



Apikal
Fastighetspartner

**ERBJUDANDE OM TECKNING AV KAPITAL- OCH
VINSTANDELSLÅN UPP TILL 195 000 000 KRONOR**

att emitteras av

Apikal Fastighetspartner AB (publ)

(ett svenskt publikt aktiebolag med organisationsnummer 556921-1708)

APIKAL FASTIGHETSPARTNER AB (publ) ("**Emittenten**") avser att utfärda kapital- och vinstandelsbevis ("**Lån**") till ett sammanlagt kapitalbelopp om maximalt 195 000 000 kronor och att erbjuda Lånen till institutionella investerare och allmänheten i Sverige under en första teckningsperiod som förväntas löpa mellan 16 maj 2016 och 15 juni 2016, med förbehåll för att teckningsperioden kan bli kortare för det fall att emissionsvolymen uppnås tidigare. Detta prospekt ("**Prospektet**") har upprättats med anledning av erbjudandet till allmänheten i Sverige av Lånen samt inregistreringen av Lånen på Nordic Derivatives Exchange (NDX), en reglerad marknad som drivs av Nordic Growth Market NGM AB ("**NGM**"). Lånen utfärdas i syfte att finansiera Emittentens tillhandahållande av ett lån till Titania Holding AB (eller något av dess koncernbolag) och Vincero Fastigheter AB (eller något av dess koncernbolag) samt de andra lån som kan komma att lämnas i enlighet med Villkoren (som definierat nedan) samt för de andra syften som Emittenten enligt samma Villkor kan använda sådana medel. De Lån som omfattas av erbjudandet enligt detta Prospekt utgör Efterföljande Lån, d.v.s. Lån som emitteras efter den Initiala Emissionsdagen. En emission av Initiala Lån vidtogs 15 april 2016, vilket alltså är den Initiala Emissionsdagen, varmed 39 000 000 kronor inflöt till Emittenten för att användas enligt Villkoren.

Detta prospekt ("**Prospektet**"), daterat den 16 maj 2016, har godkänts av Finansinspektionen som är den relevanta svenska myndigheten enligt direktiv 2003/71/EG ("**Prospektdirektivet**") och förordning 809/2004/EG ("**Prospektförordningen**"). Prospektet innehåller den information som är nödvändig för att uppfylla kraven som ställs i Prospektdirektivet och Prospektförordningen och information som särskilt krävs enligt bilaga 4 och 5 i Prospektförordningen.

Prospektet utgör ett prospekt i enlighet med artikel 5 i Prospektdirektivet och avser att innehålla den information som, med hänsyn till Emittentens och Lånens natur, är nödvändig för att investerare ska kunna göra en välgrundad bedömning av Emittentens tillgångar och skulder, finansiella ställning, vinster och förluster och framtidsutsikter samt av de rättigheter som är förenade med Lånen.

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 Emittentens verksamhet, eller att informationen i detta Prospekt är vederhäftig vid något senare datum än per datumet för detta Prospekt. En investering i Lånen 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 Lånen. Särskilt bör varje potentiell investerare:

- (a) ha tillräcklig kunskap och erfarenhet för att kunna göra en ändamålsenlig utvärdering av (i) Lånen, (ii) risker och möjligheter i samband med en investering i Lånen, och (iii) den information som ingår i eller införlivas genom hänvisning i detta Prospekt och eventuella tillägg;
- (b) ha tillgång till, och kunskap om, lämpliga analytiska verktyg för att utvärdera, mot bakgrund av sin egen finansiella situation, en investering i Lånen samt den inverkan en sådan investering kommer att ha på dennes totala investeringsportfölj;
- (c) ha tillräckliga finansiella medel och likvida tillgångar för att kunna bära de risker som en investering i Lånen medför;
- (d) till fullo förstå Villkoren och Lånen, och vara väl förtrogen med marknadernas beteenden på de marknader där Emittenten investerar; och
- (e) kunna värdera (ensam eller med hjälp av rådgivare) möjliga scenarier för, bland annat, ekonomiska och räntenivårelaterade eller andra faktorer som kan påverka investeringen i Lånen 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 Emittenten. Erbjudandet enligt detta Prospekt riktas inte till någon person vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som Emittenten vidtagit enligt svensk rätt. Personer som får detta Prospekt i sin besittning måste själva göra sig medvetna om och iaktta sådana begränsningar. Lånen 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 Lånen inte utbudas till försäljning i, säljas eller levereras till USA eller till, eller till förmån för, en amerikanska medborgare. Teckning eller förvärv av Lån i strid med dessa begränsningar eller detta Prospekt kan komma att anses ogiltiga.

Lånen kommer att registreras hos den centrala värdepappersförvararen, Euroclear Sweden AB, i valörer om 250 000 kronor. Detta belopp kan komma att reduceras i enlighet med villkoren för Lånen.

Lånen kommer att registreras 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 och alla hänvisningar till "EUR" och "Euro" avser den gemensamma valutan för de länder som deltar i den ekonomiska och monetära unionen (EMU).

FRAMÅTBlickande Uttalanden

Detta Prospekt innehåller framåtblickande information och uttalanden rörande Emittentens 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 Emittentens 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 Emittentens framåtblickande uttalanden och från tidigare resultat eller prestationer. Även om Emittenten 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. Emittenten 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 Emittenten eller en person som agerar på Emittentens vägnar begränsas uttryckligen i dess helhet genom uttalandena i detta Prospekt. En presumtiv 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 Emittenten anser vara tillförlitliga källor, men ingen oberoende verifiering har gjorts och Emittenten kan inte garantera riktigheten eller fullständigheten avseende någon av de historiska data som inkluderats i detta Prospekt.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. SAMMANFATTNING.....	4
2. RISKFAKTORER	14
3. INBJUDAN TILL TECKNING OCH ANSVARSUTTALANDE	20
4. BAKGRUND OCH MOTIV	21
5. EMITTENTEN	23
6. VILLKOR OCH ANVISNINGAR.....	32
7. ÖVERSIKT AV LÅNEN.....	35
8. HISTORISK FINANSIELL INFORMATION.....	42
9. ALLMÄN INFORMATION.....	44
10. DOKUMENT SOM INFÖRLIVAS GENOM HÄNVISNING.....	46

VISSA DEFINITIONER

”**Emissionsdag**” ska betyda 8 juli 2016.

”**Emittent**” ska betyda Apikal Fastighetspartner AB (publ), org. nr. 556921-1708, med adress Grev Turegatan 14, 114 46 Stockholm, Sverige, och e-post investors@apikalfastighetspartner.se.

”**Fastighetslån**” ska betyda de lån som tillhandahålls av Emittenten i enlighet med Villkoren och som finansieras med belopp som influtit genom utgivande av Lånen eller som erhållits från de Ursprungliga Aktieägarna.

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

”**Lån**” ska betyda ett Andelslån som är utgivet i enlighet med och regleras av Villkoren, vilket innefattar Initiala Lån och Efterföljande Lån (inklusive, för tydlighets skull, de Lån som utges enligt erbjudandet för detta Prospekt).

”**Strukturinvest**” ska betyda Strukturinvest Fondkommission (FK) AB, org.nr. 556759-1721.

”**Villkoren**” ska betyda villkoren för Apikal Fastighetspartner AB (publ), kapital- och vinstandelslån, upp till 500 000 000 kronor, 15 april 2016.

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 Lånen 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>Emittenten samtycker till att Prospektet används i samband med ett erbjudande avseende Lån i enlighet med följande villkor:</p> <ol style="list-style-type: none"> i. endast under perioden 16 maj 2016 till 15 juni 2016; ii. endast för erbjudanden inom Sverige; samt iii. med de andra begränsningar som följer av detta Prospekt och av gällande rätt. <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.1	Firma och handelsbeteckning	Emittentens registrerade firma och handelsbeteckning är Apikal Fastighetspartner AB (publ) med organisationsnummer 556921-1708.
B.2	Säte, bolagsform etcetera	Emittenten är ett publikt aktiebolag som har sitt säte i Stockholm. Bolaget bildades i Sverige. Emittenten bedriver sin verksamhet enligt svensk rätt.
B.4b	Trender	Den produkt Emittenten erbjuder har sin bakgrund i utvecklingen på den globala finansieringsmarknaden sedan finanskrisen 2008-2009 och den reglering som införts för att undvika en upprepning av bankkrisen och de kostsamma åtföljande statliga räddningsaktioner som blev nödvändiga för att förhindra en kollaps i banksystemet, främst Baselkommitténs regler gällande kapitaltäckning hos

		banker. Dessa regler har ändrat spelfältet på marknaden och öppnat möjligheter för alternativa aktörer att ersätta och komplettera bankernas verksamhet inom ett antal områden. Denna utveckling var avsedd från politikernas sida och är ett naturligt steg i ambitionen att styra en risk bort från banksystemet till mindre systemviktiga aktörer som pensionsfonder, försäkringsbolag och andra kapitalförvaltande institutioner. En specifik möjlighet sprungen ur ovan nämnda utveckling är finansiering av fastighetstransaktioner. Basel III-regelverket har gjort denna verksamhet avsevärt mindre attraktiv för bankerna och dessa har följaktligen minskat sin långivning på ett sätt som skapat ett nytt förhållande mellan tillgång och efterfrågan på lånekapital, i synnerhet för kommersiella fastigheter (d.v.s. fastigheter som hyrs ut till olika typer av affärsidkare).																																													
B.5	Koncernstruktur	Emittenten är ett dotterbolag till Strukturinvest där Strukturinvests ägande uppgår till 51 % av rösterna och kapitalet i bolaget. Emittenten äger inga andelar i något annat företag.																																													
B.9	Resultatprognos	Ej tillämplig. Prospektet innehåller ingen resultatprognos eller beräkning av förväntat resultat.																																													
B.10	Revisions-anmärkning	Ej tillämplig. Emittenten har ej fått någon anmärkning i revisionsberättelsen gällande den historiska finansiella informationen.																																													
B.12	Utvald historisk finansiell information	<p>Översikten avseende räkenskapsåren 2014 och 2015 är hämtad från Emittentens reviderade årsredovisningar. Emittentens reviderade årsredovisningar avseende räkenskapsåren 2014 och 2015 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 AB (publ)</p> <p>Resultaträkning</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2015 Jan-Dec</th> <th>2014 Jan-Dec</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Rörelsens intäkter m.m.</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nettoomsättning</td> <td>9 849 828</td> <td>1 601 397</td> </tr> <tr> <td>Övriga rörelseintäkter</td> <td>229 087</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Summa rörelseintäkter</td> <td>10 078 915</td> <td>1 601 397</td> </tr> <tr> <td>Rörelsens kostnader</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Övriga externa kostnader</td> <td>-6 183 728</td> <td>-1 245 472</td> </tr> <tr> <td>Personalkostnader</td> <td>-1 896 126</td> <td>-342 914</td> </tr> <tr> <td>Summa kostnader före kreditförluster</td> <td>-8 079 854</td> <td>-1 588 386</td> </tr> <tr> <td>Rörelseresultat</td> <td>1 999 061</td> <td>13 011</td> </tr> <tr> <td>Resultat från finansiella poster</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</td> <td>20 745 001</td> <td>6 777 608</td> </tr> <tr> <td>Räntekostnader och liknande resultatposter</td> <td>-20 729 478</td> <td>-6 774 958</td> </tr> <tr> <td></td> <td>15 523</td> <td>2 650</td> </tr> <tr> <td>Resultat efter finansiella poster</td> <td>2 014 584</td> <td>15 661</td> </tr> </tbody> </table>		2015 Jan-Dec	2014 Jan-Dec	Rörelsens intäkter m.m.			Nettoomsättning	9 849 828	1 601 397	Övriga rörelseintäkter	229 087	-	Summa rörelseintäkter	10 078 915	1 601 397	Rörelsens kostnader			Övriga externa kostnader	-6 183 728	-1 245 472	Personalkostnader	-1 896 126	-342 914	Summa kostnader före kreditförluster	-8 079 854	-1 588 386	Rörelseresultat	1 999 061	13 011	Resultat från finansiella poster			Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20 745 001	6 777 608	Räntekostnader och liknande resultatposter	-20 729 478	-6 774 958		15 523	2 650	Resultat efter finansiella poster	2 014 584	15 661
	2015 Jan-Dec	2014 Jan-Dec																																													
Rörelsens intäkter m.m.																																															
Nettoomsättning	9 849 828	1 601 397																																													
Övriga rörelseintäkter	229 087	-																																													
Summa rörelseintäkter	10 078 915	1 601 397																																													
Rörelsens kostnader																																															
Övriga externa kostnader	-6 183 728	-1 245 472																																													
Personalkostnader	-1 896 126	-342 914																																													
Summa kostnader före kreditförluster	-8 079 854	-1 588 386																																													
Rörelseresultat	1 999 061	13 011																																													
Resultat från finansiella poster																																															
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20 745 001	6 777 608																																													
Räntekostnader och liknande resultatposter	-20 729 478	-6 774 958																																													
	15 523	2 650																																													
Resultat efter finansiella poster	2 014 584	15 661																																													

Skatt på årets resultat	-419 031	-46 140
Årets resultat	1 595 553	-30 479
Balansräkning		
	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Fastighetslån	363 000 000	89 000 000
Uppskjuten skattefordran	-	-
Summa anläggningstillgångar	363 000 000	89 000 000
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	2 984 000	1 504 072
Övriga fordringar	166	12 344
Upplupna intäkter	2 055 167	431 778
Kassa och bank	9 069 656	32 680 070
Summa omsättningstillgångar	14 108 989	34 628 264
SUMMA TILLGÅNGAR	377 108 989	123 628 264
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	500 000	500 000
	500 000	500 000
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	549 504	579 983
Årets resultat	1 595 553	-30 479
	2 145 057	549 504
Summa eget kapital	2 645 057	1 049 504
Långfristiga skulder		
Långfristiga skulder till investerare	365 746 861	120 066 870
Summa långfristiga skulder	365 746 861	120 066 870
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	-	11 250
Skulder till koncernföretag	734 158	-
Aktuella skatteskulder	419 031	-
Övriga kortfristiga skulder	57 119	64 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 506 763	2 435 668
Summa kortfristiga skulder	8 717 071	2 511 890
Summa skulder	374 463 932	122 578 760

		SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	377 108 989	123 628 264
		Poster inom linjen		
		Ställda säkerheter	Inga	Inga
		Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
		VÄSENTLIGA HÄNDELSE		
		- Inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum i Apikal Fastighetspartners 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		
		Den löpande verksamheten		
		Rörelseresultat	2 014 584	15 661
		Erhållen ränta	20 745 001	6 777 608
		Erlagd ränta	-20 729 478	-6 774 958
		Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelseresultat	2 030 107	18 311
		Förändringar i rörelsekapitalet		
		Ökning av kortfristiga fordringar	-3 091 139	-1 869 564
		Ökning av kortfristiga skulder	5 786 150	2 413 428
		Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 709 595	559 525
		Investeringsverksamheten		
		Utgivna fastighetslån	-274 000 000	-89 000 000
		Kassaflöde från investeringsverksamheten	-274 000 000	-89 000 000
		Finansieringsverksamheten		
		Erhållna ovillkorade aktieägartillskott	-	750 000
		Upptagna lån	245 679 991	80 889 556
		Nyemission	-	-
		Kassaflöde från finansieringsverksamheten	245 679 991	81 639 556
		Årets kassaflöde	-23 610 414	-6 800 919
		Likvida medel vid årets början	32 680 070	39 480 989
		Likvida medel vid årets slut	9 069 656	32 680 070
B.13	Händelser med påverkan på Emittentens solvens	Ej tillämplig. Inga händelser har nyligen inträffat som skulle kunna ha en väsentlig inverkan på bedömningen av Emittentens solvens.		
B.14	Beroende av andra företag inom koncernen	Ej tillämplig. Emittenten är inte beroende av något annat företag inom koncernen.		
B.15	Emittentens huvudsakliga	Emittenten är verksam inom primärt den svenska fastighetsmarknaden genom att tillhandahålla lånekapital för fastighetstransaktioner och finansiering av		

	verksamhet	<p>fastighetsbestånd i Sverige med fokus på Stockholmsregionen. Huvudinriktningen av Emittentens verksamhet är delfinansiering av kommersiella fastigheter inom handel, kontor, lager och logistik, lätt industri samt sjukvård och skola, fast utlåning kan även ske mot andra fastigheter. Emittenten tillhandahåller främst mezzaninekapital till fastighetsbolag men kan även tillhandahålla bottenlån och annan typ av finansiering till sådana parter. Det kapital som Emittenten rest har upptagits genom att Emittenten utgivit kapital- och vinstandelslån till professionella och icke-professionella investerare på den svenska marknaden. Emittenten fattar inte i förhållande till investerat kapital några självständiga investeringsbeslut utan sysselsätter endast det kapital som influtit genom utgivandet av kapital- och vinstandelslånen efter och enligt beslut av sina investerare (d.v.s. innehavarna av kapital- och vinstandelsbevisen). Emittenten antar typiskt sett en aktiv roll gentemot de fastighetsbolag som är låntagare till Emittenten för att säkerställa en god utveckling av tillgångarna i portföljen och för att maximera avkastningen till Emittentens investerare.</p> <p>De lån som lämnas av Emittenten till Fastighetsbolag är typiskt sett säkerställda genom fastighetspanter, aktiepanter och/eller moderbolagsgarantier.</p>																						
B.16	Ägande och kontroll av Bolaget	<p>Emittenten ägarstruktur ser ut enligt följande:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ägare</th> <th>Ägarandel (procent)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Strukturinvest</td> <td>51,0</td> </tr> <tr> <td>Martin Fredriksson</td> <td>30,0</td> </tr> <tr> <td>Thomas Olsson</td> <td>5,0</td> </tr> <tr> <td>Olof Gustafsson</td> <td>4,5</td> </tr> <tr> <td>Fredrik Langley</td> <td>4,5</td> </tr> <tr> <td>Peter Jönsson</td> <td>2,0</td> </tr> <tr> <td>Klas Hellman</td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td>Andreas Jansson</td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td>Michael Rosengren</td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td>Totalt:</td> <td>100</td> </tr> </tbody> </table> <p>Såvitt Emittenten känner till finns det inget avtal om direkt eller indirekt kontroll över Emittenten utöver ett aktieägaravtal som ingåtts mellan de tre största enskilda aktieägarna, d.v.s. Strukturinvest, Martin Fredriksson (verkställande direktör) och Thomas Olsson (styrelseordförande). Detta aktieägaravtal reglerar primärt de tre största aktieägarnas möjligheter och begränsningar kring att överlåta sina aktier i Emittenten (innefattandes skyldighet att hembjuda aktier). Därutöver regleras aktieägarnas samägande av Emittenten enligt vad som framgår av Emittentens bolagsordning och av gällande rätt. Utöver nämnda aktieägaravtal finns, såvitt Emittenten känner till, inget direkt eller indirekt ägande eller utövande av kontroll av Emittenten.</p>	Ägare	Ägarandel (procent)	Strukturinvest	51,0	Martin Fredriksson	30,0	Thomas Olsson	5,0	Olof Gustafsson	4,5	Fredrik Langley	4,5	Peter Jönsson	2,0	Klas Hellman	1,0	Andreas Jansson	1,0	Michael Rosengren	1,0	Totalt:	100
Ägare	Ägarandel (procent)																							
Strukturinvest	51,0																							
Martin Fredriksson	30,0																							
Thomas Olsson	5,0																							
Olof Gustafsson	4,5																							
Fredrik Langley	4,5																							
Peter Jönsson	2,0																							
Klas Hellman	1,0																							
Andreas Jansson	1,0																							
Michael Rosengren	1,0																							
Totalt:	100																							
B.17	Kreditbetyg	Ej tillämplig. Emittenten har ej begärt något kreditbetyg.																						
AVSNITT C – VÄRDEPAPPER																								
C.1	Värdepapper som erbjuds	Kapital- och vinstandelsbevis i Emittenten, som tecknas i poster om 250 000 kronor. Erbjudandet omfattar 780 stycken Lån. Lånens ISIN-kod är SE0008092563.																						

C.2	Denominering	Lånen är denominerade i svenska kronor.
C.5	Inskränkningar i den fria överlåtbarheten	Det finns inga bestämmelser i Villkoren som på något sätt begränsar att Lånen överlåts fritt. Det kan dock finnas begränsningar i Lånens överlåtbarhet som följer av gällande rätt.
C.8	Rättigheter relaterade till värdepappren	<p>De rättigheter som följer av Lånen innefattar återbetalning av Lånens kapitalbelopp och erhållande av ränta, samt vidare rättigheter enligt Villkoren. Emittentens förpliktelser att återbetala Lånens kapitalbelopp och ränta beror på Portföljens värde från tid till annan. Räntan baseras på nettoavkastningen på Portföljen, som utgörs av de lån som lämnats till Fastighetsbolag samt eventuella Härledda Tillgångar, belopp som inlutit genom utgivandet av Lånen (samt, om tillämpligt, kapital som tillskjutits av Emittentens aktieägare) som ännu inte använts för att lämna lån till Fastighetsbolag och belopp eller tillgångar som ska, men ännu inte har, distribuerats till Fordringshavarna eller Aktieägarna enligt Villkoren.</p> <p>Inga andra av Emittentens tillgångar ingår i Portföljen (<i>limited recourse</i>), och de lån till fastighetsbolag som kommer att ingå i Portföljen är initialt Titania-lånet och Vincero-lånet (båda som definierade nedan), samt eventuellt tillsammans med de andra Fastighetslån som lämnas av Emittenten.</p> <p>Fordringshavarna har ingen rätt till några av Emittentens andra tillgångar eller tillgångar som Emittenten erhållit eller erhåller i förhållande till sådana andra tillgångar. Eftersom Emittentens förpliktelser att återbetala Lånens kapitalbelopp och ränta beror på utvecklingen av Portföljen påverkas inte avkastningen på Lånen som tillkommer Fordringshavarna direkt av Emittentens utveckling eller på värdeutvecklingen av någon av Emittentens övriga tillgångar, annat än i den utsträckning som Emittentens utveckling påverkar Emittentens möjlighet att bedriva sin verksamhet i enlighet med Villkoren (innefattandes att kunna fullgöra sina betalningsåtaganden). Det finns således ingen garanti för att en Fordringshavare erhåller någon betalning i förhållande till Lånen överhuvudtaget, eller att en Fordringshavare erhåller det Nominella Beloppet som återbetalning på sina Lån.</p> <p>Emittentens förpliktelser enligt Villkoren (inklusive i förhållande till Lånen, vilket innefattar betalning av Ränta och Kapitalintäkter) utgör direkta, villkorade, icke säkerställda och icke efterställda förpliktelser för Emittenten och är i förmånsrättsligt hänseende jämställda (<i>pari passu</i>) sinsemellan. Emittentens betalningsförpliktelser i förhållande till Lånen ska (även vid Emittentens insolvens eller om Emittenten skulle gå i konkurs), så långt inte annat följer av gällande rätt, i förmånsrättsligt hänseende åtminstone jämnställas med Emittentens alla övriga icke efterställda och icke säkerställda nuvarande och framtida förpliktelser.</p> <p>Rättigheterna som följer av värdepappren i erbjudandet innehåller i övrigt inga rangordningar eller begränsningar.</p>
C.9	Information om ränta	<p>Ränteförfallodagar är vanligen den dag som inträffar tio bankdagar efter varje ränteperiod, d.v.s. den 31 mars, 30 juni, 30 september och 31 december varje år, om inte annat följer av Villkoren. Den första ränteperioden efter emission av Lånen slutar den 30 september 2016. Den Slutliga Återbetalningsdagen, det vill säga den 15 april 2021, kommer att vara slutdag för den sista ränteperioden.</p> <p>Nettoavkastningen på de medel som inlutit genom erbjudandet och som utgör Portföljen som erhålls av Emittenten under en ränteperiod ska betalas till Fordringshavarna som ränta på en Fordringshavares investerade kapital. Den del</p>

	<p>av Portföljens nettoavkastning som varje Fordringshavare är berättigad till är direkt kopplad till hur många Lån denna tecknat sig för.</p> <p>Från bruttoavkastningen på Portföljen får Emittenten göra avdrag för (i) tillåtna kostnader, d.v.s. för att täcka de kostnader, avgifter och utgifter som Emittenten bär i förhållande till Portföljen och lämnandet av lån till Fastighetsbolag (vilket innefattar arvoden för externa konsulter, kostnad för upptagande till handel av Lånen och Arrangörsarvodet) och (ii) Förvaltningsarvodet. Arrangörsarvodet erläggs i anslutning till att Emittenten lämnar ett Fastighetslån och är normalt högst 2 % av kapitalbeloppet av ett lån som Emittenten lämnar till ett Fastighetsbolag, och annars den lägre procentsats av kapitalbeloppet av ett lån som erläggs av Fastighetsbolaget till Emittenten. Förvaltningsarvodet utgör 1 % per år på summan av det Totala Lånebeloppet vid slutet på den föregående ränteperioden, och erläggs kvartalsvis i förskott av Emittenten till dess ursprungliga aktieägare.</p> <p>Varje Initialt Lån (d.v.s. de Lån som emitterades på den Initiala Emissionsdagen, d.v.s. den 15 april 2016) berättigar till ränta från (men inte med) den Initiala Emissionsdagen till (och med) den Slutliga Återbetalningsdagen. Varje Efterföljande Lån (d.v.s. de eventuella Lån som emitteras senare än de Initiala Lånen, vilket inkluderar de Lån som ges ut i samband med erbjudandet enligt detta Prospekt och som emitteras på Emissionsdagen, d.v.s. den 8 juli 2016) berättigar till ränta från (men inte med) den räntebetalningsdag som föregår det datum på vilken den emitterades till (och med) den Slutliga Återbetalningsdagen. De Lån som ges ut i samband med erbjudandet enligt detta Prospekt berättigar således till ränta från (men inte med) den räntebetalningsdag som föregår Emissionsdagen till (och med) den Slutliga Återbetalningsdagen.</p> <p>Den Ränta som belöper på Lånen förväntas motsvara 3 månaders STIBOR (med golv vid 0 %) med ett tillägg om 575–625 räntepunkter, d.v.s. som lägst 5,75–6,25 %, per år. Nedan följer en exempelberäkning på den årliga ränta en Fordringshavare skulle erhålla vid ett investerat belopp om 250 000 kr, och förutsatt att endast ett Fastighetslån lämnats och räntan som belöper på sådant Fastighetslån är 6 % per år.</p>																																																																						
	<table border="1"> <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>250 000</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Courtage (kr)</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Erlagd ränta från Fastighetsbolag (ränteintäkt till Emittenten) (kr)</td> <td>15 000</td> <td>15 000</td> <td>15 000</td> <td>15 000</td> <td>15 000</td> <td>75 000</td> </tr> <tr> <td>Ersättning från Fastighetsbolag för upplägg av Fastighetslån (motsvarar Arrangörsarvodet) (kr)</td> <td>5 000</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>5 000</td> </tr> <tr> <td>Förvaltningsarvode (1 %) (kr)</td> <td>-2 500</td> <td>-2 500</td> <td>-2 500</td> <td>-2 500</td> <td>-2 500</td> <td>-12 500</td> </tr> <tr> <td>Övriga Tillåtna Kostnader (såsom årliga avgifter till Euroclear, m.m.) (0,15 %) (kr)</td> <td>-375</td> <td>-375</td> <td>-375</td> <td>-375</td> <td>-375</td> <td>-1 875</td> </tr> <tr> <td>Arrangörsarvode (2 %) (kr)</td> <td>-5 000</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>-5 000</td> </tr> <tr> <td>Summa avkastning till Fordringshavare (kr)</td> <td>12 125</td> <td>12 125</td> <td>12 125</td> <td>12 125</td> <td>12 125</td> <td>60 625</td> </tr> <tr> <td>Procentuell årsränta, ej nuvärdesberäknad</td> <td>4,85 %</td> <td>4,85 %</td> <td>4,85 %</td> <td>4,85 %</td> <td>4,85 %</td> <td>24,25 %</td> </tr> </tbody> </table>		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	Summa	Investerat belopp (kr)	250 000						Courtage (kr)	0	0	0	0	0	0	Erlagd ränta från Fastighetsbolag (ränteintäkt till Emittenten) (kr)	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	75 000	Ersättning från Fastighetsbolag för upplägg av Fastighetslån (motsvarar Arrangörsarvodet) (kr)	5 000					5 000	Förvaltningsarvode (1 %) (kr)	-2 500	-2 500	-2 500	-2 500	-2 500	-12 500	Övriga Tillåtna Kostnader (såsom årliga avgifter till Euroclear, m.m.) (0,15 %) (kr)	-375	-375	-375	-375	-375	-1 875	Arrangörsarvode (2 %) (kr)	-5 000					-5 000	Summa avkastning till Fordringshavare (kr)	12 125	12 125	12 125	12 125	12 125	60 625	Procentuell årsränta, ej nuvärdesberäknad	4,85 %	4,85 %	4,85 %	4,85 %	4,85 %	24,25 %
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	Summa																																																																	
Investerat belopp (kr)	250 000																																																																						
Courtage (kr)	0	0	0	0	0	0																																																																	
Erlagd ränta från Fastighetsbolag (ränteintäkt till Emittenten) (kr)	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	75 000																																																																	
Ersättning från Fastighetsbolag för upplägg av Fastighetslån (motsvarar Arrangörsarvodet) (kr)	5 000					5 000																																																																	
Förvaltningsarvode (1 %) (kr)	-2 500	-2 500	-2 500	-2 500	-2 500	-12 500																																																																	
Övriga Tillåtna Kostnader (såsom årliga avgifter till Euroclear, m.m.) (0,15 %) (kr)	-375	-375	-375	-375	-375	-1 875																																																																	
Arrangörsarvode (2 %) (kr)	-5 000					-5 000																																																																	
Summa avkastning till Fordringshavare (kr)	12 125	12 125	12 125	12 125	12 125	60 625																																																																	
Procentuell årsränta, ej nuvärdesberäknad	4,85 %	4,85 %	4,85 %	4,85 %	4,85 %	24,25 %																																																																	

C.10	Derivat-komponenter	Ej tillämplig. Räntan baseras ej på derivatinslag.
C.11	Ansökan om upptagande till handel	Ansökan kommer att göras för att Lånen 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.
AVSNITT D – RISKER		
D.2	Huvudsakliga risker relaterade till Emittenten och branschen i vilken Emittenten verkar	<p>Innan en investerare investerar i Lånen är det viktigt att noggrant analysera de risker som är förknippade med Emittenten och Portföljen. Nedan presenteras de huvudsakliga risker som kan ha inverkan på Emittenten och Portföljen.</p> <p>Emittentens 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 Emittentens möjligheter att bibehålla sin lönsamhet.</p> <p>Härutöver kan Emittenten komma att påverkas av risker relaterade till kapitalbehov, likviditet och finansiering samt kreditrisker gentemot de Fastighetslån som lämnats samt risker relaterade till nedskrivningsprövningar av Emittentens tillgångar. Riskerna relaterade till kapitalbehov, likviditet och finansiering, vilka bl.a. innefattar en risk att Emittenten inte har möjlighet att erhålla nödvändig finansiering över huvud taget alternativt inte erhålla sådan finansiering på godtagbara villkor, kan bland annat resultera i att Emittenten blir föremål för en företagsrekonstruktion eller försätts i konkurs.</p> <p>Portföljen kommer initialt främst att utgöras av de Fastighetslån som lämnas till Titania Holding AB eller något av dess koncernbolag ("Titania-lånet") och till Vincero Fastigheter AB eller något av dess koncernbolag ("Vincero-lånet"). Emittenten kan dock även komma att lämna andra Fastighetslån i enlighet med Villkoren, som då kommer att utgöra del av Portföljen. Det att Portföljen i stor utsträckning kommer att utgöras av Titania-lånet och Vincero-lånet medför att värdet på Portföljen till stor del är beroende av avkastningen på Titania-lånet och Vincero-lånet och de betalningar som Emittenten erhåller i förhållande därtill.</p> <p>Fordringshavarnas rätt till återbetalning av Lånens Kapitalbelopp och Ränta därpå är begränsad till tillgångarna i Portföljen och de belopp som Emittenten mottagit i förhållande till Portföljen. Fordringshavarna har inte rätt till någon av Emittentens övriga tillgångar eller några belopp som Emittenten erhåller i förhållande till sådana tillgångar. Eftersom Portföljen i stor utsträckning kommer att utgöras av Titania-lånet och Vincero-lånet påverkas Fordringshavarnas rätt till återbetalning av Lånens Kapitalbelopp och Ränta av de betalningar som Emittenten erhåller i förhållande till Titania-lånet och Vincero-lånet, samt de betalningar som görs i förhållande till de andra Fastighetslån som Emittenten kan komma att lämna i enlighet med Villkoren.</p> <p>Emittenten är vidare beroende av ett fåtal nyckelpersoner, vars bortovaro från Emittenten skulle påverka dess möjlighet att bedriva sin verksamhet på ett lönsamt sätt.</p>
D.3	Huvudsakliga risker relaterade till Lånen	<p>Innan en investerare investerar i Lånen är det viktigt att noggrant analysera de risker som är förknippade med Lånen. Nedan presenteras de huvudsakliga risker som kan ha inverkan på Lånen.</p> <p>En investering i Lånen medför en kreditrisk gentemot Emittenten. Det finns även</p>

		<p>risk för bristande likviditet i Lånen, vilket kan ha direkt effekt på Lånens pris. Lånen utgör oprioriterade förpliktelser för Emittenten, och det innebär att Fordringshavarna i händelse av Emittentens likvidation eller konkurs normalt erhåller betalning först efter att eventuella prioriterade fordringshavare har fått fullt betalt. Ändrad lagstiftning är också en risk förknippad med Lånen, då Lånen emitteras i enlighet med svensk rätt och risk finns att villkor för Lånen kan få en annan innebörd än vid utgivande av Lånen om svensk lag, t.ex. jordabalken (1970:994), aktiebolagslagen (2005:551), preskriptionslagen (1981:130) och lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument, ändras.</p>
AVSNITT E – ERBJUDANDE		
E.2b	Motiv till erbjudandet och användandet av behållningen	<p>Emittenten avser att med de medel som inflyter genom utgivandet av Lånen lämna Fastighetslån. Initialt kommer Emittenten att lämna Titania-lånet och Vincero-lånet.</p> <p>De huvudsakliga kommersiella villkoren som överenskommits för Titania-lånet utgör följande:</p> <ol style="list-style-type: none"> i. <i>Låntagare</i>: Titania Holding AB eller något av dess koncernbolag ii. <i>Löptid</i>: ca 5 år iii. <i>Ränta</i>: STIBOR 3 månader (med golv vid 0 %), med ett tillägg om 725–775 räntepunkter, per år iv. <i>Storlek på lån</i>: 150 000 000–200 000 000 kr v. <i>Säkerheter</i>: Pant i aktierna i det bolag som är låntagare, pantbrev i ett antal fastigheter som finansieras med lånet, borgensåtagande från moderbolag till låntagaren, m.m. <p>De huvudsakliga kommersiella villkoren som överenskommits för Vincero-lånet utgör följande:</p> <ol style="list-style-type: none"> i. <i>Låntagare</i>: Vincero Fastigheter AB eller något av dess koncernbolag ii. <i>Löptid</i>: ca 5 år iii. <i>Ränta</i>: STIBOR 3 månader (med golv vid 0 %), med ett tillägg om 725–775 räntepunkter, per år iv. <i>Storlek på lån</i>: 30 000 000–65 000 000 kr v. <i>Säkerheter</i>: Pant i aktierna i det bolag som är låntagare, borgensåtagande från moderbolag till låntagaren, m.m. <p>Emittenten avser att göra ytterligare emissioner (och därigenom, i enlighet med vad som anges i Villkoren, emittera Efterföljande Lån). Behållningen från sådana emissioner kommer också att användas för finansiering av Fastighetslån men kan komma att ske på andra villkor och till andra Fastighetsbolag. De medel som inflyter genom emission av Lånen kan helt eller delvis komma att användas för att lämna andra lån än Titania-lånet och Vincero-lånet, till exempel som följd av att låntagaren under Titania-lånet eller låntagaren under Vincero-lånet amorterar på Fastighetslånet i förtid och/eller att hela den behållning som erhålls genom emissionen av Lånen inte nyttjas för att lämna Titania-lånet eller Vincero-lånet. Om Emittenten lämnar något sådant lån till ett Fastighetsbolag måste det göras med iakttagande av Villkorens begränsningar avseende lämnande av Fastighetslån utan Fordringshavarnas samtycke eller utan att ha presenterat Fastighetslånedetaljer i enlighet med Villkoren. Fastighetslån kommer således endast att lämnas med iakttagande av de begränsningar som uppställs enligt Villkoren för Emittenten att lämna lån efter att ha presenterat Fastighetslånedetaljer för Fordringshavarna (som grund för en Fordringshavares beslut att teckna sig för ett eller flera Lån) och/eller efter godkännande av Fordringshavarna i enlighet med de regler som uppställs enligt Villkoren för</p>

		beslut bland Fordringshavarna.
E.3	Erbjudandets former och villkor	<p>Emittentens styrelse har beslutat att initialt emittera Lån om tentativt 195 000 000 kronor och erbjuda allmänheten att teckna dessa. Det Totala Lånebeloppet får enligt Villkoren uppgå till maximalt 500 000 000 kronor och det nominella beloppet för varje Lån är initialt 250 000 kronor. Lånen utgör Efterföljande Lån och teckningskursen för varje Lån motsvarar det nominella beloppet för varje Lån. Lånen emitteras på Emissionsdagen, vilket är den 8 juli 2016, och löper från Emissionsdagen till och med den Slutliga Återbetalningsdagen den 15 april 2021. Lånen är fritt överlåtbara och Emittenten har ansökt om att dessa ska tas upp till handel på NDX under kortnamnet APX6 med beräknad första handelsdag den 8 augusti 2016. Lägsta teckning ska avse minst 250 000 kronor, motsvarande ett (1) Lån, och därutöver i multiplar om 250 000 kronor. Emittenten kommer att tillföras det tecknade beloppet med avdrag för vissa enligt Villkoren tillåtna kostnader. Styrelsen har förbehållit sig rätten att dra tillbaka erbjudandet enligt detta Prospekt.</p> <p>Lånen kommer att kunna tecknas under perioden 16 maj 2016 till 15 juni 2016, med förbehåll för en kortare teckningsperiod för det fall att önskad teckningsvolym uppnås före den 15 juni 2016. De som valt att teckna sig för Lån enligt erbjudandet i detta Prospekt kommer att se tilldelningen på Emissionsdagen, vilket är den 8 juli 2016. Handel kommer inte att inledas innan tilldelningen har skett. Betalning av tecknade Lån ska vara erlagd per likviddagen, vilken är den 23 juni 2016.</p> <p>Erbjudandet riktas till samtliga investerare i Sverige. Lånen ges ut i enlighet med svensk lagstiftning.</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. Emittenten 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 Lån. 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 Lånen enligt lagen i det land där de är medborgare, bosatta eller har sin hemvist. De riskfaktorer som uppräknas nedan utgör de riskfaktorer som Emittenten för närvarande känner till och ska inte ses som en uttömmande uppräknings av alla de risker som är förenade med att investera i Lånen.

De investeringar som görs av Emittenten kan påverkas av marknadsfluktuationer och är föremål för de risker som är förenade med investeringar i obligationer och andra skuldförbindelser i allmänhet. Det finns risk att värdet på Portföljen minskar och att ingen nettoavkastning tillkommer Fordringshavarna. Värdet på de investeringar som Emittenten 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 Lånen. Det finns också en risk för att Emittenten inte uppnår sina investeringsmål.

2.1 Risker förknippade med Emittenten

2.1.1 En investering i Lånen medför en kreditrisk

En investering i Lånen medför en kreditrisk gentemot Emittenten. Även om Emittentens betalningar till Fordringshavarna är kopplade till utvecklingen av Fastighetslånen och begränsade till Portföljens utveckling är den övergripande möjligheten för Emittenten att fullgöra sina förpliktelser beroende av ett flertal faktorer, bl.a. att Emittenten inte går i konkurs.

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

När Emittenten lämnar ett Fastighetslån tas en kreditrisk gentemot Fastighetsbolaget. Kreditrisken påverkas bland annat av Fastighetsbolagets skuldsättningsgrad (samt skuldsättningsgraden för koncernbolag eller andra bolag som ställer Säkerhet för ett Fastighetslån). Emittenten kan till exempel komma att lämna juniora lån, vilka möjliggör för Fastighetsbolag eller andra bolag att från Emittenten låna kapital utöver det seniora kapital som ett Fastighetsbolag lånat av en senior kreditgivare. Ett sådant Fastighetsbolags eller annat bolags förpliktelser gentemot Emittenten kommer i sådana fall typiskt sett att vara efterställda de förpliktelser som en sådan person 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 Emittenten typiskt sett begära en riskpremie för det juniora kapital som den 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 upplupen ränta än ett Fastighetsbolag med en lägre skuldsättningsgrad. Försämringar i möjligheterna för Emittentens gäldenärer att återbetala eller i övrigt göra de betalningar till Emittenten som de är skyldiga att göra, såväl som att göra andra betalningar, kan föranledas 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 Emittentens gäldenärer äger eller förändringar av fastighetspriserna, vilket i sin tur kan påverka återbetalningen av de lån som Emittenten tillhandahållit och värdet av Emittentens tillgångar. Det lån som Emittenten avser att lämna till Titania Holding AB eller något av dess koncernbolag kommer inte att vara ett juniort lån.

2.1.3 Lånen kan vara icke säkerställda eller säkerställda genom tillgångar utan koppling till lånen

Om ett Fastighetsbolag upptagit andra seniora lån kan den seniora långivaren redan ha erhållit panträtt i de fastigheter som Fastighetslånet finansierar, och eventuellt även i aktierna i det eller de bolag som äger sådana fastigheter. I ett sådant läge kan det vara svårt för Emittenten att erhålla säkerhet som uppgår till det fulla värdet på det Fastighetslån som Emittenten avser att lämna. Emittenten 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 Fastighetslånet eller till Fastighetsbolaget eller Emittentens andra gäldenärer. Enligt svensk rätt kan en panträtt under vissa förutsättningar bli föremål för återvinning enligt 4 kap. konkurslagen (1987:672), vilket kan medföra att Emittenten 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 Emittenten kan tillgodogöra sig värdet av aktierna i det pantsatta bolaget. Detta medför en risk för att Emittenten inte får ut det fulla värdet eller, i värsta fall, något värde alls vid en realisation 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 Emittentens 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.

2.1.4 Särskilt om upplåtelse av panträtt i fastigheter enligt svensk rätt

Enligt svensk rätt omfattar en upplåtelse av panträtt i fastighet endast den fastighet i vilken in-teckning har uttagits. Det är dock möjligt att saminteckna flera fastigheter varmed panten är giltig i fler än en fastighet. 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 eller någon annans 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 pantavare 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 inomläge för vilket pantbrevet svarar.

2.1.5 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.

2.1.6 Valutakursförändringar

Värdet av Emittentens 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 Emittentens avkastning i förhållande till sådant Fastighetslån. Ökningar och minskningar av den svenska valutakursen kommer att påverka Emittentens resultat vad avser lån som har tillhandahållits i annan valuta än kronor. Valutakurser kan variera kraftigt, vilket väsentligen och negativt kan påverka Emittentens finansiella ställning, resultat och avkastning.

2.1.7 Emittenten är förhindrad att självständigt besluta om att tillhandahålla fastighetsfinansiering vilket kan leda till förlorade affärsmöjligheter

Emittenten är enligt Villkoren förhindrad att fatta självständiga investeringsbeslut, inklusive beslut rörande huruvida lån ska lämnas till Fastighetsbolagen. Emittenten får endast tillhandahålla sådana Fastighetslån till Fastighetsbolag där Fordringshavarna på förhand (i) för de personer som har tecknat sig för Lån, men ännu inte tilldelats sådant eller sådana Lån, mellan varje Teckningsdag och den Initiala Emissionsdagen (i förhållande till Initiala Lån) och varje Efterföljande Emissionsdag (i förhållande till Efterföljande Lån) skriftligen presenterats med Fastighetslånedetaljer avseende de Fastighetslån som ska lämnas och (ii) för de personer som redan är Fordringshavare vid tidpunkten för lämnande av sådant Fastighetslån, och för vilka Fastighetslånedetaljer inte presenterats i enlighet med (i), godkänt att sådant eller sådana Fastighetslån ska lämnas i enlighet med Villkorens bestämmelser rörande beslut bland Fordringshavarna.

Att Emittenten är förhindrad att självständigt besluta om huruvida något eller några Fastighetslån ska lämnas (och att fatta egna investeringsbeslut) och kravet på att lämna Fastighetslån endast efter att ha följt ovannämnda steg är omständigheter som begränsar Emittentens flexibilitet. En konsekvens av detta är att Emittenten kan förlora attraktiva finansieringsmöjligheter med höga räntenivåer, vilket i sin tur kan leda till att Emittenten inte har möjlighet att fullt ut investera det Totala Lånebeloppet på bästa möjliga vis.

2.1.8 Emittenten avser att lämna flera Fastighetslån vilket kan komma att påverka Räntan negativt, samt förändra Portföljens riskprofil

Emittenten avser att lämna flera Fastighetslån, med iakttagande av Villkorens regler om inhämtande av samtycke från Fordringshavarna. Detta kommer företrädesvis att ske genom att

tilläggsmissioner görs inom ramen för Villkoren. De medel som inflyter genom utgivandet av sådana Lån, samt de Fastighetslån som finansieras med sådana medel, kommer att utgöra del av Portföljen. Om det kapital som sålunda reses inte investeras, eller om det lånas ut till Fastighetsbolag till en ränta som understiger den som Emittenten erhåller i förhållande till Titania-lånet och Vincero-lånet, kan den Löpande Avkastningen som andel av det Totala Lånebeloppet, och därmed i förlängningen även Räntan, att påverkas negativt. Nya Fastighetslån som sålunda lämnas beslutas med enkel majoritet bland Fordringshavarna, varför enskilda Fordringshavare som motsätter sig att ett Fastighetslån lämnas, kan bli bunden av ett kollektivt beslut fattat av Fordringshavarna (dock alltid med iakttagande av pluralitetskraven enligt Villkoren) och påverkas av det nya Fastighetslån som lämnas. Samtidigt kan de nya Fastighetslån som sålunda lämnas av Emittenten även komma att väsentligt skilja sig ur ett riskhänseende från Titania-lånet och Vincero-lånet. Typiskt sett finns det en korrelation mellan risk och avkastning, varför nya Fastighetslån som belöper med en relativt hög ränta betalbar av Fastighetsbolaget kan antas innebära en högre risk för en nedgång i värdet på Portföljen.

2.1.9 Ledande befattningshavare

Emittentens förmåga att framgångsrikt genomföra sin affärsstrategi och att driva sin verksamhet som planerat kommer att vara avhängigt insatser från vissa ledande befattningshavare. Emittenten har en förhållandevis liten organisation, vilket ökar dess beroende av dessa personer. Martin Fredriksson och Thomas Olsson är Emittentens Ledande Befattningshavare och har varit anställda hos Emittenten sedan 25 augusti 2014. Emittentens framtida utveckling beror i hög grad på de Ledande Befattningshavarnas engagemang i Emittenten. Om de Ledande Befattningshavarna blir oförmögna eller ovilliga att fortsätta sitt arbete hos Emittenten, 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 Emittenten negativt.

2.1.10 Efterlevnad av Villkoren

Fordringshavarnas möjlighet att erhålla betalning i enlighet med vad som anges i Villkoren är beroende av Emittentens efterlevnad av Villkoren och att Emittenten uppfyller sina förpliktelser enligt Villkoren. Om Emittenten inte efterlever villkoren, försätts i konkurs eller blir insolvent 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 Aktieägarna och skatter på Emittentens inkomster ska, i enlighet med Villkoren, inte påverka Fordringshavarnas rätt till betalning av ränta och kapitalbelopp. Om Emittenten och/eller Aktieägarna inte fullgör sina skyldigheter att betala sådana skatter kan detta påverka de belopp som enligt Villkoren tillkommer Fordringshavarna.

2.1.11 Emittentens icke säkerställda förpliktelser

Lånen utgör direkta, villkorade och icke säkerställda förpliktelser för Emittenten och är i förmånsrättsligt hänseende jämställda (*pari passu*) sinsemellan. Emittentens betalningsförpliktelser i förhållande till Lånen ska, så långt inte annat följer av gällande rätt, i förmånsrättsligt hänseende åtminstone jämsställas med Emittentens alla övriga icke efterställda och icke säkerställda nuvarande och framtida förpliktelser.

Fordringshavarnas rätt till återbetalning av Lånens Kapitalbelopp och Ränta därpå är därutöver begränsad till tillgångarna i Portföljen och de belopp som Emittenten mottagit i förhållande till

Portföljen och Fordringshavarna ska inte ha rätt till någon av Emittentens övriga tillgångar eller några belopp som Emittenten erhåller i förhållande till sådana tillgångar.

2.1.12 Slutlig återbetalning

Om det finns något eller några Fastighetslån i Portföljen på den dag som infaller tre (3) månader före den Slutliga Återbetalningsdagen som inte förväntas bli återbetalda i tid eller som inte kan avyttras på ett kommersiellt försvarbart vis ska Emittenten låta Fordringshavarna besluta om huruvida Emittenten ska ordna med att de utestående Fastighetslånen fortsatt innehas av Emittenten i enlighet med vad som beslutas av Fordringshavarna eller att utestående Lån ska utdelas in natura.

2.1.13 Emittentens insolvens eller likvidation

De räntebetalningar och/eller återbetalningar som Emittenten enligt Villkoren ska göra kan påverkas av om Emittenten blir insolvent eller om något slag av konkursförfarande eller liknande inleds i förhållande till Emittenten.

2.1.14 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 Emittentens 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, vilket kan komma att påverka Emittenten negativt. 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 Lånen**

2.2.1 Ingen aktiv handel

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

Det är möjligt att någon aktiv handel i Lånen aldrig uppstår. Lånens eventuellt begränsade omsättningsbarhet kan komma att påverka Lånens marknadsvärde negativt. Fastän Emittenten, som framgått ovan, kommer att göra sitt bästa för att tillse att Lånen upptas till handel på NGM så finns det en risk för att Lånen 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 Lånen. Lånen kan också komma att upptas till handel på annan marknad än NGM.

2.2.2 Begränsningar i Lånens överlåtbarhet

Lånen har inte, och kommer inte, att registreras i enlighet med Securities Act eller någon annan amerikansk eller utländsk lagstiftning. Lånen kommer således endast att registreras enligt svensk lagstiftning. Lånen kommer inte utbudas till försäljning i, säljas eller levereras till USA

eller till, eller till förmån för, amerikanska medborgare eller till något annat land eller lands medborgare där någon åtgärd krävs från Emittentens håll. Det finns dock inget i Villkoren som begränsar den fria överlåtbarheten av Lånen.

2.2.3 Kreditrisk gentemot fastighetsbolag

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

Emittentens finansiella ställning är beroende av fastighetsbolagens möjligheter att betala Löpande Avkastning och Kapitalintäkter till Emittenten. Emittenten antar en kreditrisk gentemot de fastighetsbolag till vilka Emittenten tillhandahåller Fastighetslån, särskilt gentemot Titania Holding AB eftersom Portföljen initialt till stor del kommer att bestå av Titania-lånet och Vincero-lånet.

Fordringshavarnas rätt till återbetalning av Lånens Kapitalbelopp och Ränta därpå är begränsad till tillgångarna i Portföljen och de belopp som Emittenten mottagit i förhållande till Portföljen och Fordringshavarna ska inte ha rätt till någon av Emittentens övriga tillgångar eller några belopp som Emittenten erhåller i förhållande till sådana tillgångar. Fordringshavarnas rätt till återbetalning av Lånens Kapitalbelopp och Ränta därpå är därför beroende av Emittentens möjligheter att erhålla Löpande Avkastning och Kapitalintäkter från fastighetsbolagen till vilka Fastighetslån har lämnats.

2.2.4 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 Emittentens investeringar samt avkastningen på dessa.

2.2.5 Clearing och avveckling

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

3. INBJUDAN TILL TECKNING OCH ANSVARSUTTALANDE

Den 17 mars 2016 beslutades på Emittentens bolagsstämma att emittera Lånen, såsom beskrivna i detta Prospekt. Prospektet upprättas för att möjliggöra notering av Lånen till handel på Nordic Derivatives Exchange (NDX), en reglerad marknad som drivs av Nordic Growth Market NGM AB, och utgör även ett erbjudande från Emittenten om teckning av Lånen 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 Lån utgivna av Emittenten i poster om 250 000 kronor. Erbjudandet omfattar 780 stycken Lån, vilket motsvarar 195 000 000 kronor.

Emittenten ansvarar för informationen i detta Prospekt och försäkrar att alla rimliga försiktighetsåtgärder vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, så vitt Emittenten vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting har utelämnats som skulle kunna påverka dess innebörd. Emittentens 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 maj 2016
Styrelsen för
Apikal Fastighetspartner AB (publ)

4. BAKGRUND OCH MOTIV

4.1 Bakgrund

Emittenten har som affärsidé, och har sedan 2013 varit verksam inom att tillhandahålla lånekapital för fastighetstransaktioner på den svenska fastighetsmarknaden. Fastän verksamheten är tungt fokuserad på Sverige och särskilt Mälardalsregionen bedriver Emittenten även viss, mindre omfattande, verksamhet i andra delar av Norden. Historiskt sett har Emittenten främst tillhandahållit kapital för finansiering av kommersiella fastigheter avsedda för handel, kontor, lager och logistik, lätt industri och blandad användning samt i viss utsträckning för kommersiellt förvaltade bostadsfastigheter.

Historiskt sett har Emittenten fokuserat på att tillhandahålla mezzaninekapital till fastighetsbolag, men har även tillhandahållit seniora lån (bottenlån) och kan även tillhandahålla annan typ av finansiering till sådana parter. Det kapital som Emittenten rest har upptagits genom att Emittenten utgivit kapital- och vinstandelslån till professionella och icke-professionella investerare på den svenska marknaden. Samtliga kapital- och vinstandelslån som utgivits av Emittenten regleras av villkor som är likalydande sinsemellan samt med Villkoren, och det uppställs tydliga krav på vilken typ av verksamhet som Emittenten får bedriva.

Den typ av alternativ finansiering som Emittenten kunnat erbjuda till fastighetsbolag som av olika skäl inte vill eller kan söka upp finansiering hos andra typer 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. De regulatoriska krav som ställts på banker genom Baselkommitténs regler om kapitaltäckning hos banker, och de regelverk som införts på EU-nivå och landsnivå sedan dess, har gjort det dyrare för banker att låna ut kapital och öppnat upp för alternativa finansieringsstrukturer.

Emittenten har valt att bedriva sin verksamhet på ett sådant sätt att den inte fattar några självständiga investeringsbeslut, utan sysselsätter endast det kapital som influiter genom utgivandet av kapital- och vinstandelslån efter och enligt beslut av sina investerare. Med anledning därav får Emittentens investerare typiskt sett en aktiv och upplyst roll i utvecklingen av och tillgångarna i den portfölj som finansieras med de medel som influiter genom utgivandet av de relevanta kapital- och vinstandelslånen. Emittenten i sin tur antar typiskt sett en aktiv roll gentemot de fastighetsbolag som är låntagare till Emittenten för att säkerställa en god utveckling av tillgångarna i portföljen och för att maximera avkastningen till Emittentens investerare.

4.2 Motiv till att emittera Lånen

Emittenten anser att det i dagsläget finns en mycket stor efterfrågan i 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 saknar 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 låga tillgången skapas ett attraktivt pris på det kapital som faktiskt görs tillgängligt för den aktuella typen av fastighetsfinansiering. Det är detta förhållande som Emittenten utnyttjar för att skapa en attraktiv riskjusterad avkastning på sitt utlånade kapital.

Med den likvid som tillförs Emittenten vid en fulltecknad emission kommer Emittenten att kunna lämna Fastighetslån om 195 000 000 kronor.

Emittenten avser att, med de medel som inflyter genom utgivandet av Lånen genom erbjudandet lämna ett seniort Fastighetslån till Titania Holding AB och till Vincero Fastigheter AB. Emittenten har kommit överens om följande tentativa och huvudsakliga kommersiella villkor för det Fastighetslån som ska lämnas till Titania Holding AB eller något av dess koncernbolag och som finansieras med de medel som inflyter genom erbjudandet enligt detta Prospekt:

- Låntagare: Titania Holding AB eller något av dess koncernbolag
- Löptid: ca 5 år
- Ränta: STIBOR 3 månader (med golv vid 0 %), med ett tillägg om 725–775 räntepunkter, per år
- Belopp: 100 000 000–161 000 000 kronor
- Säkerheter: Pant i aktierna i det bolag som är låntagare, pantbrev i ett antal fastigheter som finansieras med lånet, borgensåtagande från moderbolag till låntagaren, m.m.

Emittenten har kommit överens om följande tentativa och huvudsakliga kommersiella villkor för det Fastighetslån som ska lämnas till Vincero Fastigheter AB eller något av dess koncernbolag och som finansieras med de medel som inflyter genom erbjudandet enligt detta Prospekt:

- Låntagare: Vincero Fastigheter AB eller något av dess koncernbolag
- Löptid: ca 5 år
- Ränta: STIBOR 3 månader (med golv vid 0 %), med ett tillägg om 725–775 räntepunkter, per år
- Belopp: 30 000 000–65 000 000 kronor
- Säkerheter: Pant i aktierna i det bolag som är låntagare, borgensåtagande från moderbolag till låntagaren, m.m.

Emittenten avser att göra ytterligare emissioner (och därigenom, i enlighet med vad som anges i Villkoren, emittera Efterföljande Lån). Behållningen från sådana emissioner kommer också att användas för finansiering av Fastighetslån men kan komma att ske på andra villkor och till andra Fastighetsbolag.

4.3 Lånen

Lånen som instrument ger ingen fast avkastning utan avkastningen är istället beroende av den avkastning som Emittenten erhåller på lämnade Fastighetslån. Det finns således ingen garanti för att en Fordringshavare erhåller någon betalning i förhållande till Lånen överhuvudtaget, eller att en Fordringshavare erhåller det Nominella Beloppet som återbetalning på sina Lån.

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

5. EMITTENTEN

5.1 Bakgrund och bolagsinformation

5.1.1 Bildande, varaktighet och säte

Emittenten bildades av stiftarna den 26 november 2012 som ett publikt aktiebolag i enlighet med svensk rätt. Emittenten registrerades av Bolagsverket den 27 november 2012. Emittentens firma är Apikal Fastighetspartner AB (publ).

Emittentens organisationsnummer är 556921-1708 och styrelsens säte är Stockholm, Sverige. Emittentens registrerade adress är Apikal Fastighetspartner AB (publ), Grev Turegatan 14, 4 tr, 114 46 Stockholm, Sverige. Emittentens telefonnummer är 08-121 32 917.

Emittentens bolagsordning, vilken antogs vid extra bolagsstämma den 4 juni 2013, samt ett registreringsbevis för Emittenten, införlivas här i genom hänvisning.

5.1.2 Aktiekapital

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

5.1.3 Ägandegrupp

På dagen för antagandet av Villkoren äger följande personer följande andelar av såväl rösterna som kapitalet i Emittenten: Strukturinvest 51 procent, Martin Fredriksson 30 procent, Thomas Olsson 5 procent, Olof Gustafsson 4,5 procent, Fredrik Langley 4,5 procent, Peter Jönsson 2 procent, Klas Hellman 1 procent, Andreas Jansson 1 procent och Michael Rosengren 1 procent (de ”**Ursprungliga Aktieägarna**”). De tre största enskilda Ursprungliga Aktieägarna har ingått ett aktieägaravtal i syfte att reglera hur de utövar kontroll över Emittenten. Utöver nämnda aktieägaravtal utövar samtliga Ursprungliga Aktieägarna kontroll över Emittenten i enlighet med gällande rätt samt i enlighet med Emittentens bolagsordning. Aktieägarna har vidare åtagit sig att agera i enlighet med Villkoren (i den mån Villkoren hänvisar till och är relevanta för Aktieägarna). Även om detta minskar risken för att Aktieägarna missbrukar sin kontroll över Emittenten kan en risk för maktmissbruk inte helt elimineras.

Ägare	Ägarandel (procent)
Strukturinvest	51,0
Martin Fredriksson	30,0
Thomas Olsson	5,0
Olof Gustafsson	4,5
Fredrik Langley	4,5
Peter Jönsson	2,0
Klas Hellman	1,0
Andreas Jansson	1,0
Michael Rosengren	1,0
Totalt:	100

Aktieägarnas nuvarande ägarfördelning i Apikal Fastighetspartner AB (publ)

Strukturinvest är en självständig specialistfirma verksam inom området för strukturering och implementering av finansiella investeringslösningar och står under tillsyn av Finansinspektionen. Strukturinvest hade per den 1 april 2016 totalt 37 anställda fördelade på tre kontor i Sverige, närmare bestämt i Stockholm, Göteborg och Jönköping.

Strukturinvest är ett privat aktiebolag grundat 2009. Strukturinvests aktiekapital uppgår till 6 500 000 kronor.

Alla Ursprungliga Aktieägare utom Strukturinvest äger sina aktier i Emittenten privat. Emittenten känner inte till några nuvarande eller framtida upplägg för direkt eller indirekt kontroll över Emittenten utöver den kontroll som vissa av Aktieägarna utövar genom det aktieägaravtal dem emellan, som hänvisas till ovan. Detta aktieägaravtal reglerar primärt de tre största aktieägarnas möjligheter och begränsningar kring att överlåta sina aktier i Emittenten (innefattandes skyldighet att hembjuda aktier). Utöver nämnda aktieägaravtal finns, såvitt Emittenten känner till, inget direkt eller indirekt ägande eller utövande av kontroll av Emittenten.

Emittenten har inga dotterbolag.

5.1.4 Räkenskapsår

Emittentens räkenskapsår motsvarar kalenderåret.

5.1.5 Oberoende revisorer

Emittentens 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 Emittentens revisor vid extra bolagsstämma den 4 juni 2013. Emittenten hade ingen revisor innan den tidpunkten.

Revisorn har inte gjort någon oberoende granskning av detta Prospekt.

5.2 Mål

Emittentens huvudsakliga mål är att tillhandahålla fastighetslån med en årlig nettoavkastning till investerare på mellan 6 och 7 procent över STIBOR.

5.3 Huvudsaklig marknad

Fastighetslånen ska användas för att finansiera Fastigheter eller Fastighetsbolag i någon av de Godkända Jurisdiktionerna, det vill säga i Sverige, Danmark, Norge, Finland eller Island.

5.4 Huvudsaklig verksamhet

Emittenten fokuserar generellt sett 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 och har för Emittentens vidkommande typiskt sett varit efterställda andra, seniora lån och de är alltid minst jämställda med det egna kapitalet som ingår i fastighetens finansieringsstruktur. De lån som lämnas till Fastighetsbolag av Emittenten förväntas av Emittenten typiskt sett att ha en löptid om fyra till fem år, antingen med löpande amortering eller med full återbetalning i samband med att lånet förfaller till betalning. Fastighetsbolag till vilka Fastighetslån har lämnats kommer vidare att behöva betala ränta till Emittenten, typiskt sett kvartalsvis i efterskott. Det minsta beloppet för ett Fastighetslån förväntas vanligen vara 10 000 000 kronor.

Emittenten ska endast tillhandahålla lån till Fastighetsbolag som direkt eller indirekt äger fastigheter på vilka det finns en eller flera byggnader som används som kontor, för försäljning, för förvaring, för logistik eller för ”blandad användning” och som har ett uppskattat marknadsvärde mellan 50 000 000 kronor och 2 000 000 000 kronor.

Oanvända delar av de belopp som inflyter i samband med erbjudandet ska investeras i statsobligationer eller liknande utgivna i kronor med en kvarvarande löptid på högst tre månader eller placeras i specialinlåning hos en svensk affärsbank.

Emittenten ska endast tillhandahålla lån till Fastighetsbolag vilka i väsentliga delar överensstämmer med Fastighetslånedetaljerna och som har presenterats för (och därmed utgjort del av Fordringshavarnas underlag då de beslutat att teckna sig för Lån), eller annars godkänts av, Fordringshavarna. Mellan varje Teckningsdag och den Initiala Emissionsdagen (i förhållande till Initiala Lån) och varje Efterföljande Emissionsdag (i förhållande till Efterföljande Lån) ska Emittenten skriftligen presentera för de personer som har tecknat sig för Lån, men till vilka dessa ännu inte har emitterats, de huvudsakliga kommersiella villkoren för Fastighetslånen som ska lämnas av Emittenten.

Emittenten kan göra mindre ändringar till villkoren för existerande Fastighetslån utan Fordringshavarnas samtycke och/eller utan att ha presenterat sådana ändringar för Fordringshavarna, vilket innefattar bland annat ändringar avseende säkerhet som lämnats av ett

¹ Svenska branschorganisationen för redovisningskonsulter, revisorer och rådgivare.

Fastighetsbolag (om sådana ändringar inte enligt Emittentens mening negativt påverkar Emittentens säkerheter) och räntor och avgifter som ska betalas av ett Fastighetsbolag, om det sammanlagda belopp som ska betalas till Emittenten under Fastighetslånets hela löptid förblir väsentligen oförändrat.

Emittenten kommer efter erbjudandet som görs genom detta Prospekt att låna till Titania Holding AB eller något av dess koncernbolag och Vincero Fastigheter AB eller något av dess koncernbolag och Portföljen kommer därför initialt att till största del bestå av Titania-lånet och Vincero-lånet. Emittenten kan dock även komma att lämna andra Fastighetslån i enlighet med Villkoren, som då kommer att utgöra del av Portföljen. Emittenten kan välja att återinvestera kapitalintäkter (vilket t.ex. kommer att inträffa om Titania Holding AB eller Vincero Fastigheter AB återbetalar hela eller delar av sitt lån i förtid) som mottagits av Emittenten avseende lån som det lämnat till Fastighetsbolag genom att erbjuda nya Fastighetslån i enlighet med Villkoren.

5.5 Investeringsstrategi

De Fastighetslån som Emittenten lämnat tidigare har historiskt sett främst varit juniora lån men Emittenten tillhandahåller och har tillhandahållit även andra typer av lån, till exempel seniorlån som inte varit efterställda andra lån. Emittenten arbetar aktivt för att skydda sina intressen under de låneavtal Emittenten ingått och intar ett aktivt förhållningssätt gentemot låntagare, deras ledning och andra relevanta personer avseende de fastigheter och/eller andra tillgångar som ställts som säkerhet för de lån som finansieras med de medel som inflyter genom utgivande av Lånen. Emittenten är av åsikten att ett sådant förhållningssätt kan bidra till att minska risken för att låntagare hamnar i strid mot låneavtal samt för att betalningsinställelser m.m. inträffar, och att Emittenten bättre kan tillgodose sina intressen när en uppsägningsrund föreligger och/eller vid en låntagares betalningsinställelse genom att ha ett proaktivt förhållningssätt. Emittenten understödjer vid behov varje Fastighetsbolag och låntagare i såväl taktiska som strategiska frågor och fokuserar 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 Fastighetslån som tillhandahållits av Emittenten och alla andra fordringar som Emittenten har gentemot Fastighetsbolag och/eller låntagare att öka. Fastighetslånen kommer företrädesvis att löpa till och med den avtalade slutliga förfallodagen. Emittenten måste verka för att den avtalade förfallodagen infaller före den Slutliga Återbetalningsdagen, det vill säga den 15 april 2021. Vidare ska Emittenten verka för att inget Fastighetslån överstiger 85 procent av den underliggande Fastighetens eller portföljen av Fastigheters marknadsvärde.

Den finansiering som Emittenten tillhandahåller fastighetsägare kommer generellt sett att vara säkerställda och typiskt sett att säkerställas genom pant i den eller de fastigheter som finansieras med lån som lämnas av Emittenten, och/eller genom pant i samtliga aktier i Fastighetsbolagen eller andra relevanta bolagen. De lån som lämnas av Emittenten kan även säkerställas genom ett borgensåtagande från ett eller flera moderbolag till gäldenärer under låneavtalen. Lånen till Fastighetsbolag 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 Utlåningsprocessen

- (a) *Emittentens deal sourcing*: Emittenten och dess anställda gör omfattande branschanalyser, deltar i ledningsmöten, bygger finansiella modeller, gör legal och

finansiell due diligence vilket resulterar i en rekommendation från Emittentens kreditkommitté för Emittentens styrelse att fatta ett beslut om att lämna ett Fastighetslån. Sådant beslut av Emittenten att lämna ett Fastighetslån är villkorat av inhämtande av samtycke från Fordringshavarna och/eller att Fordringshavarna tagit del av de specifika kommersiella villkoren för ett tänkt Fastighetslån i samband med att de tecknat sig för Lån (mer härom i paragraf (b) nedan).

- (b) *Fordringshavarnas samtycke*: De Fastighetslån som lämnas eller lämnats av Emittenten ska i allt väsentligt överensstämma med de Fastighetslånedetaljer som:
- (i) presenterats för Fordringshavarna enligt följande: mellan varje Teckningsdag och den Initiala Emissionsdagen (i förhållande till Initiala Lån) och varje Efterföljande Emissionsdag (i förhållande till Efterföljande Lån) ska Emittenten skriftligen presentera till de personer som har tecknat sig för Lån, men ännu inte tilldelats sådant eller sådana Lån, Fastighetslånedetaljer för de Fastighetslån (A) som redan tecknats (om några), (B) som avser tecknas, och/eller (C) redan tecknats och för vilka villkor ska ändras. Varje sådan person äger rätt, mellan Teckningsdagen eller den Initiala Emissionsdagen eller Efterföljande Emissionsdagen (som tillämpligt), att utan anledning ångra sig och välja att inte teckna sig för Lån; och/eller
 - (ii) beslutats av Fordringshavarna enligt följande: om Emittenten avser att lämna ett Fastighetslån och/eller ändra villkoren för något Fastighetslån utan att Fastighetslånedetaljer tillhandahållits någon eller flera Fordringshavare i enlighet med paragraf (i) ovan måste sådana Fordringshavare, för att Emittenten ska kunna lämna sådant Fastighetslån, besluta om att Emittenten ska lämna sådant Fastighetslån i enlighet med Villkoren.
- (c) *Uppföljning*: Emittenten kommer att aktivt följa upp Fastighetsbolagens och låntagarnas förmåga att göra sina räntebetalningar och återbetalning och amortering av kapitalbelopp sedan ett Fastighetslån har lämnats. En viktig del i utlåningsprocessen är att utvärdera risken för ett Fastighetsbolags betalningsinställelse i förhållande till Emittentens befarade förluster vid en betalningsinställelse.
- (d) *Valuta*: Emittentens redovisningsvaluta är svenska kronor, vilket också är den valuta som Lånen har utgivits i. De flesta Fastighetslån förväntas tillhandahållas och återbetalas i svenska kronor.
- (e) *Hävstång*: Emittenten får, efter eget gottfinnande, ådra sig Finansiell Skuldsättning under Lånens löptid endast om den totala utestående finansiella skuldsättningen inte överstiger 5 000 000 kronor.
- (f) *Löptid*: Den Slutliga Återbetalningsdagen infaller fem (5) år efter den Initiala Emissionsdagen.

5.7 Prognosticerad avkastning

Emittentens mål är att uppnå en årlig nettoavkastning på det totala kapitalbeloppet om 6 till 7 procent över STIBOR. Nettoavkastningen ska distribueras kvartalsvis i enlighet med Villkoren.

5.8 Rättsprocesser och skiljedomsförfaranden

Emittenten 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 Emittentens finansiella ställning eller lönsamhet.

5.9 Förändringar av Emittentens finansiella ställning eller ställning på marknaden

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

5.10 Emittentens solvens

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

5.11 Framtidsutsikter

Det har inte skett någon väsentlig negativ förändring i Emittentens framtidsutsikter sedan dagen för dess stiftande. Skuldskrisen i Europa och på annat håll har inte negativt påverkat Emittentens framtidsutsikter och den förväntade påverkan på Emittenten, om någon alls, antas innebära ytterligare lukrativa finansieringsmöjligheter. Inga händelser har inträffat som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på Emittentens affärsutsikter.

5.12 Väsentliga avtal

Emittenten har, före datumet för detta Prospekt, emitterat kapital- och vinstandelslån enligt följande: (i) 31 stycken den 23 oktober 2013, (ii) 68 stycken den 7 februari 2014, (iii) 28 stycken den 7 juli 2014 jämte en tilläggsemission om ytterligare 39 stycken den 17 oktober 2014, (iv) 74 stycken den 7 januari 2015 jämte en tilläggsemission om ytterligare 39 Andelslån den 27 mars 2015, (v) 100 stycken den 22 juni 2015 jämte två tilläggsemissioner om ytterligare 37 Andelslån den 12 oktober 2015 respektive 55 Andelslån den 12 januari 2016.

En emission av 156 Initiala Lån, d.v.s. kapital- och vinstandelslån som liksom de Lån som omfattas av erbjudandet för detta Prospekt omfattas av Villkoren, gjordes den 15 april 2016 varmed 39 000 000 kronor inflöt till Emittenten. Dessa medel har använts för att den 4 maj 2016 lämna ett lån till Titania Holding AB på följande villkor:

- Låntagare: Titania Holding AB
- Löptid: ca 5 år
- Ränta: STIBOR 3 månader (med golv vid 0 %), med ett tillägg om 725–775 räntepunkter, per år
- Belopp: 39 000 000 kronor
- Säkerheter: Pant i aktierna i det bolag som är låntagare, pantbrev i ett antal fastigheter som finansieras med lånet, borgensåtagande från moderbolag till låntagaren, m.m.

Utöver detta är Emittenten, såvitt rör detta Prospekt, inte part till några väsentliga avtal.

5.13 Information från sakkunniga

Ingen information från sakkunniga har inkluderats i detta Prospekt.

5.14 Tredjepartsinformation

Ingen tredjepartsinformation har inkluderats i detta Prospekt.

5.15 Regler för företagsstyrning

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

5.16 Styrelse och ledning

5.16.1 Emittentens styrelse

Jonas Wetterfors, ordförande

c/o Hellström Advokatbyrå KB
Kungsgatan 33
103 90 Stockholm, Sverige
Tel. nr: 08-22 09 00
Email: jonas.wetterfors@hellstromlaw.com

Övriga uppdrag:

- Delägare, Hellström Advokatbyrå KB
- Styrelseledamot i Strukturinvest Fondkommission (FK) AB

Thomas Olsson, styrelseledamot

c/o Strukturinvest Fondkommission (FK) AB
Stora Badhusgatan 18-20
411 21 Göteborg, Sverige
Tel. nr: 031-68 63 37
Växel: 031-68 82 90
Email: thomas.olsson@strukturinvest.se

Övriga uppdrag:

- Styrelseledamot i och vice verkställande direktör för Strukturinvest Fondkommission (FK) AB
- Styrelseordförande för Svensk Pensionsförvaltning AB

Fredrik Langley, styrelseledamot

c/o Strukturinvest Fondkommission (FK) AB
Stora Badhusgatan 18-20
411 21 Göteborg, Sverige
Tel. nr: 031-68 82 91

Växel: 031-68 82 90
Email: fredrik.langley@strukturinvest.se

Övriga uppdrag:

- Styrelseledamot i och verkställande direktör för Strukturinvest Fondkommission (FK) AB
- Styrelseordförande för Granit Fonder AB

Olof Gustafsson, *styrelseledamot*

Grev Turegatan 14, 4 tr
114 46 Stockholm, Sverige
Tel. nr: 08-458 22 31
Växel: 08-458 22 30
Email: olof.gustafsson@strukturinvest.se

Övriga uppdrag:

- Styrelseledamot i och vice verkställande direktör för Strukturinvest Fondkommission (FK) AB
- Styrelseledamot i Granit Fonder AB

Martin Fredriksson, *styrelseledamot*

Apikal Fastighetspartner AB (publ)
Grev Turegatan 14, 4 tr
114 46 Stockholm, Sverige
Tel. nr: 08-121 329 17
Email: martin.fredriksson@apikalfastighetspartner.se

Övriga uppdrag:

- Styrelsesuppleant i och vice verkställande direktör för Resöhus AB

5.16.2 Ledning

Martin Fredriksson, *verkställande direktör*

Apikal Fastighetspartner AB (publ)
Grev Turegatan 14, 4 tr
114 46 Stockholm, Sverige
Tel. nr: 08-121 329 17
Email: martin.fredriksson@apikalfastighetspartner.se

Övriga uppdrag:

- Styrelsesuppleant i och vice verkställande direktör för AAS Technologies AB
- Styrelsesuppleant i och vice verkställande direktör för Resöhus AB

Thomas Olsson, styrelseledamot i Styrelsen, deltar också Emittentens ledning.

Emittenten får inte tillhandahålla Fastighetslån utan beslut av en kreditkommitté som utsetts av Styrelsen. Kommitténs uppgift är att komma med rekommendation till Emittentens styrelse inför beslut om att ge krediter till olika låntagare inom ramarna för de obligationer och vinstandelsbevis som emitterats av Styrelsen. Kommittén ska behandla och komma med rekommendationer till styrelsen angående bl.a. krav på säkerheter i samband med långivning, huruvida tillräckligt beslutsunderlag för kreditgivning finns samt ge en slutlig rekommendation till Emittentens styrelse vid kreditgivning. I kreditkommittén ingår, utöver Martin Fredriksson och Thomas Olsson, Lennart Låftman och Jens Johansson.

5.17 Intressekonflikter

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

5.18 Emittentens åtaganden

Emittenten har sedan dagen för dess stiftande utgivit flera Fastighetslån i enlighet med villkoren för varje relevant PLI-serie. Emittenten anser att Fastighetslånen ingåtts på villkor och med underliggande fastigheter och säkerheter som tillförsäkrar Fastighetslånen en adekvat riskprofil i förhållande till förväntad avkastning. De fastigheter och byggnader som finansieras genom lånen används primärt för boende, utbildning, kontor, forskning och utveckling, hälsorelaterade tjänster och gym samt för andra liknande ändamål. De tjänster som tillhandahålls av hyresgästerna är generellt sett i stabil efterfrågan och finansieras ofta helt eller delvis med statliga medel eller genom statliga subventioner. De pantsatta fastigheterna genererar stabila kassaflöden med relativt högt driftsnetto, vilket skyddar mot en eventuell nedgång i intäkterna som respektive fastighet genererar. Fastigheterna och byggnaderna på dessa är generellt sett i gott skick och inga större renoveringar behövs inom den närmaste framtiden. Emittenten bedömer att den har goda säkerheter för de lån som Emittenten har tillhandahållit. Fastighetslånen säkerställs ofta genom pant i Fastigheterna som finansieras av lånen, men även säkerhet i form av panträtt i aktier och/eller borgensåtaganden från moderbolag förekommer.

De Lån som omfattas av erbjudandet enligt detta Prospekt utgör Efterföljande Lån, d.v.s. Lån som emitteras efter den Initiala Emissionsdagen, och emissionen av de Lån som omfattas av erbjudandet enligt detta Prospekt föregås därmed av emissionen av de Initiala Lånen som skedde på den Initiala Emissionsdagen, vilket var den 15 april 2016. Både de Lån som omfattas av erbjudandet enligt detta Prospekt och de Initiala Lånen omfattas av, och är emitterade i enlighet med, Villkoren.

6. VILLKOR OCH ANVISNINGAR

6.1 Erbjudandet

Den 17 mars 2016 beslutades på Emittentens bolagsstämma att ge ut Lån inom ett rambelopp om 500 000 000 kronor. Detta erbjudande omfattar 780 stycken Lån, vilket motsvarar 195 000 000 kronor.

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

6.2 Villkor för emissionen

Styrelsen har förbehållit sig rätten att dra tillbaka erbjudandet enligt detta Prospekt. 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 Lån enligt detta Prospekt.

6.3 Teckningspost

Lånen ges ut till en nominell kurs om 250 000 kronor per Lån. Lånen utgör Efterföljande Lån, d.v.s. de emitteras efter den Initiala Emissionsdagen, vilket var den 15 april 2016, och Lånen kommer i enlighet med Villkoren att tecknas till en kurs som motsvarar Lånens Nominella Belopp. Minsta teckningspost är ett (1) Lån, d.v.s. 250 000 kronor. Därefter sker teckning i multiplar om 250 000 kronor.

6.4 Teckningstid

Teckning av Lånen ska ske under tiden 16 maj 2016 till 15 juni 2016, med förbehåll för en kortare teckningsperiod för det fall att önskad teckningsvolym uppnås före den 15 juni 2016.

Lånen emitteras den 8 juli 2016 (vilket alltså är Emissionsdagen) och den slutliga återbetalningsdagen för lånen är den 15 april 2021, d.v.s. den femte årsdagen efter den Initiala Emissionsdagen, vilket var den 15 april 2016.

6.5 Teckning

Anmälan ska ske i jämna poster om 250 000 kronor. Anmälan ska göras på särskild anmälningsedel som kan erhållas från Emittenten. Ifyllt och undertecknad anmälningsedel ska skickas till:

Strukturinvest Fondkommission (FK) AB
backoffice@strukturinvest.se

För de personer som saknar VP-konto måste ett sådant öppnas innan anmälningsedeln inlämnas. Observera att öppnandet av VP-konto kan ta viss tid. Anmälan att delta i erbjudandet ska ske under perioden 16 maj 2016 till 15 juni 2016. Anmälan ska vara Strukturinvest tillhanda senast kl. 17:00 den 15 juni 2016. Inga ändringar eller tillägg får göras i förtryckt text. Ofullständig eller felaktigt ifyllt anmälningsedel kan komma att lämnas utan avseende. Endast

en anmälan per person får göras. Om flera anmälningssedlar skickas in kommer endast den senast mottagna att beaktas.

Emittentens styrelse förbehåller sig rätten att förlänga anmälningssperioden. Beslut om sådan eventuell förlängning kommer att offentliggöras genom pressmeddelande senast den 15 juni 2016.

6.6 Courtag

Inget courtag utgår.

6.7 Offentliggörande av teckningsresultat

Utfall av erbjudandet kommer att offentliggöras via ett pressmeddelande, vilket beräknas ske omkring den 1 juli 2016.

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 Lån. De som inte tilldelas några Lån erhåller inget meddelande.

6.9 Tilldelningsprincip

Tilldelning av Lån kommer att ske med beaktande av efterfrågan. Målet är att få en bred spridning av Lånen för att ge förutsättningar för en regelbunden och likvid handel på NDX.

Tilldelningen är ej avhängig av när under teckningsperioden anmälan inges. Tilldelningen kommer att ske i jämna poster om 250 000 kronor. Emittenten har för avsikt att inte ta emot ytterligare anmälningar efter det att önskad teckningsvolym uppnåtts, men om en övertäckning skulle ske kan tilldelning utebli, ske med ett lägre antal än vad anmälan avser och/eller komma att ske med helt eller delvis slumpmässigt urval. Tilldelning kommer endast att ske i jämna poster om 250 000 kronor. Härutöver kan affärspartner och andra närstående till Emittenten komma att särskilt beaktas vid tilldelning. 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 på anmälningssedeln motsvara lägst det belopp som anmälan avser.

6.10 Betalning

Full betalning av tilldelade Lån ska erläggas kontant senast två Bankdagar efter utsänd avräkningsnota, det vill säga omkring 23 juni 2016. Betalning ska ske enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota. Styrelsen äger rätt att förlänga betalningstiden.

Observera att om full betalning inte erläggs i tid, kan tilldelade Lån 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 Lån

Registrering hos Euroclear Sweden av tilldelade och betalda Kapitalandelsbevis beräknas ske med början omkring *datum*, varefter Fordringshavarna erhåller en VP-avi som utvisar det nominella belopp i Lån som har registrerats på mottagarens VP-konto. Avisering till innehavare av Lån vars innehav är förvaltarregistrerat sker i enlighet med respektive förvaltares rutiner. ISIN-koden för Lånen är SE0008092563.

6.12 Fri överlåtbarhet och upptagande till handel på NDX

Lånen är fritt överlåtbara och Emittenten har ansökt om att Lånen ska tas upp till handel på NDX under kortnamnet APX6 med beräknad första handelsdag den 8 augusti 2016.

6.13 Övrig information

I det fall ett för stort belopp betalats in av en Fordringshavare kommer Emittenten 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 LÅNEN

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

7.1 Ränta

Nettoavkastningen på Portföljen (det vill säga på de lån som lämnats till Fastighetsbolag samt eventuella Härledda Tillgångar, belopp som influerats genom utgivandet av Lånen (samt, om tillämpligt, kapital som tillskjutits av Emittentens aktieägare) som ännu inte använts för att lämna lån till Fastighetsbolag och belopp eller tillgångar som ska, men ännu inte har, distribuerats till Fordringshavarna eller Aktieägarna enligt Villkoren) som erhålls av Emittenten under en ränteperiod ska betalas till Fordringshavarna som ränta på det investerade kapitalet. Varje Fordringshavare är berättigad till sin Kvotandel av Portföljens nettoavkastning, vilket betyder att det är kopplat till hur många Lån denna tecknat sig för och sålunda hur stor dennes investering är i förhållande till det totala beloppet som inflyter genom erbjudandet (som dennes Kvotandel). I den utsträckning som de Ursprungliga Aktieägarna utnyttjat möjligheten att tillhandahålla belopp till Emittenten för att denne ska kunna lämna lån till Fastighetsbolag i enlighet med Villkoren har även de rätt till sin Kvotandel av nettoavkastningen på Portföljen, på samma villkor som Fordringshavarna.

Nettoavkastningen på Portföljen beräknas efter avdrag för ett förvaltningsarvode och för tillåtna kostnader enligt Villkoren. Tillåtna kostnader utgör de kostnader som Emittenten bär i förhållande till Portföljen och lämnandet av lån till Fastighetsbolag (vilket innefattar arvoden för externa konsulter, kostnad för upptagande till handel av Lånen och ett arrangörsarvode, som i sin tur utgör normalt maximalt 2 % av kapitalbeloppet av ett lån till ett Fastighetsbolag som lämnats av Emittenten). Förvaltningsarvodet utgör 1 % per år på summan av det Totala Lånebeloppet vid slutet på den föregående ränteperioden, och erläggs kvartalsvis i förskott av Emittenten till de personer som var aktieägare vid datumet för ingåendet av Villkoren. Om något belopp erläggs som en tillåten kostnad till Emittentens ursprungliga aktieägare ska detta, med undantag för de belopp som får erläggas till Strukturinvest i samband med tillhandahållande av lån till Fastighetsbolag, minska förvaltningsarvodet i motsvarande mån för att inte de belopp som sålunda betalas till sådana aktieägare ska överstiga 1 % per år på summan av det Totala Lånebeloppet vid slutet på den föregående ränteperioden.

Ränta ackumuleras under ränteperioder (där den första slutar den 30 juni 2016, för att sedan utgöra varje kalenderkvartal till och med den Slutliga Återbetalningsdagen, som är den 15 april 2021) och ska betalas till Fordringshavarna 10 bankdagar efter den sista dagen i varje ränteperiod. Varje Initialt Lån (d.v.s. de Lån som emitteras på den Initiala Emissionsdagen) berättigar till ränta från (men inte med) den Initiala Emissionsdagen till (och med) den Slutliga Återbetalningsdagen. Varje Efterföljande Lån (d.v.s. de eventuella Lån som emitteras senare än de Initiala Lånen, vilket inkluderar de Lån som ges ut i samband med erbjudandet enligt detta Prospekt och som emitteras på Emissionsdagen, d.v.s. den 8 juli 2016) berättigar till ränta från (men inte med) den räntebetalningsdag som föregår det datum på vilken den emitterades till (och med) den Slutliga Återbetalningsdagen. De Lån som ges ut i samband med erbjudandet enligt detta Prospekt berättigar således till ränta från (men inte med) den räntebetalningsdag som föregår Emissionsdagen till (och med) den Slutliga Återbetalningsdagen.

Alla ränteberäkningar görs av Emittenten.

7.2 Exempelberäkning av ränta

Nedan följer en exempelberäkning på den årliga ränta en Fordringshavare skulle erhålla vid ett investerat belopp om 250 000 kr, och förutsatt att endast ett Fastighetslån lämnats och räntan som belöper på sådant Fastighetslån är 6 procent per år.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	Summa
Investerat belopp (kr)	250 000					
Courtage (kr)	0	0	0	0	0	0
Erlagd ränta från Fastighetsbolag (ränteintäkt till Emittenten) (kr)	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	75 000
Ersättning från Fastighetsbolag för upplägg av Fastighetslån (motsvarar Arrangörsarvodet) (kr)	5 000					5 000
Förvaltningsarvode (1 %) (kr)	-2 500	-2 500	-2 500	-2 500	-2 500	-12 500
Övriga Tillåtna Kostnader (såsom årliga avgifter till Euroclear, m.m.) (0,15 %) (kr)	-375	-375	-375	-375	-375	-1 875
Arrangörsarvode (2 %) (kr)	-5 000					-5 000
Summa avkastning till Fordringshavare (kr)	12 125	12 125	12 125	12 125	12 125	60 625
Procentuell årsränta, ej nuvärdesberäknad	4,85 %	4,85 %	4,85 %	4,85 %	4,85 %	24,25 %

7.3 Betalning av ränta

Emittentens betalning av ränta till Fordringshavare ska ske till de personer som är registrerade som sådana på respektive Avstämningsdag. Har Fordringshavare genom ett Kontoförande Institut angett att någon betalning ska insättas på visst bankkonto sker insättningar genom Euroclear Swedens försorg på respektive förfallodag. I annat fall översänder Euroclear Sweden beloppet på respektive förfallodag till Fordringshavaren till den adress som denne har registrerat hos Euroclear Sweden på Avstämningsdagen. Om Euroclear Sweden på grund av dröjsmål på Emittentens sida eller annars inte kan utbetala belopp enligt det föregående ska Euroclear Sweden utbetala beloppet så snart hindret upphört till den som på Avstämningsdagen var registrerad som Fordringshavare. Om en ränteperiod slutar på en dag som inte är en bankdag ska den Ränteperioden istället sluta på nästföljande bankdag i samma kalendermånad (om det finns en) eller den föregående bankdagen (om det inte finns någon).

Emittenten är inte skyldig att öka upp betalningar som görs enligt Villkoren till bruttobelopp till följd av någon källskatt, pålaga eller liknande.

7.4 Kapitalintäkter

Under löptiden och/eller i samband med den Slutliga Återbetalningsdagen kommer Emittenten att erhålla kapitalintäkter, vilket utgörs av de kapitalbelopp som återbetalats till Emittenten avseende Fastighetslån. Dessa får kvarhållas av Emittenten i syfte att erbjuda nya Fastighetslån i enlighet med Villkoren, och annars ska sådana Kapitalintäkter:

- (a) *för det första*, i tillämpliga fall, upp till 15 oktober 2019, efter Emittentens gottfinnande, behållas av Emittenten för att betala kostnader hänförliga till Portföljen;
- (b) *för det andra*, i tillämpliga fall, användas till återbetalning av Lånens kapitalbelopp; och
- (c) *för det tredje*, i tillämpliga fall, utgöra sådan nettoavkastning på Portföljen som ska betalas till Fordringshavarna (och, i tillämpliga fall, Aktieägarna) som ränta.

Om det finns något eller några Fastighetslån i Portföljen som inte förväntas bli återbetalda före den Slutliga Återbetalningsdagen kan Fordringshavarna besluta att Emittenten fortsatt ska vara innehavare av de utestående Fastighetslånen för en viss tid.

7.5 Återbetalning på grund av ändringar i gällande rätt

Om Emittenten på grund av ändringar i gällande rätt och/eller i tillämpningen av för Emittenten tillämpliga regelverk inte utan att bryta mot sådan ny gällande rätt eller tillämpning av för Emittenten tillämpliga regelverk kan uppfylla sina förpliktelser enligt dessa Villkor, eller om antingen en betydande minskning av Emittentens intäkter eller ökning av Emittentens kostnader skulle uppstå, som en följd av (i) ändringar i (eller i tolkning eller tillämpning av) gällande rätt, eller (ii) krav att efterleva något regelverk, lag förordning eller liknande som tillkommit efter dagen för dessa Villkor, får Emittenten, med sex (6) månaders varsel, förklara Lånen förfallna i förtid och återbetalning ske i enlighet med Villkoren.

7.6 Acceleration

Varje Fordringshavare har rätt att förklara samtliga sina Lån omedelbart förfallna till betalning om följande händelser inträffat och fortgår:

- (a) Emittenten blir insolvent;
- (b) de Ursprungliga Aktieägarna upphör att inneha mer än 50 procent av alla röster och utestående aktier i Emittenten;
- (c) en Instrumenthavare som håller ett Andelslån utgiven under en Ytterligare PLI-serie får möjlighet att begära dennes Andelslån omedelbart förfaller till betalning före dess utsatta återbetalningsdag på grund av ett uppsägningsgrund inträffat; och/eller
- (d) Emittenten eller (i förekommande fall) Aktieägarna underlåter att följa, eller på något sätt agerar i strid med väsentliga förpliktelser enligt Villkoren, förutsatt att (A) Fordringshavare som representerar över femtio (50) procent av Fordringshavardeltagandet underrättat Emittenten därom, (B) underlåtenheten och/eller åsidosättandet inte orsakats av ett tekniskt eller administrativt fel och (C)

Emittenten eller relevant Aktieägare (som tillämpligt) inte vidtar rättelse inom fyrtio (40) Bankdagar från mottagande av underrättelse därom. Om rättelse därvid inte vidtas av Emittenten eller relevant Aktieägare (som tillämpligt) eller inte kan vidtas äger varje Fordringshavare, efter underrättelse enligt ovan, förklara sitt/sina Lån förfallna till betalning utan sådan rättelseperiod.

7.7 Ytterligare PLI-serier och allokering av Fastighetslån mellan PLI-serier

Emittenten kan utfärda fler Andelslån utanför ramen för dessa Lån. Sådana Andelslån måste i allt väsentligt följa Villkoren som gäller för Lånen som regleras av Villkoren som bilagts detta Prospekt.

Fastighetslån som lämnats av Emittenten ska, med förbehåll för de begränsningar avseende långivning som följer av relevanta PLI-serievillkor, allokeras mellan respektive PLI-serie pro rata till Totala Deltagandet för varje serie. Om det Tillgängliga Deltagandet för en PLI-serie sålunda inte räcker för att täcka sitt pro rata-belopp ska underskottet allokeras pro rata mellan kvarvarande PLI-serier i förhållande till deras Totala Deltagande..

7.8 Preskription

Fordran på kapitalbelopp avseende Lånen preskriberas tio (10) år efter den Slutliga Återbetalningsdagen. 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 Emittenten.

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

7.9 Begränsning av ansvar

Aktieägarna bär inget ansvar gentemot Fordringshavarna för skada som uppstår för Fordringshavarna som uppstår ur något agerande eller brist på agerande från Aktieägarnas eller Styrelsens sida. Detta gäller dock inte skada som följer av bedrägeri från Aktieägares håll eller skada som uppsåtligen eller av oaktsamhet åsamkas Fordringshavarna av en Aktieägare, eller brott mot dessa Villkor.

Varken Emittenten eller någon ledamot i Styrelsen bär något ansvar för Fordringshavares skada som uppkommer på grund av kommersiella beslut eller andra beslut som fattas i samband med bedrivandet av Emittentens verksamhet, eller annat agerande eller brist på agerande enligt Villkoren eller annars i samband med Villkoren, om inte Emittentens eller en ledamots i Styrelsens beteende utgjort bedrägeri eller skada som uppsåtligen eller av oaktsamhet åsamkas Fordringshavarna av Emittenten eller Styrelsen, eller brott mot dessa Villkor.

Varken Emittenten, någon ledamot i Styrelsen eller någon Aktieägare bär något ansvar för eventuella skador som uppstår från något lagbud, eller någon åtgärd som tagits av en offentlig myndighet, eller krig, strejk, lockout, bojkott, blockad eller annan liknande omständighet eller åtgärd.

7.10 Indikativ avkastning

Emittentens övergripande mål är att uppnå en nettoavkastning på Totala Lånebeloppet motsvarande 3 månaders STIBOR (med golv vid 0 %) med tillägg för 575–625 räntepunkter per år. Sådan avkastning distribueras kvartalsvis i enlighet med Villkoren.

7.11 Registrerad form

Lånen är i registrerad form.

7.12 Lånens valör

Lånens valör är svenska kronor.

7.13 Lånens förmånsrättsliga ställning

Lånen utgör direkta, villkorade och icke säkerställda förpliktelser för Emittenten och är i förmånsrättsligt hänseende jämställda (*pari passu*) sinsemellan. Emittentens betalningsförpliktelser i förhållande till Lånen ska, så långt inte annat följer av gällande rätt, i förmånsrättsligt hänseende åtminstone jämföras med Emittentens alla övriga icke efterställda och icke säkerställda nuvarande och framtida förpliktelser.

Fordringshavarnas rätt till återbetalning av Lånens Kapitalbelopp och Ränta därpå är därutöver begränsad till tillgångarna i Portföljen och de belopp som Emittenten mottagit i förhållande till Portföljen och Fordringshavarna ska inte ha rätt till någon av Emittentens övriga tillgångar eller några belopp som Emittenten erhåller i förhållande till sådana tillgångar.

7.14 Notering av Lånen och deras upptagande till handel

Emittenten åtar sig att ansöka om, och göra sitt bästa för att, Lånen upptas till handel på en Reglerad Marknad, företrädesvis NGM och handelsplattformen NDX, senast 8 augusti 2016. Emittenten ska vidta de åtgärder som erfordras för att bibehålla upptagandet till handel.

Emittenten ska vidta erforderliga åtgärder för att bibehålla upptagande till handel så länge som något Lån är utestående, dock längst så länge som är rimligt med hänsyn taget till vid var tid gällande regler för den Reglerade Marknaden och Euroclear Sweden.

7.15 Möte bland och beslut av Fordringshavarna

Varje begäran från Emittenten att ett beslut ska fattas av Fordringshavarna gällande en fråga som rör dessa Villkor ska, enligt Emittentens tycke, behandlas på en Fordringshavarstämma eller via ett Skriftligt Förfarande.

Varje begäran från Emittenten eller en Fordringshavare (eller flera Fordringshavare) som representerar minst 10 procent av Fordringshavardeltagandet om att ett beslut ska fattas av Fordringshavarna gällande en fråga som beträffar dessa Villkor ska riktas till Emittenten och hanteras på en Fordringshavarstämma eller genom ett Skriftligt Förfarande, enligt vad Emittenten bestämmer. Den som begär att ett beslut ska fattas får efterfråga att ett beslut antingen fattas genom ett Skriftligt Förfarande eller på en Fordringshavarstämma, men det står Emittenten fritt att själv välja vad denne tycker är mest lämpligt för beslutet eller besluten ifråga. En Fordringshavare måste vara registrerad som Fordringshavare på den Bankdag som

omedelbart efterföljer den dag som begäran till Emittenten om att kalla till en Fordringshavarstämma eller Skriftligt Förfarande gjorts, och ska, om det görs av flera Fordringshavare, göras av dem gemensamt.

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.

7.16 Information till Fordringshavarna

Emittenten ska löpande tillhandahålla information om Emittenten, Lånen och i övrigt som följer av Villkoren. Detta innefattar löpande information om Portföljen, tillhandahållande av finansiell information rörande Emittenten, samt andra i Villkoren angivna eller beskrivna händelser och/eller information som påverkar Fordringshavarna eller i övrigt bör komma till Fordringshavarnas kännedom.

Emittenten ska hålla Fordringshavarna skriftligen informerade om alla relevanta detaljer som rör utfärdandet av ytterligare andelslån.

7.17 Tillämplig lagstiftning och tvistelösning

Lånen ges ut i enlighet med svensk lagstiftning. Svensk lag ska tillämpas på Villkoren liksom för alla andra förpliktelser som kan uppstå i samband med Villkoren.

Alla tvister som uppstår i anledning av eller i anslutning till dessa Villkor 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 om inte skiljenämnden beslutar annat.

7.18 Kontoförande institut

Kontoförande institut är Strukturinvest Fondkommission (FK) AB, organisationsnummer 556759-1721 med registrerad adress Stora Badhusgatan 18–20, SE-411 21 Göteborg, Sverige.

7.19 ISIN-nummer (International Securities Identification Number)

Lånen har registrerats hos Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm. Lånens ISIN-nummer är SE0008092563.

7.20 Noteringskostnader

Kostnaden för att notera Lånen på NGM kommer att betalas av Emittenten. Dessa kostnader består av en noteringsavgift om 25 000 kronor, en årlig avgift för redovisningstillsyn om 25 000 kronor samt en månadsavgift om 3 000 kronor.

7.21 Kreditvärdering

Lånen har inte erhållit något kreditbetyg från något kreditvärderingsinstitut.

7.22 Samtycke till användande av Prospektet för finansiella mellanhänder

Emittenten samtycker till att Prospektet används i samband med ett erbjudande avseende Lån i enlighet med följande villkor:

- i. endast under perioden 16 maj 2016 till 15 juni 2016;
- ii. endast för erbjudanden inom Sverige; samt
- iii. med de andra begränsningar som följer av detta Prospekt och av gällande rätt.

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

Översikten nedan avseende räkenskapsåren 2014 och 2015 är hämtad från Emittentens reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2014 och 2015. Emittentens reviderade årsredovisningar från dess bildande till och med 31 december 2015 finns tillgängliga på www.apikalfastighetspartner.se och på Emittentens kontor. Emittentens reviderade årsredovisningar avseende räkenskapsåren 2014 och 2015 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.

Apikal Fastighetspartner AB (publ)

Resultaträkning

	2015 Jan-Dec	2014 Jan-Dec
Rörelsens intäkter m.m.		
Nettoomsättning	9 849 828	1 601 397
Övriga rörelseintäkter	229 087	-
Summa rörelseintäkter	10 078 915	1 601 397
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	-6 183 728	-1 245 472
Personalkostnader	-1 896 126	-342 914
Summa kostnader före kreditförluster	-8 079 854	-1 588 386
Rörelseresultat	1 999 061	13 011
Resultat från finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20 745 001	6 777 608
Räntekostnader och liknande resultatposter	-20 729 478	-6 774 958
	15 523	2 650
Resultat efter finansiella poster	2 014 584	15 661
Skatt på årets resultat	-419 031	-46 140
Årets resultat	1 595 553	-30 479

Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Fastighetslån	363 000 000	89 000 000
Uppskjuten skattefordran	-	-
Summa anläggningstillgångar	363 000 000	89 000 000

Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	2 984 000	1 504 072
Övriga fordringar	166	12 344
Upplupna intäkter	2 055 167	431 778
Kassa och bank	9 069 656	32 680 070
Summa omsättningstillgångar	14 108 989	34 628 264
SUMMA TILLGÅNGAR	377 108 989	123 628 264
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	500 000	500 000
	500 000	500 000
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	549 504	579 983
Årets resultat	1 595 553	-30 479
	2 145 057	549 504
Summa eget kapital	2 645 057	1 049 504
Långfristiga skulder		
Långfristiga skulder till investerare	365 746 861	120 066 870
Summa långfristiga skulder	365 746 861	120 066 870
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	-	11 250
Skulder till koncernföretag	734 158	-
Aktuella skatteskulder	419 031	-
Övriga kortfristiga skulder	57 119	64 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 506 763	2 435 668
Summa kortfristiga skulder	8 717 071	2 511 890
Summa skulder	374 463 932	122 578 760
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	377 108 989	123 628 264
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

FINANSERINGSANALYS		
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 014 584	15 661
Erhållen ränta	20 745 001	6 777 608
Erlagd ränta	-20 729 478	-6 774 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelseresultat	2 030 107	18 311
Förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning av kortfristiga fordringar	-3 091 139	-1 869 564
Ökning av kortfristiga skulder	5 786 150	2 413 428
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 709 595	559 525
Investeringsverksamheten		
Utgivna fastighetslån	-274 000 000	-89 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-274 000 000	-89 000 000
Finansieringsverksamheten		
Erhållna ovillkorade aktieägartillskott	-	750 000
Upptagna lån	245 679 991	80 889 556
Nyemission	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	245 679 991	81 639 556
Årets kassaflöde	-23 610 414	-6 800 919
Likvida medel vid årets början	32 680 070	39 480 989
Likvida medel vid årets slut	9 069 656	32 680 070

Väsentliga händelser

Inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum i Apikal Fastighetspartners 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

Lånen har accepterats för clearing genom Euroclear Sweden AB. Lånens ISIN-nummer är SE0008092563.

Detta Prospekt har godkänts av Finansinspektionen.

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

- (a) Emittentens 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
- (d) Emittentens årsredovisning avseende perioden 1 januari 2014 till 31 december 2014 samt för perioden från 1 januari 2015 till 31 december 2015.

Emittenten 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 Lånen samt för att uppfylla alla sina förpliktelser i förhållande till Lånen.

Detta Prospekt hänvisar inte till några utlåtanden från sakkunniga.

Detta Prospekt kommer att publiceras på Finansinspektionens hemsida, <http://www.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 Emittenten sedan datumet för handlingen eller att informationen i handlingen är aktuell vid någon tidpunkt efter handlingen daterats. All information i en sådan handling ska anses kompletteras eller ersättas i den utsträckning någon information i detta Prospekt kompletterar eller motsäger sådan information. All information som sålunda kompletterats eller ersatts ska inte anses utgöra en del av detta Prospekt.

Emittentens registreringsbevis och bolagsordning införlivas häri genom hänvisning.

Emittentens reviderade årsredovisningar avseende räkenskapsåren 2014 och 2015, införlivas häri genom hänvisning. Emittentens årsredovisningar avseende räkenskapsåren 2014 och 2015 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. Resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt revisionsberättelse återfinns i årsredovisningen avseende räkenskapsåret 2014 på sidorna 8–10, 12 respektive 24 och i årsredovisningen avseende räkenskapsåret 2015 på sidorna 7–9 respektive 18.

Handlingar som införlivas i detta Prospekt genom hänvisning kommer, så länge som något Lån är utestående, att under kontorstider finnas tillgängliga på Emittentens kontor Grev Turegatan 14, 4 tr, 114 46 Stockholm, Sverige.

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

Emittentens registrerade adress

Apikal Fastighetspartner AB (publ)
Grev Turegatan 14, 4 tr
114 46 Stockholm
Sverige

Emittentens 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

**INDIKATIVA VILLKOR FÖR
APIKAL FASTIGHETSPARTNER AB (publ)
KAPITAL- OCH VINSTANDELSLÅN
UPP TILL 500 000 000 KRONOR**

ISIN: SE0008092563

Distribution av detta dokument och erbjudandet av Lån 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.	UPPTAGANDE AV LÅN	6
3.	BELOPP OCH INNEHAV	7
4.	YTTERLIGARE PLI-SERIER	8
5.	ANVÄNDNING AV LÅNEBELOPPET	8
6.	LÅN I KONTOBASERAD FORM	11
7.	RÄTT ATT AGERA FÖR FORDRINGSHAVARE	11
8.	BETALNINGAR I FÖRHÅLLANDE TILL LÅNEN	12
9.	RÄNTA	13
10.	KAPITALINTÄKTER	13
11.	ÅTERBETALNING AV FORDRINGSHAVARDELTAGANDET	14
12.	FÖRVALTNING AV PORTFÖLJEN	14
13.	INFORMATION TILL FORDRINGSHAVARNA	15
14.	ALLMÄNNA ÅTAGANDEN	16
15.	ACCELERATION AV LÅNEN	17
16.	BESLUT AV FORDRINGSHAVARNA	19
17.	FORDRINGSHAVARSTÄMMA	21
18.	SKRIFTLIGT FÖRFARANDE	21
19.	PRESKRIPTION	22
20.	MEDDELANDEN	22
21.	BEGRÄNSNING AV ANSVAR M.M.	23
22.	ÖVRIGT	23
23.	TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION	24

1. DEFINITIONER

1.1 Definitioner

Följande definitioner används i dessa villkor ("Villkoren"):

"ABL" ska betyda aktiebolagslagen (2005:551).

"Aktieägardeltagandet" ska betyda det belopp i kronor som de Ursprungliga Aktieägarna tillhandahållit till Emittenten i enlighet med punkt 3.7 för att Emittenten ska kunna erbjuda finansiering i enlighet med dessa Villkor minus de belopp som återbetalats till de Ursprungliga Aktieägarna i enlighet med punkt 10.1(b).

"Aktieägare" ska betyda de Ursprungliga Aktieägarna och varje framtida aktieägare i Emittenten till vilken aktier i Emittenten överlåtits eller tilldelats utan att en uppsägningsgrund inträffat i enlighet med punkt 15.1(b) (*Change of control*).

"Andelslån" ska betyda kapital- och vinstandelslån utfärdade av Emittenten i enlighet med 11 kap. 11 § ABL.

"Arrangörsarvodet" ska betyda det belopp, uppgående till maximalt 2 procent (eller sådan annan procentsats som presenterats för Fordringshavarna i enlighet med punkt 5.1.2 och/eller beslutats av Fordringshavarna i enlighet med punkt 5.1.3) av kapitalbeloppet för ett Fastighetslån som erläggs av ett Fastighetsbolag eller annan till Emittenten i samband med lämnandet av ett Fastighetslån, att användas av Emittenten efter dennes eget gottfinnande,

"Avstämningsdag" ska ha den betydelse som anges i punkt 8.1.1.

"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.

"Efterföljande Emissionsdag" ska betyda en dag på vilken Efterföljande Lån emitteras.

"Efterföljande Lån" ska betyda Lån som emitteras efter den Initiala Emissionsdagen.

"Emissionsinstitut" ska betyda Arctic Securities, samt varje annat eller ersättande emissionsinstitut utsett av Emittenten för att agera som emissionsinstitut i enlighet med dessa Villkor och vid var tid gällande CSD-regler (för närvarande "Regelverk för Emittenter och Emissionsinstitut 2015:1").

"Emittent" ska betyda Apikal Fastighetspartner AB (publ), org. nr. 556921-1708, med adress Grev Turegatan 14, 114 46 Stockholm, Sverige, och e-post investors@apikalfastighetspartner.se.

"Euroclear Sweden" ska betyda Emittentens centrala värdepappersförvarare för Lånen, från tid till annan, initialt Euroclear Sweden AB, org.nr. 556112-8074, Box 191, 101 23 Stockholm, Sverige.

"Fastighet" ska betyda fastigheter, mark, byggnader, byggnadstillbehör och installationer vare sig de är över eller under mark, inklusive tomträtter, som ägs, direkt eller indirekt, av ett Fastighetsbolag.

”Fastighetsbolag” ska betyda en juridisk person till vilken Emittenten lämnat ett Fastighetslån i enlighet med dessa Villkor.

”Fastighetslån” ska betyda de lån som tillhandahålls av Emittenten för att uppfylla syftet i punkt 5.1 och som finansieras med belopp som inlutit genom utgivande av Lånen och med Aktieägardeltagandet.

”Fastighetslånedetaljer” ska betyda de specifika kommersiella villkoren avseende ett nuvarande eller framtida Fastighetslån och ska innefatta bland annat parter, löptid, nettoränta som förväntas betalas av Fastighetsbolag eller framtida Fastighetsbolag (som tillämpligt) samt Säkerheter.

”Finansiell Skuldsättning” ska betyda (i) lånade pengar, (ii) belopp som rests genom utfärdande av företagscertifikat, efterställda skuldebrev eller förlagsbevis, obligationer, växlar eller andra värdepapper (inklusive under MTN-program och andra låneprogram) som är upptagna eller kan upptas för handel på svensk eller utländsk reglerad marknad, (iii) avbetalningsköp, (iv) fordringar avyttrade i factoringupplägg (dock inte där förvärvaren saknar regressrätt), (v) andra transaktioner med samma kommersiella effekt som lån (inklusive terminer), (vi) marknadsvärdet på derivatransaktioner ingångna för att skydda mot eller dra gagn av kurs- eller prisfluktuationer, (vii) motgarantier eller motsvarande förpliktelser avseende garantier eller andra instrument utgivna av en bank eller ett finansinstitut samt (viii) förpliktelser under garantier eller skadelöshetsåtaganden avseende någon av de förpliktelser som avses i punkt (i) till (vii) (utan att räkna dubbelt). ”Finansiell Skuldsättning” inkluderar inte Andelslån eller något deltagande som en Aktieägare tillhandahåller Emittenten under en PLI-serie.

”Fordringshavardeltagandet” ska betyda det totala nominella beloppet för alla utestående Lån minus de delar av Fordringshavardeltagandet som återbetalats till Fordringshavarna enligt punkt 10.1(b).

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

”Fordringshavarstämma” ska betyda ett möte bland Fordringshavarna som hålls i enlighet med punkt 17.

”Förvaltningsarvode” ska betyda den kvartalsavgift, betalbar i förskott av Emittenten till de Ursprungliga Aktieägarna, vilken utgör 1 procent per år på summan av det Totala Lånebeloppet på den sista dagen av den föregående Ränteperioden minus ett belopp som motsvarar de kostnader som omfattas av paragraf (g) i definitionen av Tillåtna Kostnader för samma Ränteperiod.

”GAAP” ska betyda allmänt accepterade principer, normer och praxis för redovisning i Sverige, inklusive IFRS (i den utsträckning som detta behövs för notering av Lånen enligt punkt 14.8).

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

”Härledda Tillgångar” ska betyda aktier, warranter och andra värdepapper eller tillgångar som erhållits av Emittenten avseende ett Fastighetslån, eller i samband med omläggning eller omstrukturering av ett Fastighetslån där Emittenten deltar.

”**Initial Emissionsdag**” ska betyda den dag då de Initiala Lånen ges ut av Emittenten i enlighet med dessa Villkor, 15 april 2016.

”**Instrumenthavare**” ska betyda den person som är direktregistrerad eller förvaltarregistrerad på ett VP-konto som innehavare av ett Andelslån utgiven under någon PLI-serie.

”**Initiala Lånen**” ska betyda de Lån som emitterats på den Initiala Emissionsdagen.

”**Justerat Nominellt Belopp**” ska betyda Fordringshavardeltagandet delat med antalet utestående Lån.

”**Kapitalintäkter**” ska betyda alla kapitalbelopp som mottagits av, återbetalats eller återförts till Emittenten avseende ett Fastighetslån.

”**Kontoförande Institut**” ska betyda en bank eller annan som fått vederbörligt tillstånd att verka som kontoförande institut enligt LKF och genom vilken en Fordringshavare har öppnat VP-konto för sina Lån.

”**Kvotandel**” ska betyda (i) för en Ursprunglig Aktieägare, dennes Aktieägardeltagande delat med Totala Lånebeloppet och (ii) för en Fordringshavare, det Justerade Nominella Beloppet av dennes Lån delat med Totala Lånebeloppet.

”**Ledande Befattningshavare**” ska betyda Martin Fredriksson och Thomas Olsson.

”**LKF**” ska betyda lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

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

”**Lånens Kapitalbelopp**” ska ha den betydelse som anges i punkt 3.5.

”**Löpande Avkastning**” ska betyda nettoavkastningen på Portföljen, vilket utgör:

- (a) alla kontanta belopp (utom Kapitalintäkter) som är betalbara till Emittenten i relation till, och under löptiden för, ett Fastighetslån, inklusive bland annat räntor och uppläggningsavgifter;
- (b) alla kontanta belopp som betalas till Emittenten vid avyttring av en Härledd Tillgång;
- (c) alla intäkter och räntor Emittenten erhåller i relation till (i) eventuella outnyttjade delar av det Totala Lånebeloppet och (ii) sådana belopp eller tillgångar som ska, men ännu inte har, delats ut till Fordringshavarna och/eller Aktieägarna enligt dessa Villkor; och
- (d) de belopp som utgör Löpande Avkastning enligt punkt 10.1,

minus Förvaltningsarvodet och Tillåtna Kostnader.

”**Nominella Beloppet**” ska ha den betydelse som anges i punkt 3.1.

”**Närstående**” ska betyda (i) en svensk eller utländsk juridisk person som vid någon tidpunkt, direkt eller indirekt, kontrolleras av en eller flera 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.

"PLI-serie" ska betyda alla Andelslån som utgivits i enlighet med och som omfattas av dessa Villkor eller som utgivits i enlighet med punkt 4.1.

"PLI-serievillkor" ska betyda dessa Villkor samt de andra villkor som omfattar en Ytterligare PLI-serie och som uppfyller kraven i punkt 4.3.

"Portfölj" ska betyda (i) Fastighetslån och Härledda Tillgångar, (ii) alla outnyttjade delar av Totala Lånebeloppet och (iii) sådana belopp eller tillgångar som ska återbetalas eller distribueras (men ännu inte har återbetalats eller distribuerats) till Fordringshavarna eller Aktieägarna enligt dessa Villkor.

"Portföljvärde" ska betyda Portföljens marknadsvärde vid var tidpunkt, fastställd enligt GAAP (som tillämpat av Emittenten från och med Initiala Emissionsdagen).

"Reglerad Marknad" ska betyda en reglerad marknad såsom det definierats i direktiv 2004/39/EG om marknader för finansiella instrument.

"Ränta" ska ha den betydelse som anges i punkt 9.1.

"Ränteperiod" ska betyda med avseende på (i) den första Ränteperioden, tiden från Initiala Emissionsdagen till (och med) 30 juni 2016, och (ii) efterföljande Ränteperioder, tiden från (men inte med) 31 mars, 30 juni, 30 september och 31 december varje år till (och med) 31 mars, 30 juni, 30 september och 31 december eller Slutliga Återbetalningsdagen (som tillämpligt) dock att, om en Ränteperiod skulle sluta på en dag som inte är en Bankdag ska Ränteperioden i stället avslutas på nästföljande Bankdag i samma kalendermånad (om det finns någon) eller föregående Bankdag (om det inte finns någon).

"Skriftligt Förfarande" ska betyda ett skriftligt eller elektroniskt förfarande för att fatta beslut bland Fordringshavarna i enlighet med punkt 17.

"Slutlig Återbetalningsdag" ska betyda den femte (5) årsdagen av Initiala Emissionsdagen, vilket är den 15 april 2021.

"Strukturinvest" ska betyda Strukturinvest Fondkommission (FK) AB, org.nr. 556759-1721.

"Styrelsen" ska betyda Emittentens styrelse, från tid till annan.

"Säkerhet" ska betyda säkerhet, hypotek, pant, inteckning, eller annan liknande belastning för att säkra någons skuld eller förpliktelse, eller annat avtal eller arrangemang med motsvarande eller liknande effekt.

"Teckningsdagen" ska betyda den sista dag på vilken Lånen som emitteras på den Initiala Emissionsdagen kan tecknas, och i förhållande till Efterföljande Lån den sista dagen på vilka sådant Lån kan tecknas.

"Tillgängligt Deltagande" ska betyda, i förhållande till varje PLI-serie, det Totala Deltagandet minus den del av Totala Deltagandet som återbetalats till Instrumenthavarna och Aktieägarna, som tillämpligt, enligt villkoren för relevant PLI-serie (för tydlighets skull förstås att det Tillgängliga Deltagandet under denna PLI-serie är lika med Totala Lånebeloppet).

"Tillåtna Kostnader" ska betyda följande av Emittentens kostnader, avgifter och utgifter avseende Portföljen:

- (a) arvoden till advokater och revisorer, depå- och förvaltningsavgifter, konsultarvoden, värderingskostnader samt övriga arvoden och kostnader hänförliga endast till denna PLI-serie (inklusive kostnader för upptagande och bibehållande av handel av Lånen på en Reglerad Marknad i enlighet med punkt 14.8 men exklusive alla kostnader som uppstått i samband med etablering av Emittenten);
- (b) investeringskostnader i förhållande till de outnyttjade delarna av det Totala Lånebeloppet i enlighet med punkt 5.1.4;
- (c) överlåtelseskatter, kapitalskatter och andra pålagor som åläggs Emittenten i förhållande till endast denna PLI-serie, dock inte skatt på Förvaltningsarvode och på Emittentens resultat;
- (d) alla andra kostnader som åläggs Emittenten i samband med tillhandahållande av Fastighetslån (inklusive arrangörsarvoden, bankkostnader, kostnader för syndikering, förmedlingsavgifter, brytkostnader, finders fees registreringskostnader, förvaltningskostnader, depåavgifter, och liknande kostnader och/eller provisioner betalbara till Strukturinvest eller någon annan förmedlare);
- (e) alla kostnader som hänvisas till i (a)-(c) ovan och som är hänförliga till denna PLI-serie och en eller flera Ytterligare PLI-serier, fördelade mellan sådana PLI-serier *pro rata* till varje series Totala Deltagande; samt
- (f) Arrangörsarvodet; samt
- (g) avgifter och kostnader för förvaltningstjänster tillhandahållna av de Ursprungliga Aktieägarna upp till ett belopp om 1procent per år på summan av det Totala Lånebeloppet på den sista dagen av den relevanta Ränteperioden.

De kostnader, avgifter eller utgifter som avses i paragraf (a)-(e) ovan får inte vara sådana som betalas till Aktieägarna, annat än de belopp som betalas till Strukturinvest enligt paragraf (d) ovan.

"Totala Deltagandet" ska betyda, i förhållande till varje PLI-Serie, det nominella beloppet av Andelslånen som emitterats därunder plus de belopp som i förhållande till samma serie tillhandahållits till Emittenten av Aktieägarna.

"Totala Lånebeloppet" ska betyda summan av Fordringshavardeltagandet och Aktieägardeltagandet.

"Underskott i Löpande Avkastning" ska ha den betydelse som anges i punkt 5.1.6.

”Ursprungliga Aktieägarna” ska betyda de personer som gemensamt äger samtliga aktier och röster i Emittenten på Emissionsdagen, d.v.s. de Ledande Befattningshavarna, Strukturinvest Fondkommission (FK) AB, Olof Gustafsson, Fredrik Langley, Peter Jönsson, Klas Hellman, Andreas Jansson och Michael Rosengren.

”VP-konto” ska betyda det konto för dematerialiserade värdepapper som förs av Euroclear Sweden i enlighet med LKF i vilket (i) en ägare av sådana värdepapper är direktregistrerad eller (ii) en ägares innehav av värdepapper är registrerat i en förvaltares namn (förvaltarregistrerade).

”Ytterligare PLI-serier” ska betyda de andra PLI-serier än den PLI-serie som utgivits i enlighet med vad som tillåts enligt dessa Villkor.

1.2 **Tolkning**

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

- (a) ”tillgångar” inkludera nuvarande och framtida tillgångar, intäkter och rättigheter av alla slag;
- (b) ”kronor” avse svenska kronor;
- (c) ett avtal eller instrument vara en hänvisning till ett sådant avtal eller instrument i sin helhet, inklusive eventuella kompletteringar, ändringar, tillägg, förnyelser, revideringar, eller andra ändringar eller ersättande avtal, från tid till annan;
- (d) något ”regelverk” avse varje regelverk, lagtext, förordning, direktiv, förfrågan eller riktlinje (vare sig de utgör lagtext eller ej) från en myndighet, överstatlig myndighet eller överstatligt organ, agent, institution eller regulatorisk myndighet eller organisation;
- (e) en lagtext avse sådan lagtext med eventuella ändringar och justeringar; och
- (f) en angiven tid på dagen vara en hänvisning till tiden i Stockholm.

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

1.2.3 En Fordringshavares underlåtenhet att utöva någon rätt under dessa Villkor ska inte medföra eller förstås som att Fordringshavaren avstår från att göra någon sådan rätt gällande och ska inte innebära att Fordringshavarens möjlighet att utkräva rätt till någon ersättning eller rättigheter i övrigt inskränks eller försämras.

2. **UPPTAGANDE AV LÅN**

2.1 Lånen är utgivna i kronor och varje Lån omfattas utan begränsning av dessa Villkor.

2.2 Med förbehåll för punkt 2.4 åtar sig Emittenten att till Fordringshavarna utge Lånens Kapitalbelopp, att göra betalningar av Ränta och i övrigt att iaktta och efterleva Villkoren.

2.3 Emittentens skyldighet att återbetala Lånens Kapitalbelopp beror på Portföljvärdet från tid till annan. En Fordringshavare är således inte garanterad återbetalning av ett Låns Nominella Belopp.

- 2.4 Fordringshavarnas rätt till återbetalning av Lånens Kapitalbelopp och Ränta därpå är begränsad till tillgångarna i Portföljen och de belopp som Emittenten mottagit i förhållande till Portföljen och Fordringshavarna ska inte ha rätt till någon av Emittentens övriga tillgångar eller några belopp som Emittenten erhåller i förhållande till sådana tillgångar.
- 2.5 Genom att teckna sig för ett Lån samtycker varje ursprunglig Fordringshavare till att Lånen omfattas av dessa Villkor. Genom att förvärva ett Lån bekräftar varje efterföljande Fordringshavare att Lånen omfattas av Villkoren.
- 2.6 Lånen utgör direkta, villkorade och icke säkerställda förpliktelser för Emittenten och är i förmånsrättsligt hänseende jämställda (*pari passu*) sinsemellan. Emittentens betalningsförpliktelser i förhållande till Lånen ska, så långt inte annat följer av gällande rätt, i förmånsrättsligt hänseende åtminstone jämföras med Emittentens alla övriga icke efterställda och icke säkerställda nuvarande och framtida förpliktelser.
- 2.7 Utom som framgår av punkt 4 får Emittenten inte emittera andra Andelslån än Lånen eller direkt eller indirekt bedriva verksamhet som inte tillåts enligt några PLI-serievillkor.
- 2.8 Lånen är fritt överlåtbara, med de undantag som kan följa av gällande lag, vilket kan innefatta andra länders lag än Sveriges om sådant lands lag är tillämplig på en Fordringshavare. Varje Fordringshavare svarar själv för att efterleva eventuella begränsningar i Lånens överlåtbarhet.
- 2.9 Ingen åtgärd vidtas som kan eller avser att utgöra ett offentligt erbjudande av Lånen och inga åtgärder har vidtagits eller kommer att vidtas som främjar innehav eller spridning av något dokument eller annat material som rör Emittenten eller Lånen i något annat land än Sverige. Varje Fordringshavare måste själv informera sig om och iaktta eventuella begränsningar avseende spridning av material rörande Emittenten eller Lånen.
- 3. BELOPP OCH INNEHAV**
- 3.1 De Lån som regleras av och emitteras i enlighet med dessa Villkor utgörs av Lån med ett nominellt belopp per Lån initialt uppgående till 250 000 kronor (det "Nominella Beloppet").
- 3.2 Lånen ska ges ut fullt betalda och till en teckningskurs motsvarande det Nominella Beloppet.
- 3.3 Emittenten får emittera Efterföljande Lån i den utsträckning som det är tillåtet enligt Villkoren. Sådana Efterföljande Lån ska emitteras på samma villkor som befintliga Lån och delar bland annat ISIN-nummer, återbetalningsdag, ränta, nominellt belopp och har i övrigt samma bestämmelser om återbetalning som redan emitterade Lån. Varje Efterföljande Lån berättigar till Ränta enligt punkt 9.1 och ska även i övrigt behandlas på samma sätt som befintliga Lån i den utsträckning inte annat följer av dessa Villkor.
- 3.4 Alla Efterföljande Lån ska ges ut till en teckningskurs som motsvarar det Justerade Nominella Beloppet, fullt betalas, och vid teckning ska därutöver ett tillägg erläggas som motsvarar sådant Låns andel av Emittentens uppskattning av upplupen men ännu inte betald Ränta från (men inte med) den Räntebetalningsdag som föregår den relevanta Efterföljande Emissionsdagen upp till (och med) den relevanta Efterföljande Emissionsdagen.
- 3.5 Ett Låns kapitalbelopp från tid till annan motsvarar det belopp som Emittenten är skyldig varje Fordringshavare för varje Lån, och är lika med det Justerade Nominella Beloppet

dividerat med Totala Lånebeloppet och sedan multipliserat med Portföljvärdet eller, om det är lägre, Totala Lånebeloppet ("Lånens Kapitalbelopp").

- 3.6 Totala Lånebeloppet får inte vid något tillfälle överstiga 500 000 000 kronor.
- 3.7 De Ursprungliga Aktieägarna får göra ett tillskott om upp till 20 000 000 kronor genom att tillskjuta kapital, göra aktieägartillskott eller lämna efterställda lån, att räknas till de belopp tillgängliga för Emittenten för att lämna Fastighetslån i enlighet med dessa Villkor.

4. YTTERLIGARE PLI-SERIER

- 4.1 Emittenten har, före Initiala Emissionsdagen, emitterat Andelslån i följande installationer:
- (a) 41 Andelslån den 23 oktober 2013 (ISIN: SE0005393899);
 - (b) 68 Andelslån den 7 februari 2014 (ISIN: SE0005624848);
 - (c) 28 Andelslån den 7 juli 2014, jämte en tilläggsemission inom samma PLI-serie om ytterligare 22 Andelslån den 17 oktober 2014 (ISIN: SE0005797727);
 - (d) 74 Andelslån den 7 januari 2015, jämte en tilläggsemission inom samma PLI-serie om ytterligare 39 Andelslån den 27 mars 2015 (ISIN: SE0006510111); samt
 - (e) 100 Andelslån den 22 juni 2015, jämte två tilläggsemissioner inom samma PLI-serie om ytterligare 37 Andelslån den 12 oktober 2015 samt 55 Andelslån den 12 januari 2016 (ISIN: SE0007100557).
- 4.2 Emittenten kan, efter Initiala Emissionsdagen, emittera andra Andelslån än de som emitteras enligt dessa Villkor.
- 4.3 Ytterligare PLI-serier måste emitteras enligt och regleras av villkor:
- (a) enligt vilka Instrumenthavares och Aktieägares deltagande används för det syfte som anges i punkt 5.1;
 - (b) i vilka det anges att Instrumenthavares rättigheter ska vara begränsade till portföljen av tillgångar som finansierats med den relevanta Ytterligare PLI-serien på samma sätt som anges i punkt 2.4 (*limited recourse*);
 - (c) som, i förhållande till Ytterligare PLI-serier, inkluderar de uppsägningsgrunder som anges i punkt 15.1; och
 - (d) som i övrigt väsentligen överensstämmer med dessa Villkor.

5. ANVÄNDNING AV LÅNEBELOPPET

5.1 Syfte

- 5.1.1 Emittenten ska använda det Totala Lånebeloppet för att tillhandahålla lån till fastighetsägare, i allt väsentligt på ett sätt som överensstämmer med de Fastighetslånedetaljer som presenterats för Fordringshavarna i enlighet med punkt 5.1.2 (förutsatt att de fått ta del av dessa innan emission av de relevanta Lånen och att inte tidsperioden som anges i punkt 5.3.6 förflutit) eller, annars, som godkänts av Fordringshavarna i enlighet med punkt 5.1.3.

- 5.1.2 Mellan varje Teckningsdag och den Initiala Emissionsdagen (i förhållande till Initiala Lån) och varje Efterföljande Emissionsdag (i förhållande till Efterföljande Lån) ska Emittenten skriftligen presentera till de personer som har tecknat sig för Lån, men ännu inte tilldelats sådant eller sådana Lån, Fastighetslånedetaljer för de Fastighetslån (i) som redan tecknats (om några), (ii) som avser tecknas, och/eller (iii) redan tecknats och för vilka villkor ska ändras, om inte ändringarna utgör sådana mindre ändringar som anges i punkt 5.1.5. Varje sådan person äger rätt, mellan Teckningsdagen eller den Initiala Emissionsdagen eller Efterföljande Emissionsdagen (som tillämpligt), att utan anledning ångra sig och välja att inte teckna sig för Lån. För tydlighets skull ska inget i denna punkt 5.1.2 innebära en skyldighet för Emittenten att lösa in några redan emitterade Lån.
- 5.1.3 Om Emittenten avser att lämna något Fastighetslån och/eller ändra villkoren för något Fastighetslån utan att Fastighetslånedetaljer tillhandahållits någon eller flera Fordringshavare i enlighet med punkt 5.1.2 måste sådana Fordringshavare, för att Emittenten ska kunna lämna sådant Fastighetslån, besluta om att Emittenten ska lämna sådant Fastighetslån i enlighet vad som anges i punkt 16.
- 5.1.4 Oanvända delar av det Totala Lånebeloppet ska investeras i statsobligationer eller liknande utgivna i kronor med en kvarvarande löptid på högst tre månader, eller placeras i specialinlåning hos en bank.
- 5.1.5 Emittenten får själv besluta om mindre ändringar till lämnade Fastighetslån utan att Fordringshavarna beslutat om detta i enlighet med 5.1.3 och/eller utan att presentera ändringarna för Fordringshavarna i enlighet med punkt 5.1.2. "Mindre ändringar" ska innefatta bland annat (i) Säkerhet ställt för ett Fastighetslån, om, vid tidpunkten för ändringen, Emittenten bedömer att denne i förhållande till Fastighetslånet inte hamnar i en sämre situation vad gäller Säkerheter och (ii) räntenivåer och avgifter som ska betalas för ett Fastighetslån, om de sammanlagda belopp som ska betalas till Emittenten under Fastighetslånets fulla löptid är ungefär desamma. Ändringar som innebär att ett Fastighetslåns löptid ändras eller att det belopp som lånats ut under ett Fastighetslån (utom vad avser löpande amortering och återbetalning på Fastighetsbolagets begäran) minskar ska aldrig anses vara mindre ändringar.
- 5.1.6 Om nettoavkastningen på Portföljen enligt (a)-(d) i definitionen av Löpande Avkastning inte är tillräcklig för att betala Förvaltningsarvodet och Tillåtna kostnader under ett kalenderkvartal (ett "Underskott i den Löpande Avkastningen") får Emittenten använda delar av det Totala Lånebeloppet för att täcka ett Underskott i den Löpande Avkastningen.

5.2 Mål

Emittentens övergripande mål är att uppnå en nettoavkastning på Totala Lånebeloppet om mellan sex (6) till åtta (8) procent per år, att distribueras till Fordringshavarna i enlighet med dessa Villkor.

5.3 Begränsningar

5.3.1 Emittenten ska lämna Fastighetslån till Fastighetsbolag som, direkt eller indirekt, äger Fastigheter som:

- (a) är belägna i en Godkänd Jurisdiktion;
- (b) är bebyggda 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 2 000 000 000 kronor.

- 5.3.2 Ett Fastighetslån som Emittenten lämnat till ett Fastighetsbolag i syfte att finansiera en eller flera Fastigheter får inte, tillsammans med seniora lån eller i förmånsrättsligt hänseende jämställda lån som lämnats till ett Fastighetsbolag när sådant lån lämnas, överstiga åttiofem (85) procent av en sådan Fastighets eller sådana Fastigheters uppskattade marknadsvärde.
- 5.3.3 Fastighetslån som lämnas av Emittenten ska vara säkerställda med lämplig Säkerhet. Sådan Säkerhet ska i första hand vara fastighetspantbrev med bästa förmånsrätt eller annars med sämre inomlag i den eller de Fastigheter som finansieras med Fastighetslånet, och/eller aktiepanter i det eller de bolag som äger en eller flera Fastigheter och/eller en moderbolagsgaranti från Fastighetsbolagets moderbolag. Fastighetslån som lämnas av Emittenten ska, om inte annat följer av gällande rätt, i förmånsrättsligt hänseende minst jämföras med varje Fastighetsbolags icke säkerställda och icke efterställda förpliktelser.
- 5.3.4 Varje Fastighetslån ska förfalla till återbetalning före den Slutliga Återbetalningsdagen.
- 5.3.5 Ett belopp om upp till tio (10) procent av det Totala Lånebeloppet får behållas av Emittenten efter den Initiala Emissionsdagen för betalning av kostnader hänförliga till Portföljen.
- 5.3.6 Om inte Emittenten inom sex (6) månader från den Initiala Emissionsdagen eller Efterföljande Emissionsdagen (som tillämpligt) lämnat ett Fastighetslån i enlighet med de Lånedetaljer som presenterats för Fordringshavarna i enlighet med punkt 5.1.2 får inte Emittenten längre erbjuda ett sådant Fastighetslån utan att sådana Fordringshavare beslutar om att lämna sådant Fastighetslån i enlighet med punkt 5.1.3.
- 5.3.7 Om inte Emittenten inom sex (6) månader från att Fordringshavarna beslutat om att Emittenten ska lämna ett Fastighetslån i enlighet med punkt 5.1.3 lämnat ett Fastighetslån i enlighet med de Lånedetaljer som Fordringshavarna beslutat får inte Emittenten längre erbjuda ett sådant Fastighetslån utan ett nytt beslut av Fordringshavarna, om inte annat framgår av det beslut som fattats av Fordringshavarna.
- 5.3.8 Vid det datum som Emittenten erhåller tillstånd från Finansinspektionen eller en annan kompetent myndighet att verka som förvaltare av en alternativ investeringsfond ska de begränsningar i dessa Villkor avseende Emittentens möjlighet att självständigt besluta om att lämna några Fastighetslån eller ändra befintliga Fastighetslån inte längre gälla.
- 5.3.9 Annat än som anges i punkt 5.3.6 och 5.3.7, eller som följer av punkt 5.3.8, får inte Emittenten lämna några Fastighetslån utan Fordringshavarnas medgivande.
- 5.3.10 De begränsningar som anges i denna punkt 5.3 får ändras med Fordringshavarnas medgivande.
- 5.4 **Härledda Tillgångar**
- De Härledda Tillgångar som Emittenten erhåller ska utgöra del av Portföljen, hållas av Emittenten, och avyttras när Emittenten anser lämpligt.

5.5 Allokering av Fastighetslån mellan PLI-serier

Fastighetslån som lämnats av Emittenten ska, med förbehåll för de begränsningar avseende långivning som följer av relevanta PLI-serievillkor, allokeras mellan respektive PLI-serie *pro rata* till Totala Deltagandet för varje serie. Om det Tillgängliga Deltagandet för en PLI-serie sålunda inte räcker för att täcka sitt *pro rata*-belopp ska underskottet allokeras *pro rata* mellan kvarvarande PLI-serier i förhållande till deras Totala Deltagande. Denna mekanism kan åskådliggöras enligt nedan, där ett Fastighetslån om 400 kronor ska fördelas mellan PLI-serier:

	PLI-serie I	PLI-serie II	PLI-serie III
Totala Deltagandet	150	250	500
Tillgängligt Deltagande	50	250	500
<i>Pro rata</i> -fördelning	$150/900 = 0,17$ $0,17 * 400 = 68$ Fastighetslån: 50 Underskott: 18	$250/900 = 0,28$ $0,28 * 400 = 112$ Fastighetslån: 112	$500/900 = 0,55$ $0,55 * 400 = 220$ Fastighetslån: 220
Brist	-	$250/750 = 0,33$ $0,33 * 18 = 5,94$ Bristtäckning: 5,94	$500/750 = 0,67$ $0,67 * 18 = 12,06$ Bristtäckning: 12,06
Slutlig fördelning av Fastighetslånebelopp	50	117,94	232,06

6. LÅN I KONTOBASERAD FORM

- 6.1 Lånen ska för Fordringshavarnas räkning registreras på VP-konto, och inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. Lånen kommer följaktligen att registreras i enlighet med LKF. Begäran om viss registreringsåtgärd ska riktas till Kontoförande Institut.
- 6.2 Den som på grund av uppdrag, pantsättning, bestämmelse i föräldrabalken (1949:381), villkor i testamente eller gåvobrev eller annars förvärvat rätt att ta emot betalningar avseende ett Lån ska låta registrera sin rätt för att erhålla betalning i enlighet med LKF.
- 6.3 Emittenten har rätt till självständig insyn från den skuldbok för Lånen som förs av Euroclear Sweden.
- 6.4 Emittenten får endast använda sådan information som hänvisas till i punkt 6.3 för att administrera Lånen och för att kunna göra betalningar i enlighet med dessa Villkor, 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 en Fordringshavares rättigheter under Villkoren ska en sådan person kunna uppvisa fullmakt eller annan behörighetshandling utfärdad av Fordringshavaren eller en kedja av sådana fullmakter och/eller behörighetshandlingar från Fordringshavaren.

- 7.2 En Fordringshavare kan befullmäktiga en eller flera personer att företräda denne avseende vissa eller samtliga Lån som innehas av Fordringshavaren. Varje sålunda befullmäktigad person får agera självständigt och kan i sin tur delegera sin rätt att företräda Fordringshavaren.
- 8. BETALNINGAR I FÖRHÅLLANDE TILL LÅNEN**
- 8.1 Betalning av Lånens Kapitalbelopp och Ränta**
- 8.1.1 Betalning och/eller återbetalning enligt dessa Villkor sker till den person som är registrerad som Fordringshavare på dagen fem (5) Bankdagar före respektive förfallodag ("Avstämningsdagen"), eller till sådan annan person som den dagen är registrerad hos Euroclear Sweden som berättigad att erhålla betalning eller återbetalning.
- 8.1.2 Har Fordringshavare genom Kontoförande Institut angett att någon betalning ska insättas på visst bankkonto sker insättningar genom Euroclear Swedens försorg på respektive förfallodag. I annat fall översänder Euroclear Sweden beloppet på respektive förfallodag till Fordringshavaren till den adress som denne har registrerat hos Euroclear Sweden på Avstämningsdagen. Om Euroclear Sweden på grund av dröjsmål på Emittentens sida eller annars inte kan utbetala belopp enligt det föregående ska Euroclear Sweden utbetala beloppet så snart hindret upphört till den som på Avstämningsdagen var registrerad som Fordringshavare.
- 8.1.3 Visar det sig att den som tillställts belopp i enlighet med denna punkt 8 saknat rätt att motta detta, ska Emittenten och Euroclear Sweden likväl anses ha fullgjort samtliga sina ifrågavarande skyldigheter.
- 8.1.4 Om Emittenten inte kan fullgöra betalningsförpliktelse genom Euroclear Sweden på grund av hinder för Euroclear Sweden ska Emittenten ha rätt att uppskjuta betalning till dess hindret avlägsnats.
- 8.1.5 Emittenten är inte skyldig att öka upp 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 Lånen.
- 8.2.2 All återbetalning av Fordringshavardeltagandet ska utgöra återbetalning av Lånens Kapitalbelopp.
- 8.2.3 Om betalningar av Lånens Kapitalbelopp och Ränta förfaller till betalning samtidigt, och de tillgängliga medlen är otillräckliga för att betala de belopp som förfallit till betalning, ska betalning respektive återbetalning i första hand göras avseende Ränta och i andra hand avseende Lånens Kapitalbelopp.
- 8.2.4 Betalningar till Aktieägarna kan göras i vilken form som helst (oavsett om det rör Ränta, Förvaltningsarvode, återbetalning av Aktieägardeltagandet eller annars).
- 8.2.5 Emittenten får, efter eget gottfinnande, kvarhålla belopp som ska betalas till Aktieägarna. Sådana belopp ska hållas separerade från och inte utgöra del av Portföljen. Sådana belopp som hålls ska, oavsett om betalning verkställts och i förhållande till dessa Villkor, anses ha distribuerats till Aktieägarna.

8.3 **Betalning av Förvaltningsarvodet**

Förvaltningsarvodet ska beräknas varje kvartal. Förvaltningsarvodet betalas till de Ursprungliga Aktieägarna och ska inte utgöra del av Portföljen. Förvaltningsarvodet ska fördelas på det sätt som överenskomms mellan Emittenten och de Ursprungliga Aktieägarna och betalas i förskott till de Ursprungliga Aktieägarna på den första dagen i varje Ränteperiod.

8.4 **Betalning in natura**

Den Löpande Avkastning och/eller de Kapitalintäkter som Emittenten mottagit som inte utgör kontanta medel som är möjliga att omedelbart distribuera ska inte anses mottagna av Emittenten förrän Emittenten, på ett kommersiellt godtagbart vis, kunnat omvandla dessa till kontanter som omedelbart kan distribueras.

9. **RÄNTA**

9.1 **Betalning av Ränta**

9.1.1 All Löpande Avkastning som Emittenten erhåller under en Ränteperiod ska utgöra ränta på det Totala Lånebeloppet ("Ränta"). Varje Fordringshavare och Ursprunglig Aktieägare är berättigad till sin Kvotandel av Röntan. Räntheberäkningar ska inte ta hänsyn till eventuella skatter som ska betalas av Emittenten (annat än skatter som utgör en Tillåten Kostnad).

9.1.2 Ränta ackumuleras under Ränteperioder och ska betalas till Fordringshavarna tio (10) Bankdagar efter den sista dagen i varje Ränteperiod. Varje Initialt Lån berättigar till Ränta från (men inte med) den Initiala Emissionsdagen till (och med) den Slutliga Återbetalningsdagen. Varje Efterföljande Lån berättigar till Ränta från (men inte med) den ränthebetalningsdag som föregår det datum på vilken den emitterades till (och med) den Slutliga Återbetalningsdagen. Oaktat det föregående ska Ränta till Fordringshavarna betalas tjugofem (25) Bankdagar efter den Ränteperiod som slutar på den Slutliga Återbetalningsdagen. Ränta på Aktieägardeltagandet ska utges till förmån för de Ursprungliga Aktieägarna och ska efter den Slutliga Återbetalningsdagen inte utgöra del av Portföljen.

10. **KAPITALINTÄKTER**

10.1 Alla Kapitalintäkter som mottagits av Emittenten efter Initiala Emissionsdagen ska kvarhållas av Emittenten i syfte att erbjuda nya Fastighetslån i enlighet med dessa Villkor (för tydlighets skull alltid med beaktande av Emittentens begränsningar att fatta självständiga investeringsbeslut såsom framgår av punkt 5.1.1, om inte Emittenten erhållit sådant tillstånd som anges i punkt 5.3.8), och annars ska sådana Kapitalintäkter:

- (a) *först*, upp till arton (18) månader före den Slutliga Återbetalningsdagen, och oaktat vad som framgår i punkt 5.3.5, efter Emittentens godkännande, behållas av Emittenten för att betala kostnader hänförliga till Portföljen;
- (b) *för det andra*, i tillämpliga fall, användas till återbetalning, tio (10) Bankdagar efter den sista dagen av den relevanta Ränteperioden (utom för den Ränteperiod som slutar på den Slutliga Återbetalningsdagen, då betalning ska göras inom tjugofem (25) Bankdagar) *pro rata* till Fordringshavardeltagandet och Aktieägardeltagandet upp till ett belopp som tillsammans med alla andra belopp som kvarhålls av Emittenten enligt paragraf (a) motsvarar det ursprungliga beloppet för Fastighetslånet (bestämt i enlighet med GAAP); och

(c) *för det tredje*, i tillämpliga fall, utgöra Löpande Avkastning.

10.2 Belopp som behålls av Emittenten för att betala kostnader hänförliga till Portföljen i enlighet med punkt 10.1(a) ska, till den dag Emittenten inte längre anser att de ska behållas, inte anses utgöra Kapitalintäkter, dock att när den frist om arton (18) månader som anges i punkt 10.1(a) löpt ut får det belopp som behålls enligt punkt 10.1(a) inte överstiga tio (10) procent av det Totala Lånebeloppet.

11. ÅTERBETALNING AV FORDINGSHAVARDELTAGANDET

11.1 Slutliga Återbetalningsdagen

11.1.1 Om det finns något eller några Fastighetslån i Portföljen på den dag som infaller tre (3) månader före den Slutliga Återbetalningsdagen som inte förväntas bli återbetalda i tid eller som inte kan avyttras på ett kommersiellt försvarbart vis ska Emittenten låta Fordringshavarna i enlighet med vad som anges i punkt 16 besluta om huruvida:

- (a) Emittenten ska fortsatt vara innehavare av de utestående Fastighetslånen enligt vad som beslutas av Fordringshavarna; eller
- (b) ovannämnda utestående Lån ska utdelas in natura i enlighet med punkt 10.1(b) tillämpad *mutatis mutandis*.

11.1.2 Efter att utbetalning (om någon) gjorts enligt punkterna 10.1(b) eller 11.1.1 ska Lånen anses återbetalade i sin helhet och Emittenten ska inte ha några ytterligare förpliktelser gentemot Fordringshavarna.

11.2 Ändringar i gällande rätt

Om Emittenten på grund av ändringar i gällande rätt och/eller i tillämpningen av för Emittenten tillämpliga regelverk inte utan att bryta mot sådan ny gällande rätt eller tillämpning av för Emittenten tillämpliga regelverk kan uppfylla sina förpliktelser enligt dessa Villkor, eller om antingen en betydande minskning av Emittentens intäkter eller ökning av Emittentens kostnader skulle uppstå, som en följd av (i) ändringar i (eller i tolkning eller tillämpning av) gällande rätt, eller (ii) krav att efterleva något regelverk, lag förordning eller liknande som tillkommit efter dagen för dessa Villkor, får Emittenten, med sex (6) månaders varsel, förklara Lånen förfallna i förtid. Under denna period ska Portföljen lösas upp i enlighet med punkt 11.1, tillämpad *mutatis mutandis*, om inte annat överenskoms mellan Emittenten, Aktieägarna och Fordringshavarna.

12. FÖRVALTNING AV PORTFÖLJEN

12.1 De Ursprungliga Aktieägarna ska förvalta Portföljen på uppdrag av Emittenten mot erhållande av Förvaltningsarvodet. Emittenten ska endast lämna Fastighetslån i enlighet med beslut fattade av en kreditkommitté utsedd av Styrelsen samt som Fordringshavarna haft att ta ställning till i enlighet med punkt 5.1.1.

12.2 De Ledande Befattningshavarna svarar för Portföljens förvaltning. Om en Ledande Befattningshavares anställning hos Emittenten upphör ska Styrelsen göra sitt bästa för att skyndsamt ersätta denne med en ny befattningshavare, och helst före den avgående befattningshavarens anställning hos Emittenten avslutats. En ersättande befattningshavare måste ha tillräcklig kunskap och erfarenhet och godkännas av Fordringshavarna.

- 12.3 Styrelsen ska bestå av mellan tre (3) och sex (6) ledamöter och utses av Aktieägarna. Minst en ledamot ska vara oberoende av Aktieägarna och ha den kompetens inom revision och/eller redovisning som krävs enligt 8 kap. 49 a § ABL.

13. INFORMATION TILL FORDRINGSHAVARNA

13.1 Information från Emittenten

- 13.1.1 Emittenten ska tillgängliggöra följande information för Fordringshavarna genom pressmeddelanden samt publicering på Emittentens webbplats:

- (a) senast fem (5) månader efter utgången av varje räkenskapsår, dess reviderade årsredovisning;
- (b) senast två (2) månader efter utgången av varje finansiellt kvartal, dess oreviderade finansiella rapporter, dock att de finansiella rapporter som levereras efter slutet av det andra finansiella kvartalet i varje år ska revisorsgranskas;
- (c) senast fem (5) månader efter utgången av varje räkenskapsår, en årlig rapport över portföljen som innefattar en beskrivande förklaring av Portföljens utveckling, en balansräkning och resultaträkning för Portföljen, en specifikation av Portföljvärdet på den sista Bankdagen i det relevanta räkenskapsåret, information om betalningar som gjorts till Aktieägarna i förhållande till Portföljen under det senaste räkenskapsåret, information om Förvaltningsarvodet och Tillåtna Kostnader hänförliga till Portföljen för det föregående räkenskapsåret och det belopp som är tillgängligt för att erbjuda Fastighetslån i det föregående finansiella kvartalet (sådan rapport över Portföljen att revisorsgranskas); och
- (d) senast två (2) månader efter utgången av varje finansiellt kvartal, en kvartalsrapport över portföljen som innefattar en beskrivande förklaring av Portföljens utveckling, en specifikation av Portföljvärdet på den sista Bankdagen i det relevanta finansiella kvartalet, information om betalningar som gjorts till Aktieägarna i förhållande till Portföljen under det senaste finansiella kvartalet, information om Förvaltningsarvodet och Tillåtna Kostnader hänförliga till Portföljen för det föregående finansiella kvartalet och det belopp som är tillgängligt för att erbjuda Fastighetslån i det föregående finansiella kvartalet,

i varje enskilt fall upprättat i enlighet med GAAP, om inte Emittenten på Fordringshavarnas begäran beslutat att nyttja andra principer.

- 13.1.2 Emittenten ska utan oskäligt dröjsmål underrätta Fordringshavarna om någon omständighet som anges i punkt 15 inträffar, med angivande av fullständiga uppgifter därom.
- 13.1.3 Emittenten ska underrätta Fordringshavarna i skrift om emissioner av Ytterligare PLI-serier eller några Efterföljande Lån samt om de Fastighetslån som lämnats av Emittenten, i samtliga fall med angivande av relevanta detaljer därom.
- 13.1.4 Emittenten ska utan oskäligt dröjsmål underrätta Fordringshavarna, med angivande av relevanta detaljer, om Instrumenthavare som innehar Andelslån utgivna under en Ytterligare PLI-serie förklarar Andelslånen utgivna under en sådan Ytterligare PLI-serie betalbara i förtid på grund av att någon uppsägningsgrund inträffat.
- 13.1.5 Emittenten ska sammankalla till ett årligt informationsmöte för Fordringshavarna, att hållas inom tjugo (20) Bankdagar efter att Emittentens tillstånd Fordringshavarna dess

reviderade årsredovisning i enlighet med punkt 13.1(a). Syftet med mötet är att beskriva Emittentens aktiviteter avseende Portföljen under det föregående året.

- 13.1.6 Oaktat vad som framgår i punkt 13.1 får Emittenten från tid till annan tillhandahålla annan information till Fordringshavare som ingått sekretessförbindelser med Emittenten. I sådant fall ska alla Fordringshavare ges lika möjlighet att erhålla ytterligare information, förutsatt att de ingår de sekretessförbindelser Emittenten begär.

13.2 Offentliggörande av dessa Villkor

Dessa Villkor ska alltid finnas tillgängliga på Emittentens webbplats.

14. ALLMÄNNA ÅTAGANDEN

14.1 Utdelningar

- 14.1.1 Emittenten ska inte låta (i) någon utdelning belöpa på aktierna i Emittenten, (ii) återköpa egna aktier, (iii) återbetala dess aktiekapital eller annat bundet kapital till Aktieägarna vidtas, eller (iv) ske några andra liknande värdeöverföringar till Aktieägarna, annat än sådana belopp som genererats under någon Ytterligare PLI-serie i enlighet med villkoren för den relevanta PLI-serien.

- 14.1.2 Emittenten får, efter eget gottfinnande, förfara med de tillgångar som inte ingår i Portföljen och inget i dessa Villkor ska begränsa Emittentens rätt att förfoga över de tillgångar som inte ingår i Portföljen.

14.2 Emittentens affärsverksamhet

Emittenten ska tillse att den fortsätter bedriva sin affärsverksamhet på väsentligen samma sätt som den bedrivs på den Initiala Emissionsdagen och Emittenten ska inte utan Fordringshavarnas samtycke bedriva någon affärsverksamhet som inte anges i PLI-serievillkoren.

14.3 Finansiell Skuldsättning

Emittenten får endast ådra sig Finansiell Skuldsättning om det utestående beloppet av all Finansiell Skuldsättning som åvilar Emittenten inte vid något tillfälle överstiger 5 000 000 kronor.

14.4 Säkerhet över Portföljen

Annat än som följer av punkt 2.4 avseende begränsad tillgång till Emittentens tillgångar eller liknande bestämmelser i andra PLI-serievillkor, ska Emittenten inte tillskapa eller tillåta att det finns någon Säkerhet över någon del av Portföljen eller ingå något avtal eller arrangemang med liknande effekt.

14.5 Tillstånd och godkännanden

Emittenten ska erhålla och bibehålla (som tillämpligt) alla eventuella tillstånd och godkännanden från relevanta myndigheter.

14.6 Separation av PLI-serier

- 14.6.1 Emittenten ska tillse att Portföljen hålls separerad från Emittentens övriga tillgångar och portföljer under Ytterligare PLI-serier (antingen fysiskt eller genom bokföring).
- 14.6.2 Emittenten ska alltid hålla alla olika PLI-serier separerade från varandra ur ett bokföringsperspektiv. Som led i detta ska Emittenten fördela intäkter relaterade till och återbetalningar i förhållande till lån som finansieras med olika PLI-serier *pro rata* till de lånebelopp som tillhandahålls från respektive PLI-serie.
- 14.6.3 Emittenten ska ha ett bankkonto för varje PLI-serie och ska, så snart som är praktiskt görbart, allokera ut mellan dessa bankkonton kontanta belopp som erhålls antingen som intäkter i förhållande till eller återbetalning av lån som finansieras av olika PLI-serier.

14.7 Separation av Löpande Avkastning och Kapitalintäkter

För beräkningen av Löpande Avkastning och Kapitalintäkter ska varje Fastighetslån hållas som en separat bokföringspost i Emittentens bokföring.

14.8 Upptagande till handel

- 14.8.1 Emittenten åtar sig att ansöka om, och göra sitt bästa för att, de Lån som regleras av dessa Villkor upptas till handel på en Reglerad Marknad senast 15 maj 2016. Emittenten ska vidta de åtgärder som erfordras för att bibehålla upptagandet till handel, inklusive att uppta till handel på en annan Reglerad Marknad.
- 14.8.2 Emittenten ska vidta erforderliga åtgärder för att bibehålla upptagande till handel så länge som något Lån är utestående, dock längst så länge som är rimligt med hänsyn taget till vid var tid gällande regler för den Reglerade Marknaden och Euroclear Sweden.

15. ACCELERATION AV LÅNEN

- 15.1 Varje Fordringshavare har rätt att (enligt nedan) förklara samtliga sina Lån omedelbart förfallna till betalning om någon av följande händelser har inträffat och fortgår:

(a) *Insolvens:*

- (i) Emittenten ställer in sina betalningar, är oförmögen att eller erkänner oförmåga att betala sina skulder.
- (ii) om, i förhållande till Emittenten, något beslut fattas avseende, det påbörjas någon legal process avseende eller något annat steg vidtas i förhållande till:
- (A) likvidation, upplösning, eller liknande;
- (B) företagsrekonstruktion, ackordsuppgörelse, eller liknande;
- (C) utseende av likvidator, konkursförvaltare, god man, förvaltare, tvångsförvaltare eller andra motsvarande ämbetsmän avseende Emittenten eller någon av dess tillgångar; eller
- (D) verkställighet av någon säkerhet över någon av dess tillgångar;

eller någon motsvarande åtgärd eller något förfarande i någon jurisdiktion, med undantag för åtgärder eller förfaranden vidtagna 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) *Change of control*: De Ursprungliga Aktieägarna gemensamt slutar att äga, direkt eller indirekt, minst femtio (50) procent av samtliga röster och aktier i Emittenten, om inte Fordringshavarna samtyckt till den ägarförändring som sålunda skett eller de relevanta överlåtelseerna eller emissionerna i enlighet med punkt 16.4(d).
 - (c) *Cross default*: En Instrumenthavare som håller ett Andelslån utgiven under en Ytterligare PLI-serie får möjlighet att begära att dennes Andelslån omedelbart förfaller till betalning före dess utsatta återbetalningsdag på grund av att en uppsägningsgrund inträffat.
 - (d) *Underlåtenhet att efterleva Villkoren*: Emittenten eller (i förekommande fall) Aktieägarna underlåter att följa, eller agerar på något sätt i strid med, väsentliga förpliktelser enligt dessa Villkor, förutsatt att (i) Fordringshavare som representerar över femtio (50) procent av Fordringshavardeltagandet underrättat Emittenten därom, (ii) underlåtenheten och/eller åsidosättandet inte orsakats av ett tekniskt eller administrativt fel och (iii) Emittenten eller relevant Aktieägare (som tillämpligt) inte vidtar rättelse inom fyrtio (40) Bankdagar från mottagande av underrättelse därom. Om rättelse inte vidtas av Emittenten eller relevant Aktieägare (som tillämpligt) eller inte kan vidtas äger varje Fordringshavare, efter underrättelse enligt ovan, förklara sitt/sina Lån förfallna till betalning utan sådan rättelseperiod.
- 15.2 Om några Lån förklaras förfallna till betalning i enlighet med punkt 15.1(a) (*Insolvens*), punkt 15.1(b) (*Change of control*) eller 15.1(c) (*Cross default*) ska:
- (a) varje annan Fordringshavare omedelbart underrättas härom, och ha rätt att förklara sina Lån förfallna till betalning; och
 - (b) Emittenten erlægga ett belopp som motsvarar sådan Fordringshavares Kvotandel (och Kvotandelen för samtliga Fordringshavare som har förklarat sina Lån förfallna till betalning i enlighet med paragraf (a)) av Portföljen för återbetalning, upp till ett belopp som motsvarar Lånens Kapitalbelopp. Belopp som sålunda erhålls, vilka överstiger Lånens Kapitalbelopp, ska betalas till den/de berörda Fordringshavaren/na som Ränta.
- 15.3 Om några Andelslån förklaras förfallna till betalning i enlighet med några PLI-serievillkor annat än dessa Villkor ska Emittenten utan oskäligt dröjsmål informera Fordringshavarna därom i enlighet med punkt 13.1.4 och Lånen ska omedelbart förfalla till betalning.
- 15.4 Om några Lån förklaras förfallna till betalning enligt punkt 15.1(d) (*Underlåtenhet att efterleva Villkoren*) eller enligt punkt 15.3 ska Portföljen upplösas. Under denna period får Fordringshavarna begära att en eller flera Ledande Befattningshavare ska ersättas med en eller flera ställföreträdande befattningshavare. En ställföreträdare ska utses av Fordringshavarna och ha tillräcklig kunskap och erfarenhet. Punkt 11.1 ska i övrigt tillämpas *mutatis mutandis* för en period om sex (6) månader, räknat från dagen Lånen förklarades förfallna till betalning.

16. BESLUT AV FORDRINGSHAVARNA

- 16.1 Varje begäran från Emittenten eller en Fordringshavare (eller flera Fordringshavare) som representerar minst tio (10) procent av Fordringshavardeltagandet om att ett beslut ska fattas av Fordringshavarna gällande en fråga som beträffar dessa Villkor ska riktas till Emittenten och hanteras på en Fordringshavarstämma eller genom ett Skriftligt Förfarande. Den som begär att ett beslut ska fattas får efterfråga att ett beslut antingen fattas genom ett Skriftligt Förfarande eller på en Fordringshavarstämma, men om Emittenten bedömer att endera form för beslut är mest lämpligt för beslutet eller besluten ifråga får Emittenten bestämma att beslut ska fattas i denna form. En Fordringshavare måste vara registrerad som Fordringshavare på den Bankdag som omedelbart efterföljer den dag som begäran om att kalla till en Fordringshavarstämma eller Skriftligt Förfarande gjorts, och ska, om det görs av flera Fordringshavare, göras av dem gemensamt.
- 16.2 Emittenten kan välja att inte kalla till Fordringshavarstämma eller inleda ett Skriftligt Förfarande om det föreslagna beslutet måste godkännas av någon annan än Fordringshavarna och denne har låtit Emittenten veta att ett godkännande inte kommer att lämnas.
- 16.3 För att få utöva sin rätt att rösta på en Fordringshavarstämma eller delta i ett Skriftligt Förfarande måste den person som avser att utöva rösträtten, eller som befullmäktigat en person i enlighet med punkt 7 att rösta för sådan person, vara registrerad som Fordringshavare beträffande:
- (a) en Fordringshavarstämma, den femte (5) Bankdagen före stämmodagen; eller
 - (b) ett Skriftligt Förfarande, på den Bankdag som angetts i meddelandet enligt punkt 18.2.
- 16.4 Beslut i följande ärenden kräver att Fordringshavare som representerar minst sextiosju (67) procent av den del av Fordringshavardeltagandet som röstas för på en Fordringshavarstämma eller som deltar i ett Skriftligt Förfarande i enlighet med punkt 18.2 samtycker därtill:
- (a) någon ändring av eller något avsteg från dessa Villkor (om inte annat framgår av punkt 16.5 och 16.6, som tillämpligt);
 - (b) frågor i vilka en Aktieägare eller en Närstående har intressekonflikter;
 - (c) alla transaktioner eller överenskommelser mellan Emittenten och en Aktieägare eller Närstående, annat än sådana som hänför sig till tjänster som ska utföras enligt några PLI-serievillkor; och
 - (d) en överlåtelse av en eller flera Ursprungliga Aktieägare av aktier i Emittenten eller en emission av aktier i Emittenten som leder till att de Ursprungliga Aktieägarna inte längre äger mer än femtio (50) procent av rösterna och kapitalet i Emittenten.
- 16.5 Beslut i följande ärenden kräver att samtliga Fordringshavare som röstar på en Fordringshavarstämma eller som deltar i ett Skriftligt Förfarande i enlighet med punkt 18.2 samtycker därtill:
- (a) varje emission av andra Andelslån än som tillåts enligt dessa Villkor;

- (b) ändringar till Villkoren i den utsträckning som de rör vilka majoritetskrav som krävs för olika beslut;
 - (c) en förlängning av Lånens löptid;
 - (d) förtida uppsägning av Lånen och/eller någon del av Fordringshavardeltagandet (annat än som följer av Villkoren);
 - (e) ändringar till hur Emittenten får bedriva sin affärsverksamhet enligt punkt 14.2; och
 - (f) ändring av villkor för beräkning och utbetalning av ränta och intäkter.
- 16.6 Beslut i alla andra ärenden än de som anges i punkt 16.4 och punkt 16.5 kräver att Fordringshavare som representerar minst femtio (50) procent av den del av Fordringshavardeltagandet som röstas för på en Fordringshavarstämma eller som deltar i ett Skriftligt Förfarande i enlighet med punkt 18.2 samtycker därtill.
- 16.7 Beslutsförhet på en Fordringshavarstämma eller vid ett Skriftligt Förfarande som ska besluta om ett ärende enligt punkt 16.4 eller 16.5 föreligger om en eller flera Fordringshavare som representerar minst femtio (50) procent av Fordringshavardeltagandet, och för alla andra frågor om en eller flera Fordringshavare som representerar minst tjugo (20) procent av Fordringshavardeltagandet, i förhållande till:
- (a) en Fordringshavarstämma, personligen deltar eller deltar via telefonlänk (eller närvarar genom en behörig företrädare), eller
 - (b) ett Skriftligt Förhållande, besvarar förfrågan.
- 16.8 Om beslutsförhet inte föreligger vid en Fordringshavarstämma eller vid ett Skriftligt Förfarande ska Emittenten kalla till en andra Fordringshavarstämma (i enlighet med punkt 17.1) eller inleda ett andra Skriftligt Förfarande (i enlighet med punkt 18.1) 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 16.7 ska inte gälla på en sådan andra Fordringshavarstämma för ett sådant andra Skriftligt Förfarande.
- 16.9 Om ett beslut som kräver Fordringshavarnas samtycke enligt dessa Villkor även relaterar till en eller flera Ytterligare PLI-serier ska, utöver vad som anges i denna punkt 16, samtycke även inhämtas från Instrumenthavarna för sådana PLI-serier i enlighet med de relevanta PLI-serievillkoren.
- 16.10 Varje beslut som tillskapar nya eller utökar befintliga förpliktelser och/eller begränsar eller förminskar rättigheter eller förmåner som åligger eller tillkommer Emittenten enligt dessa Villkor ska godkännas av Emittenten för att vara giltiga mot Emittenten.
- 16.11 En Fordringshavare som innehar mer än ett Lån behöver inte avlägga röster för samtliga Lån för vilka denna kan avlägga röster, och kan efter eget gottfinnande avlägga olika röster för de Lån för vilka röster avläggs.
- 16.12 Emittenten får inte, direkt eller indirekt, betala någon ersättning eller medverka till att någon ersättning betalas till Fordringshavare för att de ska uppmuntras att lämna något samtycke enligt Villkoren, om inte sådan ersättning på lika villkor erbjuds alla Fordringshavare vid relevant Fordringshavarstämma eller inom den stipulerade svarsfristen för ett Skriftligt Förfarande.

- 16.13 Ett beslut fattat på en Fordringshavarstämma eller genom ett Skriftligt Förfarande är bindande för samtliga Fordringshavare, oavsett om de närvarat vid den Fordringshavarstämma eller deltagit i det Skriftliga Förfarande vid vilket beslutet fattats. Den eller de Fordringshavare som inte har röstat för ett specifikt beslut ska inte vara ansvariga för den skada som sådant beslut kan komma att vålla andra Fordringshavare.
- 16.14 Alla kostnader och utlägg som belastar Emittenten i samband med en Fordringshavarstämma eller vid genomförandet av ett Skriftligt Förfarande ska bäras av Emittenten.
- 16.15 Lån som innehåses av Emittenten själv, en Aktieägare, en Närstående eller någon annan person som äger Lån (oavsett om denne är direktregistrerad som ägare av sådana Lån) som gentemot Emittenten, en Aktieägare eller en Närstående har åtagit sig att rösta för sådana Lån enligt instruktioner från Emittenten eller en Aktieägare, berättigar inte till deltagande i beslut rörande Fordringshavarnas samtycke eller till några röster på en Fordringshavarstämma, och sådana Lån ska inte medräknas när man avgör om beslutsförhet föreligger enligt dessa Villkor.
- 16.16 Information om de beslut som fattats på en Fordringshavarstämma eller genom ett Skriftligt Förfarande ska utan dröjsmål kommuniceras till Fordringshavarna och publiceras på Emittentens webbplats, dock att Emittentens underlåtenhet att efterleva de krav som anges i denna punkt 16.16 inte ska inverka på sådana besluts giltighet. Emittenten ska, till den Fordringshavare som så begär, tillhandahålla protokoll som förts på den relevanta Fordringshavarstämma eller vid det Skriftliga Förfarandet.

17. FORDRINGSHAVARSTÄMMA

- 17.1 Emittenten ska sammankalla en Fordringshavarstämma genom att sända en kallelse till varje Fordringshavare. Om en eller flera Fordringshavare har begärt att en Fordringshavarstämma ska sammankallas ska en kallelse skickas till varje Fordringshavare inom fem (5) Bankdagar från att Emittenten mottagit sådan begäran (eller den senare dag som kan krävas av tekniska eller administrativa skäl).
- 17.2 En kallelse enligt punkt 17.1 ska innehålla (i) tid för Fordringshavarstämman, (ii) plats för Fordringshavarstämman, (iii) dagordning för Fordringshavarstämman (inklusive eventuella beslutsförslag som tillhandahållits av en eller flera Fordringshavare) samt (iv) ett fullmaktsformulär. Endast ärenden som inkluderats 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.
- 17.3 En Fordringshavarstämma för vilken kallelse sänts till Fordringshavarna ska hållas mellan femton (15) Bankdagar och trettio (30) Bankdagar från att kallelsen tillställts Fordringshavarna.

18. SKRIFTLIGT FÖRFARANDE

- 18.1 Emittenten ska sammankalla ett Skriftligt Förfarande genom att sända en kallelse till person som är registrerad som Fordringshavare fem (5) Bankdagar före den dag som kallelsen sänds. Om en eller flera Fordringshavare har begärt att ett Skriftligt Förfarande ska hållas ska en kallelse skickas till varje Fordringshavare inom fem (5) Bankdagar från att Emittenten mottagit sådan begäran (eller den senare dag som kan krävas av tekniska eller administrativa skäl).

- 18.2 En kallelse enligt punkt 18.1 ska innehålla (i) de beslut som föreslås fattas av Fordringshavarna, (ii) en beskrivning av och motivering till de beslut som föreslås fattas av Fordringshavarna, (iii) uppgift om på vilken dag en person måste vara registrerad som Fordringshavare för att få att avlägga röst i det Skriftliga Förfarandet, (iv) instruktioner och beskrivningar om hur man som Fordringshavare erhåller en blankett som ska användas för att svara i det Skriftliga Förfarandet (sådan blankett att innehålla svarsalternativen ja eller nej för varje föreslaget beslut samt (v) den tidsfrist inom vilken Fordringshavarna måste svara i det Skriftliga Förfarandet (sådan datum att inträffa minst femton (15) Bankdagar efter att kallelse skickats till Fordringshavarna enligt punkt 18.1.
- 18.3 När Fordringshavare avlagt röster för Lån som totalt representerar de majoritetskraven (som andel av Fordringshavardeltagandet) som uppställts enligt punkt 16.4, 16.5 eller 16.6 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.
- 19. PRESKRPTION**
- 19.1 Fordran på kapitalbelopp avseende Lånen preskriberas tio (10) år efter den Slutliga Återbetalningsdagen. 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 Emittenten.
- 19.2 Om preskriptionsavbrott sker löper ny preskriptionstid om tio (10) år i fråga om kapitalbelopp avseende Lånen och tre (3) år beträffande räntebelopp (exklusive kapitaliserad ränta), räknat från den dag som framgår av bestämmelserna om preskriptionsavbrott i preskriptionslagen (1981:130).
- 20. MEDDELANDEN**
- 20.1 Alla meddelanden eller annan kommunikation som ska göras under eller enligt dessa Villkor:
- (a) om till Emittenten, till adressen i punkt 1.1, eller annars den ersättningsadress eller faxnummer som Emittenten anmält till Fordringshavarna (vilket måste anmälas av Emittenten till Fordringshavarna med minst fem (5) Bankdagar varsel); och
 - (b) om till Fordringshavarna, till de adresser som registrerats hos Euroclear Sweden eller till de andra adresser som en Fordringshavare anmält till Emittenten.
- 20.2 Ett meddelande till Emittenten eller Fordringshavare sänt från en person till en annan i enlighet med dessa Villkoren ska anses vara mottagaren tillhanda:
- (a) om meddelandet sänds per fax, när det mottagits i läslig form;
 - (b) om meddelandet sänds per bud eller vanligt förstaklass-brev eller motsvarande, när det avlämnats på den adress till vilken det ska sändas eller annars fem (5) Bankdagar efter att det avlämnats av avsändaren för befordran till sådan adress; och
 - (c) om meddelandet sänds per e-post, när det mottagits i läslig form.
- 20.3 Om ett meddelande inte sänts på ett korrekt sätt till en eller flera Fordringshavare ska meddelandet likväl anses korrekt sänt till de andra Fordringshavarna till vilka meddelandet sänts.

- 20.4 Ett meddelande som mottas på en dag som inte är en arbetsdag eller som mottas efter normala arbetstider vid mottagaradressen ska anses vara mottagen på nästföljande arbetsdag vid mottagaradressen.
- 20.5 Ett meddelande som sänds via e-post och där mottagande e-post avger ett frånvaromeddelande ska anses mottaget på det datum som mottagaren enligt frånvaromeddelandet kommer att ha tillgång till sin e-post (om inte ett meddelande dessförinnan eller därefter sänts via fax enligt punkt 20.2(a) eller via vanlig post enligt punkt 20.2(b), då de tillämpliga tidsfrister angivna däri ska vara tillämpliga).
- 21. BEGRÄNSNING AV ANSVAR M.M.**
- 21.1 Aktieägarna bär inget ansvar gentemot Fordringshavarna för skada som uppstår för Fordringshavarna som uppstår ur något agerande eller brist på agerande från Aktieägarnas eller Styrelsens sida. Detta gäller dock inte skada som följer av bedrägeri från Aktieägares håll eller skada som uppsåtligen eller av oaktsamhet åsamkas Fordringshavarna av en Aktieägare, eller brott mot dessa Villkor.
- 21.2 Varken Emittenten eller någon ledamot i Styrelsen bär något ansvar för Fordringshavares skada som uppkommer på grund av kommersiella beslut eller andra beslut som fattas i samband med bedrivandet av Emittentens verksamhet, eller annat agerande eller brist på agerande enligt Villkoren eller annars i samband med Villkoren, om inte Emittentens eller en ledamots i Styrelsens beteende utgjort bedrägeri eller skada som uppsåtligen eller av oaktsamhet åsamkas Fordringshavarna av Emittenten eller Styrelsen, eller brott mot dessa Villkor.
- 21.3 Varken Emittenten, någon ledamot i Styrelsen eller någon Aktieägare bär något ansvar för eventuella skador som uppstår från något lagbud, eller någon åtgärd som tagits av en offentlig myndighet, eller krig, strejk, lockout, bojkott, blockad eller annan liknande omständighet eller åtgärd.
- 21.4 Vad ovan sagts i denna punkt 21 gäller i den utsträckning annat inte följer av LKF.
- 22. ÖVRIGT**
- 22.1 **Valuta**
- Alla beräkningar, värderingar, avsättningar, betalningar och utdelningar i enlighet med dessa Villkor ska ske i svenska kronor.
- 22.2 **Intressekonflikter**
- Varje transaktion eller överenskommelse mellan Emittenten och en Aktieägare eller en Närstående ska ske på armlängds avstånd och kräver att Fordringshavarna godkänner sådan transaktion eller överenskommelse på förhand, utom avtal och överenskommelser som hänför sig till tjänster som ska utföras enligt dessa Villkor.
- 22.3 **Penningtvätt**
- 22.3.1 Emittenten följer, och åtar sig att framgent följa, de vid var tid tillämpliga regelverken avseende penningtvätt i Sverige.

22.3.2 Oaktat vad som i övrigt framgår av dessa Villkor har Emittenten alltid rätt att vidta alla de åtgärder denne anser nödvändiga eller lämpliga för att följa gällande regelverk rörande penningtvätt.

22.4 Emissionsinstitut

22.4.1 Emittenten utser Emissionsinstitutet för hantering av vissa särskilda uppgifter enligt dessa Villkor, och för att vidta vissa åtgärder i enlighet med de regelverk som är tillämpliga på eller utgivna av Euroclear Sweden och som är tillämpliga på Lånen.

22.4.2 Emissionsinstitutet kan komma att upphöra att vara Emissionsinstitut enligt dessa villkor, antingen genom att Emissionsinstitutet självt önskar detta eller genom att Emittenten entledigar Emissionsinstitutet, förutsatt att Emittenten tillser att ett ersättande Emissionsinstitut, godkänt av Euroclear Sweden, samtidigt som det frånträdande Emissionsinstitutet frånträder övertar rollen som Emissionsinstitut enligt dessa Villkor. Om ett Emissionsinstitut finns insolvent ska Emittenten omedelbart utse ett nytt Emissionsinstitut att ersätta det tidigare Emissionsinstitutet.

23. TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION

23.1 Svensk lag ska tillämpas på dessa Villkor liksom 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 Handelskammars 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: [] 2016

APIKAL FASTIGHETSPARTNER AB (publ)


Martin Fredriksson