



# Prospekt avseende upptagande till handel av kapitalandelsbevis av serie B i SBP Kredit AB (publ)



## VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE

Detta prospekt ("**Prospektet**") har upprättats med anledning av att SBP Kredit AB:s (publ), organisationsnummer 559242-5945 (ett svenskt publikt aktiebolag) emitterade kapitalandelslån av serie B, ISIN SE0018015505 genom utfärdade skuldbevis, representerade en andel av kapitalandelslånet ("**Andelsbevis**"), ska tas upp till handel på Nordic AIF, en del av Nordic Growth Market NGM AB ("**Nordic AIF**"). Med "**SBP Kredit**" eller "**Bolaget**" avses i Prospektet SBP Kredit AB (publ), organisationsnummer 559242-5945. Bolaget utgör en alternativ investeringsfond enligt lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder ("**AIF-lagen**") och dess externa AIF-förvaltare är AIFM Capital AB, organisationsnummer 556737-5562 ("**AIF-Förvaltaren**"). AIF-Förvaltaren har erhållit erforderliga tillstånd från Finansinspektionen att förvalta alternativa investeringsfonder och verksamheten står under Finansinspektionens tillsyn. Se avsnittet "**Definitionlista**" för definitioner av dessa samt andra begrepp i Prospektet.

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

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

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.

Detta Prospekt utgör inte ett erbjudande till att förvärva Andelsbevis eller andra värdepapper i Bolaget, vare sig i Sverige eller i någon annan jurisdiktion. Detta Prospekt får inte heller 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 regleringar i sådant land. Personer som får tillgång till detta dokument är skyldiga att informera sig om, och iaktta, sådana begränsningar.

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 hänförs 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", "förutsätter", "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 "Marknadsöversikt och verksamhetsbeskrivning" vilka inkluderar mer detaljerade beskrivningar av faktorer som kan ha en inverkan på Bolagets verksamhet och den marknad som Bolaget är verksamt på. Bolaget lämnar inte några garantier såvitt avser den framtida riktigheten i de uttalanden som görs här eller såvitt avser det faktiska inträffandet av förutsedda utvecklingar.

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

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

### BRANSCH- OCH MARKNADSFÖRKLÄNING

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.....	10
3	Bakgrund och motiv och ansvarsuttalande.....	20
4	Marknadsöversikt och verksamhetsbeskrivning.....	21
5	Information om Bolaget .....	27
6	Andelsbevisen i korthet.....	29
7	Kommentarer till den finansiella utvecklingen .....	37
8	Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information .....	44
9	Styrelse, ledande befattningshavare och revisor .....	48
10	Legala frågor och kompletterande information.....	56
11	Bolagsordning.....	60
12	Viktig information om beskattning .....	64
13	Dokument som införlivas genom hänvisning.....	65
14	Definitionslista .....	66
15	Adresser .....	71



### BILAGA 1 ANDESLÅNEVILLKOR

# 1 SAMMANFATTNING

INLEDNING OCH VARNINGAR	
<b>Introduktion och varningar</b>	Denna sammanfattning bör läsas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i utfärdade kapitalandelsbevisen, representerande en andel av de emitterade kapitalandelslånen av serie B kronor med ISIN SE0018015505 (" <b>Andelslån</b> "), och som ska tas upp till handel på Nordic AIF genom utfärdade skuldbevis (" <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 sådana värdepapper. En investerare i Andelsbevis kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet.
<b>Emittenten</b>	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 B ISIN-kod: SE0018015505
<b>Behörig myndighet</b>	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 29 april 2025.

NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN	
<b>Vem är emittent av värdepapperen?</b>	
<b>Information om emittenten</b>	Emittenten av värdepapperen är SBP Kredit AB (publ), organisationsnummer 559242-5945. Bolaget är ett publikt aktiebolag bildat i Sverige enligt svensk rätt och bedriver sin verksamhet enligt svensk rätt. Bolagets associationsform regleras av den svenska aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI-kod är: 549300CWU26O72BETH03.
<b>Emittentens huvudverksamhet</b>	Bolagets bedriver kreditgivning till fastighetsprojekt i Sverige. Projekten avser i huvudsak nybyggnation av fastigheter, men kan även avse andra typer av fastighetsprojekt.

	Bolagets investeringsbeslut och förvaltning av investeringar sköts av AIF-Förvaltaren i enlighet med Förvaltningsavtalet eller av Svensk Bostadspartner i enlighet med det Externa Förvaltningsavtalet. Finansinspektionen är tillsynsmyndighet för den verksamhet som Bolaget och AIF-Förvaltaren bedriver. AIF-Förvaltaren är enligt Förvaltningsavtalet bland annat skyldig att ombesörja Bolagets portföljförvaltning och riskhantering. AIF-Förvaltaren är utsedd av Bolagets aktieägare. Svensk Bostadspartner ska enligt det Externa Förvaltningsavtalet med AIF-Förvaltaren sköta Bolagets portföljförvaltning, tillhandahålla information på vilken kreditbeslut kan baseras på samt, i förekommande fall, fatta investeringsbeslut för Bolaget.
<b>Emittentens aktieägare</b>	<i>Bolaget ägs till 60 procent av Svensk Bostadspartner och till 40 procent av SBP Vägörenhetsstiftelse.</i>
<b>Viktigaste administrerande direktörer</b>	Bolagets styrelse består av de fem styrelseledamöterna Johan Björklund (ordförande), Johanna Cervall, Christian Dahlberg, Håkan Dorm och Matts Kastengren, som även är VD i Bolaget. Bolagets styrelse har en suppleant, Carl-Johan Kastengren. Ledande befattningshavare är Matts Kastengren och Henric Hersvall.
<b>Revisor</b>	<i>Bolagets revisor är sedan den 7 juli 2020 Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, organisationsnummer 556029-6740. Yulia Zhuravel (861011-6025) är huvudansvarig revisor.</i>

#### Finansiell nyckelinformation för emittenten

<b>Utvald finansiell information i sammandrag</b>	<b>Utvalda resultaträkningsposter</b>					
	<b>Belopp i TSEK</b>	<i>Reviderad IFRS</i>			<i>Ej granskad av revisor</i>	
		<b>Per den 31 december</b>			<b>Per den 31 mars</b>	
		<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden <sup>1</sup>	153 812	124 883	151 033	47 652	35 172
	Räntekostnader och liknande resultatposter <sup>2</sup>	-86 486	-76 166	-98 598	-27 351	-21 223
	Reserv för befarade kreditförluster <sup>3</sup>	-10 085	-5 296	-549	-4 063	27
	Resultatbaserade avgifter (upplupna / betalda)	-	-	-	-	-
	Administrationskostnader	-44 230	-32 004	-40 351	-12 784	-10 311
	Eventuella andra betydande avgifter (upplupna / betalda) till tjänsteleverantörer	-	-	-	-	-
	Resultat före skatt <sup>4</sup>	13 012	11 367	11 534	3 453	3 665

<sup>1</sup> Avser "Totala intäkter" i Bolagets kvartalsrapport för tremånadersperioden som slutade 31 mars 2025.

<sup>2</sup> Avser "Total räntekostnad" och "Räntekostnad – serie A fondandelar" i Bolagets kvartalsrapport för tremånadersperioden som slutade 31 mars 2025.

<sup>3</sup> Avser "Avsättningar för kreditförluster" i Bolagets kvartalsrapport för tremånadersperioden som slutade 31 mars 2025.

<sup>4</sup> Avser "Skatt" och "Nettoresultat" i Bolagets kvartalsrapport för tremånadersperioden som slutade 31 mars 2025.

Belopp i TSEK	Utvald balansräkningspost				
	Reviderad IFRS			Ej granskad av revisor	
	Per den 31 december			Per den 31 mars	
	2024	2023	2022	2025	2024
Summa eget kapital	11 329	24 040	15 259	14 071	26 953

### Specifika nyckelrisker för emittenten

#### Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten

Väsentliga risker som är specifika för emittenten innefattar bland annat:

#### Risker kopplade till låntagarnas återbetalningsmöjligheter

Låntagarnas lönsamhet och återbetalningsförmåga är beroende av värdeutvecklingen på fastighetsmarknaden. Om fastighetsvärdena sjunker, kan låntagarnas säkerheter minska i värde, vilket kan leda till att de inte kan refinansiera sina Krediter eller sälja sina fastigheter till ett tillräckligt högt pris för att täcka Krediterna. I händelse av en negativ utveckling av värdet på fastighetsmarknaden kan låntagarna under Bolagets kreditportföljer vara oförmögna att amortera och betala ränta på sina respektive Krediter, vilket kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat, vilket innebär att Fordringshavarna riskerar att inte återfå hela eller delar av sin investering.

#### Kreditrisk relaterad till värdet av tillgångar som är föremål för säkerhet vid lämnande av Kredit

Vid utlåning beviljar Bolaget säkerställda krediter, där säkerhet kan ställas i form av, bland annat, pantsättning av aktier eller fastigheter. Sådan säkerhet innebär risker vid verkställighet och det finns en risk att värdet på aktierna, och därmed tillgångar föremål för säkerhet, kommer att begränsas där andra fordringsägare har fordringar på företaget med de pantsatta aktierna, vilket kan ha en negativ inverkan på Bolagets återvinning med avseende på sådan säkerhet vid verkställighet. Vidare har Fordringshavarna enligt Andelslånen ingen säkerhet över Bolagets tillgångar. Följaktligen finns det en risk att Bolaget inte kommer att återvinna hela det belopp som säkras av den relevanta panten.

#### Risker kopplade till att ställande av säkerhet och garantier till tredje part måste vara av rent kommersiell natur

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, vilket kan leda till att Bolaget inte kan återvinna hela eller delar av de utlånade Krediterna, vilket kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### Risker kopplade till Bolagets investeringsmöjligheter

De medel som Bolaget erhåller genom utgivandet av Andelslånen ska i huvudsak nyttjas för att lämna Krediter för finansiering av projektutveckling och byggnation av fastigheter i Sverige. Om Bolaget inte erbjuds möjlighet att finansiera fastighetsprojekt finns det en risk att Bolaget inte kommer att kunna investera de medel som Bolaget erhåller genom utgivandet av Andelslånen och att Bolaget därför får placera 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.

#### **Risker kopplade till mindre väldiversifierad exponering vid utlåning**

Bolagets utlåningsvolym och intäkter påverkas i stor utsträckning av hur fastighetsmarknaden och marknadsvärdet på fastigheter utvecklas. Om fastighetsmarknaden skulle uppleva en nedgång, kan detta leda till en betydande minskning av marknadsvärdet på fastigheter, vilket sannolikt skulle medföra att värdet av Bolagets Kreditportfölj minskar och ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Detta kan resultera i att Fordringshavarna inte återfår det belopp som de ursprungligen investerat i Andelslånen.

#### **Kredit- och koncentrationsrisk**

En begränsad kreditportfölj med endast 65 krediter innebär att en negativ utveckling i en eller flera av dessa krediter kan ha en oproportionerligt stor inverkan på Bolagets finansiella ställning. Om Bolaget misslyckas med att upprätthålla adekvata riskbedömningsmodeller kan det leda till att krediter beviljas till låntagare med otillräcklig kreditvärdighet. Detta kan resultera i ökade kreditförluster och ha en betydande negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat, samt att Bolaget inte kan fullgöra sina skyldigheter enligt Andelslånen, vilket i sin tur kan påverka Bolagets likviditet och solvens negativt.

#### **Risker kopplade till att Bolaget är en alternativ investeringsfond**

Bolaget är en AIF-fond och omfattas därför inte av de särskilda regler som gäller för värdepappersfonder vad gäller kapitalkrav, riskspridningskrav, placeringskrav och krav för regelbunden inlösen av andelar. En investering i Bolaget är därför förknippad med större risk än en investering i en värdepappersfond eller en annan AIF-fond med en mer diversifierad placeringspolicy.

#### **Risker kopplade till tillståndsfrågor**

Bolaget är beroende av att AIF-Förvaltaren har giltigt verksamhetstillstånd från Finansinspektionen. Exempelvis inledde Finansinspektionen den 14 september 2023 en undersökning av AIF-Förvaltaren. Ärendet är inte överlämnat för sanktionsprövning men om tillståndet återkallas eller inte förnyas kan Bolaget tvingas utse en ny extern förvaltare eller upphöra med verksamheten, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

#### **Risker kopplade till ESG, legala risker och förändringar i lagstiftning**

En avsaknad av att följa striktare eller mer omfattande ESG-krav kan ha negativ inverkan på Bolagets möjlighet att utöka sin kreditgivning då investerare i ett sådant läge kan välja bort Bolaget som investeringsobjekt, samt kan innebära en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och rörelseresultat genom ökade administrativa kostnader. Ändringar av regelverk, inom det finansiella området, som ska tillämpas av AIF-fonder kan medföra ökade kostnader och administrativa pålagor för Bolaget och AIF-Förvaltaren, och kan således påverka Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.



<b>NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPEREN</b>	
<b>Värdepapperens viktigaste egenskaper</b>	
<b>Värdepapper som är föremål för upptagande till handel</b>	Kapitalandelsbevis av serie B i SBP Kredit AB (publ). ISIN-koden för Andelsbevisen är SE0018015505. Andelsbevisen som ska tas upp till handel motsvarar 480 stycken Andelsbevis som var och en uppgår till ett nominellt värde om 1 250 000 kronor (det "Nominella Beloppet"). Andelsbevisen är denominerade i svenska kronor.
<b>Totalt antal aktier i bolaget</b>	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.
<b>Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen</b>	<p>Andelslånen ger inte rätt till utdelning som en aktie utan avkastningen betalas i form av ränta motsvarande tre procent plus tre månaders STIBOR. Räntebetalningsdag är den 15 januari, 15 april, 15 juli och 15 oktober varje år.</p> <p>Under förutsättning att (i) det inte finns någon utestående Aktieägarskuld och (ii) ett belopp motsvarande det nominella beloppet för alla utestående Junior Fund Units, så som definierat i villkoren för SBP Kredit AB (publ):s kapitalandelslån andelsklass B ("Villkoren"), har behandlats som eget kapital (i enlighet med Redovisningsprinciperna) i Bolagets räkenskaper, kommer fordringshavarnas rätt att erhålla betalning av ränta och kapitalbelopp enligt Andelslånen eller på annat sätt enligt Villkoren, inklusive efter förekomsten av en betalningsinställelse, att bero på och begränsas till den utsträckning som Bolaget upprätthåller täckning för sitt aktiekapital efter en sådan betalning. Fordringshavarna är således inte garanterade återbetalning av det Nominella Beloppet. Om det inte finns tillräckliga belopp tillgängliga för att betala fordringshavarna i sin helhet ska fordringshavarna inte ha några ytterligare anspråk mot Bolaget med avseende på belopp som är skyldiga dem och som förblir obetalda, och sådana obetalda belopp ska anses vara helt betalda och fordringshavarnas anspråk (och Bolaget skyldigheter med avseende på dessa) ska upphöra.</p>
<b>Inskränkningar i den fria överlåtbarheten</b>	Andelslånen är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar.
<b>Utdelningspolicy</b>	Bolaget har inte antagit någon utdelningspolicy.
<b>Var kommer värdepapperen att handlas?</b>	
<b>Upptagande till handel</b>	Andelsbevisen förväntas att upptas till handel på Nordic AIF under kortnamnet SBP B. Upptagande till handel förväntas ske omkring den 30 april 2025.
<b>Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?</b>	
<b>Väsentliga riskfaktorer specifika för värdepapperen</b>	<p><b>Kredit- och motpartsrisk</b></p> <p>Bolagets återbetalning av Andelslånen på den slutliga förfallodagen (15 januari 2027) är beroende av dess möjlighet att emittera nya andelslån. Eftersom Bolaget är en så kallad evergreen-fond utan något förutbestämt slutdatum krävs ett kontinuerligt inflöde av kapital från nya investerare, vilket påverkas av externa faktorer som marknadsförhållanden och konkurrerande investeringar. Det finns därför en risk att Bolaget inte kan återbetala</p>



	<p>Andelslånen i tid eller fullt ut. Investerarare bär en direkt kreditrisk i förhållande till Bolaget, inklusive risken att motparter till Bolaget inte återbetalar sina lån eller att säkerheter är otillräckliga, vilket kan påverka Bolagets återbetalningsförmåga negativt.</p> <p><b>Risker kopplade till Limited recourse</b></p> <p>Enligt Villkoren för Andelslånen är Bolaget skyldigt att säkerställa att dess eget kapital inte understiger aktiekapitalet, vilket sker genom en mekanism för begränsad regressrätt ("Limited recourse"). Om Bolaget inte uppfyller denna skyldighet är rätten till återbetalning av Andelslånen begränsad, även vid betalningsinställelse, konkurs eller likvidation. Investerarare riskerar därmed att förlora hela eller delar av sin investering.</p> <p><b>Risker kopplade till att Bolaget kan ådra sig ytterligare skulder</b></p> <p>Bolagets huvudsakliga verksamhet finansieras genom extern finansiering. Utöver den existerande finansieringen kan Bolaget ta upp ytterligare skuldfinansiering, såsom marknadsån och senior bankfinansiering, vilket skulle öka Bolagets skuldsättning. En sådan ökad skuldsättning skulle resultera i ett ökat antal konkurrerande fordringar på Bolaget och kan negativt påverka Fordringshavarnas förmåga att helt, delvis eller till fullo återfå sin investering enligt sina fordringar i händelse av konkurs eller annat insolvensförfarande.</p>
<b>NYCKELINFORMATION OM UPPTAGANDET TILL HANDEL PÅ EN REGLERAD MARKNAD</b>	
<b>Varför upprättas detta prospekt?</b>	
<b>Motiv, syfte och användning av emissionslikvid</b>	I samband med att Andelsbevisen tas upp till handel kommer inga nya andelsbevis emitteras. Bolaget tillförs därför ingen emissionslikvid. Noteringen på Nordic AIF sker för att möjliggöra en ordnad sekundärhandel samt för att bredda den potentiella investerarbaser.
<b>Intressekonflikter</b>	Advokatfirman Vinge KB har agerat legal rådgivare i samband med upptagandet till handel och kan komma att tillhandahålla ytterligare legal rådgivning till Bolaget. AIFM Capital AB är AIF-förvaltare för Bolaget. AIF Management AB bistår AIF-förvaltaren med värdering. GotYourBack Depositary Services AB är förvaringsinstitut. Samtliga rådgivare har erhållit ersättning för utförda tjänster till Bolaget samt kan också i framtiden komma att utföra olika tjänster för Bolaget, för vilket de kan förväntas komma att erhålla arvoden och andra ersättningar.

## 2 RISKFAKTORER

*En investering i Andelsbevisen är förenad med vissa risker. Detta avsnitt illustrerar de risker som är specifika för SBP Kredit AB (publ) ("Bolaget") och de utfärdade skuldbevis, representerade en andel av de emitterade kapitalandelslånen av serie B med ISIN SE0018015505 och som ska tas upp till handel på Nordic AIF ("Andelsbevisen"), och som Bolaget anser vara väsentliga och relevanta för en potentiell investerares bedömning av huruvida en investering i Andelsbevisen ska göras.*

*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.*

*Beskrivningen av riskfaktorerna nedan är baserad på tillgänglig information och uppskattningar som gjorts per dagen för detta Prospekt. Väsentligheten i riskfaktorerna har bedömts utifrån en kvalitativ skala i riskkategorierna "låg", "medel" och "hög". De riskfaktorer som för närvarande bedöms mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning.*

*Om inte annat definieras här och förutsatt att sammanhanget inte kräver annat, ska termer som definieras i avsnittet "Definitionslista" ha samma innebörd när de används i dessa riskfaktorer och i Prospektet i övrigt.*

### **Risker relaterade till Bolaget**

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

Bolagets verksamhet är att tillhandahålla lån för finansiering av projektutveckling och byggnation av fastigheter i Sverige (nedan "**Krediter**"). Låntagarnas lönsamhet och återbetalningsförmåga är i sin tur beroende av värdeutvecklingen på fastighetsmarknaden. Värdet på fastighetsinnehavet påverkas av ett stort antal faktorer, bland annat fastighetsspecifika faktorer såsom hyresnivåer, belåningsgrad, miljöpåverkan och driftskostnader samt utvecklingen på fastighetsmarknaden i övrigt. Det innebär exempelvis att höga driftskostnader, miljöproblem eller låg uthyrningsgrad, ytterligare kan försvaga låntagarnas ekonomiska ställning. Om hyresnivåerna sjunker eller om fastigheterna står tomma under längre perioder, kan låntagarnas intäkter minska, vilket ytterligare försämrar deras förmåga att betala tillbaka sina Krediter.

En negativ utveckling på fastighetsmarknaden kan orsakas av flera faktorer, inklusive men inte begränsat till, en generell ekonomisk nedgång, ökade räntor, minskad efterfrågan på fastigheter, eller förändringar i lagstiftning som påverkar fastighetsägande och byggnation. Om fastighetsvärdena sjunker, kan låntagarnas säkerheter minska i värde, vilket kan leda till att de inte kan refinansiera sina Krediter eller sälja sina fastigheter till ett tillräckligt högt pris för att täcka Krediterna.

I händelse av en negativ utveckling av värdet på fastighetsmarknaden kan låntagarna under Bolagets kreditportföljer vara oförmögna att amortera och betala ränta på sina respektive Krediter, vilket kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och

resultat, vilket innebär att Fordringshavarna riskerar att inte återfå hela eller delar av sin investering. På en kvalitativ skala bedömer Bolaget att den risk som beskrivs ovan är hög.

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

Bolaget erbjuder både senior och junior finansiering till låntagare i samband med att Kredit lämnas. Vid junior finansiering är Bolagets lån strukturellt efterställda andra förpliktelser som låntagaren har gentemot en senior kreditgivare. Detta innebär att i händelse av en låntagares betalningssvårigheter eller konkurs, kommer seniora kreditgivare att ha företräde till låntagarens tillgångar och säkerheter innan Bolaget kan göra anspråk på återbetalning av sina lån. Detta kan leda till att Bolaget inte får tillbaka hela eller delar av de utlånade medlen.

När Bolaget erbjuder junior finansiering vid utlåning 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. Detta innebär att Bolaget kan behöva acceptera säkerheter som är av lägre värde eller som är mindre likvida, vilket ökar risken för att Bolaget inte kan återvinna sina fordringar vid en låntagares betalningssvårigheter. 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. Detta innebär att om en låntagare går i konkurs och det visar sig att säkerheten har ställts på ett sätt som kan återvinnas, kan Bolaget förlora sin rätt till säkerheten och därmed inte kunna återvinna sina fordringar. Om dessa risker skulle realiseras kan Bolaget drabbas av betydande förluster, vilket skulle ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat. På en kvalitativ skala bedömer Bolaget att den risk som beskrivs ovan är låg.

#### ***Kreditrisk relaterad till värdet av tillgångar som är föremål för säkerhet vid lämnande av Kredit***

Vid utlåning beviljar Bolaget säkerställda krediter, där säkerhet kan ställas i form av, bland annat, pantsättning av aktier eller fastigheter. Sådan säkerhet innebär vissa risker vid verkställighet och det finns en risk att värdet på aktierna, och därmed tillgångar föremål för säkerhet, kommer att begränsas där andra fordringsägare har fordringar på företaget med de pantsatta aktierna, vilket kan ha en negativ inverkan på Bolagets återvinning med avseende på sådan säkerhet vid verkställighet. Vidare har Fordringshavarna enligt Andelslånen ingen säkerhet över Bolagets tillgångar. Följaktligen finns det en risk att Bolaget inte kommer att återvinna hela det belopp som säkras av den relevanta panten.

Vidare kan värdet på säkerheterna fluktuera beroende på marknadsförhållanden, ekonomiska faktorer och specifika problem relaterade till de underliggande tillgångarna. Om värdet på säkerheterna minskar betydligt, kan det innebära att de inte längre täcker de utestående Krediterna, vilket ökar risken för kreditförluster för Bolaget. Detta kan särskilt vara fallet om fastighetsmarknaden upplever en nedgång eller om de företag vars aktier är pantsatta möter finansiella svårigheter.

Vid verkställighet av säkerheter kan Bolaget också möta juridiska och administrativa hinder som fördröjer eller försvårar processen att realisera värdet av säkerheterna. Detta kan inkludera rättsliga tvister, krav från andra fordringsägare eller komplexa regleringar som påverkar

försäljningen av pantsatta tillgångar. Sådana hinder kan leda till ytterligare kostnader och tidsförluster för Bolaget, vilket kan påverka dess förmåga att återvinna de utlånade medlen.

Vidare finns det en risk för att värderingen av fastigheterna innan en Kredit tillhandahålls visar sig vara felaktig. Innan en Kredit beviljas inhämtar Bolaget en extern värdering av den relevanta fastigheten från en tredje part. Värderingsmetoden är bland annat baserad på diskonterade framtida kassaflöden. Det finns en risk att denna värderingsmetod inte korrekt återspeglar fastighetens värde, vilket i ett verkställighetsscenario skulle leda till att Bolaget inte kan erhålla de fulla fordringarna enligt den relevanta säkrade Krediten från sådan säkerhet.

Därutöver kan värdet av en pant (vare sig det är en tillgång, fastigheter eller aktier i ett bolag som pantsatts) minska över tid, beroende på ett antal faktorer, såsom den allmänna ekonomiska situationen, tillgången på kapital på kapitalmarknaden och det allmänna ränteläget. Om intäkterna från en exekutiv försäljning inte skulle täcka Bolagets fordran, kommer skillnaden att utgöra en icke säkerställd, oprioriterad fordran på låntagaren och/eller pantsättaren. Svensk insolvensrätt föreskriver att fordringar vid utmätning, försäljning och konkurs ska betalas enligt en viss prioritetsordning. Fordringar med särskild förmånsrätt (som till exempel följer av att pant ställts som säkerhet för en fordran) erhåller betalning före andra fordringar och fordringar med allmän förmånsrätt.

Om dessa risker skulle realiseras, kan det leda till betydande kreditförluster för Bolaget, minskad likviditet, ökade kostnader för att hantera juridiska och administrativa hinder, samt en försämrad förmåga att finansiera nya projekt. Detta kan i sin tur påverka Bolagets långsiktiga finansiella stabilitet och tillväxtpotentialer negativt, vilket ytterligare ökar risken för att Fordringshavarna inte återfår hela eller delar av sin investering. På en kvalitativ skala anser Bolaget att de risker som beskrivs ovan är medelhöga.

#### ***Ställande av säkerhet och garantier till tredje part måste vara av rent kommersiell natur***

Svenska aktiebolag, liksom 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 för 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.

Om dessa risker skulle realiseras, kan det leda till att Bolaget inte kan återvinna hela eller delar av de utlånade Krediterna, vilket kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Detta kan i sin tur påverka Bolagets likviditet och förmåga att finansiera nya projekt, samt öka kostnaderna för att hantera juridiska och administrativa hinder. Dessutom kan det påverka förtroendet hos investerare och långgivare, vilket kan leda till högre finansieringskostnader och minskad tillgång till kapital. Bolaget bedömer att risken som beskrivs ovan på en kvalitativ skala är medelhög.

### ***Bolagets investeringsmöjligheter***

De medel som Bolaget erhåller genom utgivandet av Andelslånen ska i huvudsak nyttjas för att lämna Krediter för finansiering av projektutveckling och byggnation av fastigheter i Sverige. Det är därför av stor vikt att Bolaget erbjuds möjligheten att finansiera sådana fastighetsprojekt. Om Bolaget inte erbjuds möjlighet att finansiera fastighetsprojekt finns det en risk att Bolaget inte kommer att kunna investera de medel som Bolaget erhåller genom utgivandet av Andelslånen och att Bolaget därför får placera 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.

Vidare kan en brist på investeringsmöjligheter påverka Bolagets tillväxt och expansion negativt. Om Bolaget inte kan investera de erhållna medlen i lönsamma fastighetsprojekt, kan det leda till en minskade intäkter och en försämrad konkurrensposition på marknaden. Detta kan i sin tur påverka Bolagets långsiktiga finansiella stabilitet och förmåga att generera avkastning för sina investerare.

Om dessa risker skulle materialiseras skulle det kunna ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat, vilket i sin tur innebär att Fordringshavarna riskerar att inte återfå hela eller delar av sin investering. Bolaget bedömer att risken som beskrivs ovan på en kvalitativ skala är medelhög.

### ***Mindre väldiversifierad exponering vid utlåning***

Kreditportföljen består enbart säkerställda Krediter, varav 94 procent av panten är s.k. förstahandspant, 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. Om fastighetsmarknaden skulle uppleva en nedgång, till exempel på grund av en ekonomisk recession, ökade räntor, minskad efterfrågan på fastigheter, eller andra negativa ekonomiska faktorer, kan detta leda till en betydande minskning av marknadsvärdet på fastigheter. En sådan nedgång skulle sannolikt medföra att värdet av Bolagets Kreditportfölj minskar. Om risken skulle materialiseras skulle detta kunna 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.

### ***Kredit- och koncentrationsrisk***

Per den 31 mars 2025 är Bolagets Kreditportfölj begränsad till 65 krediter och Bolaget är därmed exponerat för koncentrationsrisk med avseende på sin Kreditportfölj, inklusive utvecklingen av enskilda krediter eller krediter som kan vara inbördes relaterade. En begränsad kreditportfölj med endast 65 krediter innebär att en negativ utveckling i en eller flera av dessa krediter kan ha en oproportionerligt stor inverkan på Bolagets finansiella ställning. Bolaget är därför beroende av sin förmåga att på ett adekvat sätt analysera och bedöma de relevanta låntagarnas kreditvärdighet, inklusive tillhandahållande av säkerhet, för att säkerställa att den önskade riskprofilen i Kreditportföljen upprätthålls. Om Bolaget misslyckas med att upprätthålla adekvata

riskbedömningsmodeller, inklusive bedömning av tillhandahållen säkerhet, kan det leda till att krediter beviljas till låntagare med otillräcklig kreditvärdighet. Detta kan resultera i ökade kreditförluster. Eftersom den finansiella kovenanten för belåningsgraden i Kreditportföljen ("**LTV**"), enligt Villkoren, inte mäts med avseende på den enskilda Krediten, utan snarare på portföljnivå, och tar hänsyn till marknadsvärdet på fastigheter och inte något hypotekscertifikat som tillhandahålls som säkerhet för någon Kredit, visar inte Bolagets rapportering av LTV, och avser inte heller att visa, i vilken utsträckning Kreditportföljen är säkerställd. Eftersom LTV mäts på portföljnivå och baseras på marknadsvärdet på fastigheter, kan det finnas en risk att säkerheterna inte är tillräckliga för att täcka eventuella kreditförluster, vilket kan påverka Bolagets förmåga att återvinna utestående belopp vid en låntagares betalningsinställelse.

Om dessa risker skulle realiseras, kan det ha en betydande negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat. Ökade kreditförluster och otillräcklig säkerhet kan leda till att Bolaget inte kan fullgöra sina skyldigheter enligt Andelslånen, vilket i sin tur kan påverka Bolagets likviditet och solvens negativt. Detta kan även leda till en försämrad kreditvärdering och ökad kostnad för framtida finansiering. På en kvalitativ skala anser Bolaget att den risk som beskrivs ovan 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. Bolaget är beroende av AIF-förvaltarens förvaltning av Bolaget för att kunna bedriva sin affärsverksamhet. Om tillståndet skulle återkallas eller på annat sätt inte förnyas som planerat, skulle Bolaget enligt lag vara skyldig att utse en ny extern förvaltare. Exempelvis inledde Finansinspektionen den 14 september 2023 en undersökning av AIF-förvaltaren. Ärendet är inte överlämnat för sanktionsprövning, men 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.



### ***ESG, legala risker och förändringar i lagstiftning***

Under de senaste åren har myndigheter, investerare och andra intressenter ställt allt högre krav relaterade till miljö, socialt ansvar och styrning ("**ESG**"). Som ett resultat av detta kan Bolaget behöva följa striktare ESG-standarder, till exempel för att investerare och långgivare ska vilja investera, eller öka sina investeringar, i Bolaget. En avsaknad av att följa striktare eller mer omfattande krav kan ha negativ inverkan på Bolagets möjlighet att utöka sin kreditgivning då investerare i ett sådant läge kan välja bort Bolaget som investeringsobjekt. Vidare kan striktare eller mer omfattande krav innebära en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och rörelseresultat genom ökade interna administrativa kostnader.

Efterlevnad av ESG-relaterade krav kan också ställa ökade krav på Bolagets verksamhet när det gäller att bevilja Krediter, inklusive att investera i nya typer av hållbara lån, vilket kan leda till ytterligare kostnader som kan ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och rörelseresultat. Detta genom att möjliga Krediter för finansiering av projektutveckling och byggnation av fastigheter i Sverige som uppfyller striktare ESG-standarder blir färre, vilket innebär att Bolaget i en sådan situation får placera de medel som Bolaget erhåller genom utgivandet av Andelslånen 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.

Det finns även 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.

### ***Risker relaterade till ändrade redovisningsprinciper***

Bolaget upprättar sina finansiella rapporter i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av Europeiska unionen. Redovisningsprinciper och standarder är föremål för förändringar och revideringar över tiden, vilket kan påverka presentationen och upplysningen av Bolagets finansiella ställning och resultat. Ändringar i IFRS eller tolkningen därav kan kräva att Bolaget gör betydande ändringar i sina redovisningsprinciper, påverka hur Bolaget redovisar vissa transaktioner, påverka den rapporterade finansiella ställningen, rörelseresultatet och kassaflödena och kan även påverka finansiella åtaganden, nyckeltal eller andra mått som används av analytiker och investerare, inklusive i förhållande till Andelsbevisen. Vidare föreskriver Villkoren en mekanism för begränsad regressrätt, så kallad "Limited recourse", som fungerar genom tillämpning av de redovisningsprinciper som gäller vid tidpunkten för emissionen av Andelslånen. Denna mekanism förutsätter att Bolaget tillämpar IFRS 9 och att Andelslånen är klassificerade som finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde enligt IFRS 9. Det kan inte garanteras att eventuella ändringar i IFRS eller tolkningen av IFRS inte skulle påverka det sätt på vilket bestämmelsen om Limited recourse för Andelslånen tolkas, tillämpas och redovisas, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Fordringshavarnas möjlighet att erhålla betalningar enligt Andelsbevisen. På en kvalitativ skala anser Bolaget att den risk som beskrivs ovan är låg.



## **Nyckelpersoner**

Svensk Bostadspartner AB (publ) ("**Svensk Bostadspartner**") tillhandahåller en rad tjänster till Bolaget, bland annat originering, avveckling, finansiering och compliance. Svensk Bostadspartners nyckelpersoner besitter de färdigheter, den expertis och den erfarenhet som är viktiga för Bolagets framtida utveckling. Detta tar sig i uttryck av mångårig erfarenhet av praktisk hantering av finansiella transaktioner, riskbedömning av underliggande tillgång. Om Svensk Bostadspartner misslyckas med att behålla sina nyckelpersoner som besitter viktig kunskap om Svensk Bostadspartners och Bolagets verksamhet, kan det inte garanteras att Bolagets verksamhet inte skulle påverkas negativt. Ovanstående risk, om den materialiseras, i synnerhet om flera nyckelpersoner säger upp sig under samma period och Svensk Bostadspartner inte lyckas attrahera nya medarbetare med motsvarande kvalifikationer, skulle kunna ha en negativ inverkan på Svensk Bostadspartner, och därmed Bolagets, verksamhet. På en kvalitativ skala bedömer Bolaget att den risk som beskrivs ovan är medelhög.

## **Risker relaterade till Andelsbevisen**

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

Andelslånen ska återbetalas av Bolaget i sin helhet på den slutliga förfallodagen (15 januari 2027), eller tidigare om Bolaget så önskar. Bolagets förmåga att återbetala ett Andelslån är beroende av ett antal faktorer. Till exempel, eftersom Bolaget har karaktären även så kallad evergreen-fond, vilket innebär att fonden inte har något förutbestämt slutdatum för sin verksamhet, är Bolagets huvudsakliga strategi för att generera medel för återbetalning av Andelslånen att emittera nya andelslån med liknande villkor. Detta innebär att Bolaget kontinuerligt måste attrahera nya investerare för att kunna emittera nya andelslån, vilket i sin tur är beroende av flera externa faktorer. Dessa faktorer inkluderar, men är inte begränsade till, marknadsförhållandena avseende skuldinvesteringar i allmänhet och investeringar i projektfinansiering i synnerhet, samt utbudet av konkurrerande investeringsmöjligheter. Därför kan tidpunkten för emissionen av sådana Andelslån inte garanteras, vilket innebär att det finns en risk att de medel som erhålls från emissionerna av Andelslån inte kommer att vara tillräckliga för att möjliggöra snabb eller korrekt återbetalning av Andelslånen.

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. Vidare kan de säkerheter som ställts av motparterna, om sådana säkerheter finns, visa sig vara otillräckliga för att täcka Bolagets fordringar. Om säkerheterna inte täcker de utestående fordringarna, kan detta leda till betydande förluster för Bolaget. Sådana förluster kan i sin tur påverka Bolagets verksamhet, ekonomiska ställning och resultat negativt, vilket innebär att Fordringshavarna riskerar att helt eller delvis inte återfå sin investering. Bolaget antar således en kreditrisk gentemot de Fordringshavare till vilka Bolaget tillhandahåller Krediter. Denna kreditrisk innebär att om Bolagets låntagare inte kan återbetala sina lån, och om säkerheterna inte täcker de utestående beloppen, kan Bolaget få svårt att uppfylla sina egna betalningsförpliktelser gentemot Fordringshavarna. I händelse av att Bolagets eget kapital är mindre än aktiekapitalet accentueras denna risk ytterligare, vilket kan leda till en ännu högre sannolikhet för att

Fordringshavarna inte får tillbaka sina investeringar (se avsnitt "*Limited recourse*"). På en kvalitativ skala anser Bolaget att den risk som beskrivs ovan är hög.

#### ***Begränsad regressrätt, Limited recourse***

Enligt Villkoren för Andelslånen är Bolaget bland annat skyldig att säkerställa att dess eget kapital inte understiger aktiekapitalet. Detta säkerställs genom en mekanism för begränsad regressrätt, så kallad "*Limited recourse*", som fungerar genom tillämpning av de redovisningsprinciper som gäller vid tidpunkten för emissionen av Andelslånen. Denna mekanism förutsätter att Bolaget tillämpar IFRS 9 och att Andelslånen är klassificerade som finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde enligt IFRS 9. Om Bolaget av olika skäl inte uppfyller denna skyldighet är rätten till återbetalning av Andelslånen begränsad, även i händelse av fallissemang, konkurs, frivillig likvidation av Bolaget eller liknande förfaranden. I händelse av kapitalbrist hos Bolaget kan det därför innebära att en investerare inte kan återfå lånebeloppet. Varje Fordringshavare bör vara medveten om att det finns en risk att investerare i Andelslånen kan förlora hela eller delar av sin investering om Bolagets eget kapital inte (när sådan betalning inkluderas på proformabasis) uppgår till dess aktiekapital, eller om Bolaget förklaras i konkurs eller är föremål för likvidation eller om de tillgängliga vinsterna är lägre än förväntat. På en kvalitativ skala anser Bolaget att den risk som beskrivs ovan är medelhög.

#### ***Risk att emissionslikviden inte möter investerarnas förväntansbild***

Som en del av sitt arbete med ESG upprättade Bolaget i december 2024 ett grönt ramverk (det "Gröna Ramverket") som finns tillgängligt på Bolagets webbplats ([www.sbpkredit.se](http://www.sbpkredit.se)). Det Gröna Ramverket ersatte Bolagets tidigare gröna ramverk från 2021. Andelslånen definieras som "gröna" enligt Bolagets Gröna Ramverk. Det Gröna Ramverket, liksom marknadspraxis för gröna investeringar kan komma att ändras och utvecklas efter Andelslånen emitterats, och därmed påverka något av de krav som är tillämpliga på Bolaget. Bolagets underlåtenhet att följa det Gröna Ramverket utgör inte ett fallissemang (eng. *Event of default*) enligt Villkoren och skulle inte tillåta Fordringshavare att utöva någon rätt till förtida inlösen eller erhålla någon annan typ av kompensation för bristande efterlevnad av det Gröna Ramverket. Det finns emellertid en risk för att ett misslyckande med att följa det Gröna Ramverket kan ha en väsentlig negativ inverkan på marknadsvärdet för Andelslånen på grund av att investerare uppfattar Andelslånen som en sämre investering.

Vidare ska Bolaget använda nettolikviden från emissionen av Andelslånen till finansiering eller refinansiering av nya eller befintliga kvalificerade gröna projekt och/eller investeringar ("Gröna Godtagbara Lån") som uppfyller kraven i det Gröna Ramverket.

Det Gröna Ramverket anger vissa kriterier som Bolaget ska uppfylla innan en Kredit lämnas. Kriterierna varierar beroende på om krediten lämnas för byggnation av en ny fastighet, en existerande fastighet eller om krediten avser en omfattande renovering. En potentiell investerare i Andelslånen måste själv avgöra relevansen av användningen av emissionslikviden i Villkoren och det Gröna Ramverket (tillsammans med all annan utredning som sådan investerare anser nödvändig) och rådgöra med sina juridiska och andra rådgivare innan en investering i Andelslånen görs. Bolaget kan inte garantera att användningen av sådana intäkter eller villkoren för Andelslånen kommer att uppfylla investerarnas förväntningar eller krav vad gäller investeringskriterier eller riktlinjer som en sådan investerare eller dess investeringar måste följa.

Varje investerare bör inhämta aktuell information om de risker och principer som är tillämpliga på Andelslånen eftersom dessa risker och principer förändras över tid.

Även om Bolaget ska använda ett belopp som motsvarar nettointäkterna från emissionen av Andelslånen till Gröna Godtagbara Lån, finns det en risk att omständigheter utanför Bolagets kontroll leder till att sådana projekt inte kan genomföras på avsett sätt. Det finns vidare en risk att omständigheter utanför Bolagets kontroll, såsom ogynnsamma marknadsförhållanden, ny eller ändrad lagstiftning eller ett misslyckande med att upprätthålla tillstånd resulterar i att sådana Gröna Godtagbara Lån inte kan slutföras inom någon angiven period (eller överhuvudtaget) eller med de resultat eller utfall som Bolaget ursprungligen förväntade sig. En sådan händelse eller underlåtenhet från Bolaget sida kommer inte, som tidigare nämnts, att utgöra ett fallissemang enligt Andelslånen.

Varje sådan händelse eller underlåtenhet att investera ett belopp som motsvarar nettointäkterna från Andelsbevisen i Gröna Godtagbara Lån kan ha en väsentlig negativ inverkan på värdet av Andelsbevisen.

### ***Bolaget kan ådra sig ytterligare skulder***

Bolagets huvudsakliga verksamhet finansieras genom extern finansiering. Per den 31 mars 2025 bestod finansieringen av 677 430 000 kronor i junior finansiering i form av fondandelar i Serie A och 600 000 000 kronor i senior finansiering i form av Andelslånen. Därtill har bolaget en revolverande kreditfacilitet med en ram om 300 000 000 kronor. Den 31 mars 2025 hade 162 706 770 kronor utnyttjats av RCF:en. RCF:en och Andelslånen utgör tillsammans senior skuld. Bolaget har även aktieägarlån för att hantera tillfälliga likviditetsbehov utöver vad som täcks av RCF:en, den 31 mars 2025 uppgick aktieägarlånen till 183 134 807 kronor.

Utöver den existerande finansieringen kan Bolaget ta upp ytterligare skuldfinansiering, såsom marknadslån och senior bankfinansiering, vilket skulle öka Bolagets skuldsättning. En sådan ökad skuldsättning skulle resultera i ett ökat antal konkurrerande fordringar på Bolaget och kan negativt påverka Fordringshavarnas förmåga att helt, delvis eller till fullo återfå sin investering enligt sina fordringar i händelse av konkurs eller annat insolvensförfarande, se avsnitt "Marknadsöversikt och verksamhetsbeskrivning – Finansieringsstruktur". På en kvalitativ skala bedömer Bolaget att den risk som beskrivs ovan är medelhög.

### ***Handel på sekundärmarknaden***

En investering i Andelslånen ska i första hand ses som en investering under Andelslånens hela löptid. Även om det inte finns några bestämmelser i Villkoren som begränsar Andelslånens fria överlåtbarhet, och en ansökan kommer att göras om upptagande till handel av Andelsbevisen på Nordic AIF, finns det flera risker förknippade med handel på sekundärmarknaden. Exempelvis föreligger det en risk att en aktiv handel i Andelslånen aldrig uppstår, även om de upptas till handel på Nordic AIF. För lån med mer komplexa strukturer kan det vid noteringstillfället saknas en etablerad och likvid marknad för handel, vilket kan leda till att en likvid andrahandsmarknad aldrig utvecklas. Den eventuellt begränsade omsättningsbarheten av Andelslånen kan påverka deras marknadsvärde negativt.

Även om Bolaget 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 en risk för att någon marknad med verklig omsättning och någon verklig andrahandsmarknad aldrig uppstår i förhållande till Andelslånen, eller att de upptas till handel på annan reglerad marknad. Bolaget bedömer att risken som beskrivs ovan på en kvalitativ skala är hög.

### **3 BAKGRUND OCH MOTIV OCH ANSVARSUTTALANDE**

Detta prospekt har upprättats med anledning av upptagande till handel av Andelsbevisen. I samband med att Andelsbevisen tas upp till handel kommer inga nya andelsbevis emitteras. Bolaget tillförs därför ingen emissionslikvid. Noteringen på Nordic AIF sker för att möjliggöra en ordnad sekundärhandel samt för att bredda den potentiella investerargruppen.

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

Stockholm, 29 april 2025

**SBP Kredit AB (publ)**

*Styrelsen*

## 4 MARKNADSÖVERSIKT OCH VERKSAMHETSBESKRIVNING

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

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

### Marknadsöversikt

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

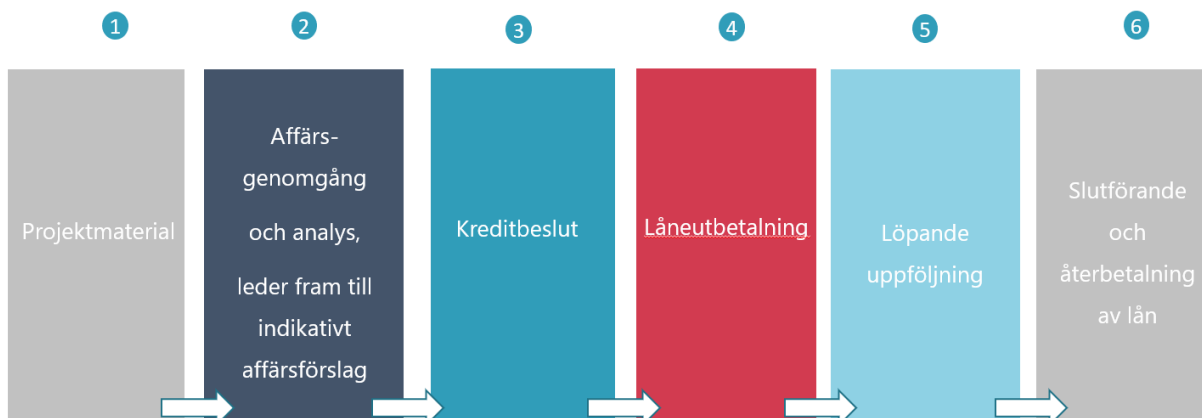
Bolaget bedömer att deras konkurrenter huvudsakligen består av ett antal nischbanker och kreditmarknadsbolag (till exempel Norion Bank AB, Marginalen Bank Bankaktiebolag, Aros Kapital AB) samt ett antal nischade aktörer som med olika typer av finansiering (till exempel Alternativa Investeringsfonder,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

### Generellt om verksamheten

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

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

# Vår Process



## Affärsidé

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

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

## Mål

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

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

## Strategi för verksamhet och investeringar

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

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

## Kreditportföljen

Kreditportföljen förändras kontinuerligt i och med att nya lån utbetalas och att gamla lån återbetalas i takt med att projekten avslutas. Per den 31 mars 2025 bestod Kreditportföljen av 65 krediter uppgående till 1 604 347 216 kronor. Den enskilt minsta krediten uppgår till 1 791 211 kronor och den största till 141 266 291 kronor, med ett medelvärde på 24 682 264 kronor. Genomsnittlig löptid är 19 månader och kvarvarande genomsnittlig löptid är 8 månader. Portföljvolymen har en geografisk fördelning om 32 procent i Stockholm, 28 procent i Götaland, 32 procent i Svealand (exklusive Stockholm) och 8 procent i Norrland. Kreditportföljen har inte varit föremål för revision.



## Kreditprocessen

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

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

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

Kreditprocessen kan beskrivas i sex steg:

### 1. Projektmaterial

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

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

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

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

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

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

Ovanstående arbete syftar till att bedöma:

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

Baserat på tillfredsställande resultat av analysen upprättas ett indikativt affärsförslag. Detta förslag är alltid förenat med villkor, till exempel avseende kundens egen kapitalinsats eller

hantering av projektspecifika risker. Förslaget är även villkorat av kreditbeslut. Affärsförslaget granskas och godkänns i en intern process innan det skickas till kunden.

### 3. Kredit-PM och kreditbeslut

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

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

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

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

### 4. Låneavtal och utbetalning av lån

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

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

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

### 5. Löpande uppföljning

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

### 6. Återbetalning av lån

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

## Finansieringsstruktur

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

Bolagets huvudsakliga verksamhet som är utlåning av Krediter finansieras genom upptagande av Andelslån. Per den 31 mars 2025 bestod finansieringen av 677 430 000 kronor i junior finansiering i form av fondandelar i Serie A och som förfaller till betalning den 31 mars 2027. Vidare bestod finansieringen per den 31 mars 2025 av 600 000 000 kronor i senior finansiering i form av Andelslånen. Därtill har Bolaget en revolverande kreditfacilitet med en ram om 300 000 000 kronor ("RCF"). RCF:en har en löptid till och med den 3 mars 2026, med en årlig ränta om tre månaders STIBOR plus 3,4 procent samt en årlig limitavgift om 1 procent. Den 31 mars 2025 hade 162 706 770 kronor utnyttjats av RCF:en. RCF:en och Andelslånen utgör tillsammans senior skuld. Bolaget har även aktieägarlån för att hantera tillfälliga likviditetsbehov utöver vad som täcks av RCF:en. Den 31 mars 2025 uppgick aktieägarlånen till 183 134 807 kronor. Aktieägarlånen har en årlig ränta om 6 procent och har en uppsägningstid om 2 månader.

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

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 *Andelsbevisen i korthet – Externa Lån*.

## Förvaltning och kostnader

Bolagets investeringsbeslut och förvaltning av investeringar ska skötas av AIF-Förvaltaren i enlighet med Förvaltningsavtalet eller av Svensk Bostadspartner i enlighet med det Externa Förvaltningsavtalet. Finansinspektionen är tillsynsmyndighet för den verksamhet som Bolaget och AIF-Förvaltaren bedriver. AIF-Förvaltaren är enligt Förvaltningsavtalet bland annat skyldig att ombesörja Bolagets portföljförvaltning och riskhantering. AIF-Förvaltaren är utsedd av Bolagets aktieägare eftersom de anser att denne besitter tillräcklig kompetens och erfarenhet, samt är bäst lämpad för att bidra till att Bolaget uppnår sitt avkastningsmål. Svensk Bostadspartner ska enligt det Externa Förvaltningsavtalet med AIF-Förvaltaren sköta Bolagets portföljförvaltning,

tillhandahålla information rörande kredit-PM och annan information på vilken kreditbeslut kan baseras 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 Kredit.

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

#### Aktiekapital och aktiekapitalets utveckling

Bolagets aktiekapital uppgår till 1 000 000 kronor fördelat på 10 000 aktier, 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 stamaktier	Förändring i antalet preferensaktier	Totalt antal aktier efter förändring	Stamaktier	Preferensaktier	Kvotvärde, SEK	Förändring i aktiekapital, SEK	Totalt aktiekapital efter förändring, SEK
2020	Nybildning	5 000	-	5 000	5 000	-	100	500 000	500 000
2020	Nyemission <sup>1</sup>	1 000	4 000	10 000	6 000	4 000	100	500 000	1 000 000

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

#### Utdelningspolicy och utdelningshistorik

Bolaget har inte antagit någon utdelningspolicy. Bolaget lämnade utdelning motsvarande 60 kronor per preferensaktie avseende räkenskapsåret 2024, motsvarande 60 kronor per preferensaktie avseende räkenskapsåret 2023 och motsvarande 60 kronor per preferensaktie avseende räkenskapsåret 2022. För stamaktier lämnades en utdelning motsvarande 3799,97 kronor per stamaktie avseende räkenskapsåret 2023. Det lämnades ingen utdelning för stamaktier för räkenskapsåren 2024 och 2022.

#### Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår är kalenderår.

#### Ägarstruktur

Bolaget ägs till 60 procent av Svensk Bostadspartner och 40 procent av SBP Vålgörenhetsstiftelse. Svensk Bostadspartner ägs i sin tur i enlighet med nedanstående tabell. Det finns såvitt styrelsen

känner till inga arrangemang eller överenskommelser som kan leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

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

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

## 6 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 15 januari 2027.*

*Om inte annat definieras häri och förutsatt att sammanhanget inte kräver annat, ska termer som definieras i avsnittet "Definitionslista" ha samma innebörd när de används i detta avsnitt och i Prospektet i övrigt.*

### **Generellt**

Bolagets företagsnamn är SBP Kredit AB (publ). Bolaget avser ansöka om notering av Andelsbevisen på Nordic AIF. Upptagande till handel förväntas ske omkring den 30 april 2025. Andelsbevisens handelsbeteckning kommer vara SBP B.

Utöver andelsbevis för Serie A, har Bolaget per dagen för Prospektet emitterat 480 stycken Andelsbevis som var och en uppgår till ett nominellt värde om 1 250 000 kronor. Enligt punkt 6.2 i Villkoren kan Bolaget emittera ytterligare Efterföljande Andelslån. Prospektet upprättas för upptagande till handel av de Initiala Andelslånen samt emissionerna av Efterföljande Andelslån som genomfördes 2 oktober 2024 och 31 januari 2025 om totalt 600 000 000 kronor ("Andelslånen"). Ifall ytterligare andelslån emitteras kommer ett nytt prospekt upprättas för upptagande till handel av sådana andelslån.

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

### **Ränta och avkastning**

Andelslånen ger inte rätt till utdelning som en aktie utan avkastningen betalas i form av ränta motsvarande tre procent plus tre månaders STIBOR. Räntebetalningsdag är den 15 januari, 15 april, 15 juli och 15 oktober varje år eller, om denna dag inte är en Bankdag, den dag som följer av Bankdagskonventionen. Den första Räntebetalningsdagen var den 15 oktober 2022 och den sista Räntebetalningsdagen ska vara den relevanta Återbetalningsdagen, det vill säga den 15 januari 2027 eller, om denna dag inte är en Bankdag, den dag som följer av Bankdagskonventionen. Fullständig information avseende ränta och avkastning framgår av Villkoren i Bilaga 1.

### **Användning av referensvärden**

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



Sedan den 20 april 2020 administreras STIBOR av Swedish Financial Benchmark Facility ("SFBF"). SFBF har sedan den 21 april 2023 tillstånd av Finansinspektionen att agera som administratör av STIBOR i enlighet med förordning (EU) 2016/1011 (Benchmarkförordningen), och har därför lagts till i ESMA:s register över administratörer.

### **Investeringsrestriktioner**

Punkt 5.2 i Villkoren föreskriver att Bolaget ska lämna Krediter i syfte att finansiera fastigheter i Sverige som är under uppförande och som kräver finansiering under en definierad period. Alla Krediter ska vara säkerställda av en lämplig säkerhet. Bolaget ska sträva efter att antalet Krediter ska vara minst tio. Ingen enskild Kredit ska överstiga det högsta av (i) 20 procent av summan av alla Krediter och (ii) 100 000 000 kronor.

### **Preskription**

Fordran på Kapitalbelopp avseende Andelslånen preskriberas tio år efter Återbetalningsdagen. Fordran på Ränta (exklusive kapitaliserad ränta) preskriberas tre år efter respektive ränteförfalldag. 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**

Under förutsättning att (i) det inte finns någon utestående Aktieägarskuld och (ii) ett belopp motsvarande det nominella beloppet för alla utestående Junior Fund Units, så som definierat i Villkoren, har behandlats som eget kapital (i enlighet med Redovisningsprinciperna) i Bolagets räkenskaper, kommer Fordringshavarnas rätt att erhålla betalning av Ränta och kapitalbelopp enligt Andelslånen eller på annat sätt enligt Villkoren, inklusive efter förekomsten av en Betalningsinställelse (Eng. *Event of Default*), att bero på och begränsas till den utsträckning som Bolaget upprätthåller täckning för sitt aktiekapital efter en sådan betalning.

Fordringshavarna är således inte garanterade återbetalning av det Nominella Beloppet. Om det inte finns tillräckliga belopp tillgängliga för att betala Fordringshavarna i sin helhet ska Fordringshavarna inte ha några ytterligare anspråk mot Bolaget med avseende på belopp som är skyldiga dem och som förblir obetalda, och sådana obetalda belopp ska anses vara helt betalda och Fordringshavarnas anspråk (och Bolaget skyldigheter med avseende på dessa) ska upphöra.

### **Slutlig återbetalning av Andelslånen**

Bolaget ska lösa in samtliga utestående Andelslån i sin helhet på den Slutliga Återbetalningsdagen till ett belopp per Andelslån motsvarande det Nominella Beloppet tillsammans med upplupen men obetald Ränta. Om den Slutliga Återbetalningsdagen inte är en Bankdag ska återbetalning ske på närmast följande Bankdag.

## **Bolagets förvärv av Andelslån**

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

## **Frivillig total återbetalning (köption)**

Bolaget kan (förutsatt att ingen minskning tillämpas enligt tillämpningen av punkt 4.1 i Villkoren) återbetala samtliga utestående Andelslån i sin helhet när som helst från (och inklusive) den första Bankdagen som infaller trettio (30) månader efter den Första Emissionsdagen till (men exklusive) den Slutliga Återbetalningsdagen, till ett belopp per Andelslån som motsvarar hundra (100,00) procent av det Nominella Beloppet, tillsammans med upplupen men obetald Ränta.

## **Förtida återbetalning på grund av lagöverträdelse (köption)**

Bolaget kan (förutsatt att ingen minskning tillämpas enligt tillämpningen av punkt 4.1 i Villkoren) återbetala samtliga utestående Andelslån till ett belopp per Andelslån som motsvarar det Nominella Beloppet tillsammans med upplupen men obetald Ränta på en Återbetalningsdag som bestäms av Bolaget om det är eller kommer utgöra en lagöverträdelse för Bolaget att fullgöra sina skyldigheter enligt Villkoren.

Bolaget ska meddela Fordringshavarna och Agenten om inlösen, enligt punkt 11.4.1 i Villkoren, senast tjugo (20) Bankdagar efter att ha fått faktisk kännedom om någon händelse som anges där (efter vilken tidsperiod sådan rätt ska upphöra).

## **Förtida inlösen på grund av särskild händelse (köption)**

Förtida inlösen på grund av särskild händelse (köption) Bolaget får (förutsatt att ingen minskning görs enligt tillämpningen av punkt 4.1 i Villkoren) lösa in samtliga utestående Andelslån till ett belopp per Andelslån som motsvarar det Nominella Beloppet tillsammans med upplupen men obetald ränta på en Återbetalningsdag som bestäms av Bolaget, om en särskild händelse vid någon tidpunkt har inträffat och är pågående.

Bolaget ska meddela Fordringshavare och Agenten om varje inlösen i enlighet med punkt 11.5.1 i Villkoren. Meddelandet från Bolaget ska ange Återbetalningsdagen och även den Avstämningsdag då en person ska vara registrerad som Fordringshavare för att erhålla de belopp som ska betalas på sådan Återbetalningsdag.

## **Obligatoriskt återköp på grund av en Change of Control-händelse (säljoption)**

Med förbehåll för punkt 4.1 i Villkoren, vid inträffandet av en förändring av ägarförhållandena (Eng. *Change of Control*), ska varje Fordringshavare under en period om trettio (30) Bankdagar från den dag då ett meddelande från Bolaget om förändringen av kontrollen enligt punkt 14.1.4 i Villkoren (efter vilken tidsperiod sådan rätt ska upphöra), ha rätt att begära att samtliga eller endast vissa av dess Andelslån återköps till ett pris per Andelslån motsvarande 101,00 procent.

En sådan period får dock, i förekommande fall, inte inledas tidigare än vid inträffandet av den så kallade Change of Control-händelsen.

Meddelandet från Bolaget enligt punkt 14.1.4 i Villkoren ska ange den period under vilken rätten enligt punkt 11.6.1 kan utövas, Återbetalningsdagen och innehålla instruktioner om de åtgärder som en Fordringshavare måste vidta om denne vill att Andelslån som innehas av denne ska återköpas. Om en Fordringshavare så har begärt och agerat i enlighet med instruktionerna i meddelandet från Bolaget, ska Bolaget, eller den person utsedd av Bolaget, återköpa de relevanta Andelslånen och återköpsbeloppet ska förfalla till betalning på den Återbetalningsdag som anges i meddelandet från Bolaget i enlighet med punkt 14.1.4 i Villkoren. Återbetalningsdagen måste infalla senast fyrtio (40) Bankdagar efter utgången av den period som avses i punkt 11.6.1.

### **Utbetalningar avseende Andelslånen**

Varje betalning eller återbetalning enligt Finansieringsdokumenten ska göras till den person som är registrerad som Fordringshavare på Avstämningsdagen före en Räntebetalningsdag eller annan relevant betalningsdag, eller till sådan annan person som är registrerad hos värdepapperscentralen på sådan Avstämningsdag med rätt att erhålla den relevanta betalningen, återbetalningen eller återköpsbeloppet.

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

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

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

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

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

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

## **Externa lån**

Bolaget har rätt att uppta annan lånefinansiering (hävstång) samt ställa säkerhet för de tillgångar som ingår i Kreditportföljen, med förbehåll för bestämmelserna i punkterna 15 och 16 i Villkoren.

## **Ersättningar och kostnader**

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

### ***Ersättning till AIF-Förvaltaren***

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

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

### ***Ersättning till Svensk Bostadspartner***

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

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

### ***Ersättning till GotYourBack***

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

### **Ersättning till AIF Management AB**

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

### **Emission av Efterföljande Andelslån**

Bolaget har initialt genomfört en emission av Andelslån motsvarande 50 000 000 kronor år 2022 och därefter två efterföljande emissioner motsvarande 300 000 000 kronor år 2024 respektive 250 000 000 kronor år 2025. 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 kan vara högre eller lägre än Nominellt Belopp. Varje Efterföljande Andelslån ska berättiga Fordringshavaren till Ränta i enlighet med Villkoren och i övrigt ha samma rättigheter som de Initiala Andelslånen.

### **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 SE0018015505.

### **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. IFRS 9 "Finansiella instrument" hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder. Enligt IFRS 9 ska även en schablonmässig avsättning för kreditförluster ske utifrån förväntade förlusthändelser och inte inträffade förlusthändelser. Majoriteten av Bolagets finansiella tillgångar avser lånefordringar.

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

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

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

### **Kreditvärdering**

Andelslånen har inte erhållit något kreditbetyg från något kreditvärderingsinstitut.

### **Grönt Ramverk**

Som en del av sitt arbete med ESG upprättade Bolaget i december 2024 det Gröna Ramverket. Det Gröna Ramverket ersatte Bolagets tidigare gröna ramverk från 2021. Det Gröna Ramverket har utvecklats i linje med Green Bond Principles, som administreras av International Capital Market Association (ICMA) från 2021 och Green Loan Principles, som administreras av Loan Market Association (LMA) från 2023 och följer kärnkomponenterna i principerna:

- Användning av intäkter;
- Process för utvärdering och urval av projekt;
- Förvaltning av intäkter;
- Rapportering; och
- Extern granskning.

Det Gröna Ramverket är tillämpligt för arrangemang av gröna finansieringsinstrument såsom obligationer och lån (inklusive kapitalandelslån), gemensamt benämnda "gröna finansieringsinstrument".

Ett belopp motsvarande nettolikviden från Bolagets gröna finansieringsinstrument ska användas för att finansiera eller refinansiera, helt eller delvis, lån med miljöfördelar ("Gröna Godtagbara Lån"). Nettolikviden från Bolagets gröna finansieringsinstrument kommer inte att användas för att finansiera vare sig energiproduktion med fossila bränslen (inklusive uppvärmning av fastigheter med fossila bränslen), kärnkraftsproduktion, vapen- och försvarsindustrin eller potentiellt miljömässigt negativ resursutvinning, hasardspel eller tobak.

Intäkterna kommer att spåras med hjälp av ett kalkylblad och förvaltas på portföljnivå. Detta innebär att ett grönt finansieringsinstrument inte kommer att vara direkt kopplat till ett (eller flera) specifikt Grönt Godtagbart Lån. Bolaget kommer säkerställa att det finns en tillräcklig volym av Gröna Godtagbara Lån i kalkylbladet för spårning. Vidare kan kalkylbladet uppdateras vid behov genom att lägga till eller ta bort gröna godtagbara lån om ett grönt godtagbart lån av någon anledning upphör att uppfylla de krav som anges i det Gröna Ramverket.

För transparens gentemot investerare och andra intressenter kommer Bolaget att publicera en årlig investerarrapport. Rapporten kommer att innehålla en allokeringssrapport och en konsekvensrapport och kommer att publiceras på årsbasis fram till att full allokering skett och i händelse av väsentliga förändringar, så länge det finns utestående gröna finansieringsinstrument. Investerarrapporten kommer att göras tillgänglig på Bolagets webbplats, [www.sbpkredit.se](http://www.sbpkredit.se).

Ramverket granskas av Moody's som har lämnat en second opinion för att bekräfta att det Gröna Ramverket är i linje med Green Bond Principles och Green Loan Principles. Moody's second opinion finns tillgänglig på Bolagets webbplats, [www.sbpkredit.se](http://www.sbpkredit.se).

### **Likviditetsgarant**

Bolaget har anlitat Pareto som likviditetsgarant för Andelsbevisen. Uppdraget innebär att Pareto fortlöpande och för egen räkning i samband med upptagande till handel på Nordic AIF har köp- respektive säljorder utestående på Andelsbevisen. I samband med upptagandet till handel kommer Pareto ha en köporder utestående och när förvärv skett av ett Andelsbevis kommer Pareto placera en säljorder avseende instrumentet. Uppdragsavtalet syftar till att främja likviditeten i Andelsbevisen.



## 7 KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

Informationen och diskussionen som presenteras nedan ska läsas tillsammans med Bolagets finansiella rapporter för räkenskapsåren 2024, 2023 och 2022 som införlivas genom hänvisning i Prospektet och följaktligen utgör en del av Prospektet, se avsnittet "Dokument införlivade genom hänvisning" för vidare information.

### Resultaträkning

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

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

	För räkenskapsåret som slutade den 31 december	
	2024	2023
	TSEK	
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden .....	153 812	124 833
Räntekostnader och liknande resultatposter .....	(86 486)	(76 166)
Reserv för befarade kreditförluster .....	(10 085)	(5 296)
Administrationskostnader .....	(44 230)	(32 004)
<b>Rörelseresultat</b> .....	<b>13 012</b>	<b>11 367</b>
<b>Resultat före skatt</b> .....	<b>13 012</b>	<b>11 367</b>
Skatt .....	(2 683)	(2 346)
<b>Årets resultat</b> .....	<b>10 329</b>	<b>9 021</b>

#### Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden

Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden ökade med 29 miljoner kronor, från 124,8 miljoner kronor för räkenskapsåret 2023 till 153,8 miljoner kronor för räkenskapsåret 2024. Ökningen beror främst på ökad utlåningsvolym samt ökad genomsnittlig låningsränta.

#### Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader och liknande resultatposter ökade med 10,3 miljoner kronor, från 76,2 miljoner kronor för räkenskapsåret 2023 till 86,5 miljoner kronor för räkenskapsåret 2024. Ökningen beror främst på ökad inlåningsvolym samt ökad genomsnittlig inlåningsränta.

#### Reserv för befarade kreditförluster

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

#### Administrationskostnader

Administrationskostnaderna ökade med 12,2 miljoner kronor, från 32 miljoner kronor för räkenskapsåret 2023 till 44,2 miljoner kronor för räkenskapsåret 2024. Ökningen beror främst på

förvaltningsarvodet ökat som i sin tur beror på en ökad utlåningsvolym samt delvis ökade förmedlingsarvodena för att driva en ökning i utlåningsvolym.

### Resultat före skatt

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

### Skatt

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

### Årets resultat

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

### Jämförelse mellan perioderna 1 januari – 31 december 2023 och 1 januari – 31 december 2022

Tabellen nedan visar resultatet av verksamheten för räkenskapsåren 2023 och 2022.

	<b>För räkenskapsåret som slutade den 31 december</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<i>TSEK</i>	
Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden .....	124 833	151 033
Räntekostnader och liknande resultatposter .....	(76 166)	(98 598)
Reserv för befarade kreditförluster .....	(5 296)	(549)
Administrationskostnader .....	(32 004)	(40 351)
<b>Rörelseresultat</b> .....	<b>11 367</b>	<b>11 534</b>
<b>Resultat före skatt</b> .....	<b>11 367</b>	<b>11 534</b>
Skatt .....	(2 346)	(2 376)
<b>Årets resultat</b> .....	<b>9 021</b>	<b>9 158</b>

### Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden

Ränteintäkter enligt effektivräntemetoden minskade med 26,2 miljoner kronor, från 151 miljoner kronor för räkenskapsåret 2022 till 124,8 miljoner kronor för räkenskapsåret 2023. Minskningen beror främst på försäljning av innehav i Bolagets Andelslån under räkenskapsåret 2022 som ökat intäkten samt en ökning av uppläggningsavgifter i samband med en större ökning av utlåningsvolym under räkenskapsåret 2022.

### Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader och liknande resultatposter minskade med 22,4 miljoner kronor, från 98,6 miljoner kronor för räkenskapsåret 2022 till 76,2 miljoner kronor för räkenskapsåret 2023. Minskningen beror främst på en tydlig minskning av räntekostnad avseende koncerninterna lån.

Under räkenskapsåret 2022 emitterades ytterligare 185,2 miljoner kronor i fondens andelslån av serie A samt 50 miljoner kronor i fondens andelslån av serie B. Därmed amorterades koncerninterna lån om 218,4 miljoner kronor vilket stärkte fondens kapitalstruktur och räntebörda.

### Reserv för befarade kreditförluster

Reserv för befarade kreditförluster ökade med 4,7 miljoner kronor, från 549 487 kronor för räkenskapsåret 2022 till 5,3 miljoner kronor för räkenskapsåret 2023. Ökningen beror främst en modellbaserad riskavsättning som indikerar på ökad avsättning för befarade kreditförluster för ett fåtal krediter som på grund av försening av underliggande byggnadsprojekt visar på en förhöjd risk.

### Administrationskostnader

Administrationskostnaderna minskade med 8,3 miljoner kronor, från 40,4 miljoner kronor för räkenskapsåret 2022 till 32 miljoner kronor för räkenskapsåret 2023. Minskningen beror främst på att en avmattning av nya uppläggningsavgifter under räkenskapsåret 2023 jämfört med räkenskapsåret 2022, vilket i sin tur minskar förvaltningsavgiften och därmed minskat administrationskostnaderna.

### Resultat före skatt

Resultatet före skatt minskade med 167 291 kronor, från 11,5 miljoner kronor för räkenskapsåret 2022 till 11,4 miljoner kronor för räkenskapsåret 2023.

### Skatt

Skattekostnaderna minskade med 29 945 kronor, från 2,4 miljoner kronor för räkenskapsåret 2022 till 2,3 miljoner kronor för räkenskapsåret 2023.

### Årets resultat

Årets resultat minskade med 137 347 kronor, från 9,2 miljoner kronor för räkenskapsåret 2022 till 9 miljoner kronor för räkenskapsåret 2023.

### Resultaträkning

#### Jämförelse mellan perioderna 1 januari – 31 mars 2025 och 1 januari – 31 mars 2024

Tabellen nedan visar resultatet av verksamheten för tremånadersperioderna som slutade 31 mars 2025 och 2024.

	För tremånadersperioden som slutade den 31 mars	
	2025	2024
	<i>MSEK</i>	
Ränteintäkter från låneportföljen .....	38,4	28,1
Låneavgifter .....	9,2	7,1
<b>Totala intäkter .....</b>	<b>47,7</b>	<b>35,2</b>
Total räntekostnad .....	(14,6)	(6,6)
Avsättningar för kreditförluster .....	(4,1)	0,0

Administrativa kostnader .....	(12,8)	(10,3)
<b>Rörelseresultat</b>	<b>16,2</b>	<b>18,3</b>
Räntekostnad (serie A fondandelar)	(12,7)	(14,7)
Skatt .....	(0,7)	(0,8)
<b>Nettoresultat</b> .....	<b>2,7</b>	<b>2,9</b>

### Ränteintäkter från låneportföljen

Ränteintäkter från låneportföljen ökade med 10,3 miljoner kronor, från 28,1 miljoner kronor för tremånadersperioden som slutade 31 mars 2024 till 38,4 miljoner kronor för tremånadersperioden som slutade 31 mars 2025. Ökningen beror främst på ökad utlåningsvolym samt ökad genomsnittlig låningsränta.

### Låneavgifter

Låneavgifter ökade med 2,1 miljoner kronor, från 7,1 miljoner kronor för tremånadersperioden som slutade 31 mars 2024 till 9,2 miljoner kronor för tremånadersperioden som slutade 31 mars 2025. Ökningen beror främst på ökad utlåningsvolym samt ökad genomsnittlig utlåningsränta.

### Totala intäkter

Totala intäkter ökade med 12,5 miljoner kronor, från 35,2 miljoner kronor för tremånadersperioden som slutade 31 mars 2024 till 47,7 miljoner kronor för tremånadersperioden som slutade 31 mars 2025.

### Total räntekostnad

Totala räntekostnader ökade med 8 miljoner kronor, från 6,6 miljoner kronor för tremånadersperioden som slutade 31 mars 2024 till 14,6 miljoner kronor för tremånadersperioden som slutade 31 mars 2025. Ökningen beror främst på ökad inlåningsvolym.

### Avsättningar för kreditförluster

Avsättningar för kreditförluster ökade med 4,1 miljoner kronor, från 0 kronor för tremånadersperioden som slutade 31 mars 2024 till 4,1 miljoner kronor för tremånadersperioden som slutade 31 mars 2025. Ökningen beror främst på en modellbaserad riskavsättning som indikerar på ökad avsättning för befarade kreditförluster för ett fåtal krediter som på grund av försening av underliggande byggnadsprojekt visar på en förhöjd risk.

### Administrativa kostnader

Administrativa kostnader ökade med 2,5 miljoner kronor, från 10,3 miljoner kronor för tremånadersperioden som slutade 31 mars 2024 till 12,8 miljoner kronor för tremånadersperioden som slutade 31 mars 2025. Ökningen beror främst på att förvaltningsarvodet ökat som i sin tur beror på en ökad utlåningsvolym samt delvis ökade förmedlingsarvodena för att driva en ökning i utlåningsvolym.

### Rörelseresultat

Rörelseresultat minskade med 2,1 miljoner kronor, från 18,3 miljoner kronor för tremånadersperioden som slutade 31 mars 2024 till 16,2 miljoner kronor för tremånadersperioden som slutade 31 mars 2025. Minskningen beror främst på att resultatet före

skatt är lägre under tremånadersperioden som slutade 31 mars 2025 jämfört med samma period 2024 på grund av avsättning för befarade kreditförluster.

### Räntekostnad (serie A fondandelar)

Räntekostnad för serie A fondandelar minskade med 2 miljoner kronor, från 14,7 miljoner kronor för tremånadersperioden som slutade 31 mars 2024 till 12,7 miljoner kronor för tremånadersperioden som slutade 31 mars 2025. Minskningen är ett resultat av ett lägre rörelseresultat under tremånadersperioden som slutade 31 mars 2025 jämfört tremånadersperioden som slutade 31 mars 2024.

### Skatt

Skatt för perioden minskade med 0,1 miljoner kronor, från 0,8 miljoner kronor för tremånadersperioden som slutade 31 mars 2024 till 0,7 miljoner kronor för tremånadersperioden som slutade 31 mars 2025.

### Nettoresultat

Nettoresultat för perioden minskade med 0,2 miljoner kronor, från 2,9 miljoner kronor för tremånadersperioden som slutade 31 mars 2024 till 2,7 miljoner kronor för tremånadersperioden som slutade 31 mars 2025.

### Likviditet och kapitalresurser

Kassaflöden

Följande tabell visar finansiell information som hämtats från kassaflödesanalyserna för de år som slutade den 31 december 2022, 2023 och 2024.

	För räkenskapsåret som slutade den 31 december		
	2024	2023	2022
	<i>TSEK</i>		
Kassaflöde från den löpande verksamheten .....	100 421	2 510	(205 241)
Kassaflöde från finansieringsverksamheten.....	185 403	87 315	140 260
Kassaflöde från investeringsverksamheten .....	(302 692)	(74 465)	64 645
Likvida medel vid årets början .....	44 716	29 357	29 694
Likvida medel vid årets slut .....	27 848	44 716	29 357

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade med 97,9 miljoner kronor, från ett inflöde om 2,5 miljoner kronor för räkenskapsåret 2023 till ett inflöde om 100,4 miljoner kronor för räkenskapsåret 2024.

Ökningen av kassaflödet från den löpande verksamheten från räkenskapsåret 2023 till räkenskapsåret 2024 var främst hänförlig till ökningen av kortfristiga skulder med 51,8 miljoner kronor och skulder till koncernföretag med 26,4 miljoner. Bolaget betalar i enlighet med villkoren för andelslånen av serie A föregående årsränta den 31 mars för efterföljande år. Upparbetad icke

utbetalad ränta avseende andelslånen av serie A för 2024 uppgick till 52,1 miljoner kronor, vilket är en kortfristig skuld. Bolaget har också under 2024 kortsiktigt ökat sin grad av koncerninterna lån med 26,4 miljoner kronor för att möta stigande kreditefterfrågan.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till ett inflöde om 2,5 miljoner kronor för räkenskapsåret 2023, jämfört med ett utflöde om 205,2 miljoner kronor för räkenskapsåret 2022.

Förändringen i kassaflödet från den löpande verksamheten räkenskapsåret 2022 till räkenskapsåret 2023 var främst hänförlig till minskningen av skulder till koncernföretag med 217,1 miljoner kronor. Denna förändring beror främst på förändring i kapitalstruktur där aktieägarlån omvandlats till vinstandelslån.

### **Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Kassaflödet från investeringsverksamheten minskade med 228,2 miljoner kronor, från ett utflöde om 74,5 miljoner kronor för räkenskapsåret 2023 till ett utflöde om 302,7 miljoner kronor för räkenskapsåret 2024.

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

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till ett utflöde om 74,5 miljoner kronor för räkenskapsåret 2023, jämfört med ett inflöde om 64,6 miljoner kronor för räkenskapsåret 2022.

Förändringen i kassaflödet från investeringsverksamheten från räkenskapsåret 2022 till räkenskapsåret 2023 var främst hänförlig till förändringen i förvärv/ökning av finansiella tillgångar och omsättningstillgångar från ett inflöde på 64,6 miljoner kronor till ett utflöde på 74,5 miljoner kronor. Denna förändring beror främst på ökad utlåningsvolym.

### **Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Kassaflödet från finansieringsverksamheten ökade med 98,1 miljoner kronor, från ett inflöde om 87,3 miljoner kronor för räkenskapsåret 2023 till ett inflöde om 185,4 miljoner kronor för räkenskapsåret 2024.

Ökningen av kassaflödet från finansieringsverksamheten räkenskapsåret 2023 till räkenskapsåret 2024 var främst hänförlig till förändringen i upptagna fondandelslån från ett utflöde om 9,9 miljoner kronor till ett inflöde om 254,6 miljoner kronor. Denna förändring är främst hänförlig emissionen av ytterligare Andelslån under räkenskapsåret 2024 om 300 miljoner kronor.

Förändringen i upptagna fondandelslån från ett utflöde till ett inflöde motverkades delvis av förändringen i upptagna lån från ett inflöde om 97,4 miljoner kronor till ett utflöde om 46,1 miljoner kronor och ökningen i utdelningar med 22,8 miljoner kronor, från ett utflöde om 240 000 kronor till ett utflöde om 23 miljoner kronor under rapportperioden. Dessa förändringar är främst hänförliga till den minskade användningen av den revolverande kreditfaciliteten mot bakgrund av den genomförda emissionen av Andelslån under räkenskapsåret 2024 om 300 miljoner kronor.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten minskade med 52,9 miljoner kronor, eller från ett inflöde om 140,3 miljoner kronor för räkenskapsåret 2022 till ett inflöde om 87,3 miljoner kronor för räkenskapsåret 2023.

Minskningen av kassaflödet från finansieringsverksamheten från räkenskapsåret 2022 till räkenskapsåret 2023 var främst hänförlig till förändringen i upptagna fondandelslån från ett inflöde om 257,6 miljoner kronor till ett utflöde om 9,9 miljoner kronor. Denna förändring beror främst på förändring i kapitalstruktur där aktieägarlån omvandlats till vinstandelslån.

Förändringen i upptagna fondandelslån från ett inflöde till ett utflöde motverkades delvis av förändringen i upptagna lån från ett utflöde om 117,1 miljoner kronor till ett inflöde om 97,4 miljoner kronor under rapportperioden. Denna förändring är främst hänförlig till främst hänförliga till den ökade användningen av den revolverande kreditfaciliteten för att möta ökad utlåningsvolym.

## 8 KAPITALISERING, SKULDSÄTTNING OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

Tabellerna i detta avsnitt beskriver Bolagets kapitalisering och skuldsättning per den 31 mars 2025. Den finansiella information som presenteras nedan har hämtats från Bolagets kvartalsrapport för tremånadersperioden som avslutades den 31 mars 2025 och som inte reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Tabellerna i detta avsnitt bör läsas tillsammans med Bolagets finansiella information, inklusive tillhörande noter, som återfinns i avsnittet "Dokument införlivade genom hänvisning".

### Kapitalisering

Nedan redovisas kapitaliseringen per den 31 mars 2025.

TSEK	Per den 31 mars 2025
<b>Summa kortfristiga skulder</b> (inklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	<b>-205 164</b>
För vilka garanti ställts	0
Mot annan säkerhet <sup>1</sup>	-6 827
Utan garanti / utan säkerhet	-198 336
<b>Summa långfristiga skulder</b> (exklusive den kortfristiga delen av långfristiga skulder)	<b>-1 440 136</b>
Garanterade	0
Med säkerhet <sup>2</sup>	-762 706
Utan garanti / utan säkerhet	-677 430
<b>Eget kapital</b>	<b>-14 071</b>
Aktiekapital	-1 000
Reservfond(er)	0
Övriga reserver	-13 071
<b>Totalt</b>	<b>-1 659 371</b>

<sup>1)</sup> Säkerheten avser pantsättning av samtliga emitterade aktier i Bolaget.

<sup>2)</sup> Säkerheten avser pantsättning av samtliga emitterade aktier i Bolaget.

### Nettoskuldsättning

Nedan redovisas nettoskuldsättning per den 31 mars 2025. Tabellen omfattar både icke räntebärande skulder och räntebärande skulder. Det föreligger inga leasingkulder i Bolaget.

TSEK	Per den 31 mars 2025
(A) Kassa och bank	37 957
(B) Andra likvida medel	0
(E) Övriga finansiella tillgångar	0
<b>(D) Likviditet (A)+(B)+(C)</b>	<b>37 957</b>
(E) Kortfristiga finansiella skulder (inklusive skuldinstrument, men exklusive den kortfristiga andelen av långfristiga finansiella skulder)	-205 164
(F) Kortfristig andel av långfristiga finansiella skulder	0
<b>(G) Kortfristig finansiell skuldsättning (E)+(F)</b>	<b>-205 164</b>
<b>(H) Kortfristig finansiell skuldsättning netto (G)-(D)</b>	<b>-167 207</b>
(I) Långfristiga finansiella skulder (exklusive kortfristig andel och skuldinstrument)	-162 706
(J) Skuldinstrument <sup>3</sup>	-1 277 430
(K) Långfristiga leverantörsskulder och andra skulder	0
<b>(L) Långfristig finansiell skuldsättning (I)+(J)+(K)</b>	<b>-1 440 136</b>
<b>(M) Total finansiell skuldsättning (H)+(L)</b>	<b>-1 607 343</b>



<sup>3)</sup> Skuldinstrument avser emitterade kapitalandelslån motsvarande 600 000 000 kronor (under ett ramverk om 1 000 000 000 kronor) och emitterade vinstandelslån motsvarande 677 430 000 kronor (under ett ramverk om 3 000 000 000 kronor).

### **Indirekta skulder och eventalförpliktelser**

Per den 31 mars 2025 hade Bolaget inga indirekta skulder och/eller eventalförpliktelser.

### **Betydande förändringar efter balansdagen den 31 december 2024**

Bolaget genomförde under januari 2025 en ytterligare emission av Efterföljande Andelslån riktad till institutionella investerare om 250 000 000 kronor. Utöver detta har det inte inträffat några betydande förändringar avseende Bolagets finansiella ställning eller finansiella resultat sedan den 31 december 2024.

### **Uttalande om rörelsekapital**

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

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

### **Nettotillgångsvärde (NAV)**

Per den 28 februari 2025 uppgick nettotillgångsvärdet (NAV) till 108,92 procent eller 10 892 kronor per fondandel Serie A. NAV-värdet har inte varit föremål för revision av Bolagets revisor. Avseende fondandel serie B finns det ingen information om NAV-värde.

### **Alternativa nyckeltal**

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

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

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Utvecklingen av Bolagets verksamhet, resultat och ställning</b>			
Vinstandelsränta, %	7,7 %	6,7 %	8,2 %
Balansomslutning, TSEK	1 472 478	1 196 841	1 101 306

## Definitioner

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

## Avstämningstabell

Vinstandelsränta	2024	2023	2022
A Fondens värdeförändring under perioden, TSEK	52 149,482	45 467,275	55 346,031
B Antalet utgivna vinstandelslån vid periodens slut, TSEK	67 743	67 743	67 743
<b>A/B Vinstandelsränta, %</b>	<b>7,7 %</b>	<b>6,7 %</b>	<b>8,2 %</b>

Balansomslutning	2024	2023	2022
A Finansiella anläggningstillgångar, lånefordringar, TSEK	504 076	281 301	288 530
B Finansiella omsättningstillgångar, lånefordringar, TSEK	924 717	852 826	771 132
C Övriga kortfristiga fordringar, TSEK	15 836	17 999	12 287
D Kassa och bank, TSEK	27 848	44 716	29 357
<b>A+B+C+D Balansomslutning, TSEK</b>	<b>1 472 478</b>	<b>1 196 841</b>	<b>1 101 306</b>



## 9 STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR

### Styrelse och ledande befattningshavare

Bolagets styrelse består av de fem styrelseledamöterna Johan Björklund (ordförande), Johanna Cervall, Christian Dahlberg, Håkan Dorm och Matts Kastengren, som även är VD i Bolaget. Bolagets styrelse har en suppleant, Carl-Johan Kastengren. Styrelsen i dess nuvarande form utsågs vid bolagsstämma den 16 maj 2024 och är valda för tiden intill slutet av nästa årsstämma. En styrelseledamot äger dock rätt att när som helst frånträda uppdraget.

Ledande befattningshavare är Matts Kastengren och Henric Hersvall.

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

#### JOHAN BJÖRKLUND

Född 1958. Styrelseordförande sedan augusti 2020.



#### Övriga nuvarande befattningar:

Styrelseordförande i Borsökna Utveckling 1 AB, Borsökna Holding 2 AB, Borsökna Proj 1 AB, Borsökna Proj 2 AB, Svensk Bostadspartner AB (publ), Marinstaden Invest AB, FB Bostad AB och Turako AB.

Styrelseledamot i Tibble Gård Utveckling AB, Storskär AB, Fyrviken Holding AB och SannMatt AB.

Styrelsesuppleant i FB Produktion AB, BLUE LAVENDER Aktiebolag och Blue Lavender Täby AB.

#### Avslutade uppdrag de senaste fem åren:

Styrelseordförande i Turako skolfastigheter AB, Turako Samhällsfastigheter AB, Östhus Bostad AB och Marinstaden Fastighets AB.

Styrelseledamot i Borsökna Fastighet AB och BF Tsevani 9 AB.

Styrelsesuppleant i FB Invest Vellinge Park AB och New Real Estate Sweden Holding AB.

#### Huvudsaklig sysselsättning:

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

#### Aktieäggande i Bolaget:

Johan Björklund innehar inga aktier eller optioner i Bolaget.

## JOHANNA CERVALL

Född 1962. Styrelseledamot sedan augusti 2023.



### Övriga nuvarande befattningar:

Styrelseordförande i Aktiebolaget Blomstergårdar och Föreningen Blomsterfonden.

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

### Avslutade uppdrag de senaste fem åren:

Extern VD i Skandiabanken Aktiebolag (publ).

Styrelsesuppleant i Bankgirocentralen BGC Aktiebolag och BGC Holding AB.

### Huvudsaklig sysselsättning:

-

### Aktieägande i Bolaget:

Johanna Cervall innehar inga aktier eller optioner i Bolaget.

## CHRISTIAN DAHLBERG

Född 1963. Styrelseledamot sedan augusti 2020.



### Övriga nuvarande befattningar:

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

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

Styrelsesuppleant i Jaydee AB.

### Avslutade uppdrag de senaste fem åren:

VD och styrelseordförande i Schuylkill Investment Management AB.

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

### Huvudsaklig sysselsättning:

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

### Aktieägande i Bolaget:

Christian Dahlberg innehar inga aktier eller optioner i Bolaget.

## HÅKAN DORM

Född 1960. Styrelseledamot sedan augusti 2020.



### Övriga nuvarande befattningar:

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

### Avslutade uppdrag de senaste fem åren:

Styrelseordförande i Windevo AB, SILJAN WOOD PRODUCTS AB.

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

Styrelsesuppleant i Monti Konsult AB.

### Huvudsaklig sysselsättning:

Håkan Dorm arbetar sedan drygt 10 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.

### Aktieäggande i Bolaget:

Håkan Dorm innehar inga aktier eller optioner i Bolaget.

## MATTS KASTENGREN

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



### Övriga nuvarande befattningar:

VD och styrelseledamot i Svensk Bostadspartner AB (publ), Sandhamn Seglarhotell AB samt Gillesvik Holding Aktiebolag. VD och styrelsesuppleant i Gillesvik Fastigheter i Älvsjö AB.

Styrelseordförande i Fyrviken Bostäder II AB, Ilända Bostadsutveckling AB, Fyrviken Holding AB, Kascar Finntorp AB, THAL Invest AB, Förvaltningsaktiebolaget Teoge, Gillesvik AB, Kascar Saltsjöbaden AB, Loftgången AB, KalmarFilen AB, GICA Fastigheter AB, Verde Fastighets AB, NFAST AB, Kalmar Fast AB, Gica Bostäder 1 AB, Gica Industrifastigheter AB, Fastighetsbolaget Svedjan 5 AB, KalmarFilen AB, RoMik Aktiebolag, MikRol Fastigheter AB, Härryda Konstruktionsvägen 6 AB och Verde Gamlestaden 74:2 AB.

Styrelseledamot i Borsökna Proj 2 AB, Borsökna Utveckling 1 AB, Borsökna Proj 1 AB, Gillesvik Fastigheter AB, Tufa Marin AB, Marinstaden Invest AB, Turako AB, Sandhamn Real Property AB, Pagi Kungsholmen AB, Borsökna Holding 2 AB och Åregården AB.

Styrelsesuppleant i Gillesvik Beckomberga AB, Gillesvik Fastigheter i Sundbyberg AB, Gillesviks Förvaltnings Aktiebolag, Gillesviks Sigillbevararen AB, Stockholm Gropen 31 AB, Gillesvik Bostäder AB, Trädlärkan Förvaltning AB, Gillesvik Gropen 6 AB, Kårsta Fastigheter AB, CAM Fastigheter AB, Gillesvik Granbacken AB, Gillesvik Skå AB, Bryggaladan Maskinhallen AB, HK Ladan AB, Gillesvik Projekt AB, SeaClub Fastigheter Sandhamn AB och SeaClub Försäljning Sandhamn AB.

### Avslutade uppdrag de senaste fem åren:

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

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

Styrelseledamot och styrelsesuppleant i L & R Fastighet M6 AB.

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



**Huvudsaklig  
sys­sel­­sät­­tning:**

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

**Aktieägande i Bolaget:**

Matts Kastengren innehar inga aktier eller optioner i Bolaget.

**HENRIC HERSVALL**

*Född 1982. CFO sedan augusti 2023.*



**Övriga nuvarande  
befattningar:**

Styrelseledamot i Bjäresjö Vind Invest AB.

Styrelsesuppleant i Bjäresjö Vind Invest AB.

**Avslutade uppdrag de  
senaste fem åren:**

-

**Huvudsaklig sys­sel­­sät­­tning:**

-

**Aktieägande i Bolaget:**

Henric Hersvall innehar inga aktier eller optioner i Bolaget.

## CARL-JOHAN KASTENGREN

Född 1967. Styrelsesuppleant sedan augusti 2020.



### Övriga nuvarande befattningar:

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

Styrelseordförande i Gillesvik Holding Aktiebolag, Kurland Holding AB, Kurland Fastighets AB, Kurland Andelsägare 1 AB, Kurland Andelsägare 2 AB och Kurland Projektutveckling AB.

Styrelseledamot i Mackmyra Svensk Whisky AB, Ilända Bostadsutveckling AB, Gillesvik Fastigheter i Sundbyberg AB, Gillesvik Fastigheter i Älvsjö AB, Trädlärkan Förvaltning AB, Gillesvik Beckomberga AB, CAM Fastigheter AB, THAL Invest AB, Gillesvik Sigillbevararen AB, Stockholm Gropen 31 AB, Stockholms Stads Brandförsäkringskontor, Kascar Saltsjöbaden AB, Kascar Finntorp AB, Kårsta Fastigheter AB, Gillesvik Gropen 6 AB, Loftgången AB, GICA Fastigheter AB, Verde Fastighets AB, Gillesvik Granbacken AB, NFAST AB, Kalmar Fast AB, Gica Bostäder 1 AB, Gica Industrifastigheter AB, Fastighetsbolaget Svedjan 5 AB, Förvaltningsaktiebolaget Teoge, KalmarFilen AB, RoMik Aktiebolag, MikRol Fastigheter AB, Gillesvik Projekt AB, SeaClub Fastigheter Sandhamn AB, SeaClub Försäljning Sandhamn AB, Härryda Konstruktionsvägen 6 AB och Verde Gamlestaden 74:2 AB.

Styrelsesuppleant i Sandhamn Real Property AB, Tufa Marin AB, Sandhamn Seglarhotell AB, Åregården AB, Borsökna Holding 2 AB, Borsökna Proj 2 AB, Borsökna Proj 1 AB, Borsökna utveckling 1 AB, Ann Hedberg Fastighets AB, Fyrviken Holding AB, Nils Westerdahl Fastigheter AB, Fastighets AB Nytorngatan, Marinstaden Invest AB, Svensk Bostadspartner AB (publ), Turako AB och Pagi Kungsholmen AB.

**Avslutade uppdrag de senaste fem åren:**

VD och styrelseledamot i John Mattson Geografiboken AB, John Mattson Ulvsunda AB och John Mattson EFIB AB.

Styrelseordförande i Gillesvik Gropen Holding AB, Gillesvik Fastigheter i Sundbyberg AB, Gillesviks Förvaltnings Aktiefbolag, Sandhamn Real Property AB, L & R Fastighet M6 AB, Gillesvik Sigillbevararen AB, Gillesvik Fastigheter i Älvsjö AB, Sandhamn Seglarhotell AB, Stockholm Gropen 31 AB, Gillesvik Bostäder AB, Trädlärkan Förvaltning AB, Gillesvik Gropen 6 AB, CAM Fastigheter AB, Gillesvik Granbacken AB, Kårsta Fastigheter AB, Gillesvik Skå AB, CJAM Holding AB, Gillesvik Invest AB, HK Ladan AB, Bryggaladan Maskinhallen AB, Elektro Standard Aktiefbolag, Telegrafholmen AB och Argil Holding AB.

Styrelseledamot i Tufa Marin AB, Katten 8 Fastighets AB, Verde fusion 1 AB, Hagabacken Gravören i Växjö AB, LP4 Solsten 1:120 AB samt Sandhamn Hotell och Restaurang AB.

Styrelseledamot och styrelsesuppleant i Marinstaden Fastighets AB.

Styrelsesuppleant i Förvaltningsaktiefbolaget Teoge, Turako Skolfastigheter AB och Turako Samhällsfastigheter AB.

**Huvudsaklig sysselsättning:**

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

**Aktieägande i Bolaget:**

Carl-Johan Kastengren innehar inga aktier eller optioner i Bolaget.

Alla styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress, Kungsgatan 71, 2 tr, 112 27 Stockholm.

Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare

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

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

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

Styrelsesuppleanten Carl-Johan Kastengren var styrelseledamot i Mackmyra Svensk Whisky AB när bolaget försattes i konkurs i augusti 2024. Konkursen är per dagen för detta Prospekt inte avslutad.

Utöver vad som anges ovan har under de senaste fem åren ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) representerat ett bolag som försatts i konkurs eller likvidation, eller varit föremål för konkursförvaltning, (iii) anklagats och/eller sanktionerats för ett brott av i lag eller förordning bemyndigade myndigheter (däribland erkända

yrkessammanslutningar) eller (iv) förbjudits av domstol att ingå som medlem av en emittents förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

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

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

Arvode har utgått till de styrelseledamöterna Christian Dahlberg, Håkan Dorm och Johanna Cervall, som är oberoende från större aktieägare, med totalt 206 000 kronor för räkenskapsåret 2024. Ej oberoende ledamöter i förhållande till större aktieägare erhåller ej någon ersättning från Bolaget.

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

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

### **Utskott**

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

Bolaget har inte upprättat ett utskott för ersättningsfrågor.

### **Revisor**

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

## 10 LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

### Prospektets godkännande

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen, som behörig myndighet enligt Prospektförordningen. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Detta godkännande ska inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i detta Prospekt. Detta godkännande bör inte heller betraktas som något slags stöd för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet och investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper. Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 29 april 2025. Prospektet är giltigt upp till tolv månader efter godkännande av Prospektet förutsatt att det kompletteras med tillägg när så krävs enligt artikel 23 i Prospektförordningen. Eventuella tillägg kommer publiceras på Bolagets hemsida.

### Legal struktur

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

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

Bolagets ägarstruktur framgår av följande:

Ägare	Ägarandel (procent)
Svensk Bostadspartner	60
SBP 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, dock ej de ledande befattningshavarna.

### **Bolagets ställning och tillstånd**

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

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

### **Väsentliga avtal**

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

### ***Förvaltningsavtal med AIF-Förvaltaren***

Enligt Förvaltningsavtalet utses AIFM Capital AB, organisationsnummer 556737-5562, till AIF-förvaltare för Bolaget i enlighet med AIF-lagen. AIFM Capital AB bildades den 3 september 2007, registrerades hos Bolagsverket den 12 september 2027 och är ett svenskt aktiebolag med säte i Kalmar och bedriver sin verksamhet i enlighet med svensk rätt. AIFM Capital AB:s LEI-kod är 549300SQP0ENF6G7RH57. AIFM Capital AB är ett så kallat fondhotell som per den 31 december 2024 var förvaltare till 26 fonder, varav 12 bestod av AIF-fonder. Per den 31 december 2024 bestod AIFM Capital AB:s verksamhet av att utföra funktionen riskhantering för omkring sju stycken andra AIF-förvaltare i enlighet med uppdragsavtal. AIFM Capital AB har således den erfarenhet och kunskap som krävs för att agera AIF-förvaltare till Bolaget.

Kontaktuppgifter till AIFM Capital AB är Larmgatan 50. 391 28 Kalmar. Telefonnummer till AIFM Capital AB är 0480-499960. AIFM Capital AB:s webbplats är [www.aifmgroup.com](http://www.aifmgroup.com).

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

### **Externt förvaltningsavtal**

AIF-Förvaltaren har ingått det Externa Förvaltningsavtalet med Svensk Bostadspartner som innebär att Svensk Bostadspartner ges behörighet att sköta fondens portföljförvaltning, vilket innebär att identifiera, analysera, godkänna, utbetala och löpande följa upp krediter i enlighet med strategi, mål och kreditprocess som beskrivs ovan under avsnitt "*Marknadsöversikt och verksamhetsbeskrivning – Kreditprocessen*". I Svensk Bostadpartners 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 förvaringsinstitutjänster**

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

GotYourBack Depository 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 Depository Services AB är Linnégatan 18, 114 47 Stockholm. Telefonnummer till GotYourBack Depository Services AB är 08 1244 8888. GotYourBack Depository Services AB:s webbplats är [www.gotyourback.se](http://www.gotyourback.se)

### **Transaktioner med närstående**

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

- Under året har Bolaget fakturerats ett förvaltningsarvode från moderbolaget Svensk Bostadspartner som uppgår till 30 001 tusen kronor under räkenskapsåret 2024, jämfört med 21 087 tusen kronor för räkenskapsåret 2023. Detta arvode ingår i Bolagets administrationskostnader.
- Bolaget har ett kortfristigt lån till moderbolaget på 185 311 tusen kronor under räkenskapsåret 2024, vilket är en ökning från 160 292 tusen kronor jämfört med räkenskapsåret 2023. Lånet har en löpande två månaders ömsesidig uppsägningstid.
- Räntekostnader på koncerninternt lånet har fakturerats med 10 222 tusen kronor under räkenskapsåret 2024, vilket är en ökning från 9 461 tusen kronor jämfört med räkenskapsåret 2023.

Utöver de närståendetransaktioner som tagits upp ovan förekommer det inga transaktioner med närstående parter.



## **Intressekonflikter**

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

## **Myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden**

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

## **Kostnader**

Kostnader hänförliga till upptagande till handel av Andelsbevisen uppskattas uppgå till cirka 800 000 kronor.

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

Bolagets bolagsordning och registreringsbevis samt finansiella rapporter för räkenskapsåren 2024, 2023 och 2022, inklusive revisionsberättelser, kommer finnas tillgängliga för inspektion på Bolagets huvudkontor på Kungsgatan 71, 2 tr, 112 27 Stockholm, Sverige under Prospektets giltighetstid och på kontorstid. Dessa dokument finns även tillgängliga i elektronisk form på Bolagets webbplats, [www.sbpkredit.se](http://www.sbpkredit.se). Förutom den information som uttryckligen införlivats i Prospektet genom hänvisning enligt avsnittet "*Dokument som införlivas genom hänvisning*" ingår inte informationen på denna webbplats, eller någon annan angiven webbplats, i Prospektet och har inte granskats eller godkänts av den behöriga myndigheten.

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

## 11 BOLAGSORDNING

### BOLAGSORDNING

för

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

Antagen den 31 maj 2023.

#### 1 § Företagsnamn

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

#### 2 § Säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

#### 3 § Verksamhet

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

#### 4 § Aktiekapital

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

#### 5 § Antal aktier

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

#### 6 § Aktieslag mm

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

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

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

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

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

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

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

## **7 § Företrädesrätt vid emissioner**

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

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

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

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

## **8 § Styrelse**

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

fem suppleanter.

## **9 § Revisor**

För granskning av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt bolagets

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

## **10 § Kallelse till bolagsstämma**

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

## **11 § Ärenden på årsstämma**

På årsstämman skall följande ärenden behandlas:

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

## **12 § Räkenskapsår**

Bolagets räkenskapsår skall vara 1 januari -31 december.

## **13 § Hembud**

Har aktie, genom köp, byte, gåva, bodelning, arv, testamente, bolagsskifte, fusion, delning eller genom annat slag av fång övergått från innehavare av aktie till någon, som inte förut är aktieägare i bolaget, ska aktien hembjudas övriga aktieägare till inlösen enligt nedan. Aktiens nya ägare ska snarast anmäla aktieövergången skriftligen till bolagets styrelse på det sätt som aktiebolagslagen föreskriver (hembud). Åtkomsten av aktierna ska därvid styrkas samt, där

äganderätten övergått genom köp, uppgift lämnas om köpeskillingen. Erbjudande om hembud får inte utnyttjas för lösen av ett mindre antal aktier än erbjudandet omfattar.

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

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

## **12 VIKTIG INFORMATION OM BESKATTNING**

Skattelagstiftningen i investerarens hemland och i Sverige kan påverka de eventuella intäkter som erhålls från 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 bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska skatteregler och skatteavtal.

## 13 DOKUMENT SOM INFÖRLIVAS GENOM HÄNVISNING

Bolagets finansiella rapporter för räkenskapsåren 2024, 2023 och 2022 och Bolagets kvartalsrapport för tremånadersperioden som slutade den 31 mars 2025 införlivas genom hänvisning och utgör följaktligen en del av Prospektet samt ska läsas som en del härav. Dessa finansiella rapporter återfinns i (i) Bolagets årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024, 2023 och 2022 och (ii) Bolagets kvartalsrapport för tremånadersperioden som slutade den 31 mars 2025 har inte reviderats eller granskats av Bolagets revisor där hänvisning görs enligt följande:

- Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret som slutade 31 december 2024, inklusive revisionsberättelsen: Bolagets rapport över resultat (s. 6), Bolagets rapport över balansräkning (s. 7), Bolagets rapport över förändringar i eget kapital (s. 8), Bolagets rapport över kassaflöden (s. 9) och noter (s. 10-20) samt revisionsberättelse (s. 22-25).
- Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret som slutade 31 december 2023, inklusive revisionsberättelsen: Bolagets rapport över resultat (s. 6), Bolagets rapport över balansräkning (s. 7), Bolagets rapport över förändringar i eget kapital (s. 8), Bolagets rapport över kassaflöden (s. 9) och noter (s. 10-21) samt revisionsberättelse (s. 23-27).
- Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret som slutade 31 december 2022, inklusive revisionsberättelsen: Bolagets rapport över resultat (s. 6), Bolagets rapport över balansräkning (s. 7), Bolagets rapport över förändringar i eget kapital (s. 8), Bolagets rapport över kassaflöden (s. 9) och noter (s. 10-21) samt revisionsberättelse (s. 23-27).
- Bolagets kvartalsrapport för tremånadersperioden som slutade den 31 mars 2025 och som inte reviderats eller granskats av Bolagets revisor: Bolagets resultaträkning (s. 9) och Bolagets balansräkning (s. 10).

De finansiella rapporterna för räkenskapsåren 2024, 2023 och 2022 har reviderats av Bolagets oberoende revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB. Bolagets kvartalsrapport för tremånadersperioden som slutade den 31 mars 2025 har inte reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Övrig information i Prospektet har inte reviderats av revisor om inte så uttryckligen anges. De delar i respektive finansiell rapport som det ej hänvisas till innehåller information som återfinns i andra delar av Prospektet eller som inte bedöms relevant för investerare i samband med upptagande till handel av Andelsbevisen. Dokumenten som införlivas genom hänvisning finns tillgängliga under Prospektets giltighetstid på Bolagets webbplats, [www.sbpkredit.se/investerare/#rapporter](http://www.sbpkredit.se/investerare/#rapporter). Utöver den information som införlivas i Prospektet genom hänvisning ingår inte information på Bolagets webbplats eller på någon annan angiven webbplats i Prospektet och har inte granskats eller godkänts av den behöriga myndigheten.

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



## 14 DEFINITIONSLISTA

Följande definitioner används i Prospektet.

<b>ABL</b>	Avser aktiebolagslagen (2005:551).
<b>Agenten</b>	Avser Nordic Trustee & Agency AB (publ), organisationsnummer 556882-1879, eller annan part som ersätter denne som Agent, i enlighet med Villkoren.
<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>Aktieägarskuld</b>	Avser den betydelse som tillskrivs den i Borgenärsavtalet.
<b>Alternativ Investeringsfond, AIF-fond</b>	Avser en alternativ investeringsfond såsom den definieras i 2 § AIF-lagen.
<b>Andelsbevis</b>	Avser skuldbevis, representerande av en andel av Andelslånet, och som ska tas upp till handel på Nordic AIF.
<b>Andelslån</b>	Avser de Initiala Andelslånen samt emissionerna av Efterföljande Andelslån med ISIN SE0018015505 och som genomfördes 2 oktober 2024 och 31 januari 2025 om totalt 600 000 000 kronor.
<b>Avstämningsdagen</b>	Avser den femte (5) Bankdagen före (i) en Räntebetalningsdag, (ii) en Återbetalningsdag, (iii) en dag då en betalning till Fordringshavarna ska ske enligt punkt 18 i Villkoren, (iv) dagen för ett fordringshavarmöte, eller (v) annan relevant dag, eller i varje enskilt fall sådan annan Bankdag som infaller före en relevant dag om det är allmänt tillämpligt på den svenska obligationsmarknaden.
<b>Bankdag</b>	Avser en dag i Sverige som inte är söndag eller annan allmän helgdag. Lördag, midsommarafton, julafton och nyårsafton skall vid tillämpningen av denna definition anses som allmän helgdag.
<b>Bankdagskonventionen</b>	Avser den första påföljande dagen som är en bankdag, såvida inte den dagen infaller i nästa kalendermånad, i vilket fall den dagen kommer att vara den första föregående dagen som är en bankdag.
<b>Betalningsinställelse</b>	Avser en händelse eller omständighet som anges i klausul 17.1 i Villkoren.
<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>Borgenärsavtalet</b>	Avser det borgenärsavtal (så som ändrat från tid till annan) ingånget mellan bland annat Bolaget, Fordringshavarna (företrädna av Agenten), Pareto Bank ASA, Svensk Bostadspartner AB (publ), SBP Vålgörenhetsstiftelse och Nordic Trustee & Agency AB (publ).
<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>Finansieringsdokumenten</b>	Avser Villkoren, Borgenärsavtalet, Security Documents (såsom definierat i Villkoren), Agency Agreement (såsom definierat i Villkoren) och varje annat dokument som av Bolaget och Agenten betecknas som ett Finansieringsdokument.
<b>Fondandelarna</b>	Avser fondandelar i Serie A, fondandelar i Serie B och alla instrument som utgör andelar som emitteras av Bolaget i dess egenskap av fondbolag enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder.
<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 som hålls i enlighet med punkterna 19.1, 19.2 och 19.4 i Villkoren.
<b>Förvaltningsarvode</b>	Har den betydelse som framgår i punkt 13.4 i Villkoren.
<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 GotYourBack Depositary Services AB (559295-3706) som utsetts att vara förvaringsinstitut avseende Bolagets tillgångar enligt AIF-lagen.
<b>Initiala Andelslånen</b>	Avser Andelslånen emitterade på den Initiala Emissionsdagen motsvarande ett totalt belopp om 50 000 000 kr.
<b>Initial Emissionsdag</b>	Avser den 1 juli 2022 eller sådan annan dag som bestäms av Issuing Agent, Bolaget och CSD.
<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>Junior Fund Units</b>	Avser fondandelar i Serie A och andra instrument som är efterställda Bolagets oprioriterade fordringsägare enligt deras villkor, där räntebetalning är beroende av att vinst görs, och som inte utgör ett Senior Financing Agreement (enligt definitionen i Borgenärsavtalet) och som endast tecknas av Fordringshavarna som är part i Borgenärsavtalet som Senior Lenders (enligt definitionen i Borgenärsavtalet)
<b>Justerade Nominella Beloppet</b>	Avser det totala nominella beloppet minus det nominella beloppet för alla Andelsbevis som ägs av Bolaget eller en Affiliate (såsom definierat i Villkoren), oavsett om sådan person är direkt registrerad som ägare av sådana Andelsbevis
<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 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 influtit genom utgivande av Andelslånen, vinstandelslånen av Serie A med ISIN SE0014782827 och/eller andra källor av Total Capital (såsom definierat i Villkoren).
<b>Kredithanteringsarvode</b>	Har den betydelse som framgår i punkt 13.4 i Villkoren.

<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 Collateral Assets (såsom definierats i Villkoren) och de delar av Lånebeloppet som inte använts för att lämna krediter.
<b>kronor</b>	Avser svenska kronor.
<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 det belopp som specificeras i punkt 3.3 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>Redovisningsprinciperna</b>	Avser de internationella redovisningsstandarderna (IFRS) enligt definitionen i förordning 1606/2002/EG (eller som annars antagits eller ändrats från tid till annan).
<b>Ränta</b>	Avser tre (3) månaders Stibor plus tre (3,00) procent per år.
<b>Räntebetalningsdag</b>	Avser 15 januari, 15 april, 15 juli och 15 oktober varje år eller, i den mån en sådan dag inte är en Bankdag, den Bankdag som följer av en tillämpning av Bankdagskonventionen. Den första räntebetalningsdagen för Andelsbevisen var den 15 oktober 2022 och den sista räntebetalningsdagen ska vara den relevanta inlösandagen.
<b>Ränteperiod</b>	Avser (i) avseende den första Ränteperioden, perioden från (men exklusive) Initiala Emissionsdagen till (och inklusive) den första Räntebetalningsdag, och (ii) avseende efterföljande Ränteperioder, perioden från (men exklusive) en Räntebetalningsdag till (och inklusive) närmast påföljande Räntebetalningsdag (eller en kortare period om så är relevant).
<b>Serie A fondandelar</b>	Avser vinstandelslån med ISIN SE0014782827 emitterade av Bolaget.
<b>Serie B fondandelar</b>	Avser Andelslånen.
<b>SFBF</b>	Swedish Financial Benchmark Facility
<b>Skriftligt Förfarande</b>	Avser ett skriftligt eller elektroniskt förfarande för att fatta beslut bland Fordringshavarna i enlighet med punkterna 19.1, 19.3 och 19.4 i Villkoren.
<b>Slutlig Återbetalningsdag</b>	Avser 15 januari 2027.

<b>Svensk Bostadspartner</b>	Avser Svensk Bostadspartner AB, ett publikt aktiebolag bildat enligt svensk rätt med organisationsnummer 559067-4825.
<b>Villkoren</b>	Avser villkoren för SBP Kredit AB (publ):s kapitalandelslån andelsklass B, bilagda som Bilaga 1.
<b>Återbetalningsdagen</b>	Avser det datum då de relevanta Andelsbevis ska lösas in eller återköpas i enlighet med punkt 11 i Villkoren.
<b>ABL</b>	Avser aktiebolagslagen (2005:551).
<b>Agenten</b>	Avser Nordic Trustee & Agency AB (publ), organisationsnummer 556882-1879, eller annan part som ersätter denne som Agent, i enlighet med Villkoren.
<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.

## 15      **ADRESSER**

### **BOLAGET**

#### **SBP Kredit AB (publ)**

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

### **REVISOR**

#### **Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB**

Torsgatan 21  
113 21 Stockholm  
Sverige

### **LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET**

#### **Advokatfirman Vinge KB**

Smålandgatan 20  
111 87 Stockholm  
Sverige

### **FONDFÖRVALTARE**

#### **AIFM Capital AB**

Slottsvägen 3G  
392 33 Kalmar  
Sverige

### **EMISSIONSINSTITUT**

#### **Swedbank AB (publ)**

172 63 Stockholm  
Sverige

**ANDESLÅNEVILLKOR**

[Biläggs separat]

## **SBP Kredit AB (publ)**

---

Villkor för  
Säkerställda gröna kapitalandelslån upp till  
1 000 000 000 kronor  
(Fondandelar i serie B)

ISIN: SE0018015505

29 juni 2022

Innefattar ändringar beslutade 11 september 2024 och den 16 juli 2024 i förhållande till de ursprungliga villkoren daterade den 29 juni 2022.

*Ingen åtgärd vidtas som skulle eller är avsedd att tillåta ett erbjudande till allmänheten av Andelslån eller innehav, spridning eller distribution av detta dokument eller annat material som rör Bolaget eller Andelslånen i någon annan jurisdiktion än Sverige, där åtgärder för detta ändamål krävs. Personer som får tillgång till detta dokument är skyldiga att informera sig om, och iaktta, sådana begränsningar.*



## Information om integritetspolicy

Bolaget, Agenten och Emissionsinstitutet får samla in och behandla personuppgifter avseende Fordringshavarna, Fordringshavarnas representanter eller ombud och andra personer som utsetts att agera för Fordringshavarnas räkning enligt Finansieringsdokumenten (namn, kontaktuppgifter och, i förekommande fall, innehav av Andelslån). Personuppgifterna avseende Fordringshavarna samlas huvudsakligen in från det register som förs av värdepapperscentralen. Personuppgifter avseende andra personer samlas i första hand in direkt från sådana personer.

De insamlade personuppgifterna kommer att behandlas av Bolaget, Agenten och Emissionsinstitutet för följande ändamål:

- (a) att utöva sina respektive rättigheter och fullgöra sina respektive skyldigheter enligt Finansieringsdokumenten;
- (b) att sköta administrationen av Andelslånen och betalningar enligt Andelslånen;
- (c) för att göra det möjligt för Fordringshavarna att utöva sina rättigheter enligt Finansieringsdokumenten; och
- (d) att uppfylla sina skyldigheter enligt tillämpliga lagar och förordningar.

Bolagets, Agentens och Emissionsinstitutets behandling av personuppgifter i förhållande till punkterna (a) - (c) baseras på deras berättigade intresse av att utöva sina respektive rättigheter och fullgöra sina respektive skyldigheter enligt Finansieringsdokumenten. I förhållande till punkt (d) baseras behandlingen på att sådan behandling är nödvändig för att uppfylla en rättslig förpliktelse som åligger Bolaget, Agenten eller Emissionsinstitutet. Om inte annat krävs eller tillåts enligt lag kommer de insamlade personuppgifterna inte att sparas längre än vad som är nödvändigt med hänsyn till ändamålet med behandlingen.

Insamlade personuppgifter kan komma att delas med tredje part, såsom värdepapperscentralen, när det är nödvändigt för att uppfylla det syfte för vilket uppgifterna behandlas.

Med förbehåll för eventuella rättsliga förutsättningar, vars tillämplighet måste bedömas i varje enskilt fall, har registrerade rättigheter enligt följande. Registrerade personer har rätt att få tillgång till sina personuppgifter och kan begära detta skriftligen på adressen till Bolaget, Agenten och Emissionsinstitutet. Därutöver har registrerade personer rätt att (i) begära att personuppgifter rättas eller raderas, (ii) invända mot viss behandling, (iii) begära att behandlingen begränsas och (iv) erhålla personuppgifter som de själva tillhandahållit i maskinläsbart format. Registrerade personer har också rätt att lämna in klagomål till relevant tillsynsmyndighet om de är missnöjda med den behandling som utförts.

Bolagets och Agentens adresser, och kontaktuppgifter till deras respektive dataskyddsombud (om tillämpligt), finns på deras webbplatser [www.sbpkredit.se](http://www.sbpkredit.se) och [www.nordictrustee.com](http://www.nordictrustee.com).

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Definitioner och konstruktion	4
2	Bolagets ställning	13
3	Andelslånets ställning	14
4	Begränsad regressrätt	15
5	Användning av intäkter och Investeringspolicy	16
6	Villkor för utbetalning	17
7	Andelslån i kontobaserad form	18
8	Rätt att agera för Fordringshavare	19
9	Betalningar i förhållande till Andelslånen	20
10	Ränta	20
11	Återbetalning och Återköp av Andelslånen	21
12	Transaktionssäkerhet	24
13	Förvaltning, delegering och Förvaringsinstitut	25
14	Information till Fordringshavare	26
15	Allmänna åtaganden	28
16	Finansiella åtaganden	33
17	Event of Default och Förtida återbetalning av Andelslånen	35
18	Fördelning av intäkter	39
19	Beslut av Fordringshavare	41
20	Ändringar och undantag	47
21	Agenten	48
22	Emissionsinstitutet	53
23	Värdepapperscentralen	53
24	Inga direkta åtgärder från Fordringshavarna	54
25	Preskription	54
26	Kommunikation och pressmeddelanden	55
27	Force Majeure	56
28	Tillämplig lag och jurisdiktion	57

# 1 Definitioner och konstruktion

## 1.1 Definitioner

I dessa villkor ("**Villkor**"):

"**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;

"**Redovisningsprinciper**" betyder de internationella redovisningsstandarderna (IFRS) i den mening som avses i förordning 1606/2002/EG (eller som på annat sätt antas eller ändras från tid till annan);

"**Justerat Nominellt Belopp**" avser det Totala Nominella Beloppet minus det Nominella Beloppet för alla Andelslån som ägs av Bolaget eller Närstående bolag, oavsett om sådan person är direkt registrerad som ägare till sådana Andelslån;

"**Närstående**" betyder (i) en enhet som kontrollerar eller står under gemensam kontroll med Bolaget, och (ii) varje annan Person eller enhet som äger några Andelslån (oavsett om sådan Person är direkt registrerad som ägare av sådana Andelslån) som har åtagit sig gentemot en enhet som avses i punkt (i) att rösta för sådana Andelslån i enlighet med de instruktioner som ges av en enhet som avses i punkt (i). I denna definition avses med "kontroll" innehav, direkt eller indirekt, av befogenhet att styra eller orsaka styrning av ett bolags förvaltning eller policy, oavsett om det sker genom ägande av röstberättigade värdepapper, genom avtal eller på annat sätt;

"**Agentavtal**" avser det agentavtal som ingåtts före Initiala Emissionsdagen mellan Bolaget och Agenten, eller ett ersättande agentavtal som ingåtts efter Initiala Emissionsdagen mellan Bolaget och en agent;

"**Agent**" avser Nordic Trustee & Agency AB (publ), org. nr. 556882-1879, eller annan part som ersätter denna som Agent, i enlighet med dessa Villkor;

"**AIF-förvaltare**" avser den person som utsetts och fått tillstånd av Finansinspektionen att vara extern förvaltare av Bolaget, initialt AIFM Capital AB, org. nr. 556737-5562;

"**AIF-lagen**" avser *lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder*;

**"Bookrunner"** avser varje part som utsetts till ensam eller gemensam bookrunner;

**"Bankdag"** avser dag i Sverige som inte är söndag eller annan allmän helgdag. Lördag, midsommarafton, julafton och nyårsafton skall vid tillämpningen av denna definition anses som allmän helgdag;

**"Bankdagskonvention"** avser den första påföljande dagen som är en bankdag, såvida inte den dagen infaller i nästa kalendermånad, i vilket fall den dagen kommer att vara den första föregående dagen som är en bankdag;

**"Change of Control-händelse"** avser förekomsten av en händelse eller en serie av händelser varigenom, före en Aktienotering, en eller flera personer andra än Svensk Bostadspartner, som agerar i samförstånd, förvärvar kontroll över Bolaget och där "kontroll" avser:

- (a) förvärva eller kontrollera, direkt eller indirekt, mer än 50 procent av de röstberättigade aktierna i Bolaget; eller
- (b) rätten att, direkt eller indirekt, utse eller avsätta samtliga eller en majoritet av styrelseledamöterna i Bolagets styrelse,

förutsatt att, för undvikande av missförstånd, ingen Change of Control-händelse ska inträffa efter att en Aktienotering har inträffat.

**"Intyg för efterlevnad"** avser ett intyg för efterlevnad som i huvudsak har den form som anges i formuläret för efterlevnadsintyg;

**"Säkerställda tillgångar"** avser fastigheter, aktier och andra värdepapper eller tillgångar som innehas till följd av att Bolaget upptagit eller realiserat en pant eller annan säkerhet för något Lån;

**"Kredithanteringsarvode"** har den innebörd som anges i punkt 13.4;

**"Kreditportfölj"** betyder alla Bolagets utestående Lån från tid till annan och, beroende på i vilket sammanhang termen används, avkastning som erhållits på dessa eller medel som erhållits i form av återbetalning av Lån, eventuella Säkerställda tillgångar och sådan del av det Totala Nominella Beloppet som inte har använts för att bevilja Lån;

**"Värdepapperscentralen"** betyder Bolagets centrala värdepappersförvarare och registerförare avseende Andelslånen, Euroclear Sweden AB, org. Nr. 556112-8074, Box 191, SE-101 23 Stockholm, Sverige, eller annan part som ersätter den, som CSD, i enlighet med dessa Villkor.

"**CSD-föreskrifter**" avser Värdepapperscentralens regler och föreskrifter som är tillämpliga på Bolaget, Agenten och Andelslånen från tid till annan;

"**Andelslån**" avser ett skuldförbindelseinstrument för det Nominella Beloppet och av den typ som anges i 1 kap. 3 § lagen om kontoföring av finansiella instrument och som regleras av och utges enligt dessa Villkor, inklusive de Initiala Andelslånen och eventuella Efterföljande Andelslån;

"**Skuldbok**" avser den *skuldbok* som förs av värdepapperscentralen avseende de Andelslån i vilka (i) en ägare av Andelslån är direktregistrerad eller (ii) en ägares innehav av Andelslån är registrerat i en förvaltares namn;

"**Förvaringsinstitut**" avser GotYourBack Depositary Services AB, org. nr. 559295-3706, som agerar som förvaringsinstitut för Bolaget i enlighet med AIF-lagen, eller någon enhet som ersätter det som förvaringsinstitut i enlighet med dessa Villkor;

"**Event of Default**" avser en händelse eller omständighet som anges i punkt 17.1;

"**Aktienotering**" avser notering av aktier i Svensk Bostadspartner, varefter sådana aktier ska noteras, listas, handlas eller på annat sätt tas upp till handel på en reglerad eller oreglerad marknad;

"**Slutlig Återbetalningsdag**" avser 15 januari 2027;

"**Finansieringsdokument**" avser dessa Villkor, Borgenärsavtalet, Säkerhetsdokumenten, Agentavtalet och varje annat dokument som av Bolaget och Agenten betecknas som ett Finansieringsdokument;

"**Finansiell skuld**" avser skuldsättning för eller med avseende på:

- (a) lånade medel (inklusive inom ramen för bankfinansiering)
- (b) beloppet för eventuella skulder enligt finansiella leasingavtal (ett leasingavtal som i enlighet med Redovisningsprinciperna behandlas som en tillgång och en motsvarande skuld);
- (c) fordringar som sålts eller diskonterats (annat än utan regressrätt, förutsatt att kraven för borttagande från balansräkningen enligt Redovisningsprinciperna är uppfyllda);
- (d) någon annan transaktion (inklusive skyldigheten att betala uppskjuten köpeskilling) som har den kommersiella effekten av en upplåning eller på annat sätt klassificeras som upplåning enligt Redovisningsprinciperna;

- (e) marknadsvärdet av derivattransaktioner som ingåtts för att skydda sig mot eller dra nytta av fluktuationer i en kurs eller ett pris (om ett faktiskt belopp ska betalas till följd av en uppsägning eller en avveckling ska detta belopp användas i stället);
- (f) eventuella motförpliktelser avseende garantier eller andra instrument som utfärdats av en bank eller ett finansinstitut, och
- (g) utan att dubbelräkna, skulder enligt garantier eller gottgörelser för någon av de skyldigheter som avses i punkterna(a) till(f) ovan;

**"Lagen om kontoföring av finansiella instrument"** avser lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument;

**"Finansiell rapport"** avser Bolagets reviderade årsredovisning eller Bolagets oreviderade kvartalsrapporter, upprättade i enlighet med Redovisningsprinciperna, vilka ska upprättas och göras tillgängliga i enlighet med punkterna (a) och (b) i punkt 14.1.1 och punkt 14.1.2 (Information från

**"Initiala Emissionsdagen"** avser den 1 juli 2022 eller annat datum som överenskommit mellan Emissionsinstitutet, Bolaget och Värdepapperscentralen.

**"Force Majeure-händelse"** har den innebörd som anges i punkt 27.1;

**"Fondandelar"** avser fondandelar i serie A, fondandelar i serie B och alla instrument som utgör andelar som emitteras av Bolaget i dess egenskap av fondbolag enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder;

**"Ramverk för grön finansiering"** avser Bolagets ramverk för grön finansiering som antogs den 9 november 2021, med ändringar från tid till annan, som har upprättats tillsammans med Cicero Shades of Green AS och som kommer att utvecklas och ändras tillsammans med Cicero Shades of Green AS (eller annan lämplig partner);

**"Fordringshavare"** avser den som är registrerad på ett VP-konto som direktregistrerad ägare eller förvaltare avseende ett Andelslån;

**"Fordringshavarmöte"** avser ett möte bland Fordringshavarna som hålls i enlighet med punkterna 19.1 (*Begäran om beslut*), **Error! Reference source not found.** (*Kallelse till Fordringshavarmöte*) och 19.4 (*Majoritet, beslutsförhet och andra bestämmelser*);

**"Initiala Andelslån"** avser det Andelslån som emitterades på Initiala Emissionsdagen och som sammanlagt uppgår till 50 000 000 kronor;

**"Insolvent"** betyder, avseende en relevant Person, att den anses vara på obestånd, eller medger oförmåga att betala sina skulder när de förfaller till betalning, i varje fall i den mening som avses i 2 kap. 7-9 §§ konkurslagen (1987:672) (eller dess motsvarighet i någon annan relevant jurisdiktion), ställer in betalningarna på någon av sina skulder eller på grund av faktiska ekonomiska svårigheter inleder förhandlingar med alla eller väsentligen alla sina borgenärer (med undantag för Fordringshavare och borgenärer av säkerställd skuld) i syfte att lägga om någon av sina skulder (inklusive företagsrekonstruktion enligt lagen (2022:964) om företagsrekonstruktion) (eller motsvarande i någon annan jurisdiktion)) eller är föremål för tvångslikvidation, upplösning eller likvidation;

**"Borgenärsavtalet "** avser det Borgenärsavtal (såsom ändrat och omarbetat från tid till annan) som ingåtts på eller omkring dagen för denna dag, mellan bland annat, Bolaget, Fordringshavarna (representerade av Agenten) och Pareto Bank ASA som Ursprungliga Seniora Långgivare, Svensk Bostadspartner AB (publ) och SBP Vägörenhetstiftelse som Aktieägare och Nordic Trustee & Agency AB (publ) som Säkerhetsagent;

**"Ränta"** avser ränta på Andelslånen beräknad för varje ränteperiod i enlighet med punkterna 10.1 till 10.4;

**"Räntebetalningsdag"** avser 15 januari, 15 april, 15 juli och 15 oktober varje år eller, i den mån sådan dag inte är en Bankdag, den Bankdag som följer av en tillämpning av Bankdagskonventionen. Den första Räntebetalningsdagen för skuldebrevens ska vara den 15 oktober 2022 och den sista Räntebetalningsdagen ska vara den relevanta Återbetalningsdagen;

**"Ränteperiod"** avser (i) avseende den första Ränteperioden, perioden från (men exklusive) Initiala Emissionsdagen till (och inklusive) den första Räntebetalningsdagen, och (ii) avseende efterföljande Ränteperioder, perioden från (men exklusive) en Räntebetalningsdag till (och inklusive) närmast påföljande Räntebetalningsdag (eller en kortare period om relevant);

**"Räntesats"** avser tre (3) månaders STIBOR plus tre (3,00) procent *per år*;

**"Emissionsdag"** den första Emissionsdagen och varje annan dag då Andelslån emitteras i enlighet med dessa villkor;

**"Bolaget"** avser SBP Kredit AB (publ), ett publikt aktiebolag bildat enligt svensk rätt med org. nr 559242-5945;

**"Emissionsinstitut"** avser varje part som utsetts till Emissionsinstitut i enlighet med dessa Villkor och CSD-föreskrifterna;

"**Junior Fund Units**" avser Serie A Fondandelar och alla andra instrument som är efterställda Bolagets oprioriterade fordringsägare enligt deras villkor, där räntebetalning är beroende av att vinst görs, och som inte utgör ett Seniort Finansieringsavtal (enligt definitionen i Borgenärsavtalet) och som endast tecknas av Fordringshavarna som är part i Borgenärsavtalet som Seniora Långgivare (enligt definitionen i Borgenärsavtalet);

"**Lån**" avser ett lån som tillhandahålls av Bolaget i enlighet med punkt 5.1 (*Syfte*) och finansieras med medel som anskaffats genom emissionen av Andelslånen och/eller andra källor till Totalt Kapital;

"**Förvaltningsavtalet**" avser det förvaltningsavtal som ingåtts, på eller omkring dagen för denna dag, mellan Bolaget och AIF-förvaltaren;

"**Förvaltningsarvode**" har den innebörd som anges i punkt 13.4;

"**Väsentlig negativ effekt**" avser en väsentlig negativ effekt på:

- (a) Bolagets affärsverksamhet, finansiella ställning eller verksamhet;
- (b) Bolagets förmåga att fullgöra sina betalningsåtaganden enligt Finansieringsdokumenten; eller
- (c) giltigheten eller verkställbarheten av Finansieringsdokumenten;

"**Nettolikvid**" avser bruttolikviden från erbjudandet av de relevanta Andelslånen minus Transaktionskostnaderna;

"**Nominellt Belopp**" har den innebörd som anges i punkt 3.3;

"**Nordic AIF List of Nordic Growth Market**" avser Nordic Growth Market NGM AB:s marknad för Alternativa Investeringsfonder;

"**Nordic Growth Market**" avser den reglerade marknaden för Nordic Growth Market NGM AB (org. nr. 556556-2138), 111 56 Stockholm, Sverige);

"**Kvartalsdatum**" avser den sista dagen i varje kvartal av Bolagets räkenskapsår;

"**Noteringsdag**" avser, i förhållande till en period för vilken en räntesats ska fastställas, två (2) Bankdagar före den första dagen i den perioden;

"**Fastigheter**" avser fastigheter, mark, byggnader, tomträtt, byggnadstillhör etc., såväl ovan som under jord;

"**Fastighetsbolag**" avser en juridisk person till vilken Bolaget har tillhandahållit ett Lån i enlighet med dessa Villkor;



**"Avstämningsdagen"** Avser den femte (5) Bankdagen före (i) en Räntebetalningsdag, (ii) en Återbetalningsdag, (iii) en dag då en betalning till Fordringshavarna ska ske enligt punkt 18 i Villkoren, (iv) dagen för ett Fordringshavarmöte, eller (v) annan relevant dag, eller i varje enskilt fall sådan annan Bankdag som infaller före en relevant dag om det är allmänt tillämpligt på den svenska obligationsmarknaden;

**"Återbetalningsdagen"** avser den dag då de relevanta Andelslånen ska lösas in eller återköpas i enlighet med punkt 11 i Villkoren *Återbetalning* och *Återköp* av

**"Reglerad marknad"** avser varje reglerad marknad (enligt definitionen i direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument);

**"Säkerställda Förpliktelser"** har den betydelse som ges till sådan term i Borgenärsavtalet;

**"Säkerställda Parter"** har den innebörd som ges till sådan term i Borgenärsavtalet;

**"Värdepapperskonto"** avser det konto för dematerialiserade värdepapper som förs av värdepapperscentralen enligt lagen om kontoföring av finansiella instrument och på vilket (i) en ägare till ett sådant värdepapper är direktregistrerad eller (ii) en ägares innehav av värdepapper är registrerat i en förvaltares namn;

**"Säkerhet"** avser inteckning, pant, panträtt, säkerhetsöverlåtelse eller annat säkerhetsintresse som säkrar någon förpliktelse för någon Person, eller något annat avtal eller arrangemang med liknande verkan;

**"Security Documents"** avser aktiepantavtalet avseende alla emitterade aktier i Bolaget mellan Svensk Bostadspartner och SBP Vägörensstiftelse som pantsättare till förmån för Agenten och de Säkerställda Parterna (representerade av Agenten) samt varje annat dokument som betecknas som ett Säkerhetsdokument av Bolaget och Agenten;

**"Senior Debt"** har den betydelse som tillskrivs det i Borgenärsavtalet;

**"Fondandelar i serie A"** avser instrument som emitteras enligt villkoren för Bolagets vinstandelslån om upp till 3 000 000 000 kronor med ISIN SE0014782827;

**"Fondandelar i serie B"** avser Andelslån;

**"Aktieägarskuld"** har den betydelse som tillskrivs det i Borgenärsavtalet;

**"Särskild händelse"** anses ha inträffat om:

- (a) det enligt Bolagets rimliga bedömning inte längre är eller om det inte längre kommer att vara möjligt för Bolaget att bedriva sin verksamhet i enlighet med vad som tillåts enligt dessa Villkor i enlighet med tillämpliga bestämmelser och/eller tillstånd från någon myndighet;
- (b) Bolagets verksamhet är eller blir föremål för skatter som inte var rimligt förutsebara vid tidpunkten för den Initiala Emissionsdagen; eller
- (c) Svensk Bostadspartner och/eller Bolaget anser att det inte är rimligt möjligt att fortsätta bedriva Bolagets verksamhet enligt vad som krävs enligt dessa Villkor till följd av att det mandat som AIF-förvaltaren har gett Svensk Bostadspartner att utföra portföljförvaltning avseende Bolaget har ändrats eller reducerats väsentligt och att rimliga alternativa arrangemang inte finns tillgängliga;

"**STIBOR**" betyder:

- (a) Stockholm interbank offered rate (STIBOR) som administreras av Swedish Financial Benchmark Facility AB (eller någon som ersätter den som administratör) för svenska kronor och för en period jämförbar med den relevanta Ränteperioden, som visas på sidan STIBOR= på Refinitiv-skärmen (eller genom sådant annat system eller på sådan annan sida som ersätter nämnda system eller sida) från och med eller omkring kl. 11.00 på Noteringsdagen;
- (b) om ingen ränta som beskrivs i punkt (a) ovan är tillgänglig för den relevanta ränteperioden, den ränta som fastställs av Emissionsinstitutet genom linjär interpolering mellan de två närmaste räntorna för STIBOR-fixing, som visas på sidan STIBOR= på Refinitiv-skärmen (eller någon ersättning för denna) från och med eller omkring kl. 11.00 på Noteringsdagen för svenska kronor;
- (c) om ingen ränta enligt punkt (a) eller (b) ovan är tillgänglig för den relevanta ränteperioden, det aritmetiska medelvärdet av Stockholms interbankräntor (avrundade uppåt till fyra decimaler) som tillhandahållits Emissionsinstitutet på dess begäran och som noterats av Referensbankerna för insättningar om 100 000 000 kronor för den relevanta perioden; eller
- (d) om ingen ränta enligt punkt (a) eller (b) ovan är tillgänglig för den relevanta Ränteperioden och ingen notering är tillgänglig enligt punkt (c) ovan, den räntesats som enligt en rimlig bedömning av Emissionsinstitutet bäst återspeglar den räntesats för inlåning i svenska kronor som erbjuds på Stockholms interbankmarknad för den relevanta perioden, och

om någon sådan ränta är lägre än noll, kommer STIBOR att anses vara noll.

"**Efterställt kapital**" betyder efterställda lån (enligt deras villkor) eller andra instrument som emitterats av Bolaget i form av hybrid- eller efterställt kapital men som inte utgör Fondandelar som inte är infordringsbara och innehåller rättigheter att skjuta upp räntebetalningar i ett stressat scenario till och med den slutliga förfallodagen;

"**Super Senior Debt**" har den betydelse som tillskrivs det i Borgenärsavtalet;

"**Efterföljande Andelslån**" avser Andelslån som emitteras efter den Initiala Emissionsdagen vid ett eller flera tillfällen;

"**Svensk Bostadspartner**" avser Svensk Bostadspartner AB, ett publikt aktiebolag bildat enligt svensk rätt med organisationsnummer 559067-4825;

"**Totalt Nominellt Belopp**" avser det totala sammanlagda Nominella Beloppet för de vid var tid utestående Andelslånen;

"**Transaktionskostnader**" avser alla avgifter, kostnader och utgifter som Bolaget ådrar sig (inklusive eventuella avgifter som Bolaget ska betala till Bookrunners för de tjänster som tillhandahålls i samband med placeringen och emissionen av Andelslånen) i samband med (i) emissionen av Initiala Andelslån eller Efterföljande Andelslån, (ii) upptagandet till notering av Andelslån (inklusive Efterföljande Andelslån) på Nordic AIF List of Nordic Growth Market eller någon annan Reglerad Marknad och (iii) erhållande och upprätthållande av en rating avseende Andelslånen;

"**Transaktionssäkerhet**" avser den säkerhet som ställts för de Säkerställda Förpliktelserna i enlighet med Säkerhetsdokumenten; och

"**Skriftligt Förfarande**" avser det skriftliga eller elektroniska förfarandet för att fatta beslut bland Fordringshavarna i enlighet med punkterna 19.1 ,19.3 Inledande av skriftligt förfarande 19.4.

## 1.2 Konstruktion

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

- (a) "**Tillgångar**" inkludera nuvarande och framtida fastigheter, intäkter och rättigheter av alla slag;
- (b) ett avtal eller instrument är en hänvisning till det avtalet eller instrumentet såsom det kompletteras, ändras, förnyas, förlängs, omarbetas eller ersätts från tid till annan;

- (c) en "**person**" inkluderar varje individ, bolag, partnerskap, aktiebolag, joint venture, förening, trust, icke inkorporerad organisation, regering, eller någon myndighet eller politisk underavdelning därav, eller någon annan enhet, oavsett om den har en separat juridisk personlighet eller inte, eller två eller flera av de föregående;
- (d) en "**föreskrift**" innefattar varje lag, bestämmelse, regel eller officiellt direktiv, begäran eller riktlinje (oavsett om den har laga kraft eller inte) från ett statligt, mellanstatligt eller överstatligt organ, byrå, avdelning eller reglerande, självreglerande eller annan myndighet eller organisation;
- (e) en bestämmelse i en förordning är en hänvisning till den bestämmelsen i dess ändrade eller omarbetade lydelse, och
- (f) en tid på dygnet är en referens till Stockholmstid.

- 1.2.2 En Betalningsinställelse fortsätter om den inte har åtgärdats eller avskrivits.
- 1.2.3 Vid bedömningen av om en i svenska kronor angiven gräns eller ett tröskelvärde uppnåtts eller passerats ska ett belopp i annan valuta räknas enligt den av *Riksbanken* på dess webbplats ([www.riksbank.se](http://www.riksbank.se)) offentliggjorda kursen för den valutan mot svenska kronor för föregående Bankdag. Om sådan kurs inte finns tillgänglig ska i stället den senast publicerade kursen användas.
- 1.2.4 Ett meddelande ska anses ha sänts genom pressmeddelande om det utan dröjsmål och på ett icke-diskriminerande sätt görs tillgängligt för allmänheten inom Sverige.
- 1.2.5 Ingen försening eller underlåtenhet av Agenten eller någon Fordringshavare att utöva någon rättighet eller åtgärd enligt Finansieringsdokumenten ska försämma eller fungera som ett avstående från någon sådan rättighet eller åtgärd.
- 1.2.6 Integritetspolicyn och all annan information som finns i detta dokument före innehållsförteckningen utgör inte en del av dessa Villkor och kan komma att uppdateras utan samtycke från Fordringshavarna och Agenten.

## 2 **Bolagets ställning**

Bolaget är en alternativ investeringsfond och som sådan föremål för AIF-lagen. AIF-förvaltaren fungerar som en extern AIF-förvaltare för Bolaget i enlighet med AIF-lagen. Förvaringsinstitutet fungerar som förvaringsinstitut för emittenten i enlighet med AIF-lagen. Investeringar i den sålunda skapade fonden görs genom de skuldebrev som emitteras av emittenten i enlighet med dessa villkor.

### 3 Andelslånets ställning

- 3.1 Andelslånen är denominerade i svenska kronor och varje Andelslån utgörs av dessa Villkor. Bolaget åtar sig att göra betalningar i förhållande till Andelslånen och att följa dessa Villkor.
- 3.2 Genom att teckna Andelslån samtycker varje initial Fordringshavare till att Andelslånen ska gynnas av och omfattas av Finansieringsdokumenten och genom att förvärva Andelslån bekräftar varje efterföljande Fordringshavare sådant samtycke.
- 3.3 Det nominella beloppet för varje Initiala Andelslån är 1 250 000 kronor ("**Nominellt Belopp**"). Samtliga Initiala Andelslån emitteras fullt betalda till en emissionskurs om etthundra (100) procent av Nominellt Belopp.
- 3.4 Under förutsättning att de relevanta förhandsvillkoren vederbörligen har mottagits av Agenten i enlighet med punkt 6.2, kan Bolaget, vid ett eller flera tillfällen, emittera Efterföljande Andelslån, dock i varje enskilt fall under förutsättning att ingen Event of Default pågår eller skulle uppstå till följd av sådan emission. Efterföljande Andelslån ska gynnas av och vara föremål för Finansieringsdokumenten, och för att undvika tvivel ska ISIN, räntesatsen, valutan, det Nominella Beloppet och den slutliga löptiden som gäller för de Initiala Andelslånen gälla för Efterföljande Andelslån. Emissionskursen för de Efterföljande Andelslånen kan fastställas till det Nominella Beloppet, en rabatt eller en premie jämfört med det Nominella Beloppet. Varje Efterföljande Andelslån ska ge innehavaren rätt till ränta i enlighet med punkt 10.1 och i övrigt ha samma rättigheter som de Initiala Andelslånen.
- 3.5 Det högsta totala Nominella Beloppet för Andelslånen (de Initiala Andelslånen och samtliga Efterföljande Andelslån) får inte överstiga 1 000 000 000 kronor om inte samtycke från Fordringshavarna erhålls i enlighet med punkt 19.4.2(a)
- 3.6 Andelslånen utgör direkta, generella, ovillkorliga, icke efterställda och säkerställda förpliktelser för Bolaget och ska alltid rankas *pari passu* och utan någon preferens bland dem och minst *pari passu* med alla andra direkta, generella, ovillkorliga, icke-efterställda och icke-säkerställda förpliktelser för Bolaget, förutom (i) förpliktelser som är prioriterade genom tvingande reglering, (ii) den högre rangordningen av Super Senior Debt i enlighet med Borgenärsavtalet och (iii) enligt vad som annars anges i Finansieringsdokumenten. Andelslånen är säkerställda enligt vad som beskrivs i punkt 12 (*Transaktionssäkerhet*) och enligt vad som närmare anges i Säkerhetsdokumenten. Andelslånen utgör andelar utgivna av ett fondbolag i enlighet med AIF-lagen och Fordringshavarna har status som andelsägare enligt denna lag.

- 3.7 Andelslånen är fritt överlåtbara men Fordringshavarna kan vara föremål för köp- eller överlåtelsebegränsningar avseende Andelslånen, såsom tillämpligt, enligt lokal lagstiftning som en Fordringshavare kan vara föremål för. Varje Fordringshavare måste på egen bekostnad se till att sådana restriktioner efterlevs.
- 3.8 Ingen åtgärd vidtas i någon jurisdiktion som skulle eller är avsedd att tillåta ett erbjudande till allmänheten av Andelslånen eller innehav, spridning eller distribution av något dokument eller annat material avseende Bolaget eller Andelslånen i någon annan jurisdiktion än Sverige, där åtgärder för detta ändamål krävs. Varje Fordringshavare måste informera sig om, och iaktta, eventuella tillämpliga restriktioner för överföring av material avseende Bolaget eller Andelslånen.

#### **4 Begränsad regressrätt**

- 4.1 Under förutsättning att (i) det inte finns någon utestående Aktieägarskuld och (ii) ett belopp motsvarande det nominella beloppet för alla utestående Junior Fund Units har behandlats som eget kapital (i enlighet med Redovisningsprinciperna) i Bolagets räkenskaper, kommer Fordringshavarnas rätt att erhålla betalning av Ränta och kapitalbelopp enligt Andelslånen eller på annat sätt enligt dessa Villkor, inklusive efter förekomsten av ett Event of Default, att bero på och begränsas till den utsträckning som Bolaget upprätthåller täckning för sitt aktiekapital efter en sådan betalning. Således är Fordringshavarna inte garanterade återbetalning av det Nominella Beloppet. Om det inte finns tillräckliga belopp tillgängliga för att betala Fordringshavarna i sin helhet, ska Fordringshavarna inte ha några ytterligare anspråk mot Bolaget avseende belopp som är skyldiga dem och som förblir obetalda, och sådana obetalda belopp ska anses vara till fullo betalda och Fordringshavarnas anspråk (och Bolagets skyldigheter avseende dessa) ska upphöra.
- 4.2 Ett certifikat som utfärdats av, och undertecknats av behöriga firmatecknare för, Bolaget och som överlämnats till Agenten ska (i avsaknad av uppenbart fel) utgöra bevis för att villkoren (i) och (ii) i punkt 4.1 har uppfyllts vid den tidpunkten.
- 4.3 Bestämmelserna i denna punkt 4 ska fortsätta att gälla efter den Slutliga Förfallodagen.

## **5 Användning av intäkter och Investeringspolicy**

### **5.1 Syfte**

5.1.1 De medel som inflyter genom emissionen av Andelslånen, uppkomsten av Finansiell Skuld och eventuella återbetalningar av Lån som inte ska användas för inlösen av Andelslånen enligt punkt 11 (*Återbetalning och Återköp av* ) ska användas av Bolaget för att bevilja kredit till företag som direkt eller indirekt äger Fastigheter, med förbehåll för de begränsningar som anges i dessa villkor och som vidare anges i punkt 5.2 (*Krediter som ska beviljas av*

5.1.2 Medel som inte initialt använts för det ändamål som anges i punkt 5.1.1 får därefter användas för detta ändamål och i enlighet med punkt 5.3 (*Säkerställda tillgångar och förvaltning*) men ska, i den mån de inte placerats på detta sätt, placeras hos en svensk affärsbank.

### **5.2 Krediter som ska beviljas av Bolaget**

5.2.1 Bolaget ska bevilja Lån i syfte att finansiera Fastigheter och Fastighetsbolag som, direkt eller indirekt, äger eller har förfoganderätt eller andra grundläggande rättigheter avseende Fastigheter:

(a) är beläget i Sverige; och

(b) för vilket det genomförs ett bygg- eller annat projekt som kräver finansiering under en definierad projektperiod.

5.2.2 Bolaget ska inte ådra sig någon skyldighet att tillhandahålla Lån om sådana Lån skulle leda till att Bolaget inte kan uppfylla sina skyldigheter enligt punkt 16 (*Finansiella åtaganden*)

5.2.3 Alla Lån ska säkerställas genom lämplig Säkerhet. Sådan säkerhet ska företrädesvis bestå av första eller andra rangens säkerhet i in-teckning i alla Fastigheter som finansieras av Lånet, aktier i det relevanta Fastighetsbolaget och företag som äger Fastigheter eller garantier från moderbolaget till ett Fastighetsbolag eller annan lämplig säkerhet. Bolaget ska tillåtas att erhålla annan säkerhet såsom över bostadsrätt, avtalsenliga rättigheter, värdepapper etc.

5.2.4 Bolaget ska sträva efter att säkerställa att antalet Lån är minst tio (10). Inget Lån ska, vid tidpunkten då det relevanta Lånet beviljas, uppgå till mer än det högsta av (i) tjugo (20) procent av summan av alla beviljade Lån och (ii) 100 000 000 kronor.

5.2.5 De begränsningar som anges i denna punkt 5.2 (*Krediter som ska beviljas av*) kan ändras med samtycke från Fordringshavarna i enlighet med de förfaranden som anges i punkt 19 (*Beslut av Fordringshavare*).

### 5.3 Säkerställda tillgångar och förvaltning av säkerheter

De tillgångar som Bolaget kan förvärva till följd av realisering av säkerhet ska utgöra en del av Kreditportföljen, innehas av Bolaget och avyttras på det sätt som Bolaget anser lämpligt. Om det anses vara det mest kommersiellt fördelaktiga alternativet, kan Bolaget göra investeringar i sådana tillgångar (inklusive fastighetsbolag och projekt) i syfte att bevara deras värde.

### 5.4 Finansiell skuld

Bolaget kan ta upp annan skuldfinansiering (hävstång) samt ställa säkerhet för de tillgångar som ingår i Kreditportföljen som säkerhet, i varje fall med förbehåll för bestämmelserna i punkterna 15 (*Allmänna åtaganden*) 16 (*Finansiella åtaganden*)

## 6 Villkor för utbetalning

6.1 **Initiala Andelslån:** Bolaget ska tillhandahålla Agenten, senast kl. 09.00 fyra (4) Bankdagar före Initiala Emissionsdagen (eller vid en senare tidpunkt som Agenten godkänner), följande:

- (a) Finansieringsdokumenten vederbörligen upprättade;
- (b) en kopia av ett beslut från Bolagets styrelse som godkänner emissionen av de Initiala Andelslånen, villkoren i Finansieringsdokumenten och beslutar att ingå sådana dokument och alla andra dokument som är nödvändiga i samband därmed;
- (c) kopior av bolagsordningen och registreringsbeviset för Bolaget;
- (d) bevis för att den eller de personer som har undertecknat Finansieringsdokumenten och alla andra dokument i samband därmed för Bolagets och AIF-förvaltarens räkning är vederbörligen bemyndigade att göra det;
- (e) bevis för att AIF-förvaltaren är auktoriserad att förvalta Bolaget i egenskap av fondbolag enligt AIF-lagen; och
- (f) sådana andra dokument och bevis som överenskommit mellan Agenten och Bolaget.



- 6.2 **Efterföljande Andelslån:** Bolaget ska senast kl. 09.00 fyra (4) Bankdagar före Emissionsdagen (eller vid sådan senare tidpunkt som Agenten godkänner) tillställa Agenten följande avseende Efterföljande Andelslån:
- (a) en kopia av ett beslut från styrelsen för Bolaget som godkänner emissionen av de Efterföljande Andelslånen och beslutar att ingå de dokument som krävs i samband därmed;
  - (b) kopior av bolagsordningen och registreringsbeviset för Bolaget; och
  - (c) sådana andra dokument och bevis som Agenten, på skäliga grunder, anser vara nödvändiga.
- 6.3 Agenten ska skriftligen bekräfta till Emissionsinstitutet när Agenten anser att villkoren i punkt 6.1 eller 6.2 , beroende på vad som är tillämpligt, har uppfyllts (eller ändrats eller avståtts från i enlighet med punkt 20 (*Ändringar och Undantag*)). Relevant Emissionsdag ska inte inträffa om inte Agenten lämnar sådan bekräftelse till Emissionsinstitutet senast kl. 09.00 tre (3) Bankdagar före relevant Emissionsdag (eller senare om Emissionsinstitutet så medger).
- 6.4 Efter att Emissionsinstitutet har mottagit den skriftliga bekräftelsen i enlighet med punkt 6.3 ska Emissionsinstitutet genomföra emissionen av de Initiala Andelslånen och betala Nettolikviden till Bolaget på den Initiala Emissionsdagen. Efter att Emissionsinstitutet mottagit bekräftelsen i enlighet med punkt 6.3 ska Emissionsinstitutet genomföra emissionen av eventuella Efterföljande Andelslån och betala Nettolikviden till Bolaget på den relevanta Emissionsdagen.

## 7 **Andelslån i kontobaserad form**

- 7.1 Andelslånen ska för Fordringshavarnas räkning registreras på VP-konto, och inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. Andelslånen kommer följaktligen att registreras i enlighet med lagen om kontoföring av finansiella instrument. Begäran om registrering avseende Andelslånen ska ställas till ett kontoförande institut. Skuldboken skall utgöra slutligt bevis för vilka personer som är Fordringshavare och deras innehav av Andelslån.
- 7.2 Den som på grund av överlåtelse, säkerhet, bestämmelserna i föräldrabalken (1949:381), villkor i testamente eller gåvobrev eller eljest förvärvat rätt att erhålla betalning för Andelslån skall anmäla sin rätt att erhålla betalning enligt lagen om kontoföring av finansiella instrument.
- 7.3 Bolaget och Agenten skall alltid ha rätt att erhålla information från Skuldboken. På begäran av Agenten ska Bolaget omgående inhämta sådan information och

tillhandahålla den till Agenten. För att kunna genomföra ett administrativt förfarande som följer av Finansieringsdokumenten ska Emissionsinstitutet ha rätt att inhämta information från Skuldboken.

- 7.4 Bolaget ska utfärda erforderlig fullmakt till sådana personer som är anställda av Agenten, enligt Agentens meddelande, för att dessa personer självständigt ska kunna inhämta information direkt från Skuldboken. Bolaget får inte återkalla någon sådan fullmakt om inte Agenten anvisar detta eller om inte Fordringshavarna ger sitt samtycke till detta.
- 7.5 Bolaget och Agenten får använda den information som avses i punkt 7.3 endast i syfte att utföra sina uppgifter och utöva sina rättigheter i enlighet med Finansieringsdokumenten och ska inte avslöja sådan information till någon Fordringshavare eller tredje part om det inte är nödvändigt för sådana ändamål.

## **8 Rätt att agera för Fordringshavare**

- 8.1 Om någon annan än en Fordringshavare önskar utöva någon rättighet enligt Finansieringsdokumenten måste denne erhålla fullmakt eller annan behörighet från Fordringshavaren eller en successiv, sammanhängande kedja av fullmakter eller behörigheter som börjar med Fordringshavaren och som ger sådan person behörighet.
- 8.2 En Fordringshavare får utfärda en eller flera fullmakter eller andra bemyndiganden till tredje man att företräda Fordringshavaren avseende vissa eller samtliga av de Andelslån som Fordringshavaren innehar. Varje sådan representant kan agera självständigt under Finansieringsdokumenten i förhållande till de Andelslån för vilka representanten har rätt att representera Innehavaren.
- 8.3 Agenten ska endast behöva granska framsidan av en fullmakt eller annan behörighet som har tillhandahållits Agenten enligt punkt 8.2 och får utgå från att sådan handling har blivit vederbörligen bemyndigad, är giltig, inte har återkallats eller ersatts och att den är i full kraft och verkan, såvida inte annat framgår av dess framsida eller Agenten har faktisk kännedom om motsatsen.
- 8.4 Dessa villkor ska inte påverka förhållandet mellan en Fordringshavare som är förvaltare avseende ett Andelslån och ägaren av sådant Andelslån, och det åligger sådan förvaltare att iaktta och följa eventuella restriktioner som kan gälla för denne i egenskap av förvaltare.

## **9 Betalningar i förhållande till Andelslånen**

- 9.1 Varje betalning eller återbetalning enligt Finansieringsdokumenten ska ske till sådan person som är registrerad som Fordringshavare på Avstämningsdagen före en Räntebetalningsdag eller annan relevant betalningsdag, eller till sådan annan person som är registrerad hos värdepapperscentralen på sådan Avstämningsdag som berättigad att erhålla den relevanta betalningen, återbetalningen eller återköpsbeloppet.
- 9.2 Om en Fordringshavare genom ett Kontoförande Institut har registrerat att kapitalbelopp, ränta eller annan betalning ska sättas in på ett visst bankkonto, kommer sådana insättningar att verkställas av värdepapperscentralen på den relevanta betalningsdagen. Om värdepapperscentralen på grund av Bolagets dröjsmål eller annat hinder inte kan utbetala belopp enligt det föregående, ska Bolaget tillse att beloppen utbetalas så snart som möjligt efter att hindret upphört till den som på Avstämningsdagen var registrerad som Fordringshavare.
- 9.3 Om Bolaget inte kan fullgöra betalningsförpliktelse på grund av hinder för värdepapperscentralen, får betalning eller återbetalning uppskjutas till dess hindret upphört. Ränta ska löpa i enlighet med punkt 10.4 under sådan senareläggning.
- 9.4 Om betalning eller återbetalning sker i enlighet med denna punkt 9 ska Bolaget och värdepapperscentralen anses ha fullgjort sin betalningsskyldighet, oavsett om sådan betalning skett till en person som inte är berättigad att erhålla sådant belopp.
- 9.5 Bolaget är inte skyldig att bruttoredovisa några betalningar som görs enligt Finansieringsdokumenten till följd av någon källskatt, pålaga eller liknande.

## **10 Ränta**

- 10.1 Varje Initialt Andelslån löper med ränta enligt den räntesats som tillämpas på det Nominella Beloppet från (men exklusive) den Initiala emissionsdagen till (och inklusive) den relevanta Återbetalningsdagen. Varje efterföljande Andelslån berättigar ränta enligt den räntesats som tillämpas på det Nominella Beloppet från (men exklusive) den Räntebetalningsdag som infaller omedelbart före dess utfärdande (eller den Initiala Emissionsdagen om det inte finns någon sådan räntebetalningsdag) fram till (och inklusive) den relevanta Återbetalningsdagen.
- 10.2 Ränta löper under en Ränteperiod. Betalning av Ränta avseende Andelslånen ska ske till Fordringshavarna på varje Räntebetalningsdag för den föregående Ränteperioden.

10.3 Räkna ska beräknas på grundval av det faktiska antalet dagar i den Rän-teperiod för vilken betalning sker dividerat med 360 (faktiskt/360-dagarsbasis).

10.4 Med förbehåll för punkt 4.1, om Bolaget underlåter att betala något belopp som ska betalas enligt dessa Villkor på förfallodagen, ska dröjsmålsränta utgå på det försenade beloppet från (men exklusive) förfallodagen till (och inklusive) dagen för den faktiska betalningen med en räntesats som är två (2) procent högre än Rän-tesatsen. Upplupen dröjsmålsränta ska inte kapitaliseras. Ingen dröjsmålsränta ska utgå om den uteblivna betalningen enbart kan hänföras till Agenten eller värdepapperscentralen.

## **11 Återbetalning och Återköp av Andelslånen**

### **11.1 Återbetalning på förfallodagen**

Bolaget ska lösa in samtliga utestående Andelslån i sin helhet på den Slutliga Återbetalningsdagen till ett belopp per Andelslån motsvarande det Nominella Beloppet tillsammans med upplupen men obetald Räknta. Om den Slutliga Återbetalningsdagen inte är en Bankdag ska återbetalning ske på närmast följande Bankdag.

### **11.2 Bolagets förvärv av Andelslån**

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

### **11.3 Frivillig total återbetalning (köpoption)**

11.3.1 Bolaget kan (förutsatt att ingen minskning tillämpas enligt tillämpningen av punkt 4.1 i Villkoren) återbetala samtliga utestående Andelslån i sin helhet när som helst från (och inklusive) den första Bankdagen som infaller trettio (30) månader efter den Initiala Emissionsdagen till (men exklusive) den Slutliga Återbetalningsdagen, till ett belopp per Andelslån som motsvarar hundra (100) procent av det Nominella Beloppet, tillsammans med upplupen men obetald Räknta.

11.3.2 Återbetalning i enlighet med punkt 11.3.1 ska ske genom att Bolaget minst femton (15) Bankdagar i förväg meddelar Fordringshavarna och Agenten, i varje enskilt fall räknat från den dag då meddelandet träder i kraft. Meddelandet från Bolaget

ska ange Återbetalningsdagen och även den Avstämningsdag på vilken en person ska registreras som Fordringshavare för att erhålla de belopp som ska betalas på sådan Återbetalningsdag. Meddelandet är oåterkalleligt men kan, efter Bolagets gottfinnande, innehålla ett eller flera villkor som ska uppfyllas före Avstämningsdagen. Vid uppfyllande av eventuella villkor ska Bolaget lösa in Andelslånen i sin helhet till det tillämpliga beloppet på den angivna Återbetalningsdagen.

#### **11.4 Förtida återbetalning på grund av lagöverträdelse (köption)**

11.4.1 Bolaget kan (förutsatt att ingen minskning tillämpas enligt tillämpningen av punkt 4.1 i Villkoren) återbetala samtliga utestående Andelslån till ett belopp per Andelslån som motsvarar det Nominella Beloppet tillsammans med upplupen men obetald Ränta på en Återbetalningsdag som bestäms av Bolaget om det är eller kommer utgöra en lagöverträdelse för Bolaget att fullgöra sina skyldigheter enligt Finansieringsdokumenten.

11.4.2 Bolaget ska underrätta Fordringshavarna och Agenten om varje återbetalning enligt punkt 11.4.1 senast tjugo (20) Bankdagar efter att ha fått faktisk kännedom om någon händelse som anges där (efter vilken tidsperiod sådan rätt ska upphöra). Meddelandet från Bolaget ska ange Återbetalningsdagen och även den Avstämningsdag på vilken en person ska registreras som Fordringshavare för att erhålla de belopp som ska betalas på sådan Återbetalningsdag.

11.4.3 Ett meddelande om återbetalning i enlighet med punkt 11.4.2 är oåterkalleligt och, på den Återbetalningsdag som anges i ett sådant meddelande, är Bolaget skyldig att återbetala in Andelslånen i sin helhet till de tillämpliga beloppen på den angivna Återbetalningsdagen.

#### **11.5 Förtida Återbetalning på grund av Särskild händelse (köption)**

11.5.1 Bolaget kan (förutsatt att ingen minskning görs enligt tillämpningen av punkt 4.1) lösa in samtliga utestående Andelslån till ett belopp per Andelslån som motsvarar det Nominella Beloppet tillsammans med upplupen men obetald ränta på en Återbetalningsdag som bestäms av Bolaget, om en Särskild händelse vid någon tidpunkt har inträffat och är pågående.

11.5.2 Bolaget ska meddela Fordringshavare och Agenten om varje inlösen i enlighet med punkt 11.5.1 i Villkoren. Meddelandet från Bolaget ska ange Återbetalningsdagen och även den Avstämningsdag då en person ska vara registrerad som Fordringshavare för att erhålla de belopp som ska betalas på sådan Återbetalningsdag.

11.5.3 Ett meddelande om återbetalning i enlighet med punkt 11.5.3 är oåterkalleligt och, på den Återbetalningsdag som anges i ett sådant meddelande, är Bolaget skyldig att lösa in Andelslånen i sin helhet till de tillämpliga beloppen på den angivna Återbetalningsdagen.

## **11.6 Obligatoriskt återköp på grund av en Change of Control-händelse (säljoption)**

11.6.1 Med förbehåll för punkt 4.1 i Villkoren, vid inträffandet av en förändring av ägarförhållandena (Eng. *Change of Control*), ska varje Fordringshavare under en period om trettio (30) Bankdagar från den dag då ett meddelande från Bolaget om förändringen av kontrollen enligt punkt 14.1.4 (efter vilken tidsperiod sådan rätt ska upphöra), ha rätt att begära att alla, eller endast vissa, av dess Andelslån återköps till ett pris per Andelslån motsvarande 101,00 procent av det Nominella Beloppet tillsammans med upplupen men obetald Ränta. En sådan period får dock inte inledas tidigare än vid inträffandet av Change of Control-händelse, såsom tillämpligt.

11.6.2 Meddelandet från Bolaget enligt punkt 14.1.4 ska ange den period under vilken rätten enligt punkt 11.6.1 kan utövas, Återbetalningsdagen och innehålla instruktioner om de åtgärder som en Fordringshavare måste vidta om denne vill att Andelslån som innehas av denne ska återköpas. Om en Fordringshavare så har begärt, och agerat i enlighet med instruktionerna i meddelandet från Bolaget, ska Bolaget, eller den person utsedd av Bolaget, återköpa de relevanta Andelslånen och återköpsbeloppet ska förfalla till betalning på den Återbetalningsdag som anges i meddelandet från Bolaget i enlighet med punkt 14.1.4. Återbetalningsdagen måste infalla senast fyrtio (40) bankdagar efter utgången av den period som avses i punkt 11.6.1.

11.6.3 Bolaget ska uppfylla kraven i alla tillämpliga värdepappersregleringar i samband med återköp av Andelslån. I den utsträckning som bestämmelserna i sådana regleringar strider mot bestämmelserna i denna punkt 11.6 i Villkoren, ska Bolaget följa de tillämpliga värdepappersregleringarna och ska inte anses ha brutit mot sina skyldigheter enligt denna punkt 11.5 på grund av konflikten.

11.6.4 Bolaget ska inte vara skyldig att återköpa några Andelslån enligt denna punkt 11.6, om en tredje part i samband med förekomsten av en Change of Control-händelse erbjuder sig att köpa Andelslånen på det sätt och på de villkor som anges i denna punkt 11.6 (eller på villkor som är mer gynnsamma för Fordringshavarna) och köper alla Andelslån som är giltigt erbjudna i enlighet med ett sådant erbjudande. Om Andelslån som erbjudits inte köps inom de tidsfrister som anges

i denna punkt 11.6, ska Bolaget återköpa sådana Andelslån inom fem (5) Bankdagar efter utgången av tidsfristen.

- 11.6.5 Inget återköp av Andelslån enligt denna punkt 11.6 ska krävas om Bolaget innan en sådan händelse inträffar har meddelat om inlösen enligt punkt 11.3 (*Frivillig total återbetalning (köption)*) förutsatt att sådan inlösen vederbörligen utövas.

## **12 Transaktionssäkerhet**

- 12.1 Med förbehåll för Borgenärsavtalet, som fortsatt säkerhet för det korrekta och punktliga fullgörandet av de Säkerställda Förpliktelserna, beviljar Bolaget till de Säkerställda Parterna som representeras av Agenten (i sin egenskap av säkerhetsagent), på eller före Emissionsdagen, Transaktionssäkerheten.
- 12.2 Transaktionssäkerheten ska tillhandahållas i enlighet med, och med förbehåll för Villkoren i, de Säkerhetsdokument som har ingåtts eller ska ingås mellan Bolaget och Agenten, som agerar för de Säkerställda Parternas räkning. Agenten ska inneha Transaktionssäkerheten för de Säkerställda Parternas räkning i enlighet med villkoren i Borgenärsavtalet, Säkerhetsdokumenten.
- 12.3 Transaktionssäkerheten kommer att delas mellan alla Säkerställda Parter och omfattas av villkoren i Borgenärsavtalet.
- 12.4 Med förbehåll för villkoren i Borgenärsavtalet, såvida inte och till dess att Agenten har mottagit instruktioner från Fordringshavarna i enlighet med punkt 19 (*Beslut av*), ska Agenten (utan att först behöva inhämta Fordringshavarnas samtycke) ha rätt att ingå avtal med Bolaget eller tredje part eller vidta andra åtgärder, om det är, enligt Agentens uppfattning är nödvändigt för att fullborda, bibehålla, ändra, frigöra eller verkställa Transaktionssäkerheten, skapa ytterligare Säkerhet till förmån för de Säkerställda Parterna eller för att reglera Fordringshavarnas eller Bolagets rättigheter till Transaktionssäkerheten, i varje fall i enlighet med villkoren i Finansieringsdokumenten.
- 12.5 I syfte att utöva de Säkerställda Parternas rättigheter kan Agenten instruera värdepapperscentralen i Bolagets namn och för Bolagets räkning att ombesörja betalningar till de Säkerställda Parterna under Finansieringsdokumenten och ändra det bankkonto som är registrerat hos värdepapperscentralen och från vilket betalningar under Andelslånen görs till ett annat bankkonto. AIF-förvaltaren (för Bolagets räkning) ska omedelbart på begäran av Agenten förse Agenten med alla sådana dokument, inklusive en skriftlig fullmakt (i form och innehåll som är tillfredsställande för Agenten och värdepapperscentralen), som Agenten anser

nödvändiga för att utöva sina rättigheter och/eller utföra sina skyldigheter enligt denna punkt 12.5.

- 12.6 Med förbehåll för villkoren i Borgenärsavtalet, ska Agenten ha rätt att frigöra all Transaktionssäkerhet vid fullgörandet av de Säkerställda Förpliktelseerna.

### **13 Förvaltning, delegering och Förvaringsinstitut**

- 13.1 Bolaget ska säkerställa att en förvaltare utses i enlighet med AIFM-lagen vid alla tillfällen. AIF-förvaltaren ska, som en förvaltare av en alternativ investeringsfond i den mening som avses i AIF-lagen, i enlighet med förvaltningsavtalet, tillhandahålla vissa investerings-, portfölj- och riskhanterings tjänster till Bolaget.
- 13.2 AIF-förvaltaren ska ha rätt att lägga ut en del av tjänsterna enligt Förvaltningsavtalet på Svensk Bostadspartner eller annat Närstående bolag till Bolaget i den utsträckning som Bolaget samtycker till och som tillåts enligt AIF-lagen och sådan delegat åtar sig att fullgöra AIF-förvaltarens skyldigheter enligt dessa Villkor och Förvaltningsavtalet.
- 13.3 AIF-förvaltaren ska behandla alla Fordringshavare lika och, när den agerar i enlighet med dessa Villkor, endast agera med hänsyn till Fordringshavarnas intressen som grupp.
- 13.4 Enligt Förvaltningsavtalet ska AIF-förvaltaren och, i förekommande fall, AIF-förvaltarens delegat, ha rätt att erhålla en förvaltningsavgift som ersättning för sina eller deras tjänster till Bolaget ("**Förvaltningsarvodet**"). Förvaltningsarvodet är marknadsanpassat och uppgår för närvarande till noll komma två (0,20) procent av värdet av Kreditportföljen upp till 500 000 000 kronor och noll komma en (0,10) procent i den utsträckning som värdet av Kreditportföljen överstiger 500 000 000 kronor. Svensk Bostadspartner eller, i förekommande fall, annan person som utför kredithantering för Bolagets räkning, ska även ha rätt till en engångsavgift för kredithantering i samband med kreditgivning uppgående till en komma fem (1,5) procent av det beviljade kreditbeloppet samt en avgift för administration av kredithantering uppgående till en (1) procent per år av värdet på Kreditportföljen ("**Kredithanteringsarvode**").
- 13.5 Om Förvaltningsavtalet sägs upp ska Bolaget utse en ny AIF-förvaltare ("**Nya AIF-förvaltaren**") så snart det rimligen kan ske under förutsättning att förvaltningsarvodet inte överstiger det arvode som AIF-förvaltaren erhåller och att övriga villkor för utnämningen inte är väsentligt mindre förmånliga än enligt Förvaltningsavtalet.



- 13.6 Styrelsen ska övervaka AIF-förvaltarens förvaltning av Bolagets och portföljens verksamhet och AIF-förvaltarens utförande av tjänster enligt Förvaltningsavtalet.
- 13.7 AIF-förvaltaren ska tillse att Förvaringsinstitutet utses i enlighet med AIFM-lagen. AIF-förvaltaren har rätt att säga upp förvaringsinstitutets uppdrag och utse ett efterträdande Förvaringsinstitut för att utföra de uppgifter som åligger ett förvaringsinstitut enligt AIF-lagen och dessa Villkor. AIF-förvaltaren ska utse ett efterträdande förvaringsinstitut om Förvaringsinstitutets uppdrag upphör av någon annan anledning. Varje nytt Förvaringsinstitut måste vara auktoriserat att agera som förvaringsinstitut enligt AIF-lagen och lämpligt att utföra rollen som Förvaringsinstitut enligt dessa Villkor.
- 13.8 AIF-förvaltaren och Bolaget ska säkerställa att Förvaringsinstitutet har den tillgång till AIF-förvaltaren och Bolaget, samt det stöd och den auktoritet, som krävs för att utföra sina uppgifter.
- 13.9 AIF-förvaltaren och Bolaget ska säkerställa att avtalet med Förvaringsinstitutet avseende Förvaringsinstitutets uppgifter uppfyller kraven enligt dessa Villkor och att sådant avtal kan sägas upp om Förvaringsinstitutet väsentligen åsidosätter sina skyldigheter enligt avtalet. Om utnämningen av Förvaringsinstitutet sägs upp ska AIF-förvaltaren utan dröjsmål utse ett efterträdande Förvaringsinstitut.

## **14 Information till Fordringshavare**

### **14.1 Information från Bolaget**

- 14.1.1 Bolaget ska göra följande information tillgänglig för Fordringshavarna genom ett pressmeddelande och genom publicering på Bolagets webbplats:
- (a) så snart det är praktiskt möjligt, men under alla omständigheter inom tre (3) månader efter utgången av varje räkenskapsår, sina reviderade finansiella rapporter för det räkenskapsåret som upprättats i enlighet med Redovisningsprinciperna;
  - (b) så snart det är praktiskt möjligt men under alla omständigheter senast inom två (2) månader efter utgången av varje kvartal under räkenskapsåret, de kvartalsrapporter som upprättats av Bolaget i enlighet med Redovisningsprinciperna;
  - (c) så snart det är praktiskt möjligt efter det att detta inträffat, information om tillsättandet av en ny AIF-förvaltare eller ett efterträdande förvaringsinstitut;

- (d) så snart som möjligt efter ett förvärv eller en avyttring av Andelslån av Bolaget, det sammanlagda nominella belopp som innehas av Bolaget; och
- (e) all annan information som krävs enligt lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder, annan tillämplig lag samt regler och föreskrifter för den reglerade marknad på vilken skuldebrev är upptagna till notering.

14.1.2 Vid slutet av varje relevant period som nämns under 14.1.1(b) ovan, ska Bolaget till Agenten överlämna ett Efterlevnadsintyg som innehåller (i rimlig detalj) beräkningar avseende efterlevnad av punkt 16.2 (*Finansiella nyckeltal*) per det datum då dessa finansiella rapporter upprättades, och som bekräftar att ingen Event of Default är utestående enligt detta avtal.

14.1.3 Bolaget ska upprätta de Finansiella Rapporterna i enlighet med Redovisningsprinciperna och, efter upptagande av Andelslånen till notering, göra dem tillgängliga i enlighet med reglerna och föreskrifterna för Nordic Growth Market eller någon annan reglerad marknad på vilken Bolagets värdepapper från tid till annan är noterade (i dess vid var tid gällande lydelse) och den svenska lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden (i dess vid var tid gällande lydelse).

14.1.4 Bolaget ska omedelbart meddela Fordringshavarna och Agenten när den blir medveten om att en Change of Control-händelse inträffar. Sådant meddelande kan lämnas innan en Change of Control-händelse inträffar och vara villkorat av att en Change of Control-händelse inträffar, om ett slutgiltigt avtal finns på plats som föreskriver en sådan Change of Control-händelse.

## **14.2 Information från Agebteb**

14.2.1 Med förbehåll för de begränsningar som följer av ett sekretessavtal som Agenten ingått med Bolaget, har Agenten rätt att till Fordringshavarna lämna ut alla dokument, information, händelser eller omständigheter som direkt eller indirekt rör Bolaget eller Andelslånen.

## **14.3 Tillgång till finansieringsdokument**

14.3.1 Den senaste versionen av dessa Villkor (inklusive varje dokument som ändrar dessa Villkor) ska finnas tillgänglig på Bolagets och Agentens webbplatser.

14.3.2 De senaste versionerna av Finansieringsdokumenten ska på skriftlig begäran göras tillgängliga av Agenten till varje person via e-post eller på Agentens kontor. Agenten kan kräva att den person som begär detta ersätter alla kostnader eller

utgifter som Agenten ådragit sig eller kommer att ådra sig i samband med detta (inklusive ett skäligt arvode för Agentens arbete).

## **15 Allmänna åtaganden**

Så länge som något Andelslån är utestående åtar sig Bolaget att följa de allmänna åtaganden som anges i denna punkt 15.

### **15.1 Notering av Andelslånen**

15.1.1 Bolaget ska säkerställa att de Initiala Andelslånen är upptagna till notering på Nordic AIF List of Nordic Growth Market eller, om sådan upptagning till notering inte är möjlig att erhålla eller upprätthålla, upptagna till notering på någon annan Reglerad Marknad, senast den 30 april 2025.

15.1.2 Bolaget ska säkerställa att de Efterföljande Andelslånen tas upp till notering på Nordic AIF List of Nordic Growth Market eller, om sådan upptagning till notering inte är möjlig att erhålla eller upprätthålla, tas upp till notering på någon annan Reglerad Marknad, inom sextio (60) kalenderdagar efter den relevanta Emissionsdagen, och med avsikt att slutföra sådan notering inom trettio (30) kalenderdagar efter relevant Emissionsdag, såvida inte sådana Efterföljande Andelslån emitteras före den dag då de Initiala Andelslånen tas upp till notering, i sådant fall ska sådana Efterföljande Andelslån tas upp till notering senast den 30 april 2025 tillsammans med de Initiala Andelslånen.

15.1.3 Efter ett upptagande till notering ska Bolaget göra sitt bästa för att behålla sådan notering så länge som Andelslånen är utestående (dock med beaktande av regler och bestämmelser (som ändras från tid till annan) för Nordic Growth Market eller någon annan Reglerad Marknad på vilken Andelslånen är upptagna till notering, och värdepapperscentralen som förhindrar handel med Andelslånen i nära anslutning till återbetalning av Andelslånen).

### **15.2 Åtaganden i förhållande till värdepapperscentralen**

Bolaget ska hålla Andelslånen anslutna till en värdepapperscentral och följa alla tillämpliga värdepapperscentralsbestämmelser.

### **15.3 Åtaganden i förhållande till Agentavtalet**

15.3.1 Bolaget ska agera i enlighet med och efterleva villkoren i Agentavtalet.

15.3.2 Bolaget och Agenten ska inte komma överens om att ändra några bestämmelser i Agentavtalet utan föregående samtycke från Fordringshavarna om ändringen skulle vara till nackdel för Fordringshavarnas intressen.

#### **15.4 Bolagets verksamhet och tillgångar**

15.4.1 Bolaget ska inte bedriva någon annan verksamhet än den som beskrivs i punkterna 5.1 och 5.2.

15.4.2 Bolaget ska inte äga några aktier i dotterbolag eller inneha några väsentliga tillgångar som inte är nödvändiga eller önskvärda för att bedriva den verksamhet som föreskrivs i dessa Villkor. Ovanstående ska inte gälla för de Säkerställda tillgångarna.

#### **15.5 Avyttring av tillgångar**

15.5.1 Med undantag för vad som uttryckligen tillåts enligt punkt 15.5.1 och 15.5.3 nedan, ska Bolaget inte ingå en enda transaktion eller en serie av transaktioner (oavsett om de är relaterade eller inte och oavsett om de är frivilliga eller ofrivilliga) för att sälja, hyra ut, överföra eller på annat sätt avyttra några av sina tillgångar.

15.5.2 Punkt 15.5.1 ska inte tillämpas på en avyttring som sker till verkligt marknadsvärde och på villkor som är sedvanliga för en sådan transaktion, förutsatt att den inte har en Väsentlig Negativ Effekt; och

15.5.3 Inget i dessa Villkor ska hindra Bolaget från att avyttra de tillgångar som inte utgör en del av Kreditportföljen.

#### **15.6 Finansiell skuld**

15.6.1 Bolaget får inte ådra sig eller tillåta att utestående finansiell skuldsättning.

15.6.2 Punkt 15.6.1 är inte tillämplig på:

- (a) Finansiell Skuldsättning som uppkommit enligt dessa Villkor;
- (b) någon annan Finansiell Skuld så länge Skuldsättningsgraden inte överstiger sjuttiofem (75) procent; och
- (c) Finansiell Skuldsättning som utgör Junior Fund Units eller Efterställt Kapital.

## **15.7 Negativ pantsättning**

15.7.1 Bolaget ska inte skapa eller låta bestå någon Säkerhet över någon av sina tillgångar.

15.7.2 Bolaget ska inte:

- (a) sälja, överlåta eller på annat sätt avyttra några av sina tillgångar på villkor som innebär att de är eller kan hyras ut till eller återförvärvas av Bolaget;
- (b) sälja, överlåta eller på annat sätt avyttra någon av sina fordringar på regressvillkor;
- (c) ingå ett arrangemang enligt vilket pengar eller förmånen av ett bankkonto eller annat konto kan användas, kvittas eller göras till föremål för en kombination av konton, eller
- (d) ingå något annat förmånsrättsligt arrangemang med liknande verkan,

15.7.3 under omständigheter där avtalet eller transaktionen ingås främst som en metod för att ta upp Finansiell Skuld eller för att finansiera förvärvet av en tillgång.

15.7.4 Punkterna 15.7.1 och 15.7.2 ovan gäller inte för:

- (a) Transaktionssäkerheten;
- (b) varje säkerhet som beviljas med avseende på Senior skuld i enlighet med kraven i Borgenärsavtalet;
- (c) någon panträtt som uppstår genom lag och inom ramen för Bolagets normala affärsverksamhet; eller
- (d) säkerhet som, tillsammans med annan säkerhet som ställts enligt denna punkt (d), inte säkerställer Finansiell Skuldsättning som sammanlagt överstiger 5 000 000 kronor.

## **15.8 Regelefterlevnad etc.**

15.8.1 Bolaget ska (i) i alla väsentliga avseenden följa den tillämpliga bolagsordningen och alla lagar och förordningar som är tillämpliga från tid till annan, inklusive men inte begränsat till reglerna och förordningarna för Nordic Growth Market eller någon annan Reglerad Marknad som kan vara tillämplig på Bolaget från tid till annan, och (ii) erhålla, upprätthålla och i alla väsentliga avseenden följa villkoren för varje auktorisation, godkännande, licens eller annat tillstånd som krävs för den verksamhet som bedrivs av Bolaget i varje enskilt fall, om

underlåtenhet att göra detta har eller rimligen kan ha en Väsentlig Negativ Inverkan.

## **15.9 Fusioner och fissioner**

Bolaget ska inte ingå i någon fusion eller fission såvida inte sådan fusion eller fission sannolikt inte kommer att ha en Väsentlig Negativ Effekt, dock under förutsättning att en fusion eller fission med effekten att Bolaget inte är den överlevande enheten inte ska tillåtas.

## **15.10 Ramverk för grön finansiering**

Bolaget ska:

- (a) i alla väsentliga avseenden följa Ramverket för grön finansiering, och
- (b) inte göra någon väsentlig ändring av Ramverket för grön finansiering såvida inte sådan ändring (i) är resultatet av en uppdatering som gjorts i enlighet med punkt 3 b. (eller motsvarande punkt från tid till annan) i Ramverket för grön finansiering, eller (ii) inte rimligen kan anses vara till nackdel för Fordringshavarna.

## **15.11 Förvärv och investeringar**

Bolaget får inte direkt eller indirekt förvärva (vare sig genom en transaktion eller genom en serie relaterade transaktioner) eller investera i någon fastighet eller tomträtt eller andel i aktiekapitalet eller partnerskapsandel (eller motsvarande) eller verksamhet eller tillgångar som utgör en separat verksamhet eller verksamhetsområde för något företag eller annan person annat än (i) som en del av Bolagets ordinarie verksamhet i samband med pantrealisation och (ii) med föregående skriftligt medgivande från Agenten.

## **15.12 Transaktioner med aktieägare, utdelning och återbetalning av aktier och andelar i Junior Fund Units**

**15.12.1** Bolaget ska inte:

- (a) betala någon förvaltnings-, rådgivnings- eller annan avgift till eller på uppdrag av någon av Bolagets direkta eller indirekta aktieägare eller något dotterbolag till någon sådan aktieägare;
- (b) återbetala eller återköpa någon del av sitt aktiekapital eller besluta att göra det;

- (c) återbetala eller återköpa någon av sina Junior Fund Units eller besluta att göra det; eller
- (d) besluta om, göra eller betala utdelning eller annan fördelning (eller ränta på obetald utdelning eller annan fördelning) (kontant eller in natura) på eller med avseende på dess aktiekapital (eller någon klass av dess aktiekapital).

**15.12.2** Punkt 15.12.1 (a) ovan gäller inte för en betalning som har avtalats på marknadsmässiga villkor och punkt 15.12.1 (b)-(d) gäller inte för en betalning eller annan transaktion:

- (a) som görs vid en tidpunkt då ingen Event of Default pågår eller skulle inträffa till följd av sådan betalning;
- (b) som inte skulle orsaka ett brott mot punkt 16.2 *Finansiella nyckeltal*) om de beräknades omedelbart efter det att sådan betalning gjorts eller transaktion genomförts; och
- (c) om betalningen eller transaktionen resulterar i en minskning av det totala nominella beloppet för Junior Fund Units, vilket finansieras genom intäkterna från emissionen av nya Junior Fund Units och/eller genom att göra ett ovillkorligt aktieägartillskott till Bolaget till ett belopp som inte är lägre än beloppet för en sådan minskning.

### **15.13 Emission av Fondandelar, ändringar**

15.13.1 Bolaget ska inte (i) utfärda några nya Fondandelar eller (ii) samtycka till någon ändring, variation, avstående eller frigörande av något villkor för en Junior Fund Unit som skulle leda till att en sådan Junior Fund Unit upphör att uppfylla kraven för en Junior Fund Unit enligt detta avtal.

15.13.2 Punkten 15.13.1 gäller inte vid emission av nya Fondandelar som (a) utgör ett Senior Finansieringsavtal enligt Borgenärsavtalet och som tecknas endast av innehavare som är part i Borgenärsavtalet som Seniora långgivare (såsom definierat i Borgenärsavtalet) eller (b) Junior Fund Units.

### **15.14 Aktiekapital**

Bolaget skall tillse att dess aktiekapital inte ökas till ett belopp överstigande 4 000 000 kronor, såvida inte en sådan ökning är en nödvändig åtgärd för att undvika att punkt 4.1 blir tillämplig.

## 15.15 Junior Fund Units

Bolaget ska se till att Junior Fund Units fortsätter att vara efterställda (inklusive eventuella bestämmelser om begränsad regressrätt) i enlighet med ursprungliga villkor som gäller för sådana Junior Fund Units (och med avseende på Fondandelar i Serie A, de ändrade villkoren som gäller för Fondandelar i Serie A daterade den 13 september 2022).

## 16 Finansiella åtaganden

### 16.1 Finansiella definitioner

I dessa Villkor ska följande uttryck ha följande betydelser:

**"EBITDA"** avser, i förhållande till en Relevant Period, Bolagets resultat före skatt och exklusive resultatet från avvecklade verksamheter justerat för att utesluta effekten av:

- (a) avskrivningar eller nedskrivningar av tillgångar;
- (b) avskrivning av goodwill och övriga immateriella tillgångar;
- (c) summan av alla finansiella kostnader;
- (d) vinster/förluster i förhållande till eventuella avsättningar eller upplösning av avsättningar;
- (e) uppskrivning/nedskrivning av aktier och andra tillgångar;
- (f) skatter på vinster och vinster samt skatteåterbäring;
- (g) kapitalvinster/förluster avseende anläggningstillgångar;
- (h) eventuella orealiserade vinster eller förluster på derivatinstrument som inte redovisas som säkringsredovisning; och
- (i) extraordinära poster;

**"Effektiv belåningsgrad för portföljen"** avser portföljens belåningsgrad multiplicerat med Skuldsättningsgraden;

**"Finansiell nettoskuld"** i förhållande till en Relevant Period summan av alla finansiella kostnader justerad för att exkludera (i) effekten av orealiserade vinster/förluster på transaktioner för säkring av räntesatser och valutakurser, (ii) amortering av uppläggningsavgifter och (iii) finansiella kostnader avseende Investerarkapital eller Efterställt Kapital;

**"Skuldsättningsgrad"** betyder vid varje tidpunkt det sammanlagda beloppet av alla förpliktelser avseende Lånade Pengar andra än Investerarkapital och Efterställt Kapital minus ett belopp som motsvarar summan av (i) likvida medel



på ett omedelbart tillgängligt konto och (ii) investeringar som motsvarar likvida medel (enligt IFRS), dividerat med Totalt Kapital, förutsatt att Bolagets aktiekapital (från tid till annan) ska inkluderas i Lånade Pengar och exkluderas från Investerarkapital och Totalt Kapital vid beräkning av Skuldsättningsgraden);

**"Räntetäckningsgrad"** avser förhållandet mellan EBITDA och Finansiell Nettoskuld avseende en Relevant Period;

**"Investerarkapital"** betyder summan av (i) eget kapital enligt Bolagets senaste finansiella rapport och (ii) eventuella belopp som tillförs i form av Junior Fund Units;

**"Marknadsvärde"** avser det marknadsvärde som fastställts i enlighet med den senaste externa värderingen (eller motsvarande värdering baserad på Bolagets interna policy för värdering som ska ha upprättats i samarbete med en certifierad värderingsman, förutsatt att den externa värderingen inte är äldre än två år) som Bolaget vid den tidpunkten levererat till Agenten av all Fast egendom;

**"Lånade pengar"** avser alla lånade pengar av Bolaget, inklusive med avseende på Investerarkapital, Efterställt Kapital och Aktieägarskulder;

**"Portföljens belåningsgrad"** betyder, vid varje tidpunkt, det sammanlagda beloppet av (i) Lånen, (ii) alla lån eller krediter som tillhandahålls av en tredje part som är efterställda ett Lån i förhållande till någon Fastighet och (iii) alla lån och krediter som tillhandahålls av en tredje part som är *pari passu* till ett Lån i förhållande till den relevanta Fastigheten som en procentandel av Marknadsvärdet för den Fastigheten, och för detta ändamål ska lån och krediter som är efterställda ett Lån vara lån och krediter som är efterställda i ett insolvensscenario i förmånsrättsligt hänseende, för undvikande av tvivel, beräknade *pro rata* baserat på Lånens belopp;

**"Relevant Period"** avser varje period om tolv månader som slutar på en Kvartalsdag; och

**"Totalt Kapital"** avser det sammanlagda beloppet av (i) alla förpliktelser avseende Lånat Kapital, (ii) Investerarkapital och (iii) Efterställt Kapital minus ett belopp som motsvarar summan av (i) likvida medel som står på ett omedelbart tillgängligt konto och (likvida medel motsvarande investeringar (enligt IFRS).

## 16.2 Finansiella nyckeltal

### (a) Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden för varje omedelbart föregående Relevant Period får inte understiga en komma fem (1,50).

**(b) Portföljens belåningsgrad**

Portföljens belåningsgrad på varje Kvartalsdag får inte vara högre än sjuttio (70) procent.

**(c) Portföljens effektiva belåningsgrad**

Portföljens effektiva belåningsgrad på varje Kvartalsdag får inte vara högre än femtio (50) procent.

**(d) Skuldsättningsgrad**

Skuldsättningsgraden ska inte vara högre än sjuttiofem (75) procent.

**(e) Kassalikviditet/Tillgängliga åtaganden**

Bolaget ska på varje Kvartalsdag ha ett belopp som inte är mindre än ett belopp som motsvarar det högre av (i) 10 000 000 kronor och (ii) beräknade räntekostnader för den Seniora Skulden för den följande sex (6) månaders perioden tillgängligt i form av kontanter tillgängliga på dess bankkonton eller i form av tillgängliga fasta utnyttjade kreditåtaganden. Bolaget ska, när sådan beräkning görs, *bland annat* ta hänsyn till följande:

- (i) åtagna utnyttjanden av Senior Skulder under sådan period; och
- (ii) förutsätta att räntan under sådan period kommer att vara lika med den tillämpliga räntan på sådan Kvartalsdag.

Vid tillämpningen av detta ska det bortses från eventuella åtaganden enligt detta avtal när en sådan beräkning görs.

För att uppfylla sitt åtagande enligt denna paragraf(e) ska Bolaget säkerställa att kreditvärdigheten för varje kontobank är minst BBB. Om Bolaget har deponerat kontanter hos en bank vars kreditbetyg faller under BBB, ska Bolaget ta ut de kontanter som deponerats hos en sådan bank och omplacera dem hos en bank med erforderligt kreditbetyg inom trettio (30) dagar.

## **17 Event of Default och Förtida återbetalning av Andelslånen**

- 17.1 Med förbehåll för villkoren i Borgenärsavtalet, har Agenten rätt att och ska efter skriftlig begäran från en Fordringshavare (eller Fordringshavare) som representerar minst femtio (50) procent av det Justerade Nominella Beloppet (sådan begäran ska, om den görs av flera Fordringshavare, göras av dem gemensamt) eller efter en instruktion som lämnats i enlighet med punkt, för Fordringshavarnas räkning (i) genom meddelande till Agenten av det Justerade Nominella Beloppet (sådan begäran ska, om den görs av flera Fordringshavare, göras av dem gemensamt) eller efter en instruktion som ges i enlighet med punkt

17.6, för Fordringshavarnas räkning (i) genom meddelande till Bolaget förklara alla, men inte endast vissa, av de utestående Andelslånen förfallna till betalning tillsammans med alla andra belopp som ska betalas enligt Finansieringsdokumenten, omedelbart eller vid ett senare datum enligt instruktioner till Agenten, och (ii) utöva någon eller alla sina rättigheter, rättsmedel, befogenheter och diskretion enligt Finansieringsdokumenten, om:

(a) **Utebliven betalning**

Bolaget betalar inte på förfallodagen något belopp som Bolaget ska betala enligt Finansieringsdokumenten, såvida inte den uteblivna betalningen

- (i) orsakas av tekniska eller administrativa fel; och
- (ii) åtgärdas inom fem (5) Bankdagar från förfallodagen.

(b) **Finansiella åtaganden**

Bolaget uppfyller inte något krav i någon av de bestämmelser som anges i punkt 14.1.2 och/eller punkt 16.2 (*Finansiella* nyckeltal):

(c) **Övriga förpliktelser**

Bolaget eller AIF-förvaltaren följer inte dessa Villkor (förutom de villkor som avses i punkt(a) ovan och under förutsättning att brott mot punkt 15.10 eller användning av Nettointäkten från en Emission av Andelslån i strid med ramverket för grön finansiering inte ska utgöra ett Event of Default), såvida inte den bristande efterlevnaden:

- (i) kan avhjälpas, och
- (ii) åtgärdas inom femton (15) Bankdagar från det tidigare av Agentens meddelande och Bolaget kännedom om den bristande efterlevnaden.

(d) **Omöjlighet eller olaglighet**

Det är eller blir omöjligt eller olagligt för (i) Bolaget att fullgöra någon av sina skyldigheter enligt Finansieringsdokumenten eller något

Finansieringsdokument inte är, eller upphör att vara, lagligt, giltigt, bindande eller verkställbart.

(e) **Insolvensförfaranden**

Alla bolagsåtgärder, rättsliga förfaranden eller andra förfaranden eller steg, i förhållande till Bolaget, vidtas i förhållande till:

- (i) betalningsinställelse, moratorium för någon skuld, likvidation, upplösning, administration, företagsrekonstruktion eller konkurs av Bolaget;
- (ii) ett ackord, kompromiss, överlåtelse eller uppgörelse med Bolagets borgenärer, andra än Fordringshavarna;
- (iii) utnämningen av en likvidator, administratör eller annan liknande tjänsteman avseende Bolaget eller någon av dess tillgångar; eller
- (iv) någon åtgärd som motsvarar punkt (i) ovan vidtas i någon jurisdiktion i förhållande till Bolaget.

Denna punkt(e) ska inte tillämpas på företagshändelser, rättsliga förfaranden eller andra förfaranden eller åtgärder som vidtas som är oseriösa eller oskäligen och som avskrivs, skjuts upp eller avvisas inom trettio (30) kalenderdagar efter det att de inletts.

(f) **Insolvens**

Bolaget är eller anses, enligt någon tillämplig bestämmelse, vara insolvent.

(g) **Borgenärernas process**

Expropriation, beslag, kvarstad, utmätning eller verkställighet eller någon liknande process i någon jurisdiktion påverkar någon av Bolagets tillgångar som har ett sammanlagt värde som motsvarar eller överstiger 1 000 000 kronor och inte avskrivs inom sextio (60) kalenderdagar eller någon säkerhet över någon av Bolagets tillgångar verkställs.

(h) **Korsvis betalningsförsummelse:**

- (i) Bolagets finansiella skulder betalas inte vid förfallodagen eller inom någon ursprungligen tillämplig anståndsperiod och den finansiella skulden i fråga har därför blivit, eller förklaras vara eller på annat sätt förfaller till betalning före dess angivna förfallodag till följd av en händelse av försummelse (oavsett hur den beskrivs);

- (ii) något åtagande för någon av Bolagets finansiella skulder annulleras eller upphävs av en borgenär till följd av en Event of Default (oavsett hur den beskrivs), eller
- (iii) någon av Bolagets borgenärer får rätt att förklara någon av deras finansiella skulder förfallen till betalning före dess angivna förfallodag till följd av en händelse av bristande uppfyllelse (oavsett hur den beskrivs);

förutsatt att inget Event of Default kommer att inträffa enligt denna punkt (g) om det sammanlagda beloppet av finansiell skuldsättning understiger ett belopp motsvarande 1 000 000 kronor vid varje sådant relevant datum.

(i) **Upphörande av verksamhet**

Bolaget upphör att bedriva sin verksamhet.

- 17.2 Agenten får inte påskynda Andelslånen i enlighet med punkt 17.1 med hänvisning till en specifik Event of Default om den inte längre pågår eller om det har beslutats, på ett Fordringshavarmöte eller genom ett Skriftligt Förfarande, att avstå från sådan Event of Default (tillfälligt eller permanent).
- 17.3 Bolaget ska omedelbart meddela Agenten (med fullständiga uppgifter) när den blir medveten om att någon händelse eller omständighet som utgör ett Event of Default har inträffat, eller någon händelse eller omständighet som (med utgången av en anståndsperiod, meddelande, beslut eller någon kombination av något av det föregående) skulle utgöra ett Event of Default, och ska förse Agenten med sådan ytterligare information som Agenten rimligen kan begära skriftligen efter mottagandet av ett sådant meddelande.
- 17.4 Agenten ska underrätta Fordringshavarna om en Event of Default inom fem (5) Bankdagar från den dag då Agenten fick faktisk kännedom om att en Event of Default har inträffat och fortgår. Oaktat det ovan sagda får Agenten skjuta upp ett meddelande om en Event of Default (annat än avseende betalningar) fram till den tidpunkt som anges i punkt 17.5 så länge som Agenten skäligen anser att ett sådant uppskjutande ligger i Fordringshavarnas intresse som grupp. Agenten ska alltid ha rätt att ta den tid som krävs för att avgöra om en händelse utgör en Event of Default.
- 17.5 Agenten ska, inom tjugo (20) Bankdagar från den dag då Agenten fick faktisk kännedom om att en Event of Default har inträffat och fortgår, besluta om förtida återbetalning av Andelslånen. Om Agenten beslutar att inte förtidlösa

Andelslånen ska Agenten omedelbart inhämta instruktioner från Fordringshavarna i enlighet med punkt 19 (*Beslut av*

- 17.6 Om Fordringshavarna instruerar Agenten att återbetala Andelslånen i förtid ska Agenten omedelbart förklara Andelslånen förfallna till betalning och vidta sådana åtgärder som enligt Agentens uppfattning kan vara nödvändiga eller önskvärda för att genomdriva Fordringshavarnas rättigheter enligt Finansieringsdokumenten, såvida inte den relevanta Event of Default inte längre pågår.
- 17.7 Om rätten att säga upp Andelslånen till betalning grundar sig på beslut av domstol, skiljenämnd eller myndighet, krävs att beslutet har vunnit laga kraft enligt tillämplig lag eller att tiden för överklagande har löpt ut för att grund för uppsägning ska anses föreligga.
- 17.8 Med förbehåll för villkoren i Borgenärsavtalet, i händelse av förtida återbetalning av Andelslånen i enlighet med denna punkt 17, ska Bolaget, fram till, men exklusive, det datum som infaller trettio (30) månader efter den Initiala Emissionsdagen, lösa in alla Andelslån till ett belopp per Andelslån som motsvarar det belopp som skulle ha betalats enligt paragraf (b) i punkt 11.3 och därefter, i förekommande fall med beaktande av när inlösen inträffar, inlösa alla Andelslån till ett belopp per Obligation som motsvarar det relevanta köptionsbeloppet som ska betalas enligt punkt 11.3 (*Frivillig total återbetalning* (köption) ) för den relevanta perioden, i varje fall plus upplupen men obetald Ränta.

## **18 Fördelning av intäkter**

- 18.1 Alla betalningar som Bolaget gör avseende Andelslånen och Finansieringsdokumentens förtida återbetalning av Andelslånen i enlighet med punkt 17 och alla intäkter som erhålls från ett ianspråktagande av Transaktionssäkerheten, ska fördelas i följande prioritetsordning, i enlighet med Agentens instruktioner och i förhållande till ett ianspråktagande av Transaktionssäkerheten i enlighet med villkoren i Borgenärsavtalet:
- (a) *först*, i eller mot betalning *pro rata* av (i) alla obetalda arvoden, kostnader, utgifter och ersättningar som Bolaget ska betala till Agenten i enlighet med Finansieringsdokumenten (förutom eventuella ersättningar som ges för ansvar gentemot Fordringshavarna), (ii) andra kostnader, utgifter och ersättningar som hänför sig till förtida återbetalning av Andelslånen, verkställandet av Transaktionssäkerheten eller skyddet av Fordringshavarnas rättigheter som kan ha ådragits av Agenten, (iii)

eventuella kostnader som Agenten ådragit sig för externa experter som inte har ersatts av Bolaget i enlighet med punkt 21.2.5, och (iv) eventuella kostnader och utgifter som Agenten ådragit sig som inte har ersatts av Bolaget i enlighet med punkt 19.4.11, tillsammans med dröjsmålsränta i enlighet med punkt 10.4 på varje sådant belopp beräknat från den dag då det skulle betalas eller ersättas av Bolaget;

- (b) *för det andra*, i eller mot betalning *pro rata* av upplupen men obetald ränta enligt Andelslånen (ränta som förfaller till betalning på en tidigare Räntebetalningsdag ska betalas före ränta som förfaller till betalning på en senare Räntebetalningsdag);
- (c) *för det tredje*, i eller mot betalning *pro rata* av eventuellt obetalt kapitalbelopp enligt Andelslånen; och
- (d) *för det fjärde*, i eller för betalning *pro rata* av alla andra kostnader eller utestående belopp som är obetalda enligt Finansieringsdokumenten, inklusive dröjsmålsränta i enlighet med punkt 10.4 på försenade betalningar av Ränta och återbetalningar av kapitalbelopp enligt Andelslånen.

Eventuella överskjutande medel efter användning av intäkter i enlighet med punkterna(a) till (d) ovan ska betalas till Bolaget.

- 18.2 Om en Fordringshavare eller annan part har betalat avgifter, kostnader, utlägg eller ersättningar som avses i (a), ska sådan Fordringshavare eller annan part ha rätt till ersättning genom motsvarande utdelning i enlighet med punkt 18.1(a)
- 18.3 Medel som Agenten erhåller (direkt eller indirekt) i samband med att Andelslånen löses in eller Transaktionssäkerheten tas i anspråk utgör redovisningsmedel och ska hållas på ett separat bankkonto för Fordringshavarnas och övriga berörda parter räkning. Agenten ska ombesörja utbetalning av sådana medel i enlighet med denna punkt **Error! Reference source not found.** så snart det är praktiskt möjligt.
- 18.4 Om Bolaget eller Agenten ska göra någon betalning enligt denna punkt **Error! Reference source not found.** ska Bolaget eller Agenten, beroende på vad som är tillämpligt, underrätta Fordringshavarna om sådan betalning minst tio (10) Bankdagar innan betalningen görs. Meddelandet från Bolaget ska ange Återbetalningsdagen och även den Avstämningsdag då en person ska registreras som Fordringshavare för att erhålla de belopp som ska betalas på sådan Återbetalningsdag. Oaktat det föregående ska den Avstämningsdag som anges i punkt 9.1 gälla för Ränta som förfallit till betalning men ännu inte betalats.

## 19 Beslut av Fordringshavare

### 19.1 Begäran om beslut

- 19.1.1 En begäran från Agenten om ett beslut av Fordringshavarna i en fråga som rör Finansieringsdokumenten ska behandlas vid ett Fordringshavarmöte eller genom ett Skriftligt Förfarande.
- 19.1.2 Varje begäran från Bolaget eller en Fordringshavare (eller Fordringshavare) som representerar minst tio (10) procent av det Justerade Nominella Beloppet (sådan begäran ska, om den görs av flera Fordringshavare, göras av dem gemensamt) om ett beslut av Fordringshavarna i en fråga som rör Finansieringsdokumenten ska riktas till Agenten och behandlas vid ett Fordringshavarmöte eller genom ett Skriftligt Förfarande, enligt Agentens beslut. Den som begär beslut får föreslå form för beslutsfattandet, men om det enligt ombudets mening är lämpligare att ett ärende behandlas vid ett Fordringshavarmöte än genom ett Skriftligt Förfarande, ska det behandlas vid ett Fordringshavarmöte.
- 19.1.3 Agenten kan avstå från att sammankalla en Fordringshavarmöte eller inleda ett Skriftligt Förfarande om (i) det föreslagna beslutet måste godkännas av någon person utöver Fordringshavarna och sådan person har informerat Agenten om att ett godkännande inte kommer att ges, eller (ii) det föreslagna beslutet inte är i enlighet med tillämpliga bestämmelser.
- 19.1.4 Agenten ska inte vara ansvarig för innehållet i en kallelse till Fordringshavarmöte eller ett meddelande avseende ett Skriftligt Förfarande, såvida inte och i den mån det innehåller information som Agenten tillhandahållit.
- 19.1.5 Om Agenten inte kallar till Fordringshavarmöte eller påkallar Skriftligt Förfarande i enlighet med dessa Villkor, utan att punkt 19.1.3 är tillämplig, får Bolaget eller den eller de Fordringshavare som begär Fordringshavarnas beslut istället kalla till sådant Fordringshavarmöte eller påkalla sådant Skriftligt Förfarande, allt efter omständigheterna. Bolaget eller Emissionsinstitutet ska förse den eller de sammankallande Fordringshavarna med den information som finns tillgänglig i Skuldboken för att kunna sammankalla och hålla Fordringshavarmötet eller inleda och genomföra det Skriftliga Förfarandet, beroende på vad som är tillämpligt. Bolaget eller Fordringshavare, såsom tillämpligt, ska förse Agenten med en kopia av den avsända kallelsen eller meddelandet.
- 19.1.6 Om Bolaget vill ersätta Agenten, kan Bolaget (i) sammankalla ett Fordringshavarmöte i enlighet med punkt **Error! Reference source not found.**



*(Error! Reference source not found. till Fordringshavarmöte)* eller (ii) inleda ett Skriftligt Förfarande genom att skicka meddelande i enlighet med punkt 19.3 (*Inledande av skriftligt förfarande*). Efter en begäran från Fordringshavarna enligt punkt 21.4.3 ska Bolaget senast tio (10) Bankdagar efter mottagandet av sådan begäran (eller sådant senare datum som kan vara nödvändigt av tekniska eller administrativa skäl) sammankalla ett Fordringshavarmöte i enlighet med punkt **Error! Reference source not found.** Bolaget ska informera Agenten innan en kallelse till ett Fordringshavarmöte eller ett meddelande avseende ett Skriftligt Förfarande där Agenten föreslås ersättas skickas och förse Agenten med en kopia av den avsända kallelsen eller meddelandet.

- 19.1.7 Om Bolaget eller någon Fordringshavare sammankallar ett Fordringshavarmöte eller inleder ett Skriftligt Förfarande i enlighet med punkt 19.1.5 eller 19.1.6 ska Agenten senast fem (5) Bankdagar före avsändandet av sådan kallelse eller meddelande förses med ett utkast därtill. Agenten kan vidare bifoga information från den tillsammans med kallelsen eller meddelandet, förutsatt att Agenten tillhandahåller sådan information till Bolaget eller Fordringshavaren, beroende på vad som är tillämpligt, senast en (1) Bankdag före avsändandet av sådan kallelse eller sådant meddelande.

## **19.2 Kallelse till Fordringshavarmöte**

- 19.2.1 Agenten ska sammankalla ett Fordringshavarmöte genom kallelse till Fordringshavarna så snart det är praktiskt möjligt och under alla omständigheter senast fem (5) Bankdagar efter mottagandet av en fullständig kallelse från Bolaget eller Fordringshavaren (eller sådant senare datum som kan vara nödvändigt av tekniska eller administrativa skäl).
- 19.2.2 Kallelse enligt punkt 19.2.1 ska innehålla (i) tid för mötet, (ii) plats för mötet, (iii) uppgift om den Avstämningsdag på vilken en person måste vara registrerad som Fordringshavare för att få utöva rösträtt, (iv) fullmaktsformulär, (v) dagordning för stämman samt (iv) uppgift om var eventuell ytterligare information kommer att publiceras. Skälen till och innehållet i varje förslag samt eventuella tillämpliga villkor och förhandsvillkor ska anges i kallelsen. Om ett förslag avser en ändring av något Finansieringsdokument ska ett sådant förslag alltid anges i detalj. Om det krävs att Fordringshavarna anmäler sig i förväg för att få delta i bolagsstämman ska detta framgå av kallelsen.
- 19.2.3 Fordringshavarmötet ska hållas tidigast tio (10) Bankdagar och senast trettio (30) Bankdagar efter kallelsens ikraftträdande.

- 19.2.4 Utan ändring eller tillägg till dessa villkor får Agenten föreskriva sådana ytterligare bestämmelser om kallelse till och genomförande av ett Fordringshavarmöte som Agenten finner lämpliga. Sådana föreskrifter kan innefatta en möjlighet för Fordringshavare att rösta utan att personligen närvara vid stämman.

### **19.3 Inledande av skriftligt förfarande**

- 19.3.1 Agenten ska inleda ett Skriftligt Förfarande genom att skicka ett meddelande till Fordringshavarna så snart det är praktiskt möjligt och under alla omständigheter senast fem (5) Bankdagar efter mottagandet av ett fullständigt meddelande från Bolaget eller Fordringshavaren (eller sådant senare datum som kan vara nödvändigt av tekniska eller administrativa skäl).
- 19.3.2 Ett meddelande enligt punkt 19.3.1 ska innehålla (i) uppgift om den Avstämningsdag då en person måste vara registrerad som Fordringshavare för att ha rätt att utöva rösträtt, (ii) instruktioner och anvisningar om var ett formulär för att besvara begäran kan erhållas (ett sådant formulär ska innehålla en möjlighet att rösta ja eller nej för varje begäran) samt ett formulär för fullmakt, (iii) information om var ytterligare information (om någon) kommer att publiceras och (iv) den angivna tidsperioden inom vilken Fordringshavaren måste besvara begäran (sådan tidsperiod ska vara minst tio (10) Bankdagar och inte längre än trettio (30) Bankdagar från den dag då kommunikationen enligt punkt 19.3.1 träder i kraft). Skälen för, och innehållet i, varje förslag samt eventuella tillämpliga villkor och förhandsvillkor ska anges i meddelandet. Om ett förslag avser en ändring av något Finansieringsdokument ska sådan föreslagen ändring alltid anges i detalj. Om röstning ska ske elektroniskt ska instruktioner för sådan röstning ingå i meddelandet.
- 19.3.3 Om så väljs av den som begär det Skriftliga Förfarandet och förutsatt att det även framgår av meddelandet enligt punkt 19.3.1, när samtycke från Fordringshavare som representerar erforderlig majoritet av det totala Justerade Nominella Beloppet enligt punkterna 19.4.2 och 19.4.3 har erhållits i ett Skriftligt Förfarande, ska det relevanta beslutet anses vara fattat enligt punkt 19.4.2 eller 19.4.3, beroende på vad som är tillämpligt, även om tiden för svar i det Skriftliga Förfarandet ännu inte har löpt ut.
- 19.3.4 Ombudet kan, under det Skriftliga Förfarandet, tillhandahålla information till Bolaget genom uppdateringar om huruvida kraven på beslutsförhet har uppfyllts eller inte och om de kvalificerade röster som har mottagits av Ombudet, inklusive den andel som samtycker eller inte samtycker till förslaget/förslagen eller avstår från att rösta (i förekommande fall).

## 19.4 Majoritet, beslutsförhet och andra bestämmelser

19.4.1 Endast Fordringshavare eller den som av Fordringshavare erhållit fullmakt eller annat bemyndigande enligt punkt 8 (*Rätt att agera för Fordringshavare*):

- (a) på den Bankdag som anges i kallelsen enligt punkt 19.2.2 , avseende ett Fordringshavarmöte, eller
- (b) på den Bankdag som anges i meddelandet enligt punkt 19.3.2 , avseende ett Skriftligt Förfarande,

får utöva rösträtt som Fordringshavare vid sådant Fordringshavarmöte eller i sådant Skriftligt Förfarande, förutsatt att de relevanta Andelslånen ingår i det Justerade Nominella Beloppet. Varje helt Andelslån berättigar till en röst och varje del av ett Andelslån som en person röstar för ska bortses från. Sådan Bankdag som anges i enlighet med punkt(a) eller(b) ovan får inte infalla tidigare än en (1) Bankdag efter den dag då meddelandet eller kommunikationen, beroende på vad som är tillämpligt, träder i kraft.

19.4.2 Följande frågor kräver samtycke från Fordringshavare som representerar minst sextiosex och två tredjedelar (2/3) procent av det Justerade Nominella Beloppet för vilka Fordringshavare röstar vid ett Fordringshavarmöte eller för vilka Fordringshavare svarar i ett Skriftligt Förfarande i enlighet med de instruktioner som ges enligt punkt 19.3.2:

- (a) emission av Efterföljande Andelslån, om det totala nominella beloppet för Andelslånen överstiger, eller om sådan emission skulle medföra att det totala nominella beloppet för Andelslånen vid någon tidpunkt överstiger, 1 000 000 000 kronor (för undvikande av missförstånd, för vilket samtycke ska krävas vid varje tillfälle som sådana Efterföljande Andelslån emitteras);
- (b) en ändring av villkoren i någon av punkterna 3.1 och punkterna 3.6 till 3.8;
- (c) en minskning av den premie som ska betalas vid inlösen eller återköp av något Andelslån i enlighet med punkt 11 (*Återbetalning och Återköp av* ) en ändring av Räntesatsen eller det Nominella Beloppet;
- (d) ett beslut att uppta Andelslånen till notering i enlighet med vad som anges i punkterna 15.1.1 och ;15.1.2 **Error! Reference source not found.**
- (e) en ändring av de villkor för fördelning av emissionslikvid som anges i punkt **Error! Reference source not found.** (Fördelning av intäkter **Error! Reference source not found.**)

- (f) en ändring av de villkor som behandlar kraven för Fordringshavarnas samtycke som anges i denna punkt 19.4 (*Majoritet, beslutsförhet och andra bestämmelser*)
- (g) en ändring av Bolaget, en förlängning av löptiden för Andelslånen eller en försening av förfallodagen för betalning av kapitalbelopp eller ränta på Andelslånen;
- (h) ett utgivande av Transaktionssäkerheten, förutom i enlighet med villkoren i Finansieringsdokumenten;
- (i) ett obligatoriskt utbyte av Andelslånen mot andra värdepapper; och
- (j) förtida inlösen av Andelslånen, förutom vid en Event of Default av Andelslånen i enlighet med punkt 17 (*Event of Default och förtida inlösen av Andelslånen*) eller enligt vad som annars tillåts eller krävs enligt dessa villkor.

19.4.3 Varje fråga som inte omfattas av punkt 19.4.2 ska kräva samtycke från Fordringshavare som representerar mer än femtio (50) procent av det Justerade Nominella Beloppet för vilket Fordringshavare röstar vid ett Fordringshavarmöte eller för vilket Fordringshavare svarar i ett Skriftligt Förfarande i enlighet med de instruktioner som ges enligt punkt 19.3.2 . Detta inkluderar, men är inte begränsat till, ändring av, eller avstående från, villkoren i något Finansieringsdokument som inte kräver en högre majoritet (annat än en ändring som är tillåten enligt (a) eller(c) ), en förtida återbetalning av Andelslånen eller verkställandet av någon Transaktionssäkerhet.

19.4.4 Beslutsförhet vid Fordringshavarmöte eller Skriftligt Förfarande föreligger endast om en Fordringshavare (eller Fordringshavare) representerar minst femtio (50) procent av Justerat Nominellt Belopp vid ärende enligt punkt 19.4.2 och i annat fall tjugo (20) procent av Justerat Nominellt Belopp:

- (a) om det är ett Fordringshavarmöte, närvara vid mötet personligen eller på annat sätt som Agenten föreskriver enligt punkt 19.2.4 (eller närvara genom vederbörligen bemyndigade ombud); eller
- (b) om det rör sig om ett skriftligt förfarande, besvara begäran.

19.4.5 Om beslutsförhet föreligger för vissa men inte alla ärenden som ska behandlas på en Fordringshavarmöte eller genom ett Skriftligt Förfarande, får beslut fattas i de ärenden där beslutsförhet föreligger.

- 19.4.6 Om beslutsförhet inte föreligger vid ett Fordringshavarmöte eller avseende ett Skriftligt Förfarande, ska Agenten eller Bolaget sammankalla ett andra Fordringshavarmöte (i enlighet med punkt 19.2.1) eller initiera ett andra Skriftligt Förfarande (i enlighet med punkt 19.3.1), beroende på vad som är tillämpligt, förutsatt att den eller de personer som initierade förfarandet för Fordringshavarnas samtycke har bekräftat att det relevanta förslaget inte har dragits tillbaka. För ett andra Fordringshavarmöte eller ett andra skriftligt förfarande enligt denna punkt 19.4.6 ska dagen för begäran om den andra Fordringshavarmöte enligt punkt 19.2.1 eller det andra skriftliga förfarandet enligt punkt 19.3.1 , beroende på vad som är tillämpligt, anses vara den relevanta dagen då beslutsförhet inte förelåg. Kravet på beslutsförhet i punkt 19.4.4 ska inte gälla för ett sådant andra Fordringshavarmöte eller Skriftligt Förfarande annat än i förhållande till en acceleration av Obligationerna enligt punkt 17 (*Event of Default och förtida inlösen av Andelslånen*).
- 19.4.7 En Fordringshavare som innehar mer än ett Andelslån behöver inte använda alla sina röster eller avge alla de röster som Fordringshavaren har rätt till på samma sätt och kan efter eget gottfinnande använda eller avge endast vissa av sina röster.
- 19.4.8 Varje beslut som utvidgar eller ökar Bolagets eller Agentens skyldigheter, eller begränsar, minskar eller upphäver Bolagets eller Agentens rättigheter eller förmåner enligt Finansieringsdokumenten ska vara föremål för Bolagets eller Agentens samtycke, såsom tillämpligt.
- 19.4.9 Bolaget får inte, direkt eller indirekt, betala eller låta betala någon ersättning till eller till förmån för någon ägare av Andelslån (oavsett om sådan person är en Fordringshavare) för eller som incitament till något samtycke enligt dessa Villkor, såvida inte sådan ersättning erbjuds till alla Fordringshavare som samtycker vid det relevanta Fordringshavarmötet eller i ett Skriftligt Förfarande inom den tidsperiod som anges för att ersättningen ska betalas eller tidsperioden för svar i det Skriftliga Förfarandet, beroende på vad som är tillämpligt.
- 19.4.10 Ett ärende som beslutas på ett vederbörligen sammankallat och hållet Fordringshavarmöte eller genom ett Skriftligt Förfarande är bindande för alla Fordringshavare, oavsett om de är närvarande eller representerade på Fordringshavarmötet eller svarar i det Skriftliga Förfarandet. De Fordringshavare som inte har antagit eller röstat för ett beslut ska inte vara ansvariga för eventuella skador som detta kan orsaka Bolaget eller de andra Fordringshavarna.
- 19.4.11 Alla kostnader och utgifter som Bolaget eller Agenten ådrar sig i syfte att sammankalla en Fordringshavarmöte eller i syfte att genomföra ett Skriftligt Förfarande, inklusive skäligen arvoden till Agenten, ska betalas av Bolaget.

- 19.4.12 Om ett beslut ska fattas av Fordringshavarna i en fråga som rör Finansieringsdokumenten, ska Bolaget omedelbart på begäran av Agenten förse Agenten med ett intyg som anger antalet Andelslån som ägs av Närstående bolag per Avstämningsdagen för röstning, oavsett om sådan person är en Fordringshavare. Agenten ska inte ansvara för riktigheten i ett sådant intyg eller på annat sätt ansvara för att avgöra om ett Andelslån ägs av ett Närstående bolag.
- 19.4.13 Information om beslut som fattas vid ett Fordringshavarmöte eller genom ett Skriftligt Förfarande ska omedelbart publiceras på Bolagets och Agentens webbplatser, förutsatt att en underlåtenhet att göra detta inte ska ogiltigförklara något fattat beslut eller uppnått röstresultat. Protokollet från relevant Fordringshavarmöte eller Skriftligt Förfarande ska på begäran av en Fordringshavare skickas till denne av Bolaget eller Agenten, beroende på vad som är tillämpligt.

## **20 Ändringar och undantag**

- 20.1 Bolaget och Agenten (som agerar på uppdrag av Fordringshavarna) kan skriftligen komma överens om att ändra och avstå från någon bestämmelse i ett Finansieringsdokument eller något annat dokument som avser Andelslånen, förutsatt att Agenten är nöjd med att sådan ändring eller sådant avstående:
- (a) inte är till nackdel för Fordringshavarna som grupp;
  - (b) görs endast i syfte att korrigera uppenbara fel och misstag;
  - (c) krävs enligt någon tillämplig förordning, ett domstolsbeslut eller ett beslut av en relevant myndighet; eller
  - (d) har vederbörligen godkänts av Fordringshavarna i enlighet med punkt 17 (*Beslut av Fordringshavare*) och har erhållit alla villkor som anges för att godkännandet från Fordringshavarna ska träda i kraft.
- 20.2 Eventuella ändringar av Finansieringsdokumenten ska göras tillgängliga på det sätt som anges i punkt 14.3 (*Tillgång till finansieringsdokumentet*). Bolaget ska säkerställa att alla ändringar av Finansieringsdokumenten är vederbörligen registrerade hos värdepapperscentralen och varje annan relevant organisation eller myndighet. Bolaget ska omedelbart genom pressmeddelande publicera varje ändring eller undantag som görs i enlighet med punkt 20.1(a) eller(c) , i varje fall med angivande av ändringen i rimlig detalj och det datum från vilket ändringen eller undantaget kommer att gälla.

20.3 En ändring av Finansieringsdokumenten ska träda i kraft på den dag som bestäms av Fordringshavarmötet, i det Skriftliga Förfarandet eller av Agenten, beroende på vad som är tillämpligt.

## **21 Agenten**

### **21.1 Utnämning av agenten**

21.1.1 Genom att teckna Andelslån utser varje ursprunglig Fordringshavare Agenten att agera som sitt ombud i alla frågor som rör Andelslånen och finansieringsdokumenten, och bemyndigar Agenten att agera för Fordringshavarens räkning (utan att först behöva inhämta dennes samtycke, såvida inte sådant samtycke specifikt krävs enligt dessa Villkor) i alla rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden som rör de Andelslån som innehas av sådan Fordringshavare, inklusive avveckling, upplösning, likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs (eller motsvarande i någon annan jurisdiktion) av Bolaget och alla rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden som rör fullbordande, bevarande, skydd eller verkställighet av Transaktionssäkerhet (eller motsvarande i någon annan jurisdiktion) av Bolaget och varje rättsligt förfarande eller skiljedomsförfarande som avser fullgörande, bevarande, skydd eller verkställighet av Transaktionssäkerheten och i förhållande till varje obligatoriskt utbyte av Andelslånen mot andra värdepapper (inklusive, för undvikande av tvivel, en rätt för Agenten att teckna sådana nya värdepapper för den relevanta Fordringshavarens räkning). Genom att förvärva Andelslån bekräftar varje efterföljande Fordringshavare sådan utnämning och bemyndigande för Agenten att agera för dess räkning.

21.1.2 Varje Fordringshavare ska omedelbart på begäran förse Agenten med alla sådana handlingar, inklusive en skriftlig fullmakt (i form och innehåll som Agenten finner tillfredsställande), som Agenten anser nödvändiga för att ska kunna utöva sina rättigheter och/eller utföra sina skyldigheter enligt Finansieringsdokumenten. Agenten har ingen skyldighet att företräda en Fordringshavare som inte efterkommer en sådan begäran.

21.1.3 Bolaget ska omedelbart på begäran förse Agenten med alla dokument och annan hjälp (i form och innehåll som är tillfredsställande för Agenten) som Agenten anser vara nödvändig för att utöva sina rättigheter och/eller utföra sina skyldigheter enligt Finansieringsdokumenten.

21.1.4 Agenten har rätt till arvode för allt sitt arbete i denna egenskap och till ersättning för kostnader, förluster och ansvar på de villkor som anges i Finansieringsdokumenten och Agentens skyldigheter som Agent enligt

Finansieringsdokumenten är villkorade av att sådana arvoden och ersättningar betalas i rätt tid.

- 21.1.5 Agenten kan agera som agent eller förvaltare för flera emissioner av värdepapper eller andra lån som emitteras av eller hänför sig till Bolaget, oaktat potentiella intressekonflikter.

## **21.2 Agentens skyldigheter**

- 21.2.1 Agenten ska företräda Fordringshavarna i enlighet med Finansieringsdokumenten inklusive, *bland annat*, att inneha Transaktionssäkerheten i enlighet med Säkerhetsdokumenten för Fordringshavarnas räkning och, när så är relevant, att verkställa Transaktionssäkerheten för Fordringshavarnas räkning.
- 21.2.2 När Agenten agerar i enlighet med Finansieringsdokumenten agerar Agenten alltid med bindande verkan för Fordringshavarnas räkning. Agenten agerar aldrig som rådgivare till Fordringshavarna eller Bolaget. Eventuella råd eller åsikter från Agenten binder inte Fordringshavarna eller Bolaget.
- 21.2.3 När Agenten agerar i enlighet med Finansieringsdokumenten ska Agenten utföra sina uppgifter med rimlig omsorg och skicklighet på ett kunnigt och professionellt sätt.
- 21.2.4 Agenten ska behandla alla Fordringshavare lika och, när Agenten agerar i enlighet med Finansieringsdokumenten, endast agera med hänsyn till Fordringshavarnas intressen som grupp och ska inte vara skyldig att ta hänsyn till någon annan persons intressen eller att agera på eller följa någon annan persons anvisningar eller begäran, annat än vad som uttryckligen anges i Finansieringsdokumenten.
- 21.2.5 Agenten har alltid rätt att delegera sina uppgifter till andra professionella parter och att anlita externa experter vid utförandet av sina uppgifter som agent, utan att först behöva inhämta något samtycke från Fordringshavarna eller Bolaget. Agenten ska dock förbli ansvarig för sådana parter agerande om sådana parter utför Agentens uppgifter enligt Finansieringsdokumenten
- 21.2.6 Bolaget ska på begäran av Agenten betala alla kostnader för externa experter som anlitas av Bolaget (i) efter att en Event of Default har inträffat, (ii) i syfte att undersöka eller överväga (A) en händelse eller omständighet som Agenten skäligen anser är eller kan leda till en Event of Default eller (B) en fråga som rör Bolaget eller Finansieringsdokumenten som Agenten skäligen anser kan vara till skada för Fordringshavarnas intressen enligt Finansieringsdokumenten, och (iii) i samband med något Fordringshavarmöte eller Skriftligt Förfarande, eller (iv) i samband med någon ändring (oavsett om den övervägs av



Finansieringsdokumenten eller inte) eller avstående under Finansieringsdokumenten. Eventuella skadestånd eller andra ersättningar som Agenten erhåller från externa experter som anlitas av Agenten för att utföra sina uppgifter enligt Finansieringsdokumenten ska fördelas i enlighet med punkt **Error! Reference source not found.** (*Error! Reference source not found.*)

- 21.2.7 Agenten ska, i förekommande fall, ingå avtal med värdepapperscentralen och följa sådant avtal och värdepapperscentralens föreskrifter som är tillämpliga på Agenten, vilket kan vara nödvändigt för att Agenten ska kunna utföra sina uppgifter enligt Finansieringsdokumenten.
- 21.2.8 Förutom vad som särskilt anges i Finansieringsdokumenten, ska Agenten inte vara skyldig att övervaka (i) huruvida något Event of Default har inträffat, (ii) Bolagets eller någon annan parts utförande, försummelse eller brott mot sina skyldigheter enligt Finansieringsdokumenten, (iii) Bolagets finansiella ställning, eller (iv) huruvida någon annan händelse som anges i något Finansieringsdokument har inträffat eller förväntas inträffa. Om Agenten inte erhåller sådan information har Agenten rätt att anta att någon sådan händelse eller omständighet inte föreligger eller kan förväntas inträffa, förutsatt att Agenten inte har faktisk kännedom om sådan händelse eller omständighet.
- 21.2.9 Agenten ska säkerställa att den erhåller bevis som är tillfredsställande för den att Finansieringsdokument som ska levereras till Agenten är vederbörligen godkända och undertecknade (såsom tillämpligt). Bolaget ska omedelbart på begäran förse Agenten med sådana dokument och bevis som Agenten rimligen anser nödvändiga för att kunna följa denna punkt 21.2.9 . Förutom vad som anges ovan, ska Agenten inte vara ansvarig gentemot Bolaget eller Fordringshavarna för skada på grund av att dokument och information som levereras till Agenten inte är korrekta, riktiga och fullständiga, såvida Agenten inte har faktisk kännedom om motsatsen, och inte heller vara ansvarig för innehållet, giltigheten, fullbordandet eller verkställbarheten av sådana dokument.
- 21.2.10 Utan hinder av någon annan bestämmelse i Finansieringsdokumenten med motsatt innebörd, är Agenten inte skyldig att göra eller underlåta att göra något om det enligt Agentens rimliga uppfattning skulle eller skulle kunna utgöra ett brott mot någon bestämmelse.
- 21.2.11 Om Agenten bedömer att den kostnad, förlust eller det ansvar som Agenten kan ådra sig (inklusive skäligena arvoden till Agenten) för att följa instruktioner från Fordringshavarna, eller för att vidta åtgärder på eget initiativ, inte kommer att täckas av Bolaget, får Agenten avstå från att agera i enlighet med sådana instruktioner, eller vidta sådana åtgärder, till dess att Agenten har erhållit sådan

finansiering eller ersättning (eller tillräcklig Säkerhet har ställts för detta) som Agenten rimligen kan kräva.

- 21.2.12 Agenten ska meddela Fordringshavarna (i) innan Agenten upphör att fullgöra sina skyldigheter enligt Finansieringsdokumenten på grund av att Bolaget inte har betalat någon avgift eller ersättning till Agenten enligt Finansieringsdokumenten eller (ii) om Agenten avstår från att agera av något skäl som beskrivs i punkt 21.2.11 .

### **21.3 Agentens ansvar**

- 21.3.1 Agenten ska inte vara ansvarig gentemot Fordringshavarna för skada eller förlust som orsakats av någon åtgärd som vidtagits eller underlåtit av Agenten enligt eller i samband med något Finansieringsdokument, såvida inte detta direkt orsakats av Agentens försumlighet eller uppsåt. Agenten ska aldrig vara ansvarig för indirekt förlust eller följdförlust.

- 21.3.2 Agenten ska inte anses ha agerat oaktsamt om Agenten har agerat i enlighet med råd från eller utlåtanden av välrenommerade externa experter som Agenten har erhållit eller om Agenten har agerat med rimlig omsorg i en situation då Agenten anser att det är till nackdel för Fordringshavarnas intressen att fördröja åtgärden för att först erhålla instruktioner från Fordringshavarna.

- 21.3.3 Agenten ska inte vara ansvarig för dröjsmål (eller därmed sammanhängande konsekvenser) med att kreditera ett konto med ett belopp som enligt Finansieringsdokumenten ska betalas av Agenten till Fordringshavarna, under förutsättning att Agenten har vidtagit alla nödvändiga åtgärder så snart det rimligen kan ske för att följa bestämmelserna eller driftsrutinerna i ett erkänt clearing- eller avvecklingssystem som Agenten använder för detta ändamål.

- 21.3.4 Agenten ska inte ha något ansvar gentemot Bolaget eller Fordringshavarna för skada som orsakats av att Agenten agerat i enlighet med instruktioner från Fordringshavarna som lämnats i enlighet med Finansieringsdokumenten.

- 21.3.5 Eventuell skuld gentemot Bolaget som Agenten ådrar sig genom att agera under, eller i förhållande till, Finansieringsdokumenten ska inte vara föremål för kvittning mot Bolagets skyldigheter gentemot Fordringshavarna under Finansieringsdokumenten.

### **21.4 Byte av Agenten**

- 21.4.1 Med förbehåll för punkt 21.4.6 kan Agenten avgå genom att meddela Bolaget och Fordringshavarna, i vilket fall Fordringshavarna ska utse en efterträdare till

Agenten (som måste vara en oberoende finansiell institution eller annat välrenommerat företag som regelbundet agerar som agent vid emissioner av skuldförbindelser), vid ett Fordringshavarmöte som sammankallats av den avgående Agenten eller genom ett Skriftligt Förfarande som initierats av den avgående Agenten.

- 21.4.2 Med förbehåll för punkt 21.4.6, om Agenten är insolvent, ska Agenten anses avgå som Agent och Bolaget ska inom tio (10) Bankdagar utse en efterträdare till Agenten som ska vara en oberoende finansiell institution eller annat välrenommerat företag som regelbundet agerar som agent vid skuldmissioner.
- 21.4.3 En Fordringshavare (eller Fordringshavare) som representerar minst tio (10) procent av det Justerade Nominella Beloppet kan, genom meddelande till Bolaget (sådan meddelande ska, om det lämnas av flera Fordringshavare, lämnas av dem gemensamt), kräva att ett Fordringshavarmöte hålls i syfte att entlediga Agenten och utse en ny Agent. Bolaget kan, vid ett Fordringshavarmöte som sammankallats av Bolaget eller genom ett Skriftligt Förfarande som initierats av Bolaget, föreslå Fordringshavarna att Agenten entledigas och att en ny Agent utses
- 21.4.4 Om Bolaget inte har utsett en efterträdare till Agenten inom nittio (90) dagar efter (i) det tidigare av att uppsägningen lämnades eller att uppsägningen på annat sätt ägde rum eller (ii) Agenten entledigades genom ett beslut av Fordringshavarna, ska Bolaget inom trettio (30) dagar därefter utse en efterträdare till Agenten som ska vara en oberoende finansiell institution eller annat välrenommerat företag med nödvändiga resurser för att agera som agent avseende Andelslånen.
- 21.4.5 Den avgående Agenten ska, på egen bekostnad, göra sådana handlingar och register tillgängliga för den efterträdande Agenten och tillhandahålla sådan hjälp som den efterträdande Agenten rimligen kan begära för att utföra sina funktioner som Agent enligt Finansieringsdokumenten.
- 21.4.6 Agentens uppsägning eller avskedande ska endast träda i kraft vid det tidigare av (i) utnämningen av en efterträdande Agent och den efterträdande Agentens godkännande av sådan utnämning och undertecknandet av all nödvändig dokumentation för att effektivt ersätta den avgående Agenten, och (ii) perioden enligt punkt 21.4.4 (ii) har löpt ut.
- 21.4.7 Vid utnämningen av en efterträdare ska den avgående Agenten befrias från varje ytterligare skyldighet avseende Finansieringsdokumenten men ska förbli berättigad till förmånen av Finansieringsdokumenten och förbli ansvarig enligt Finansieringsdokumenten avseende varje åtgärd som den vidtog eller underlät att vidta medan agerade som Agent. Dess efterträdare, Bolaget och var och en av

Fordringshavarna ska ha samma rättigheter och skyldigheter sinsemellan enligt Finansieringsdokumenten som de skulle ha haft om sådan efterträdare hade varit den ursprungliga Agenten.

- 21.4.8 I händelse av att det sker en förändring av Agenten i enlighet med denna punkt 21.4 ska Bolaget underteckna sådana dokument och vidta sådana åtgärder som den nya Agenten rimligen kan kräva för att överföra de rättigheter, de befogenheter och skyldigheter och befria den avgående Agenten från dess ytterligare skyldigheter enligt Finansieringsdokumenten. Om inte Bolaget och den nya Agenten kommer överens om annat, ska den nya Agenten ha rätt till samma arvode och samma ersättning som den avgående Agenten.

## **22 Emissionsinstitutet**

- 22.1 Bolaget ska vid behov utse ett Emissionsinstitut för att hantera vissa specificerade uppgifter enligt dessa Villkor och i enlighet med de lagar, regler och förordningar som är tillämpliga på och/eller utfärdade av värdepapperscentralen och som avser Andelslånen. Emissionsinstitutet ska vara en affärsbank eller ett värdepappersinstitut som godkänts av Värdepapperscentralen.
- 22.2 Bolaget ska tillse att Emissionsinstitutet ingår avtal med Värdepapperscentralen och följer sådant avtal och CSD-föreskrifterna som är tillämpligt på Emissionsinstitutet, vilket kan vara nödvändigt för att Emissionsinstitutet ska kunna utföra sina uppgifter avseende Andelslånen.
- 22.3 Emissionsinstitutet ska inte vara ansvarigt gentemot Fordringshavarna för skada eller förlust som orsakats av någon åtgärd som vidtagits eller underlåtits av Emissionsinstitutet enligt eller i samband med något Finansieringsdokument, såvida detta inte direkt orsakats av dess grova vårdslöshet eller uppsåtliga försummelse. Emissionsinstitutet ska aldrig vara ansvarigt för indirekt förlust eller följdförlust.

## **23 Värdepapperscentralen**

- 23.1 Bolaget har utsett Värdepapperscentral för att hantera vissa uppgifter enligt dessa villkor och i enlighet med CSD-föreskrifterna och de andra föreskrifter som gäller för Andelslånen.
- 23.2 Värdepapperscentralen kan avgå från sitt uppdrag eller avskedas av Bolaget, förutsatt att Bolaget effektivt har utsett en ersättande värdepapperscentral som tillträder som värdepapperscentral samtidigt som den gamla värdepapperscentralen avgår eller avskedas och förutsatt att ersättningen inte har en negativ effekt på någon Fordringshavare eller upptagandet till notering av

Andelslånen på den Reglerade Marknaden. Den ersättande värdepapperscentralen ska vara auktoriserad att yrkesmässigt bedriva clearingverksamhet enligt förordning (EU) nr 909/2014 samt vara auktoriserad som värdepapperscentral enligt lagen om kontoföring av finansiella instrument.

## **24 Inga direkta åtgärder från Fordringshavarna**

24.1 En Fordringshavare får inte vidta några som helst åtgärder mot Bolaget eller med avseende på Transaktionssäkerheten för att genomdriva eller återvinna något belopp som är förfallet eller skyldigt till Bolaget enligt Finansieringsdokumenten, eller för att initiera, stödja eller åstadkomma avveckling, upplösning, likvidation, företagsrekonstruktion eller konkurs i någon jurisdiktion för Bolaget i förhållande till någon av Bolagets skyldigheter och ansvar. Sådana åtgärder får endast vidtas av Agenten.

24.2 Punkt 24.1 ska inte tillämpas om Agenten har instruerats av Fordringshavarna i enlighet med Finansieringsdokumenten att vidta vissa åtgärder men av någon anledning underlåter att vidta, eller är oförmögen att vidta (av någon annan anledning än en Fordringshavares underlåtenhet att tillhandahålla dokument i enlighet med punkt 21.1.2), sådana åtgärder inom en rimlig tidsperiod och sådan underlåtenhet eller oförmåga fortgår. Om underlåtenheten att vidta vissa åtgärder beror på utebliven betalning av arvode eller ersättning till Agenten enligt Finansieringsdokumenten eller av något annat skäl som anges i punkt 21.2.11, måste emellertid underlåtenheten att vidta sådana åtgärder fortgå under minst fyrtio (40) Bankdagar efter underrättelse enligt punkt 21.2.12 innan en Fordringshavare får vidta någon åtgärd som avses i punkt 24.1.

24.3 Bestämmelserna i punkt 24.1 ska inte på något sätt begränsa en enskild Fordringshavarens rätt att kräva och genomdriva betalningar som denne är skyldig enligt punkt 11.5, 11.6 *Obligatoriskt återköp på grund av en Change of Control-händelse (säljoption)*) eller andra betalningar som Bolaget är skyldig vissa men inte alla Fordringshavare.

## **25 Preskription**

25.1 Rätten att erhålla återbetalning av Andelslånen kapitalbelopp ska preskriberas och upphöra att gälla tio (10) år från Återbetalningsdagen. Rätten att erhålla betalning av ränta (exklusive kapitaliserad ränta) ska föreskrivas och bli ogiltig tre (3) år från den relevanta förfalldagen för betalning. Bolaget har rätt till alla medel som avsatts för betalningar avseende vilka Fordringshavarnas rätt att erhålla betalning har preskriberats och blivit ogiltig.

25.2 Om en preskriptionstid avbryts i behörig ordning enligt preskriptionslagen (1981:130), börjar en ny preskriptionstid om tio (10) år avseende rätten att erhålla återbetalning av Andelslånens kapitalbelopp och om tre (3) år avseende rätten att erhålla betalning av ränta (exklusive kapitaliserad ränta) att löpa, i båda fallen räknat från dagen för preskriptionsavbrottet, såsom sådan dag bestäms enligt bestämmelserna i preskriptionslagen.

## **26 Kommunikation och pressmeddelanden**

### **26.1 Kommunikation**

26.1.1 Varje meddelande eller annan kommunikation som ska göras enligt eller i samband med Finansieringsdokumenten:

- (a) om det är till Agenten, ska lämnas på den adress som är registrerad hos Bolagsverket på Bankdagen före avsändandet eller till sådan adress som Agenten meddelar Bolaget från tid till annan, och om det skickas via e-post av Bolaget, till den e-postadress som Agenten meddelar Bolaget från tid till annan;
- (b) om till Bolaget, ska ske på den adress som är registrerad hos Bolagsverket på Bankdagen före avsändandet eller, eller, till sådan adress som Bolaget från tid till annan meddelar Agenten, och om det skickas via e-post av Agenten, till den e-postadress som Bolaget från tid till annan meddelar Agenten; och
- (c) om det är till Fordringshavarna, ska lämnas på deras adresser som är registrerade hos Värdepapperscentral på ett datum som valts av den sändande personen som inte infaller mer än fem (5) Bankdagar före det datum då meddelandet eller kommunikationen skickas, och antingen genom budleverans (om det är praktiskt möjligt) eller brev för alla Fordringshavare. Ett meddelande till Fordringshavarna ska också publiceras på Bolagets och Agentens webbplatser.

26.1.2 Varje meddelande eller annan kommunikation som görs av en person till en annan under eller i samband med Finansieringsdokumenten ska skickas med bud, personlig leverans eller brev, eller, om mellan Bolaget och Agenten, med e-post, och kommer endast att gälla, vid bud eller personlig leverans, när det har lämnats på den adress som anges i punkt 26.1.1, vid brev, tre (3) Bankdagar efter att ha deponerats portofritt i ett kuvert adresserat till den adress som anges i punkt 26.1.1, eller, vid e-post, när det har mottagits i läsbar form av e-postmottagaren.

- 26.1.3 Varje meddelande eller annan kommunikation i enlighet med Finansieringsdokumenten ska vara på engelska. Finansiella rapporter som publiceras i enlighet med punkt 14.1.1 (a) och (b) får dock vara på svenska.
- 26.1.4 Underlåtenhet att skicka ett meddelande eller annan kommunikation till en Fordringshavare eller någon brist i det ska inte påverka dess giltighet i förhållande till andra Fordringshavare.

## **26.2 Pressmeddelanden**

- 26.2.1 Varje meddelande som Bolaget eller Agenten ska skicka till Fordringshavarna enligt punkt 11.3, 11.4 *Förtida återbetalning på grund av lagöverträdelse (köpoption)* 14.1.4, 17.3, 19.2.1, 19.3.1, 19.4.13 och 20.2 ska också publiceras genom pressmeddelande av Bolaget.
- 26.2.2 Utöver vad som anges i punkt 26.2.1 ska Agenten, om någon information avseende Andelslånen eller Bolaget som ingår i ett meddelande som Agenten kan komma att skicka till Fordringshavarna enligt dessa Villkor inte redan har offentliggjorts genom ett pressmeddelande, innan sådan information skickas till Fordringshavarna ge Bolaget möjlighet att utfärda ett pressmeddelande som innehåller sådan information. Om Bolaget inte omedelbart utfärdat ett pressmeddelande och Agenten anser det nödvändigt att utfärda ett pressmeddelande innehållande sådan information innan Agenten lagligen kan skicka ett meddelande innehållande sådan information till Fordringshavarna, ska Agenten ha rätt att utfärda ett sådant pressmeddelande (i den mån Agenten har möjlighet att göra det).

## **27 Force Majeure**

- 27.1 Varken Agenten eller Emissionsinstitutet ska vara ansvarig för skada som beror av lagbud eller myndighets åtgärd, krig, strejk, lockout, bojkott, blockad, naturkatastrof, uppror, oroligheter, terrorism eller annan liknande omständighet ("**Force Majeure-händelse**"). Förbehållet i fråga om strejk, lockout, bojkott och blockad gäller även om Agenten eller Emissionsinstitutet själv vidtar eller är föremål för sådan konfliktåtgärd
- 27.2 Skulle Force Majeure-händelse inträffa som hindrar Agenten eller Emissionsinstitutet från att vidta åtgärd som krävs för att följa dessa Villkor får sådan åtgärd uppskjutas till dess hindret har undanröjts.

27.3 Bestämmelserna i denna punkt 27 gäller såvida de inte strider mot bestämmelserna i lagen om kontoföring av finansiella instrument, vilka bestämmelser ska ha företräde.

## **28 Tillämplig lag och jurisdiktion**

28.1 Dessa villkor, och eventuella utomobligatoriska förpliktelser som uppstår ur eller i samband därmed, ska regleras av och tolkas i enlighet med svensk lag.

28.2 Bolaget underkastar sig den icke-exklusiva jurisdiktionen hos Stockholms tingsrätt.