel av Rän-tan.

- 9.3** Varje Initialt Andelslån berättigar till Rän-ta från (men inte med) den Initiala Emissionsdagen till (och med) den Slutliga Återbetalningsdagen. Varje Efterföljande Andelslån berättigar till Rän-ta från (men inte med) den sista dagen i den Rän-teperiod som föregår det datum på vilken den emitterades (eller den Initiala Emissionsdagen om ingen sådan finns) till (och med) den Slutliga Återbetalningsdagen.
- 9.4** Rän-ta ackumuleras under varje Rän-teperiod och ska betalas till Fordringshavarna på nästföljande Rän-tebetalningsdag.

## **10 Återbetalning och inlösen av Andelslånen**

### **10.1 Allmänt**

- 10.1.1 Betalning eller återbetalning enligt denna punkt 10 ska göras på en dag som bestäms av Bolaget och som meddelats Fordringshavarna med minst åtta (8) Bankdagars framförhållning (beräknat från när underrättelsen därom till Fordringshavarna ska anses lämnad). Underrättelsen ska ange dagen för betalning samt relevant Avstämningsdag på vilken Fordringshavarna ska vara registrerad som Fordringshavare för att motta sådan betalning, vilket inte får vara senare än Slutliga Återbetalningsdagen. Underrättelsen är oåterkallelig men kan, som tillämpligt och förutsatt att Bolagets skyldighet att återbetala några belopp enligt dessa Villkor inte inskränks och Fordringshavarnas rätt under Villkoren inte försämras, innehålla ett eller flera villkor, enligt vad Bolaget bestämmer.
- 10.1.2 Återbetalning enligt denna punkt 10 ska göras till Fordringshavare i förhållande till deras Kvotandel och efter eventuell sådan återbetalning (eller en kombination av dessa, som tillämpligt) ska Andelslånen anses återbetalade i sin helhet, och Bolaget ska inte ha

några ytterligare förpliktelser gentemot Fordringshavarna, om inte annat följer av denna punkt 10.

## **10.2 Förtida återbetalning och inlösen på begäran av Bolaget**

10.2.1 Bolaget får inte lösa in eller återbetala Andelslånen under de första 36 månaderna efter den Initiala Emissionsdagen.

10.2.2 Bolaget äger rätt att lösa in samtliga, men inte endast några, av de utestående Andelslånen i sin helhet:

- (a) när som helst från och med dagen som infaller 37 månader efter den Initiala Emissionsdagen till (men inte med) dagen som infaller 49 månader efter den Initiala Emissionsdagen, till ett belopp per Andelslån motsvarande 104 % av Lånebeloppet till och med dagen som infaller 48 månader efter den Initiala Emissionsdagen plus upplupen men obetald Ränta;
- (b) när som helst från och med dagen som infaller 49 månader efter den Initiala Emissionsdagen till (men inte med) dagen som infaller 61 månader efter den Initiala Emissionsdagen, till ett belopp per Andelslån motsvarande 102 % av Lånebeloppet plus upplupen men obetald Ränta; samt
- (c) när som helst från och med dagen som infaller 61 månader efter den Initiala Emissionsdagen till (men inte med) den Slutliga Återbetalningsdagen, till ett belopp per Andelslån motsvarande 100 % av Lånebeloppet plus upplupen men obetald Ränta.

10.2.3 Vid återbetalning och inlösen i enlighet med föregående punkt ska beloppet för upplupen men obetald Ränta beräknas och fastställas av Bolaget. Sådan beräkning ska skickas till Fordringshavarna tillsammans med meddelande om återbetalning enligt punkt 10.1.

10.2.4 Punkt 10.2.1 och punkt 10.2.2 är inte tillämpliga för det fall återbetalning eller inlösen sker i enlighet med eller som en följd av en tillämpning av punkt 10.4.

## **10.3 Återbetalning på den Slutliga Återbetalningsdagen**

10.3.1 Om finansiering för återbetalning av Andelslånen inte annars är tillgänglig ska Bolaget under de sex (6) månader som föregår den Slutliga Återbetalningsdagen söka avyttra de Krediter som finns kvar i Kreditportföljen och som inte förväntas återbetalas på dess förfallodag(ar) på ett kommersiellt godtagbart vis, och därutöver

- (d) lösa Tillåten Skuldsättning och alla förpliktelser gentemot tredje part som hänförs till Kreditportföljen och som är förfallna till betalning; och
- (e) placera kvarvarande medel i kortfristig inlåning hos en svensk affärsbank.

10.3.2 Om Bolaget givit meddelande i enlighet med punkt 10.3.3, om finansiering för återbetalning av Andelslånen inte är tillgänglig och om det finns några Krediter kvar i Kreditportföljen på den dag som infaller en (1) månad före den Slutliga Återbetalningsdagen och dessa inte förväntas återbetalas på dess förfallodag(ar), eller

som inte kan avyttras på ett affärsmässigt godtagbart vis, ska Bolaget låta Fordringshavarna i enlighet med vad som anges i punkt 15 (*Beslut av Fordringshavarna*) besluta om:

- (a) Bolaget ska ordna ett upplägg där Bolaget fortsätter vara långivare under relevanta Krediter, på villkor som baseras på Villkoren, enligt vad som överenskomms mellan Fordringshavarna och Bolaget; eller
- (b) utestående Krediter ska utdelas in natura till Fordringshavarna.

10.3.3 Om punkt 10.3.2 är tillämplig ska Bolaget äga rätt att förlänga Andelslånen löptid med upp till tolv (12) månader med skyldighet att återbetala Andelslånen i förtid så snart det visar sig affärsmässigt möjligt. Meddelande om sådan förlängning måste ges minst en (1) månad före den Slutliga Återbetalningsdagen. Om Krediter fortsatt kvarstår den dag som infaller en (1) månad före den dag som infaller efter sådan period om tolv (12) månader ska Bolaget låta Fordringshavarna fatta sådant beslut som anges i punkt 10.3.2.

## **10.4 Förtida återbetalning vid ändring i gällande rätt eller Uppsägningshändelse**

10.4.1 Bolaget äger rätt att återbetala Andelslånen helt eller delvis om:

- (a) det enligt Bolagets skäligen bedömning inte längre föreligger, eller enligt Bolagets bedömning inte kommer att föreligga, förutsättningar för Bolaget att bedriva den verksamhet som följer av Villkoren i enlighet med tillämpliga regelverk och/eller särskilt tillstånd från någon myndighet;
- (b) Bolagets verksamhet drabbas av skatter som inte skäligen kunde förutses vid utgivandet av Andelslånen;
- (c) Svensk Bostadspartner och/eller Bolaget anser att det inte rimligen är möjligt att fortsätta bedriva den verksamhet som Bolaget ska bedriva enligt Villkoren på grund av att det mandat Svensk Bostadspartner givits av AIF-Förvaltaren att bedriva portföljförvaltning avseende Bolaget väsentligen förändrats eller inskränkts och inte skäligen kan ersättas med ett alternativt upplägg; eller
- (d) Bolaget drabbas av andra väsentliga kostnader eller om Bolagets intäkter riskerar att väsentligen minska.

10.4.2 Bolaget är skyldigt att återbetala de Andelslån som förklarats förfallna till betalning av en Fordringshavare på grund av att någon av följande händelser inträffat och fortgår (en **”Uppsägningshändelse”**):

- (a) Insolvens:
  - (i) Bolaget är, eller anses enligt lag vara, insolvent, eller medger sin oförmåga att betala sina skulder i takt med att de förfaller, ställer in sina betalningar eller inleder förhandlingar med en borgenär om ackord eller skuldsanering.
  - (ii) Ett bolagsrättsligt förfarande eller legal process eller annan åtgärd vidtas avseende (i varje fall i relation till Bolaget)

A. likvidation eller rekonstruktion;

- B. ackord eller liknande uppgörelse;
- C. utseende av en likvidator, konkursförvaltare, företagsrekonstruktör;
- D. eller annan liknande befattningshavare; eller
- E. ianspråktagande av någon Säkerhet över dess tillgångar,

eller liknande åtgärder eller handlingar som vidtas i någon jurisdiktion, dock inte sådana som vidtas av tredje part som saknar grund och/eller är obefogade, och som avvisas inom tjugo (20) Bankdagar från att meddelande mottagits om sådan åtgärd eller sådant förfarande.

- (b) *Kontrollägarförändring*: Någon annan än de Kontrollerande Aktieägarna, direkt eller indirekt, förvärvar kontroll över aktier representerande mer än 50 % av de röster som representeras av samtliga aktier utgivna av Svensk Bostadspartner eller Svensk Bostadspartner upphör att äga och kontrollera aktier i Bolaget representerande mer än 50 % av de röster som representeras av samtliga aktier utgivna av Bolaget, i varje fall utan att Fordringshavarna samtyckt därtill.
- (c) *Underlåtenhet att efterleva Villkoren*: AIF-Förvaltaren, Svensk Bostadspartner eller Bolaget uppfyller inte väsentligt åtagande i Villkoren eller agerar i strid med väsentliga förpliktelser enligt Villkoren, under förutsättning att (i) Fordringshavare som innehar minst femtio (50) procent av Lånebeloppet meddelat Bolaget därom, (ii) underlåtenheten att uppfylla åtagandet eller agerandet inte orsakats eller beror på något tekniskt eller administrativt fel, och (iii) rättelse inte vidtas inom två (2) månader från att Bolaget, AIF-Förvaltaren eller Svensk Bostadspartner (som tillämpligt) mottagit underrättelse därom av Fordringshavarna. Om rättelse inte vidtas av Svensk Bostadspartner, AIF-Förvaltaren eller Bolaget (som tillämpligt) eller inte kan vidtas, äger varje Fordringshavare, efter underrättelse enligt ovan, rätt att förklara dess Andelslån förfallna till betalning.

- 10.4.3 Bolaget är endast skyldigt att återbetala de Andelslån som begärts förfallna till betalning av den eller de Fordringshavare genom meddelande till Bolaget inom tjugo (20) Bankdagar från att de ska anses ha mottagit underrättelse om att en Uppsägningshändelse enligt punkt 10.4.2(a) (*Insolvens*) eller 10.4.2(b) (*Kontrollägarförändring*) inträffat.
- 10.4.4 Om Andelslån förklaras förfallna till betalning enligt punkt 10.4.2(c) (*Underlåtenhet att efterleva Villkoren*) ska Kreditportföljen avvecklas. Under denna period får Fordringshavarna begära att en eller flera ledande befattningshavare hos Svensk Bostadspartner ska ersättas med en eller flera andra ledande befattningshavare. En sådan ny ledande befattningshavare ska utses av Fordringshavarna, och ha tillräcklig kunskap och erfarenhet.
- 10.4.5 I syfte att möjliggöra förtida återbetalning enligt denna punkt 10.4 ska Bolaget avveckla Kreditportföljen enligt vad som anges i punkt 10.3 (*Återbetalning på den Slutliga Återbetalningsdagen*), tillämpad *mutatis mutandis*, om inte annat överenskomms mellan Bolaget och Fordringshavarna, dock att tidsperioden om sex (6) månader som anges i punkt 10.3.1 kan förkortas som Bolaget finner lämpligt.

## **11 Förvaltning av Kreditportföljen**

### **11.1 AIF-Förvaltaren**

- 11.1.1 Bolaget ska vid var tid ha en utsedd AIF-Förvaltare. 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 (inklusive att nödvändiga tillstånd från Finansinspektionen att delegera portföljförvaltning till Svensk Bostadspartner finns på plats). AIF-Förvaltaren ansvarar även i övrigt för att sköta de uppgifter som åligger en extern AIF-förvaltare enligt AIF-lagen. Enligt AIF-lagen är AIF-Förvaltaren skyldig att ha medel i en kapitalbas samt extra medel i kapitalbasen, alternativt en ansvarsförsäkring, som täcker risken för skadeståndsansvar.
- 11.1.2 AIF-Förvaltaren och Svensk Bostadspartner ska tillse att det finns ett uppdragsavtal på plats varmed Svensk Bostadspartner ges ett mandat från AIF-Förvaltaren att utföra Bolagets portföljförvaltning. Om det mandat som AIF-Förvaltaren givit Svensk Bostadspartner att utföra Bolagets portföljförvaltning väsentligen inskränks, eller om Bolaget annars anser att det finns skäl att byta ut AIF-Förvaltaren, ska Bolaget, förutsatt att inte något av de undantag som anges i punkt 15.4(e) är tillämpliga, föreslå att Fordringshavarna fattar beslut om att utse en ersättare till AIF-Förvaltaren i enlighet med bestämmelsen i punkt 15.4(e). För det fall något av de i punkt 15.4(e) angivna undantagen är tillämpliga äger Bolagets styrelse rätt att fatta beslut om att säga upp avtalet med AIF-Förvaltaren. En ersättande AIF-förvaltare ska alltid godkännas av Fordringshavarna, vara kvalificerad att vara en extern AIF-förvaltare enligt AIF-lagen, samt i övrigt vara lämplig att inneha rollen som AIF-Förvaltare enligt dessa Villkor.
- 11.1.3 Bolaget och Svensk Bostadspartner ska tillse att de avtal som ingås mellan AIF-Förvaltaren och Svensk Bostadspartner samt mellan AIF-Förvaltaren och Bolaget kan sägas upp om AIF-Förvaltaren väsentligen missköter sina skyldigheter enligt förutnämnda avtal, och ska tillse att nya avtal ingås mellan en ersättande AIF-förvaltare och Svensk Bostadspartner samt mellan AIF-förvaltaren och Bolaget vid utbyte av AIF-Förvaltare enligt punkt 11.1.2 som uppfyller dessa krav.

### **11.2 Svensk Bostadspartner**

- 11.2.1 Svensk Bostadspartner ska förvalta Kreditportföljen inom ramen för det uppdragsavtal som ingås mellan AIF-Förvaltaren och Svensk Bostadspartner. Svensk Bostadspartner ska verka för att Bolaget inte fattar några kommersiella beslut eller andra beslut som rör Kreditportföljen utan godkännande från Svensk Bostadspartner. Svensk Bostadspartner ska löpande utvärdera och följa upp befintliga Krediter och besluta vilka Krediter som ska lämnas av Bolaget.
- 11.2.2 För det fall det inte finns något giltigt uppdragsavtal mellan AIF-Förvaltaren och Svensk Bostadspartner ska Bolaget inte lämna några Krediter.
- 11.2.3 Svensk Bostadspartner ska tillse och upprätthålla ändamålsenliga policyer och rutiner för analys, kreditbeslut och löpande uppföljning av Krediter, att man har en



ändamålsenlig organisation samt att berörda befattningshavare har tillräcklig erfarenhet, instruktion och handledning för att förvalta Kreditportföljen.

### **11.3 Bolaget och Bolagets styrelse**

- 11.3.1 Bolaget ska tillse att AIF-Förvaltaren och Svensk Bostadspartner får den tillgång till Bolaget samt det stöd och de auktorisationer och bemyndiganden som är nödvändiga för att det ska kunna fullgöra sina uppgifter enligt Villkoren samt enligt relevanta regelverk.
- 11.3.2 Bolagets styrelse ska övervaka AIF-Förvaltarens och Svensk Bostadpartners förvaltning av Bolaget. Bolagets styrelse ska bestå av mellan tre (3) och sex (6) ledamöter och utses av Svensk Bostadspartner. Minst en ledamot ska ha den kompetens inom revision och/eller redovisning som krävs enligt 8 kap. 49 a § aktiebolagslagen (2005:551). Samtliga ledamöter i Bolagets styrelse ska ha omfattande kunskap och expertis inom fastighetsbranschen och/eller kapitalmarknaden.

### **11.4 Förvaringsinstitutet**

- 11.4.1 AIF-Förvaltaren, Svensk Bostadspartner och Bolaget ska tillse att Förvaringsinstitutet får den tillgång till AIF-Förvaltaren, Bolaget och Svensk Bostadspartner samt det stöd och de auktorisationer och bemyndiganden som är nödvändiga för att det ska kunna utföra sina uppgifter.
- 11.4.2 Förvaringsinstitutet kan bytas ut mot ett nytt förvaringsinstitut att hantera de uppgifter som ankommer på ett förvaringsinstitut enligt AIF-lagen och enligt dessa Villkor. Ett ersättande Förvaringsinstitut måste vara kvalificerat att agera som sådant enligt AIF-lagen, samt i övrigt vara lämplig att inneha rollen som Förvaringsinstitut enligt dessa Villkor.
- 11.4.3 AIF-Förvaltaren, Svensk Bostadspartner och Bolaget ska tillse att avtalen med Förvaringsinstitutet avseende Förvaringsinstitutets uppdrag enligt Villkoren överensstämmer med Villkoren och kan sägas upp om Förvaringsinstitutet väsentligen missköter sina skyldigheter enligt förutnämnda avtal, och ska tillse att nya avtal ingås mellan ett ersättande Förvaringsinstitut och Bolaget vid utbyte av Förvaringsinstitut enligt punkt 11.4.2 som uppfyller dessa krav.

## **12 Information till Fordringshavarna**

### **12.1 Information från Bolaget**

- 12.1.1 Bolaget ska tillgängliggöra följande information för Fordringshavarna genom pressmeddelanden samt publicering på Bolagets webbplats:
- (a) så snart den finns tillgänglig, men i vart fall inom tre (3) månader från utgången av varje räkenskapsår, dess reviderade årsredovisning;

- (b) så snart den finns tillgänglig, men i vart fall inom åtta (8) månader från utgången av varje räkenskapsår, dess oreviderade halvårsrapport;
  - (c) all annan information som krävs enligt lag eller tillämpligt regelverk för den Reglerade Marknaden på vilken Andelslånen är upptagna till handel.
- 12.1.2 Den information som ska tillgängliggöras enligt 12.1.1(a)-(b) ska upprättas i enlighet med Accepterade Redovisningsprinciper, om inte Fordringshavarna beslutat att Bolaget ska tillämpa andra principer.
- 12.1.3 Bolaget ska utan dröjsmål underrätta Fordringshavarna om förekomsten av någon Uppsägningshändelse, med angivande av fullständiga uppgifter därom. Avseende en Uppsägningshändelse som anges i 10.4.2(b) (*Kontrollägarförändring*) får underrättelsen lämnas före det att Uppsägningshändelsen inträffat och vara villkorad, förutsatt att ett bindande avtal om kontrollägarförändringen ingåtts.
- 12.1.4 Bolaget ska utan dröjsmål underrätta Fordringshavarna om emissioner av Efterföljande Andelslån, samt utbyte av AIF-Förvaltare, Förvaringsinstitut eller VPC, i varje fall med angivande av relevanta uppgifter därom.
- 12.1.5 Om Fordringshavarna så begär ska Bolaget utan oskäligt dröjsmål underrätta Fordringshavarna om beloppet för Tillåtna Kostnader under visst räkenskapsår, uppdelat på olika kostnadsposter samt med angivande av Förvaltningsarvodet samt Kredithanteringsarvodet.
- 12.1.6 Fordringshavarna ska årligen sammankallas till ett informationsmöte i syfte att beskriva Bolagets aktiviteter under det föregående året.

## **12.2 Tillgängliggörande av handlingar**

Den senaste versionen av Villkoren (inklusive eventuella bilagor, justeringar och tillägg) ska finnas tillgängliga på Bolagets webbsida.

## **13 Finansiellt åtagande**

Bolaget ska tillse att Belåningsgraden inte överstiger 70 %. Om Belåningsgraden skulle överstiga 70 % vid utgången av ett kalenderkvartal ska Bolaget skyndsamt informera Fordringshavarna om detta samt om vilka åtgärder som vidtagits. Brott mot åtagandet enligt denna punkt 13 föreligger dock endast om Belåningsgraden skulle överstiga 70 % även vid utgången av nästföljande kalenderkvartal.

## **14 Allmänna åtaganden**

### **14.1 Bolagets verksamhet och tillgångar**

- 14.1.1 Bolaget ska inte bedriva någon annan verksamhet än som tillåts enligt Villkoren.

- 14.1.2 Bolaget ska inte äga några aktier i dotterbolag eller inneha några väsentliga tillgångar som inte krävs för att bedriva den verksamhet som krävs eller är önskvärda för att bedriva den verksamhet som ska bedrivas enligt Villkoren. Det föregående gäller inte Pantvårdstillgångar.

## **14.2 Avyttring av tillgångar**

- 14.2.1 Med undantag för vad som stadgas i punkt 14.2.2 ska Bolaget inte sälja, hyra ut eller på annat sätt avyttra tillgångar annat än på marknadsmässiga villkor (annat än som följer av dessa Villkor).
- 14.2.2 Inget i Villkoren ska hindra att Bolaget, som det finner lämpligt, förfogar över de tillgångar som inte utgör del av Kreditportföljen (och exempelvis gör utdelningar avseende dessa tillgångar).

## **14.3 Kostnadsuttag och avgifter**

Bolaget ska inte erlägga någon avgift eller ersättning till AIF-Förvaltaren, Svensk Bostadspartner, Kontrollerande Aktieägare eller någon Närstående, i varje fall som inte utgör Tillåtna Kostnader.

## **14.4 Finansiell Skuld**

Bolaget får inte ådra sig Finansiell Skuld som inte utgör Tillåten Skuldsättning.

## **14.5 Ställande av Säkerhet**

Bolaget äger rätt att upplåta Säkerhet i dess tillgångar till säkerställande av Tillåten Skuldsättning. I övrigt ska Bolaget inte ställa, eller ha utestående, Säkerhet över någon av de tillgångar som utgör del av Kreditportföljen.

## **14.6 Regelefterlevnad**

AIF-Förvaltaren, Svensk Bostadspartner och Bolaget ska efterleva och upprätthålla de tillstånd, godkännanden och medgivanden från relevanta myndigheter som krävs för att de ska kunna uppfylla sina förpliktelser enligt Villkoren.

## **14.7 Notering av Andelslånen**

- 14.7.1 Bolaget ska göra sitt bästa för att tillse att Andelslånen upptas till handel på en Reglerad Marknad inom [tre (3)] månader från den Initiala Emissionsdagen, samt att Efterföljande Andelslån upptas till handel på samma Reglerade Marknad.
- 14.7.2 Bolaget ska vidta de åtgärder tillgängliga för Bolaget för att tillse att Andelslånen förblir noterade på en Reglerad Marknad så länge som något Andelslån är utestående,

dock längst till den dag som det anses skäligt enligt de regelverk som gäller för den Reglerade Marknaden och för VPC.

## **14.8 Åtaganden i förhållande till VPC**

Bolaget ska tillse att Andelslånen är anslutna till en VPC och efterleva VPC-regelverken.

## **15 Beslut av Fordringshavarna**

- 15.1** Bolaget kan när som helst begära att Fordringshavarna ska fatta beslut om en fråga rörande Villkoren vid ett Fordringshavarmöte. Fordringshavarmöte ska också avhållas om Fordringshavare som representerar minst tio (10) procent av Lånebeloppet skriftligen begär till Bolaget att ett sådant ska avhållas. En sådan begäran kan endast framställas av den som på den Bankdag som omedelbart efterföljer en begäran av Fordringshavarmöte är registrerad som Fordringshavare. Om flera Fordringshavare begär att ett Fordringshavarmöte ska avhållas ska begäran anses gemensamt framställd av dessa. Fordringshavarmöte kan antingen avhållas som en Fordringshavarstämma eller genom ett Skriftligt Förfarande. Bolaget får i varje fall bestämma form för mötet (Skriftligt Förfarande eller Fordringshavarstämma) enligt vad den anser vara mest lämpligt, men ska beakta eventuella önskemål framställda av Fordringshavarna.
- 15.2** Bolaget kan bortse från begäran om att avhålla Fordringshavarmöte om det föreslagna beslutet (i) måste godkännas av någon annan än Fordringshavarna och den personen har låtit Bolaget veta att ett godkännande inte kommer att lämnas, eller (ii) är oförenligt med något relevant regelverk.
- 15.3** Rösträtt vid ett Fordringshavarmöte tillkommer endast den som är registrerad som Fordringshavare, eller som erhållit en fullmakt enligt punkt 7 (*Rätt att agera för Fordringshavare*) från en sådan person:
- (a) på den Bankdag som specificerats i kallelsen enligt punkt 16.2, vid Fordringshavarstämma; och
  - (b) på den Bankdag som specificerats i meddelande enligt punkt 17.2, vid Skriftligt Förfarande,
- under förutsättning att de relevanta Andelslånen ingår i det Justerade Lånebeloppet.
- Den Bankdag som avses i (a) eller (b) ovan får inte infalla tidigare än en (1) Bankdag efter att underrättelsen därom till Fordringshavarna ska anses lämnad.
- 15.4** Beslut i följande ärenden kräver att Fordringshavare som representerar minst sextiosju (67) procent av den del av Lånebeloppet som röstas för på en Fordringshavarstämma eller som deltar i ett Skriftligt Förfarande i enlighet med punkt 17.2 samtycker därtill:
- (a) frågor i vilka en Kontrollerande Aktieägare eller en Närstående har intressekonflikt;
  - (b) varje emission av andra Andelslån än som tillåts enligt dessa Villkor;
  - (c) en förlängning av Andelslånens löptid som inte sker i enlighet med dessa Villkor;

- (d) ändring av villkor för beräkning och utbetalning av ränta och intäkter; och
- (e) uppsägning av avtalet med AIF-Förvaltaren som inte föranleds av att (i) AIF-Förvaltaren inte längre har tillstånd att förvalta och marknadsföra alternativa investeringsfonder eller att förvalta och marknadsföra den fond avseende vilken Bolaget är fondbolag, (ii) uppsägningsrätt föreligger enligt avtalet med AIF-Förvaltaren på grund av avtalsbrott på AIF-förvaltarens sida, eller (iii) AIF-Förvaltaren försätts i konkurs, ansöker om företagsrekonstruktion, upptar ackordsförhandlingar, träder i likvidation, inställer sina betalningar eller på annat sätt kan antas ha kommit på obestånd.

**15.5** Beslut i alla andra ärenden än de som anges i punkt 15.4 kräver att Fordringshavare som representerar minst femtio (50) procent av den del av Lånebeloppet som röstas för på en Fordringshavarstämma eller som deltar i ett Skriftligt Förfarande i enlighet med punkt 17.2 samtycker därtill.

**15.6** Beslutsförhet på ett Fordringshavarmöte som ska besluta om ett ärende enligt punkt 15.4 föreligger om en eller flera Fordringshavare som representerar minst femtio (50) procent av det Justerade Lånebeloppet, och för alla andra frågor om en eller flera Fordringshavare som representerar minst tjugo (20) procent av det Justerade Lånebeloppet, vid:

- (a) en Fordringshavarstämma, personligen deltar eller deltar via telefon eller motsvarande (eller närvarar genom en behörig företrädare), eller
- (b) ett Skriftligt Förfarande, besvarar förfrågan.

Om beslutsförhet föreligger för vissa frågor men inte för andra som ska behandlas på ett Fordringshavarmöte, får de frågor för vilka beslutsförhet föreligger behandlas.

**15.7** Om beslutsförhet inte föreligger vid ett Fordringshavarmöte ska Bolaget kalla till en andra Fordringshavarstämma (i enlighet med punkt 16.1) eller inleda ett andra Skriftligt Förfarande (i enlighet med punkt 17.1) om inte den person eller de personer som kallat till det första mötet dragit tillbaka sitt önskemål om att ett sådant möte ska hållas. De krav på beslutsförhet som anges i punkt 15.6 ska inte gälla på en sådan andra Fordringshavarstämma för ett sådant andra Skriftligt Förfarande.

**15.8** Ett beslut som tillskapar nya eller utökar befintliga skyldigheter eller förpliktelser för Bolaget, eller som begränsar eller tar bort rättigheter eller förmåner för Bolaget, kräver Bolagets godkännande för att äga giltighet.

**15.9** En Fordringshavare behöver inte utöva rösträtten för samtliga Andelslån denne innehar, och kan avlägga olika röster för olika Andelslån.

**15.10** Bolaget får endast, direkt eller indirekt, utge eller få annan att utge ersättning för att förmå Fordringshavare att lämna visst samtycke enligt Villkoren om sådan ersättning lämnas till samtliga Fordringshavare som samtycker på en Fordringshavarstämma eller som inom av Bolaget föreskriven tid (vilket kan understiga sedvanlig svarstid för ett Skriftligt Förfarande) svarar på visst sätt i ett Skriftligt Förfarande.

**15.11** Ett beslut som i behörig ordning fattats på vid ett Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare, oavsett om de närvarat vid den Fordringshavarstämma eller

deltagit i det Skriftliga Förfarande där beslutet fattats. Fordringshavare som inte antagit eller röstat för visst beslut bär inget ansvar för eventuell skada detta kan förorsaka andra Fordringshavare.

- 15.12** De kostnader och utlägg som uppstår för Bolaget i samband med en Fordringshavarstämma eller ett Skriftligt Förfarande ska bäras av Bolaget.
- 15.13** Andelslån som innehas av Bolaget själv, Svensk Bostadspartner eller någon annan person som äger Andelslån som gentemot Bolaget eller Svensk Bostadspartner åtagit sig att rösta för sådana Andelslån enligt instruktioner från Bolaget eller Svensk Bostadspartner, berättigar inte till deltagande på, och får inte röstas för, på Fordringshavarmöte. Sådana Andelslån ska bortses från vid bestämmande av beslutsförhet avseende beslut som ska fattas. Detsamma ska gälla avseende Andelslån som innehas av Kontrollerande Aktieägare eller Närstående rörande beslut i frågor i vilka sådan Kontrollerande Aktieägare eller Närstående har intressekonflikt.
- 15.14** Fråga om intressekonflikt föreligger för Kontrollerande Aktieägare eller Närstående får avgöras genom beslut av Fordringshavarstämma genom beslut fattat i enlighet med punkt 15.5.
- 15.15** Detaljer om de beslut som fattats på ett Fordringshavarmöte ska skyndsamt publiceras på Bolagets webbplats. Bolagets underlåtenhet att efterfölja detta innebär dock inte att ett beslut blir ogiltigt. Protokoll från Fordringshavarmöte ska tillställas Fordringshavare på begäran.

## **16 Fordringshavarstämma**

- 16.1** Bolaget sammankallar till Fordringshavarstämma genom att sända en kallelse till varje Fordringshavare. Om Fordringshavarstämma avhålls på begäran av Fordringshavare ska Bolaget skyndsamt, och i vart fall inom tio (10) Bankdagar (eller den senare dag som kan krävas av tekniska eller administrativa skäl) kalla till Fordringshavarstämma. Kallelse ska skickas till de personer som är registrerade som Fordringshavare på ett datum som Bolaget bestämmer, som får infalla som mest fem (5) Bankdagar innan kallelsen skickas.
- 16.2** Kallelse enligt punkt 16.1 ska alltid minst innehålla (i) tid för Fordringshavarstämman, (ii) plats för Fordringshavarstämman, (iii) dagordning för Fordringshavarstämman (inklusive eventuella beslutsförslag från Fordringshavare), (iv) uppgift om vilket datum en person måste vara Fordringshavare för att få utöva rättigheter som Fordringshavare på Fordringshavarstämman, samt (v) ett fullmaktsformulär. Endast de ärenden som tagits upp i kallelsen får beslutas om vid Fordringshavarstämma. Om deltagande på Fordringshavarstämman är villkorat av att Fordringshavaren på förhand meddelar sin avsikt att delta på Fordringshavarstämman ska detta anges i kallelsen.
- 16.3** En Fordringshavarstämma för vilken kallelse sänts till Fordringshavarna ska hållas tidigast tio (10) och senast trettio (30) Bankdagar från att kallelsen tillställts Fordringshavarna.

## **17 Skriftligt förfarande**

- 17.1** Bolaget ska initiera ett Skriftligt Förfarande genom att sända ett meddelande till varje Fordringshavare. Om Skriftligt Förfarande ska genomföras på begäran av Fordringshavare ska Bolaget skyndsamt, och i vart fall inom tio (10) Bankdagar (eller den senare dag som kan krävas av tekniska eller administrativa skäl) initiera Skriftligt Förfarande. Meddelande ska skickas till de personer som är registrerade som Fordringshavare på ett datum som Bolaget bestämmer, som får infalla som mest fem (5) Bankdagar innan meddelandet skickas.
- 17.2** Ett meddelande enligt punkt 17.1 ska innehålla (i) varje beslut som föreslås fattas av Fordringshavarna, (ii) en beskrivning av och motivering till de beslut som föreslås fattas av Fordringshavarna, (iii) uppgift om vilket datum en person måste vara Fordringshavare för att få delta i det Skriftliga Förfarandet, (iv) uppgift om hur man som Fordringshavare erhåller en blankett för att svara i det Skriftliga Förfarandet (som ska innehålla svarsalternativen ja eller nej för varje föreslaget beslut), samt (v) tidsfrist inom vilken svar måste erhållas i det Skriftliga Förfarandet. Tidsfristen enligt (v) i det föregående ska vara minst tio (10) och som mest trettio (30) Bankdagar. Om svar kan lämnas elektroniskt ska detaljer för hur detta kan göras inkluderas i meddelandet.
- 17.3** När erforderlig majoritet erhållits för ett beslut, räknat som andel av Lånebeloppet i förhållande till majoritetskraven i punkt 15.4 och 15.5, ska ett beslut anses fattat genom Skriftligt Förfarande, även om den utsatta tidsfristen inom vilken Fordringshavare kan svara på det Skriftliga Förfarandet inte löpt ut.

## **18 Emissionsinstitutets roll**

- 18.1** Bolaget har utsett Emissionsinstitutet för att utföra vissa avgränsade uppgifter i förhållande till dessa Villkor och i enlighet med de regelverk som är tillämpliga i förhållande till, och/eller som utfärdats av, VPC och som rör Andelslånen.
- 18.2** Emissionsinstitutet kan ersättas antingen på egen eller på Bolagets begäran, förutsatt att Bolaget har godkänt att en affärsbank är värdepappersinstitut, som är godkänt av VPC, tillträder som ersättande Emissionsinstitut samtidigt som det tidigare Emissionsinstitutet frånträder. Om Emissionsinstitutet skulle finnas insolvent ska Bolaget skyndsamt utse ett nytt Emissionsinstitut i enlighet med Villkoren.
- 18.3** Emissionsinstitutet ska ingå avtal med VPC samt efterleva förutnämnda avtal och VPC-regelverket (i den utsträckning de rör Emissionsinstitutet) i syfte att uppfylla dess skyldigheter enligt Villkoren.

## **19 VPCs roll**

- 19.1** Bolaget har utsett VPC för att utföra vissa uppgifter i förhållande till dessa Villkor och i enlighet VPC-regelverket och övriga regelverk tillämpliga på Andelslånen.
- 19.2** VPC kan ersättas antingen på egen eller på Bolagets begäran, förutsatt att (i) Bolaget har utsett en ersättande VPC som tillträder som VPC samtidigt som tidigare VPC

frånträder och (ii) bytet av VPC inte har någon negativ inverkan på en Fordringshavare eller noteringen av Andelslånen på den Reglerade Marknaden. Tillträdande VPC måste ha tillstånd att bedriva yrkesmässig clearingverksamhet enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 909/2014 och utgöra en värdepapperscentral enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

- 19.3** Emissionsinstitutet ska ingå avtal med VPC samt efterleva förutnämnda avtal och VPC-regelverket (i den utsträckning de rör Emissionsinstitutet) i syfte att uppfylla dess skyldigheter enligt Villkoren.

## **20 Preskription**

- 20.1** Fordran på kapitalbelopp avseende Andelslånen preskriberas tio (10) år efter förfallodagen. Fordran på ränta (exklusive kapitaliserad ränta) preskriberas tre (3) år efter respektive ränteförfallodag. Om någon fordran preskriberas tillkommer de medel som avsatts för betalning av sådan fordran Bolaget.
- 20.2** Om preskriptionsavbrott sker i enlighet med preskriptionslagen (1981:130) löper ny preskriptionstid om tio (10) år i fråga om kapitalbelopp avseende Andelslånen och tre (3) år beträffande räntebelopp (exklusive kapitaliserad ränta), räknat från den dag som följer av bestämmelserna om preskriptionsavbrott i preskriptionslagen.

## **21 Meddelanden**

- 21.1** Alla meddelanden eller annan kommunikation som ska göras under eller enligt dessa Villkor ska göras:
- (a) om till Bolaget, till den adress som återfinns på Bolagets webbplats ([www.sbpkredit.se](http://www.sbpkredit.se)) på den Bankdag som föregår avsändandet; och
  - (b) om till Fordringshavare, till de adresser som finns registrerade hos VPC det datum som en Fordringshavare ska vara registrerad som sådan för att erhålla ett meddelande, eller till den e-postadress som meddelats Bolaget.
- 21.2** Ett meddelande till Bolaget eller Fordringshavare sänt från en person till en annan i enlighet med dessa Villkor ska anses vara mottagaren tillhanda:
- (a) om meddelandet sänds per bud eller förstaklassbrev eller motsvarande, när det avlämnats på den adress till vilken det ska sändas (dock inte mer än fem (5) Bankdagar efter att det avlämnats av avsändaren för befordran till sådan adress); och
  - (b) om meddelandet sänds per e-post, när det mottagits i läslig form.
- 21.3** Om ett meddelande avsänts felaktigt till en eller flera Fordringshavare, eller inte sänts till alla Fordringshavare, ska meddelandet likväl anses avsänt till övriga Fordringshavare.
- 21.4** Ett meddelande som mottas på en dag som inte utgör en Bankdag eller utanför kontorstid hos mottagaren ska anses mottagen på nästföljande Bankdag.



- 21.5** Ett meddelande som sänds endast via e-post och där mottagaren avger ett frånvaromeddelande ska anses mottaget på det datum som mottagaren enligt frånvaromeddelandet kommer att ha tillgång till sin e-post.

## **22 Ansvarsbegränsning**

- 22.1** Varken Svensk Bostadspartner eller AIF-Förvaltaren har något ansvar gentemot Fordringshavarna för skada som beror av eller uppstår ur något agerande eller brist på agerande från Svensk Bostadspartners, AIF-Förvaltarens eller Bolagets sida. Detta gäller dock inte om det kan visas att skadan uppstått på grund av Svensk Bostadspartner eller AIF-Förvaltarens (som tillämpligt) oaktsamhet, bedrägeri från Svensk Bostadspartner eller AIF-Förvaltarens (som tillämpligt) sida eller brott mot Villkoren.
- 22.2** Varken Bolaget eller någon ledamot i Bolagets styrelse är ansvarig för någon skada som beror av eller uppstår ur kommersiella eller andra beslut som fattas i samband med bedrivandet av Bolagets verksamhet, eller som beror av eller uppstår ur något agerande eller brist på agerande enligt Villkoren. Detta gäller dock inte om det kan visas att skadan uppstått på grund av Bolagets eller ledamot i Bolagets styrelses oaktsamhet, bedrägeri från Bolagets eller en ledamot i Bolagets styrelses håll eller brott mot Villkoren.
- 22.3** Varken Bolaget, någon ledamot i Bolagets styrelse, Svensk Bostadspartner eller AIF-Förvaltaren har något ansvar för skada som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krig eller krigshändelse, strejk, lockout, bojkott, blockad eller annan liknande omständighet eller åtgärd.
- 22.4** Vad ovan sagts i denna punkt 22 gäller i den utsträckning annat inte följer av AIF-lagen eller lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

## **23 Övrigt**

### **23.1 Valuta**

Alla beräkningar, värderingar, avsättningar, betalningar och utdelningar som görs enligt Villkoren ska ske i svenska kronor.

### **23.2 Penningtvätt**

- 23.3** Bolaget, Svensk Bostadspartner och AIF-Förvaltaren följer och åtar sig att följa de vid var tid tillämpliga regelverken avseende penningtvätt i Sverige.
- 23.4** Bolaget, Svensk Bostadspartner och AIF-Förvaltaren har alltid, oavsett vad som i övrigt framgår av Villkoren, rätt att vidta samtliga åtgärder som anses nödvändiga eller lämpliga för att efterleva samtliga tillämpliga regelverk rörande penningtvätt.

## **24 Tillämplig lag och jurisdiktion**

**24.1** Svensk lag ska tillämpas på Villkoren och för alla andra förpliktelser som kan uppstå i samband med dessa Villkor.

**24.2** Alla tvister som uppstår i anledning av eller i anslutning till dessa Villkor ska slutligt avgöras genom skiljedom enligt Skiljedomregler för Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut. Skiljenämnden ska bestå av tre skiljemän. Skiljeförfarandets säte ska vara Stockholm. Språket för förfarandet ska vara svenska.

---