



Apikal
Fastighetspartner

**ERBJUDANDE OM TECKNING AV KAPITAL OCH
VINSTANDELSLÅN UPP TILL 3 000 000 000 KRONOR**

att emitteras av

Apikal Fastighetspartner II AB (publ)
(ett svenskt publikt aktiebolag med organisationsnummer 559171-3457)

Apikal Fastighetspartner II AB (publ) ("**Bolaget**") avser att utfärda kapital och vinstandelsbevis ("**Andelslån**") till ett sammanlagt kapitalbelopp om maximalt 3 000 000 000 kronor och att erbjuda Andelslånen till institutionella investerare och allmänheten i Sverige under en första teckningsperiod som förväntas löpa mellan den 31 januari 2019 till och med den 19 mars 2019, med förbehåll för att teckningsperioden kan bli kortare för det fall att emissionsvolymen uppnås tidigare. Bolaget utgör en alternativ investeringsfond enligt lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder ("**LAIF**") och dess externa AIF-förvaltare är FCG Fonder AB, org.nr 556939-1617 ("**FCG**"). FCG har erhållit erforderliga tillstånd från Finansinspektionen att förvalta alternativa investeringsfonder och verksamheten står under Finansinspektionens tillsyn. Detta prospekt ("**Prospektet**") har upprättats med anledning av erbjudandet till allmänheten i Sverige av Andelslånen samt inregistreringen av Andelslånen på Nordic Derivatives Exchange (NDX), en reglerad marknad som drivs av Nordic Growth Market NGM AB ("**NGM**"). Andelslånen utfärdas i syfte att finansiera Bolagets tillhandahållande av lån till Fastighetsbolag i enlighet med Villkoren (som definierat nedan) samt för de andra syften som Bolaget enligt samma Villkor kan använda sådana medel.

Detta prospekt ("**Prospektet**"), daterat 16 januari 2019, har godkänts av Finansinspektionen som är den relevanta svenska myndigheten enligt direktiv 2003/71/EG ("**Prospektdirektivet**"), förordning 809/2004/EG ("**Prospektförordningen**") och 2 kapitlet 25 och 26 §§ Lag (1991:980) om handel med finansiella instrument. Prospektet innehåller den information som är nödvändig för att uppfylla kraven som ställs i Prospektdirektivet och Prospektförordningen och information som särskilt krävs enligt bilaga 5 och 15 i Prospektförordningen.

Prospektet utgör ett prospekt i enlighet med artikel 5 i Prospektdirektivet och avser att innehålla den information som, med hänsyn till Bolagets och Andelslånen natur, är nödvändig för att investerare ska kunna göra en välgrundad bedömning av Bolagets tillgångar och skulder, finansiella ställning, vinster och förluster och framtidsutsikter samt av de rättigheter som är förenade med Andelslånen i enlighet med 2 kapitlet 11 § Lag (1991:980) om handel med finansiella instrument.

För Prospektet och erbjudandet enligt Prospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av Prospektet, erbjudandet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras genom skiljedom enligt Skiljedomsregler för Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut.

Offentliggörandet av detta Prospekt innebär inte att informationen häri är aktuell och uppdaterad vid någon annan tidpunkt än per datumet för detta Prospekt, att ingen förändring skett avseende Bolagets verksamhet, eller att informationen i detta Prospekt är vederhäftig vid något senare datum än per datumet för detta Prospekt. En investering i Andelslånen innefattar en rad risker, vilka beskrivs närmre i kapitel 2 (*Risikfaktorer*).

Varje investerare måste själv göra en oberoende bedömning av legala, skattemässiga, affärsmässiga, finansiella och övriga konsekvenser av förvärv av, innehav av eller investeringar i Andelslånen. Särskilt bör varje potentiell investerare:

- ha tillräcklig kunskap och erfarenhet för att kunna göra en ändamålsenlig utvärdering av (i) Andelslånen, (ii) risker och möjligheter i samband med en investering i Andelslånen, och (iii) den information som ingår i eller införlivas genom hänvisning i detta Prospekt och eventuella tillägg;
- ha tillgång till, och kunskap om, lämpliga analytiska verktyg för att utvärdera, mot bakgrund av sin egen finansiella situation, en investering i Andelslånen samt den inverkan en sådan investering kommer att ha på dennes totala investeringsportfölj;
- ha tillräckliga finansiella medel och likvida tillgångar för att kunna bära de risker som en investering i Andelslånen medför;
- till fullo förstå Villkoren och Andelslånen, och vara väl förtrogen med marknadernas beteenden på de marknader där Bolaget investerar; och
- kunna värdera (ensam eller med hjälp av rådgivare) möjliga scenarier för, bland annat, ekonomiska och räntenivårelaterade eller andra faktorer som kan påverka investeringen i Andelslånen och förmåga att bära tänkbara och möjliga risker.

Detta Prospekt får inte spridas eller distribueras i någon annan jurisdiktion än Sverige där en sådan spridning eller distribuering begränsas genom lagar och förordningar eller där sådan spridning eller distribuering kräver ytterligare åtgärder av Bolaget. Erbjudandet enligt detta Prospekt riktas inte till någon person vars deltagande förutsätter ytterligare åtgärder än de som Bolaget vidtagit enligt svensk rätt. Personer som får detta Prospekt i sin besittning måste själva göra sig medvetna om och iaktta sådana begränsningar. Andelslånen har inte, och kommer inte, att registreras i enlighet med United States Securities Act från 1933 ("**Securities Act**") och är inte föremål för amerikansk skattelagstiftning. Bortsett från vissa undantag får Andelslånen inte utbjudas till försäljning i, säljas eller levereras till USA eller till, eller till förmån för, en amerikanska medborgare. Teckning eller förvärv av Andelslån i strid med dessa begränsningar eller detta Prospekt kan komma att anses ogiltiga.

Andelslånen har registrerats hos den centrala värdepappersförvararen, Euroclear Sweden AB, i valörer om 50 000 kronor. Detta belopp kan komma att reduceras i enlighet med villkoren för Andelslånen.

Andelslånen har registrerats för Fordringshavarnas räkning på elektroniska VP-konton. Inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas.

Alla hänvisningar till "SEK" och "svenska kronor" i detta dokument avser svenska kronor.

FRAMÅTBlickande Uttalanden

Detta Prospekt innehåller framåtblickande information och uttalanden rörande Bolagets aktuella syn på framtida händelser, samt finansiell, operativ och övrig utveckling. Framåtblickande uttalanden kännetecknas av att de förekommer i samband med ord som "förutser", "bedömer", "förväntar", "tror", "avser", "planerar", "försöker", "kan", "kommer att", "bör" och andra liknande uttryck. Dessa framåtblickande uttalanden återfinns i kapitel 2 (*Risikfaktorer*), liksom i andra delar av Prospektet. Sådana framåtblickande uttalanden inbegriper kända och okända risker, osäkerheter och andra faktorer som kan leda till att Bolagets faktiska resultat eller verksamhet i betydande grad avviker från vad som uttrycks eller antyds i de framåtblickande uttalandena. Antagandena återspeglar ledningens bedömningar efter bästa förmåga, men innebär osäkerhet och är föremål för vissa risker vars förekomst kan leda till att faktiska resultat avviker väsentligt från dem som förutses i Bolagets framåtblickande uttalanden och från tidigare resultat eller prestationer. Även om Bolaget anser att förväntningarna som beskrivs i sådana framåtblickande uttalanden är rimliga, finns det ingen garanti för att dessa förverkligas eller visar sig vara korrekta.

Dessa framåtblickande uttalanden gäller endast per dagen för detta Prospekt. Bolaget friskriver sig, så långt är möjligt enligt gällande rätt, från alla eventuella skyldigheter och/eller förpliktelser att efter datumet för detta Prospekt göra eventuella uppdateringar eller revideringar av framåtblickande uttalanden i detta Prospekt. Alla efterföljande framåtblickande uttalanden, såväl muntliga som skriftliga, som kan tillskrivas Bolaget eller en person som agerar på Bolagets vägnar begränsas uttryckligen i dess helhet genom uttalandena i detta Prospekt. En presumtivt investerare bör därför inte lägga otillbörlig vikt vid dessa och andra framåtblickande uttalanden.

Det finns inte heller någon garanti för att någon historisk information, data, trendbild eller praxis som nämns och beskrivs i detta Prospekt är indikativt för framtida resultat eller händelser. Den historiska information som lämnats i detta Prospekt har inhämtats av vad Bolaget anser vara tillförlitliga källor, men ingen oberoende verifiering har gjorts och Bolaget kan inte garantera riktigheten eller fullständigheten avseende nägon av de historiska data som inkluderats i detta Prospekt.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Prospekt

1. SAMMANFATTNING.....	4
2. RISKFAKTORER	17
3. INBJUDAN TILL TECKNING OCH ANSVARSUTTALANDE	24
4. KONCERNEN	25
5. BOLAGET	26
6. VILLKOR OCH ANVISNINGAR.....	36
7. ÖVERSIKT AV ANDELSLÅNEN.....	39
8. HISTORISK FINANSIELL INFORMATION.....	46
9. ALLMÄN INFORMATION.....	53
10. DOKUMENT SOM INFÖRLIVAS GENOM HÄNVISNING.....	54

BILAGA ALLMÄNNA VILLKOR

VISSA DEFINITIONER

”**Bolaget**” ska betyda Apikal Fastighetspartner II AB (publ), org. nr. 559171-3457, med adress Strandvägen 5A, 114 51 Stockholm, Sverige, och e-post info@apikalfastighetspartner.se.

”**Distributör**” ska betyda Strukturinvest Fondkommission (FK) AB, org.nr. 556759-1721 och av dem anknutna förmedlare.

”**Koncernen**” ska betyda Apikal Holding AB samt dotterbolag.

”**Fastighetskredit**” ska betyda ett lån givet av Bolaget i enlighet med punkt 5.1 (Syfte) i Villkoren och som finansierats helt eller delvis genom Andelslånen.

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

”**Lån**” ska betyda ett Andelslån som är utgivet i enlighet med och regleras av Villkoren, vilket innefattar Initiala Andelslån och Efterföljande Andelslån.

”**Villkoren**” ska betyda villkoren för Apikal Fastighetspartner II AB (publ), kapital- och vinstandelslån, upp till 3 000 000 000 kronor,

Om inte annat anges i Prospektet ska definierade begrepp ha den betydelse som anges i Villkoren.

1. SAMMANFATTNING

Sammanfattningar består av informationskrav uppställda i så kallade ”Punkter”. Dessa Punkter är numrerade i avsnitten A–E (A.1–E.7). Denna sammanfattning innehåller alla de Punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa Punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt, kan det finnas luckor i numreringen av Punkterna. Även om det krävs att en viss Punkt inkluderas i sammanfattningen för aktuella värdepapper och aktuell emittent, är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande Punkten. Informationen har då ersatts av en kort beskrivning av Punkten tillsammans med angivelsen ”ej tillämplig”.

AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR		
A.1	Introduktion och varningar	<p>Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet.</p> <p>Varje beslut om att investera i Andelslånen ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida.</p> <p>Om yrkande avseende uppgifterna i Prospektet 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.</p> <p>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, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.</p>
A.2	Samtycke till användning av Prospektet	<p>Bolaget samtycker till att Prospektet används i samband med ett erbjudande avseende Andelslån i enlighet med följande villkor:</p> <ol style="list-style-type: none"> i. endast av Distributör; ii. endast under perioden 31 januari 2019 till och med den 19 mars 2019; iii. endast för erbjudanden inom Sverige; samt iv. med de andra begränsningar som följer av detta Prospekt och av gällande rätt. <p>Prospektet innehåller ingen information om villkoren för Distributörs erbjudanden avseende Andelslån. Sådan information kommer att lämnas av Distributör när erbjudandet lämnas. Bolaget ansvarar inte för sådan information, oavsett om den lämnas av Distributör eller av någon annan.</p> <p>Om en finansiell mellanhand lämnar ett anbud, kommer denne informera investerarna om anbudsvillkoren när anbudet lämnas. Alla finansiella mellanhänder som nyttjar Prospektet på sin webbplats ska uppge att nyttjandet står i överensstämmelse med samtycket och dess angivna villkor.</p>
AVSNITT B – EMITTENT OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE		
B.17	Kreditbetyg	Ej tillämplig. Bolaget har ej begärt något kreditbetyg.
B.33		B.1 Firma och handelsbeteckning

		<p>Bolagets registrerade firma och handelsbeteckning är Apikal Fastighetspartner II AB (publ) med organisationsnummer 559171-3457.</p> <p>B. 2 Säte, bolagsform etc.</p> <p>Bolaget är ett publikt aktiebolag som har sitt säte i Stockholm. Bolaget bildades i Sverige. Bolaget bedriver sin verksamhet enligt svensk rätt.</p> <p>B. 5 Koncernen</p> <p>Bolaget är ett helägt dotterbolag till Apikal Förvaltning AB. Bolaget äger inga andelar i något annat företag.</p> <p>B. 6 Direkta och indirekta ägare med kapitalandelar eller rösträtt som är anmälningsskyldigt enligt svensk rätt</p> <p>Bolaget ägs till hundra (100) procent av Apikal Förvaltning AB. Aktierna i Apikal Förvaltning AB ägas av Apikal Holding AB och Martin Fredriksson. Apikal Holding AB ägs av Martin Fredriksson och Kvalitena AB (publ).</p> <p>Bolaget avser att emittera Andelslånen och notera dessa på NGM. De transaktioner som ovan nämnda personer samt fysiska och juridiska personer som är närstående till ovan nämnda personer omfattas av anmälningsskyldighet enligt artikel 19 Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 596/2014 av den 16 april 2014 om marknadsmissbruk (marknadsmissbruksförordning) och om upphävande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/6/EG och kommissionens direktiv 2003/124/EG, 2003/125/EG och 2004/72/EG. Då Andelslånen ännu inte har emitterats har ingen anmälan i enlighet med ovan ännu upprättats.</p> <p>B.7 Utvalt historisk finansiell information</p> <p>Bolaget bildades den 19 juni 2018 och registrerades den 13 september 2018. Bolaget har vid tidpunkten för Prospektet inte bedrivit någon verksamhet och har inte heller företagit några investeringar. Nedan anges Bolagets redovisning för perioden sedan dess bildande fram till och med den 30 september 2018. Delårsredovisningen har, med de undantag som anges i Rådet för Finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer, upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU samt i enlighet med årsredovisningslagen.</p> <p>Apikal Fastighetspartner II (publ)</p> <table border="1" data-bbox="576 1624 1321 2038"> <thead> <tr> <th>RESULTATRÄKNING</th> <th>2018</th> </tr> <tr> <td></td> <th>Sept</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Rörelsens intäkter</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nettoomsättning</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Övriga rörelseintäkter</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Rörelsens kostnader</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Övriga externa kostnader</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Personalkostnader</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Rörelseresultat</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	RESULTATRÄKNING	2018		Sept	Rörelsens intäkter		Nettoomsättning	0	Övriga rörelseintäkter	0		0	Rörelsens kostnader		Övriga externa kostnader	0	Personalkostnader	0	Rörelseresultat	0
RESULTATRÄKNING	2018																					
	Sept																					
Rörelsens intäkter																						
Nettoomsättning	0																					
Övriga rörelseintäkter	0																					
	0																					
Rörelsens kostnader																						
Övriga externa kostnader	0																					
Personalkostnader	0																					
Rörelseresultat	0																					

		Finansiella poster	
		Ränteintäkter och liknande poster	0
		Räntekostnader och liknande poster	0
		Resultat före skatt	0
		Skatt på periodens resultat	0
		Periodens resultat	0
		BALANSRÄKNING	2018
			Sept
		Tillgångar	
		<i>Anläggningstillgångar</i>	
		Summa anläggningstillgångar	0
		<i>Omsättningstillgångar</i>	
		Kassa och bank	500 000
		Summa omsättningstillgångar	500 000
		Summa tillgångar	500 000
		Eget kapital	
		Aktiekapital	500 000
		Periodens resultat	0
		Summa eget kapital	500 000
		Långfristiga skulder	
		Summa långfristiga skulder	0
		Kortfristiga skulder	
		Summa kortfristiga skulder	0
			-
		Summa eget kapital och skulder	500 000
		VÄSENTLIGA HÄNDELSER	
		- Inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum i Bolagets framtidsutsikter sedan den senast offentliggjorda reviderade redovisningen	
		- Inga väsentliga förändringar i den finansiella situationen eller ställningen på marknaden efter den period som omfattas av den historiska finansiella informationen har skett	
		FINANSERINGSANALYS	2018
		Den löpande verksamheten	

Rörelseresultat	0
Erhållen ränta	0
Erlagd ränta	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelseresultat	0
Förändringar i rörelsekapitalet	
Ökning av kortfristiga fordringar	0
Ökning av kortfristiga skulder	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	0
Finansieringsverksamheten	
Erhållna ovillkorade aktieägartillskott	0
Upptagna lån	0
Nyemission	500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	500 000
Årets kassaflöde	500 000
Likvida medel vid årets början	0
Likvida medel vid årets slut	500 000
B.8 Utvald proforma redovisning	
Ej tillämplig.	
B. 9 Resultatprognos	
Ej tillämplig.	
B. 10 Anmärkningar i revisionsberättelsen	
Ej tillämplig.	
C.3 Betalda och icke betalda aktier i Bolaget	
Ej tillämplig; Investering i Bolaget sker genom investering i Andelslånen. Inga aktier i Bolaget kommer att emitteras eller tas upp till handel på en handelsplats. De aktier som ägs av Apikal Förvaltning AB är till fullo betalda.	
C. 7 Utdelningspolitik	
Ej tillämplig; Inga aktier i Bolaget kommer att emitteras eller tas upp till handel på en handelsplats. Samtliga aktier i Bolaget ägs av Apikal Förvaltning AB. Investering i Bolaget sker genom investering i Andelslånen. Investering i Andelslånen har rätt att uppbära del av den avkastning som genereras.	
D.2 Huvudsakliga risker avseende Bolaget	

		<p>Innan en investerare investerar i Andelslånen är det viktigt att noggrant analysera de risker som är förknippade med Bolaget och Portföljen. Nedan presenteras de huvudsakliga risker som kan ha inverkan på Bolaget och Portföljen.</p> <p>Bolagets verksamhet är utsatt för de generella risker som finns på fastighetsmarknaden, vilket bland annat innefattar svängningar i fastighetspriser, räntenivåer och valutakurser. Andra branschspecifika risker innefattar höga vakansgrader, bristande utbud av attraktiva investeringsmöjligheter och regulatoriska förändringar som kan medföra ändringar i Bolagets möjligheter att bibehålla sin lönsamhet.</p> <p>Härutöver kan Bolaget komma att påverkas av risker relaterade till kapitalbehov, likviditet och finansiering samt kreditrisker gentemot de Fastighetskrediter som lämnats samt risker relaterade till nedskrivningsprövningar av Bolagets tillgångar. Riskerna relaterade till kapitalbehov, likviditet och finansiering kan bland annat resultera i att Bolaget blir föremål för en företagsrekonstruktion eller försätts i konkurs.</p> <p>Fordringshavarnas rätt till återbetalning av Andelslånen Kapitalbelopp och Ränta därpå är begränsad till tillgångarna i Portföljen och de belopp som Bolaget mottagit i förhållande till Portföljen. Fordringshavarna har inte rätt till någon av Bolagets övriga tillgångar eller några belopp som Bolaget erhåller i förhållande till sådana tillgångar. Eftersom Portföljen kommer att utgöras av Fastighetskrediter påverkas Fordringshavarnas rätt till återbetalning av Andelslånen Kapitalbelopp och Ränta av de betalningar som Bolaget erhåller i förhållande till lånen.</p> <p>Bolaget är vidare beroende av ett fåtal nyckelpersoner, vars bortovaro från Bolaget skulle påverka dess möjlighet att bedriva sin verksamhet på ett lönsamt sätt.</p>
B.34	Bolagets investeringsmål, investeringsstrategi, investeringsbegränsningar, tillåtna finansiella instrument	<p>Den övergripande målsättningen är att Bolaget ska uppnå en nettoavkastning på de medel som inlutit genom utgivandet av Andelslånen om sex (6) till åtta (8) procent per år.</p> <p>De medlen som inflyter genom utgivande av Andelslånen och eventuella Kapitalintäkter ska användas främst för att lämna juniora lån men även andra typer av lån, till exempel kan seniorlån som inte är efterställda andra lån komma att lämnas. Apikal Förvaltning AB ska arbeta aktivt för att skydda Bolagets intressen under de låneavtal som ingås och inta ett aktivt förhållningssätt gentemot låntagare, deras ledning och andra relevanta personer avseende de fastigheter och/eller andra tillgångar som ställs som säkerhet för de lån som finansieras med de medel som inflyter genom utgivande av Andelslånen. Ett sådant förhållningssätt kan bidra till att minska risken för att låntagare bryter mot låneavtal samt för att betalningsinställelser m.m. inträffar, och att Apikal Förvaltning AB bättre kan tillgodose Bolagets intressen när en uppsägningsgrund föreligger och/eller vid en låntagares betalningsinställelse genom att ha ett proaktivt förhållningssätt. Apikal Förvaltning AB kommer vid behov att understödja varje Fastighetsbolag i såväl taktiska som strategiska frågor och fokusera på varje låntagares möjlighet att generera intäkter på lång sikt (två till fem år och längre). Genom att uppmuntra varje Fastighetsbolag och låntagare till att fokusera på långsiktig vinstmaximering framför kortsiktig kostnadsminimering och vinstmaximering förväntas utsikterna till full återbetalning av de Fastighetskrediter som tillhandahållits och alla andra fordringar som Bolaget har gentemot Fastighetsbolag att öka. Fastighetskrediterna kommer företrädesvis att löpa till och med den avtalade slutliga förfallodagen.</p>

		<p>Fastighetskrediterna ska endast lämnas för att finansiera Fastigheter och Fastighetsbolag som är belägna i en Godkänd Jurisdiktion, är bebyggda eller ska bebyggas med byggnader som används som kontor, försäljning, förvaring, logistik, boende eller för blandad användning och har ett uppskattat marknadsvärde mellan 50 000 000 kronor och 4 000 000 000 kronor. Vidare får inte Belåningsgraden hos ett Fastighetsbolag till vilket Bolaget lämnar en Fastighetskredit överstiga 80 procent av den underliggande Fastighetens eller portföljen av Fastigheters marknadsvärde, vid tidpunkten för lämnandet av krediten. Alla krediter som inte är efterställda Fastighetskrediten, samt om Fastighetsbolaget är moder i en koncern, samtliga dotterbolags skulder, räknas med i bestämmandet av Belåningsgraden.</p> <p>Den finansiering som tillhandahålls fastighetsägare kommer vara säkerställda; typiskt sett genom pant i den eller de fastigheter som finansieras med det lån som lämnas, och/eller genom pant i samtliga aktier i Fastighetsbolagen eller andra relevanta bolagen. De lån som lämnas kan även säkerställas genom ett borgensåtagande från ett eller flera moderbolag till gäldenärer under låneavtalen. Andelslånen ska emellertid alltid ur ett förmånsrättsligt perspektiv inta en ställning som åtminstone är likvärdig med varje Fastighetsbolags övriga icke säkerställda och icke efterställda betalningsförpliktelser, utom där sådana förpliktelser har en förmånligare ställning enligt gällande rätt.</p>
B.35	Gränser för upplåning	Ej tillämplig.
B. 36	Tillämplig lagstiftning och uppgift om tillsynsmyndighet	<p>Bolaget är ett publikt aktiebolag bildat i Sverige enligt svensk rätt enligt den svenska aktiebolagslagen (2005:551) och bedriver verksamhet enligt svensk rätt.</p> <p>Bolagets verksamhet bedrivs därutöver enligt LAIF och övriga tillämpliga författningar som reglerar verksamhet för alternativa investeringsfonder. Bolaget kommer att förvaltas av FCG som står under tillsyn av Finansinspektionen och kommer därigenom att omfattas av Finansinspektionens tillsyn.</p>
B.37	Investerararkrets	Investering i Andelslånen som emitteras av Bolaget är öppet utan förbehåll för allmänheten. Investering i Andelslånen är lämplig för investerare med en placeringshorisont om 5 år. Investerare i Andelslån kan vara privatpersoner, företag, stiftelser och värdepappersbolag.
B. 38	Investeringar motsvarande mer än 20 procent av Bolagets bruttotillgångar	Ej tillämplig.
B. 39	Investeringar motsvarande mer än 40 procent av Bolagets bruttotillgångar	Ej tillämplig.
B. 40	Bolagets tjänsteleverantörer och uppgift om maximala avgifter som kan tas ut för de tjänster som	<p>Bolaget kommer i sin verksamhet att anlita följande tjänsteleverantörer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Euroclear Sweden AB (central värdepappersförvaltare) - Nordic Fixed Income AB (emissionsinstitut) - KPMG AB (revisor) - FCG (AIF-förvaltare)

	<p>tillhandahålla Bolaget av dessa</p>	<p>- Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial (förvaringsinstitut) - NGM-NDX (handelsplats).</p> <p>Kostnaden för de tjänster som tillhandahålls av Euroclear Sweden AB tas ut årligen och kommer att variera från år till år och är därför svår att uppskatta på förhand.</p> <p>Kostnaden för de tjänster som tillhandahålls av Nordic Fixed Income AB i egenskap av emissionsinstitut är svår att uppskatta på förhand då avgiftsuttaget är beroende av hur stort intresset blir för Bolagets Andelslån.</p> <p>Revisorn erhåller ersättning enligt löpande räkning för revisionsuppdraget, varför det är svårt att på förhand uppskatta ett högsta belopp som kan komma att utgå för uppdraget.</p> <p>För förvaltaruppdraget kommer FCG erhålla en årlig förvaltningsavgift som uppgår till det högsta av (i) 75 000 kronor per månad eller (ii) 15 punkter per år på kombinerat värde av tillgångarna i Portföljen som FCG förvaltar.</p> <p>Kostnaden för de tjänster som tillhandahålls av Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial uppskattas uppgå till det sammanlagda beloppet av (i) en fast avgift på 50 000 kronor per år och (ii) 0,02 procent av värdet av de tillgångar som vid var tid utgör Portföljen.</p> <p>Kostnaden för de tjänster som tillhandahålls av NGM-NDX för noteringen av Andelslånen och för att bibehålla sådan notering uppskattas uppgå till 12 000 kronor per år. Därutöver debiteras en uppstartskostnad om ca 50 000.</p> <p>Informationen angiven ovan utgör en uppskattning som har gjorts av Bolaget och kan komma att förändras till följd av ökade kostnader för de tjänster som tillhandahålls av respektive tjänsteleverantör. En sådan ökning kan t.ex. föranledas av ökade krav som ställs på Bolaget och dess verksamhet.</p> <p>I övrigt får Bolaget ta ut andra Tillåtna Kostnader. Då det inte går att på förhand förutse vilka Tillåtna Kostnader som blir aktuella för Bolaget under pågående verksamhet lämnas inte någon uppskattning avseende Tillåtna Kostnader.</p>
<p>B. 41</p>	<p>Namn för förvaltare, investeringsrådgivare, förvaringsinstitut, förvaltare och ombud samt uppgift om delegerade uppgifter.</p>	<p>Bolaget har utsett FCG till extern AIF-förvaltare av Bolaget. Apikal Förvaltning AB har fått i mandat från FCG att utföra Bolagets portföljförvaltning.</p> <p>Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial har utsetts till förvaringsinstitut för Bolaget. Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial omfattas av bestämmelserna i LAIF och andra tillämpliga författningar som reglerar dess verksamhet.</p> <p>Bolaget avser inte att tillhandahålla någon investeringsrådgivning eller anlita anbud i enlighet med lag (2007:528) om värdepappersmarknaden.</p>
<p>B. 42</p>	<p>Fastställande av information om Bolagets nettotillgångsvärde</p>	<p>Nettotillgångsvärdet per Andelslån kommer att beräknas genom att det från tillgångarna dras de skulder och kostnader som avser Bolagets verksamhet i enlighet med Villkoren och god redovisningssed. Vid värderingar av Bolagets tillgångar kommer värderingsunderlaget att inhämtas från tredje part och resultatet av värderingarna kommer löpande att publiceras på Bolagets hemsida.</p> <p>Om FCG bedömer att det är i Fordringshavarnas gemensamma intresse kan värderingen av Bolagets tillgångar komma att senareläggas. I sådant fall kommer</p>

		<p>samtliga investerare att särskilt informeras om senareläggningen och orsakerna till denna.</p> <p>Nettotillgångsvärdet för Andelslånen kommer att tas fram i samband med notering samt tas fram och publiceras minst kvartalsvis, samt vid teckning eller inlösen.</p>
B. 43	Uppgift om huruvida Bolaget ingår i ett paraplyföretag för kollektiva investeringar	Ej tillämplig.
B. 44	Förklaring avseende upprättade finansiella rapporter	Ej tillämplig; Bolaget har vid tidpunkten för ingivande av Prospektet för godkännande inte påbörjat någon verksamhet eller gjort några investeringar. Bolagets första räkenskapsår avser perioden 19 juni 2018 – 31 december 2018, varför ingen årsredovisning har upprättats för Bolaget. En delårsredovisning har dock upprättats avseende perioden den 19 juni 2018 – 30 september 2018 för detta Prospekt.
B. 45	Beskrivning av tillgångar som får ingå i Bolagets portfölj	<p>Portföljen ska bestå av följande tillgångar;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fastighetskrediter, Kapitalbelopp samt upplupen men ännu inte inbetald ränta; -Härledda Tillgångar; - erhållna Kapitalintäkter som ännu inte använts för återbetalning enligt punkt 10 i villkoren (Återbetalning av Andelslånen) eller för att lämna nya Fastighetskrediter; - erhållen Löpande Avkastning som ännu inte distribuerats till Fordringshavarna eller använts för att täcka Tillåtna Kostnader; och -de delar av Lånebeloppet som ännu inte använts för att lämna Fastighetskrediter, <p>med avdrag för upplupna Tillåtna Kostnader.</p>
B. 46	Uppgift om det senaste nettovärdet på tillgångarna per värdepapper	Ej tillämplig; Det saknas uppgift om det senaste nettovärdet på tillgångarna per värdepapper då inga investeringar har gjorts ännu.

AVSNITT C – VÄRDEPAPPER

C.1	Värdepapper som erbjuds	Andelslån i Bolaget, som tecknas i poster om 50 000 kronor. Erbjudandet omfattar 1 – 4 000 Andelslån, vilket motsvarar 50 000 – 200 000 000 kronor. Andelslånens ISIN-kod är SE0012065506.
C.2	Denominering	Andelslånen är denominerade i svenska kronor.
C.5	Inskränkningar i den fria överlåtbarheten	Det finns inga bestämmelser i Villkoren som på något sätt begränsar att Andelslånen överläts fritt. Det kan dock finnas begränsningar i Andelslånens överlåtbarhet som följer av gällande rätt.
C.8	Rättigheter relaterade till värdepappren	De rättigheter som följer av Andelslånen innefattar återbetalning av Andelslånens Kapitalbelopp och erhållande av Ränta, samt vidare rättigheter enligt Villkoren.

		<p>Fordringshavarnas rätt till återbetalning av Andelslånen Kapitalbelopp och Ränta är begränsad till tillgångarna i Portföljen vid var tidpunkt och en Fordringshavare är således inte garanterad återbetalning av Nominellt Belopp. Fordringshavarna har ingen rätt till Bolagets övriga tillgångar och har ingen rätt att ställa några krav (oavsett om kraven uppstår genom lag eller på något annat vis) mot Bolaget i förhållande till, eller rätt att utfä, någon av Bolagets tillgångar som inte utgör del av Portföljen (s.k. <i>limited recourse</i>).</p> <p>Andelslånen utgör direkta, villkorade och icke säkerställda förpliktelser för Bolaget. Sinsemellan ska Andelslånen i förmånsrättsligt hänseende vara jämställda (<i>pari passu</i>). Bolagets förpliktelser i förhållande till Andelslånen ska, så långt inte annat följer av gällande rätt, i förmånsrättsligt hänseende åtminstone jämnställas med Bolagets alla övriga icke efterställda och icke säkerställda nuvarande och framtida förpliktelser.</p>
C.9	Information om ränta	<p>Räntebetalningsdag är den Bankdag som inträffar tio (10) Bankdagar efter den sista dagen i varje Ränteperiod, d.v.s. med avseende på (i) den första Ränteperioden, tiden från (dock inte med) Initiala Emissionsdagen till (och med) den 30 juni 2019, och (ii) efterföljande Ränteperioder, tiden från (men inte med) den sista dagen i varje kalenderkvartal till (och med) den sista dagen i efterföljande kalenderkvartal eller Slutliga Återbetalningsdagen (som tillämpligt), dock att den sista Räntebetalningsdagen ska sammanfalla med den Slutliga Återbetalningsdagen.</p> <p>All Löpande Avkastning som Bolaget erhåller under en Ränteperiod ska utgöra ränta på lånebeloppet. Varje Fordringshavare är berättigad till sin Kvotandel av Röntan.</p> <p>Den Löpande Avkastningen är Portföljens nettoavkastning, vilket utgörs av:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) alla kontanta medel som betalas till Bolaget avseende en Fastighetskredit, såsom räntor, men ska exkludera Kapitalintäkter och medel som behandlas som Återförda Belopp i enlighet med punkt 9.4; (b) alla kontanta medel som betalas till Bolaget vid avyttring av en Härledd Tillgång, (dock inte till den del som de till sin karaktär bör utgöra Kapitalintäkter och som ska behandlas som Återförda Belopp enligt Bolaget enligt vad som anges i punkt 9.4); (c) alla intäkter Bolaget erhåller i förhållande till (i) delar av Lånebeloppet som ännu inte använts för att lämna Fastighetskrediter, och (ii) medel som ska distribueras men ännu inte har distribuerats till Fordringshavarna Villkoren; (d) eventuell Upplupen Röntekompensation, <p>med avdrag för Tillåtna Kostnader, d.v.s. Bolagets kostnader (vilket också kan vara kostnader som belastar AIF-Förvaltaren, dock endast i den utsträckning som de hänför sig till den verksamhet som Bolaget ska bedriva enligt Villkoren) för:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) jurist- och revisorsarvoden, konsultarvoden, kostnader för värderingar samt övriga arvoden och kostnader hänförliga till den verksamhet Bolaget ska bedriva enligt Villkoren (exklusive alla kostnader som uppstått i samband med Bolagets etablering);

		<p>(b) kostnader för att placera kontanta medel från tid till annan;</p> <p>(c) alla skatter och avgifter som åläggs Bolaget i förhållande till den verksamhet som Bolaget ska bedriva enligt Villkoren, dock inte skatt på Arrangörsarvodet, Förvaltningsarvodet eller på Bolagets resultat;</p> <p>(d) avgifter och arvoden till Förvaringsinstitutet och VPC;</p> <p>(e) kostnader för att notera Andelslånen och hålla dem noterade på en Reglerad Marknad;</p> <p>(f) Arrangörsarvodet;</p> <p>(g) Förvaltningsarvodet; samt</p> <p>(h) ersättning till Apikal Förvaltning AB i samband med förtida amortering av en Fastighetskredit, uppgående till högst den ränteskillnadsersättning och/eller de avgifter som erläggs till Bolaget i samband med sådan förtida amortering.</p> <p>De kostnader, avgifter eller utgifter som avses i paragraf (a) – (e) ovan får inte vara sådana som betalas till Apikal Förvaltning AB, någon Kontrollerande Aktieägare eller AIF-Förvaltaren.</p> <p>Ränta ackumuleras under Ränteperioder och ska betalas till Fordringshavarna på varje Räntebetalningsdag för den föregående Ränteperioden.</p> <p>Varje Initialt Andelslån berättigar till Ränta från (men inte med) den Initiala Emissionsdagen till (och med) den Slutliga Återbetalningsdagen. Varje Efterföljande Andelslån berättigar till Ränta från (men inte med) den Räntebetalningsdag som föregår det datum på vilken den emitterades (eller den Initiala Emissionsdagen om ingen sådan finns) till (och med) den Slutliga Återbetalningsdagen.</p> <p>Den förväntade räntenivån ligger i spannet sex (6) till åtta (8) procent per år. Detta är en målsättning och ska inte anses utgöra någon form av utfästelse eller garanti.</p> <p>Den förväntade räntenivån ligger i spannet sex (6) till åtta (8) procent per år. Nedan följer en exempelberäkning på den årliga ränta en Fordringshavare skulle erhålla vid ett investerat belopp om 50 000 kr, och förutsatt att endast en Fastighetskredit lämnats och räntan som belöper på sådan Fastighetskredit är 8 % per år. Notera att i tillägg till nedan räkneexempel kan vid tidpunkt valda distributör välja att ta ut ett courtage för förmedling av produkten.</p> <table border="1" data-bbox="587 1659 1476 2009"> <thead> <tr> <th></th> <th>År 1</th> <th>År 2</th> <th>År 3</th> <th>År 4</th> <th>År 5</th> <th>Summa</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Investerat belopp (kr)</td> <td colspan="6">50 000</td> </tr> <tr> <td>Erlagd ränta från Fastighetsbolag (ränteintäkt till Bolaget)</td> <td>4 000 kr</td> <td>4 000 kr</td> <td>4 000 kr</td> <td>4 000 kr</td> <td>4 000 kr</td> <td>20 000 kr</td> </tr> <tr> <td>Ersättning från Fastighetsbolag för upplägg av</td> <td>1 000 kr</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1 000 kr</td> </tr> </tbody> </table>		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	Summa	Investerat belopp (kr)	50 000						Erlagd ränta från Fastighetsbolag (ränteintäkt till Bolaget)	4 000 kr	4 000 kr	4 000 kr	4 000 kr	4 000 kr	20 000 kr	Ersättning från Fastighetsbolag för upplägg av	1 000 kr					1 000 kr
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	Summa																								
Investerat belopp (kr)	50 000																													
Erlagd ränta från Fastighetsbolag (ränteintäkt till Bolaget)	4 000 kr	4 000 kr	4 000 kr	4 000 kr	4 000 kr	20 000 kr																								
Ersättning från Fastighetsbolag för upplägg av	1 000 kr					1 000 kr																								

		Fastighetslån (kr)							
		Förvaltningsarvode (1,25 %)	-625 kr	-625 kr	-625 kr	-625 kr	-625 kr	-3 125 kr	
		Övriga Tillåtna Kostnader (såsom årliga avgifter till Euroclear, NGM, KPMG m.m.) (0,15 %)	-75 kr	-75 kr	-75 kr	-75 kr	-75 kr	-375 kr	
		Arrangörsarvode (2 %)	-1 000 kr					-1 000 kr	
		Förmedlingsavgift (2 %)*	-200 kr	-200 kr	-200 kr	-200 kr	-200 kr	-1 000 kr	
		Summa avkastning till Fordringshavare	3 100 kr	3 100 kr	3 100 kr	3 100 kr	3 300 kr	15 500 kr	
		Procentuell årsränta, ej nuvärdesberäkning	6,20%	6,20%	6,20%	6,20%	6,20%	31%	
		<p>*Bolaget ska, för att kompensera för erläggandet av Förmedlingsavgiften, behandla minst fem (5) procent av Löpande Avkastning per Rånteperiod som Kapitalintäkter ("Återfört Belopp") intill dess att ett belopp motsvarande Förmedlingsavgiften återförts till Portföljen.</p>							
C.10	Derivatkomponenter	Ej tillämplig. Råntan baseras ej på derivatinslag och det finns inte någon finansiell hävstång.							
C.11	Ansökan om upptagande till handel	Ansökan kommer att göras för att Andelslånen ska upptas till notering på den officiella listan och handeln vid Nordic Derivatives Exchange (NDX), en reglerad marknad som drivs av Nordic Growth Market NGM AB. Om inte Andelslånen upptas till handel på sådan Reglerad Marknad kommer Bolaget att ansöka om notering av Andelslånen på en annan Reglerad Marknad.							
AVSNITT D – RISKER									
D.3	Huvudsakliga risker relaterade till Andelslånen	<p>Innan en investerare investerar i Andelslånen är det viktigt att noggrant analysera de risker som är förknippade med Andelslånen. Nedan presenteras de huvudsakliga risker som kan ha inverkan på Andelslånen.</p> <p>En investering i Andelslånen medför en kreditrisk gentemot Bolaget. Det finns även risk för bristande likviditet i Andelslånen, vilket kan ha direkt effekt på Andelslånen pris. Andelslånen utgör oprioriterade förpliktelser för Bolaget, och det innebär att Fordringshavarna i händelse av Bolagets likvidation eller konkurs normalt erhåller betalning först efter att eventuella prioriterade fordringshavare har fått fullt betalt. Ändrad lagstiftning är också en risk förknippad med Andelslånen, då Andelslånen emitteras i enlighet med svensk rätt och risk finns att villkor för Andelslånen kan få en annan innebörd än vid utgivande av Andelslånen om svensk lag, t.ex. jordabalken (1970:994), aktiebolagslagen (2005:551), preskriptionslagen (1981:130), lagen (1998:1479) om</p>							

		värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder, ändras.
AVSNITT E – ERBJUDANDE		
E.2b	Motiv till erbjudandet och användandet av behållningen	De medel som inflyter genom utgivandet av Andelslånen och eventuella Kapitalintäkter ska primärt användas av Bolaget för att lämna krediter till bolag som direkt eller indirekt äger Fastigheter. Varje Fastighetskredit som lämnas av Bolaget ska förfalla till betalning före den Slutliga Återbetalningsdagen och samtliga Fastighetskrediter ska säkerställas med lämplig Säkerhet. Sådan Säkerhet ska företrädesvis utgöra förstahandspant i fastighetspantbrev med bästa inomläge eller annars med sämre inomläge i den eller de Fastigheter som finansierats med Fastighetskrediten, aktiepanter i Fastighetsbolaget samt övriga Fastighetsägande bolag eller garantier (proprieborgen) från moderbolag till ett Fastighetsbolag. Det beräknade nettobeloppet för de medel som erbjudandet förväntas tillföra uppgår till 196 000 000 kronor.
E.3	Erbjudandets former och villkor	<p>Den 18 december 2018 beslutades på bolagsstämma i Bolaget att ge ut Andelslån inom ett rambelopp om 3 000 000 000 kronor. Detta erbjudande omfattar 1 – 4 000 Andelslån, vilket motsvarar 50 000 – 200 000 000 kronor.</p> <p>Erbjudandet riktas till samtliga investerare i Sverige. Andelslånen ges ut i enlighet med svensk lagstiftning.</p> <p>Varje Initialt Andelslån emitteras fullt betalt och till en teckningskurs motsvarande Initialt Nominellt Belopp. Teckningskursen för Efterföljande Andelslån kan vara högre eller lägre än Nominellt Belopp. Teckningskursen för Efterföljande Andelslån ska bestämmas av Bolaget minst trettio (30) dagar före emissionen av Efterföljande Andelslån med utgångspunkten att teckningskursen ska motsvara Kapitalbeloppet för redan emitterade Andelslån vid tidpunkten för bestämmandet av teckningskursen med tillägg för eventuell Upplupen Räntekompensation.</p> <p>Den Slutliga Återbetalningsdagen för Andelslånen är den 27 mars 2024 eller, om den 27 mars 2024 inte är en Bankdag, den Bankdag som är närmast föregående den 27 mars 2024.</p> <p>Andelslånen är fritt överlåtbara och Bolaget har ansökt om att Andelslånen ska tas upp till handel på NDX under kortnamnet Apex11 med beräknad första handelsdag mellan den 28 mars 2019 och den 22 april 2019.</p> <p>Styrelsen har förbehållit sig rätten att dra tillbaka erbjudandet eller att emittera Andelslån till ett lägre belopp än 5 0 000 kronor eller ett högre belopp än 200 000 000 kronor, beroende bland annat på intresset för Andelslånen och/eller rådande marknadsförutsättningar.</p> <p>Teckning av Andelslånen ska ske under tiden 31 januari 2019 till och med den 19 mars 2019 med förbehåll för en kortare teckningsperiod för det fall att önskad teckningsvolym uppnås före den 19 mars 2019.</p> <p>Andelslånen emitteras den 28 mars 2019 (vilket alltså är den initiala emissionsdagen) och den slutliga återbetalningsdagen för andelslånen är den 27 mars 2024 eller, om den 27 mars 2024 inte är en Bankdag, den Bankdag som är närmast föregående den 27 mars 2024.</p>

		<p>Tilldelningsbesked kommer att lämnas genom att en avräkningsnota sänds ut till dem som erhållit tilldelning i erbjudandet att teckna sig för Andelslån. De som inte tilldelas några Andelslån erhåller inget meddelande.</p> <p>Registrering hos Euroclear Sweden av tilldelade och betalda Andelslån beräknas ske med början omkring den 27 mars 2019, varefter Fordringshavarna erhåller en VP-avi som utvisar det nominella belopp i Andelslåns om har registrerats på mottagarens VP-konto. Avisering till innehavare av Andelslån vars innehav är förvaltarregistrerat sker i enlighet med respektive förvaltares rutiner. ISIN-koden för Andelslånen är SE0012065506.</p>
E.4	Intressen som har betydelse för Erbjudandet	Ej tillämplig. Inga intressen, inbegripet intressekonflikter, finns som har betydelse för Erbjudandet.
E.7	Kostnader som åläggs investerare	Ej tillämplig. Bolaget ålägger inte investerare några kostnader i samband med erbjudandet.

2. RISKFAKTORER

Potentiella investerare bör göra en självständig bedömning av de riskfaktorer som uppräknas nedan innan de investerar i eller förvärvar ett eller flera Andelslån. Potentiella investerare bör också informera sig, och när så är lämpligt rådgöra med sina professionella rådgivare, om de skattemässiga konsekvenserna av att på något vis förfoga över Andelslånen enligt lagen i det land där de är medborgare, bosatta eller har sin hemvist. De riskfaktorer som uppräknas nedan utgör de riskfaktorer som Bolaget för närvarande känner till och ska inte ses som en uttömmande uppräkning av alla de risker som är förenade med att investera i Andelslånen.

De investeringar som görs av Bolaget kan påverkas av marknadsfluktuationer och är föremål för de risker som är förenade med investeringar i skuldförbindelser i allmänhet. Det finns risk att värdet på Portföljen minskar och att ingen nettoavkastning tillkommer Fordringshavarna. Värdet på de investeringar som Bolaget gör och avkastningen på dessa kan såväl öka som minska under lånens löptid och det finns en risk att Fordringshavarna inte återfår det belopp som de ursprungligen investerat i Andelslånen. Det finns också en risk för att Bolaget inte uppnår sina investeringsmål.

2.1 Risker förknippade med Bolaget

2.1.1 En investering i Andelslånen medför en kreditrisk

En investering i Andelslånen medför en kreditrisk gentemot Bolaget. Även om Bolagets betalningar till Fordringshavarna är kopplade till utvecklingen av Fastighetskrediterna och begränsade till Portföljens utveckling är den övergripande möjligheten för Bolaget att fullgöra sina förpliktelser beroende av ett flertal faktorer, bl.a. att Bolaget, som är ett nybildat bolag som inte drivit verksamhet tidigare, inte blir insolvent, försatt i konkurs eller liknande. Vidare kan försämrade framtidsutsikter för Bolaget leda till en nedgång i marknadsvärdet för Andelslånen.

2.1.2 Bolagets finansiella resultat påverkas av låntagarnas amorteringsmöjligheter, som i sin tur påverkas av rådande ekonomisk konjunktur

När Bolaget lämnar en Fastighetskredit tas en kreditrisk gentemot Fastighetsbolaget. Kreditrisken påverkas bland annat av Fastighetsbolagets skuldsättningsgrad (samt skuldsättningsgraden för koncernbolag eller andra bolag som ställer Säkerhet för en Fastighetskredit). Bolaget kommer att lämna juniora lån, vilka möjliggör för Fastighetsbolag att från Bolaget låna kapital utöver det seniora kapital som ett Fastighetsbolag lånat av en senior kreditgivare s.k. mezzaninelån. Ett sådant Fastighetsbolags förpliktelser gentemot Bolaget kommer i sådana fall typiskt sett att vara efterställda de förpliktelser som Fastighetsbolaget har gentemot en senior kreditgivare. Bolag som tar upp juniora lån kännetecknas av att de typiskt sett har en hög grad av skuldsättning, vilket följaktligen ökar risken för att grund för uppsägning av lånet uppstår. I gengäld kan Bolaget typiskt sett begära en riskpremie för det juniora kapital som Bolaget tillhandahåller, varmed den ränta som kan betalas till Fordringshavarna förväntas öka. Ett Fastighetsbolag med en hög skuldsättningsgrad kommer att ha sämre förutsättningar att hantera till exempel minskade hyresintäkter och höga vakansgrader, men även nödvändiga reparationer och renoveringar. Ett Fastighetsbolag med en hög skuldsättningsgrad brukar vanligen få avsätta en väsentlig andel av sina kassaflöden för betalning av amortering och ränta. Konsekvensen av detta är att det är mer sannolikt att ett Fastighetsbolag med en hög skuldsättningsgrad inte kommer att kunna amortera sina lån (antingen löpande eller vid slutlig återbetalning) och betala upparbetad ränta än en gäldenär med en lägre skuldsättningsgrad. Försämringer i möjligheterna för Bolagets gäldenärer att återbetala eller i övrigt göra de betalningar till Bolaget som de är skyldiga att göra, såväl som att göra andra betalningar, kan

föränledas av eller sammanfalla med ett antal faktorer. Sådana faktorer kan t.ex. utgöras av en allmän nedgång i det ekonomiska klimatet eller av ökade räntenivåer, ökade vakansgrader avseende de fastigheter som Bolagets gäldenärer äger eller förändringar av fastighetspriserna, vilket i sin tur kan påverka återbetalningen av de Fastighetskrediter som Bolaget tillhandahållit och värdet av Bolagets tillgångar. De Fastighetskrediter som Bolaget avser att lämna till Fastighetsbolag kommer mestadels men inte nödvändigtvis att vara juniora lån.

2.1.3 Investeringsmöjligheter för Bolaget

De medel som inflyter genom utgivandet av Andelslånen ska primärt användas för att lämna krediter mellan Bolaget och bolag som direkt eller indirekt äger fastigheter och/eller innehar tomträtter. Det är av stor vikt för Bolaget att attraktiva möjligheter att finansiera fastighetstransaktioner hittas med villkor som överensstämmer med de mål som framgår av Villkoren. För att hitta attraktiva fastighetstransaktioner att finansiera är det bland annat viktigt vilket rykte Bolaget har på marknaden, då detta har ett samband med Bolagets möjligheter att attrahera nytt investerarkapital. Om Bolaget inte hittar attraktiva investerar fastighetstransaktioner att finansiera finns det en risk att Bolaget inte kommer att kunna investera de medel som Bolaget erhåller genom emissioner av Andelslånen och att dessa medel placeras i statsobligationer eller hos en svensk affärsbank alternativt att bolaget väljer att återbetala Andelslånen helt eller delvis, vilket kan resultera i att Fordringshavarna påverkas negativt.

2.1.4 Fastighetskrediterna kan vara säkerställda genom tillgångar utan koppling till Fastighetskrediterna

Om ett Fastighetsbolag upptagit andra seniora lån kan den seniora långgivaren redan ha erhållit panträtt i de fastigheter som Fastighetskrediten finansierar, och eventuellt även i aktierna i det eller de bolag som äger sådana fastigheter. I ett sådant läge kan det vara svårt för Bolaget att erhålla säkerhet som uppgår till det fulla värdet på det Fastighetskrediten som Bolaget avser att lämna. Bolaget kan även i sådana fall komma att behöva ta säkerhet i egendom som inte har någon direkt koppling till fastigheten eller fastigheterna som ska finansieras med Fastighetskrediten eller till Fastighetsbolaget. Enligt svensk rätt kan en panträtt under vissa förutsättningar bli föremål för återvinning enligt 4 kap. konkurslagen (1987:672), vilket kan medföra att Bolaget inte kan tillgodogöra sig av en pant som ställts som säkerhet för en gäldenärs förpliktelser.

Vidare finns det vissa risker med att erhålla säkerhet i form av panträtt i ett bolags aktier. Om det pantsatta bolaget blir föremål för något konkursförfarande eller liknande eller om bolagets verksamhet inte går som det är planerat finns det en risk att aktierna, och således säkerheten, blir av begränsat värde. Det pantsatta bolaget kan ha andra förpliktelser gentemot tredje man som måste lösas eller betalas före det att Bolaget kan tillgodogöra sig värdet av aktierna i det pantsatta bolaget. Detta medför en risk för att Bolaget inte får ut det fulla värdet eller, i värsta fall, något värde alls vid en pantrealisation av en aktiepant.

Värdet av en pant (vare sig det är aktier i ett bolag som pantsatts eller om det är någon annan typ av tillgång eller egendom som lämnats som pant, t.ex. in-teckningar uttagna i fastigheter) kan minska över tid, beroende på ett flertal olika faktorer, innefattande det allmänna ekonomiska läget såvitt avser såväl Sverige som internationella marknader, en tillgångs lönsamheten och/eller omsättningsbarhet, hur attraktiv en tillgång anses vara, den allmänna efterfrågan på en tillgång på marknaden, tillgången till kapital på kapitalmarknaden, det allmänna ränteläget, med flera faktorer. Om intäkterna vid en pantrealisation inte räcker till för att täcka Bolagets fordringar för vilken panten eller panterna ställts som säkerhet kommer mellanskillnaden att utgöra en oprioriterad fordring i förhållande till Fastighetsbolaget och/eller pantsättaren (som

tillämpligt). Enligt svensk insolvensrätt ska fordringar i utmätning och konkurs betalas enligt en viss prioritetsordning och fordringar med särskild förmånsrätt (som till exempel följer av att en pant ställts som säkerhet för en fordran) erhåller betalning före andra fordringar bättre förmånsrätt samt fordringar med allmän förmånsrätt.

2.1.5 Särskilt om upplåtelse av panträtt i fastigheter enligt svensk rätt

Enligt svensk rätt omfattar som huvudregel en upplåtelse av panträtt i fastighet endast den fastighet i vilken inteckning har uttagits. Ett fastighetspantbrev berättigar innehavaren vid en verkställighet av panten till ett belopp som motsvarar det lägre av (i) fordringsbeloppet och (ii) 115 % av pantbrevets nominella belopp plus ränta motsvarande referensräntan ökad med fyra procentenheter på detta belopp från den dag då konkursansökan gjordes. I den mån något Fastighetsbolags skuld är säkerställd genom ett fastighetspantbrev finns det alltså en risk att intäkterna från en realisation av pant inte motsvarar beloppet som säkerheten pantsatts för.

En panthavare kan inte realisera en fastighetspant utan assistans från Kronofogdemyndigheten. Att verkställa en pant kräver en exekutionstitel, vilket kan medföra att processen med att realisera en fastighetspant kan ta lång tid i anspråk. Det finns därför en risk för att värdet på fastigheten i vilken inteckningen uttagits i sjunker och understiger det inområde för vilket pantbrevet svarar.

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

När ett svenskt aktiebolag ingår ett borgensåtagande eller ställer säkerhet för annan parts förpliktelser eller efterställer sina egna rättigheter till förmån för en tredje part, annat än för ett direkt eller indirekt helägt dotterbolag, utan att detta har rent affärsmässig karaktär för bolaget och/eller motsvarande belopp kommer det bolag som ställer säkerheten till gagn, kommer denna rättshandling att vara giltig endast om samtliga av dess aktieägare samtyckt 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 finns således en risk att Bolaget inte kan kräva att ett borgensåtagande av en 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 ett Fastighetslån.

2.1.7 Valutakursförändringar

Värdet av Bolagets portfölj kommer att beräknas i kronor, vilket innebär att om Fastighetsbolagen uppfyller sina förpliktelser i någon annan valuta än kronor kommer valutakursen för den relevanta valutan samt ränteläget i det land som utgivit valutan att påverka Bolagets avkastning i förhållande till sådan Fastighetskredit. Ökningar och minskningar av den svenska valutakursen kommer att påverka Bolagets resultat vad avser lån som har tillhandahållits i annan valuta än kronor. Valutakurser kan variera kraftigt, vilket väsentligen och negativt kan påverka Bolagets finansiella ställning, resultat och avkastning.

2.1.8 AIFM och förvaltning av Portföljen

Då Bolaget kvalificeras som en alternativ investeringsfond enligt lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder krävs att den som är förvaltare av en alternativ investeringsfond har erforderliga tillstånd enligt nämnda lag att förvalta en alternativ investeringsfond. FCG innehar för närvarande erforderliga tillstånd, men om FCG skulle förlora erforderliga tillstånd kan detta medföra olägenheter för Bolaget. Enligt Villkoren ska FCG och Apikal Förvaltning AB se till att det finns ett uppdragsavtal på plats varmed Apikal Förvaltning AB ges ett mandat från FCG att utföra Bolagets portföljförvaltning. Om denna delegering inte

fungerar och det inte finns något uppdragsavtal mellan FCG och Apikal Förvaltning AB får Bolaget enligt Villkoren inte lämna några Fastighetskrediter. Om det mandat som FCG ska ge Apikal Förvaltning AB att utföra Bolagets portföljförvaltning väsentligen inskränks, eller om Bolaget annars anser att det finns skäl att byta ut FCG måste Bolaget hitta en ny AIF Förvaltare som måste godkännas av Fordringshavarna, vara kvalificerad att vara en extern AIF-förvaltare enligt AIF-lagen, samt i övrigt vara lämplig att inneha rollen som AIF-Förvaltare enligt Villkoren. Om en sådan situation skulle uppstå finns det en risk att det inte finns någon lämplig AIF-Förvaltare som kan ersätta FCG. Vidare har Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial utsetts till förvaringsinstitut avseende Bolagets tillgångar enligt lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial har i avtalet med Bolaget och FCG avseende uppdrag som förvaringsinstitut friskrivit sig i förhållande till Bolaget och FCG för allt ansvar som inte är tvingande till följd av AIF-lagen. Vid avtalsbrott från Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial:s sida kan Bolagets möjligheter att få ersättning för ev. skada som åsamkas Bolaget vara begränsade.

2.1.9 Koncentrationsrisk

Bolagets Portfölj kommer att vara av en mindre väldiversifierad art då den i stor utsträckning kommer att bestå av efterställda lån till Fastighetsbolag på den svenska marknaden. Utlåningsvolymerna och intäkter påverkas därför i stor utsträckning av hur den svenska fastighetsmarknaden och marknadsvärdet på fastigheter utvecklas. Förändringar som medför väsentligt minskat marknadsvärde på fastigheter påverkar Bolaget då investeringarna i Portföljen är koncentrerad mot den svenska fastighetsmarknaden och skulle sannolikt medföra att värdet av Portföljen minskar. Detta kan resultera i att ingen nettoavkastning tillkommer Fordringshavarna samt att Fordringshavarna inte återfår det belopp som de ursprungligen investerat i Andelslånen.

2.1.10 Ledande Befattningshavare

Bolagets förmåga att framgångsrikt genomföra sin affärsstrategi och att driva sin verksamhet som planerat kommer att vara avhängigt insatser från Apikal Förvaltning AB och att Ledande Befattningshavare som har ett särskilt ansvar för att förvalta Portföljen fattar gynnsamma affärsbeslut och att sådana beslut vid var tid är anpassade för rådande marknadsförutsättningar, vilket i sin tur kräver att dessa personer är lyhörda för marknadsförändringar. Martin Fredriksson är för närvarande Ledande Befattningshavare i Apikal Förvaltning AB och har varit anställd i Koncernen sedan 25 augusti 2014. Bolagets framtida utveckling beror i hög grad på Ledande Befattningshavarnas engagemang i Apikal Förvaltning AB. Om Ledande Befattningshavarna blir oförmögna eller ovilliga att fortsätta sitt arbete hos Apikal Förvaltning AB, och om de inte snabbt nog kan bytas ut mot nya Ledande Befattningshavare med relevant kunskap och erfarenhet om ett behov av utbyte skulle uppstå, kan detta komma att påverka Bolaget negativt.

2.1.11 Efterlevnad av Villkoren

Fordringshavarnas möjlighet att erhålla betalning i enlighet med vad som anges i Villkoren är beroende av Bolagets, FCG:s och Apikal Förvaltning AB:s efterlevnad av Villkoren och att Bolaget, FCG och Apikal Förvaltning AB uppfyller sina förpliktelser enligt Villkoren. Om Bolaget, FCG eller Apikal Förvaltning AB inte efterlever villkoren, försätts i konkurs eller blir insolventa kan detta ha en negativ inverkan på Fordringshavarnas möjlighet att få betalt i enlighet med Villkoren.

Alla eventuella skatter förknippade med det förvaltningsarvode som ska betalas till FCG eller Apikal Förvaltning AB och skatter på Bolagets inkomster ska, i enlighet med Villkoren, inte

påverka Fordringshavarnas rätt till betalning av ränta och kapitalbelopp. Om Bolaget inte fullgör sina skyldigheter att betala sådana skatter kan detta påverka de belopp som enligt Villkoren tillkommer Fordringshavarna.

2.1.12 Bolagets icke säkerställda förpliktelser och limited recourse

Andelslånen utgör direkta, villkorade och icke säkerställda förpliktelser för Bolaget och är i förmånsrättsligt hänseende jämställda (*pari passu*) sinsemellan. Bolagets betalningsförpliktelser i förhållande till Andelslånen ska, så långt inte annat följer av gällande rätt, i förmånsrättsligt hänseende åtminstone jämställas med Bolagets alla övriga icke efterställda och icke säkerställda nuvarande och framtida förpliktelser. Om Bolaget skulle bli insolvent, försatt i konkurs eller liknande har fordringshavare som har prioriterade fordringar rätt till betalning av dessa fordringar före Andelsägarna. Detta innebär att räntebetalningar och/eller återbetalningar som Bolaget enligt Villkoren ska göra kan påverkas av om Bolaget blir insolvent eller om något slag av konkursförfarande eller liknande inleds i förhållande till Bolaget.

Fordringshavarnas rätt till återbetalning av Andelslånen Kapitalbelopp och Ränta därpå är därutöver begränsad till tillgångarna i Portföljen vid var tidpunkt och Fordringshavarna ska inte ha rätt till någon av Bolagets övriga tillgångar eller några belopp som Bolaget erhåller i förhållande till sådana tillgångar. Om värdet på Portföljen minskar finns således en risk att ingen nettoavkastning tillkommer Fordringshavarna samt att Fordringshavarna inte återfår det belopp som de ursprungligen investerat i Andelslånen.

2.1.13 Förändringar i gällande rätt

Villkoren är baserade på den vid tidpunkten för Prospektets upprättande gällande lagstiftningen i Sverige. Lagändringar, förändringar i tolkningen av gällande lagstiftning samt förändringar av myndighetspraxis kan påverka Bolagets verksamhet och/eller tillämpningen eller tolkningen av Villkoren. Sådana lagändringar eller förändringar i tolkningen av gällande lagstiftning kan innefatta förändringar som ändrar förutsättningarna och förhållandena på den svenska finansieringsmarknaden. Det kan även medföra lättnader eller skärpningar i de regulatoriska krav som ställs på finanssektorn av relevanta svenska eller utländska tillsynsmyndigheter eller andra myndigheter.

2.2 **Risker avseende Andelslånen**

2.2.1 Ingen aktiv handel

En investering i Andelslånen ska i första hand ses som en investering för Andelslånen hela löptid. Det finns emellertid inga bestämmelser i Villkoren som begränsar Andelslånen fria överlåtbarhet och en ansökan kommer att göras om att notera Andelslånen på en Reglerad Marknad, företrädesvis NGM. Om inte Andelslånen av någon anledning kan upptas till handel på NGM kommer Bolaget att försöka tillse att Andelslånen upptas till handel på någon annan Reglerad Marknad.

Det är möjligt att någon aktiv handel i Andelslånen aldrig uppstår. Andelslånen eventuellt begränsade omsättningsbarhet kan komma att påverka Andelslånen marknadsvärde negativt. Fastän Bolaget, som framgått ovan, kommer att göra sitt bästa för att tillse att Andelslånen upptas till handel på NGM så finns det en risk för att Andelslånen inte kommer att kunna upptas till handel, till exempel på grund av Villkoren i förhållande till regelverket för NGM. Följaktligen finns det alltså en risk för att någon marknad med verklig omsättning och någon verklig andrahandsmarknad aldrig uppstår i förhållande till Andelslånen. Andelslånen kan också komma att upptas till handel på annan marknad än NGM.

2.2.2 Priset för Andelslånen kan vara instabilt

Det kan förekomma betydande fluktuationer avseende priset på Andelslånen på en Reglerad Marknad på grund av förändringar i det faktiska eller förväntade värdet i Portföljen, förändringar i de regelverk som reglerar Bolagets regelverk, negativ affärsutveckling och den faktiska eller förväntade försäljningen av Andelslånen. Dessutom har de globala finansiella marknaderna erfarit betydande pris- och volymfluktuationer som, om de upprepas i framtiden, skulle kunna påverka Andelslånens marknadspris, utan att hänsyn tas till Bolagets eller Portföljens verkliga framtidsutsikter.

2.2.3 Kreditrisk gentemot Fastighetsbolag

Potentiella investerare bör bedöma de kreditrisker som är förknippade med att investera i Andelslånen. Eftersom det finns kreditrisker relaterade till Bolaget bör alla händelser som påverkar Bolagets kreditvärdighet beaktas. Om Bolagets finansiella ställning försämras finns det en risk att Bolaget inte kommer att kunna fullgöra de förpliktelser som följer av Andelslånen. En försämring av Bolagets kreditvärdighet kan även leda till en minskning av Andelslånens marknadsvärde.

Bolagets finansiella ställning är beroende av Fastighetsbolagens möjligheter att betala Löpande Avkastning och Kapitalintäkter till Bolaget. Bolaget antar en kreditrisk gentemot de Fastighetsbolag till vilka Bolaget tillhandahåller Fastighetskrediter.

Fordringshavarnas rätt till återbetalning av Andelslånens Kapitalbelopp och Ränta därpå är begränsad till tillgångarna i Portföljen vid var tidpunkt och Fordringshavarna ska inte ha rätt till någon av Bolagets övriga tillgångar eller några belopp som Bolaget erhåller i förhållande till sådana tillgångar. Fordringshavarnas rätt till återbetalning av Andelslånens Kapitalbelopp och Ränta därpå är därför beroende av Bolagets möjligheter att erhålla Löpande Avkastning och Kapitalintäkter från Fastighetsbolagen till vilka Fastighetskrediter har lämnats.

2.2.4 Ränterisk

Andelslånens värde kommer att bero på ett stort antal faktorer. En av de mest betydande av dessa faktorer kommer sannolikt att över tid vara nivån på marknadsräntorna. Att investera i Andelslånen medför en risk att marknadsvärdet på Andelslånen påverkas negativt av förändringar i marknadsräntorna.

2.2.5 Påverkan på kredit- och kapitalmarknaderna i stort

Faktorer såsom ökade räntenivåer, höjda skatter och/eller avgifter på företagsvinster, utdelningar och värdepappershandel, svagare ekonomiskt klimat och förändringar i politiskt klimat samt förändringar av gällande lagar och förordningar, kan påverka kredit- och kapitalmarknaderna negativt och därmed även värdet på Bolagets investeringar samt avkastningen på dessa.

2.2.6 Clearing och avveckling

Andelslånen kommer att anslutas till VPC:s kontobaserade system. Clearing och avveckling vid handel med Andelslånen samt betalning av Ränta och återbetalning av kapitalbelopp genomförs i detta system. Bolaget kommer att fullgöra sina betalningsförpliktelser gentemot Fordringshavarna genom att göra betalningar till VPC för vidarebefordran till relevanta betalningsmottagare. Av denna anledning är investerare och Bolaget beroende av funktionaliteten i och av VPC:s system för att erhålla betalningar.

2.2.7 Fordringshavarna

Vissa majoriteter av Fordringshavare har enligt Villkoren rätt att fatta beslut och vidta åtgärder som blir bindande för alla Fordringshavare, inklusive Fordringshavare som inte har deltagit och röstat vid det aktuella sammanträdet eller som har röstat på annat vis än majoriteten.

Följaktligen kan de åtgärder som en majoritet av Fordringshavarna vidtar påverka Fordringshavarnas rättigheter i enlighet med Villkoren på ett sätt som inte är önskvärt för vissa av Fordringshavarna.

2.2.8 Utfärdande av ytterligare Andelslån

I Villkoren ges möjlighet för Bolaget att emittera Efterföljande Andelslån. Vid emission av Efterföljande Andelslån sker således en utspädning av tidigare Fordringshavares tidigare innehav, vilket medför en risk för längre betalning av Kapitalbelopp och Ränta än vad denna annars skulle ha erhållit.

3. INBJUDAN TILL TECKNING OCH ANSVARSUTTALANDE

Den 18 december 2018 beslutades på bolagsstämman i Bolaget att emittera Andelslånen, såsom beskrivna i detta Prospekt. Prospektet upprättas för att möjliggöra notering av Andelslånen till handel på Nordic Derivatives Exchange (NDX), en reglerad marknad som drivs av Nordic Growth Market NGM AB, och utgör även ett erbjudande från Bolaget om teckning av Andelslånen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument och i Kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004 om genomförande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG.

Härmed inbjuds allmänheten i Sverige samt institutionella investerare att teckna Andelslån utgivna av Bolaget i poster om 50 000 kronor. Erbjudandet omfattar 1 – 4 000 Andelslån, vilket motsvarar 50 000 – 200 000 000 kronor. Erbjudandet kan även komma att minska eller utökas, beroende bland annat på intresset för Andelslånen och/eller rådande marknadsförutsättningar.

Bolaget ansvarar för informationen i detta Prospekt och försäkrar att alla rimliga försiktighetsåtgärder vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, så vitt Bolaget vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting har utelämnats som skulle kunna påverka dess innebörd. Bolagets styrelse ansvarar, i den utsträckning som krävs enligt gällande rätt, för informationen i detta Prospekt och försäkrar att alla rimliga försiktighetsåtgärder vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, så vitt styrelsen vet, stämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting har utelämnats som skulle kunna påverka dess innebörd.

Stockholm, Sverige, 16 januari 2019
Styrelsen för
Apikal Fastighetspartner II AB (publ)

4. KONCERNEN

4.1 Koncernen

Koncernen har som affärsidé, och har sedan 2013 varit verksam inom att, tillhandahålla lånekapital för fastighetstransaktioner inom den svenska fastighetsmarknaden. Verksamheten är tungt fokuserad på Sverige och särskilt Mälardalsregionen. Historiskt sett har Koncernen främst tillhandahållit kapital för finansiering av kommersiella fastigheter avsedda för handel, kontor, lager och logistik, lätt industri och blandad användning samt i viss utsträckning mot kommersiellt förvaltade bostadsfastigheter.

Historiskt sett har Koncernen fokuserat på att tillhandahålla juniorkapital till fastighetsbolag. Det kapital som rests har upptagits genom utgivande av kapital- och vinstandelslån till professionella och icke-professionella investerare på den svenska marknaden.

Den typ av alternativ finansiering som Koncernen kunnat erbjuda till fastighetsbolag som av olika skäl inte vill eller kan söka upp finansiering hos andra typer av kreditgivare har ökat i relevans med bakgrund mot utvecklingen på den globala finansieringsmarknaden sedan finanskrisen 2008-2009 och den reglering som införts för att undvika en upprepning av bankkrisen. Banker har generellt blivit mer restriktiva i sin utlåning och är mindre benägna att tillhandahålla seniora lån upp till en relativt hög nivå av skuldsättning, även för bolag inom fastighetssektorn som ofta kännetecknas av goda kassaflöden och stabila underliggande säkerheter och värden.

5. BOLAGET

5.1 Bakgrund och bolagsinformation

5.1.1 Bildande, varaktighet och säte

Bolaget bildades av stiftarna den 19 juni 2018 som ett publikt aktiebolag i enlighet med svensk rätt. Bolaget registrerades av Bolagsverket den 13 september 2018. Den 12 oktober 2018 ändrades Bolagets firma från Goldcup 100485 AB till dess nuvarande firmanamn, Apikal Fastighetspartner II AB (publ).

Bolagets organisationsnummer är 559171-3457 och styrelsens säte är Stockholm, Sverige. Bolagets registrerade adress är Apikal Fastighetspartner AB (publ), Strandvägen 5A, 5 tr, 114 51 Stockholm, Sverige. Bolagets telefonnummer är 08-410 026 31.

Bolagets bolagsordning, vilken antogs vid extra bolagsstämma den 1 oktober 2018, samt ett registreringsbevis för Bolaget, införlivas häri genom hänvisning.

5.1.2 Aktiekapital

Bolagets aktiekapital uppgår till 500 000 kronor fördelat på 500 000 aktier. Aktiekapitalet är fullt betalt. Varje aktie berättigar till en röst på Bolagets bolagsstämma.

5.1.3 Ägandegrupp

Bolaget ägarstruktur ser ut enligt följande:

Ägare	Ägarandel (procent)
Apikal Förvaltning AB	100,0
Totalt:	100

Aktierna i Bolaget ägs till 100 % av Apikal Förvaltning AB, som är ägt av Apikal Holding AB och Martin Fredriksson. Apikal Holding AB ägs av Martin Fredriksson till 85 % och av Kvalitena AB (publ) till 15 %.

Bolaget är beroende av Apikal Förvaltning AB såtillvida att vid försämrad likviditet i Bolaget kan visst kapital tillskjutas genom aktiekapitaltillskott. Vidare har Apikal Förvaltning AB fått i mandat från FCG att utföra Bolagets portföljförvaltning. Bolaget är således även beroende av Apikal Förvaltning AB:s beslut avseende förvaltningen av Portföljen.

Kvalitena AB (publ) har enligt ett optionsavtal rätt att förvärva Martin Fredrikssons aktier i Apikal Holding AB, vilket potentiellt kan ändra den indirekta kontrollen i Bolaget.

Utöver det som nämns ovan känner Bolaget inte till några nuvarande eller framtida upplägg för direkt eller indirekt kontroll ägande eller utövande av kontroll av Bolaget. Bolaget har inga dotterbolag.

5.1.4 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår motsvarar kalenderåret.

5.1.5 Oberoende revisorer

Bolagets oberoende revisor är Mårten Asplund, c/o KPMG, Box 16106, 103 23 Stockholm, Sverige. Telefonnumret till den oberoende revisorn är 08-723 91 00. Mårten Asplund är auktoriserad av, och medlem i, FAR SRS¹ och utsågs till första gången till Bolagets revisor vid extra bolagsstämma den 1 oktober 2018.

Revisorn har inte gjort någon oberoende granskning av detta Prospekt.

5.2 **Mål**

Den övergripande målsättningen är att Bolaget ska uppnå en nettoavkastning på de medel som influtit genom utgivandet av Andelslånen om sex (6) till åtta (8) procent per år.

5.3 **Huvudsaklig marknad**

Medlen som inflyter genom utgivande av Andelslånen ska användas för att finansiera Fastigheter eller Fastighetsbolag i någon av de Godkända Jurisdiktionerna, det vill säga i Sverige, Danmark, Norge, Finland eller Island samt andra jurisdiktioner som godkänts av Fordringshavarna.

5.4 **Huvudsaklig verksamhet**

Bolaget ska fokusera på säkerställda bilaterala lån till fastighetsägare som har ett behov av att finansiera förvärv, refinansiering eller att finansiera förbättringar, renoveringar, expansioner eller andra arbeten. Sådana lån kan vara efterställda andra, seniora lån och de ska alltid vara minst jämställda med det egna kapitalet som ingår i fastighetens finansieringsstruktur. De lån som ska lämnas till Fastighetsbolag av Bolaget förväntas av Bolaget ha en löptid om fyra till fem år med full återbetalning i samband med att lånet förfaller till betalning. Fastighetsbolag till vilka Fastighetskrediter ska lämnas kommer vidare att behöva betala ränta till Bolaget, typiskt sett kvartalsvis i efterskott. Det minsta beloppet för en Fastighetskredit förväntas vanligen vara 10 000 000 kronor.

De medel som inflyter genom utgivandet av Andelslånen och eventuella Kapitalintäkter ska användas av Bolaget för att lämna krediter till bolag som direkt eller indirekt äger Fastigheter i syfte att finansiera Fastigheter och Fastighetsbolag som är belägna i en Godkänd Jurisdiktion, är bebyggda eller ska bebyggas med byggnader som används som kontor, försäljning, förvaring, logistik, boende eller för blandad användning och har ett uppskattat marknadsvärde mellan 50 000 000 kronor och 4 000 000 000 kronor. De medel som inte använts för detta syfte ska placeras i statsobligationer (eller motsvarande), denominerade i kronor och med en högsta kvarvarande löptid om tre månader, eller placeras i specialinlåning hos en svensk affärsbank. Bolaget är nybildat och initialt kommer dess tillgångar huvudsakligen att bestå av de medel som inflyter genom utgivandet av Andelslånen och Bolaget kommer fokusera på att göra investeringar som ökar Portföljens värde i enlighet med vad som anges ovan.

¹ Svenska branschorganisationen för redovisningskonsulter, revisorer och rådgivare.

Det huvudsakliga föremålet för Bolagets verksamhet anges i 3 § i Bolagets bolagsordning, vilken har införlivats häri genom hänvisning.

5.5 Investeringsstrategi

De medlen som inflyter genom utgivande av Andelslånen och eventuella Kapitalintäkter ska användas främst för att lämna juniora lån men även andra typer av lån, till exempel kan seniorlån som inte är efterställda andra lån komma att lämnas. Apikal Förvaltning AB ska arbeta aktivt för att skydda Bolagets intressen under de låneavtal som ingås och inta ett aktivt förhållningssätt gentemot låntagare, deras ledning och andra relevanta personer avseende de fastigheter och/eller andra tillgångar som ställs som säkerhet för de lån som finansieras med de medel som inflyter genom utgivande av Andelslånen. Ett sådant förhållningssätt kan bidra till att minska risken för att låntagare bryter mot låneavtal samt för att betalningsinställelser m.m. inträffar, och att Apikal Förvaltning AB bättre kan tillgodose Bolagets intressen när en uppsägningsgrund föreligger och/eller vid en låntagares betalningsinställelse genom att ha ett proaktivt förhållningssätt. Apikal Förvaltning AB kommer vid behov att understödja varje Fastighetsbolag i såväl taktiska som strategiska frågor och fokusera på varje låntagares möjlighet att generera intäkter på lång sikt (två till fem år och längre). Genom att uppmuntra varje Fastighetsbolag och låntagare till att fokusera på långsiktig vinstmaximering framför kortsiktig kostnadsminimering och vinstmaximering förväntas utsikterna till full återbetalning av de Fastighetskrediter som tillhandahållits och alla andra fordringar som Bolaget har gentemot Fastighetsbolag att öka. Fastighetskrediterna kommer företrädesvis att löpa till och med den avtalade slutliga förfallodagen.

Fastighetskrediterna ska endast lämnas för att finansiera Fastigheter och Fastighetsbolag som är belägna i en Godkänd Jurisdiktion, är bebyggda eller ska bebyggas med byggnader som används som kontor, försäljning, förvaring, logistik, boende eller för blandad användning och har ett uppskattat marknadsvärde mellan 50 000 000 kronor och 4 000 000 000 kronor. Vidare får inte Belåningsgraden hos ett Fastighetsbolag till vilket Bolaget lämnar en Fastighetskredit överstiga 80 procent av den underliggande Fastighetens eller portföljens av Fastigheters marknadsvärde, vid tidpunkten för lämnandet av krediten. Alla krediter som inte är efterställda Fastighetskrediterna, samt om Fastighetsbolaget är moder i en koncern, samtliga dotterbolags skulder, räknas med i bestämmandet av Belåningsgraden.

Den finansiering som tillhandahålls fastighetsägare kommer vara säkerställda; typiskt sett genom pant i den eller de fastigheter som finansieras med det lån som lämnas, och/eller genom pant i samtliga aktier i Fastighetsbolagen eller andra relevanta bolagen. De lån som lämnas kan även säkerställas genom ett borgensåtagande från ett eller flera moderbolag till gäldenärer under låneavtalen. Andelslånen ska emellertid alltid ur ett förmånsrättsligt perspektiv inta en ställning som åtminstone är likvärdig med varje Fastighetsbolags övriga icke säkerställda och icke efterställda betalningsförpliktelser, utom där sådana förpliktelser har en förmånligare ställning enligt gällande rätt.

5.6 Investerararkrets

Investering i Andelslånen som emitteras av Bolaget är öppet utan förbehåll för allmänheten. Investering i Andelslånen är lämplig för investerare med en placeringshorisont om 5 år. Investerare i Andelslån kan vara privatpersoner, företag, stiftelser och värdepappersbolag.

5.7 Värdering

Nettotillgångsvärdet ("NAV") per Andelslån kommer att beräknas genom att det från tillgångarna dras de skulder och kostnader som avser Bolagets verksamhet i enlighet med villkoren och god redovisningssed. FCG är ansvariga för värderingen av Bolagets tillgångar men värderingsunderlaget kan komma att inhämtas från tredje part. Värdering av Bolagets tillgångar kommer att ske med tillämpning av Kommissionens delegerade förordning (EU) nr 231/2013. Tillgångarna värderas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för förväntade kreditförluster ("ECL") i enlighet med IFRS9-regelverket. ECL beräknas genom produkten av skattad sannolikhet för fallissemang (PD) samt skattad förlust givet fallissemang (LGD).

Resultatet av värderingarna kommer löpande att publiceras på Bolagets hemsida.

Om FCG bedömer att det är i Fordringshavarnas gemensamma intresse kan värderingen av Bolagets tillgångar komma att senareläggas. I sådant fall kommer samtliga investerare att särskilt informeras om senareläggningen och orsakerna till denna.

NAV för Andelslånen kommer att tas fram i samband med notering samt tas fram och publiceras minst kvartalsvis, samt vid teckning eller inlösen.

5.8 Principer för likabehandling

Investering i Andelslånen regleras av Villkoren som återfinns i slutet av Prospektet. Bestämmelserna om Ränta, rätt till Kapitalbelopp, rätt till information, liksom Villkoren i övrigt gäller lika för samtliga Andelslån. Villkoren ger inte någon Fordringshavare eller grupp av Fordringshavare rätt till förmånligare behandling än andra Fordringshavare.

5.9 Motiv till att emittera Andelslånen

Bolaget anser att det i dagsläget finns en stor efterfrågan på den nordiska fastighetsmarknaden på lånekapital som kompletterar eller ersätter bankkapital vid exempelvis köp av en kommersiell fastighet. Detta kapital är särskilt efterfrågat av små och medelstora fastighetsbolag vilka kan sakna tillgång till andra alternativa kapitalkällor som t.ex. utgivning av publika obligationer och preferensaktier vilket används mer och mer av de större, ofta börsnoterade, fastighetsbolagen som komplement till eller ersättning för banklån. Med den höga efterfrågan och den begränsade tillgången skapas ett attraktivt pris på det kapital som faktiskt görs tillgängligt för den aktuella typen av fastighetsfinansiering. Det är detta förhållande som Bolaget utnyttjar för att skapa en attraktiv riskjusterad avkastning på sitt utlånade kapital. Med den likvid som tillförs Bolaget vid en fulltecknad emission kommer Bolaget att kunna lämna Fastighetskrediter om upp till 3 000 000 000 kronor.

De medel som inflyter genom utgivandet av Andelslånen och eventuella Kapitalintäkter ska primärt användas av Bolaget för att lämna krediter till bolag som direkt eller indirekt äger Fastigheter. Varje Fastighetskredit som lämnas av Bolaget ska förfalla till betalning före den Slutliga Återbetalningsdagen och samtliga Fastighetskrediter ska säkerställas med lämplig Säkerhet. Sådan Säkerhet ska företrädesvis utgöra förstahandspant i fastighetspantbrev med bästa inomläge eller annars med sämre inomläge i den eller de Fastigheter som finansierats med Fastighetskrediten, aktiepanter i Fastighetsbolaget samt övriga Fastighetsägande bolag eller garantier (proprieborgen) från moderbolag till ett Fastighetsbolag.

5.10 Andelslånen

Andelslånen som instrument ger ingen fast avkastning utan avkastningen är beroende av den avkastning som Bolaget erhåller på lämnade Fastighetskrediter. Det finns således ingen garanti för att en Fordringshavare erhåller någon betalning i förhållande till Andelslånen överhuvudtaget.

Andelslånen är fritt överlåtbara och ansökan har gjorts om att notera Andelslånen på den reglerade börsen NDX. Andelslånen kan exempelvis innehas genom aktie- och fondkonton, kapitalförsäkringar och genom investeringssparkonton.

5.11 Utlåningsprocessen

- (a) *Bolagets deal sourcing:* Apikal Förvaltning AB utser en kreditkommitté, vars syfte är att söka nya möjligheter för Bolaget att lämna Fastighetskrediter. Apikal Förvaltning AB och dess anställda gör omfattande branschanalyser, deltar i ledningsmöten, bygger finansiella modeller, gör legal och finansiell due diligence och föreslår för Apikal Förvaltnings styrelse vilka nya Fastighetskrediter som ska lämnas.
- (b) *Uppföljning:* Apikal Förvaltning AB kommer aktivt följa upp Fastighetsbolagens förmåga att göra sina räntebetalningar och återbetalning och amortering av kapitalbelopp sedan en Fastighetskredit har lämnats. En viktig del i utlåningsprocessen är att utvärdera risken för ett Fastighetsbolags betalningsinställelse i förhållande till Bolagets befarade förluster vid en betalningsinställelse.
- (c) *Valuta:* Bolagets redovisningsvaluta är svenska kronor, vilket också är den valuta som Andelslånen har utgivits i. De flesta Fastighetskrediter förväntas tillhandahållas och återbetalas i svenska kronor.
- (d) *Löptid:* Den Slutliga Återbetalningsdagen är den 27 mars 2024 eller, om den 27 mars 2024 inte är en Bankdag, den Bankdag som är närmast föregående den 27 mars 2024.

5.12 Bolagets tjänsteleverantörer och uppgift om maximala avgifter som kan tas ut för de tjänster som tillhandahålla Bolaget av dessa

Bolaget kommer i sin verksamhet att anlita följande tjänsteleverantörer:

- (a) Euroclear Sweden AB (central värdepappersförvaltare)
- (b) Nordic Fixed Income AB (emissionsinstitut)
- (c) KPMG AB (revisor)
- (d) FCG (AIF-förvaltare)
- (e) Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial (förvaringsinstitut)
- (f) NGM-NDX (handelsplats).

Kostnaden för de tjänster som tillhandahålls av Euroclear Sweden AB tas ut årligen och kommer att variera från år till år och är därför svår att uppskatta på förhand.

Kostnaden för de tjänster som tillhandahålls av Nordic Fixed Income AB i egenskap av emissionsinstitut är svår att uppskatta på förhand då avgiftsuttaget är beroende av hur stort intresset blir för Bolagets Andelslån.

Revisorn erhåller ersättning enligt löpande räkning för revisionsuppdraget, varför det är svårt att på förhand uppskatta ett högsta belopp som kan komma att utgå för uppdraget.

För förvaltaruppdraget kommer FCG erhålla en årlig förvaltningsavgift som uppgår till det högsta av (i) 75 000 kronor per månad eller (ii) 15 punkter per år på kombinerat värde av tillgångarna i Portföljen som FCG förvaltar.

Kostnaden för de tjänster som tillhandahålls av Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial uppskattas uppgå till det sammanlagda beloppet av (i) en fast avgift på 50 000 kronor per år och (ii) 0,02 procent av värdet av de tillgångar som vid var tid utgör Portföljen.

Kostnaden för de tjänster som tillhandahålls av NGM-NDX för noteringen av Andelslånen och för att bibehålla sådan notering uppskattas uppgå till 12 000 kronor per år. Därutöver debiteras en uppstartskostnad om ca 50 000.

Informationen angiven ovan utgör en uppskattning som har gjorts av Bolaget och kan komma att förändras till följd av ökade kostnader för de tjänster som tillhandahålls av respektive tjänsteleverantör. En sådan ökning kan t.ex. föranses av ökade krav som ställs på Bolaget och dess verksamhet.

I övrigt får Bolaget ta ut andra Tillåtna Kostnader. Då det inte går att på förhand förutse vilka Tillåtna Kostnader som blir aktuella för Bolaget under pågående verksamhet lämnas inte någon uppskattning avseende Tillåtna Kostnader.

5.13 Rättsprocesser och skiljedomsförfaranden

Bolaget är inte involverad i, och har inte sedan dess bildande, varit part i några rättsliga processer, förliknings- eller skiljedomsförfaranden (inklusive ännu inte avgjorda ärenden) som haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

5.14 Förändringar av Bolagets finansiella ställning eller ställning på marknaden

Det har inte skett någon väsentlig förändring i Koncernens finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan tidpunkten för Bolagets senast reviderade finansiella information, vilken införlivas här i genom hänvisning.

5.15 Bolagets solvens

Det har inte inträffat några för Bolaget specifika händelser som är av väsentlig betydelse för utvärderingen av Bolagets solvens.

5.16 Affärsutsikter

Det har inte skett någon väsentlig negativ förändring i Bolagets framtidsutsikter sedan dagen för dess stiftande. Inga händelser har inträffat som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på Bolagets affärsutsikter.

5.17 Väsentliga avtal

FCG och Bolagets har ingått ett avtal varigenom FCG utses till Bolagets AIF-förvaltare. Enligt avtalet ansvarar FCG 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 Apikal Förvaltning AB, såvitt rör Villkoren och Bolagets verksamhet, uppfyller samtliga krav utifrån relevanta regelverk (inklusive att nödvändiga tillstånd från Finansinspektionen att delegera portföljförvaltning till Apikal Förvaltning AB finns på plats).

FCG och Apikal Förvaltning AB har ingått ett uppdragsavtal varigenom Apikal Förvaltning AB ges ett mandat från FCG att utföra Bolagets portföljförvaltning. För det fall det inte finns något giltigt uppdragsavtal mellan FCG (eller annan AIF-Förvaltare som ersatt FCG) och Apikal ska Bolaget inte lämna några Fastighetskrediter enligt Villkoren.

För det förvaltaruppdraget kommer FCG erhålla en årlig förvaltningsavgift som uppgår till det högsta av (i) 75 000 kronor per månad eller (ii) 15 punkter per år på kombinerat värde av tillgångarna i Portföljen som FCG förvaltar.

Utöver detta är Bolaget är, såvitt rör detta Prospekt, inte part till några avtal av större betydelse som inte ingår i den löpande affärsverksamheten och som kan leda till att ett företag inom Bolagets koncern tilldelas en rättighet eller ålägga en skyldighet som väsentligen kan påverka Bolagets förmåga att uppfylla sina förpliktelser gentemot innehavarna av de Andelslån som emitteras.

5.18 Bolagets förvaltare

FCG är som nämns ovan Bolagets AIF-förvaltare. FCG's firma är FCG Fonder AB, org.nr 556939-1617. FCG är ett svenskt privat aktiebolag med säte i Stockholm. FCG har bedrivit verksamhet som AIF-förvaltare sen 2014 och agerar som förvaltare för en rad AIF-fonder, specialfonder och värdepappersfonder. FCG's verksamhet styrs av LAIF.

FCG har genom uppdragsavtal gett mandat åt Apikal Förvaltning AB, org.nr 559170-5354, att utföra Bolagets förvaltning. Apikal Förvaltning AB är ett svenskt privat aktiebolag, med säte i Stockholm.

5.19 Försäkring

FCG har tecknat en sådan ansvarsförsäkring mot skada som är lämplig i förhållande till de risker som ska täckas för uppdraget enligt förvaltningsavtalet. Den tecknade försäkringen uppfyller de lagstadgade kraven på ansvarsförsäkring i LAIF 7 kap. 5 §.

Bolaget har sedvanlig ansvarsförsäkring innefattande bland annat egendom, ansvar, rättsskydd, VD- och styrelseansvar. Försäkringsskyddet är föremål för löpande översyn. Bolaget anser att försäkringarna är anpassade till verksamhetens nuvarande omfattning.

5.20 Primärmäklare

Bolaget använder sig inte av primärmäklare.

5.21 Information från sakkunniga

Ingen information från sakkunniga har inkluderats i detta Prospekt.

5.22 Information om risk- och likviditetshantering

Information om ändringar avseende likviditetshantering, aktuell riskprofil och riskhanteringssystem kommer att ges i årsberättelsen.

5.23 Tredjepartsinformation

Ingen tredjepartsinformation har inkluderats i detta Prospekt.

5.24 Regler för företagsstyrning

Bolaget följer inte svensk kod för bolagsstyrning. Detta eftersom Bolaget är inte skyldig att följa svensk kod för bolagsstyrning.

5.25 Styrelse och ledning

5.25.1 Bolagets styrelse

Patrik Carlstedt, *styrelseledamot, ordförande och stiftare*

c/o Nordiska Kreditmarknadsaktiebolaget (publ)
Humlegårdsgatan 14
114 46 Stockholm, Sverige
Tel. nr: 076 77 77 778
Email: patrik.carlstedt@nordiska.com

Patrik Carlstedt är styrelseordförande i Bolaget. Patrik har en Fil. Mag i ekonomi samt Fil. Kand i psykologi från Stockholms universitet. Patrik har 22 års erfarenhet från finansbranschen med anställningar hos Nordiska Kreditmarknadsbolaget, East Capital, Stella Asset Management och Länsförsäkringar. På sin befintliga anställning på Nordiska Kreditmarknadsbolaget är Patrik Kreditchef. Patrik var med och förvärvade Nordiska Kreditmarknadsbolaget (dåvarande Solidum) 2014 och har arbetat på olika positioner inom bolaget men med tyngdpunkt på Kreditrisk. Detta har även givit Patrik gedigen erfarenhet av att bedriva verksamhet som är reglerad av Finansinspektionen. Patrik är delägare i Nordiska Kreditmarknadsbolaget, P. Carlstedt Holding AB och Learning Excursions AB. Patrik är styrelseledamot i Apikal Fastighetspartner AB (publ), Apikal Förvaltning AB, P. Carlstedt Holding AB, Learning Excursions AB, Bostadsrättsföreningen Överkikaren 1 samt suppleant i Nordiska Kreditmarknadsbolaget och Nordiska Financial Technology AB.

Andreas Wallin, styrelseledamot

c/o Magnolia Bostad
Östermalmsgatan 32
114 46 Stockholm, Sverige
Tel. nr: 070 827 88 83
Email: andreas.wallin@magnoliabostad.se

Andreas Wallin har ca 13 års erfarenhet från fastighetsbranschen från Cushman & Wakefield (tidigare DTZ), CBRE samt Magnolia Bostad. Han har arbetat med rådgivning vid fastighetsrelaterade transaktioner inom alla fastighetssegment samt under de senaste fyra åren även inom bostadsutveckling. Andreas är ägare av, VD och styrelseordförande i det onoterade bolaget Baruba Holding AB. Andreas Wallin har en magisterexamen från Jönköpings internationella handelshögskola.

Andreas Håkansson, styrelseledamot och stiftare

c/o Exane BNP Paribas
Nybrokajen 5
114 51 Stockholm, Sverige
Tel. nr: 08 562 93510
Växel: 070 393 7309
Email: andreas.hakansson@exanebnpparibas.com

Andreas Håkansson har en MBA i International Business/Finance från SIU i Heidelberg, Tyskland. Han har de senaste 18 åren arbetat som aktieanalytiker med inriktning mot banker på UBS, Credit Suisse och nu på Exane BNP Paribas. Andreas sitter i styrelsen i Apikal Fastighetspartner AB (publ).

Martin Fredriksson, verkställande direktör, styrelseledamot och stiftare

Apikal Fastighetspartner AB (publ)
Strandvägen 5A, 5 tr
114 51 Stockholm, Sverige
Tel. nr: 08-410 026 31
Email: martin.fredriksson@apikalfastighetspartner.se

Martin Fredriksson är VD och styrelseledamot i Bolaget. Martin har en MBA-examen från SIU i Heidelberg. Martin har 20 års erfarenhet från finansbranschen och erfarenhet från anställningar hos UBS, Nordea Securities, CB Asset Management där han varit ansvarig för emissioner av warrants och handel med långa optioner. På sin senaste anställning på ABG Sundal Collier var Martin globalt ansvarig för Fixed Income vilket givit honom stor erfarenhet av handel med och emissioner av företagsobligationer. Martin är delägare i Romleborg Konsult AB, Apikal Holding AB samt Apikal Förvaltning AB. Martin sitter som styrelsesuppleant och vice verkställande direktör i Resöhus AB, styrelseledamot och VD i Apikal Fastighetspartner AB (publ), Apikal Holding AB, Apikal Förvaltning AB samt styrelseledamot i Romleborg Konsult AB.

5.26 Intressekonflikter

Det föreligger inte några familjeband mellan styrelseledamöterna och/eller de ledande befattningshavarna. Ingen ledamot eller ledande befattningshavare har dömts i något

bedrägerirelaterat mål under de senaste fem åren. Ingen av dem har varit inblandad i någon konkurs, konkursförvaltning eller likvidation under de senaste fem åren. Inte heller har någon anklagelse och/eller sanktion utfärdats av i lag eller förordning bemyndigade myndigheter (däribland godkända yrkessammanslutningar) mot någon av dem under de senaste fem åren. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren förbjudits av domstol att ingå som medlem av ett bolags förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos ett bolag.

Ovanstående personer i Styrelsen och Bolagets verkställande direktör kan komma att göra investeringar som konkurrerar med de investeringar som görs eller gjorts av Bolaget, eller ha uppdrag eller befattningar i andra bolag som gör sådana investeringar. Några sådana intressekonflikter föreligger dock inte på dagen för detta Prospekt.

6. VILLKOR OCH ANVISNINGAR

6.1 Erbjudandet

Den 18 december 2018 beslutades på bolagsstämman i Bolaget att ge ut Andelslån inom ett rambelopp om 3 000 000 000 kronor. Detta erbjudande omfattar 1 – 4 000 Andelslån, vilket motsvarar 50 000 – 200 000 000 kronor.

Varje Andelslåns initiala nominella belopp är 50 000 kronor. Det högsta sammanlagda nominella beloppet av samtliga Andelslån uppgår till 3 000 000 000 kronor.

Varje Initialt Andelslån emitteras fullt betalt och till en teckningskurs motsvarande Initialt Nominellt Belopp. Teckningskursen för Efterföljande Andelslån kan vara högre eller lägre än Nominellt Belopp. Teckningskursen för Efterföljande Andelslån ska bestämmas av Bolaget minst trettio (30) dagar före emissionen av Efterföljande Andelslån med utgångspunkten att teckningskursen ska motsvara Kapitalbeloppet för redan emitterade Andelslån vid tidpunkten för bestämmandet av teckningskursen med tillägg för eventuell Upplupen Räntekompensation.

Erbjudandet riktas till samtliga investerare i Sverige. Andelslånen ges ut i enlighet med svensk lagstiftning.

6.2 Villkor för emissionen

Styrelsen har förbehållit sig rätten att dra tillbaka erbjudandet eller att emittera Andelslån till ett lägre belopp än 50 000 kronor eller ett högre belopp än 200 000 000 kronor, beroende bland annat på intresset för Andelslånen och/eller rådande marknadsförutsättningar.

Ett beslut från styrelsen att återkalla erbjudandet enligt detta Prospekt meddelas genom att ett meddelande om återkallandet sänds ut till dem som erhållit tilldelning i erbjudandet att teckna sig för Andelslån enligt detta Prospekt.

6.3 Teckningspost

De Initiala Andelslånen ges ut till en nominell kurs om 50 000 kronor per Andelslån. Minsta teckningspost för de Initiala Andelslånen är fyra (4) Andelslån, d.v.s. 200 000 kronor.

6.4 Teckningstid

Teckning av de Initiala Andelslånen ska ske under tiden 31 januari 2019 till och med den 19 mars 2019, med förbehåll för en kortare teckningsperiod för det fall att önskad teckningsvolym uppnås före den 19 mars 2019.

De Initiala Andelslånen emitteras den 28 mars 2019 (vilket alltså är den Initiala Emissionsdagen) och den slutliga återbetalningsdagen för andelslånen är den 27 mars 2024 eller, om den 27 mars 2024 inte är en Bankdag, den Bankdag som är närmast föregående den 27 mars 2024.

6.5 Teckning

Teckning för Andelslån ska ske genom anmälan till utvalda distributörer, enligt de närmare instruktioner som lämnas av vid var tidpunkt utvalda distributörer. Teckningslikvid för varje tecknat Andelslån ska erläggas före emission av Andelslånen enligt de instruktioner som lämnas i samband med teckningen. Bolaget förbehåller sig rätten att inte emittera några Andelslån men ska då tillse att eventuella erlagda medel återbetalas till de som redan erlagt teckningslikvid.

Bolagets styrelse förbehåller sig rätten att förlänga anmälningsperioden. Beslut om sådan eventuell förlängning kommer att offentliggöras genom pressmeddelande senast den 18 mars 2019.

6.6 Courtage

Courtage utgår om maximalt 3 procent av de Andelslån en Fordringshavare tecknat sig för, vilket kan komma att debiteras av Distributör.

6.7 Offentliggörande av teckningsresultat

Utfall av erbjudandet kommer att offentliggöras via ett pressmeddelande, vilket beräknas ske omkring den 21 mars 2019.

6.8 Besked om tilldelning och betalning

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

6.9 Tilldelningsprincip

Tilldelning av Andelslån kommer att ske med beaktande av efterfrågan. Målet är att få en bred spridning av Andelslånen för att ge förutsättningar för en regelbunden och likvid handel på NDX. Bolagets styrelse kommer att besluta om tilldelning.

Tilldelningen är ej avhängig av när under teckningsperioden anmälan inges. Tilldelningen kommer att ske i jämna poster om 50 000 kronor. Bolaget och relevant Distributör har för avsikt att inte ta emot ytterligare anmälningar efter det att önskad teckningsvolym uppnåtts, men om en överteckning skulle ske kan tilldelning utebli, ske med ett lägre antal än vad anmälan avser och/eller komma att ske med helt eller delvis slumpmässigt urval. Observera att för att inte förlora rätten till tilldelning måste saldot på det bankkonto, den värdepappersdepå eller det ISP-konto eller ISK-konto som angivits i anmälan motsvara lägst det belopp som anmälan avser.

6.10 Betalning

Teckningslikvid för varje tecknat Andelslån ska erläggas före emission av Andelslånen enligt de instruktioner som lämnas i samband med teckningen. Bolaget förbehåller sig rätten att inte emittera några Andelslån i enlighet med Villkoren, men ska då tillse att eventuella erlagda medel återbetalas till de som redan erlagt teckningslikvid.

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

6.11 Registrering och redovisning av tilldelade betalda Andelslån

Registrering hos Euroclear Sweden av tilldelade och betalda Andelslån beräknas ske med början omkring den 28 mars 2019, varefter Fordringshavarna erhåller en VP-avi som utvisar det nominella belopp i Andelslåns som har registrerats på mottagarens VP-konto. Avisering till innehavare av Andelslån vars innehav är förvaltarregistrerat sker i enlighet med respektive förvaltares rutiner. ISIN-koden för Andelslånen är SE0012065506.

6.12 Fri överlåtbarhet och upptagande till handel på NDX

Andelslånen är fritt överlåtbara och Bolaget har ansökt om att Andelslånen ska tas upp till handel på NDX under kortnamnet Apex 11 med beräknad första handelsdag mellan den 28 mars 2019 och den 22 april 2019.

6.13 Övrig information

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

7. ÖVERSIKT AV ANDELSLÅNEN

Detta avsnitt innehåller en kort sammanfattning av Villkoren och är inte en fullständig beskrivning av Andelslånen. Ett beslut att investera i Andelslånen måste grundas på en investerarens bedömning av Prospektet i sin helhet, inklusive Villkoren och de dokument som införlivats genom hänvisning.

7.1 Räkna

Räntebetalningsdag är den Bankdag som inträffar tio (10) Bankdagar efter den sista dagen i varje Ränfteperiod, d.v.s. med avseende på (i) den första Ränfteperioden, tiden från (dock inte med) Initiala Emissionsdagen till (och med) den 30 juni 2019, och (ii) efterföljande Ränfteperioder, tiden från (men inte med) den sista dagen i varje kalenderkvartal till (och med) den sista dagen i efterföljande kalenderkvartal eller Slutliga Återbetalningsdagen (som tillämpligt), dock att den sista Ränftebetalningsdagen ska sammanfalla med den Slutliga Återbetalningsdagen.

All Löpande Avkastning som Bolaget erhåller under en Ränfteperiod ska utgöra ränta på lånebeloppet. Varje Fordringshavare är berättigad till sin Kvotandel av Röntan.

Den Löpande Avkastningen är Portföljens nettoavkastning, vilket utgörs av:

- (a) alla kontanta medel som betalas till Bolaget avseende en Fastighetskredit, såsom räntor, men ska exkludera Kapitalintäkter och medel som behandlas som Återförda Belopp i enlighet med punkt 9.4;
- (b) alla kontanta medel som betalas till Bolaget vid avyttring av en Härledd Tillgång, (dock inte till den del som de till sin karaktär bör utgöra Kapitalintäkter och som ska behandlas som Återförda Belopp enligt Bolaget enligt vad som anges i punkt 9.4);
- (c) alla intäkter Bolaget erhåller i förhållande till (i) delar av Lånebeloppet som ännu inte använts för att lämna Fastighetskrediter, och (ii) medel som ska distribueras men ännu inte har distribuerats till Fordringshavarna enligt Villkoren;
- (d) eventuell Upplupen Räntekompensation,

med avdrag för Tillåtna Kostnader, d.v.s. Bolagets kostnader (vilket också kan vara kostnader som belastar AIF-Förvaltaren, dock endast i den utsträckning som de hänför sig till den verksamhet som Bolaget ska bedriva enligt Villkoren) för:

- (a) jurist- och revisorsarvoden, konsultarvoden, kostnader för värderingar samt övriga arvoden och kostnader hänförliga till den verksamhet Bolaget ska bedriva enligt Villkoren (exklusive alla kostnader som uppstått i samband med Bolagets etablering);
- (b) kostnader för att placera kontanta medel från tid till annan;
- (c) alla skatter och avgifter som åläggs Bolaget i förhållande till den verksamhet som Bolaget ska bedriva enligt Villkoren, dock inte skatt på Arrangörsarvodet, Förvaltningsarvodet eller på Bolagets resultat;
- (d) avgifter och arvoden till Förvaringsinstitutet och VPC;

- (e) kostnader för att notera Andelslånen och hålla dem noterade på en Reglerad Marknad;
- (f) Arrangörsarvodet;
- (g) Förvaltningsarvodet; samt
- (h) ersättning till Apikal Förvaltning AB i samband med förtida amortering av en Fastighetskredit, uppgående till högst den ränteskillnadsersättning och/eller de avgifter som erläggs till Bolaget i samband med sådan förtida amortering.

De kostnader, avgifter eller utgifter som avses i paragraf (a) – (e) ovan får inte vara sådana som betalas till Apikal Förvaltning AB, någon Kontrollerande Aktieägare eller AIF-Förvaltaren.

Ränta ackumuleras under Ränteperioder och ska betalas till Fordringshavarna på varje Räntebetalningsdag för den föregående Ränteperioden.

Varje Initialt Andelslån berättigar till Ränta från (men inte med) den Initiala Emissionsdagen till (och med) den Slutliga Återbetalningsdagen. Varje Efterföljande Andelslån berättigar till Ränta från (men inte med) den Räntebetalningsdag som föregår det datum på vilken den emitterades (eller den Initiala Emissionsdagen om ingen sådan finns) till (och med) den Slutliga Återbetalningsdagen.

7.2 Exempelberäkning av ränta

Den förväntade räntenivån ligger i spannet sex (6) till åtta (8) procent per år. Nedan följer en exempelberäkning på den årliga ränta en Fordringshavare skulle erhålla vid ett investerat belopp om 50 000 kronor, och förutsatt att endast en Fastighetskredit lämnats och räntan som belöper på sådan Fastighetskredit är 8 % per år. Notera att i tillägg till nedan räkneexempel kan vid tidpunkt valda distributör välja att ta ut ett courtage för förmedling av produkten.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	Summa
Investerat belopp (kr)	50 000					
Erlagd ränta från Fastighetsbolag (ränteintäkt till Bolaget)	4 000 kr	4 000 kr	4 000 kr	4 000 kr	4 000 kr	20 000 kr
Ersättning från Fastighetsbolag för upplägg av Fastighetslån (kr)	1 000 kr					1 000 kr
Förvaltningsarvode (1,25 %)	-625 kr	-625 kr	-625 kr	-625 kr	-625 kr	-3 125 kr
Övriga Tillåtna Kostnader (såsom årliga avgifter till Euroclear, NGM, KPMG m.m.) (0,15 %)	-75 kr	-75 kr	-75 kr	-75 kr	-75 kr	-375 kr
Arrangörsarvode (2 %)	-1 000 kr					-1 000 kr
Förmedlingsavgift (2 %)*	-200 kr	-200 kr	-200 kr	-200 kr	-200 kr	-1 000 kr
Summa avkastning till Fordringshavare	3 100 kr	3 100 kr	3 100 kr	3 100 kr	3 300 kr	15 500 kr
Procentuell årsränta, ej nuvärdesberäknad	6,20%	6,20%	6,20%	6,20%	6,20%	31%

* Bolaget ska, för att kompensera för erläggandet av Förmedlingsavgiften, behandla minst fem (5) procent av Löpande Avkastning per Ränteperiod som Kapitalintäkter ("Återfört Belopp") intill dess att ett belopp motsvarande Förmedlingsavgiften återförs till Portföljen.

7.3 Betalning av ränta

Bolagets betalning av ränta till Fordringshavare ska ske till den som är registrerad som Fordringshavare på Avstämningsdagen inför en Räntebetalningsdag eller annan relevant förfallodag, eller till sådan annan person som den dagen är registrerad hos VPC som berättigad att erhålla betalning, återbetalning eller annan likvid. Har Fordringshavare genom Kontoförande Institut angett att någon betalning ska insättas på visst bankkonto sker insättningar genom VPCs försorg på respektive förfallodag. I annat fall översänder VPC beloppet till Fordringshavaren till den adress som denne har registrerat hos VPC på Avstämningsdagen. Om VPC på grund av Bolagets dröjsmål eller annat hinder inte kan utbetala belopp enligt det föregående, ska Bolaget tillse att beloppen utbetalas så snart som möjligt efter att hindret upphört till den som på Avstämningsdagen var registrerad som Fordringshavare. Om Bolaget inte kan fullgöra betalningsförpliktelse på grund av hinder för VPC får betalning uppskjutas till dess hindret upphört. Bolaget är inte skyldigt att öka betalningar som görs enligt Villkoren till bruttobelopp till följd av någon källskatt, pålaga eller liknande.

7.4 Förtida återbetalning vid ändring i gällande rätt eller Uppsägningshändelse

Bolaget äger rätt att återbetala Andelslånen helt eller delvis om:

- (a) det enligt Bolagets skäliga bedömning inte längre föreligger, eller enligt Bolagets bedömning inte kommer att föreligga, förutsättningar för Bolaget att bedriva den verksamhet som följer av Villkoren i enlighet med tillämpliga regelverk och/eller särskilt tillstånd från någon myndighet;

- (b) Bolagets verksamhet drabbas av skatter som inte skäligen kunde förutses vid utgivandet av Andelslånen;
- (c) Apikal och/eller Bolaget anser att det inte rimligen är möjligt att fortsätta bedriva den verksamhet som Bolaget ska bedriva enligt Villkoren på grund av att det mandat Apikal givits av AIF-Förvaltaren att bedriva portföljförvaltning avseende Bolaget väsentligen förändrats eller inskränkts och inte skäligen kan ersättas med ett alternativt upplägg; eller
- (d) Bolaget drabbas av andra väsentliga kostnader eller om Bolagets intäkter riskerar att väsentligen minska.

Bolaget är, i enlighet med bestämmelserna i Villkoren, skyldigt att återbetala de Andelslån som förklarats förfallna till betalning av en Fordringshavare på grund av att någon av följande händelser inträffat och fortgår:

- (a) *Insolvens:*
 - (i) Bolaget är, eller anses enligt lag vara, insolvent, eller medger sin oförmåga att betala sina skulder i takt med att de förfaller, ställer in sina betalningar eller inleder förhandlingar med en borgenär om ackord eller skuldsanering.
 - (ii) Ett bolagsrättsligt förfarande eller legal process eller annan åtgärd vidtas avseende (i varje fall i relation till Bolaget):
 - (A) likvidation eller rekonstruktion;
 - (B) ackord eller liknande uppgörelse;
 - (C) utseende av en likvidator, konkursförvaltare, företagsrekonstruktör eller annan liknande befattningshavare; eller
 - (D) ianspråktagande av någon Säkerhet över dess tillgångar,

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

- (b) *Kontrollägarförändring:* Någon annan än de Kontrollerande Aktieägarna, direkt eller indirekt, förvärvar kontroll över Apikal Förvaltning AB eller Apikal Förvaltning AB l upphör att äga och kontrollera samtliga aktier i Bolaget, i varje fall utan att Fordringshavarna samtyckt därtill.
- (c) *Underlåtenhet att efterleva Villkoren:* FCG, Apikal Förvaltning AB eller Bolaget uppfyller inte väsentligt åtagande i Villkoren eller agerar i strid med väsentliga förpliktelser enligt Villkoren, under förutsättning att (i) Fordringshavare som innehar minst femtio (50) procent av Lånebeloppet meddelat Bolaget därom, (ii) underlåtenheten att uppfylla åtagandet eller agerandet inte orsakats eller beror på något tekniskt eller administrativt fel, och (iii) rättelse inte vidtas inom två (2) månader från att Bolaget, FCG eller Apikal Förvaltning AB (som tillämpligt) mottagit underrättelse därom av Fordringshavarna. Om rättelse inte vidtas av Apikal Förvaltning AB, FCG eller Bolaget (som tillämpligt) eller inte kan vidtas, äger varje

Fordringshavare, efter underrättelse enligt ovan, rätt att förklara sitt/sina Andelslån förfallna till betalning.

Återbetalning ska göras på en dag som bestäms av Bolaget och som meddelats Fordringshavarna med minst åtta (8) Bankdagars framförhållning.

7.5 Preskription

Fordran på kapitalbelopp avseende Andelslånen preskriberas tio (10) år efter förfallodagen. Fordran på ränta (exklusive kapitaliserad ränta) preskriberas tre (3) år efter respektive ränteförfallodag. Om någon fordran preskriberas tillkommer de medel som avsatts för betalning av sådan fordran Bolaget.

Om preskriptionsavbrott sker i enlighet med preskriptionslagen (1981:130) löper ny preskriptionstid om tio (10) år i fråga om kapitalbelopp avseende Andelslånen och tre (3) år beträffande räntebelopp (exklusive kapitaliserad ränta), räknat från den dag som följer av bestämmelserna om preskriptionsavbrott i preskriptionslagen.

7.6 Begränsning av ansvar

I den utsträckning annat inte följer av lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument har varken Apikal Förvaltning AB eller FCG har något ansvar gentemot Fordringshavarna för skada som beror av eller uppstår ur något agerande eller brist på agerande från Apikal Förvaltning AB:s, FCG:s eller Bolagets sida. Detta gäller dock inte om det kan visas att skadan uppstått på grund av Apikal Förvaltning AB:s eller FCG:s (som tillämpligt) oaktsamhet, bedrägeri från Apikal Förvaltning AB:s eller FCG:s (som tillämpligt) sida eller brott mot Villkoren.

Varken Bolaget eller någon ledamot i Bolagets styrelse är ansvarig för någon skada som beror av eller uppstår ur kommersiella eller andra beslut som fattas i samband med bedrivandet av Bolagets verksamhet, eller som beror av eller uppstår ur något agerande eller brist på agerande enligt Villkoren. Detta gäller dock inte om det kan visas att skadan uppstått på grund av Bolagets eller ledamot i Bolagets styrelses oaktsamhet, bedrägeri från Bolagets eller en ledamot i Bolagets styrelses håll eller brott mot Villkoren.

Varken Bolaget, någon ledamot i Bolagets styrelse, Apikal Förvaltning AB eller FCG har något ansvar för skada som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krig eller krigshändelse, strejk, lockout, bojkott, blockad eller annan liknande omständighet eller åtgärd.

7.7 Indikativ avkastning

Bolagets övergripande målsättning, vilket inte ska anses utgöra någon form av utfästelse eller garanti, är att Bolaget ska uppnå en nettoavkastning på de medel som influtit genom utgivandet av Andelslånen om sex (6) till åtta (8) procent per år.

7.8 Andelslån i kontobaserad form

Andelslånen ska för Fordringshavarnas räkning registreras på VP-konto, och inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. Andelslånen kommer följaktligen att registreras i enlighet med lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

7.9 Andelslånen valör

Andelslånen är denominerade i svenska kronor.

7.10 Andelslånen förmånsrättsliga ställning

Andelslånen utgör direkta, villkorade och icke säkerställda förpliktelser för Bolaget. Sinsemellan ska Andelslånen i förmånsrättsligt hänseende vara jämställda (*pari passu*). Bolagets förpliktelser i förhållande till Andelslånen ska, så långt inte annat följer av gällande rätt, i förmånsrättsligt hänseende åtminstone jämnställas med Bolagets alla övriga icke efterställda och icke säkerställda nuvarande och framtida förpliktelser.

Fordringshavarnas rätt till återbetalning av Andelslånen Kapitalbelopp och Ränta är begränsad till tillgångarna i Portföljen vid var tidpunkt och en Fordringshavare är således inte garanterad återbetalning av Nominellt Belopp. Fordringshavarna har ingen rätt till Bolagets övriga tillgångar och har ingen rätt att ställa några krav (oavsett om kraven uppstår genom lag eller på något annat vis) mot Bolaget i förhållande till, eller rätt att utfå, någon av Bolagets tillgångar som inte utgör del av Portföljen (s.k. *limited recourse*).

7.11 Notering av Andelslånen

Bolaget ska göra sitt bästa för att tillse att Andelslånen upptas till handel på en Reglerad Marknad inom sex (6) månader från den Initiala Emissionsdagen, samt att Efterföljande Andelslån upptas till handel på samma Reglerade Marknad.

Bolaget ska vidta de åtgärder tillgängliga för Bolaget för att tillse att Andelslånen förblir noterade på en Reglerad Marknad så länge som något Andelslån är utestående, dock längst till den dag som det anses skäligt enligt de regelverk som gäller för den Reglerade Marknaden och för VPC.

7.12 Fordringshavarstämma, skriftliga förfarande och beslut av Fordringshavarna

Bolaget kan när som helst begära att Fordringshavarna ska fatta beslut om en fråga rörande Villkoren vid ett Fordringshavarmöte. Fordringshavarmöte ska också avhållas om Fordringshavare som representerar minst tio (10) procent av Lånebeloppet skriftligen begär till Bolaget att ett sådant ska avhållas. En sådan begäran kan endast framställas av den som på den Bankdag som omedelbart efterföljer en begäran av Fordringshavarmöte är registrerad som Fordringshavare. Om flera Fordringshavare begär att ett Fordringshavarmöte ska avhållas ska begäran anses gemensamt framställd av dessa. Fordringshavarmöte kan antingen avhållas som en Fordringshavarstämma eller genom ett Skriftligt Förfarande. Bolaget får i varje fall bestämma form för mötet (Skriftligt Förfarande eller Fordringshavarstämma) enligt vad den anser vara mest lämpligt, men ska beakta eventuella önskemål framställda av Fordringshavarna.

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

7.13 Information till Fordringshavarna

Bolaget ska tillgängliggöra information om Bolaget och i övrigt som följer av Villkoren. Detta innefattar tillgängliggörande av finansiell information rörande Bolaget, samt andra i Villkoren angivna eller beskrivna händelser.

7.14 Tillämplig lag och jurisdiktion

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

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

7.15 ISIN-nummer (International Securities Identification Number)

Andelslånen har registrerats hos Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm. Andelslånens ISIN-nummer är SE0012065506.

7.16 Noteringskostnader

Kostnaden för de tjänster som tillhandahålls av NGM-NDX för noteringen av Andelslånen och för att bibehålla sådan notering uppskattas uppgå till 12 000 kronor per år. Därutöver debiteras en uppstartskostnad om ca 50 000 kronor.

7.17 Kreditvärdering

Andelslånen har inte erhållit något kreditbetyg från något kreditvärderingsinstitut.

7.18 Samtycke till användande av Prospektet för finansiella mellanhänder

Bolaget samtycker till att Prospektet används i samband med ett erbjudande avseende Andelslån i enlighet med följande villkor:

- i. endast av Distributör;
- ii. endast under perioden 31 januari 2019 till och med den 19 mars 2019;
- iii. endast för erbjudanden inom Sverige; samt
- iv. med de andra begränsningar som följer av detta Prospekt och av gällande rätt.

Prospektet innehåller ingen information om villkoren för Distributörs erbjudanden avseende Andelslån. Sådan information kommer att lämnas av Distributör när erbjudandet lämnas. Bolaget ansvarar inte för sådan information, oavsett om den lämnas av Distributör eller av någon annan.

Om en finansiell mellanhand lämnar ett anbud, kommer denne informera investerarna om anbudsvillkoren när anbudet lämnas. Alla finansiella mellanhänder som nyttjar Prospektet på sin webbplats ska uppge att nyttjandet står i överensstämmelse med samtycket och dess angivna villkor

8. HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

Då Bolaget är ett nybildat bolag finns inte någon årsredovisning tillgänglig. Bolaget har emellertid låtit upprätta en delårsredovisning avseende perioden fr.o.m. Bolagets bildande fram till och med 30 september 2018.

RESULTATRÄKNING	2018
	13 sept - 30 sept
Rörelsens intäkter	
Nettoomsättning	0
Övriga rörelseintäkter	0
	0
Rörelsens kostnader	
Övriga externa kostnader	0
Personalkostnader	0
Rörelseresultat	0
Finansiella poster	
Ränteintäkter och liknande poster	0
Räntekostnader och liknande poster	0
Resultat före skatt	0
Skatt på periodens resultat	0
Periodens resultat	0

*Bolaget registrerades den 13 september 2018 och därav finns inga jämförelseperioder.

BALANSRÄKNING	2018
	30-sep
Tillgångar	
<i>Anläggningstillgångar</i>	
Summa anläggningstillgångar	0
<i>Omsättningstillgångar</i>	
Kassa och bank	500 000
Summa omsättningstillgångar	500 000
Summa tillgångar	500 000
Eget kapital	
Aktiekapital	500 000
Periodens resultat	0
Summa eget kapital	500 000
Långfristiga skulder	
Summa långfristiga skulder	0
Kortfristiga skulder	
Summa kortfristiga skulder	0
Summa eget kapital och skulder	500 000

*Bolaget registrerades den 13 september 2018 och därav finns inga jämförelseperioder.

N

FINANSERINGSANALYS	2018
	sept
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	0
Erhållen ränta	0
Erlagd ränta	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelseresultat	0
Förändringar i rörelsekapitalet	
Ökning av kortfristiga fordringar	0
Ökning av kortfristiga skulder	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	0
Finansieringsverksamheten	
Erhållna ovillkorade aktieägartillskott	0
Upptagna lån	0
Nyemission	500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	500 000
Årets kassaflöde	500 000
Likvida medel vid årets början	
Likvida medel vid årets slut	500 000

*Bolaget registrerades den 13 september 2018 och därav finns inga jämförelseperioder.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Bolagets historiska finansiella information, med de undantag som anges i Rådet för Finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer, upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU samt i enlighet med årsredovisningslagen.

RFR 2 innebär att av EU antagna IFRS tillämpas så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Apikal Fastighetspartner II AB innehar inga dotterföretag, varför ingen koncernredovisning upprättas.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Finansiella tillgångar och skulder är redovisade till upplupna anskaffningsvärde.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta
Bolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvaluta. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp, om inte annat anges, är presenterade i kronor.

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Ändrade redovisningsprinciper

Inga väsentliga ändringar av redovisningsprinciperna sedan föregående räkenskapsår har skett. Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas IFRS 16 Leasing, som ska tillämpas från och med 2019, kommer så länge undantaget i RFR 2 består inte att påverka bolagets redovisning. I övrigt bedöms nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning som publicerats av IASB inte heller komma att ha några väsentliga effekter på företagets redovisning.

Varken utgivna eller förväntade kommande ändringar av IFRS planeras att förändra tillämpningen.

Klassificering m.m.

Anläggningstillgångar består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas inom tolv månader räknat från balansdagen. Skulder för vilka bolaget har en avsikt och ovillkorad rätt att betala senare än 12 månader från rapportperiodens slut klassificeras som långfristiga. Andra skulder klassificeras som kortfristiga

Rörelsesegmentrapportering

Ett rörelsesegment är en del av bolaget som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Bolaget har endast ett segment. Verksamheten består i utlåning till fastigheter i Sverige och företagets ledning följer inte upp långivningen per geografiskt område, typ av fastighetsverksamhet eller annan indelning.

Transaktioner i utländsk valuta

Bolaget har enbart transaktioner i svenska kronor.

Intäkter

Avdrag görs för lämnade rabatter. Om det råder betydande osäkerhet avseende betalning sker ingen intäktsföring.

Apikal Fastighetspartner II ABs intäkter omfattar förvaltningsarvode på emitterad volym. I samband med utgivning av nya lån erhåller Apikal Fastighetspartner II AB även ett arrangörsarvode från låntagaren. Större delen av Apikal Fastighetspartner II ABs ränteintäkter tillfaller vinstandelslännehavarna.

Vidare redovisas intäkter till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget samt att intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränteintäkter och räntekostnader

Ränteintäkter respektive -kostnader på utlåning i form av fastighetslån respektive upplåning i form av kapital- och vinstandelslån redovisas enligt effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde.

A

MA

Beräkningen av effektivräntan innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna i form av transaktionskostnader och andra över- och underkurser.

Inkomstskatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång återvinns.

Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Finansiella instrument; redovisning och värdering

Bolaget har valt att i enlighet med undantaget i RFR 2 inte tillämpa reglerna om finansiella instrument i IAS 39. Finansiella anläggningstillgångar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning, medan finansiella omsättningstillgångar värderas enligt lägsta värdets princip. Räntebärande instrument (såsom fastighetslån och kapital- och vinstandelsbevis) värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Se även ovan under ränteintäkter och -kostnader.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls.

Kundfordringar

Kundfordringarna utgörs av fakturerade ränteintäkter på nämnda lån och management fees. Förväntade kreditförluster på management fees bedöms vara oväsentliga med anledning av de relativt små beloppen och den korta löptiden.

Viktiga uppskattningar och bedömningar

Bolaget ser över sina lånefordringar löpande för att bedöma behovet av reservering för osäkra fordringar. Bedömningen görs individuellt för varje låneavtal. En genomgång av bolagets alla lånefordringar och säkerheter görs minst en gång per kvartal och presenteras för styrelsen.

Vid bedömning av förväntade kreditförluster tas i beaktande att för det fall låntagare skulle falla, så kompenseras Apikal Fastighetspartner II AB till fullo genom att investerarna i Apikal Fastighetspartner II ABs skuldinstrument står för förlusten genom att Apikal Fastighetspartner II AB inte är förpliktigt att betala belopp som inte influerar.

Likvida medel är placerade hos banker med hög kreditvärdighet, varvid förväntade kreditförluster är oväsentliga. Några kreditförluster i enlighet med IFRS 9 redovisas därför inte

Stockholm 2018-10-11



Martin Fredriksson

Revisors rapport avseende nya finansiella rapporter över historisk finansiell information

Till bolagsstämman i Apikal Fast II AB, org. nr 559171-3457

Uttalanden

Vi har utfört en revision av de finansiella rapporterna för Apikal Fast II AB på s. 1-5, som omfattar balansräkningen per den 30 september 2018 och resultaträkningen och kassaflödesanalysen för perioden 13 september 2018 till 30 september 2018 samt en beskrivning av väsentliga redovisningsprinciper.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för de finansiella rapporterna

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att de finansiella rapporterna tas fram och presenteras på ett sådant sätt att de ger en rättvisande bild av finansiell ställning, resultat, förändringar i eget kapital och kassaflöde i enlighet med International Financial Reporting Standards så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen och kompletterande tillämplig normgivning.

Denna skyldighet innefattar utformning, införande och upprätthållande av intern kontroll som är relevant för att ta fram och på rättvisande sätt presentera de finansiella rapporterna utan väsentliga felaktigheter, oavsett om de beror på oegentligheter eller fel. Styrelsen ansvarar även för att de finansiella rapporterna tas fram och presenteras enligt kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om de finansiella rapporterna på grundval av vår revision. Vi har utfört vår revision i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt. Det innebär att vi följer FARs etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Apikal Fast II AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

En revision i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt innebär att utföra granskningsåtgärder för att få revisionsbevis som bestyrker belopp och upplysningar i de finansiella rapporterna. De valda granskningsåtgärderna baseras på vår bedömning av risk för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna oavsett om de beror på oegentligheter eller fel. Vid riskbedömningen överväger vi den interna kontroll som är relevant för bolagets framtagande och rättvisande presentation av de finansiella rapporterna som en grund för att utforma de revisionsåtgärder som är tillämpliga under dessa omständigheter men inte för att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innebär också att utvärdera tillämpligheten av använda redovisningsprinciper och rimligheten i de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort samt att utvärdera den samlade presentationen i de finansiella rapporterna.

Grund för uttalanden

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som underlag för vårt uttalanden.

Uttalande

Enligt vår uppfattning ger de finansiella rapporterna en rättvisande bild i enlighet med International Financial Reporting Standards så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen och kompletterande tillämplig normgivning av Apikal Fast II ABs ställning per den 30 september 2018 och resultat för perioden 13 september 2018 till 30 september 2018.

Stockholm den 12 oktober 2018

KPMG AB

Mårten Asplund

Auktoriserad revisor

8.1 Väsentliga händelser

Inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum i Bolagets framtidsutsikter sedan den senast offentliggjorda reviderade redovisningen

Inga väsentliga förändringar i den finansiella situationen eller ställningen på marknaden efter den period som omfattas av den historiska finansiella informationen har skett

9. ALLMÄN INFORMATION

Andelslånen har accepterats för clearing genom Euroclear Sweden AB. Andelslånen ISIN-nummer är SE0012065506.

Detta Prospekt har godkänts av Finansinspektionen.

Så länge som något Andelslån är utestående kommer kopior av följande handlingar att finnas tillgängliga på Bolagets kontor under kontorstid alla Bankdagar:

- (a) Bolagets registreringsbevis och bolagsordning;
- (b) kopior av de tillstånd och beslut som anges nedan;
- (c) en kopia av Prospektet, tillsammans med eventuella tillägg till Prospektet, och

Bolaget har fattat alla beslut som idag kunnat fattas och kommer framgent att fatta alla nödvändiga beslut, och erhållit eller kommer att erhålla alla bemyndiganden och tillstånd som behövs för utgivandet och upptagandet av Andelslånen samt för att uppfylla alla sina förpliktelser i förhållande till Andelslånen.

Detta Prospekt hänvisar inte till några utlåtanden från sakkunniga.

Detta Prospekt kommer att publiceras på Finansinspektionens hemsida; website: fi.se.

Den totala kostnaden för upprättandet av detta prospekt uppgår till ca 300 000 kronor.

10. DOKUMENT SOM INFÖRLIVAS GENOM HÄNVISNING

Alla handlingar som har införlivats häri genom hänvisning är aktuella endast per dagen för respektive handling. En införlivning av en handling genom hänvisning ska inte förstås som att det inte skett några ändringar i förhållande till Bolaget sedan datumet för handlingen eller att informationen i handlingen är aktuell vid någon tidpunkt efter handlingen daterats.

Följande handlingar införlivas genom hänvisning och utgör en del av detta Prospekt:

- Bolagets registreringsbevis;
- Bolagets bolagsordning; och
- den historiska finansiella informationen som föreligger för Bolaget

Handlingar som införlivas i detta Prospekt genom hänvisning finns tillgängliga i elektronisk form på Bolagets hemsida, www.apikalfastighetspartner.se och kommer, så länge som något Andelslån är utestående, att under kontorstider finnas tillgängliga på Bolagets kontor Strandvägen 5A, 5tr, 114 51 Stockholm, Sverige.

Investerare och intressenter rekommenderas att, innan de fattar något investeringsbeslut i förhållande till Andelslånen, ta del av och tillgodogöra sig de handlingar som införlivats häri genom hänvisning.

Bolagets registrerade adress

Apikal Fastighetspartner AB (publ)
Strandvägen 5A, 5 tr
114 51 Stockholm
Sverige

Bolagets förvaltare

FCG Fonder AB
Östermalmstorg 1
114 42 Stockholm
Sverige
+46 8 41 07 59 10

Apikal Förvaltning AB
Strandvägen 5A, 5 tr
114 51 Stockholm
Sverige
+46 8 410 026 32

Bolagets rådgivare

Mannheimer Swartling Advokatbyrå AB
Norrländsgatan 21
Box 1711
111 87 Stockholm
Sverige

KPMG AB
Tegelbacken 4A
Box 16106
103 23 Stockholm
Sverige



Apikal
Fastighetspartner

VILLKOR FÖR
APIKAL FASTIGHETSPARTNER II AB (PUBL)
KAPITAL- OCH VINSTANDELSLÅN
UPP TILL 3 000 000 000 KRONOR

ISIN: SE0012065506

Distribution av detta dokument och erbjudandet av Andelslån kan i vissa jurisdiktioner vara föremål för legala restriktioner. Personer som får detta dokument i sin besittning måste därför informera sig om, och iaktta, sådana restriktioner.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	DEFINITIONER	1
2.	BOLAGETS STÄLLNING	7
3.	ANDELSLÅNENS STÄLLNING	7
4.	UTGIVANDE AV ANDELSLÅN.....	8
5.	ANVÄNDNING AV LÅNEBELOPPET.....	8
6.	LÅN I KONTOBASERAD FORM.....	9
7.	RÄTT ATT AGERA FÖR FORDRINGSHAVARE	10
8.	BETALNINGAR I FÖRHÅLLANDE TILL ANDELSLÅNEN	10
9.	RÄNTA	12
10.	ÅTERBETALNING AV ANDELSLÅNEN	12
11.	FÖRVALTNING AV PORTFÖLJEN	14
12.	INFORMATION TILL FORDRINGSHAVARNA	16
13.	ALLMÄNNA ÅTAGANDEN	17
14.	BESLUT AV FORDRINGSHAVARNA.....	18
15.	FORDRINGSHAVARSTÄMMA.....	20
16.	SKRIFTLIGT FÖRFARANDE.....	20
17.	EMISSIONSINSTITUTETS ROLL	21
18.	VPCS ROLL.....	21
19.	PRESKRIPTION	21
20.	MEDDELANDEN	22
21.	ANSVARSBEGRÄNSNING.....	22
22.	ÖVRIGT	23
23.	TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION	23

1. DEFINITIONER

1.1 Definitioner

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

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

"**AIF-Förvaltaren**" ska betyda den person som enligt AIF-lagen utsetts till och erhållit tillstånd från Finansinspektionen att vara Bolagets externa AIF-förvaltare, initialt FCG Fonder AB, org.nr. 556939-1617.

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

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

"**Apikal**" ska betyda Apikal Förvaltning AB, org.nr. 559170-5354.

"**Arrangörsarvodet**" ska betyda ett arrangörsarvode som erläggs av Bolaget till Apikal i samband med lämnandet av en Fastighetskredit.

"**Avstämningsdag**" ska betyda den femte (5) Bankdagen före (i) en Räntebetalningsdag, (ii) Slutlig Återbetalningsdag, eller (iii) någon annan relevant dag, eller i varje fall en annan Bankdag som inträffar före någon annan relevant dag som generellt är tillämplig på den svenska obligationsmarknaden.

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

"**Bankdagskonvention**" ska betyda närmast följande dag som utgör en Bankdag.

"**Bolaget**" ska betyda Apikal Fastighetspartner II AB (publ), org. nr. 559171-3457, med adress Strandvägen 5A, 114 51 Stockholm, och e-post info@apikalfastighetspartner.se.

"**Efterföljande Andelslån**" ska betyda Andelslån som emitteras efter den Initiala Emissionsdagen.

"**Efterföljande Emissionsdag**" ska betyda en dag på vilken Efterföljande Andelslån emitteras.

"**Emissionsinstitut**" ska betyda Nordic Fixed Income AB, eller ett ersättande Emissionsinstitut, utsett i enlighet med dessa Villkor och gällande VPC-regelverk.

"**Fastighet**" ska betyda fastigheter, mark, byggnader, tomträtter, byggnadstillbehör och liknande, vare sig över eller under mark.

"**Fastighetsbolag**" ska betyda en juridisk person till vilken Bolaget lämnat en Fastighetskredit i enlighet med dessa Villkor.

”**Fastighetskredit**” ska betyda en kredit lämnad av Bolaget i enlighet med punkt 5.1 (*Syfte*) och som finansierats med de medel som influtit genom utgivande av Andelslånen.

”**Finansiell Skuld**” ska betyda:

- (a) lånade medel;
- (b) finansiell leasing, i den utsträckning den behandlas som finansiell skuld enligt Accepterade Redovisningsprinciper;
- (c) factoring (såvida inte förvärvaren av fordringarna saknar regressrätt mot överlåtare);
- (d) andra åtgärder som kommersiellt har samma effekt som finansiell skuld (inklusive uppskjutna köpeskillingar) eller som annars klassificeras som finansiell skuld enligt Accepterade Redovisningsprinciper;
- (e) det aktuella marknadsvärdet av derivattransaktioner som ingåtts för att skydda mot, eller dra fördelar av, kurs- eller prisförändringar;
- (f) motförbindelser för garantier och andra åtaganden utfärdade av en bank eller ett finansiellt institut; samt
- (g) förpliktelser enligt garantier eller skadeslöshetsförbindelser som utfärdats som säkerhet för något åtagande som avses i (a)-(f) ovan (utan dubbelräkning),

men ska inte inkludera Andelslånen.

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

”**Fordringshavarmöte**” ska betyda ett möte bland Fordringshavarna genom Fordringshavarstämman eller Skriftligt Förfarande.

”**Fordringshavarstämman**” ska betyda ett fysiskt möte bland Fordringshavarna avhållet i enlighet med punkt 15 (*Fordringshavarstämman*).

”**Förmedlingsavgift**” ska ha den betydelse som anges i punkt 8.5 (*Förmedlingsavgift*).

”**Förvaltningsarvode**” ska betyda ett arvode som efter varje Ränfteperiod betalas av Bolaget till Apikal och/eller AIF-Förvaltaren uppgående till högst 1,25 procent av Lånebeloppet per år (per den sista dagen av den föregående Ränfteperioden), att delas mellan Apikal och AIF-Förvaltaren enligt vad som överenskomms dem emellan från tid till annan (varav högst 1,00 procent får utgöra arvode till Apikal).

”**Förvaringsinstitutet**” ska betyda den person som utsetts att vara förvaringsinstitut avseende Bolagets tillgångar enligt AIF-lagen, initialt Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, org. nr. 516401-9811.

”**Godkända Jurisdiktioner**” ska betyda Sverige, Danmark, Norge, Finland och Island, samt de andra jurisdiktioner som godkänts av Fordringshavarna.

”**Härledda Tillgångar**” ska betyda aktier, optioner, warranter och andra värdepapper eller tillgångar som erhållits som resultat av Bolaget lämnat eller lämnar en Fastighetskredit, eller i samband med en omläggning eller omstrukturering av en Fastighetskredit i vilket Bolaget deltar.

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

”**Initiala Andelslån**” ska betyda de Andelslån som emitteras på den Initiala Emissionsdagen.

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

”**Kapitalbelopp**” ska betyda det kapitalbelopp som Bolaget har att utge till en Fordringshavare för ett Andelslån, vilket ska vara det lägre av (i) Nominellt Belopp och (ii) Portföljens värde vid var tidpunkt fastställt enligt Accepterade Redovisningsprinciper (vilket därför kan skilja sig från det värde som åsatts Bolaget i en värdering av Bolagets nettotillgångsvärde (NAV) fastställt enligt AIF-lagen) exklusive ränta, dividerat med antalet utestående Andelslån.

”**Kapitalintäkter**” ska betyda alla kapitalbelopp som mottagits av, återbetalats till eller återförts till Bolaget i förhållande till en Fastighetskredit, och ska även inkludera de belopp som enligt Bolaget ska behandlas som Återförda Belopp enligt vad som anges i punkt 9.4.

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

”**Kontrollerande Aktieägare**” ska betyda Martin Fredriksson och Apikal Holding AB, org.nr. 559135-5440, samt varje annan som blivit och är aktieägare i Apikal utan att en Uppsägningshändelse inträffat i enlighet med punkt 10.4.2(b) (*Kontrollägarförändring*).

”**Kvotandel**” ska betyda, i förhållande till en Fordringshavare:

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

”**Ledande Befattningshavare**” ska ha den betydelse som anges i punkt 11.2.3. Ledande Befattningshavare är inledningsvis Martin Fredriksson.

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

”**Löpande Avkastning**” ska betyda Portföljens nettoavkastning, vilken utgörs av:

- (a) alla kontanta medel som betalas till Bolaget avseende en Fastighetskredit, såsom räntor, men ska exkludera Kapitalintäkter och medel som behandlas som Återförda Belopp i enlighet med punkt 9.4;

- (b) alla kontanta medel som betalas till Bolaget vid avyttring av en Härledd Tillgång, (dock inte till den del som de till sin karaktär bör utgöra Kapitalintäkter och som ska behandlas som Återförda Belopp enligt Bolaget enligt vad som anges i punkt 9.4);
- (c) alla intäkter Bolaget erhåller i förhållande till (i) delar av Lånebeloppet som ännu inte använts för att lämna Fastighetskrediter, och (ii) medel som ska distribueras men ännu inte har distribuerats till Fordringshavarna enligt dessa Villkor;
- (d) eventuell Upplupen Räntekompensation,

med avdrag för Tillåtna Kostnader.

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

”**Närstående**” ska betyda (i) en svensk eller utländsk juridisk person som vid någon tidpunkt, direkt eller indirekt, kontrolleras av en eller flera Kontrollerande Aktieägare, (ii) verkställande direktören för något bolag som avses i (i) och en investeringsansvarig eller annan person som har en avgörande inverkan på investeringsbeslut och som är anställd på ett bolag som avses i (i) (var och en en ”**Relevant Person**”) samt (iii) varje juridisk person som, direkt eller indirekt, kontrolleras av en Relevant Person. I detta avseende avser ”kontroll” att, direkt eller indirekt, kunna styra över förvaltningen eller inriktningen på sådan person, antingen genom utövande av rösträtt som följer av aktieäggande, genom avtal eller på annat sätt.

”**Portfölj**” ska betyda:

- (a) Fastighetskrediter, Kapitalbelopp samt upplupen men ännu inte inbetald ränta;
- (b) Härledda Tillgångar;
- (c) erhållna Kapitalintäkter som ännu inte använts för återbetalning enligt punkt 10 (*Återbetalning av Andelslånen*) eller för att lämna nya Fastighetskrediter;
- (d) erhållen Löpande Avkastning som ännu inte distribuerats till Fordringshavarna eller använts för att täcka Tillåtna Kostnader; och
- (e) de delar av Lånebeloppet som ännu inte använts för att lämna Fastighetskrediter,

med avdrag för upplupna Tillåtna Kostnader.

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

”**Ränta**” ska ha den betydelse som anges i punkt 9.1.

”**Räntebetalningsdag**” ska betyda den Bankdag som inträffar tio (10) Bankdagar efter den sista dagen i varje Ränfteperiod, dock att den sista Ränftebetalningsdagen ska sammanfalla med den Slutliga Återbetalningsdagen.

”**Ränfteperiod**” ska betyda med avseende på (i) den första Ränfteperioden, tiden från (dock inte med) Initiala Emissionsdagen till (och med) 30 juni, och (ii) efterföljande

Ränteperioder, tiden från (men inte med) den sista dagen i varje kalenderkvartal till (och med) den sista dagen i efterföljande kalenderkvartal eller Slutliga Återbetalningsdagen (som tillämpligt).

”**Skriftligt Förfarande**” ska betyda ett skriftligt eller elektroniskt förfarande för att fatta beslut bland Fordringshavarna i enlighet med punkt 16 (*Skriftligt förfarande*).

”**Slutlig Återbetalningsdag**” ska betyda den 27 mars 2024 eller, om den 27 mars 2024 inte är en Bankdag, den Bankdag som är närmast föregående den 27 mars 2024.

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

”**Teckningsdagen**” ska betyda (i) i förhållande till de Andelslån som emitteras på den Initiala Emissionsdagen, den sista dag på vilken sådana Andelslån kan tecknas, och (ii) i förhållande till eventuella Efterföljande Andelslån, den sista dag på vilken ett sådant Efterföljande Andelslån kan tecknas.

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

- (a) jurist- och revisorsarvoden, konsultarvoden, kostnader för värderingar samt övriga arvoden och kostnader hänförliga till den verksamhet Bolaget ska bedriva enligt Villkoren (exklusive alla kostnader som uppstått i samband med Bolagets etablering);
- (b) kostnader för att placera kontanta medel från tid till annan;
- (c) alla skatter och avgifter som åläggs Bolaget i förhållande till den verksamhet som Bolaget ska bedriva enligt Villkoren, dock inte skatt på Arrangörsarvodet, Förvaltningsarvodet eller på Bolagets resultat;
- (d) avgifter och arvoden till Förvaringsinstitutet och VPC;
- (e) kostnader för att notera Andelslånen och hålla dem noterade på en Reglerad Marknad;
- (f) Arrangörsarvodet;
- (g) Förvaltningsarvodet; samt
- (h) ersättning till Apikal i samband med förtida amortering av en Fastighetskredit, uppgående till högst den ränteskillnadsersättning och/eller de avgifter som erläggs till Bolaget i samband med sådan förtida amortering.

De kostnader, avgifter eller utgifter som avses i paragraf (a)-(e) ovan får inte vara sådana som betalas till Apikal, någon Kontrollerande Aktieägare eller AIF-Förvaltaren.

”**Upplupen Räntekompensation**” ska betyda den kompensation som ska erläggas i samband med teckning av varje Efterföljande Andelslån som inte emitteras på den sista dagen i en Ränteperiod, motsvarande upplupen Ränta per utestående Andelslån direkt före emissionen av Efterföljande Andelslån. Bolaget ska bestämma beloppet för Upplupen Räntekompensation med utgångspunkt från den Ränta som utgick för närmast föregående

hel Ränteperiod (om någon), och ska beakta alla kända omständigheter som kan påverka Räntan för den period för vilken Upplupen Räntekompensation beräknas.

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

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

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

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

”**Återfört Belopp**” ska ha den betydelse som anges i punkt 9.4.

1.2 **Tolkning**

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

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

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

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

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

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

2. BOLAGETS STÄLLNING

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

3. ANDELSLÅNENS STÄLLNING

- 3.1 Andelslånen är denominerade i kronor, och varje Andelslån regleras, utan begränsning, av dessa Villkor.
- 3.2 Genom att teckna sig för Andelslån samtycker Fordringshavaren till att Andelslånen regleras av dessa Villkor. Genom att förvärva ett Andelslån bekräftar varje förvärvare att Andelslånen regleras av Villkoren.
- 3.3 Med förbehåll för vad som anges i punkt 3.4 åtar sig Bolaget att till Fordringshavarna återbetala Andelslånen Kapitalbelopp, att betala Ränta, samt i övrigt att iaktta och efterleva Villkoren.
- 3.4 Fordringshavarnas rätt till återbetalning av Andelslånen Kapitalbelopp och Ränta är begränsad till tillgångarna i Portföljen vid var tidpunkt och en Fordringshavare är således inte garanterad återbetalning av Nominellt Belopp. Fordringshavarna har ingen rätt till Bolagets övriga tillgångar och har ingen rätt att ställa några krav (oavsett om kraven uppstår genom lag eller på något annat vis) mot Bolaget i förhållande till, eller rätt att utfä, någon av Bolagets tillgångar som inte utgör del av Portföljen (s.k. *limited recourse*). Inget i dessa villkor ska begränsa hur Bolaget får förfara med de tillgångar som inte utgör del av Portföljen.
- 3.5 Andelslånen utgör direkta, villkorade och icke säkerställda förpliktelser för Bolaget. Sinsemellan ska Andelslånen i förmånsrättsligt hänseende vara jämställda (*pari passu*). Bolagets förpliktelser i förhållande till Andelslånen ska, så långt inte annat följer av gällande rätt, i förmånsrättsligt hänseende åtminstone jämnställas med Bolagets alla övriga icke efterställda och icke säkerställda nuvarande och framtida förpliktelser.
- 3.6 Andelslånen är fritt överlåtbara, men det kan finnas bestämmelser tillämpliga på en Fordringshavare som begränsar dennes möjlighet att överlåta eller förvärva Andelslån. Varje Fordringshavare svarar själv för att tillse att eventuella sådana bestämmelser efterlevs, samt att stå kostnaderna för detta.
- 3.7 Ingen åtgärd vidtas i någon jurisdiktion utom Sverige som kan eller avser att utgöra ett offentligt erbjudande av Andelslånen, och inga åtgärder har vidtagits eller kommer att vidtas i någon jurisdiktion utom Sverige som främjar innehav eller spridning av något dokument eller annat material som rör Bolaget eller Andelslånen. Varje Fordringshavare måste själv informera sig om och iaktta eventuella begränsningar avseende spridning av material rörande Bolaget eller Andelslånen.
- 3.8 Bolaget får inte emittera några värdepapper annat än Andelslånen, och får inte direkt eller indirekt bedriva någon verksamhet som inte tillåts enligt dessa Villkor.

4. UTGIVANDE AV ANDELSLÅN

- 4.1 Teckning för Andelslån ska ske genom anmälan till utvalda distributörer, enligt de närmare instruktioner som lämnas av vid var tidpunkt utvalda distributörer. Teckningslikvid för varje tecknat Andelslån ska erläggas före emission av Andelslånen enligt de instruktioner som lämnas i samband med teckningen. Bolaget förbehåller sig rätten att inte emittera några Andelslån men ska då tillse att eventuella erlagda medel återbetalas till de som redan erlagt teckningslikvid.
- 4.2 Varje Andelslåns initiala nominella belopp är 50 000 kronor ("**Initialt Nominellt Belopp**"). Det högsta sammanlagda nominella beloppet av samtliga Andelslån uppgår till 3 000 000 000 kronor.
- 4.3 Varje Initialt Andelslån emitteras fullt betalt och till en teckningskurs motsvarande Initialt Nominellt Belopp. Teckningskursen för Efterföljande Andelslån kan vara högre eller lägre än Nominellt Belopp. Teckningskursen för Efterföljande Andelslån ska bestämmas av Bolaget minst trettio (30) dagar före emissionen av Efterföljande Andelslån med utgångspunkten att teckningskursen ska motsvara Kapitalbeloppet för redan emitterade Andelslån vid tidpunkten för bestämmandet av teckningskursen med tillägg för eventuell Upplupen Räntekompensation.
- 4.4 Bolaget kan emittera Efterföljande Andelslån, vilka omfattas av Villkoren på samma sätt som övriga Andelslån. Samtliga Andelslån har sålunda samma ISIN, och bestämmelserna om Ränta, rätt till Kapitalbelopp liksom villkoren i övrigt ska gälla lika för samtliga Andelslån.

5. ANVÄNDNING AV LÅNEBELOPPET

5.1 Syfte

- 5.1.1 De medel som inflyter genom utgivandet av Andelslånen och eventuella Kapitalintäkter som inte ska återbetalas enligt 10 (*Återbetalning av Andelslånen*) ska användas av Bolaget för att lämna krediter till bolag som direkt eller indirekt äger Fastigheter, med de begränsningar som följer av Villkoren och enligt vad som närmare följer av punkt 5.3 (*Närmare bestämmelser om krediter som ska lämnas av Bolaget*).
- 5.1.2 De medel som inte använts för det syfte som anges i punkt 5.1.1 ska placeras i statsobligationer (eller motsvarande), denominerade i kronor och med en högsta kvarvarande löptid om tre månader, eller placeras i specialinlåning hos en svensk affärsbank, om inte annat följer av punkt 10 (*Återbetalning av Andelslånen*).

5.2 Mål

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

5.3 Närmare bestämmelser om krediter som ska lämnas av Bolaget

5.3.1 Krediter ska lämnas av Bolaget i syfte att finansiera Fastigheter och Fastighetsbolag vilka, direkt eller indirekt, äger Fastigheter som:

- (a) är belägna i en Godkänd Jurisdiktion;
- (b) är bebyggda eller ska bebyggas med byggnader som används som kontor, försäljning, förvaring, logistik, boende eller för blandad användning; och
- (c) har ett uppskattat marknadsvärde mellan 50 000 000 kronor och 4 000 000 000 kronor.

5.3.2 Belåningsgraden för ett Fastighetsbolag till vilken Bolaget lämnar en kredit får inte, vid tidpunkten av lämnandet av en Fastighetskredit, överstiga åttio (80) procent. Vid bestämmande av belåningsgraden ska samtliga Fastighetsbolagets skulder som ej i förmånsrättsligt hänseende är efterställda Fastighetskrediten räknas in, liksom marknadsvärdet på samtliga Fastigheter ägda av Fastighetsbolaget och över vilka Bolaget, direkt eller indirekt, fått Säkerhet. Om Fastighetsbolaget är moderbolag i en koncern ska även samtliga dotterbolagens skulder medräknas vid bestämmande av Belåningsgraden.

5.3.3 Samtliga Fastighetskrediter ska säkerställas med lämplig Säkerhet. Sådan Säkerhet ska företrädesvis utgöra förstahandspant i fastighetspantbrev med bästa inomläge eller annars med sämre inomläge i den eller de Fastigheter som finansierats med Fastighetskrediten, aktiepanter i Fastighetsbolaget samt övriga Fastighetsägande bolag eller garantier (proprieborgen) från moderbolag till ett Fastighetsbolag. Varje Fastighetskredit ska, så långt inte annat följer av lag, i förmånsrättsligt hänseende minst jämföras med varje Fastighetsbolags icke säkerställda och icke efterställda förpliktelser.

5.3.4 Varje Fastighetskredit som lämnas av Bolaget ska förfalla till betalning före den Slutliga Återbetalningsdagen.

5.3.5 Ett belopp om upp till en (1) procent av Lånebeloppet får behållas av Bolaget för att användas för betalning av kostnader hänförliga till Portföljen, och behöver sålunda inte användas till att lämna Fastighetskrediter.

5.3.6 De begränsningar som anges i detta avsnitt 5.3 (*Närmare bestämmelser om krediter som ska lämnas av Bolaget*) får ändras med Fordringshavarnas medgivande.

5.4 Härledda Tillgångar

De Härledda Tillgångar som Bolaget erhåller ska utgöra del av Portföljen, hållas av Bolaget, och avyttras när Bolaget anser lämpligt.

6. LÅN I KONTOBASERAD FORM

6.1 Andelslånen ska för Fordringshavarnas räkning registreras på VP-konto, och inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. Andelslånen kommer följaktligen att registreras i enlighet med lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Begäran om registreringsåtgärder ska riktas till ett Kontoförande Institut.

6.2 Den som på grund av uppdrag, förekomst av Säkerhet (såsom pantsättning), bestämmelse i föräldrabalken (1949:381), villkor i testamente eller gåvobrev, eller annars förvärvat rätt att ta emot betalningar avseende ett Andelslån ska låta registrera sin rätt för att erhålla

betalning i enlighet med lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

- 6.3 Bolaget äger rätt att erhålla information från VPC, och har vid var tid rätt till självständig insyn avseende, skuldboken för Andelslånen som förs av VPC. Emissionsinstitutet äger motsvarande rätt till insyn skuldboken för Andelslånen som förs av VPC i syfte att utföra samtliga administrativa åtgärder som kan fordras enligt, eller i förhållande till, Villkoren.
- 6.4 Bolaget får endast använda informationen som avses i punkt 6.3 för att genomföra sina förpliktelser enligt, och utöva sina rättigheter enligt, Villkoren och ska inte i annat syfte sprida sådan information till någon Fordringshavare eller tredje part.

7. RÄTT ATT AGERA FÖR FORDRINGSHAVARE

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

8. BETALNINGAR I FÖRHÅLLANDE TILL ANDELSLÅNEN

8.1 Betalning av Kapitalbelopp och Ränta

- 8.1.1 Betalning eller återbetalning, samt eventuella betalningar som görs på grund av inlösen av Andelslån, enligt dessa Villkor sker till den som är registrerad som Fordringshavare på Avstämningsdagen inför en Räntebetalningsdag eller annan relevant förfallodag, eller till sådan annan person som den dagen är registrerad hos VPC som berättigad att erhålla betalning, återbetalning eller annan likvid.
- 8.1.2 Har Fordringshavare genom Kontoförande Institut angett att någon betalning ska insättas på visst bankkonto sker insättningar genom VPCs försorg på respektive förfallodag. I annat fall översänder VPC beloppet till Fordringshavaren till den adress som denne har registrerat hos VPC på Avstämningsdagen. Om VPC på grund av Bolagets dröjsmål eller annat hinder inte kan utbetala belopp enligt det föregående, ska Bolaget tillse att beloppen utbetalas så snart som möjligt efter att hindret upphört till den som på Avstämningsdagen var registrerad som Fordringshavare.
- 8.1.3 Om Bolaget inte kan fullgöra betalningsförpliktelse på grund av hinder för VPC får betalning uppskjutas till dess hindret upphört.
- 8.1.4 Visar det sig att den som tillställts belopp i enlighet med detta avsnitt 8 saknat rätt att motta detta, ska Bolaget och VPC likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter.
- 8.1.5 Bolaget är inte skyldigt att öka betalningar som görs enligt dessa Villkor till bruttobelopp till följd av någon källskatt, pålaga eller liknande.

8.2 **Fördelning av betalningar**

8.2.1 All Ränta ska betalas till Fordringshavarna som ränta på Andelslånen. Övriga betalningar ska anses utgöra återbetalningar av Kapitalbelopp.

8.2.2 Om Kapitalbelopp och Ränta förfaller till betalning samtidigt, och de för betalning tillgängliga medlen är otillräckliga för att betala de förfallna beloppen, ska betalning respektive återbetalning i första hand göras avseende Ränta och i andra hand avseende Kapitalbelopp.

8.3 **Betalning av Förvaltningsarvode**

Förvaltningsarvodet beräknas för varje Ränteperiod. Förvaltningsarvodet betalas av Bolaget till Apikal och/eller AIF-Förvaltaren (eller till den Bolaget annars instrueras att betala enligt instruktion från Apikal) för tjänster som tillhandahålls av Apikal och AIF-Förvaltaren till Bolaget, och ska inte utgöra del av Portföljen. Förvaltningsarvodet betalas i efterskott efter varje Ränteperiod. Förvaltningsarvodet ska avskiljas från Bolagets övriga tillgångar, och Bolaget får, som det finner lämpligt och enligt instruktion från AIF-Förvaltaren och/eller Apikal, skjuta upp betalning av Förvaltningsarvodet. Oavsett om Förvaltningsarvodet faktiskt utbetalats av Bolaget ska det betraktas som utbetalt i förhållande till Villkoren. Apikal och AIF-Förvaltaren äger fritt att efterge rätten att motta hela eller delar av Förvaltningsarvodet, och Bolaget kan då kan istället på annat sätt, exempelvis genom vinstutdelning, distribuera belopp till Apikal och/eller AIF-Förvaltaren som, tillsammans med eventuella delar av Förvaltningsarvodet som utbetalats till Apikal och/eller AIF-Förvaltaren, inte överstiger Förvaltningsarvodet.

8.4 **Betalning av Arrangörsarvode**

Arrangörsarvodet är en engångsbetalning som betalas av Bolaget till Apikal för tjänster som tillhandahålls av Apikal till Bolaget inför och i samband med att Bolaget lämnar en ny Fastighetskredit, och ska inte utgöra del av Portföljen. Arrangörsarvodet ska utbetalas i samband med eller efter att Bolaget lämnat en Fastighetskredit och utgör två (2) procent av beloppet för en Fastighetskredit. Arrangörsarvodet kan betalas genom avdrag på utbetalt lånebelopp i samband med att Bolaget utbetalar en Fastighetskredit och ska (som tillämpligt) avskiljas från Bolagets övriga tillgångar. Bolaget får, som det finner lämpligt och enligt instruktion från AIF-Förvaltaren och/eller Apikal, skjuta upp betalning av Arrangörsarvodet. Oavsett om Arrangörsarvodet faktiskt utbetalats av Bolaget ska det betraktas som utbetalt i förhållande till Villkoren. Apikal äger fritt att efterge rätten att motta hela eller delar av Arrangörsarvodet, och Bolaget kan då kan istället på annat sätt, exempelvis genom vinstutdelning, distribuera belopp till Apikal som, tillsammans med eventuella delar av Arrangörsarvodet som utbetalats till Apikal, inte överstiger Arrangörsarvodet.

8.5 **Förmedlingsavgift**

Bolaget får, i samband med emission av Andelslån bestämma att en avgift om upp till två (2) procent av Nominellt Belopp ska betalas till de som förmedlat Andelslånen ("Förmedlingsavgift"). Bolaget får bestämma att Förmedlingsavgiften ska betalas genom avdrag på Lånebeloppet.

8.6 **Betalning i annat än kontanter**

Löpande Avkastning och Kapitalintäkter som mottagits av Bolaget och som inte utgör kontanta medel som kan distribueras ska inte anses ha mottagits av Bolaget förrän Bolaget,

på ett kommersiellt godtagbart vis, kunnat omvandla dessa till kontanter som kan distribueras.

9. RÄNTA

9.1 All Löpande Avkastning som Bolaget erhåller under en Rän-teperiod ska utgöra ränta på Lånebeloppet ("Ränta"). Varje Fordringshavare är berättigad till sin Kvotandel av Rântan.

9.2 Varje Initialt Andelslån berättigar till Rânta från (men inte med) den Initiala Emissionsdagen till (och med) den Slutliga Återbetalningsdagen. Varje Efterföljande Andelslån berättigar till Rânta från (men inte med) den Rântebetalningsdag som föregår det datum på vilken den emitterades (eller den Initiala Emissionsdagen om ingen sådan finns) till (och med) den Slutliga Återbetalningsdagen.

9.3 Rânta ackumuleras under Rânteperioder och ska betalas till Fordringshavarna på varje Rântebetalningsdag för den föregående Rânteperioden.

9.4 I och med erläggandet av Förmedlingsavgift kommer förhållandet mellan värdet av Portföljen och Lånebeloppet (inklusive upplupen Rânta) att ändras. Bolaget ska, för att kompensera för erläggandet av Förmedlingsavgiften, behandla minst fem (5) procent av Löpande Avkastning per Rânteperiod som Kapitalintäkter ("Återfört Belopp") intill dess att ett belopp motsvarande Förmedlingsavgiften återförts till Portföljen.

10. ÅTERBETALNING AV ANDELSLÅNEN

10.1 Allmänt

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

10.1.2 Återbetalning enligt detta avsnitt 10 ska göras till Fordringshavare i förhållande till deras Kvotandel och efter eventuell sådan återbetalning (eller en kombination av dessa, som tillämpligt) ska Andelslånen anses återbetalade i sin helhet, och Bolaget ska inte ha några ytterligare förpliktelser gentemot Fordringshavarna, om inte annat följer av detta avsnitt 10.

10.2 Förtida återbetalning på begäran av Bolaget

Om några belopp som Bolaget erhållit genom utgivandet av Andelslånen och eventuella Kapitalintäkter inte används för det syfte som anges i punkt 5.1.1 får Bolaget, som Bolaget finner lämpligt, använda de beloppen för att återbetala Andelslånen helt eller delvis.

10.3 Återbetalning på den Slutliga Återbetalningsdagen

10.3.1 Bolaget ska under de sex (6) månader som föregår den Slutliga Återbetalningsdagen söka avyttra de Fastighetskrediter som finns kvar i Portföljen och som inte förväntas återbetalas på dess förfallodag(ar) på ett kommersiellt godtagbart vis, och därutöver

- (a) lösa alla förpliktelser gentemot tredje part som hänför sig till Portföljen och som är förfallna till betalning; och
 - (b) placera kvarvarande medel i kortfristig specialinlåning hos en svensk affärsbank.
- 10.3.2 Om det finns några Fastighetskrediter kvar i Portföljen på den dag som infaller två (2) månader före den Slutliga Återbetalningsdagen som inte förväntas återbetalas på dess förfalldag(ar), eller som inte kan avyttras på ett kommersiellt godtagbart vis, ska Bolaget låta Fordringshavarna i enlighet med vad som anges i punkt 14 (*Beslut av Fordringshavarna*) besluta om huruvida:
- (a) Bolaget ska ordna ett upplägg där Bolaget fortsätter vara långgivare under relevanta Fastighetskrediter, på villkor som baseras på Villkoren, enligt vad som överenskomms mellan Fordringshavarna och Bolaget; eller
 - (b) utestående Fastighetskrediter ska utdelas in natura till Fordringshavarna.
- 10.4 **Förtida återbetalning vid ändring i gällande rätt eller Uppsägningshändelse**
- 10.4.1 Bolaget äger rätt att återbetala Andelslånen helt eller delvis om:
- (a) det enligt Bolagets skäligen bedömning inte längre föreligger, eller enligt Bolagets bedömning inte kommer att föreligga, förutsättningar för Bolaget att bedriva den verksamhet som följer av Villkoren i enlighet med tillämpliga regelverk och/eller särskilt tillstånd från någon myndighet;
 - (b) Bolagets verksamhet drabbas av skatter som inte skäligen kunde förutses vid utgivandet av Andelslånen;
 - (c) Apikal och/eller Bolaget anser att det inte rimligen är möjligt att fortsätta bedriva den verksamhet som Bolaget ska bedriva enligt Villkoren på grund av att det mandat Apikal givits av AIF-Förvaltaren att bedriva portföljförvaltning avseende Bolaget väsentligen förändrats eller inskränkts och inte skäligen kan ersättas med ett alternativt upplägg; eller
 - (d) Bolaget drabbas av andra väsentliga kostnader eller om Bolagets intäkter riskerar att väsentligen minska.
- 10.4.2 Bolaget är skyldigt att återbetala de Andelslån som förklarats förfallna till betalning av en Fordringshavare på grund av att någon av följande händelser inträffat och fortgår (en ”Uppsägningshändelse”):
- (a) *Insolvens*:
 - (i) Bolaget är, eller anses enligt lag vara, insolvent, eller medger sin oförmåga att betala sina skulder i takt med att de förfaller, ställer in sina betalningar eller inleder förhandlingar med en borgenär om ackord eller skuldsanering.
 - (ii) Ett bolagsrättsligt förfarande eller legal process eller annan åtgärd vidtas avseende (i varje fall i relation till Bolaget):
 - (A) likvidation eller rekonstruktion;
 - (B) ackord eller liknande uppgörelse;

(C) utseende av en likvidator, konkursförvaltare, företagsrekonstruktör eller annan liknande befattningshavare; eller

(D) ianspråktagande av någon Säkerhet över dess tillgångar,

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

(b) *Kontrollägarförändring*: Någon annan än de Kontrollerande Aktieägarna, direkt eller indirekt, förvärvar kontroll över Apikal eller Apikal upphör att äga och kontrollera samtliga aktier i Bolaget, i varje fall utan att Fordringshavarna samtyckt därtill.

(c) *Underlåtenhet att efterleva Villkoren*: AIF-Förvaltaren, Apikal eller Bolaget uppfyller inte väsentligt åtagande i Villkoren eller agerar i strid med väsentliga förpliktelser enligt Villkoren, under förutsättning att (i) Fordringshavare som innehar minst femtio (50) procent av Lånebeloppet meddelat Bolaget därom, (ii) underlåtenheten att uppfylla åtagandet eller agerandet inte orsakats eller beror på något tekniskt eller administrativt fel, och (iii) rättelse inte vidtas inom två (2) månader från att Bolaget, AIF-Förvaltaren eller Apikal (som tillämpligt) mottagit underrättelse därom av Fordringshavarna. Om rättelse inte vidtas av Apikal, AIF-Förvaltaren eller Bolaget (som tillämpligt) eller inte kan vidtas, äger varje Fordringshavare, efter underrättelse enligt ovan, rätt att förklara sitt/sina Andelslån förfallna till betalning.

10.4.3 Bolaget är endast skyldigt att återbetala de Andelslån som begärts förfallna till betalning av den eller de Fordringshavare genom meddelande till Bolaget inom tjugo (20) Bankdagar från att de ska anses ha mottagit underrättelse om att en Uppsägningshändelse enligt punkt 10.4.2(a) (*Insolvens*) eller 10.4.2(b) (*Kontrollägarförändring*) inträffat.

10.4.4 Om Andelslån förklaras förfallna till betalning enligt punkt 10.4.2(c) (*Underlåtenhet att efterleva Villkoren*) ska Portföljen avvecklas. Under denna period får Fordringshavarna begära att en eller flera Ledande Befattningshavare ska ersättas med en eller flera andra Ledande Befattningshavare. En sådan ny Ledande Befattningshavare ska utses av Fordringshavarna, och ha tillräcklig kunskap och erfarenhet.

10.4.5 I syfte att möjliggöra förtida återbetalning enligt denna punkt 10.4 ska Bolaget avveckla Portföljen enligt vad som anges i punkt 10.3 (*Återbetalning på den Slutliga Återbetalningsdagen*), tillämpad *mutatis mutandis*, om inte annat överenskomms mellan Bolaget och Fordringshavarna, dock att tidsperioden om sex (6) månader som anges i punkt 10.3.1 kan förkortas som Bolaget finner lämpligt.

11. FÖRVALTNING AV PORTFÖLJEN

11.1 AIF-Förvaltaren

11.1.1 Bolaget ska vid var tid ha en utsedd AIF-Förvaltare. AIF-Förvaltaren ansvarar för och ska tillse att Bolaget och förvaltningen av Bolaget uppfyller samtliga krav utifrån relevanta regelverk och bedrivs i enlighet med Villkoren samt för att tillse att Apikal, såvitt rör Villkoren och Bolagets verksamhet, uppfyller samtliga krav utifrån relevanta regelverk (inklusive att nödvändiga tillstånd från Finansinspektionen att delegera portföljförvaltning

till Apikal finns på plats). AIF-Förvaltaren ansvarar även i övrigt för att sköta de uppgifter som åligger en extern AIF-förvaltare enligt AIF-lagen.

11.1.2 AIF-Förvaltaren och Apikal ska tillse att det finns ett uppdragsavtal på plats varmed Apikal ges ett mandat från AIF-Förvaltaren att utföra Bolagets portföljförvaltning. Om det mandat som AIF-Förvaltaren givit Apikal att utföra Bolagets portföljförvaltning väsentligen inskränks, eller om Bolaget annars anser att det finns skäl att byta ut AIF-Förvaltaren, ska Bolaget tillse att det utan oskäligt dröjsmål utses en ersättare till AIF-Förvaltaren. En ersättande AIF-förvaltare ska godkännas av Fordringshavarna, vara kvalificerad att vara en extern AIF-förvaltare enligt AIF-lagen, samt i övrigt vara lämplig att inneha rollen som AIF-Förvaltare enligt dessa Villkor.

11.1.3 Bolaget och Apikal ska tillse att de avtal som ingås mellan AIF-Förvaltaren och Apikal samt mellan AIF-Förvaltaren och Bolaget kan sägas upp om AIF-Förvaltaren väsentligen missköter sina skyldigheter enligt förutnämnda avtal, och ska tillse att nya avtal ingås mellan en ersättande AIF-förvaltare och Apikal samt mellan AIF-förvaltaren och Bolaget vid utbyte av AIF-Förvaltare enligt punkt 11.1.2 som uppfyller dessa krav.

11.2 Apikal

11.2.1 Apikal ska förvalta Portföljen inom ramen för det uppdragsavtal som ingås mellan AIF-Förvaltaren och Apikal. Apikal ska verka för att Bolaget inte fattar några kommersiella beslut eller andra beslut som rör Portföljen utan godkännande från Apikal. Apikal ska löpande utvärdera och följa upp befintliga Fastighetskrediter och besluta vilka Fastighetskrediter som ska lämnas av Bolaget.

11.2.2 För det fall det inte finns något giltigt uppdragsavtal mellan AIF-Förvaltaren och Apikal ska Bolaget inte lämna några Fastighetskrediter.

11.2.3 Apikal ska ha en eller flera anställda ledande befattningshavare som har ett särskilt ansvar för att förvalta Portföljen ("**Ledande Befattningshavare**"). Om det vid något tillfälle inte finns en Ledande Befattningshavare ska Apikals styrelse göra sitt bästa för att skyndsamt tillsätta en ny Ledande Befattningshavare. Varje Ledande Befattningshavare måste ha tillräcklig kunskap och erfarenhet för att förvalta Portföljen, och ska godkännas av Fordringshavarna. Apikal ska tillse att inga nya Fastighetskrediter lämnas av Bolaget så länge det inte finns en Ledande Befattningshavare som godkänts av Fordringshavarna.

11.3 Bolaget och Bolagets styrelse

11.3.1 Bolaget ska tillse att AIF-Förvaltaren och Apikal får den tillgång till Bolaget samt det stöd och de auktorisationer och bemyndiganden som är nödvändiga för att det ska kunna fullgöra sina uppgifter enligt Villkoren samt enligt relevanta regelverk.

11.3.2 Bolagets styrelse ska övervaka AIF-Förvaltarens och Apikals förvaltning av Bolaget. Bolagets styrelse ska bestå av mellan tre (3) och sex (6) ledamöter och utses av Apikal. Minst en ledamot ska vara oberoende av Apikal, och minst en ledamot ska ha den kompetens inom revision och/eller redovisning som krävs enligt 8 kap. 49 a § aktiebolagslagen (2005:551). Samtliga ledamöter i Bolagets styrelse ska ha omfattande kunskap och expertis inom fastighetsbranschen och/eller kapitalmarknaden.

11.4 Förvaringsinstitutet

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

12. INFORMATION TILL FORDRINGSHAVARNA

12.1 Information från Bolaget

- 12.1.1 Bolaget ska tillgängliggöra följande information för Fordringshavarna genom pressmeddelanden samt publicering på Bolagets webbplats:
- (a) så snart den finns tillgänglig, men i vart fall inom fem (5) månader från utgången av varje räkenskapsår, dess reviderade årsredovisning, som ska innefatta (i) en beskrivande redogörelse över Bolagets utveckling, (ii) information om Tillåtna Kostnader (varvid Arrangörsarvode och Förvaltningsarvode ska specificeras) och Återfört Belopp, samt (iii) uppgift om vilka medel som finns tillgängliga för att erbjuda Fastighetskrediter;
 - (b) så snart den finns tillgänglig, men i vart fall inom två (2) månader från utgången av varje kalenderkvartal, dess oreviderade finansiella rapporter eller bokslutskommuniké (som tillämpligt) (dock att Bolagets halvårsrapport ska revisorsgranskas), som ska innefatta (i) en beskrivande redogörelse över Bolagets utveckling, (ii) information om Tillåtna Kostnader (varvid Arrangörsarvode och Förvaltningsarvode ska specificeras) och Återfört Belopp, samt (iii) uppgift om vilka medel som finns tillgängliga för att erbjuda Fastighetskrediter; och
 - (c) all annan information som krävs enligt lag (2007:582) om värdepappersmarknaden och tillämpligt regelverk för den Reglerade Marknaden på vilken Andelslånen är upptagna till handel,

exklusive, i varje fall, sådan information som kan anses utgöra insiderinformation enligt lag (2005:377) om straff för marknadsmissbruk vid handel med finansiella instrument.

- 12.1.2 Den information som ska tillgängliggöras enligt 12.1.1(a)-(b) ska upprättas i enlighet med Accepterade Redovisningsprinciper, om inte Fordringshavarna beslutat att Bolaget ska tillämpa andra principer.
- 12.1.3 Bolaget ska utan dröjsmål underrätta Fordringshavarna om förekomsten av någon Uppsägningshändelse, med angivande av fullständiga uppgifter därom. Avseende en Uppsägningshändelse som anges i 10.4.2(b) (*Kontrollägarförändring*) får underrättelsen

lämnas före det att Uppsägningshändelsen inträffat och vara villkorad, förutsatt att ett bindande avtal om kontrollägarförändringen ingåtts.

12.1.4 Bolaget ska utan dröjsmål underrätta Fordringshavarna om emissioner av Efterföljande Andelslån, samt utbyte av AIF-Förvaltare, Förvaringsinstitut eller VPC, i varje fall med angivande av relevanta uppgifter därom.

12.1.5 Fordringshavarna ska årligen sammankallas till ett informationsmöte i syfte att beskriva Bolagets aktiviteter under det föregående året.

12.2 Tillgängliggörande av handlingar

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

13. ALLMÄNNA ÅTAGANDEN

13.1 Bolagets verksamhet och tillgångar

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

13.1.2 Bolaget ska inte äga några aktier i dotterbolag eller inneha några väsentliga tillgångar som inte krävs för att bedriva den verksamhet som krävs eller är önskvärda för att bedriva den verksamhet som ska bedrivas enligt Villkoren.

13.2 Utdelningar

13.2.1 Med undantag för vad som stadgas i punkt 13.2.2 ska Bolaget inte sälja, hyra ut eller på annat sätt avyttra tillgångar annat än på marknadsmässiga villkor (annat än som följer av dessa Villkor), och ska inte heller lösa in, återköpa eller på annat sätt förvärva aktier i sig själv eller minska sitt aktiekapital.

13.2.2 Inget i Villkoren ska hindra att Bolaget, som det finner lämpligt, förfogar över de tillgångar som inte utgör del av Portföljen (och exempelvis gör utdelningar avseende dessa tillgångar).

13.3 Finansiell Skuld

Bolaget får inte ådra sig Finansiell Skuld så att det sammanlagda utestående beloppet av all Finansiell Skuld som åvilar Bolaget vid något tillfälle överstiger 1 000 000 kronor.

13.4 Negativklausul

Bolaget ska inte ställa, eller ha utestående, Säkerhet över någon av de tillgångar som utgör del av Portföljen.

13.5 Tillstånd och godkännanden

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

13.6 **Notering av Andelslånen**

- 13.6.1 Bolaget ska göra sitt bästa för att tillse att Andelslånen upptas till handel på en Reglerad Marknad inom sex (6) månader från den Initiala Emissionsdagen, samt att Efterföljande Andelslån upptas till handel på samma Reglerade Marknad.
- 13.6.2 Bolaget ska vidta de åtgärder tillgängliga för Bolaget för att tillse att Andelslånen förblir noterade på en Reglerad Marknad så länge som något Andelslån är utestående, dock längst till den dag som det anses skäligt enligt de regelverk som gäller för den Reglerade Marknaden och för VPC.

13.7 **Åtaganden i förhållande till VPC**

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

14. **BESLUT AV FORDRINGSHAVARNA**

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

- (b) frågor i vilka en Kontrollerande Aktieägare eller en Närstående har intressekonflikter;
 - (c) varje emission av andra Andelslån än som tillåts enligt dessa Villkor;
 - (d) en förlängning av Andelslånens löptid; och
 - (e) ändring av villkor för beräkning och utbetalning av ränta och intäkter.
- 14.5 Beslut i alla andra ärenden än de som anges i punkt 14.4 kräver att Fordringshavare som representerar minst femtio (50) procent av den del av Lånebeloppet som röstas för på en Fordringshavarstämma eller som deltar i ett Skriftligt Förfarande i enlighet med punkt 16.2 samtycker därtill.
- 14.6 Beslutsförhet på ett Fordringshavarmöte som ska besluta om ett ärende enligt punkt 14.4 föreligger om en eller flera Fordringshavare som representerar minst femtio (50) procent av Lånebeloppet, och för alla andra frågor om en eller flera Fordringshavare som representerar minst tjugo (20) procent av Lånebeloppet, vid:
- (a) en Fordringshavarstämma, personligen deltar eller deltar via telefon eller motsvarande (eller närvarar genom en behörig företrädare), eller
 - (b) ett Skriftligt Förfarande, besvarar förfrågan.
- Om beslutsförhet föreligger för vissa frågor men inte för andra som ska behandlas på ett Fordringshavarmöte, får de frågor för vilka beslutsförhet föreligger behandlas.
- 14.7 Om beslutsförhet inte föreligger vid ett Fordringshavarmöte ska Bolaget kalla till en andra Fordringshavarstämma (i enlighet med punkt 15.1) eller inleda ett andra Skriftligt Förfarande (i enlighet med punkt 16.1) om inte den person eller de personer som kallat till det första mötet dragit tillbaka sitt önskemål om att ett sådant möte ska hållas. De krav på beslutsförhet som anges i punkt 14.6 ska inte gälla på en sådan andra Fordringshavarstämma för ett sådant andra Skriftligt Förfarande.
- 14.8 Ett beslut som tillskapar nya eller utökar befintliga skyldigheter eller förpliktelser för Bolaget, eller som begränsar eller tar bort rättigheter eller förmåner för Bolaget, kräver Bolagets godkännande för att äga giltighet.
- 14.9 En Fordringshavare behöver inte utöva rösträtten för samtliga Andelslån denne innehar, och kan avlägga olika röster för olika Andelslån.
- 14.10 Bolaget får endast, direkt eller indirekt, utge eller få annan att utge ersättning för att förmå Fordringshavare att lämna visst samtycke enligt Villkoren om sådan ersättning lämnas till samtliga Fordringshavare som samtycker på en Fordringshavarstämma eller som inom av Bolaget föreskriven tid (vilket kan understiga sedvanlig svarstid för ett Skriftligt Förfarande) svarar på visst sätt i ett Skriftligt Förfarande.
- 14.11 Ett beslut som i behörig ordning fattats på vid ett Fordringshavarmöte är bindande för samtliga Fordringshavare, oavsett om de närvarat vid den Fordringshavarstämma eller deltagit i det Skriftliga Förfarande där beslutet fattats. Fordringshavare som inte antagit eller röstat för visst beslut bär inget ansvar för eventuell skada detta kan förorsaka andra Fordringshavare.

- 14.12 De kostnader och utlägg som uppstår för Bolaget i samband med en Fordringshavarstämma eller ett Skriftligt Förfarande ska bäras av Bolaget.
- 14.13 Andelslån som innehas av Bolaget själv, en Kontrollerande Aktieägare, en Närstående eller någon annan person som äger Andelslån som gentemot Bolaget, en Kontrollerande Aktieägare eller en Närstående har åtagit sig att rösta för sådana Andelslån enligt instruktioner från Bolaget eller en Kontrollerande Aktieägare, berättigar inte till deltagande på, och får inte röstas för, på Fordringshavarmöte. Sådana Andelslån ska bortses från vid bestämmande av beslutsförhet avseende beslut som ska fattas.
- 14.14 Detaljer om de beslut som fattats på ett Fordringshavarmöte ska skyndsamt publiceras på Bolagets webbplats. Bolagets underlåtenhet att efterfölja detta innebär dock inte att ett beslut blir ogiltigt. Protokoll från Fordringshavarmöte ska tillställas Fordringshavare på begäran.

15. FORDRINGSHAVARSTÄMMA

- 15.1 Bolaget sammankallar till Fordringshavarstämma genom att sända en kallelse till varje Fordringshavare. Om Fordringshavarstämma avhålls på begäran av Fordringshavare ska Bolaget skyndsamt, och i vart fall inom tio (10) Bankdagar (eller den senare dag som kan krävas av tekniska eller administrativa skäl) kalla till Fordringshavarstämma. Kallelse ska skickas till de personer som är registrerade som Fordringshavare på ett datum som Bolaget bestämmer, som får infalla som mest fem (5) Bankdagar innan kallelsen skickas.
- 15.2 Kallelse enligt punkt 15.1 ska alltid minst innehålla (i) tid för Fordringshavarstämman, (ii) plats för Fordringshavarstämman, (iii) dagordning för Fordringshavarstämman (inklusive eventuella beslutsförslag från Fordringshavare), (iv) uppgift om vilket datum en person måste vara Fordringshavare för att få utöva rättigheter som Fordringshavare på Fordringshavarstämman, samt (v) ett fullmaktsformulär. Endast de ärenden som tagits upp i kallelsen får beslutas om vid Fordringshavarstämma. Om deltagande på Fordringshavarstämman är villkorat av att Fordringshavaren på förhand meddelar sin avsikt att delta på Fordringshavarstämman ska detta anges i kallelsen.
- 15.3 En Fordringshavarstämma för vilken kallelse sänts till Fordringshavarna ska hållas tidigast tio (10) och senast trettio (30) Bankdagar från att kallelsen tillställts Fordringshavarna.

16. SKRIFTLIGT FÖRFARANDE

- 16.1 Bolaget ska initiera ett Skriftligt Förfarande genom att sända ett meddelande till varje Fordringshavare. Om Skriftligt Förfarande ska genomföras på begäran av Fordringshavare ska Bolaget skyndsamt, och i vart fall inom tio (10) Bankdagar (eller den senare dag som kan krävas av tekniska eller administrativa skäl) initiera Skriftligt Förfarande. Meddelande ska skickas till de personer som är registrerade som Fordringshavare på ett datum som Bolaget bestämmer, som får infalla som mest fem (5) Bankdagar innan meddelandet skickas.
- 16.2 Ett meddelande enligt punkt 16.1 ska innehålla (i) varje beslut som föreslås fattas av Fordringshavarna, (ii) en beskrivning av och motivering till de beslut som föreslås fattas av Fordringshavarna, (iii) uppgift om vilket datum en person måste vara Fordringshavare för att få delta i det Skriftliga Förfarandet, (iv) uppgift om hur man som Fordringshavare erhåller en blankett för att svara i det Skriftliga Förfarandet (som ska innehålla svarsalternativen ja eller nej för varje föreslaget beslut), samt (v) tidsfrist inom vilken svar måste erhållas i det Skriftliga Förfarandet. Tidsfristen enligt (v) i det föregående ska vara

minst tio (10) och som mest trettio (30) Bankdagar. Om svar kan lämnas elektroniskt ska detaljer för hur detta kan göras inkluderas i meddelandet.

- 16.3 När erforderlig majoritet erhållits för ett beslut, räknat som andel av Lånebeloppet i förhållande till majoritetskraven i punkt 14.4 och 14.5, ska ett beslut anses fattat genom Skriftligt Förfarande, även om den utsatta tidsfristen inom vilken Fordringshavare kan svara på det Skriftliga Förfarandet inte löpt ut.

17. EMISSIONSINSTITUTETS ROLL

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

18. VPCS ROLL

- 18.1.1 Bolaget har utsett VPC för att utföra vissa uppgifter i förhållande till dessa Villkor och i enlighet VPC-regelverket och övriga regelverk tillämpliga på Andelslånen.
- 18.1.2 VPC kan ersättas antingen på egen eller på Bolagets begäran, förutsatt att (i) Bolaget har utsett en ersättande VPC som tillträder som VPC samtidigt som tidigare VPC frånträder och (ii) bytet av VPC inte har någon negativ inverkan på en Fordringshavare eller noteringen av Andelslånen på den Reglerade Marknaden. Tillträdande VPC måste ha tillstånd att bedriva yrkesmässig clearingverksamhet enligt lag (2007:528) om värdepappersmarknaden och utgöra en värdepapperscentral enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.
- 18.1.3 Emissionsinstitutet ska ingå avtal med VPC samt efterleva förutnämnda avtal och VPC-regelverket (i den utsträckning de rör Emissionsinstitutet) i syfte att uppfylla dess skyldigheter enligt Villkoren.

19. PRESKRIPTION

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

20. MEDDELANDEN

- 20.1 Alla meddelanden eller annan kommunikation som ska göras under eller enligt dessa Villkor ska göras:
- (a) om till Bolaget, till den adress som återfinns på Bolagets webbplats (www.apikalfastighetspartner.se) på den Bankdag som föregår avsändandet; och
 - (b) om till Fordringshavare, till de adresser som finns registrerade hos VPC det datum som en Fordringshavare ska vara registrerad som sådan för att erhålla ett meddelande, eller till den e-postadress som meddelats Bolaget.
- 20.2 Ett meddelande till Bolaget eller Fordringshavare sänt från en person till en annan i enlighet med dessa Villkoren ska anses vara mottagaren tillhanda:
- (a) om meddelandet sänds per bud eller förstaklassbrev eller motsvarande, när det avlämnats på den adress till vilken det ska sändas (dock inte mer än fem (5) Bankdagar efter att det avlämnats av avsändaren för befordran till sådan adress); och
 - (b) om meddelandet sänds per e-post, när det mottagits i läslig form.
- 20.3 Om ett meddelande avsänts felaktigt till en eller flera Fordringshavare, eller inte sänts till alla Fordringshavare, ska meddelandet likväl anses avsänt till övriga Fordringshavare.
- 20.4 Ett meddelande som mottas på en dag som inte utgör en Bankdag eller utanför kontorstid hos mottagaren ska anses mottagen på nästföljande Bankdag.
- 20.5 Ett meddelande som sänds endast via e-post och där mottagaren avger ett frånvaromeddelande ska anses mottaget på det datum som mottagaren enligt frånvaromeddelandet kommer att ha tillgång till sin e-post.

21. ANSVARSBEGRÄNSNING

- 21.1 Varken Apikal eller AIF-Förvaltaren har något ansvar gentemot Fordringshavarna för skada som beror av eller uppstår ur något agerande eller brist på agerande från Apikals, AIF-Förvaltarens eller Bolagets sida. Detta gäller dock inte om det kan visas att skadan uppstått på grund av Apikals eller AIF-Förvaltarens (som tillämpligt) oaktsamhet, bedrägeri från Apikals eller AIF-Förvaltarens (som tillämpligt) sida eller brott mot Villkoren.
- 21.2 Varken Bolaget eller någon ledamot i Bolagets styrelse är ansvarig för någon skada som beror av eller uppstår ur kommersiella eller andra beslut som fattas i samband med bedrivandet av Bolagets verksamhet, eller som beror av eller uppstår ur något agerande eller brist på agerande enligt Villkoren. Detta gäller dock inte om det kan visas att skadan uppstått på grund av Bolagets eller ledamot i Bolagets styrelses oaktsamhet, bedrägeri från Bolagets eller en ledamot i Bolagets styrelses håll eller brott mot Villkoren.
- 21.3 Varken Bolaget, någon ledamot i Bolagets styrelse, Apikal eller AIF-Förvaltaren har något ansvar för skada som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krig eller krigshändelse, strejk, lockout, bojkott, blockad eller annan liknande omständighet eller åtgärd.

21.4 Vad ovan sagts i detta avsnitt 21 gäller i den utsträckning annat inte följer av lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

22. ÖVRIGT

22.1 Valuta

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

22.2 Penningtvätt

22.2.1 Bolaget, Apikal och AIF-Förvaltaren följer och åtar sig att följa de vid var tid tillämpliga regelverken avseende penningtvätt i Sverige.

22.2.2 Bolaget, Apikal och AIF-Förvaltaren har alltid, oavsett vad som i övrigt framgår av Villkoren, rätt att vidta samtliga åtgärder som anses nödvändiga eller lämpliga för att efterleva samtliga tillämpliga regelverk rörande penningtvätt.

23. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION

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

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

Vi bekräftar härmed att ovanstående villkor är bindande mot oss.

Plats: Stockholm
Datum: 15 januari 2019

Apikal Fastighetspartner II AB, i egenskap av Bolag



Namn:

Namn:

Plats: Stockholm
Datum: 15 januari 2019

Apikal Förvaltning AB



Namn:

Namn:

Plats: Stockholm
Datum: 15/1-19

FCG Fonder AB, i egenskap av AIF-Förvaltare



Namn:

THOMAS NILSSON

Namn: