

Detta grundprospekt är godkänt och registrerat av Finansinspektionen den 19 juli 2019. Grundprospektet är offentliggjort den 19 juli 2019 på Fastighetsräntefonden Tessin AB (publ) webbplats, www.fastighetsraentefonden.se.

GRUNDPROSPEKT

**AVSEENDE PROGRAM FÖR KAPITAL- OCH VINSTANDELSLÅN EMITTERADE AV
FASTIGHETRÄNTEFONDEN TESSIN AB (publ) SAMT HANDEL MED DESSA PÅ NGM**

UPP TILL 5 000 000 000 SVENSKA KRONOR

OM GRUNDPROSPEKTET

Detta grundprospekt ("Grundprospektet") har upprättats avseende program för kapital- och vinstandelslån ("Programmet") emitterade av Fastighetsrättefonden Tessin AB (publ), organisationsnummer 559169–5464. Fastighetsrättefonden Tessin AB (publ) är en AIF-fond som nedan benämns "Fonden". De kapital- och vinstandelslån ("Vinstandelslånen" eller ett "Vinstandelslån") som emitteras inom ramen för Programmet ska ges ut till högst 5 miljarder svenska kronor ("SEK").

Grundprospektet har upprättats av styrelsen för Fonden i enlighet med lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument ("LHF") samt Kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 av den 29 april 2004 om genomförande av Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG. Grundprospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen den 19 juli 2019 i enlighet med bestämmelserna i 2 kap 25 § LHF. Godkännandet och registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifter i Grundprospektet är riktiga eller fullständiga.

Vinstandelslånen som erbjuds inom ramen för Programmet i enlighet med Grundprospektet kommer att registreras på värdepapperskonton hos värdepappersförvararen Euroclear Sweden AB i de valörer som varje individuell investerare har tecknat sig för. Inga fysiska värdepapper har utfärdats eller kommer att utfärdas.

Som del av Grundprospektet ingår även de handlingar som införlivas genom hänvisning. Utöver detta ska tillägg till Grundprospektet som Fonden kan komma att upprätta samt de specifika slutliga villkor ("Slutliga Villkoren") som upprättas för varje genomförd emission läsas som en del av Grundprospektet. I samband med utfärdande av Vinstandelslånen inom ramen för Programmet kommer de Slutliga Villkoren att offentliggöras på Fondens webbplats, www.fastighetsrättefonden.se, i enlighet med 2 kap. 29 § LHF. De Slutliga Villkoren kommer därutöver att inges till Finansinspektionen. De Slutliga Villkoren kommer att i huvudsak innehålla de uppgifter som framgår av avsnitt 12 i Grundprospektet.

Framtidsinriktade uttalanden, marknadsinformation m.m.

I Grundprospektet inkluderas uttalanden om framtidsutsikter som är upprättade av Fonden och är baserade på Fondens styrelses kännedom om nuvarande marknadsförhållanden samt i övrigt rådande omvärldsfaktorer. Lämnad information angående framåtriktade antaganden utgör subjektiva uppskattningar och prognoser inför framtiden och är därmed förenade med osäkerhet. Uttryck som orden "förväntas", "antas", "bör", "bedöms" och liknande uttryck används för att indikera att informationen är att beakta som uppskattningar och prognoser. Uppskattningarna och prognoserna är gjorda på grundval av uppgifter som innehåller såväl kända som okända risker och osäkerheter. Någon försäkran av att lämnade uppskattningar och prognoser avseende framtiden kommer att realiseras lämnas inte, vare sig uttryckligen eller underförstått. En investering i värdepapper är alltid förenad med risk och risktagande. Den som överväger att investera i Fonden uppmanas därför att självständigt och noggrant göra en utvärdering av Fondens utveckling inför sin investering med Grundprospektet som grund.

Erbjudandet enligt Grundprospektet riktar sig inte till sådana personer vars deltagande förutsätter ytterligare grundprospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Grundprospektet eller andra handlingar får inte distribueras i något land där sådan distribution eller sådant erbjudande kräver åtgärd enligt föregående mening eller strider mot regler i sådant land. Anmälan om teckning av Vinstandelslånen i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltig.

Tvist i anledning av innehållet i Grundprospektet, Slutliga Villkoren, eventuella tillägg eller därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras enligt svensk lag och av svensk domstol exklusivt.

Grundprospektet hålls tillgängligt på Fondens kontor med adress Skeppsbron 34 i Stockholm, på Fondens webbplats, samt på Finansinspektionens webbplats, www.fi.se.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Grundprospekt

1	SAMMANFATTNING	3
2	RISKFÄKTORER	19
3	BAKGRUND OCH MOTIV	26
4	INBJUDAN TILL TECKNING AV VINSTANDESLÅN	28
5	ÖVERSIKT AV PROGRAMMET	29
6	INFORMATION OM FONDEN	41
7	SAMMANFATTANDE BESKRIVNING AV FONDENS VERKSAMHET	49
8	UPPLYSNINGAR OM EMITTENTENS TILLGÅNGAR, SKULDER, FINANSIELLA STÄLLNING OCH RESULTAT SAMT UTVALD HISTORISK FINANSIELL INFORMATION	55
9	LEGALA OCH ÖVRIGA UPPLYSNINGAR	57
10	SKATTEFRÅGOR I SVERIGE	64
11	DOKUMENT SOM INFÖRLIVAS GENOM HÄNVISNING	66
12	MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR	67
1	DEFINITIONER	1
2	UPPTAGANDE AV LÅN	2
3	LÅNEBELOPP OCH BETALNINGSFÖRBINDELSE	2
4	VINSTANDESLÅN I KONTOBASERAD FORM	3
5	FONDENS VERKSAMHET	3
6	KOSTNADER I VERKSAMHETEN	4
7	LÖPANDE BETALNINGAR TILL VINSTANDESLÅNSINNEHAVARNA	5
8	YTTERLIGARE LÅN	5
9	FÖRTIDA INLÖSEN AV VINSTANDESLÅN	6
10	ÅTERBETALNING AV LÅNET	6
11	BETALNING AV LÅNET OCH VINSTANDELSRÄNTA	6
12	INFORMATIONSA TAGANDEN OCH VÄRDERING	7
13	ALLMÄNNA ÅTAGANDEN	8
14	FÖRTIDA UPPSÄGNING AV LÅNET	9
15	ANSVARSBEGRÄNSNING	9
16	SEKRETESS	10
17	ÅTGÄRDER MOT PENNINGTVÄTT och FINANSIERING AV TERRORISM	10
18	MEDDELANDE	10
19	PRESKRIPTION	10
20	ÄNDRADE OMSTÄNDIGHETER	11
21	TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION	11

Definitioner

"AIFM-direktivet" - Europaparlamentets och rådets direktiv 2011/61/EU om förvaltare av alternativa investeringsfonder samt om ändring av direktiv 2003/41/EG och 2009/65/EG och förordningarna (EG) nr 1060/2009 och (EU) nr 1095/2010.

"Investeringskapitalet" - de medel som tillförts Fonden genom Vinstandelsslånen.

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

"LVF" - lagen (2004:46) om värdepappersfonder.

"Villkoren" - Fastighetsräntefonden Tessin AB:s (publ) villkor för kapital- och vinstandelsslån av den 19 juli 2019.

"Vinstandelsslånsinnehavarna" - ska betyda, i förhållande till ett VP-konto, den person som är direktregistrerad eller förvaltarregistrerad innehavare av ett Vinstandelsslån.

"Ägarbolaget" - Alfakraft Fonder AB.

Om ej annat anges ovan ska definierade begrepp i Grundprospektet ha den betydelse som anges i Villkoren för Fastighetsräntefonden Tessin AB (publ), daterade den 19 juli 2019 som återfinns i slutet av detta dokument.

1 SAMMANFATTNING

INLEDNING

Sammanfattningar består av informationskrav uppställda i "Punkter". Punkterna är numrerade i avsnitten A - E (A.1 - E.7).

Sammanfattningen 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 dock finnas luckor i Punkternas numrering.

Även om det krävs att en Punkt inkluderas i sammanfattningen för aktuella värdepapper och emittent, är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande Punkten. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av Punkten tillsammans med angivelsen "ej tillämpligt".

AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR

Punkt	Informationskrav	Information
A.1	Varning	<p>Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Grundprospektet.</p> <p>Varje beslut om att investera i värdepapper ska baseras på en bedömning av Grundprospektet, Slutliga Villkor och de eventuella tillägg som kan komma att upprättas av Fonden i helhet från investerarens sida.</p> <p>Om yrkande avseende uppgifterna i ett grundprospekt anförs vid domstol, kan den investerare som är kårande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Grundprospektet 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 Grundprospektet eller Slutliga Villkor om dessa inte, tillsammans med andra delar av Grundprospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.</p>
A.2	Tredje mans användning av prospektet	<i>Ej tillämplig</i> ; samtycke till tredje man att använda Grundprospektet lämnas inte.

AVSNITT B – EMITTENT

Punkt	Informationskrav	Information
B.1	Firma och handelsbeteckning	Fastighetsrätnefonden Tessin AB (publ), organisationsnummer 519169–5464.
B.2	Säte och bolagsform	Fonden har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun och är ett publikt aktiebolag bildat i Sverige enligt svensk aktiebolagslag (2005:551). Fondens verksamhet bedrivs således i enlighet med svensk rätt. Fondens associationsform regleras av den svenska aktiebolagslagen (2005:551).

B.4b	Beskrivning av alla kända trender som påverkar Fonden och de branscher där denne är verksam	<p>Tillgång till fastighetskrediter är en utmaning för mindre och medelstora juridiska personer i Sverige, inte minst när det gäller krediter för byggnation och utveckling. Utmaningen är dock, enligt Fondens bedömning, större nu än någonsin tidigare. Högre kapitaltäckningskrav i kombination med osäkerhet avseende den globala konjunkturen i allmänhet och fastighets- och bostadskonjunkturen i synnerhet gör att bankerna i första hand allokerar sin utlåning till andra aktörer och branscher än mindre och medelstora aktörer inom fastighetsbranschen. Högre kapitaltäckningskrav i kombination med osäkerhet avseende den globala konjunkturen i allmänhet och fastighets- och bostadskonjunkturen i synnerhet kan även medföra negativa effekter på Fonden, såsom svårigheter för låntagare att refinansiera de underliggande lånen med banklån, färre byggnationer på marknaden, flera låntagare som får finansiella problem samt svårigheter att avyttra såväl fastigheter som bostadsrätter.</p> <p>Därutöver har de höga kapitaltäckningskrav och en minskad riskbenägenhet fått till följd att utlåningen till mindre och medelstora aktörer blivit mindre lönsam för bankerna, vilket har fått till konsekvens att tillgången till traditionell bankutlåning till den typen av verksamheter minskat kraftigt under senare år (jmf Svenska Dagbladet, 3 februari 2017 samt 17 oktober 2017).</p>
B.5	Koncern	Fonden ägs av Alfakraft Fonder AB ("Ägarbolaget"), organisationsnummer 556708-2465. Koncernen består således av Ägarbolaget och Fonden.
B.9	Resultatprognos	<i>Ej tillämpligt</i> ; Någon resultatprognos eller beräkning av förväntat resultat görs inte.
B.10	Anmärkningar i revisionsberättelse	<i>Ej tillämplig</i> ; Inga anmärkningar har gjorts i revisionsberättelserna gällande den historiska finansiella informationen.
B.12	Utvald historisk finansiell information	Bolaget bildades 2018-08-23 och registrerades 2018-08-29. Bolaget har vid tidpunkten för Prospektet inte bedrivit någon verksamhet och har inte heller företagit några investeringar. Nedan anges AIF-fondens redovisning för perioden sedan AIF-fondens bildande fram till den 30 april 2019. Fondens räkenskapsår är kalenderår.

		RESULTATRÄKNING (SEK)	
		2018-08-23	2019-04-30
		ÄRETS RESULTAT TILLIKA TOTALRESULTATET FÖR PERIODEN	
			-
		BALANSRÄKNING (SEK)	
		2019-04-30	
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank		500 000	
Summa omsättningstillgångar		500 000	
SUMMA TILLGÅNGAR			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500 000	
Summa bundet eget kapital		500 000	
Summa eget kapital		500 000	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		500 000	
STÄLLDA SÄKERHETER		Inga	
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	
<p>Inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum i Emittentens framtidsutsikter sedan Emittentens bildande och senast framtagna redovisningen.</p> <p>Inga väsentliga förändringar i den finansiella situationen eller ställningen på marknaden efter den period som omfattas av den historiska finansiella informationen har skett.</p> <p>Delårsrapporten är reviderad av Fondens revisor. Räkenskaperna innehåller inte någon anmärkning från revisorn. Utöver revisionen av de nämnda räkenskaperna har Fondens revisor inte granskat Grundprospektet.</p> <p>Samtliga delårs- och årsredovisningar som tas fram avseende Fonden är upprättade enligt Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) antagna av EU i den utsträckning det är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen, samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.</p> <p>Information om nyckeltal Fondens redovisning upprättas enligt RFR2 som har sin grund i International Financial Reporting Standards (IFRS) antagna av EU. IFRS definierar ett fåtal nyckeltal.</p> <p>Fonden tillämpar även Europeiska Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer för alternativa nyckeltal. Sådana nyckeltal utgör ett komplement till den information som tas fram enligt IFRS.</p> <p>Fondens styrelse har med anledning av detta beslutat att framöver redovisa två andra för Fonden mer relevanta nyckeltal i syfte att stödja investerarnas analys av Fondens utveckling. Nyckeltalen inklusive definitioner anges nedan.</p>			

		<p>Nyckeltalet <i>Vinstandelsränta</i> definieras som den ränta som ska tillfalla investeringarna i enlighet med Villkoren avseende relevant år, dvs. Vinstandelsränta på Lånet. Nyckeltalet <i>Vinstandelsränta</i> beräknas som Fondens värdeförändring under året dividerad med antal utgivna Vinstandelslån vid årets slut. Beräkning sker utifrån den uppgift som månatligen tas fram avseende Investeringsportföljens värde efter avdrag av samtliga avgifter och kostnader. Beräkning av uppgiften görs i Fondens portföljssystem och fastställs av den oberoende värderare som har utsetts för Fonden enligt LAIF.</p> <p>Fondens delårsredovisning avseende delårsperioden den 23 augusti 2018—30 april 2019 innehåller inte några nyckeltal då redovisningsstandarden för delårsrapporter inte uppställer krav på sådan information.</p> <p>Kassaflödesanalys</p> <p>Fondens verksamhet finansieras genom det kapital som tas in i Fonden medelst utgivande av Vinstandelslånen i enlighet med Villkoren inom ramen för Programmet.</p> <p>Inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum i Fondens framtidsutsikter eller ställning på marknaden sedan Fondens bildande och den framtagna delårsrapporten.</p>
B.13	Händelser med påverkan på Fondens solvens	<i>Ej tillämplig</i> ; Det finns inte några händelser som har påverkat Fondens solvens på ett negativt sätt.
B.14	Beroende av andra företag inom koncernen	Fonden är Ägarbolagets enda dotterföretag och ingår således i koncernen bestående av Fonden och Ägarbolaget. Fondens utveckling är inte beroende av Ägarbolaget.
B.15	Fondens huvudsakliga verksamhet	<p>Fonden är en alternativ investeringsfond vars verksamhet syftar till att genom förvaltning av Fondens investeringsportfölj uppnå en relativt hög riskjusterad avkastning. Fondens huvudsakliga investeringsverksamhet består i att med de medel som influtit bedriva direktutlåning till juridiska personer mot underliggande säkerhet i fastighet.</p> <p>Fonden har för avsikt att inom ramen för Programmet genom utgivande av Grundprospektet och därtill hörande slutliga villkor emittera nya Vinstandelslån månadsvis tills det förvaltade kapitalet uppgår till 5 000 000 000 SEK.</p>
B.16	Ägande och kontroll av Fonden	Fonden ägs till hundra (100) procent av Ägarbolaget vars säte är i Stockholm. Ägarbolaget ägs till 50 procent av Bengt Lindblad och 50 procent av Linden Leaf AB, vars aktier ägs till 75,5 procent av Bengt Lindblad, 23 procent av J Norberg Holding AB och 1,5% av Tobias Heidenberg.
B.17	Kreditvärdighetsbetyg	<i>Ej tillämplig</i> ; Det finns inga kreditvärdighetsbetyg för varken Fonden eller Vinstandelslånen.

AVSNITT C – VÄRDEPAPPER		
Punkt	Informationskrav	Information
C.1	Det erbjudna värdepapperet	Fonden erbjuder investering i Vinstandelslånen utgivna av Fonden som emitteras månadsvis inom ramen för Programmet.
C.2	Valuta	Vinstandelslånen är denominerade i svenska kronor (SEK).
C.5	Eventuella överlåtelse- inskränkningar	<i>Ej tillämpligt</i> ; Det saknas några rättsliga inskränkningar att fritt överlåta Vinstandelslånen. Överlåtelsen av Vinstandelslånen sker genom ett meddelande till Fonden eller värdepappersförvararen Euroclear Sweden innehållande samtliga uppgifter om förvärvaren av rättigheten.
C.8	Rättigheter relaterade till värdepappren	<p>De Vinstandelslån som erbjuds är skuldförbindelser enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.</p> <p>Med Vinstandelslånen följer rätten att ta del av den eventuella avkastningen som investeringarna i Fonden genererar under den tiden investeraren väljer att investera kapitalet i Fonden.</p> <p>Vinstandelslånen kommer inte att vara säkerställda. Vinstandelslånen kommer att behandlas <i>pari passu</i> med Fondens övriga icke efterställda och oprioriterade fordringar.</p>
C.9	Information om ränta	<p>Andelslånen löper med en ränta som är beroende av Fondens resultat. Räntan utgör således inte någon fast ränta utan är beroende av den avkastning som genereras i Fonden under den tid en investerare väljer att investera i denna.</p> <p>Innehavare av Vinstandelslånen har rätt till Vinstandelsräntan som i förekommande fall betalas på Ränteförfallodagen som, i enlighet med definitionen i Villkoren, infaller på den femtonde (15) Bankdagen i varje kalenderår. Räntan ska fördelas lika mellan alla utestående Vinstandelslån och utbetalas till innehavarna genom utgivande av ytterligare Vinstandelslån på Ränteförfallodagen. Varje innehavare förbinder sig i enlighet med Villkoren till att återinvestera räntan i ytterligare Vinstandelslån motsvarande den Vinstandelsränta som utgår.</p> <p>Den eventuella vinsten som uppstår i Fonden före skatt och före beräkning av Vinstandelsränta ska först användas för att täcka tidigare räkenskapsårs förluster före skatt avseende förvaltningen av Investeringsportföljen. Därefter ska återstående vinst före skatt och före beräkning av Vinstandelsränta fördelas på följande sätt:</p> <p>(i) Först ska så mycket av återstående vinst före skatt och före beräkning av Vinstandelsränta som motsvarar Minimiräntan på Investeringskapitalet samt</p> <p>(ii) sådant belopp, som motsvarar mellanskillnaden mellan räkenskapsårets Minimiränta och Räntekompensation beräknad för Vinstandelslånen som tecknats med</p>

		<p>erläggande av Räntekompensation, fördelas till Vinstandelslånsinnehavarna som Vinstandelsränta.</p> <p>Därefter ska resterande belopp tillfalla Vinstandelslånsinnehavarna i form av ytterligare Vinstandelsränta för sådant räkenskapsår.</p> <p>Vinstandelsräntan ska fördelas mellan alla utestående Vinstandelslån och utbetalas till Vinstandelslånsinnehavarna genom utgivande av ytterligare Vinstandelslån. Fonden ska emittera nya Vinstandelslån som motsvarar den Vinstandelsränta som ska utbetalas till respektive Vinstandelslånsinnehavare. De nya Vinstandelslånen som emitteras ska emitteras på Ränteförfalldagen det år som följer efter året för vilket Vinstandelsräntan har beräknats.</p>
C.10	Derivatkomponenter	<i>Ej tillämpligt</i> ; Fonden placerar inte i derivat.
C.11	Ansökan om upptagande till handel	<p>Grundprospektet har upprättats med anledning av att Emittentens styrelse avser att ansöka om notering av Andelslånen på NDX som är en del av NGM:s reglerade marknad. Givet att ansökan godkänns, planeras handel med Andelslånen på NGM-NDX påbörjas den 23 september 2019.</p> <p>Innan beslut om upptagande av Andelslånen till handel tas av NGM-NDX ska en noteringsgranskning i enlighet med marknadsplatsens noteringsvillkor genomföras.</p> <p>Mangold Fondkommission AB (Mangold), organisationsnummer 556585-1267, har åtagit sig att agera emissionsinstitut och marknadsgarant och löpande ställa köp- och, för det fall det är möjligt, även säljkurser avseende Andelslånen.</p>

AVSNITT D – RISKER		
Punkt	Informationskrav	Information
D.2	Huvudsakliga risker avseende Fonden	<p>Fondens verksamhet påverkas av ett antal risker vars effekter skulle kunna ha en negativ inverkan på Fonden, vilka måste beaktas vid bedömningen av Fondens framtida utveckling. Nedan framgår de huvudsakliga risker som har identifierats i Fondens verksamhet.</p> <p>(i) En investering i Vinstandelslånen medför en kreditrisk för investeraren gentemot Fonden. Även om Fondens betalningar till fordringshavarna är kopplade till portföljens utveckling är den övergripande möjligheten för Fonden att fullgöra sina förpliktelser beroende av ett flertal faktorer, som till exempel att Fonden inte går i konkurs, att utvecklingen av Fondens Investeringsportfölj är positiv, att utvecklingen av de låneobjekt som Fonden investerar i är tillräckligt positiv för att gjorda investeringar ska kunna återbetalas och ränta på dessa ska kunna betalas av låneobjekten.</p>

		<p>(ii) Fondens verksamhet består i att erbjuda kort- till medelfristig normalt säkerställd utlåning med fastighetsanknytning till juridiska personer för att på så sätt möjliggöra byggnation eller ombyggnation av fastighet, refinansiering, utveckling eller tillträde till fastighet eller i övrigt gynna tillväxt eller annars bistå med finansiering för andra ändamål samtidigt som att Fonden skapar en attraktiv sparprodukt för de som vill investera i Fondens placeringsstrategi. Målet är att uppnå en relativt hög riskjusterad avkastning med låg eller begränsad omedelbar korrelation med börshandlade aktier samt andra värdepapper som finns tillgängliga för handel på börser samt reglerade marknader. Därutöver kommer överlikviditet i Fonden tillfälligt kunna placeras på räntebärande konto hos kreditinstitut och/eller i kreditobligationer, aktier, fondandelar samt andra värdepapper. Den avkastning som Fonden vill åstadkomma är således direkt beroende av dels den återbetalningsförmåga som utlåningsobjekten har, dels utvecklingen av de övriga investeringar som Fonden gör. Det finns således risk för att Fondens investeringar inte ger den förväntade avkastningen, eller att värdet på det av investeraren investerade kapitalet inte behålls intakt, varför det finns risk för att investerat kapital inte kan återfås vid inlösen.</p> <p>(iii) Läntagarnas möjlighet att återbetala sina lån till Fonden, vilket är avgörande för att Fonden i slutändan ska kunna generera avkastning till investerarna, kan vara beroende av att en eller flera byggnadsprojekt uppförs inom uppsatt budget, att bygglov och andra tillstånd erhålles, att bostäder kan upplåtas eller uthyras, att fastigheten erhåller finansiering eller refinansieras från bank eller annan finansiell aktör. Det föreligger därför risk för att avkastningen inte blir som förväntats, eller att värdet på det av investeraren investerade kapitalet inte behålls intakt, vilket innebär risk för att investerat kapital minskar eller inte kan återfås vid inlösen.</p> <p>(iv) Fondens motparter inom utlåning kommer typiskt sett att bestå av mindre och medelstora juridiska personer med begränsade ekonomiska resurser. Detta innebär att risk föreligger för att betalning av ränta eller återbetalning av lån kan försenas eller utebli helt, vilket följaktligen innebär risk för att Fondens avkastning inte blir som förväntat eller uteblir helt.</p> <p>(v) Det finns risk för att de säkerheter som ställs för utgivna lån ifrågasätts av utomstående part, konkursförvaltare eller annan, vilket kan medföra att säkerheten inte kan realiseras vid utebliven betalning eller återbetalning. Säkerheter kan även helt eller delvis sakna substantiellt ekonomiskt värde på grund av fallande tillgångspriser, missvisande värderingar, händelser som påverkar pantsatta objektet eller liknande. Fonden kan vidare</p>
--	--	---

		<p>utställa lån mot icke fullgod säkerhet, vilket medför förhöjd risk.</p> <p>(vi) Fonden är en alternativ investeringsfond och inte en värdepappers- eller specialfond. Fonden omfattas därför inte av de särskilda regler som gäller värdepappers- och specialfonder vad avser kapitalkrav, riskspridningskrav, placeringskrav, krav för inlösen av fondandelar, vilka har till sitt syfte att utgöra ett konsumentskydd. Investeringen i Fonden är därför mer utsatt för risk än en investering i en sedvanlig värdepappersfond. Det finns således risk för att Fondens investeringar inte ger den förväntade avkastningen, eller att värdet på det av investeraren investerade kapitalet inte behålls intakt, varför det finns risk för att investerat kapital inte kan återfås vid inlösen.</p> <p>(vii) Fonden avser att primärt bedriva utlåningsverksamhet till mindre och medelstora juridiska personer med mindre starka balansräkningar och som ofta saknar finansiella resurser. Sådana låntagare kan ha svårt att refinansiera de befintliga lånen som dessa har hos banker eller andra aktörer på lånemarknaden. Trots att Fondens lån är säkerställda med underliggande säkerhet i fastighet och löper med kort- till medelfristig bindningstid finns det risk för utebliven räntebetalning eller återbetalning som kan innebära att avkastningen i Fonden inte blir som förväntat.</p> <p>Säkerheter i form av pantbrev i fastighet ska tas som säkerhet för de lån som lämnas av Fonden. Det finns dock risk att full täckning för Fondens krav inte kan erhållas genom realisering av säkerheten, vilket kan potentiellt sett innebära att avkastningen i Fonden blir lägre än förväntat. Anledningen till det kan vara att säkerheten har minskat i värde på grund av allmän nedgång på marknaden, att säkerheten tappat i värde på grund av uteblivna tillstånd (såsom exempelvis bygglov), att den ställda säkerheten understeg lånebeloppets storlek etc.</p> <p>Värdet på de säkerheter som tagits i pant kan och kommer ofta att understiga lånets belopp, vilket innebär risk att avkastningen påverkas, vilket innebär att det finns risk för att avkastningen i Fonden inte blir som förväntat och det investerade kapitalet minskar.</p> <p>(viii) Avkastningen på det av investerare investerade kapitalet är därutöver i hög grad beroende av AIF-förvaltarens skicklighet att hantera övriga investeringar i Fonden, dvs. att hitta lämpliga lån att investera i samt att ha förmåga att genomföra investeringar och avyttringar som är fördelaktiga för Fonden. Om Fonden inte lyckas genomföra fördelaktiga investeringar och avyttringar kan det få till konsekvens att avkastningen blir sämre än förväntat. Det finns således risk att investeringen i Fonden ger sämre avkastning än förväntat.</p> <p>(ix) En del av kapitalet som investeras i Fonden kommer att</p>
--	--	---

		<p>placeras i andra tillgångar än direktutlåning, s.k. likviditetsförvaltning. Likviditetsförvaltningen kommer att utgöras av placeringar i noterade aktier med fastighetsanknytning och/eller räntebärande instrument, t.ex. räntekonton med olika bindningstid, samt kreditobligationer. Avkastningen är också beroende av investering av fristående medel på konton med olika bindningstid och ränta hos kreditinstitut. Även om förvaltaren strävar efter att uppnå en mindre volatil avkastning samt att skydda kapitalet mot olika finansiella risker finns risk för att avkastningen inte blir som förväntat eller helt uteblir, eller att det förvaltade kapitalet minskar i värde, och det finns även risk för att det kapital som omfattas av likviditetsförvaltningen inte kan återfås i samband med att en investerare löser in sitt investerade kapital.</p> <p>(x) Fonden är en alternativ investeringsfond och har bildats som ett aktiebolag och kan således förvärva rättigheter och ta på sig skyldigheter. Fondens insolvens eller om ett likvidationsförfarande i förhållande till Fonden har inletts kan påverka Fondens möjligheter för betalning av eventuell avkastning eller återbetalning av det kapital som investerats i Fonden. Vid Fondens insolvens eller inlett likvidationsförfarande behandlas Vinstandelslånen därför <i>pari passu</i> med Fondens övriga icke efterställda och oprioriterade fordringar, så långt inte annat följer av gällande rätt. För det fall Fonden har förpliktelser och skyldigheter till någon annan (t.ex. på grund av lagbestämmelser) finns därmed risk att sådana skyldigheter och förpliktelser kan komma att tillfredsställas och/eller återbetalas före Fondens räntebetalningar och/eller återbetalning av det inlånade kapitalet.</p> <p>(xi) Fonden i sin verksamhet kan hamna i tvist med utomstående tredje part, som exempelvis en avtalsmotpart. Tvister och andra rättsliga förfaranden är tids- och resurskrävande, vilket innebär risk för att det uppstår hinder för att fokusera på kärnverksamheten. Därutöver kan kostnaderna som förknippas med sådana processer bli betydande, vilket kan sänka Fondens resultat och påverka Fondens utveckling negativt.</p> <p>(xii) Fondens möjlighet till utlåningsverksamhet kan begränsas om förändringar i exempelvis regelverk kring kreditgivning eller regelverk för alternativa investeringsfonder medför särskilda krav på kreditgivning eller uppställer vissa begränsningar för den typen av direktlån som Fonden gör. Fonden kan exempelvis förlora möjlighet att investera genom utlåning vid eventuella förändringar i exempelvis lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder ("LAIF"). Det finns därför risk att Fonden inte kan fullfölja sin affärsidé eller endast kan fullfölja den delvis.</p> <p>(xiii) Fondens förvaltning, administration och riskhantering hanteras av Alfakraft Fonder AB ("AIF-förvaltaren"), en</p>
--	--	---

		<p>auktoriserad förvaltare av alternativa investeringsfonder, s.k. AIF-förvaltare. Det är av vikt att AIF-förvaltaren har den kompetens som krävs för att kunna identifiera och utvärdera de investeringsobjekt som Fonden investerar i samt i övrigt ha den kompetens som krävs för att kunna utföra uppdraget. Om AIF-förvaltaren förlorar eller har svårt att attrahera personal med nyckelkompetens, kan det inverka negativt på Fondens verksamhet och resultat, då ersättande av en nyckelperson kan visa sig svårt, och under alla omständigheter innebär en tidsödande process som i sig kan försena och försvåra Fondens utveckling.</p> <p>(xiv) Genom implementeringen av AIFM-direktivet i Sverige genom LAIF uppkom krav på att en förvaltare av en alternativ investeringsfond som vänder sig till icke-professionella investerare ska utse en AIF-förvaltare som har särskilt verksamhetstillstånd för att kunna bedriva den typen av verksamhet och kunna marknadsföra en alternativ investeringsfonds andelar/aktier eller andra instrument till allmänheten. För att erhålla tillstånd krävs att AIF-förvaltaren respektive Fonden uppfyller samtliga de villkor som uppställs i LAIF och annan tillämplig lagstiftning. Fonden förvaltas av AIF-förvaltaren som har erhållit Finansinspektionens verksamhetstillstånd. Även om tillståndet har beviljats ska AIF-förvaltaren under pågående verksamhet tillse att samtliga krav uppfylls även därefter under hela den tid AIF-förvaltaren innehar tillståndet. Om kraven inte uppfylls, finns det risk att AIF-förvaltaren kan tilldelas en sanktion eller få sitt verksamhetstillstånd indraget, vilket innebär att Fonden kan behöva utse en annan AIF-förvaltare eller lägga ned sin verksamhet.</p> <p>Därutöver kan regelverksförändringar påverka förvaltarens verksamhet på så sätt att ytterligare administrationskostnader tillkommer, vilket får till konsekvens att Fondens kostnader ökar och resulterar i en högre förvaltningsavgift som tas ut i Fonden.</p> <p>Slutligen uppställs krav på regelefterlevnad även på Fonden såsom emittent av finansiella instrument, både vad gäller marknadsplatsens regler men också regler som generellt gäller emittenter av finansiella instrument. Om kraven inte efterlevs finns det risk att Fonden drabbas av sanktioner, vilket kan komma att ha negativ inverkan på Fonden, både ekonomiskt och ryktesmässigt.</p> <p>(xv) Då vissa investeringsobjekt kan vara attraktiva för många investerare eftersom direktlån till små och medelstora juridiska personer är en relativt ny företeelse i Europa, kan framväxten av aktörer som tillgodoser den typen av lån även bidra till att räntorna på dessa krediter sjunker då konkurrensen om låntagarna ökar. Det finns således risk för att investeringsobjekt som Fonden får investera i</p>
--	--	--

		blir färre än vad som annars var möjligt, vilket innebär risk för att avkastningen inte blir så hög som förväntats.
D.3	Huvudsakliga risker avseende värdepappret	<p>Potentiella investerare ska vara medvetna om att en investering i Fonden och Vinstandelslånen som erbjuds genom Grundprospektet innebär en betydande risk. Nedan framgår de huvudsakliga risker som har identifierats i Fondens verksamhet.</p> <p>(i) En investering i Vinstandelslånen ska i första hand ses som en investering på tre till fem års sikt. Vinstandelslånen är dock fritt överlåtbara i enlighet med gällande rätt. Vinstandelslånen avses att noteras på NGM-NDX och kurssätts kontinuerligt. Mangold anlitas som marknadsgarant och kommer att ställa priser till vilket Vinstandelslånen kan köpas av Mangold. Fonden avser därutöver att erbjuda möjlighet till teckning månadsvis per varje första bankdag i månaden och inlösen kvartalsvis per varje första bankdag i kvartalet. Det finns dock risk att avyttringsmöjligheten försämras om Fonden inte lyckas att attrahera tillräckligt kapital då det inte finns tillräckligt många köpare av instrumentet.</p> <p>(ii) Vinstandelslånen är nyemitterade värdepapper med en initialt begränsad spridning. Det finns för närvarande ingen eller högst begränsad etablerad handel av Vinstandelslånen. Det finns därför en risk att likviditeten i Vinstandelslånen är låg. Detta kan bland annat innebära att Vinstandelslånen inte omsätts dagligen och att Vinstandelslånen säljs till en nivå som understiger emissionspriset. Om likvid handel inte blir varaktig eller uppnår vissa förväntade volymer kan det medföra svårigheter för Vinstandelslånsinnehavare att avyttra sina vinstandelslån.</p> <p>Vid diverse händelser hos Fondens låneobjekt, som exempelvis sådana yttre omständigheter som kredithändelser, globala konflikter, statskonkurser, som har inverkan på Fondens värde på ett betydande sätt kan likviditeten i Fonden påverkas på ett negativt sätt, vilket kan innebära att det finns risk att en investerare kan förlora hela eller delar av sitt investerade kapital.</p> <p>(iii) Marknadsvärdet hos Vinstandelslånen kommer att fluktuera till följd av bland annat faktiska och förväntade variationer i investeringsportföljens värde och avkastning, regelförändringar, exempelvis LAIF, på den marknad som Fonden verkar inom, det allmänna konjunkturläget och andra faktorer. Det finns därför risk att investeraren inte kan avyttra Vinstandelslånen till ett pris som innebär positiv avkastning för investeraren.</p> <p>(iv) Fondens investeringsstrategi innebär en kreditrisk då det alltid finns risk att det utlånade kapitalet inte återbetalas till Fonden vid utgången av lånets löptid vilket kan påverka avkastningen. Vid en kraftig försämring av Fondens ställning, dvs. när en inte obetydlig del av Fondens värde går förlorat på grund av diverse</p>

		<p>händelser, finns en risk att Fonden blir oförmögen att uppfylla sina förpliktelser enligt de investeringsavtal som ingås med Vinstandelslånehavarna.</p> <p>(v) Vinstandelslånets värde är i stor utsträckning beroende av ett antal olika faktorer. En av dessa faktorer är marknadens allmänna räntenivåer, varför investerare i Vinstandelslånen bör vara medvetna om att utvecklingen av avkastningen kan påverkas negativt av förändringar av räntenivåer på de marknader där Fonden och låntagarna är verksamma. Som anförts ovan är dessutom direktlån till små och medelstora juridiska personer en relativt ny företeelse i Europa. Framväxten av aktörer som tillgodoser den typen av lån kan även bidra till att räntorna på dessa krediter sjunker då konkurrensen om låntagarna ökar. Även detta kan innebära att den förväntade avkastningen på en placering i fonden kan sjunka över tiden.</p> <p>(vi) Långsiktiga avkastningsmöjligheter på de av Fonden utgivna Vinstandelslånen är i högsta grad beroende av att Fonden finner nya utlåningsobjekt som kräver finansiering och som dessutom är lämpliga utifrån de kraven som Fonden uppställer vad gäller utlåning och underliggande säkerhet. Själva urvalsprocessen är vidare tids- och kompetenskrävande varför en investerare alltid ska vara medveten om att den förväntade avkastningen kan bli lägre eller helt utebli då det alltid finns risk att de investeringsobjekten som finns tillgängliga för en investering är begränsade till antalet.</p> <p>(vii) Fondens produkt är relativt ny och relativt okänd för investerare varför det kan innebära svårighet att nå ut och att attrahera tillräckligt antal investerare. Om Fonden har ett begränsat investeringskapital kan Fonden tvingas att avstå från vissa investeringsmöjligheter vilket kan leda till lägre avkastning på det investerade kapitalet än vad som förväntas.</p> <p>(viii) En kraftig nedgång i ett lands eller en regions ekonomi, fastighetsmarknad, konjunktur och/eller kreditmarknad kan påverka låntagarnas förmåga att betala ränta och kan även leda till att återbetalning av lån inte fullgörs i tid eller uteblir helt. För Fondens del innebär det risk för att Fondens kapital som investerades genom utlåning inte förblir intakt eller att avkastningen inte blir så hög som förväntat alternativt uteblir helt.</p>
--	--	--

AVSNITT E – ERBJUDANDE

Punkt	Informationskrav	Information
E.2b	Motiv till erbjudandet och användandet av behållningen	Motivet till erbjudandet enligt Programmet är att ta in kapital från investerare för att Fonden ska kunna uppnå sitt syfte och genomföra sin affärsidé. Med de medel som investeras i de Vinstandelslån som Fonden emitterar i enlighet med Villkoren avser Fonden att genomföra ett stort antal investeringar som innebär fastighetsrelaterad direktutlåning av Fondens medel till juridiska personer.

<p>E.3</p>	<p>Erbjudandets form och villkor</p>	<p>Allmänt Erbjudandet enligt Grundprospektet och Slutliga Villkor avser Vinstandelslånen som emitteras inom ramen för Programmet och ges ut till högst 5 000 000 000 SEK.</p> <p>Emittent Fastighetsrättefonden Tessin AB (publ), org. nr 559169–5464.</p> <p>Programmets totala lånebelopp Högst 5 000 000 000 SEK.</p> <p>Vinstandelslånen Erbjudandet avser emission av Vinstandelslån om högst 5 000 000 000 SEK. Dessa är denominerade i SEK, upprättade enligt svensk rätt och utställda på innehavaren.</p> <p>Företrädesrätt Erbjudandet riktar sig till allmänheten utan någon företrädesrätt.</p> <p>Emissioner</p> <table data-bbox="699 1048 1181 1729"> <tr> <td>Emission 1</td> <td>2 september 2019</td> </tr> <tr> <td>Emission 2</td> <td>1 oktober 2019</td> </tr> <tr> <td>Emission 3</td> <td>4 november 2019</td> </tr> <tr> <td>Emission 4</td> <td>2 december 2019</td> </tr> <tr> <td>Emission 5</td> <td>2 januari 2020</td> </tr> <tr> <td>Emission 6</td> <td>3 februari 2020</td> </tr> <tr> <td>Emission 7</td> <td>2 mars 2020</td> </tr> <tr> <td>Emission 8</td> <td>1 april 2020</td> </tr> <tr> <td>Emission 9</td> <td>4 maj 2020</td> </tr> <tr> <td>Emission 10</td> <td>1 juni 2020</td> </tr> </table> <p>Teckningskurs Det nominella värdet av varje Vinstandelslån är 1 SEK. Vinstandelslånet ska initialt tecknas i poster om minst 100 000 stycken för varje emission. Minsta initiala investering är således 100 000 SEK.</p>	Emission 1	2 september 2019	Emission 2	1 oktober 2019	Emission 3	4 november 2019	Emission 4	2 december 2019	Emission 5	2 januari 2020	Emission 6	3 februari 2020	Emission 7	2 mars 2020	Emission 8	1 april 2020	Emission 9	4 maj 2020	Emission 10	1 juni 2020
Emission 1	2 september 2019																					
Emission 2	1 oktober 2019																					
Emission 3	4 november 2019																					
Emission 4	2 december 2019																					
Emission 5	2 januari 2020																					
Emission 6	3 februari 2020																					
Emission 7	2 mars 2020																					
Emission 8	1 april 2020																					
Emission 9	4 maj 2020																					
Emission 10	1 juni 2020																					

Ett Vinstandelslån med ett nominellt belopp om 1 SEK ska i enlighet med Villkoren tecknas till en teckningskurs ("Teckningsbelopp") som vid den emissionstidpunkten när teckning sker motsvarar respektive redan utgiven Vinstandelslåns Kapitalandel såsom definierat i Villkoren med tillägg av sådan eventuell upplupen Vinstandelsränta som, om en fördelning enligt Villkorens punkt 7.1 (i) och (ii) hade ägt rum vid emissionstidpunkten, skulle ha tillfallit Vinstandelslånsinnehavarna per redan utgiven Obligation ("Räntekompensation").

Fonden har inte uppställt någon övre gräns för en investering i Fonden.

Teckningsperiod

Sista dag för teckning infaller senast fyra (4) Bankdagar inför dagen för respektive emission.

Styrelsen har rätt att förlänga eller förkorta teckningsperioden för de emissioner som genomförs under Programmet.

Tilldelning

Tilldelning av Vinstandelslån ska ske enligt styrelsens bestämmande inom ramen för Programmets belopp. Tilldelning kan komma att utebli eller ske till ett mindre belopp än begärt.

Betalning av teckningsbeloppet

Full betalning för tilldelade Vinstandelslån ska erläggas kontant till emissionsinstitutet, Mangold Fondkommission, i enlighet med vad som framgår av anmälningssedeln. Full betalning ska erläggas senast två (2) Bankdagar innan varje emission.

Registrering och leverans

Registrering hos Euroclear Sweden av de för emissionen utgivna Vinstandelslån beräknas ske inom två veckor efter det att betalning för dessa erlagts. Leverans av Vinstandelslån sker till anvisat VP-konto eller värdepappersdepå så snart som möjligt efter att betalningen har registrerats. Resultatet av varje genomförd emission kommer att offentliggöras på Emittentens hemsida när de nya Vinstandelslån har registrerats och levererats. Slutliga Villkor avseende varje genomförd emission ges in till Finansinspektionen efter varje genomförd emission.

Courtage/avgift

Fonden tar inte ut något courtage på investerat belopp.

En courtageavgift kan dock komma att tas ut av investerare av de distributörer genom vars försorg Fondens Vinstandelslån försäljs.

		<p>ISIN SE0012816700</p> <p>Övrigt Teckningsperioden avseende varje emission kan komma att justeras efter beslut av Fondens styrelse. För det fall teckningsperiodernas längd ändras kommer tidpunkterna för andra relevanta moment avseende respektive emission att ändras i erforderlig utsträckning.</p>
--	--	---

E.4	Intressen och Intressekonflikter som har betydelse för erbjudandet	<p>Styrelseledamoten Bengt Lindblad är aktieägare i Ägarbolaget. Han är därigenom indirekt ägare i Fonden och har därför ett ekonomiskt intresse som är beroende av erbjudandets framgång, eftersom ägarbolaget och dess ägare kan ha ekonomisk vinning av de kostnader som belastar Fonden.</p> <p>Några övriga intressekonflikter som är av betydelse för erbjudandet har inte identifierats.</p>
E.7	Kostnader för investeraren	<p>Fonden kommer att belastas diverse kostnader.</p> <p>En fast förvaltningsavgift om 1,6 procent av Investeringsportföljens värde per år belastas Fonden. AIF-förvaltaren ska även ha rätt till en prestationsbaserad ersättning om 20 % av den del av Investeringsportföljens avkastning som överstiger Minimiräntan efter avdrag för det fasta förvaltningsarvodet och Tillåtna kostnader.</p> <p>Utöver Förvaltningsarvodet kan följande kostnader belastas Fonden.</p> <p>(i) arvoden till advokater och revisorer, styrelseledamöter, depå- och förvaltningsavgifter, avgifter till förvaringsinstitut, emissionsavgifter inklusive avgifter till emissionsinstitut, arvoden för likviditetsgaranter och fondkommissionärer, konsultarvoden, värderingskostnader samt övriga arvoden och kostnader hänförliga till Vinstandelslånen (inklusive kostnader som uppstår i samband med etablering av Fonden och notering av Vinstandelslånen på en reglerad marknad, och att bibehålla sådan notering);</p> <p>(ii) alla skatter och pålagor (exklusive skatt relaterad till Förvaltningsarvodet och skatt på Fondens nettoinkomster) som åläggs Fonden i förhållande till Vinstandelslånen eller Investeringsportföljen;</p> <p>(iii) Fondens övriga kostnader och avgifter i samband med tillhandahållande av Lån (inklusive kostnader och avgifter för banktjänster, förmedling, registrering, finders fees, depåer, och andra liknande avgifter).</p> <p>(iv) transaktionskostnader såsom t.ex. courtage.</p>

		<p>(v) kostnader avseende Fondens likvidation.</p> <p>Inga engångsavgifter tas ut vid teckning eller inlösen av vinstandelslån som emitteras av Fonden.</p> <p>En courtageavgift kan komma att tas ut av Fondens distributörer. En sådan courtageavgift betalas av investerare till distributörer.</p>
--	--	--

2 RISKFAKTORER

Investering i Vinstandelslånen är förenad med risktagande, inklusive risken att förlora värdet av hela investeringen. Ett antal faktorer påverkar och kan komma att påverka Fondens resultat och finansiella ställning samt Vinstandelslånen. Potentiella investerare ska därför vara medvetna om att en investering i Vinstandelslånen innebär en betydande risk och därmed noga överväga informationen i hela Grundprospektet och i synnerhet utvärdera de specifika faktorer som behandlas nedan. Var och en av nedanstående riskfaktorer samt övriga risker och osäkerheter som omnämns i Grundprospektet kan ha väsentlig negativ inverkan på Fondens verksamhet och affärsstrategi, resultat, finansiella ställning, kassaflöde och framtidsutsikter vilket i sin tur kan påverka det investerade kapitalet på ett negativt sätt. Värdet av det investerade kapitalet kan minska, vilket i sin tur kan medföra att investerare förlorar hela eller delar av sitt investerade kapital.

I detta avsnitt redogörs för ett antal riskfaktorer, både generella risker hänförliga till Fondens verksamhet samt huvudsakliga risker förenade med Vinstandelslånen såsom finansiellt instrument. Riskbeskrivningen syftar till att beskriva de risker som är förknippade med Fondens verksamhet och därmed även Fondens möjligheter att infria sina åtaganden i enlighet med Villkoren för Vinstandelslånen.

Inför investering i Vinstandelslånen uppmanas investeraren att ta del av hela Grundprospektet och övriga dokument samt göra en allmän omvärldsbedömning för att kunna göra en utvärdering. Ytterligare risker och osäkerheter som för närvarande inte är kända för Fonden eller som Fonden för närvarande bedömer vara obetydliga kan komma att få en väsentlig betydelse för Fonden, dess verksamhet, finansiella ställning och resultat i framtiden och därmed även Fondens möjligheter att infria sina åtaganden i enlighet med Villkoren. Grundprospektet kan även innehålla framåtblickande uttalanden som är förenade med osäkerhet.

2.1 RISKER FÖRKNIPPADE MED FONDEN

2.1.1 En investering i Vinstandelslånen medför en kreditrisk

En investering i Vinstandelslånen medför en kreditrisk för investeraren gentemot Fonden. Även om Fondens betalningar till fordringshavarna är kopplade till portföljens utveckling är den övergripande möjligheten för Fonden att fullgöra sina förpliktelser beroende av ett flertal faktorer, som till exempel att Fonden inte går i konkurs, att utvecklingen av Fondens Investeringsportfölj är positiv, att utvecklingen av de låneobjekt som Fonden investerar i är tillräckligt positiv för att gjorda investeringar ska kunna återbetalas och ränta på dessa ska kunna betalas av låneobjekten.

2.1.2 Investeringarnas värdeutveckling

Fondens verksamhet består i att erbjuda kort- till medelfristig normalt säkerställd utlåning med fastighetsanknytning till juridiska personer för att på så sätt möjliggöra byggnation eller ombyggnation av fastighet, refinansiering, utveckling eller tillträde till fastighet eller i övrigt gynna tillväxt eller annars bistå med finansiering för andra ändamål samtidigt som att Fonden skapar en attraktiv sparprodukt för de som vill investera i Fondens placeringsstrategi. Målet är att uppnå en relativt hög riskjusterad avkastning med låg eller begränsad omedelbar korrelation med börshandlade aktier samt andra värdepapper som finns tillgängliga för handel på börser samt reglerade marknader. Därutöver kommer överlikviditet i Fonden tillfälligt kunna placeras på räntebärande konto hos kreditinstitut och/eller i kreditobligationer, aktier, fondandelar samt andra värdepapper. Den avkastning som Fonden vill åstadkomma är

således direkt beroende av dels den återbetalningsförmåga som utlåningsobjekten har, dels utvecklingen av de övriga investeringar som Fonden gör. Det finns således risk för att Fondens investeringar inte ger den förväntade avkastningen, eller att värdet på det av investeraren investerade kapitalet inte behålls intakt, varför det finns risk för att investerat kapital inte kan återfås vid inlösen.

2.1.3 Återbetalningsrisk

Låntagarnas möjlighet att återbetala sina lån till Fonden, vilket är avgörande för att Fonden i slutändan ska kunna generera avkastning till investerarna, kan vara beroende av att en eller flera byggnadsprojekt uppförs inom uppsatt budget, att bygglov och andra tillstånd erhålles, att bostäder kan upplåtas eller uthyras, att fastigheten erhåller finansiering eller refinansieras från bank eller annan finansiell aktör. Det föreligger därför risk för att avkastningen inte blir som förväntats, eller att värdet på det av investeraren investerade kapitalet inte behålls intakt, vilket innebär risk för att investerat kapital minskar eller inte kan återfås vid inlösen.

2.1.4 Motpartsrisk

Fondens motparter inom utlåning kommer typiskt sett att bestå av mindre och medelstora juridiska personer med begränsade ekonomiska resurser. Detta innebär att risk föreligger för att betalning av ränta eller återbetalning av lån kan försenas eller utebli helt, vilket följaktligen innebär risk för att Fondens avkastning inte blir som förväntat eller uteblir helt.

2.1.5 Risk avseende ställda säkerheter

Det finns risk för att de säkerheter som ställs för utgivna lån ifrågasätts av utomstående part, konkursförvaltare eller annan, vilket kan medföra att säkerheten inte kan realiserats vid utebliven betalning eller återbetalning. Säkerheter kan även helt eller delvis sakna substantiellt ekonomiskt värde på grund av fallande tillgångspriser, missvisande värderingar, händelser som påverkar pantsatta objektet eller liknande. Fonden kan vidare utställa lån mot icke fullgod säkerhet, vilket medför förhöjd risk.

2.1.6 Alternativ investeringsfond

Fonden är en alternativ investeringsfond och inte en värdepappers- eller specialfond. Fonden omfattas därför inte av de särskilda regler som gäller värdepappers- och specialfonder vad avser kapitalkrav, riskspridningskrav, placeringskrav, krav för inlösen av fondandelar, vilka har till sitt syfte att utgöra ett konsumentskydd. Investeringen i Fonden är därför mer utsatt för risk än en investering i en sedvanlig värdepappersfond. Det finns således risk för att Fondens investeringar inte ger den förväntade avkastningen, eller att värdet på det av investeraren investerade kapitalet inte behålls intakt, varför det finns risk för att investerat kapital inte kan återfås vid inlösen.

2.1.7 Marknad och konjunktur

Fondens utlåningsobjekt kan i vissa fall vara starkt beroende av utvecklingen på marknaden i allmänhet och fastighetsmarknaden i synnerhet samt den allmänna konjunkturen, vilket i sin tur kan resultera i att det finns risk att såväl räntebetalningar som återbetalning av kapitalbelopp till Fonden inte kan fullgöras i tid eller överhuvudtaget. Detta kan i sin tur få till följd att värdet på enskilda krediter vid försämrade marknadsförutsättningar kan sjunka eller tappa hela värdet vilket kan få till konsekvens att Fondens årliga resultat blir sämre än förväntat eller till och med negativt.

2.1.8 Kreditrelaterade investeringar

Fonden avser att primärt bedriva utlåningsverksamhet till mindre och medelstora juridiska personer med mindre starka balansräkningar och som ofta saknar finansiella resurser. Sådana låntagare kan ha svårt att refinansiera de befintliga lånen som dessa har hos banker eller andra aktörer på lånemarknaden. Trots att Fondens lån är säkerställda med underliggande säkerhet i fastighet och löper med kort- till medelfristig bindningstid finns det risk för utebliven räntebetalning eller återbetalning som kan innebära att avkastningen i Fonden inte blir som förväntat.

Säkerheter ska tas i pant för de lån och krediter som lämnas av Fonden. Det finns dock risk att full täckning för Fondens krav inte kan erhållas genom realisering av säkerheten, vilket kan potentiellt sett innebära att avkastningen i Fonden blir lägre än förväntat. Anledningen till det kan vara att säkerheten har minskat i värde på grund av allmän nedgång på marknaden, att säkerheten tappat i värde på grund av uteblivna tillstånd (såsom exempelvis bygglov), att den ställda säkerheten understeg lånebeloppets storlek etc.

Värdet på de säkerheter som tagits i pant kan och kommer ofta att understiga lånets belopp, vilket innebär risk att avkastningen påverkas, vilket innebär att det finns risk för att avkastningen i Fonden inte blir som förväntat och det investerade kapitalet minskar.

En stor andelen av Fondens lån kommer att bestå av s.k. syndikerade direktlån, innebärande att Fonden endast är en av flera långgivare. Långgivarkollektivet företräds normalt sett av en låneagent vars uppgift bland annat är att företräda lånekollektivet samt hålla i panter och annan säkerhet. Låneagentens agerande för långgivarnas räkning baseras på omröstningar bland långgivarkollektivet, innebärande att Fonden inte själv kan besluta om, när och hur låneagenten ska agera gentemot låntagaren vid exempelvis brott mot lånevillkor, ändring av lånevillkor, realisation av säkerheter etc. Säkerheterna ställs pro-rata till långgivarkollektivet utifrån andel av det totala lånet. Att säkerheterna inte förvaras av Fonden utan av en låneagenten kan potentiellt medföra en risk.

2.1.9 Övriga investeringar

Avkastningen på det av investerare investerade kapitalet är därutöver i hög grad beroende av AIF-förvaltarens skicklighet att hantera övriga investeringar i Fonden, dvs. att hitta lämpliga lån att investera i samt att ha förmåga att genomföra investeringar och avyttringar som är fördelaktiga för Fonden. Om Fonden inte lyckas genomföra fördelaktiga investeringar och avyttringar kan det få till konsekvens att avkastningen blir sämre än förväntat. Det finns således risk att investeringen i Fonden ger sämre avkastning än förväntat.

2.1.10 Likviditetsförvaltning

En del av kapitalet som investeras i Fonden kommer att placeras i andra tillgångar än direktutlåning, s.k. likviditetsförvaltning. Likviditetsförvaltningen kommer att utgöras av placeringar i noterade aktier med fastighetsanknytning och/eller räntebärande instrument, t.ex. räntekonton med olika bindningstid, samt kreditobligationer. Avkastningen är också beroende av investering av fristående medel på konton med olika bindningstid och ränta hos kreditinstitut. Även om förvaltaren strävar efter att uppnå en mindre volatil avkastning samt att skydda kapitalet mot olika finansiella risker finns risk för att avkastningen inte blir som förväntat eller helt uteblir, eller att det förvaltrade kapitalet minskar i värde, och det finns även risk för att det kapital som omfattas av likviditetsförvaltningen inte kan återfås i samband med att en investerare löser in sitt investerade kapital.

2.1.11 Fondens insolvens eller likvidation

Fonden är en alternativ investeringsfond och har bildats som ett aktiebolag och kan således förvärva rättigheter och ta på sig skyldigheter. Fondens insolvens eller om ett likvidationsförfarande i förhållande till Fonden har inletts kan påverka Fondens möjligheter för betalning av eventuell avkastning eller återbetalning av det kapital som investerats i Fonden. Vid Fondens insolvens eller inlett likvidationsförfarande behandlas Vinstandelslånen därför *pari passu* med Fondens övriga icke efterställda och oprioriterade fordringar, så långt inte annat följer av gällande rätt. För det fall Fonden har förpliktelser och skyldigheter till någon annan (t.ex. på grund av lagbestämmelser) finns därmed risk att sådana skyldigheter och förpliktelser kan komma att tillfredsställas och/eller återbetalas före Fondens räntebetalningar och/eller återbetalning av det inlånade kapitalet.

2.1.12 Tvister och andra rättsliga förfaranden

Fonden i sin verksamhet kan hamna i tvist med utomstående tredje part, som exempelvis en avtalsmotpart. Tvister och andra rättsliga förfaranden är tids- och resurskrävande, vilket innebär risk för att det uppstår hinder för att fokusera på kärnverksamheten. Därutöver kan kostnaderna som förknippas med sådana processer bli betydande, vilket kan sänka Fondens resultat och påverka Fondens utveckling negativt.

2.1.13 Förändringar i regelverk

Fondens möjlighet till utlåningsverksamhet kan begränsas om förändringar i exempelvis regelverk kring kreditgivning eller regelverk för alternativa investeringsfonder medför särskilda krav på kreditgivning eller uppställer vissa begränsningar för den typen av direktlån som Fonden gör. Fonden kan exempelvis förlora möjlighet att investera genom utlåning vid eventuella förändringar i exempelvis lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder ("LAIF"). Det finns därför risk att Fonden inte kan fullfölja sin affärsidé eller endast kan fullfölja den delvis.

2.1.14 Kompetens

Fondens förvaltning, administration och riskhantering hanteras av Alfakraft Fonder AB ("AIF-förvaltaren"), en auktoriserad förvaltare av alternativa investeringsfonder, s.k. AIF-förvaltare. Det är av vikt att AIF-förvaltaren har den kompetens som krävs för att kunna identifiera och utvärdera de investeringsobjekt som Fonden investerar i samt i övrigt ha den kompetens som krävs för att kunna utföra uppdraget. Om AIF-förvaltaren förlorar eller har svårt att attrahera personal med nyckelkompetens, kan det inverka negativt på Fondens verksamhet och resultat, då ersättande av en nyckelperson kan visa sig svårt, och under alla omständigheter innebär en tidsödande process som i sig kan försena och försvåra Fondens utveckling.

2.1.15 Tillstånds- och tillsynsfrågor

Genom implementeringen av AIFM-direktivet i Sverige genom LAIF uppkom krav på att en förvaltare av en alternativ investeringsfond som vänder sig till icke-professionella investerare ska utse en AIF-förvaltare som har särskilt verksamhetstillstånd för att kunna bedriva den typen av verksamhet och kunna marknadsföra en alternativ investeringsfonds andelar/aktier eller andra instrument till allmänheten. För att erhålla tillstånd krävs att AIF-förvaltaren respektive Fonden uppfyller samtliga de villkor som uppställs i LAIF och annan tillämplig lagstiftning. Fonden förvaltas av AIF-förvaltaren som har erhållit Finansinspektionens

verksamhetstillstånd. Även om tillståndet har beviljats ska AIF-förvaltaren under pågående verksamhet tillse att samtliga krav uppfylls även därefter under hela den tid AIF-förvaltaren innehar tillståndet. Om kraven inte uppfylls, finns det risk att AIF-förvaltaren kan tilldelas en sanktion eller få sitt verksamhetstillstånd indraget, vilket innebär att Fonden kan behöva utse en annan AIF-förvaltare eller lägga ned sin verksamhet.

Därutöver kan regelverksförändringar påverka förvaltarens verksamhet på så sätt att ytterligare administrationskostnader tillkommer, vilket får till konsekvens att Fondens kostnader ökar och resulterar i en högre förvaltningsavgift som tas ut i Fonden.

Slutligen uppställs krav på regelefterlevnad även på Fonden såsom emittent av finansiella instrument, både vad gäller marknadsplatsens regler men också regler som generellt gäller emittenter av finansiella instrument. Om kraven inte efterlevs finns det risk att Fonden drabbas av sanktioner, vilket kan komma att ha negativ inverkan på Fonden, både ekonomiskt och ryktesmässigt.

2.1.16 Konkurrens

Då vissa investeringsobjekt kan vara attraktiva för många investerare eftersom direktlån till små och medelstora juridiska personer är en relativt ny företeelse i Europa, kan framväxten av aktörer som tillgodoser den typen av lån även bidra till att räntorna på dessa krediter sjunker då konkurrensen om låntagarna ökar. Det finns således risk för att investeringsobjekt som Fonden får investera i blir färre än vad som annars var möjligt, vilket innebär risk för att avkastningen inte blir så hög som förväntats.

2.2 RISKER FÖRKNIPPADE MED VINSTANDELSLÅNEN

2.2.1 Vinstandelsslånen är inte lämpliga för alla investerare

Varje potentiell investerare måste bestämma lämpligheten av en investering i Vinstandelsslånen i ljuset av sina individuella förutsättningar. Framförallt bör varje investerare överväga följande faktorer:

- a) Investeraren bör ha tillräckliga kunskaper om och erfarenheter av skuldinstrument för att kunna utvärdera Vinstandelsslånen, de risker som följer av en investering i Fondens Vinstandelsslån samt kunna tillgodogöra sig innehållet i detta Grundprospekt.
- b) Investeraren bör ha tillgång till, eller kunskap om, ändamålsenliga analytiska verktyg för att analysera en investering i Vinstandelsslånen och den effekt en sådan investering kan ha på investerarens totala investeringsportfölj.
- c) Investeraren bör ha tillräckliga finansiella resurser för att kunna bära de risker en investering i Vinstandelsslånen innebär.
- d) Investeraren bör förstå de villkor som Vinstandelsslånen uppställer samt känna till den marknad inom vilken Fonden investerar i.
- e) Investeraren bör ha en investeringshorisont som sammanfaller med de villkor som Vinstandelsslånen uppställer.
- f) Investeraren bör kunna bedöma, antingen själv eller med hjälp av en rådgivare, tänkbara händelser av ekonomisk eller annan karaktär som kan inverka negativt på Fondens vinstandelsslån och Fondens förmåga att hantera sådana risker.

Det finns därför risk att investering i Vinstandelsslånen visar sig vara olämplig för investeraren om ingen individuell bedömning görs.

2.2.2 Handel med Vinstandelslånen

En investering i Vinstandelslånen ska i första hand ses som en investering på tre till tio års sikt. Vinstandelslånen är dock fritt överlåtbara i enlighet med gällande rätt. Vinstandelslånen avses att noteras på NGM-NDX och kurssättas kontinuerligt. Mangold anlitas som marknadsgarant och kommer att ställa priser till vilket Vinstandelslånen kan köpas av Mangold. Fonden avser därutöver att erbjuda möjlighet till inlösen kvartalsvis per varje första bankdag i kvartalet. Det finns dock risk att avyttringsmöjligheten försämras om Fonden inte lyckas att attrahera tillräckligt kapital då det inte finns tillräckligt många köpare av instrumentet.

2.2.3 Bristande likviditet

Vinstandelslånen är nyemitterade värdepapper med en initialt begränsad spridning. Det finns för närvarande ingen eller högst begränsad etablerad handel av Vinstandelslånen. Det finns därför en risk att likviditeten i Vinstandelslånen är låg. Detta kan bland annat innebära att Vinstandelslånen inte omsätts dagligen och att Vinstandelslånen säljs till en nivå som understiger emissionspriset. Om likvid handel inte blir varaktig eller uppnår vissa förväntade volymer kan det medföra svårigheter för Vinstandelslånsinnehavare att avyttra sina vinstandelslån.

Vid diverse händelser hos Fondens låneobjekt, som exempelvis sådana yttre omständigheter som kredithändelser, globala konflikter, statskonkurser, som har inverkan på Fondens värde på ett betydande sätt kan likviditeten i Fonden påverkas på ett negativt sätt, vilket kan innebära att det finns risk att en investerare kan förlora hela eller delar av sitt investerade kapital.

2.2.4 Rörligt marknadsvärde

Marknadsvärdet hos Vinstandelslånen kommer att fluktuera till följd av bland annat faktiska och förväntade variationer i investeringsportföljens värde och avkastning, regelförändringar, exempelvis LAIF, på den marknad som Fonden verkar inom, det allmänna konjunkturläget och andra faktorer. Det finns därför risk att investeraren inte kan avyttra Vinstandelslånen till ett pris som innebär positiv avkastning för investeraren.

2.2.5 Clearing och avveckling

Vinstandelslånen är anslutna till Euroclear Swedens kontobaserade system varför inga fysiska värdepapper har givits ut eller kommer att ges ut. Clearing och avveckling vid handel med Vinstandelslånen samt betalning av ränta och återbetalning av kapitalbelopp genomförs inom Euroclear Swedens system. Fonden kommer att fullgöra sina betalningsförpliktelser gentemot innehavarna av Vinstandelslånen genom att göra betalningar till Euroclear Sweden för vidarebefordran till de betalningsmottagare som följer av de allmänna villkoren. Investeringarna är därför beroende av funktionaliteten i Euroclear Swedens system för att erhålla betalningar. Bristande funktionalitet i Euroclear Swedens system kan innebära att betalningar till andelsägarna blir försenade och/eller tillkommer fel part.

2.2.6 Kreditrisk

Fondens investeringsstrategi innebär en kreditrisk då det alltid finns risk att det utlånade kapitalet inte återbetalas till Fonden vid utgången av lånets löptid vilket kan påverka avkastningen. Vid en kraftig försämring av Fondens ställning, dvs. när en inte obetydlig del av Fondens värde går förlorat på grund av diverse händelser, finns en risk att Fonden blir oförmögen att uppfylla sina förpliktelser enligt de investeringsavtal som ingås med Vinstandelslånehavarna.

2.2.7 Ränterisk

Vinstandelslånens värde är i stor utsträckning beroende av ett antal olika faktorer. En av dessa faktorer är marknadens allmänna räntenivåer, varför investerare i Vinstandelslånen bör vara medvetna om att utvecklingen av avkastningen kan påverkas negativt av förändringar av räntenivåer på de marknader där Fonden och låntagarna är verksamma. Som anförts ovan är dessutom direktlån till små och medelstora juridiska personer en relativt ny företeelse i Europa. Framväxten av aktörer som tillgodoser den typen av lån kan även bidra till att räntorna på dessa krediter sjunker då konkurrensen om låntagarna ökar. Även detta kan innebära att den förväntade avkastningen på en placering i fonden kan sjunka över tiden.

2.2.8 Återinvesteringsrisk

Långsiktiga avkastningsmöjligheter på de av Fonden utgivna Vinstandelslånen är i högsta grad beroende av att Fonden finner nya utlåningsobjekt som kräver finansiering och som dessutom är lämpliga utifrån de kraven som Fonden uppställer vad gäller utlåning och underliggande säkerhet. Själva urvalsprocessen är vidare tids- och kompetenskrävande varför en investerare alltid ska vara medveten om att den förväntade avkastningen kan bli lägre eller helt utebli då det alltid finns risk att de investeringsobjekten som finns tillgängliga för en investering är begränsade till antalet.

2.2.9 Marknadsföringsrisk

Fondens produkt är relativt ny och relativt okänd för investerare varför det kan innebära svårighet att nå ut och att attrahera tillräckligt antal investerare. Om Fonden har ett begränsat investeringskapital kan Fonden tvingas att avstå från vissa investeringsmöjligheter vilket kan leda till lägre avkastning på det investerade kapitalet än vad som förväntas.

2.2.10 Makroekonomisk risk

En kraftig nedgång i ett lands eller en regions ekonomi, fastighetsmarknad, konjunktur och/eller kreditmarknad kan påverka låntagarnas förmåga att betala ränta och kan även leda till att återbetalning av lån inte fullgörs i tid eller uteblir helt. För Fondens del innebär det risk för att Fondens kapital som investerades genom utlåning inte förblir intakt eller att avkastningen inte blir så hög som förväntat alternativt uteblir helt.

3 BAKGRUND OCH MOTIV

3.1 BAKGRUND

Fonden erbjuder kort- till medelfristig direktutlåning till företag och andra associationsformer med säkerhet i fastighet. Målet är att uppnå en god riskjusterad avkastning utan direkt korrelation till aktie-, obligation- och råvarumarknader. Fonden skiljer sig från de flesta andra räntefonder då den framförallt investerar via direktutlåning av sina medel till juridiska personer mot säkerhet i fastighet.

Tillgång till fastighetskrediter är en utmaning för mindre och medelstora juridiska personer i Sverige, inte minst när det gäller krediter för byggnation och utveckling. Utmaningen är dock, enligt Fondens bedömning, större nu än någonsin tidigare. Högre kapitaltäckningskrav i kombination med osäkerhet avseende den globala konjunkturen i allmänhet och fastighets- och bostadskonjunkturen i synnerhet gör att bankerna i första hand allokera sin utlåning till andra aktörer och branscher än mindre och medelstora aktörer inom fastighetsbranschen. Högre kapitaltäckningskrav i kombination med osäkerhet avseende den globala konjunkturen i allmänhet och fastighets- och bostadskonjunkturen i synnerhet kan även medföra negativa effekter på Fonden, såsom svårigheter för låntagare att refinansiera de underliggande lånen med banklån, färre byggnationer på marknaden, flera låntagare som får finansiella problem samt svårigheter att avyttra såväl fastigheter som bostadsrätter.

Därutöver har de höga kapitaltäckningskrav och en minskad riskbenägenhet fått till följd att utlåningen till mindre och medelstora aktörer blivit mindre lönsam för bankerna, vilket har fått till konsekvens att tillgången till traditionell bankutlåning till den typen av verksamheter minskat kraftigt under senare år (PwC, "Increasing European SME Access to Credit with Non-bank Lenders", April 2014).

Samtidigt som tillgången på krediter från banksystemet minskat har efterfrågan ökat, vilket har skapat ett stort efterfrågeöverskott på krediter på det aktuella området. Obalansen mellan tillgång och efterfråga på fastighetsrelaterade krediter till mindre och medelstora aktörer har därmed skapat ett utrymme för alternativa aktörer att börja verka på lånemarknaderna, inte minst i Sverige och Skandinavien. Detta skifte har lett till ökade volymer på fastighetslånemarknaden där lån och krediter säkerställs med fastighetspant och behäftas med höga räntor (jmf JLL, "Nordic Financing Outlook" – Autumn 2018 samt PwC, "Increasing European SME Access to Credit with Non-bank Lenders", April 2014). Fonden avser därför att i stor utsträckning ägna sig åt att i sin verksamhet tillhandahålla kort- till medelfristig fastighetsrelaterad direktutlåning till juridiska personer som befinner sig i någon form av utveckling eller expansion, investering, omstrukturering, refinansiering eller förvärv.

3.2 MOTIV

Motivet till erbjudandet enligt Programmet är att ta in kapital från investerare för att Fonden ska kunna uppnå sitt syfte och genomföra sin affärsidé. Med de medel som investeras i de Vinstandelslån som Fonden emitterar i enlighet med Villkoren avser Fonden att genomföra ett stort antal investeringar som innebär fastighetsrelaterad direktutlåning av Fondens medel till juridiska personer.

Fonden skiljer sig från andra fonder då den främst investerar via säkerställd direktutlåning till juridiska personer med de medel som investerats i Fonden. Fondens avkastning baseras således främst på avkastningen på de bilaterala kontrakt som Fonden ingår med de låntagare som Fondens kapital lånas ut till. En kreditutvärderingsprocess av de objekt som lånet lämnas till kommer att föregå utlåningen. Kreditutvärderingsprocessen genomförs med fokus på

underliggande pantvärde i den fastighet som långivaren ställer som säkerhet för den enskilda krediten eller det enskilda lånet. Därefter sker analys av låntagarens finansiella styrka, ledningen erfarenhet och historia, kalkyler, kreditens löptid etc. Fonden har framtagit en särskild riskklassificeringsmodell som stöd i kreditgivningen samt genomför själv, eller via partner, en enklare genomlysning och due diligence av låntagaren och dess företrädare genom utdrag från CreditSafe samt inhämtande av information från utvalda myndigheter.

Utlåning i Fonden kommer att ske löpande under Fondens livslängd. Vilken utlåning som kommer att genomföras är dels beroende av hur stort kapital Fonden får in, dels vilka utlåningsobjekt som vid investeringstidpunkten bedöms som mest förmånliga. För att kunna etablera sig som en stark aktör på den skandinaviska kreditmarknaden, och för att ha tillräckliga medel för att få tillgång till utlåningsobjekt, har Fonden beslutat att ge tänkbara investerare ett erbjudande enligt vad som framgår av detta Grundprospekt.

Emissionslikviden från varje genomförd emission kommer att användas till att investera i de investeringsalternativ som Fonden bedömer vara mest förmånliga.

Det är svårt att förutse hur stort intresse Fonden kommer att ha hos investerare. Dock talar volymerna i jämförbara produkter för att Fonden bör kunna tillföras betydliga belopp. Det totala nettobelopp som förväntas tillföras Fonden inom ramen för Programmet är dock 5 000 000 000 SEK. Så snart Fonden har uppnått det totala beloppet, stängs Fonden för inträde.

Styrelsen i Fastighetsräntefonden Tessin AB är ansvarig för innehållet i detta Grundprospekt. Härmed försäkras att styrelsen vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Grundprospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. Styrelseledamöter i Fonden är Carina Björkefors (styrelseledamot), Ragnar Ottosen, (styrelseordförande) och Bengt Lindblad (styrelseledamot och verkställande direktör)

Som del av Grundprospektet ingår även de handlingar som införlivas genom hänvisning. Utöver detta ska övriga eventuella tillägg till Grundprospektet som Fonden kan komma att göra samt de specifika Slutliga Villkoren som upprättas för varje genomförd emission läsas som en del av Grundprospektet.

Stockholm den 12 juli 2019

Fastighetsräntefonden Tessin AB

Styrelsen

4 INBJUDAN TILL TECKNING AV VINSTANDELSLÅN

Fonden erbjuder härmed de investerare som är intresserade att teckna Vinstandelslånen möjlighet att investera i dessa. Erbjudandet enligt Grundprospektet avser de emissioner som görs inom ramen för Programmet och som den extra bolagsstämman i Fonden den 6 maj 2019 beslutade att genomföra. Vinstandelslånen kommer att i enlighet med Grundprospektet emitteras vid följande tillfällen.

Emission 1	2 september 2019
Emission 2	1 oktober 2019
Emission 3	4 november 2019
Emission 4	2 december 2019
Emission 5	2 januari 2020
Emission 6	3 februari 2020
Emission 7	2 mars 2020
Emission 8	1 april 2020
Emission 9	4 maj 2020
Emission 10	1 juni 2020

5 ÖVERSIKT AV PROGRAMMET

5.1 INLEDNING

En investerare i Vinstandelslånen bär under alla omständigheter ansvar för beslut om huruvida en enskild transaktion ska genomföras samt dess ekonomiska resultat.

Varje investerare ska förvissa sig om att investerarens kunskap om handel med Vinstandelslån är tillräcklig för att investeraren ska kunna fatta ett affärsmässigt beslut. Investerare ska även kunna förstå riskerna som förknippas med en investering i Vinstandelslånen och ska endast fatta ett investeringsbeslut efter att noggrant övervägt lämpligheten av en investering mot bakgrund av sin egen finansiella och skattemässiga ställning. Investerare bör noggrant läsa Grundprospektet, Slutliga Villkoren samt Villkoren i dess helhet innan ett investeringsbeslut fattas.

Vid handel med Vinstandelslånen bör investeraren informera sig om innehållet i de bestämmelser i Slutliga Villkor som gäller för handel samt vara uppmärksam på att dessa bestämmelser kan bli föremål för tillägg och ändringar.

5.2 ALLMÄNT OM PROGRAMMET

Fastighetsrättefonden Tessin AB:s program för kapital- och vinstandelslån ("Programmet") utgör en ram inom vilken Fonden har möjlighet att löpande emittera Vinstandelslånen i SEK. Beslut om samtliga emissioner fattas av Fondens styrelse. De lån som tas upp genom deltagande i Programmet ska löpa som längst till och med år 2039 då lånen ska återbetalas i enlighet med Villkoren. De Vinstandelslån som emitteras inom ramen för Programmet i enlighet med Villkoren ska ges ut till högst 5 miljarder SEK. Fondens styrelse kan komma att besluta om att höja den gränsen i enlighet med vad som framgår av Villkoren.

Förtida återbetalning av lånen är möjlig på investerarnas respektive Fondens begäran i enlighet med Villkoren.

Villkoren ska gälla för Programmets samtliga emissioner enligt Grundprospektet och samtliga framtida grundprospekt och tillhörande slutliga villkor. Fonden kommer att för varje tolv månadersperiod ge ut nya grundprospekt inklusive tillhörande slutliga villkor i enlighet med kravet i 2 kap. 24 § första stycket LHF eller annan vid var tid gällande reglering som ersätter nämnd bestämmelse.

Utöver Villkoren ska de Slutliga Villkoren som tas fram inför varje emission gälla. Mall för Slutliga Villkor återfinns nedan i avsnitt 12.

5.3 ÖVERSIKT AV VÄRDEPAPPERET

Programmet avser Vinstandelslånen som ges ut i enlighet med Villkoren. Vinstandelslånen emitterade av Fonden är värdepapper som utgör en skuldförbindelse till följd av ett lån till Fonden varigenom Fonden ikläder sig betalningsskyldighet gentemot fordringsägaren i enlighet med vad som framgår av Villkoren. För fullständiga villkor avseende Vinstandelslånen, se Villkoren som återfinns i slutet av Grundprospektet.

Vinstandelslånen är denominerade i SEK, upprättade enligt svensk rätt och utställda på innehavaren. Vinstandelslånen kommer inte att vara säkerställda. Vinstandelslånen kommer att behandlas *pari passu* med Fondens övriga icke efterställda och oprioriterade fordringar.

Vinstandelslånen löper med en ränta som är beroende av Fondens resultat. Räntan utgör således inte någon fast ränta utan är beroende av den avkastning som genereras i Emittenten. För fullständiga villkor avseende Vinstandelslånen, se Villkoren som återfinns i slutet av detta Grundprospektet.

Vinstandelslånen kommer att vara registrerade hos Euroclear Sweden med ISIN SE0012816700. Då Vinstandelslånen är anslutna till Euroclear Swedens kontobaserade system kommer inga fysiska värdepapper att ges ut.

Det nominella värdet av varje Vinstandelslån är 1 SEK. Vinstandelslånet ska initialt tecknas i poster om minst 100 000 stycken för varje emission. Minsta initiala investering är således 100 000 SEK. Fonden har inte uppställt någon övre gräns för en investering i Fonden.

Teckning av Vinstandelslånen sker enligt följande. Ett Vinstandelslån med ett nominellt belopp om 1 SEK ska i enlighet med Villkoren tecknas till en teckningskurs ("Teckningsbelopp") som vid den emissionstidpunkten när teckning sker motsvarar respektive redan utgiven Vinstandelslåns Kapitalandel såsom definierat i Villkoren med tillägg av sådan eventuell upplupen Vinstandelsränta som, om en fördelning enligt Villkorens punkt 7.1 (i) och (ii) hade ägt rum vid emissionstidpunkten, skulle ha tillfallit Vinstandelslånsinnehavarna per redan utgiven Vinstandelslån ("Räntekompensation").

Fonden tar inte ut något courtage på investerat belopp. En courtageavgift kan dock komma att tas ut av investerare av de distributörer genom vars försorg Fondens Vinstandelslånen försäljs.

5.4 FÖRETRÄDESRÄTT VID TECKNING

Programmet gäller utan förbehåll och är öppet för allmänheten i Sverige såväl som för professionella investerare med hemvist inom Sverige och skall ske utan företrädesrätt för befintliga aktieägare i Fonden.

Innehavare av Vinstandelslån har ingen rösträtt på Fondens bolagsstämma och ingen företrädesrätt vid emissioner.

5.5 ÖVERLÅTBARHET AV VINSTANDELSLÅNEN

Vinstandelslånen är fritt överlåtbara i enlighet med gällande rätt. Överlåtelsen av Vinstandelslånen sker genom ett meddelande till Emittenten på så sätt som Emittenten anvisar eller till Euroclear Sweden innehållande samtliga uppgifter om förvärvaren av rättigheten.

5.6 MARKNADSGARANT

Mangold har åtagit sig att agera marknadsgarant åt Fonden. Genom detta åtagande har Mangold i enlighet med ett uppdragsavtal åtagit sig att under ordinarie handelstid fortlöpande och för egen räkning ställa köpkurser avseende Fondens Vinstandelslån.

5.7 HANDEL MED VINSTANDELSLÅNEN

Emittentens styrelse avser att ansöka om notering av Andelslånen på NDX som är en del av NGM:s reglerade marknad. Givet att ansökan godkänns, planeras handel med Andelslånen på NGM-NDX påbörjas den 23 september 2019.

5.8 PLACERINGSHORISONT OCH ANDRAHANDSMARKNAD

Deltagandet i erbjudandet ska i första hand ses som en investering under tre till fem år. Fonden är således inte lämplig för investerare som planerar att ta ut det investerade kapitalet under kortare tid.

I enlighet med Villkoren har investerarna rätt att under vissa förutsättningar begära förtida inlösen.

5.9 TECKNINGSPERIOD OCH INSTRUKTIONER FÖR TECKNING

Sista dag för teckning infaller senast fyra (4) Bankdagar inför dagen för respektive emission. Den första teckningsperioden inleds första dagen efter det att det godkända prospektet har offentliggjorts och för därefter följande emissioner omedelbart efter att den föregående emissionen har stängt för teckning. Styrelsen i Fonden äger rätt att förlänga den tid under vilken anmälan kan ske. En eventuell förlängning av teckningsperioden meddelas genom pressmeddelande.

Anmälan om teckning av Vinstandelslånen ska ske på en särskild anmälningssedel som kan beställas från Fonden. Anmälningssedeln finns även tillgänglig på Fondens webbplats, www.fastighetsräntefonden.se. Teckning kan även ske direkt via AIF-förvaltarens webbplats, www.alfakraft.se.

Anmälningssedel skickas eller lämnas till emissionsinstitutet, Mangold Fondkommission, i enlighet med vad som framgår av anmälningssedeln.

Anmälningssedeln ska vara tillhanda senast klockan 23.59 sista dagen för teckning inför respektive emission. Endast en anmälningssedel per person eller firma kommer att beaktas. I det fall fler än en anmälningssedel per person eller firma insändes kommer enbart den senast inkomna att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kommer att lämnas utan avseende. Inga ändringar eller tillägg får göras i den på anmälningssedeln förtryckta texten. Anmälingen är bindande och genom att acceptera erbjudandet åtar sig investeraren att betala teckningslikviden.

Den som anmäler sig för teckning av Vinstandelslånen ska antingen ha ett VP-konto eller en värdepappersdepå till vilken leverans av Vinstandelslånen kan ske. Personer som saknar VP-konto eller en värdepappersdepå ska ha ordnat detta genom sin bank eller värdepappersinstitut innan en teckningsanmälan inlämnas. Det bör noteras att förfarandet kan ta viss tid, varför investeraren bör göra detta i god tid före teckningsanmälan.

5.10 TILLDELNING

Beslut om tilldelning av Vinstandelslån inom ramen för varje emission inom Programmet fattas av styrelsen i Fonden efter det att teckningsperioden för respektive emission löpt ut. I händelse av överteckning kommer styrelsen att fatta beslut om tilldelning med beaktande av tidpunkten för inbetalning av teckningslikviden, dvs. en tidigare inbetalning ges företräde, det antal vinstandelslån som anmälan avser samt tidpunkten för mottagandet av korrekt ifylld anmälningssedel. Tilldelning kan komma att utebli eller ske med lägre antal vinstandelslån än inlämnad anmälan avser.

Så snart tilldelning fastställts kommer en avräkningsnota att skickas till dem som erhållit tilldelning. Besked om tilldelning kommer inte att lämnas på något annat sätt. De som tilldelats vinstandelslån beräknas erhålla avräkningsnotor inom en vecka efter det att beslut om tilldelning fattats. Personer som inte tilldelats vinstandelslån kommer inte att erhålla något

meddelande.

5.11 BETALNING

Full betalning för tilldelade Vinstandelslån ska erläggas kontant till Mangold Fondkommission i enlighet med vad som framgår av anmälningssedeln senast två (2) Bankdagar innan varje emission.

5.12 REGISTRERING OCH LEVERANS

Registrering hos Euroclear Sweden av de för emissionen utgivna vinstandelslånen beräknas ske inom två veckor efter det att betalning för dessa erlagts. Leverans av vinstandelslån sker till anvisat VP-konto eller värdepappersdepå så snart som möjligt efter att betalningen har registrerats. Resultatet av varje genomförd emission kommer att offentliggöras på Fondens hemsida när de nya Vinstandelslånen har registrerats och levererats. Slutliga Villkor avseende varje genomförd emission ges in till Finansinspektionen efter varje genomförd emission.

5.13 RÄTTIGHETER I SAMBAND MED VINSTANDELSLÅNEN

5.13.1 Allmänt

Andelslånen löper med en ränta som är beroende av Fondens resultat, Vinstandelsräntan. Räntan utgör således inte någon fast ränta utan är beroende av den avkastning som genereras i Fonden under den tid en investerare väljer att investera i denna.

Betalning eller återbetalning enligt Villkoren sker till den som är registrerad innehavare av Vinstandelslånen 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.

Betalning och återbetalning enligt vad som anges i Villkorens avsnitt 11 sker till det bankkonto som angetts av investerare. Om uppgift om bankkonto saknas, översänder Euroclear Sweden beloppet på respektive förfallodag till Vinstandelslånsinnehavarens adress som registrerats 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 Vinstandelslånsinnehavare. Om det visar sig att den som tillställts belopp i enlighet med detta saknat rätt att mottaga detta, ska Fonden och Euroclear Sweden likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter. Om Fonden inte kan fullgöra betalningsförpliktelse genom Euroclear Sweden på grund av hinder för Euroclear Sweden ska Fonden ha rätt att uppskjuta betalning till dess hindret avlägsnats. Fonden är inte skyldig att öka betalningar som görs enligt Villkoren till bruttobelopp till följd av någon källskatt, påлага eller liknande.

5.13.2 Löpande betalningar

I den mån förvaltning av Investeringsportföljen resulterar i vinst har Vinstandelslånsinnehavarna, efter avdrag enligt Villkorens punk 7.1, rätt till Vinstandelsräntan. Vinstandelsräntan ska fördelas lika mellan alla utestående Vinstandelslån och utbetalas till Vinstandelslånsinnehavarna genom utgivande av ytterligare Vinstandelslån på Ränteförfallodagen som, i enlighet med Villkoren, infaller på den femtonde (15) Bankdagen i varje kalenderår. Varje innehavare har i enlighet med Villkoren förbundit sig till att återinvestera den Vinstandelsräntan som tillfallit denne i ytterligare Vinstandelslån

motsvarande den Vinstandelsränta som utgår.

Fonden ska för varje räkenskapsår fastställa resultatet för förvaltningen av Investeringsportföljen i enlighet med God redovisningssed som i enlighet med Villkoren innebär Årsredovisningslagen (1995:1554), Bokföringslagen (1999:1078) och Rådet för finansiell rapportering, rekommendation RFR 2 (2008:25). Sådant belopp som under räkenskapsåret har inbetalats till Fonden i form av Räntekompensation såsom definierat i Villkoren, ska inkluderas vid fastställande av resultatet för Investeringsportföljen. Den eventuella vinsten före skatt och före beräkning av Vinstandelsränta ska först användas för att täcka tidigare räkenskapsårs förluster före skatt avseende förvaltningen av Investeringsportföljen. Därefter ska återstående vinst före skatt och före beräkning av Vinstandelsränta fördelas på följande sätt:

- (i) Först ska så mycket av återstående vinst före skatt och före beräkning av Vinstandelsränta som motsvarar Minimiräntan på Investeringskapitalet samt
- (ii) sådant belopp, som motsvarar mellanskillnaden mellan räkenskapsårets Minimiränta och Räntekompensation beräknad för Vinstandelslånen som tecknats med erläggande av Räntekompensation, fördelas till Vinstandelslånsinnehavarna som Vinstandelsränta.

Därefter ska resterande belopp ska tillfalla Vinstandelslånsinnehavarna i form av ytterligare Vinstandelsränta för sådant räkenskapsår.

Vinstandelsräntan ska fördelas mellan alla utestående Vinstandelslån och utbetalas till Vinstandelslånsinnehavarna genom utgivande av ytterligare Vinstandelslån. Fonden ska emittera nya Vinstandelslån som motsvarar den Vinstandelsränta som ska utbetalas till respektive Vinstandelslånsinnehavare. De nya Vinstandelslånen som emitteras ska emitteras på Ränteförfallodagen det år som följer efter året för vilket Vinstandelsräntan har beräknats.

För att exemplifiera beräkningen har ett hypotetiskt exempel på prognostiserad avkastning för Fonden angetts nedan i avsnitt 5.16.

5.14 BESTÄMMELSER VID INLÖSEN

5.14.1 Återbetalning av det investerade kapitalet

I samband med återbetalning av det investerade kapitalet som har tagits in i Fonden medelst emission av Vinstandelslånen kommer Fondens styrelse att fatta beslut om återbetalning av investeringskapital jämte upplupen Vinstandelsränta. Återbetalning sker kontant till Vinstandelslånsinnehavarna.

När Investeringsportföljen avyttras ska alla kostnader som ska belasta förvaltningen av Investeringsportföljen i enlighet med Villkoren betalas eller avsättningar göras för icke betalda kostnader.

Av det belopp som återstår därefter ska först Lånet återbetalas. Beloppet ska fördelas pro rata mellan Vinstandelslånsinnehavarna.

Därefter ska eventuellt resterande belopp fördelas mellan Vinstandelslånsinnehavarna och Ägarbolaget i enlighet med följande.

- (i) först ska så mycket av resterande belopp som motsvarar Minimiräntan på Investeringskapitalet under perioden från senaste årsskifte fram till dagen för beräkningen fördelas till Vinstandelslånsinnehavarna i form av Vinstandelsränta.

- (ii) därefter ska kvarvarande belopp tillfalla Vinstandelslånshavarna i form av ytterligare Vinstandelsränta.

När Emittenten erlagt samtliga belopp till Obligationsinnehavarna i enlighet med ovan ska Vinstandelslånen anses vara till fullo återbetalda och Fonden ska därefter inte ha några ytterligare förpliktelser gentemot Vinstandelslånshavarna.

5.14.2 Förtida inlösen påkallad av investerare

I enlighet med Villkoren kan Vinstandelslånshavarna begära förtida inlösen av Vinstandelslånet vid ingången av varje kvartal. Sådan begäran ska lämnas till Fonden senast femton (15) Bankdagar före ingången av varje kvartal. En begäran om förtida inlösen får endast återkallas om Fonden medger det.

Vinstandelslånen ska i ett sådant fall inlösas på den sjunde (7) Bankdagen efter ingången av respektive kvartal. Vid inlösen ska beloppen utbetalas kontant i enlighet med vad som framgår i Villkorens punkt 9.3.

Om tillräckliga likvida medel i Fonden saknas ska medel för inlösen införskaffas genom att delar av Investeringsportföljen avyttras. Skulle en sådan avyttring på grund av rådande marknadsförhållanden enligt Fondens bedömning väsentligen missgynna övriga Vinstandelslånsinnehavarna får Fonden avvakta med sådan avyttring till dess att avyttring kan ske utan att väsentligen missgynna övriga Vinstandelslånsinnehavarna. Fonden garanterar inlösen på den sjunde Bankdagen efter ingången av respektive kvartal med belopp motsvarande 8 procent av Investeringsportföljens värde.

5.14.3 Förtida inlösen till följd av uppsägning påkallad av Fonden

I enlighet med Villkorens avsnitt 14 har Fonden rätt att med minst tjugo (20) Bankdagars varsel helt eller delvis säga upp Lånet jämte upplupen Vinstandelsränta till betalning i förtid på förfallodag som Fonden anger, om

- (i) det enligt Fondens skäliga bedömning inte längre föreligger förutsättningar för Fonden eller Ägarbolaget att bedriva den verksamhet som följer av Villkoren i enlighet med tillämpliga lagar och regler i nuvarande bolagsform och/eller utan särskilt tillstånd från Finansinspektionen eller annan myndighet, eller
- (ii) Fondens verksamhet drabbas av skatter eller andra kostnader vilka inte skäligen kunde förutses då Lånet upptogs.

Om Lånet sägs upp delvis ska utestående Vinstandelslån återbetalas pro rata.

Fonden har annars rätt att med minst åttio (80) dagars varsel säga upp Lånet (helt eller delvis) jämte upplupen Vinstandelsränta till betalning i förtid vid ingången av det kvartal som följer närmast efter utgången av sådan uppsägningstid. Om Lånet sägs upp delvis ska utestående Vinstandelslån återbetalas pro rata.

Beloppen ska utbetalas kontant i enlighet med vad som framgår i Villkorens punkt 14.4.

5.15 KOSTNADER SOM TAS UT I FONDEN

5.15.1 Allmänt

Fonden kommer att belastas med diverse kostnader i enlighet med vad som framgår i Villkorens avsnitt 6. Informationen återges därutöver nedan i detta avsnitt.

5.15.2 Förvaltningsarvode

AIF-förvaltaren ska erhålla ett förvaltningsarvode som ersättning för de tjänster som tillhandahålls Fonden. Förvaltningsarvodet utgår dels med en fast ersättning motsvarande 1,6 % av Investeringsportföljens värde per år, dels med en prestationsbaserad ersättning ("Förvaltningsarvodet"). AIF-förvaltaren ska ha rätt till en prestationsbaserad ersättning om 20 % av den del av Investeringsportföljens avkastning som överstiger Minimiräntan efter avdrag för det fasta förvaltningsarvodet och Tillåtna kostnader. Prestationsbaserad ersättning får dock betalas ut först när en eventuell underavkastning i förhållande till en avkastningsnivå (avkastningströskel) från tidigare period har återhämtats (den s.k. High Watermark-principen). Förvaltningsarvodet beräknas per månad på Investeringsportföljen den första Bankdagen i respektive månad och ska erläggas av Fonden i förskott den sjunde (7) Bankdagen varje månad. I Förvaltningsarvodet ingår eventuell mervärdesskatt.

5.15.3 Tillåtna kostnader

Utöver Förvaltningsarvodet har Fonden rätt att belasta Investeringsportföljen med följande kostnader ("Tillåtna kostnader").

- (i) arvoden till advokater och revisorer, depå- och förvaltningsavgifter, konsultarvoden, värderingskostnader samt övriga arvoden och kostnader hänförliga till Vinstandelslånen (inklusive kostnader som uppstår i samband med etablering av Fonden och notering av Vinstandelslånen på en reglerad marknad, och att bibehålla sådan notering);
- (ii) alla skatter och pålagor (exklusive skatt relaterad till Förvaltningsarvodet och skatt på Fondens nettoinkomster) som åläggs Fonden i förhållande till Vinstandelslånen eller Investeringsportföljen;
- (iii) Fondens övriga kostnader och avgifter i samband med tillhandahållande av Lån (inklusive kostnader och avgifter för banktjänster, förmedling, registrering, finders fees, depåer, och andra liknande avgifter).
- (iv) transaktionskostnader såsom t.ex. courtage.
- (v) kostnader avseende Fondens likvidation.

5.15.4 Ersättningar till Fondens ledning och revisor

Ersättning till Fondens styrelse

Bolaget avser att fatta beslut vid bolagsstämman att arvode ska kunna utgå till styrelseledamöter som inte är anställda av Fonden eller hos Ägarbolaget, med upp till 70 000 SEK till styrelsens ordförande och med upp till 70 000 SEK till övriga ledamöter.

Utöver ovanstående utgår inte några särskilda förmåner eller andra ersättningar till styrelsens ledamöter.

Ersättning till verkställande direktör

Den verkställande direktören uppbär inte någon ersättning från Fonden.

Ersättning till revisor

Bolagets revisor erhåller ersättning enligt löpande räkning för revisionsuppdraget. Även för övriga konsultationer erhålls ersättning enligt löpande räkning.

Ersättning efter uppdragets avslutande

Det finns inte något avtal mellan medlemmarna av förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan och Fonden om förmåner efter det att uppdraget avslutats. Det finns vidare inga avsatta eller upplupna belopp hos Fonden för pensioner eller liknande förmåner efter avträdande av tjänst.

Övriga ersättningar

Fonden kan komma att bära löpande kostnader för emissioner, listning och tillstånd avseende Vinstandelslånen m.m., vilka anses ingå i Tillåtna kostnader varom anges ovan i avsnitt 5.15.3.

5.16 EXEMPEL PÅ AVKASTNING OCH AVGIFTER

Nedan anges ett hypotetiskt exempel som åskådliggör värdetillväxten på ett Vinstandelslån som köps år ett och är fortsatt investerat under tjugo sammanhängande år i Fonden. Det är viktigt att notera att det hypotetiska exemplet nedan enbart utgör ett hypotetiskt exempel och ska således *inte* på något sätt uppfattas för en prognos avseende Fondens förväntade avkastning på Vinstandelslånen.

Beräkningarna i exemplet visar utfallet för en minsta investeringspost om 100 000 SEK, dvs. 100 000 poster á 1 SEK. Det som visas är bruttoavkastningen på hela portföljen innan förvaltningsavgifter betalas ut till Fondens förvaltare. Tabellen är inte inflationsjusterad.

Fonden har i de antaganden som legat till grund för nedanstående exempel utgått ifrån den avkastning som andra fonder med liknande investeringsstrategier som Fondens historiskt sett har haft i avkastning. I exemplet har därutöver den rådande prissättningen på kort- till medelfristig utlåning till företag i Sverige tagits i beaktan. Exemplet omfattar perioden från Fondens start fram till år 20.

I tabellen nedan har följande antaganden gjorts. Värdetillväxten är baserad på verklig data inhämtat från Tessins låneförmedlingsplattform. Kostnaderna förväntas minska successivt när det totala förvaltade kapitalet uppnår det totala beloppet om 5 000 000 000 SEK inom fem år från Fondens start. Tabellen innehåller exempel på avgifter. Förklaringar till tabellen anges efter tabellen i detta avsnitt.

Fastighetsräntefonden Tessin	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 7	ÅR 8	ÅR 9	ÅR 10	ÅR 11	ÅR 12	ÅR 13	ÅR 14	ÅR 15	ÅR 16	ÅR 17	ÅR 18	ÅR 19	ÅR 20	SUMMA	
Insatt kapital (minsta investeringspost 100 000)	100 000																					
Courtage	0																					
Eget kapital 1)	100 000	106 608	113 726	121 457	129 717	138 550	148 122	158 355	169 296	180 992	193 496	207 252	221 985	237 765	254 667	272 771	292 708	314 101	337 058	361 693	361 693	
Krediter 2)	-																					
Totalt kapital 3)	100 000																					
Ingående kapital	100 000																					
Årlig procentuell tillväxt 4)	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	9)
Årlig nominell tillväxt 4)	10 000	10 661	11 373	12 146	12 972	13 855	14 812	15 836	16 930	18 099	19 350	20 725	22 198	23 777	25 467	27 277	29 271	31 410	33 706	36 169	406 032	
Förvaltningskostnad (1,60%) 5)	-1 600	-1 706	-1 820	-1 943	-2 075	-2 217	-2 370	-2 534	-2 709	-2 896	-3 096	-3 316	-3 552	-3 804	-4 075	-4 364	-4 683	-5 026	-5 393	-5 787	-64 965	
Kostnader utöver förvaltningskostnader 6,7	-140	-57	-32	-28	-18	-19	-21	-22	-24	-25	-27	-29	-31	-33	-36	-38	-41	-44	-47	-51	-764	
Summa nominell avkastning (före vinstdelning, efter övriga avgifter)	8 260	8 898	9 521	10 174	10 878	11 619	12 421	13 280	14 197	15 178	16 227	17 380	18 616	19 939	21 356	22 875	24 546	26 341	28 266	30 332	340 303	
Tröskelvärde 8)	0	0	569	607	649	1 385	1 481	1 584	1 693	1 810	3 870	4 145	4 440	4 755	5 093	8 183	8 781	9 423	10 112	10 851	79 431	
Överavkastning (summa nominell avkastning minus tröskelvärde)	8 260	8 898	8 953	9 567	10 230	10 233	10 940	11 696	12 504	13 368	12 357	13 235	14 176	15 184	16 263	14 691	15 765	16 917	18 154	19 481	260 872	
Prestationsbaserad ersättning (20%) 11)	-1 652	-1 780	-1 791	-1 913	-2 046	-2 047	-2 188	-2 339	-2 501	-2 674	-2 471	-2 647	-2 835	-3 037	-3 253	-2 938	-3 153	-3 383	-3 631	-3 896	-52 174	
Summa avkastning till investerare efter vinstdelning	6 608	7 118	7 731	8 261	8 832	9 572	10 233	10 940	11 696	12 504	13 755	14 733	15 780	16 902	18 104	19 936	21 393	22 957	24 635	26 435	288 128	
Avkastning på insatt kapital, ej nuvärdesberäknad	6,61%	8,02%	8,33%	9,11%	9,91%	11,48%	12,22%	13,27%	14,62%	15,35%	15,69%	17,23%	18,16%	19,74%	21,01%	23,50%	25,33%	27,87%	29,80%	32,48%	32,48%	
Avkastning på eget kapital, ej nuvärdesberäknad	6,61%	6,68%	6,80%	6,80%	6,81%	6,91%	6,91%	6,91%	6,91%	6,91%	7,11%	7,11%	7,11%	7,11%	7,11%	7,31%	7,31%	7,31%	7,31%	7,31%	7,31%	7,02% 10)

- 1) Investeringssposten samt courtaget, är det kapital som investeraren totalt betalar.
- 2) Inga krediter tas.
- 3) Eget kapital samt krediter.
- 4) Den årliga tillväxten är helt hypotetisk och ett rent exempel för att belysa avkastningsflödet.
- 5) Årlig förvaltningskostnad om 1,6 procent av Investeringsportföljens värde per år utgår ur AIF-fonden.
- 6)
 - (i) arvoden till advokater och revisorer, styrelsearvoden, depå- och förvaltningsavgifter, konsultarvoden, värderingskostnader samt övriga arvoden och kostnader hänförliga till Vinstandelslånen (inklusive kostnader som uppstår i samband med notering av Vinstandelslånen på en reglerad marknad, och att bibehålla sådan notering);
 - (ii) alla skatter och pålagor (exklusive skatt relaterad till Förvaltningsarvodet och skatt på AIF-fondens nettoinkomster) som åläggs AIF-fonden i förhållande till Vinstandelslånen eller Investeringsportföljen;
 - (iii) AIF-fondens övriga kostnader och avgifter i samband med tillhandahållande av Lån (inklusive kostnader och avgifter för banktjänster, förmedling, registrering, finders fees, depåer, och andra liknande avgifter);
 - (iv) Transaktionskostnader såsom courtage.
- 7) En årlig kostnad som är beräknad att vara 700 000 SEK/år dvs cirka 0,14 procent av en fullteknad emission på 500 MSEK. Kostnaden i exemplet är cirka 100 procent av investeringssposten på 100 000 SEK, dvs cirka 140 SEK det första året. Då det förvaltade kapitalet ökar med kommande månatliga emissioner, upp till 5 miljarder SEK, minskar den årliga kostnaden successivt.
- 8) Tröskelvärdet baseras på SSVX 90 där en utveckling enligt följande använts: år 0-2 0 procent, år 3-5 procent, år 6-10 1 procent, år 11-15 2,0 procent samt år 16-20 3 procent.
- 9) Genomsnittlig bruttoavkastning
- 10) Genomsnittlig nettoavkastning
- 11) Prestationsbaserad ersättning, om 20 % av den del av Investeringsportföljens avkastning som överstiger Minimiräntan efter avdrag för det fasta förvaltningsarvodet och Tillåtna kostnader. Prestationsbaserad ersättning får dock betalas ut först när en eventuell underavkastning i förhållande till en avkastningsnivå (avkastningströskel) från tidigare period har återhämtats (den s.k. High Watermark-principen).

5.17 SKATT

Euroclear Sweden eller förvaltare (vid förvaltarregistrerade värdepapper) verkställer avdrag för preliminär skatt på utbetald ränta. Mer om skatteregler återfinns nedan i avsnitt 10.

6 INFORMATION OM FONDEN

6.1 FONDENS BILDANDE, VARAKTIGHET OCH SÄTE

Fondens organisationsnummer är 559169–5464 Fonden är ett helägt dotterbolag till Alfakraft Fonder AB ("Ägarbolaget"), organisationsnummer 556708-2465. Fonden stiftades den 23 augusti 2018 som ett publikt aktiebolag enligt svensk rätt. Fonden registrerades av Bolagsverket den 29 augusti 2018. Sätet är i Stockholm. Den 21 maj 2019 ändrades Fondens firmanamn från Aktiebolaget Grundstenen 161803 till Fondens nuvarande firmanamn, Fastighetsröntefonden Tessin AB (publ). Fondens verksamhet löper på obestämd tid.

Fondens registrerade adress är Fastighetsröntefonden Tessin AB (publ), Skeppsbron 34, 111 30 Stockholm, Sverige. Telefonnumret till Fonden är 08 545 188 80.

Fondens bolagsordning, vilken antogs vid extra bolagsstämma den 28 januari 2019, hålls tillgänglig för inspektion hos Fonden.

Då Fonden också är en alternativ investeringsfond omfattas Fondens verksamhet därutöver av bestämmelserna i LAIF och andra författningar som reglerar alternativa investeringsfonders verksamhet.

6.2 AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet i Fonden uppgår till 500 000 SEK, fördelat på 500 000 aktier, vilka har utgetts mot ett belopp motsvarande aktiernas kvotvärde (totalt betalt belopp 500 000 SEK). Fonden har endast ett aktieslag. Varje aktie i Fonden berättigar till en (1) röst. Aktiekapitalet är fullt betalt. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet uppgå till lägst 500 000 SEK och högst 2 000 000 SEK, och antalet aktier ska uppgå till lägst 5000 aktier och högst 20 000 aktier.

Aktierna i Fonden har emitterats i enlighet med svensk lagstiftning och är denominerade i svenska kronor (SEK). Aktieboken förvaras hos Fonden.

6.3 FONDENS RÄKENSKAPSÅR

Fondens räkenskapsår är kalenderår. Det första räkenskapsåret kommer vara år 2019.

6.4 ÄGARE

Ägarbolaget äger hundra (100) procent av aktiekapitalet och röster i Fonden.

Ägarbolaget ägs till 50 procent av Bengt Lindblad och 50 procent av Linden Leaf AB, vars aktier ägs till 75,5 procent av Bengt Lindblad, 23 procent av J. Norberg Holdin AB och 1,5% av Tobias Heidenberg.

6.5 KONCERNEN

Emittenten ägs av Ägarbolaget. Ägarbolaget äger inte några andra bolag än Fonden. Emittenten har inte något dotterbolag.

Ägarbolaget och Fonden bildar tillsammans en koncern med Ägarbolaget som koncernens moderbolag. Fonden är inte beroende av Ägarbolaget.

Det finns inte någon överenskommelse eller motsvarande som Fonden känner till och som senare kan komma att leda till att kontrollen över Fonden förändras.

Vare sig Fonden eller Ägarbolaget har uppställt några garantier eller andra förpliktelser gentemot varandra eller tredje man.

6.6 FONDENS VERKSAMHET OCH INVESTERINGAR SOM GJORTS SEDAN SENAST OFFENTLIGGJORDA FINANSIELLA RAPPORTEN

Fonden bedriver inte och avser inte att bedriva någon annan verksamhet än den varom framgår i avsnitt 7 *Sammanfattande beskrivning av Fondens verksamhet* som återfinns nedan i detta Grundprospekt. Fonden får dock bedriva annan verksamhet än den som framgår av Villkoren med de begränsningar som följer av gällande rätt och Fondens bolagsordning.

I övrigt anges information om framtida investeringar nedan i avsnitt 7 *Sammanfattande beskrivning av Fondens verksamhet*.

6.7 STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR

6.7.1 Allmänt

Fondens styrelse består av tre (3) ledamöter vilka valdes in på en extra bolagsstämma som ägde rum den 28 januari 2019. Uppdraget för samtliga styrelseledamöter gäller till nästa ordinarie årsstämma. En styrelseledamot äger dock rätt att när som helst frånträda uppdraget.

Den 21 maj 2019 fastställde styrelsen en ny arbetsordning och instruktion för verkställande direktören. Styrelsens arbetsordning anger bland annat vilka ärenden som ska behandlas samt föreskrifter för styrelsemötenas genomförande.

Fonden har låtit göra en utredning avseende styrelseledamöterna och verkställande direktören, och det kan konstateras att ingen av dessa under de senaste fem åren har dömts i bedrägerirelaterade mål, varit inblandad i konkurs, likvidation eller konkursförvaltning. Ingen av styrelseledamöterna och verkställande direktören har varit föremål för anklagelser eller sanktioner av myndighet eller organisation som företräder viss yrkesgrupp och som är offentligrättsligt reglerad eller ålagts näringsförbud.

Det har inte träffats någon särskild överenskommelse mellan större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter enligt vilken någon befattningshavare har valts in i styrelsen eller tillträtt som verkställande direktör. Något avtal har inte slutits mellan Fonden och någon befattningshavare om förmåner eller ersättning efter uppdragets slutförande. Det finns inte heller några familjeband mellan befattningshavarna och det har inte ingåtts några avtal som medför begränsningar för befattningshavare att avyttra eventuella värdepapper i Fonden.

6.7.2 Styrelsen

Styrelsens ledamöter består av följande personer:

Ragnar Ottosen (styrelseordförande)

Födelseår 1954

Erfarenhet

Ragnar Ottosen har 33 års erfarenhet från finans och energimarknaden. Han har under åren haft ett flertal uppdrag bl a som entreprenör, styrelseordförande, styrelsemedlem, VD, rådgivare, konsult, mm.

Ragnar Ottosen har varit rådgivare för större europeiska energiföretag och energibörser som Vattenfall Statkraft och Norsk Hydro. Uppdragen har varit, avregleringen av den internationella elmarknaden, riskstyrning, handelsstrategier, finansieringslösningar etc.

Grundare och VD för Skandinavisk Kraftmäkling (SKM), Europas ledande handelsplats för finansiella elkontrakt med verksamhet i 7 länder.

Rådgivare och konsult åt norska myndigheter som Norska olje och energidepartementet och Utrikesdepartementet.

Rådgivare för ryska myndigheter. Uppdraget var att modernisera samt restrukturerade den ryska elenergiesektorn

Rådgivare för etablering av nordiska investeringsbolag inom förnyelsebar energi och energieffektiviseringar

Styrelsemedlem samt rådgivare i ett flertal internationella bolag inom CleanTech, grön teknologi, finansiella spar och försäkringslösningar, etc.

Inget av uppdragen innebär någon intressekonflikt.

Bengt Lindblad (styrelseledamot och VD)

Födelseår 1965

Erfarenhet

Bengt Lindblad är grundare och delägare i Ågarbolaget och har sedan 1996 arbetat inom Finansbranschen. Han har även haft ett flertal styrelseuppdrag under denna tid. Bengt Lindblad har varit verksam som Ingenjör på Kvaerner Turbin, Sälj- och marknadschef på VBB Anläggning, Trader på Graningeverken, Mäklare på Markedskraft AS och Senior Trader på Avenir i Schweiz. Styrelseledamot i Alfakraft AB, Alfakraft Fonder AB, Alfa Energy Fund, Alfa CO2 Fund, Malte Månson AB, Jebel Investment AB samt JonDeTech Sensors AB, Bengt Lindblad har en civilingenjörsexamen i Industriell ekonomi från LiTH.

Nuvarande sysselsättning och uppdrag

Alfakraft Fonder AB (VD och styrelseledamot), Alfakraft AB (styrelseledamot), Jebel Investment AB (styrelseledamot), JonDeTech Sensors AB (styrelseledamot), JonDeTech Licensing AB (styrelseledamot) och Kostcoachen Sverige AB (styrelseledamot). En av huvudägarna i Autohallen Husbilar.

Tidigare uppdrag

Alfa Energy Fund (Styrelseledamot)

Alfa CO2 Fund (Styrelseledamot)

Malte Månson AB (Styrelseledamot)

Inget av uppdragen innebär någon intressekonflikt.

Carina Björkefors Sidiropoulou (styrelseledamot)

Födelseår 1960

Erfarenhet

Carina Björkefors Sidiropoulou har tjugofyra års erfarenhet av att arbeta inom den finansiella sektorn. Carina Björkefors Sidiropoulou har under denna tid arbetat som Vice President för American Express i Sverige, Benelux och England där hon ansvarat för bl. a. försäljning, hantering av kreditrisk och compliance samt resultatansvar. Vidare under fem år som VD för Finansbolaget EnterCard Sverige AB var Carina Björkefors Sidiropoulou övergripande ansvarig för hela verksamheten. Carina Björkefors Sidiropoulou innehar en examen i styrelsearbete via IFL/Handelshögskolan i Stockholm samt är även utbildad affärsekonom via RMI Bergs.

Nuvarande sysselsättning och uppdrag

Oberoende exekutiv konsult.

Tidigare uppdrag

Styrelseledamot i EnterCard Sverige AB

Inget av uppdragen innebär någon intressekonflikt.

6.7.3 Intressekonflikter

Enligt Fondens styrelses bedömning föreligger inte några intressekonflikter.

I övrigt redogörs för andra intressekonflikter och inblandade personer intressen nedan i avsnitt 9.21 *Intressekonflikter och inblandade personers intressent i emissionen*.

6.7.4 Ledande befattningshavare

Bolagets VD är Bengt Lindblad. VD är inte anställd i Fonden.

6.8 REVISOR

Revisionsbolaget Grant Thornton Sweden AB, (Grant Thornton) har utsetts att ansvara för Fondens revision. Auktoriserad revisor Nilla Rocknö verksam vid Grant Thornton har huvudansvaret för uppdraget.

Revisionsbolagets adress är Grant Thornton Sweden AB, Box 7623 Stockholm, Sverige.

Nilla Rocknö är auktoriserad revisor och är medlem i FAR, en svensk branschorganisation för revisorer, redovisningskonsulter och rådgivare. Nilla är även av FAR licensierade revisor för finansiella företag.

Revisorn har inte gjort någon granskning av detta Grundprospekt. Grant Thornton har haft uppdraget sedan Fondens start.

6.9 EMISSIONSINSTITUT OCH MARKNADSGARANT

Mangold Fondkommission AB, organisationsnummer 556585-1267, är Fondens marknadsgarant och emissionsinstitut. Adressen är Engelbrektsplan 2, 114 34 Stockholm.

Genom detta åtagande har Mangold i enlighet med ett uppdragsavtal åtagit sig att under ordinarie handelstid fortlöpande och för egen räkning ställa köpkurser avseende Fondens Vinstandelslån.

6.10 LEGALA RÅDGIVARE TILL FONDEN

Harvest Advokatbyrå AB har bistått Fonden i framtagande av Grundprospektet.

6.11 CENTRAL VÄRDEPAPPERSFÖRVARARE OCH KONTOFÖRANDE INSTITUT

Vinstandelslånen ska registreras i elektronisk form i enlighet med bestämmelsen i Villkoren. Register förs av Euroclear, med adress Euroclear Sweden AB, Box 191, SE-101 23 Stockholm.

6.12 FÖRVARINGSINSTITUT

I och med att reglerna i LAIF är tillämpliga på AIF-förvaltaren och Fonden finns krav på att Fonden använder sig av ett förvaringsinstitut som bl.a. ska förvara Fondens tillgångar, kontrollera att köp och inlösen av andelar i Fonden sker i enlighet med lag och bolagsordning. Förvaringsinstitutet är ansvarigt gentemot Fonden eller dess investerare om förvaringsinstitutet, eller tredje part till vilken depåförvaringen delegerats, förlorat finansiella instrument som depåförvaras.

Med anledning härav har SEB utsetts till förvaringsinstitut för Fonden. Avtalet med banken gäller utan tidsbegränsning och kan sägas upp med beaktande av överenskommen uppsägningstid.

Förvaringsinstitutets adress är SEB, SE A S12, SE-106 40 Stockholm

Förvaringsinstitutet kommer inte att delegera förvaringsfunktioner till någon annan.

6.13 NOTERING VID NGM-NDX

Emittenten avser att ansöka om notering av Andelslånen på NGM-NDX. Handel med Andelslånen planeras inledas den 23 september 2019, under förutsättning att ansökan godkänns.

Noteringen utgör ett av kraven som följer av LAIF för att möjliggöra marknadsföring av Fondens vinstandelslån till icke professionella investerare.

6.14 AIF-FÖRVALTARE

6.14.1 Allmänt om AIF-förvaltaren

I enlighet med LAIF ska en alternativ investeringsfond förvaltas av en auktoriserad förvaltare av alternativa investeringsfonder. Mot denna bakgrund har Alfakraft Fonder AB ("AIF-förvaltaren"), organisationsnummer 556556-6592, utsetts till förvaltare av Fonden i enlighet

med ett uppdragsavtal. AIF-förvaltaren har säte i Sverige och står under Finansinspektionen tillsyn.

AIF-förvaltarens kontaktuppgifter:

Alfakraft Fonder AB
Skeppsbron 34
111 30 Stockholm
Tel: 08-545 188 80

AIF-förvaltaren har Finansinspektionens tillstånd att agera förvaltare av alternativa investeringsfonder enligt LAIF samt tillstånd att bedriva fondverksamhet enligt lagen (2004:46) om värdepappersfonder ("LVF") som i övrigt inte är relevant för Fondens verksamhet. Tillståndet att förvalta alternativa investeringsfonder erhöles den 19 maj 2015. AIF-förvaltaren har därutöver ansökt om tillstånd att marknadsföra Fonden till icke professionella investerare i Sverige. Marknadsföringstillståndet kan formellt beviljas först när Andelslånen har noterats på NGM-NDX, vilket beräknas ske den 23 september 2019.

AIF-förvaltaren har avsatt extra kapital för att täcka eventuella risker för skadeståndsansvar motsvarande i enlighet med kraven i LAIF.

AIF-förvaltaren har inte delegerat och kommer inte att delegera förvaltningsfunktioner avseende Fonden till någon annan förvaltare. AIF-förvaltare sköter därutöver Fondens riskhantering och fondadministration.

6.14.2 Förvaltning av Fonden

Fondens förvaltning hanteras av AIF-förvaltaren. Ansvarig förvaltare är Bengt Lindblad.

6.14.3 AIF-förvaltarens styrelse och ledande befattningshavare

Nedan framgår information om de personer som ingår i styrelsen i AIF-förvaltaren. Därutöver anges kortfattat om deras kompetenser.

Jan Erik Pedersen

Jan-Erik Pedersen arbetar för närvarande som expert och rådgivare inom energiområdet. Han har ett flertal förtroendeuppdrag som styrelseledamot. Dessförinnan har Jan-Erik Pedersen arbetat som Trader på TEV/Statkraft, Senior Trader på Alfakraft AB och Senior trader EGL Nordic. Pedersen har en MBA från Norges Handelshögskola, NNH.

Bengt Lindblad

Bengt Lindblad är grundare och delägare i Ågarbolaget och har sedan 1996 arbetat inom Finansbranschen. Han har även haft ett flertal styrelseuppdrag under denna tid. Bengt Lindblad har varit verksam som ingenjör på Kvaerner Turbin, sälj- och marknadschef på VBB Anläggning, trader på Graningeverken, mäklare på Markedskraft AS och senior trader på Avenir i Schweiz. Styrelseledamot i Alfakraft AB, Ågarbolaget, Alfa Energy Fund, Alfa CO2 Fund, Malte Månson AB, Jebel Investment AB samt JonDeTech Sensors AB. Bengt Lindblad har en civilingenjörsexamen i Industriell ekonomi från LiTH.

Jörgen Aronsson

Jörgen Aronsson är VD samt en av huvudägarna och grundarna av Implema AB. Jörgen Aronsson har arbetat med SAP och affärsprocesser sedan 1995 och var tidigare anställd på SAP Svenska AB. Jörgen Aronsson har en civilingenjörsexamen i Industriell Ekonomi från Linköpings Tekniska Högskola.

6.15 VÄRDERING AV FONDEN

6.15.1 Oberoende värderare

Fonden har utsett en oberoende värderare, KPMG AB. Den oberoende värderarens uppgift är att tillse att Emittentens tillgångar värderas på ett oberoende och korrekt sätt i enlighet med Villkoren.

6.15.2 Värdering

Emittenten ska offentliggöra värdet av Investeringsportföljen månadsvis i enlighet med följande.

Värdet av Investeringsportföljen ska fastställas på objektiva grunder i enlighet med God redovisningssed såsom definierat i Villkoren. Med God redovisningssed avses Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapportering, rekommendation RFR 2 (2008:25).

Investeringsportföljens värde ska beräknas genom att det från tillgångarna dras de skulder och kostnader som avser Fondens verksamhet i enlighet med Villkoren, beräknade enligt God redovisningssed. Finansiella instrument och noterade värdepapper ska värderas enligt God redovisningssed. Lånefordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde med beaktande av eventuellt nedskrivningsbehov.

Värdet fastställs månadsvis efter godkännande av Fondens oberoende värderare och publiceras på Fondens hemsida.

En investering i Fonden sker till en kurs som inte är känd för vid tillfället för inträde i Fonden. Kursen fastställs efter varje genomförd emission. Kursen offentliggörs i Slutliga Villkor som upprättas efter varje genomförd emission och publiceras på Fondens hemsida.

6.16 INFORMATIONSGIVNING TILL INVESTERARE

Fonden kommer att lämna regelbunden rapportering till Vinstandelslånsinnehavarna via Fondens hemsida. Informationen kan även skickas via e-post genom att begära det på Fondens hemsida www.fastighetsrantefonden.se.

- (i) Fondens reviderade årsredovisning så snart den upprättats, dock senast fyra (4) månader efter utgången av varje räkenskapsår;
- (ii) Fondens halvårsrapport så snart den upprättats, dock senast två (2) månader efter utgången av varje period;
- (iii) en kvartalsrapport med en kort genomgång av Investeringsportföljens utveckling under det gångna kvartalet samt dess värde vid utgången av kvartalet, senast femton (15) Bankdagar efter utgången av varje kvartal, och
- (iv) en bokslutskommuniké så snart den upprättas, dock senast två (2) månader efter

utgången av varje räkenskapsår.

Årsredovisning och halvårsrapport ska innehålla resultaträkning och balansräkning i enlighet med lag samt kompletteras med:

- (i) en specifikation av Investeringsportföljen samt dess värde, värdeutveckling och avkastning; och
- (ii) en specifikation av upplupen Vinstandelränta samt Förvaltningsarvode.

6.16.1 Faktablad och informationsbroschyr

Fonden och AIF-förvaltaren kommer att därutöver publicera Fondens faktablad och informationsbroschyr på respektive hemsida.

6.17 ÖVRIGT

De som överväger att investera i Fonden ska vara medvetna om att Fonden är en kreditfond och *inte* en värdepappersfond. De sistnämnda regleras särskilt i LVF och omfattas därmed av ett regelverk som har till syfte att utgöra ett konsumentskydd för den enskilde investeraren. Genom att vara en kreditfond omfattas Fonden inte, med de fördelar och nackdelar som detta innebär, av de särskilda reglerna i LVF så som till exempel krav på tillstånd för verksamhetens bedrivande, kapital-, riskspridnings- och placeringskrav eller de särskilda reglerna om inlösen av fondandelar. Däremot omfattas Fonden och AIF-förvaltaren av de särskilda reglerna i LAIF och övrig tillämplig lagstiftning som innebär tillståndskrav, verksamhetskrav och tillsyn för AIF-förvaltaren.

Genom att vara en AIF-fond får Fonden större valfrihet när det kommer till investering av insatt kapital, vilket – mot en högre risk än vad som kanske normalt är fallet i en värdepappersfond – oftast ger ökade möjligheter till en god avkastning på det investerade kapitalet. En investering i Fonden innebär således inte ett förvärv av en fondandel i en värdepappersfond, utan teckning för Vinstandelslån utgivna av Fonden vars verksamhet i första hand består i att förvalta kapital och skapa avkastning till Vinstandelslånsinnehavarna genom att tillhandahålla lånekapital åt utvalda låneobjekt som är i behov att finansiera projekt m.m.

7 SAMMANFATTANDE BESKRIVNING AV FONDENS VERKSAMHET

7.1 HUVUDSAKLIG VERKSAMHET

Fonden är en alternativ investeringsfond som regleras av LAIF. Fondens säte är i Sverige. Fonden förvaltas av AIF-förvaltaren som står under Finansinspektionens tillsyn.

Investering i Fonden sker genom investering i Vinstandelslånen som emitteras av Fonden.

Fondens affärsidé är att bedriva direktutlåning till juridiska personer med underliggande fastighetspant. Fonden avser att möta den efterfrågan som finns på fastighetsrelaterade krediter genom att primärt komplettera och sekundärt ersätta storbankernas lån.

Investeringar sker typiskt sett i enkla skuldebrev. Den årliga räntan enligt skuldebreven varierar typiskt sett mellan 6 –12 procent och utbetalas vanligtvis i samband med återbetalning av lånen och/eller löpande under lånets löptid. Den totala storleken på lånen uppgår vanligtvis till ca 1 – 20 MSEK med normal löptid om ca 0,5 – 2 år. Lånen säkerställs med panträtt i fastigheter och i förekommande fall även med aktier, pant i fordringar, företagsinteckningar och/eller borgensförbindelser från fysiska eller juridiska personer.

Fondens uppfattningar är att fastighetsbolag i Sverige i stor utsträckning tidigare förlitat sig på bankfinansiering vid förvärv och projektutveckling. Sedan en tid tillbaka verkar dock situationen för fastighetsbolagen förändrats avsevärt när det gäller fastighetsbelåning. Ett stort antal bolag som tidigare hade upp till 85 procent i belåningsgrad från en bank tvingades till att minska belåningsgraden till ca 50-60 procent. Den bakomliggande orsaken har delvis varit högre och mer omfattande kapitaltäckningskrav och bankreglering som grundar sig på Basel-regelverken. Nämda regelverk ställer omfattande krav på bankernas användning av inlånade medel, vilket har försvårat för primärt små- och medelstora fastighetsaktörer att kunna genomföra förvärv och projekt på samma sätt som tidigare. De minskade belåningsgraderna har lett till ett finansieringsgap på marknaden som behövde ersättas med andra typer av finansieringskällor. Redan år 2013 uppgick det akuta refinansieringsbehovet till ca 50 miljarder SEK per år bara i Sverige (Fastighetstidningen, nr 1/2013). De senaste åren har en kombination av institutionella kreditfonder, direktutlåning från institutioner, obligationer samt preferensaktier blivit aktuella för att kunna lösa finansieringen för de större fastighetsaktörerna med tillgång till finansmarknaderna. För de små och medelstora företagen har dock fortfarande få alternativ funnits tillgängliga. Fonden affärsidé är därför att med de medel som kommer in i Fonden medelst erbjudandet enligt Programmet kunna bidra till finansiering av medelstora och mindre aktörer på fastighetsmarknaden.

AIF-förvaltaren som förvaltar Fonden, grundades år 1998 med inriktning mot el-trading. År 1999 fick AIF-förvaltaren Finansinspektionens tillstånd att bedriva värdepappersrörelse. AIF-förvaltaren var under flera år en av de största aktörerna på elbörsen Nordpool (Norge). Sedan år 2009 har AIF-förvaltaren haft som affärsidé att erbjuda institutioner, företag och privatpersoner världsledande förvaltning inom alternativa tillgångsslag. AIF-förvaltarens ledning arbetar systematiskt med att identifiera nya och unika strategier och har därför år 2019 identifierat Tessins fastighetsinvesteringsplattform som en potentiell samarbetspartner. Samarbetet avser att Fonden genom ett avtal med finansieringsplattformen får möjlighet att delta som långgivare i syndikerade fastighetslån men också som direkt långgivare genom Tessins nätverk.

Genom avtalet erhåller Fonden en "storkundsrabatt" som större investerare på Tessins

plattform, vilket möjliggör en god riskjusterad avkastning genom att Fonden stöttar uppbyggnaden av en diversifierad kreditportfölj med bas i lån vars syfte typiskt sett är att uppföra, förädla eller förvärva en fastighet.

Tessin Nordic AB-koncernen ("Tessin-koncernen") grundades år 2014 i Stockholm och ägs bland annat av fastighetskoncernen Stronghold Invest (publ) och NFT Ventures. Tessin-koncernen är en ledande aktör inom fastighetsfinansiering och genom Tessin Nordic AB ("Tessin Nordic"), organisationsnummer 556965–9187, driver bland annat Nordens största digitala finansieringsplattform för fastigheter, och har sedan starten förmedlat drygt 1,3 miljarder SEK till hundratals fastighetsprojekt och förvärv. Tessin Nordic är registrerat som finansiellt institut hos Finansinspektionen i Sverige enligt lagen om valutaväxling och annan finansiell verksamhet. År 2018 etablerade även Tessin filialen Tessin Nordic AB filial i Finland. Tessin-koncernen bedriver även egen fondverksamhet och är registrerad AIF-förvaltare genom det helägda dotterbolaget Tessin Fonder AB. Fonderna riktar sig uteslutande till institutionella investerare.

7.2 FONDENS INVESTERINGSSTRATEGI

7.2.1 Tillåtna tillgångar

Fonden är en alternativ investeringsfond med ett friare investeringsmandat än traditionella värdepappers- eller specialfonder, vilket ger tillgång till en helt ny kategori av investeringsmöjligheter. Fonden är aktivt förvaltd och följer inte något index.

Fonden får investera i lån (skuldebrev) ("Lån")

- (i) som presenteras genom Tessin Nordic och som emitteras av juridiska personer i Sverige,
- (ii) är säkerställt med underliggande säkerhet i fastighet, och
- (iii) vars löptid maximalt uppgår till 2 år.

Fonden får även placera överlikviditet i

- (a) fondandelar,
- (b) räntebärande instrument,
- (c) svenska och utländska valutor, genom inlåning på bankkonto)
- (d) överlåtbara värdepapper såsom exempelvis fastighetsrelaterade aktier, inklusive preferensaktier

7.2.2 Riktlinjer för investeringar

Fondens investeringar görs i fastighetsrelaterade lån med underliggande fastighetspant som presenteras av Tessin Nordic.

- Fondens ska över tid tillämpa en riskspridningsstrategi i sin portföljsammansättning genom att sprida lånen över bland annat diverse fastighetstyper, löptider, avkastningsnivåer och geografisk anknytning.
- Eftersom olika marknadsförutsättningar kommer att råda vid olika tillfällen kommer avkastningen och karaktären på Låntagarna att variera över tid.
- Fonden kan vid var tid inneha lån på upp till 10 % av Fondens totala förmögenhet.
- De lånen som Fonden investerar i löper typiskt sett med en årsränta om ca 6 – 12 procent.

7.2.3 Säkerheter

Låntagare som marknadsför lån via Tessin Nordic ställer säkerhet för lånen. Lån säkerställda med fastighetspant erbjuds via Tessin Nordic och ofta kombineras dessa fastighetspanter med borgensåtaganden och/eller andra säkerheter för lånen. Säkerheterna (t.ex. fysiska pantbrev och/eller elektroniska pantbrev) förvaras i normalfallet av en extern säkerhetsagent som företräder långivarna.

Om ingen betalningsinställelse sker och lånet återbetalas fullt jämte ränta i enlighet med betalningsplan, Återlämnas pantbrev till låntagaren. Däremot, om lånet blir nödlidande och inte kan återbetalas, ska säkerhetsagenten koordinera realiseringen av panten och genom detta tillse att långivarna återvinner åtminstone så stor del av de investerade pengarna som möjligt.

Om ett lån inte kan återbetalas, innebär det alltså inte nödvändigtvis att investeraren per automatik gått miste om sina utlånade pengar. Fastigheterna har fortsatt ett marknadsvärde, oaktat låntagarens bristande kreditvärdighet, som kan realiseras till förmån för långivarna.

7.3 FONDENS MÅL

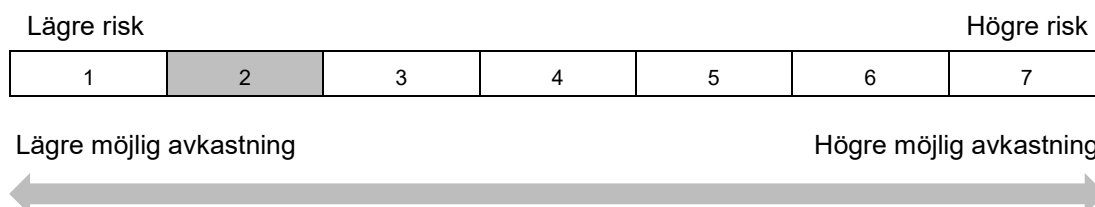
Fondens mål är att uppnå en hög riskjusterad avkastning, med en nettoavkastning på ca 6-8 procent per år, samt att den ska leverera avkastning oberoende investeringar på börsen och investeringarna ska göras givet rådande marknadsläge och avkastningskrav på marknaden.

7.4 FONDENS RISK

Fondens riskindikator angiven nedan är avsedd att beskriva hur värdet på ett Vinstandelslån motsvarande det nominella beloppet á 100 000 SEK, dvs. 100 000 poster á 1 SEK, har varierat under de fem senaste åren. Då tillräcklig historik för Emittenten saknas, har en uppskattning gjorts utifrån andra liknande fonder.

Fonden tillhör, enligt Bolagets uppskattning, riskkategori 2, vilket betyder en låg risk för stora förändringar i andelsvärdet i Fonden. Riskklassificeringskategori 1 innebär dock inte att en fond är helt fri från risk. Med tiden kan klassificeringen av riskkategorin för Fonden ändras. Det beror på att indikatorn bygger på tidigare resultat vilket inte är en framtida garanti för både risk och avkastning. Fonden kan vid extrema ekonomiska lägen ha kredithändelser som kan påverka fondens risknivå.

Risk/Avkastningsprofil



7.5 HUVUDSAKLIGA MARKNADER FÖR UTLÅNING

Den geografiska marknaden som berörs av utlåning är juridiska personer med säte i Sverige och Finland. Fonden kan även på selektiv basis investera genom direkt utlåning direkt till juridiska personer baserade i EU och Storbritannien.

7.6 MÅLGRUPP

Fonden riktar sig till professionella och icke-professionella investerare i Sverige. En investering i Fonden lämpar sig primärt för investerare med en placeringshorisont på tre till fem år.

7.7 UTLÅNINGSPROCESSEN

I syfte att erhålla bästa möjliga avkastning på det investerade kapitalet kommer Förvaltaren att genomföra en kreditvärderingsprocess innan lån beviljas. Kreditvärderingsprocessen baseras i första hand på det investerarmaterial, fastighetsvärderingar, information om säkerhetsmassa, kreditupplysningar, due diligence-rapporter samt investerarverktyg som tillhandahålls av Tessin.

Utlåningsprocessen ("Utlåningsprocessen") har sammanfattats i korthet nedan.

- a. Mottagande av investerarmaterial, fastighetsvärderingar, information om säkerhetsmassa, kreditupplysningar, due diligence-rapporter för ett specifikt lån.
- b. Analys och genomgång av det material som anges i punkt (a) ovan, utifrån variablerna definierade nedan samt eventuella uppföljande frågor eller kommentarer till låntagaren.
- c. Kreditbeslut, baserat på ovanstående, om huruvida Fonden ska lämna ett lån till låntagaren eller inte.
- d. Bevakning och kontinuerlig uppföljning av de enskilda lånen.

I kreditvärderingsprocessen beaktas i huvudsak nedanstående variabler 1 – 5 ("Variablerna"). Rubriceringarna viktas i fallande ordning, där punkt 1 (underliggande säkerhet) har störst påverkan på kreditbedömningen och punkt 5 (investeringens löptid) har minst påverkan på kreditbedömningen. Med tanke på att låntagarna typiskt sett saknar starka balansräkningar så tar kreditvärderingsprocessen avstamp i lånens säkerhetsmassa. Tanken är att lånet ska skyddas av säkerhetsmassan för det fall låntagaren skulle misslyckas med att fullgöra sina åtaganden.

1. Underliggande säkerhet
 - Fastighetspant (samtliga Fondens investeringar ska säkerställas med underliggande fastighetspant)
 - Aktiepant i företag
 - Pantsättning av revers
 - Företagsborgen
 - Personlig borgen
 - Företagsinteckning
 - Annan säkerhet
2. Motpart
 - Creditsafe-score
 - Intern skötsel
 - Historiska konkurser hos styrelsen
3. Kapitalstruktur
 - Finansiering från bank eller kreditinstitut
 - Belåningsgrad (Loan to value)
 - Låntagarens egna kapitalinsats
 - Vinstmarginal
4. Projektstadie
 - Bygglov (endast vid ny- eller ombyggnation)

- Upphandlad entreprenad (endast vid ny- eller ombyggnation)
 - Upphandlad finansiering (endast vid ny- eller ombyggnation)
 - Bokningsavtal (endast vid ny- eller ombyggnation)
 - Förhandsavtal (endast vid ny- eller ombyggnation)
 - Upplåtelseavtal (endast vid ny- eller ombyggnation)
 - Fastighet avstyckad (endast vid ny- eller ombyggnation)
 - Fastighet tillträdd
 - Status i projekt (endast vid ny- eller ombyggnation)
 - Finansnetto (endast befintliga bebyggda fastigheter)
5. Investeringens löptid
- Antal månader

7.8 KREDITPOLICY

Fondens investeringar kommer i huvudsak att bestå av direktlån (en långgivare) samt syndikerade direktlån (flera långgivare). Även andra typer av investeringar och investeringsinstrument är möjliga. Vid syndikerade direktlån kommer Fonden samt övriga långgivare i syndikatet normalt sett att gemensamt företräddas av en låneagent. Detta innebär att Fonden inte själv kommer att kunna besluta om pantrealisation, uppsägning av lån, ändring av villkor etc, utan Fonden kommer vara beroende av låneagenten och övriga långgivare samt att erforderliga processer och majoritetskrav uppnås.

I syfte att erhålla ett konstant flöde av investeringsmöjligheter har IAF-förvaltaren ingått ett s.k. "deal-flow"-avtal med Tessin Nordic. Under detta avtal kommer Tessin Nordic att löpande presentera investeringsmöjligheter till Fonden, vilket väntas ge ett stort urval. Det är i de investeringar som Tessin Nordic presenterar som Fonden kommer att investera i.

AIF-förvaltaren bildar sig en uppfattning om varje enskilt lån i samband med utlåningsprocessen under vilken variablerna och annan relevant information sammanvägs och analyseras. Förvaltaren ska göra en sammanvägning av bedömda risker i förhållande till avkastning för varje enskilt lån.

Fondens respektive investering kommer att utgöras av ett syndikerat enkelt skuldebrev ställt till en svensk juridisk person med underliggande fastighetspant och eventuellt ytterligare realsäkerhet. Fondens typiska investering kommer, initialt, volymmässigt att uppgå till 1 – 20 MSEK med en löptid på 0,5 – 2 år och årsränta om 6 – 12 procent. I takt med att Fonden växer och utvecklas kan såväl investeringsbelopp, löptider och avkastning förändras.

Fonden ska kunna investera i försenade eller förfallna lån under förutsättning att AIF-förvaltaren bedömer att den potentiella avkastningen står i proportion till risken. Exempelvis skulle det kunna röra sig om lån (rabatterat i förhållande till nominellt värde) till ett byggprojekt i attraktivt läge, med stark underliggande fastighetspant, som på grund av byggnation- eller försäljningstakt är försenat.

7.9 UPPFÖLJNING AV GJORDA INVESTERINGAR

AIF-förvaltaren bevakar och följer kontinuerligt upp hur genomförda investeringar utvecklas. Uppföljningen sker främst genom mottagande av nyhetsuppdateringar som långgivare normalt ska leverera cirka kvartalsvis. På grund av det stora antalet investeringar samt närvaron av en låneagent kommer AIF-förvaltaren inte mer än undantagsvis att ha möjlighet att följa upp investeringar genom personliga möten, platsbesök, genomgång av finansiella rapporter etc.

Vid befarade eller konstaterade betalningsinställelser kommer dock AIF-förvaltaren att agera aktivt i den mån och utsträckning som AIF-förvaltaren anser är försvarligt utifrån storlek på innehavet, säkerhetsmassan etc.

7.10 HANTERING AV LIKVIDITETSRISKER I FONDEN

Likviditetsrisk uppstår om del av Fondens tillgångar blir svåra att avyttra vid en viss tidpunkt eller till ett rimligt pris samt vid extrema förhållanden på marknaden. Det kan också röra sig om risk att inte kunna sätta in eller ta ut medel ur Fonden inom utsatt tid.

Fondens investeringsstrategi innebär att Fonden investerar i tillgångar som kan vara svåra eller omöjliga att avyttra, särskilt med kort varsel. Likviditetsrisken bedöms sammantaget som hög.

Envar Obligationsinnehavare äger rätt att begära förtida inlösen av Vinstandelslånen som Vinstandelslånsinnehavaren innehar vid ingången av varje kvartal. Sådan begäran ska lämnas till Emittenten senast femton (15) Bankdagar före ingången av varje kvartal. Målsättningen är att minska likviditetsrisken genom att Fondens tillgångsmassa till minst 10% skall bestå av likvida tillgångar i form av kassa, noterade värdepapper eller liknande.

Information om likviditetsrisker samt övriga, av AIF-förvaltaren, identifierade risker kommer att löpande redovisas i årsredovisningar, halvårsrapporter etc. De av Fonden emitterade Vinstandelslånen är därutöver noterade samt fritt överlåtbara på andrahandsmarknaden.

7.11 MARKNADSFÖRING

Fonden kommer att marknadsföras via alla tillgängliga kanaler, främst finansiella rådgivare, försäkringsförmedlare, banker, finansinstitut samt olika typer av annonseringar och kampanjer (digital och print). En eventuell courtageavgift kan komma att tas ut från investerare av distributörer. En sådan courtageavgift tillfaller distributören.

8 UPPLYSNINGAR OM EMITTENTENS TILLGÅNGAR, SKULDER, FINANSIELLA STÄLLNING OCH RESULTAT SAMT UTVALD HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

8.1 ÖVERSIKT ÖVER RÖRELSE OCH HISTORISK FINANSIELL SITUATION

Bolaget bildades 2018-08-23 och registrerades 2018-08-29. Fondens räkenskapsår är kalenderår.

Bolaget har vid tidpunkten för Prospektet inte bedrivit någon verksamhet och har inte heller företagit några investeringar. Nedan anges AIF-fondens redovisning för perioden sedan AIF-fondens bildande fram till den 30 april 2019.

RESULTATRÄKNING (SEK)

	2018-08-23	2019-04-30
ÅRETS RESULTAT TILLIKA TOTALRESULTATET FÖR PERIODEN		-

BALANSRÄKNING (SEK)

TILLGÅNGAR		2019-04-30
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank		500 000
Summa omsättningstillgångar		500 000
SUMMA TILLGÅNGAR		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital		500 000
Summa bundet eget kapital		500 000
Summa eget kapital		500 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		500 000
STÄLLDA SÄKERHETER		Inga
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga

Samtliga delårs- och årsredovisningar som tas fram avseende Fonden är upprättade enligt Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) antagna av EU i den utsträckning det är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen, samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Delårsrapporten är reviderad av Fondens revisor. Räkenskaperna innehåller inte någon

anmärkning från revisorn. Utöver revisionen av de nämnda räkenskaperna har Fondens revisor inte granskat Grundprospektet.

8.2 NYCKELTAL

Fondens redovisning har upprättats enligt RFR2 som har sin grund i International Financial Reporting Standards (IFRS) antagna av EU. IFRS definierar ett fåtal nyckeltal. Fonden tillämpar Fonden den Europeiska Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer för alternativa nyckeltal. Sådana nyckeltal utgör ett komplement till den information som tas fram enligt IFRS.

Fondens styrelse har med anledning av detta beslutat att framöver redovisa två andra för Fonden mer relevanta nyckeltal i syfte att stödja investerarnas analys av Fondens utveckling. Nyckeltalen inklusive definitioner anges nedan.

Nyckeltalet *Vinstandelsränta* definieras som den ränta som ska tillfalla investerarna i enlighet med Villkoren avseende relevant år, dvs. Vinstandelsränta på Lånet. Nyckeltalet *Vinstandelsränta* beräknas som Fondens värdeförändring under året dividerad med antal utgivna Vinstandelslån vid årets slut. Beräkning sker utifrån den uppgift som månatligen tas fram avseende Investeringsportföljens värde efter avdrag av samtliga avgifter och kostnader. Beräkning av uppgiften görs i Fondens portföljssystem och fastställs den oberoende värderare som har utsetts för Fonden enligt LAIF.

Nyckeltalet *Balansomslutning* definieras som Fondens totala tillgångar.

Fondens delårsredovisning avseende delårsperioden 2018-08-23—2019-04-30 innehåller inte några nyckeltal då redovisningsstandarden för delårsrapporter inte uppställer krav på sådan information. Eftersom Fonden är nybildad och investeringar ännu inte har skett finns inga aktuella siffror avseende nyckeltalen. De nyckeltal som anges i detta avsnitt kommer dock löpande att användas i informationsgivningen när det blir aktuellt.

8.3 FINANSIERINGS- OCH KAPITALSTRUKTUR SAMT INFORMATION OM FÖRÄNDRING AV FONDENS FINANSIELLA STÄLLNING ELLER STÄLLNING PÅ MARKNADEN

Fondens verksamhet finansieras genom det kapital som tas in i Fonden medelst utgivande av Vinstandelslånen i enlighet med Villkoren inom ramen för Programmet.

Inga väsentliga negativa förändringar har ägt rum i Fondens framtidsutsikter eller ställning på marknaden sedan Fondens bildande och senast framtagna redovisningen.

8.4 KASSAFLÖDESANALYS

Bolaget har vid tidpunkten för Prospektet inte bedrivit någon verksamhet och har inte heller företagit några investeringar.

8.5 RÄTTSLIGA FÖRFARANDEN OCH SKILJEFÖRFARANDEN

Fonden är inte involverat i, och har inte sedan Fondens stiftades, varit part i några rättsliga förfaranden eller förlikningsförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden) som haft eller skulle kunna få betydande effekter på Fondens finansiella ställning eller lönsamhet. Fondens styrelse känner inte till att något sådant ärende eller förfarande som kan uppkomma.

9 LEGALA OCH ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

9.1 DE VIKTIGASTE RÄTTSLIGA FÖLJDERNA AV INVESTERING I FONDEN

Då Fonden är en självständig juridisk person som kan förvärva rättigheter eller ta på sig skyldigheter kan Fondens förmögenhet utmätas. Fonden kan också försättas i konkurs. Detta innebär att investerarnas fordran på Fonden behandlas i den prioritetsordningen som relevant lagstiftning uppställer, dvs. att Vinstandelslånen kommer att behandlas som Fondens övriga icke säkerställda och oprioriterade fordringar. Detta innebär att för det fall Fonden har förpliktelser och skyldigheter till någon annan (t.ex. på grund av lagbestämmelser) finns därmed risk att sådana skyldigheter och förpliktelser kan komma att tillfredsställas och/eller återbetalas före Fondens räntebetalningar och/eller återbetalning enligt Villkoren.

9.2 PRINCIPER FÖR LIKABEHANDLING

De investerare som väljer att investera medel i Fonden behandlas i enlighet med likabehandlingsprincipen. Investering i Fonden regleras genom Villkoren som återfinns i slutet av Grundprospektet som inte ger rätt till någon förmånligare behandling av någon eller någon grupp av investerare.

9.3 ANSTÄLLDA

Fonden har inte några anställda.

9.4 FÖRSÄKRINGSSKYDD

Fonden har för branschen sedvanliga verksamhetsförsäkringar.

9.5 PRIMÄRMÄKLARE

Fonden använder sig inte av primärmäklare.

9.6 FONDENS SOLVENS

Sedan Fonden stiftades har det inte inträffat några specifika händelser som är av väsentlig betydelse för Fondens solvens.

9.7 VÄSENTLIGA AVTAL

Fonden är, såvitt det rör Grundprospektet, inte part i några väsentliga avtal som väsentligt kan påverka Fondens eller Ägarbolagets förmåga att uppfylla sina förpliktelser gentemot Vinstandelslånsinnehavarna som emitterats enligt Grundprospektet.

Fonden har i övrigt ingått uppdragsavtal med AIF-förvaltaren, Mangold, Euroclear, NGM, Grant Thornton, KPMG, SEB samt avtal med Tessin Nordic för förmedling av propåer. Samtliga avtal utgör sedvanliga uppdragsavtal för Emittentens verksamhet.

Ingen av ovannämnda tjänsteleverantörer tar emot några förmåner från tredje part.

9.8 ÅRSBERÄTTELSE, MARKNADSVÄRDE, HISTORISK AVKASTNING

Det totala kapitalet i Fonden per den 21 maj 2019 motsvarar 500 000 SEK. Offentliggörande

av marknadsvärdet för Vinstandelslånen sker dels på Fondens hemsida, dels på NGM-NDX hemsida.

Information om Fondens historiska avkastning för tiden sedan Fondens start anges på Fondens hemsida under fliken Investering/Fondutveckling. Information om Fondens historiska avkastning tillhandahållas genom Fondens halvårsrapport, årsberättelse, månadsrapport samt AIF-förvaltarens hemsida www.alfakraft.se så snart handlingarna finns tillgängliga.

I övrigt anges information om tillgänglighet av dokument rörande Fonden i avsnitt *Dokument som finns tillgängliga för inspektion*.

9.9 TREDJEPARTSINFORMATION

9.10 Grundprospektet innehåller information från tredjepart. Informationen har återgivits exakt och, såvitt Fonden kan känna till och försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredjepart, inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som gör den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Källor anges på varje ställe i Grundprospektet där tredjepartsinformation används.

Det har i Grundprospektet inte inkluderats någon information från sakkunniga.

9.11 NUVARANDE OCH FÖRVÄNTADE KONKURRENTER

Fonden bedömer att konkurrensen på området i Sverige är idag begränsad. Det finns andra alternativa kreditinvesteringfonder som erbjuder liknande avkastningsnivå på sina investeringsprodukter till icke-professionella investerare, men ingen av dessa är helt inriktade mot säkerställda fastighetskrediter. Det är dock Emittentens bedömning att antalet marknadsaktörer som tillhandahåller liknande produkter kan komma att öka framöver på grund av bankernas restriktiva hållning vad gäller utlåning till fastighetssektorn, vilket kan komma att innebära ökad konkurrens för Fonden vad gäller utlåningsobjekt.

9.12 BEROENDE AV KUNDER, LEVERANTÖRER OCH ANDRA FÖRETAG I KONCERNEN

Fonden är beroende av att AIF-förvaltaren, Mangold, Euroclear, NGM, Grant Thornton, KPMG, SEB och Tessin Nordic uppfyller sina åtaganden gentemot Fonden.

9.13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER SEDAN SENAST OFFENTLIGGJORDA FINANSIELLA RAPPORTEN

Sedan dagen för Fondens start och sedan senast offentliggjorda finansiella rapporten har det inte skett någon väsentlig negativ förändring i Fondens framtidsutsikter, vilket innebär att det inte finns några kända tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella förändringar eller andra krav som på något sätt kan förväntas ha en väsentlig inverkan på Fondens affärsutsikter. Nämnas bör att de höga kapitaltäckningskrav som uppställs på banker och den fortsatt svåra situation med bankernas utlåning till företag som följd av sådana krav har god inverkan på Fondens verksamhet för att uppnå framgång med Fondens affärsidé.

9.14 DEFINITIONER ANVÄNDA I SLUTLIGA VILLKOR

I avsnitt 12 anges mallen för Slutliga Villkor. De definitioner som används i Slutliga villkor framgår antingen av Grundprospektet eller av Villkoren som upprättats för Programmet med undantag för nedanstående begrepp.

Tranchebenämning – den emission under vilken Vinstandelslånen emitterades.

Likviddatum – datum för när likviden var Fonden till handa.

Teckningsbelopp – det belopp som totalt tecknades i den aktuella emissionen.

Kurs för inträde vid emissionstillfälle – den aktuella kursen till vilken Vinstandelslånen har tecknats i den aktuella emissionen.

Antal emitterade vinstandelslån – det antal vinstandelslån som emitterades i den aktuella emissionen.

9.15 REGLERING AV ALTERNATIVA INVESTERINGSFONDER

Europaparlamentet och Rådet antog i juni 2011 AIFM-direktivet. AIFM-direktivet har införlivats i svensk rätt den 22 juli 2013 genom att LAIF trädde ikraft. Reglerna berör alla som förvaltar fonder i någon bemärkelse men som inte är värdepappersfonder. De fonder som berörs är till exempel specialfonder, kreditfonder, riskkapitalfonder och fastighetsfonder och för att få förvalta sådana fonder krävs ett särskilt tillstånd, ett s.k. AIF-förvaltartillstånd. Syftet med regleringen är främst att skydda icke-professionella investerare, att eliminera eventuella systemrisker hänförliga till vissa typer av alternativa investeringar samt öka transparensen för investerare och myndigheter.

Införandet av AIFM-direktivet har inneburit en stor förändring för kapitalförvaltande bolag som omfattas av AIFM-direktivet, men som fram tills ikraftträdandet av LAIF inte har varit föremål för någon finansiell reglering. I såväl den svenska regleringen som i AIFM-direktivet uppställs exempelvis olika krav på förvaltningsverksamheten vad gäller rapporteringskrav, kapitaltäckningskrav, förvaringsinstitut, ersättningspolicy och oberoende värdering. De ökade kraven enligt AIFM-direktivet och LAIF har medfört högre kostnader för de bolag som omfattas av reglerna.

Fonden och dess verksamhet omfattas av den svenska regleringen. För att möjliggöra marknadsföring av Fondens emitterade Vinstandelslån till allmänheten, har Fonden marknadsnoterat Vinstandelslånen som Fonden erbjuder inom ramen för Programmet. AIF-förvaltaren har därutöver erhållit Finansinspektionens tillstånd för marknadsföring av Emittentens instrument till icke professionella investerare.

9.15.1 Förvaringsinstitut

LAIF uppställer krav på att det för varje alternativ investeringsfond finns ett förvaringsinstitut som förvarar de tillgångar som ingår i en sådan fond, eller, när det är fråga om tillgångar som inte kan förvaras i depå, kontrollerar att den alternativa investeringsfonden äger tillgångarna. Därutöver ska förvaringsinstitutet se till att bl.a. försäljning och inlösen i den alternativa investeringsfonden sker enligt lag och andra dokument som definierar fonden och att värderingen sker korrekt.

Förvaringsinstitutet ansvarar för förluster av förvarade finansiella instrument. Har institutet delegerat depåförvaringsuppgifter till en uppdragstagare kan dock institutet i vissa situationer, närmare angivna i AIFM-direktivet och nationell lagstiftning, undgå ansvar för förluster. För att undgå ansvar måste dock institutet visa att det av särskilda skäl var tvingat att delegera depåförvaringsuppgiften till uppdragstagaren.

För en alternativ investeringsfond som hör hemma inom EU, måste förvaringsinstitutet vara etablerat i samma land som den alternativa investeringsfonden.

För det fall Förvaringsinstitutet eller en Depåbank har förlorat Finansiella instrument som depåförvaras hos Förvaringsinstitutet eller en Depåbank, ska Förvaringsinstitutet utan onödigt dröjsmål återlämna Finansiella instrument av samma slag eller utge ett belopp motsvarande värdet till AIF-förvaltaren för Fondens räkning. Förvaringsinstitutet är emellertid inte ansvarigt för det fall förlusten av de Finansiella instrumenten är orsakad av en yttre händelse utanför Förvaringsinstitutets rimliga kontroll, och vars konsekvenser var omöjliga att undvika trots att alla rimliga ansträngningar gjorts, såsom skada som beror av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och lockout gäller även om Förvaringsinstitutet är föremål för eller självt vidtar sådan konfliktåtgärd.

Förvaringsinstitutet svarar inte för annan skada än sådan skada som avses i första stycket, om inte Förvaringsinstitutet uppsåtligen eller av oaktsamhet orsakat sådan annan skada. Förvaringsinstitutet svarar inte heller för sådan annan skada om omständigheter som anges i första stycket föreligger.

Förvaringsinstitutet svarar inte för skada som orsakats av – svensk eller utländsk – börs eller annan Marknadsplats, Registrator, Clearingorganisation eller andra som tillhandahåller motsvarande tjänster, och – såvitt avser andra skador än de som anges i första stycket – inte heller för skada som orsakats av Depåbank eller annan uppdragstagare som Förvaringsinstitutet med vederbörlig skicklighet, aktsamhet och omsorg anlitat och regelbundet övervakar eller som anvisats av AIF-förvaltaren. Förvaringsinstitutet svarar inte för skada som orsakats av att nu nämnda organisationer eller uppdragstagare blivit insolventa. Ett uppdragsavtal avseende förvaring av tillgångar och kontroll av äganderätten frångår emellertid inte Förvaringsinstitutets ansvar för förluster och annan skada enligt lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder.

Förvaringsinstitutet ansvarar inte för skada som uppkommer för AIF-förvaltaren, investerare i Fond, Fond eller annan i anledning av förfogandeinskränkning som kan komma att tillämpas mot Förvaringsinstitutet beträffande Värdepapper. Förvaringsinstitutet är inte i något fall ansvarigt för indirekt skada.

Föreligger hinder för Förvaringsinstitutet att helt eller delvis verkställa åtgärd enligt detta avtal på grund av omständighet som anges i första stycket, får åtgärden uppskjutas till dess hindret har upphört. I händelse av uppskjuten betalning ska Förvaringsinstitutet inte erlagga dröjsmålsränta. Om ränta är utfäst, ska Förvaringsinstitutet betala ränta efter den räntesats som gällde på förfallodagen.

Är Förvaringsinstitutet till följd av omständighet som anges i första stycket förhindrat att ta emot betalning för Fonderna, har Förvaringsinstitutet för den tid under vilken hindret förelegat rätt till ränta endast enligt de villkor som gällde på förfallodagen.

I övrigt regleras Förvaringsinstitutets skadeståndsansvar enligt 9 kap. 22 § LAIF.

9.15.2 Informationskrav och rapportering

LAIF uppställer informationskrav liknande de som gäller för värdepappersfonder, vilket i första

hand innebär krav på upprättande av årsberättelse och informationsbroschyr. Årsberättelse, halvårsrapport och ett prospekt behöver upprättas för varje AIF som en AIF-förvaltare förvaltar och marknadsför inom EES. För sådana AIF:er som omfattas av kraven på att offentliggöra prospekt behöver informationsbroschyr endast upprättas för de punkter som inte redan täcks av prospektet. För alternativa investeringsfonder som marknadsförs till icke-professionella investerare ska dessutom ett faktablad upprättas. Därutöver ska en AIF-förvaltare på regelbunden basis informera tillståndsmyndigheten om exempelvis på vilka marknader och med vilka tillgångar den alternativa investeringsfonder handlar samt vilka illikvida tillgångar som finns i fonden.

9.15.3 Kontroll över onoterade företag och emittenter

LAIF innehåller särskilda bestämmelser om förvärv där en AIF-förvaltare, indirekt genom en alternativ investeringsfond som sådan en AIF-förvaltare förvaltar, får kontroll över ett onoterat bolag, varvid kontroll ska betyda innehav av mer än 50 procent av rösterna i det onoterade bolaget. Sådan AIF-förvaltare kommer då dels behöva underrätta tillståndsmyndigheten och det onoterade bolaget, dels avstå från vissa åtgärder som kan medföra att det onoterade bolaget töms på tillgångar. Samma regler gäller om en alternativ investeringsfond förvärvar kontroll över ett företag som hör hemma inom EES och vars aktier är upptagna till handel på reglerad marknad, dock att kontroll i detta sammanhang anses uppkomma redan vid innehav av 30 procent av rösterna i företaget.

Därutöver föreligger en underrättelseskyldighet till tillståndsmyndigheten vid överskridande eller underskridande av tröskelvärdena 10, 20, 30, 50 och 75 procent genom förvärv eller överlåtelse av innehav i onoterade företag.

9.15.4 Tillsyn och sanktioner

Genom AIFM-direktivet och särskilt genom respektive införlivandelands lokala lagstiftning föreskrivs regler om tillsyn av och sanktioner från tillståndsmyndigheten. I ett svenskt perspektiv innebär detta bl.a. att Finansinspektionen, som utgör tillstånds- och tillsynsmyndighet för alternativa investeringsfonder och AIF-förvaltare som hör hemma i Sverige, ska ingripa om en AIF-förvaltare har åsidosatt sina skyldigheter enligt LAIF, andra författningar som reglerar förvaltarens verksamhet, bolagsordningen eller interna instruktioner som har sin grund i en författning som reglerar förvaltarens verksamhet. Om överträdelsen är allvarlig kommer Finansinspektionen kunna återkalla förvaltarens tillstånd eller, om det är tillräckligt, meddela en varning.

9.15.5 Övrigt

Fonden är inte en matarfond eller en fond-i-fond.

Fondens förvaltningsstrategi enligt bilaga IV i kommissionens delegerade förordning EU nr 231/2013 är fondstrategi för andra strategier.

9.16 ÖVRIG TILLÄMPLIG REGLERING

9.16.1 Inhämtnings av information i enlighet med lagen om åtgärder mot penningtvätt

Lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism uppställer krav på verksamhetsutövare att kontrollera varje investerares identitet och rapportera misstänkt

penningtvätt. I samband med teckning för erbjudandet enligt detta Grundprospekt kommer en kontroll av investerare att genomföras för att kunna uppfylla de skyldigheter som föreligger i enlighet med ovan nämnd lag och annan författning på området.

9.16.2 Inhämtande av information i enlighet med FATCA

Emittentens verksamhet omfattas av kraven i lagen (2015:62) om identifiering av rapporteringspliktiga konton med anledning av FATCA-avtalet. I enlighet med denna lag ska de konton vars innehavare är s.k. US-persons i enlighet med lagens bestämmelser identifieras och uppgifter om sådana identifierade rapporteringspliktiga konton lämnas till Skatteverket. I samband med teckning för erbjudandet enligt detta Grundprospekt kommer därför en kontroll av investerare att genomföras för att kunna uppfylla de skyldigheter som föreligger i enlighet med ovan nämnd lag och annan författning på området.

9.16.3 Inhämtande av information i enlighet med CRS

Emittentens verksamhet omfattas av kraven i lagen (2015:911) om identifiering av rapporteringspliktiga konton vid automatiskt utbyte av upplysningar om finansiella konton. I enlighet med denna lag ska de konton som innehas av personer eller enheter med hemvist i annan eller andra stater eller jurisdiktioner i enlighet med lagens bestämmelser identifieras och uppgifter om sådana identifierade rapporteringspliktiga konton lämnas till Skatteverket. I samband med teckning för erbjudandet enligt detta Grundprospekt kommer därför en kontroll av investerare att genomföras för att kunna uppfylla de skyldigheter som föreligger i enlighet med ovan nämnd lag och annan författning på området.

9.17 KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Svensk kod för bolagsstyrning är inte obligatorisk för Fonden och kommer inte att tillämpas av Fonden.

9.18 MEDLEMSKAP I INTRESSEORGANISATIONER

Fonden är inte medlem i någon intresseorganisation.

9.19 NOMINERINGSKOMMITTÉ OCH KOMMITTÉER FÖR REVISIONS- OCH ERSÄTTNINGSFRÅGOR

Fonden har inte inrättat någon nomineringskommitté eller kommittéer för revisions- och ersättningsfrågor. Mot bakgrund av Fondens storlek och verksamhet bör sådana frågor beredas av ägarna respektive styrelsen i sin helhet, vilket bedöms kunna ske utan olägenheter. Fondens revisor rapporterar således till styrelsen i sin helhet om sina iakttagelser från granskningen av bokslut och sin bedömning av Fondens interna kontroll. Fondens revisor kommer att medverka personligen vid minst ett styrelsemöte per år.

9.20 ÅRLIGA MÖTEN

Styrelsen för Fonden ska bjuda in till ett årligt informationsmöte varje kalenderår där Fondens verksamhet presenteras. Sådana informationsmöten ska hållas inom en månad efter det att årsredovisning avseende det gångna kalenderåret tillställts Vinstandelslåninnehavarna.

9.21 INTRESSEKONFLIKTER OCH INBLANDADE PERSONERS INTRESSEN I EMISSIONEN

Bolaget ska i Grundprospektet ange om några fysiska eller juridiska personer som är inblandade i emissionen har några ekonomiska eller andra relevanta intressen kopplade till emissionen. *Personer* med intressen kan vara ägare, styrelseledamöter, rådgivare, finansiella mellanhänder och sakkunniga. *Intressen* kan vara aktierelaterade värdepapper i Fonden eller dess dotterbolag, direkta eller indirekta ekonomiska intressen som är beroende av emissionens framgång samt överenskommelser med större aktieägare i Fonden.

Fonden har inte lämnat lån, garantier eller borgensförbindelser till eller till förmån för styrelseledamöterna i Fonden eller Ägarbolaget, ledande befattningshavare eller revisorerna i koncernen. Ingen av styrelseledamöterna i Fonden har haft någon direkt eller indirekt delaktighet i affärstransaktioner, som är eller var ovanlig till sin karaktär eller avseende på villkoren och som i något avseende kvarstår oreglerad eller oavslutad. Revisorerna har inte varit delaktiga i några affärstransaktioner enligt ovan.

Styrelseledamöten Bengt Lindblad är aktieägare i Ägarbolaget. Han är därigenom indirekt ägare i Fonden och har därför ett ekonomiskt intresse som är beroende av erbjudandets framgång, eftersom ägarbolaget och dess ägare kan ha ekonomisk vinning av de kostnader som belastar Fonden.

I övrigt har det inte identifierats några intressekonflikter.

Det finns vidare inte någon överenskommelse eller motsvarande som Fonden känner till och som senare kan komma att leda till att kontrollen över Fonden förändras.

9.22 DOKUMENT SOM FINNS TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION

Nedanstående handlingar för Fonden finns tillgängliga i pappersform hos Fonden för inspektion. Så länge som Fonden och Vinstandelslånen är utestående kommer kopior av följande handlingar att finnas tillgängliga på Fondens kontor under kontorstider. I viss utsträckning kan informationen tillhandahållas även digitalt. Viss information avseende Fonden finns även på Fondens hemsida www.fastighetsräntefonden.se under fliken Investering

- a) stiftelseurkund,
- b) registreringsbevis,
- c) bolagsordning,
- d) en kopia av Grundprospektet,
- e) Samtliga Slutliga Villkor,
- f) samtliga årsredovisningar och halvårsrapporter som har tagits fram sedan Fondens stiftande inklusive tillhörande revisionsberättelser,
- g) övriga rapporter hänförliga till Fondens verksamhet,
- h) underlag för värdering,
- i) faktablad avseende Fonden,
- j) Information om marknadsvärdet för Fondens vinstandelslån.

10 SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

10.1 INLEDNING

Vad som anges nedan är en sammanfattning av skattekonsekvenser med anledning av innehav i Andelslånen för investerare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inget annat anges. Sammanfattningen är inte avsedd att uttömmande behandla alla skattekonsekvenser som kan uppkomma med anledning av investering i Andelslånen. Sammanfattningen nedan behandlar t.ex. inte regler som gäller för finansiella instrument som innehas som utgör lagertillgångar i näringsverksamhet. Sammanfattningen omfattar vidare inte någon beskrivning av skattekonsekvenser för innehavaren av Andelslån som ägs av denne via t.ex. en kapitalförsäkring.

Särskilda skattekonsekvenser som inte är beskrivna kan uppkomma också för andra kategorier av investerare än de som översiktligt beskrivs nedan. Varje investerare bör därför rådfråga sin skatterådgivare om de skattekonsekvenser som kan uppkomma till följd av investering i Andelslånen, exempelvis till följd av utländska regler, skatteavtal eller andra särskilda regler som kan komma att bli tillämpliga i varje enskild investerares situation.

10.2 LÖPANDE BESKATTNING

10.2.1 Allmänt

Eventuell löpande avkastning på Andelslånen beskattas som ränta för innehavarna av Andelslånen.

10.2.2 Fysiska personer och svenska dödsbon

För fysiska personer med hemvist i Sverige och för svenska dödsbon tas ränta upp till beskattning i inkomstslaget kapital till en skattesats om 30 procent. Beskattningstidpunkten är den tidpunkt då intäkten kan disponeras. Under förutsättning att vinstandelsränta anses utgöra ersättning för lån tas den upp till beskattning såsom ränteintäkt i inkomstslaget kapital. Observera att särskilda regler kan vara tillämpliga i det fall vinstandelsräntan inte anses utgöra ersättning för lån.

10.2.3 Juridiska personer

För juridiska personer tas ränta upp som inkomst av näringsverksamhet och beskattas enligt bokföringsmässiga grunder med en skattesats om 22 procent.

10.3 BESKATTNING VID AVYTTRING AV ANDELSLÅNEN

10.3.1 Allmänt

Kapitalvinst eller kapitalförlust vid avyttring av Andelslånen ska beskattas enligt reglerna för delägarätter. Vid en avyttring ska en kapitalvinst eller kapitalförlust beräknas som försäljningspriset minskat med anskaffningsvärdet och eventuella försäljningskostnader.

10.3.2 Fysiska personer och svenska dödsbon

För fysiska personer med skatterättslig hemvist i Sverige och för svenska dödsbon tas kapitalvinst eller kapitalförlust på kapitalandelsbevis upp till beskattning i inkomstslaget kapital. Kapitalvinster på marknadsnoterade kapitalandelsbevis beskattas med 30 procent. Omkostnadsbeloppet för samtliga kapitalandelsbevis av samma slag och sort sammanläggs och beräknas gemensamt vid tillämpning av genomsnittsmetoden.

Kapitalförluster på marknadsnoterade andelslån är avdragsgilla. Sådan förlust kan kvittas i sin helhet mot kapitalvinster på andra marknadsnoterade delägarrätter och den skattepliktiga delen på onoterade aktier under samma år. Överskjutande kapitalförluster på marknadsnoterade andelsbevis är avdragsgilla med 70 procent.

Om det uppkommer ett underskott i inkomstslaget kapital medges en skattereduktion samma år mot inkomster i inkomstslaget näringsverksamhet respektive tjänst samt mot fastighetsskatt och fastighetsavgift.

Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent den del av underskottet som överstiger 100 000 kronor. Underskott kan inte rullas vidare till senare beskattningsår.

10.3.3 Juridiska personer

För juridiska personer beskattas kapitalvinster och kapitalförluster i inkomstslaget näringsverksamhet. Överskott i inkomstslaget näringsverksamhet beskattas med 22 procent.

Avdrag för kapitalförluster vid avyttring av kapitalandelsbevis som innehas som kapitaltillgångar får göras endast mot kapitalvinster på delägarrätter (den så kallade fållan). Förluster som inte utnyttjas ett år kan utnyttjas mot framtida vinster på delägarrätter. Sådana kapitalförluster kan även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot kapitalvinster på aktier och delägarrätter i ett annat bolag inom samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger mellan detta bolag och det bolag som redovisat kapitalförluster.

11 DOKUMENT SOM INFÖRLIVAS GENOM HÄNVISNING

Följande handling införlivas genom hänvisning och utgör en del av Grundprospektet.

- Delårsrapport avseende perioden 2018-08-23—2019-04-30.

Så länge som någon Vinstandelslån är utestående kommer kopior av dessa handlingar som införlivats genom hänvisning finnas tillgängliga för inspektion på Fondens kontor under sedvanliga kontorstider. Därutöver återfinns samtliga finansiella rapporter enligt ovan under fliken Finansiell Information på Fondens hemsida <https://www.fastighetsrantefonden.se/finansiell-information>

Fondens styrelse uppmanar potentiella investerare att tillgodogöra sig de handlingar som införlivats genom hänvisning innan beslut rörande investering i Vinstandelslån i Fonden fattas.

Handlingen som hänvisning görs till är aktuell per det datum som handlingen daterats. De görs inga utfästelser i de handlingar som införlivats genom hänvisning kring att det inte skett eller kommer att ske någon förändring i Fondens verksamhet, finansiella situation eller i övrigt.

12 MALL FÖR SLUTLIGA VILLKOR

Nedanstående mall används som underlag för framtagande av Slutliga Villkor för varje lån som emitteras under detta Grundprospekt.

Fastighetsrättefonden Tessin (publ)

SLUTLIGA VILLKOR

Fastighetsrättefonden Tessin (publ) ("Fonden") villkor för kapital- och vinstandelslån av den 19 juli 2019 ("Villkoren") ska gälla under program för kapital- och vinstandelslån ("Programmet") jämte de nedan angivna slutliga villkor ("Slutliga Villkor"). Definitioner som används nedan framgår antingen av grundprospektet som godkändes av Finansinspektionen den 19 juli 2019 ("Grundprospektet") eller av Villkoren som upprättats för Programmet i enlighet med direktiv 2003/71/EG (tillsammans med relevanta implementeringsåtgärder enligt detta direktiv i respektive medlemsstat och i dess nuvarande lydelse, inklusive ändringar genom direktiv 2010/73/EU i den mån implementerat i den relevanta medlemsstaten ("Prospektdirektivet").

Dessa Slutliga Villkor har utarbetats enligt artikel 5.4 i Prospektdirektivet. Fullständig information om Fonden och Programmet kan endast fås genom Grundprospektet, dess tilläggsprospekt och dessa Slutliga Villkor i kombination, varför investerare som överväger att investera i enlighet med Programmet bör läsa dessa Slutliga Villkor tillsammans med Grundprospektet och dess tilläggsprospekt. En sammanfattning av emissionen bifogas dessa Slutliga Villkor.

Sista dag för teckning infaller senast fyra (4) Bankdagar inför dagen för respektive emission. Den första teckningsperioden inleds första dagen efter det att det godkända prospektet har offentliggjorts och för därefter följande emissioner omedelbart efter att den föregående emissionen har stängt för teckning.

Fullständig information om Fonden och erbjudandet kan endast erhållas genom Grundprospektet, eventuella publicerade tillägg till Grundprospektet samt dessa och samtliga Slutliga Villkor. Samtliga ovannämnda dokument kommer att publiceras i enlighet med artikel 14 i Prospektdirektivet på Fondens hemsida.

[Dessa Slutliga Villkor ersätter Slutliga Villkor daterade den [●], varvid Lånet höjts med [●] SEK från [●] SEK till [●] SEK.]

Instrumentspecifika villkor

1.	Lånenummer	[●]
	(i) Tranchebenämning	[●]
2.	Likviddatum	[●]
3.	Teckningsbelopp	[●]
4.	Startdag för ränteberäkning	[●]

5.	Kurs för inträde vid emissionstillfället	[●]
----	--	-----

Notera att kurs för inträde vid emissionstillfället är detsamma som teckningsbelopp.

Erbjudandets former och villkor

1.	Antal emitterade vinstandelslån	[●]
2.	Datum för emission	[●]
3.	Information om tilldelning	[●]
4.	Meddelande om genomförd emission	[●]
5.	Teckningsperiod	[●]
5.	Sista dag för teckning	[●]

Fonden bekräftar härmed att ovanstående kompletterande Slutliga Villkor är gällande för kapital- och vinstandelslån utgivna enligt Programmet tillsammans med Villkoren.

Fonden bekräftar vidare att alla väsentliga händelser efter den dag för Programmet och godkännande av gällande Grundprospektet som skulle kunna påverka marknadens uppfattning om Bolaget har offentliggjorts.

Stockholm

Den [●]

Fonden	Fastighetsrättefonden Tessin AB (publ) Skeppsbron 34, 111 30 Stockholm
AIF-förvaltaren	Alfakraft Fonder AB Skeppsbron 34, 111 30 Stockholm
Legal rådgivare till Fonden avseende framtagande av Grundprospektet	Harvest Advokatbyrå AB Box 7225, 103 89 Stockholm
Marknadsgarant	Mangold Fondkommission AB Engelbrektsplan 2, 114 34 Stockholm
Emissionsinstitut	Mangold Fondkommission AB Engelbrektsplan 2, 114 34 Stockholm
Central värdepappersförvarare	Euroclear Sweden AB Box 191, SE-101 23 Stockholm
Oberoende värdering	KPMG Box 382, 101 27 Stockholm
Revisor	Grant Thornton Box 7623, 10394 Stockholm
Förvaringsinstitut	SEB SE A S12, SE-106 40 Stockholm
Marknadsplats	Nordic Growth Market NGM AB Mäster Samuelsgatan 42, 111 57 Stockholm

FASTIGHETSFRÄNTEFONDEN TESSIN AB (PUBL)

VILLKOR FÖR KAPITAL- OCH VINSTANDELSLÅN

2019:1

ISIN: SE0012816700

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	DEFINITIONER	1
2	UPPTAGANDE AV LÅN	2
3	LÅNEBELOPP OCH BETALNINGSFÖRBINDELSE	2
4	OBLIGATIONER I KONTOBASERAD FORM	3
5	EMITTENTENS VERKSAMHET	3
6	KOSTNADER I VERKSAMHETEN	4
7	LÖPANDE BETALNINGAR TILL OBLIGATIONSINNEHAVARNA OCH ÄGARNA	5
8	YTTERLIGARE LÅN	5
9	FÖRTIDA INLÖSEN AV OBLIGATIONER	6
10	ÅTERBETALNING AV LÅNET	6
11	BETALNINGAR	6
12	INFORMATIONÅTAGANDEN OCH VÄRDERING	7
13	ALLMÄNNA ÅTAGANDEN	8
14	FÖRTIDA UPPSÄGNING AV LÅNET	9
15	ANSVARSBEGRÄNSNING	9
16	SEKRETESS	10
17	ÅTGÄRDER MOT PENNINGTVÄTT OCH FINANSIERING AV TERRORISM	10
18	MEDDELANDEN	10
19	PRESKRIPTION	10
20	ÄNDRADE OMSTÄNDIGHETER	11
21	TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION	11

1 DEFINITIONER

1.1 I föreliggande villkor ska följande benämningar ha den innebörd som anges nedan.

”**AIF-Förvaltaren**” förvaltare enligt Lagen om alternativa investeringsfonder (2013:561) och som är utsedd förvaltare avseende Emittentens verksamhet.

”**Bankdag**” dag i Sverige som inte är lördag, söndag eller annan allmän helgdag eller dag som beträffande betalning av Vinstandelslånen inte är likställd med allmän helgdag.

”**Fonden**” Fastighetsräntefonden Tessin AB, 559169-5464.

”**Euroclear Sweden**” ska betyda Fondens centrala värdepappersförvarare för Vinstandelslånen, från tid till annan, initialt Euroclear Sweden AB, org.nr. 556112-8074, Box 191, 101 23 Stockholm, Sverige.

”**Förvaltningsarvodet**” den avgift som definieras i punkt 6.1 och som ska utgå till AIF-förvaltaren i enlighet med dessa villkor som ersättning för administration av Fonden och förvaltning av Investeringskapitalet.

”**God redovisningssed**” avser i dessa villkor för Fonden Årsredovisningslagen (1995:1554), Bokföringslagen (1999:1078) och Rådet för finansiell rapportering, rekommendation RFR 2 (2008:25).

”**Investeringskapitalet**” de medel som tillförts Emittenten genom Teckningsbelopp.

”**Investeringsportföljen**” består av de värdepapper och andra tillgångar i vilka Investeringskapitalet investeras samt den del av Investeringskapitalet som vid relevant tidpunkt är oinvesterat.

”**Kapitalandel**”, per Vinstandelslån (eller del därav), ett belopp som vid den relevanta mättidpunkten motsvarar den Relevanta Andelen av Investeringsportföljens värde fastställt i enlighet med punkt 12.3, minskat med upplupen Vinstandelsränta, Nettovinst, Förvaltningsarvode och Tillåtna kostnader.

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

”**Lånet**” summan av det nominella beloppet av alla Vinstandelslån, minskat med det nominella beloppet av de Vinstandelslån vilka återbetalats i enlighet med punkt 9 (Förtida inlösen av Vinstandelslån) eller punkt 14 (Förtida uppsägning av Lånet).

”**Minimiränta**”, för aktuell period, genomsnittlig 90-dagars statskuldväxelränta.

”**Relevant Andel**” (i) det nominella beloppet av ett eller flera Vinstandelslån (eller i förekommande fall viss andel av nominellt belopp, som en kvotdel av Investeringskapitalet).

”**Ränteförfallodag**” den femtonde (15) Bankdagen i varje kalenderår. Den första gången 2020 och den sista gången 2040.

”**Räntekompensation**” sådant belopp som enligt 3.5 utgör en del av Teckningsbelopp och som avser att motsvara för räkenskapsåret upplupen Vinstandelsränta per utgivet Vinstandelslån.

”**Skuldboken**” den skuldbok avseende Vinstandelslånen vilken Euroclear ska föra i enlighet med dessa villkor.

”**Teckningsbelopp**” det belopp som enligt dessa villkor skall erläggas till Fonden vid teckning av Vinstandelslån, beräknat vid emissionstidpunkten enligt 3.5.

”**Tillåtna kostnader**” de kostnader utöver Förvaltningsarvodet som Fonden har rätt att belasta Investeringsportföljen med, definierat i 6.2.

”**VP-konto**” ska betyda det konto för dematerialiserade värdepapper som upprätthålls 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.

”**Vinstandelsränta**” den vinstandelsränta på Lånet vilken tillkommer **Vinstandelslånsinnehavarna** i enlighet med punkt 7.1 och andra bestämmelser i dessa villkor.

”**Vinstandelslån**” ska betyda de Kapital och Vinstandelslån från Vinstandelslånsinnehavarna till Fonden vilka omfattas av dessa Villkor.

”**Vinstandelslånsinnehavare**” ska betyda, i förhållande till ett VP-konto, den person som är direktregistrerad eller förvaltarregistrerad innehavare av ett Vinstandelslån.

”**Återbetalningsdag**”, för respektive Vinstandelslån, den Ränteförfalldag som infaller år 2039, sådan tidigare dag som följer av punkt 9 (Förtida inlösen av Vinstandelslån) eller punkt 14 (Förtida uppsägning av Lånet).

”**Ägarbolaget**” Alfa Kraft Fonder AB, organisationsnummer 556708-2465.

2 UPPTAGANDE AV LÅN

- 2.1 Vinstandelslånen är upptagna i svenska kronor och omfattas av dessa villkor.
- 2.2 Teckning för Vinstandelslån skall ske genom anmälan till Fonden senast fyra (4) Bankdagar före ingången av det kvartal då Vinstandelslånen ges ut.
- 2.3 Genom att teckna sig för ett Vinstandelslån samtycker varje ursprunglig Vinstandelslånsinnehavare till att Vinstandelslånen omfattas av dessa villkor. Genom att förvärva ett Vinstandelslån bekräftar var efterföljande Vinstandelslånsinnehavare att Vinstandelslånen omfattas av dessa villkor.
- 2.4 Fonden skall tillse att de betalningsförpliktelser som följer av Vinstandelslånen i förmånsrättsligt hänseende jämföras med Fondens övriga icke efterställda och icke säkerställda förpliktelser, så långt inte annat följer av gällande rätt.
- 2.5 Vinstandelslånen är fritt överlåtbara, med de undantag som följer av gällande rätt. Varje Vinstandelslånsinnehavare svarar själv för att efterleva eventuella begränsningar i Vinstandelslånen överlåtbarhet.

3 LÅNEBELOPP OCH BETALNINGSFÖRBINDELSE

- 3.1 Beloppet för Lånet uppgår till lägst 1 000 000 kr och högst 5 000 000 000 kr beräknat utan

sådan räntebetalning i form av Vinstandelslån som avses i punkt 8. Lånet utgör ett kapital- och vinstandelslån.

- 3.2 Beloppet för Lånet kan komma att ökas eller minskas i enlighet med dessa villkor.
- 3.3 Lånet representeras av Vinstandelslån. Det nominella beloppet för respektive Vinstandelslån uppgår till 1 kr (en krona).
- 3.4 Vinstandelslån enligt dessa villkor skall per blivande Vinstandelslånsinnehavare initialt tecknas till ett lägsta belopp om 100 000 SEK.
- 3.5 Vinstandelslån enligt dessa villkor med ett nominellt belopp om 1 kr skall tecknas till en teckningskurs ("Teckningsbelopp") som vid emissionstidpunkten motsvarar respektive redan utgiven Vinstandelslåns Kapitalandel med tillägg av sådan eventuell upplupen Vinstandelsränta som, om en fördelning enligt 7.1 (i) och (ii) hade ägt rum vid emissionstidpunkten, skulle ha tillfallit Vinstandelslånsinnehavarna per redan utgiven Vinstandelslån ("Räntekompensation"). Om teckning sker när Vinstandelslån enligt dessa villkor ges ut för första gången skall Teckningsbeloppet vara 1 kr (en krona).
- 3.6 Vinstandelslån i enlighet med dessa villkor emitteras första gången den 2 september 2019, ISIN nr: SE0012816700.
- 3.7 För varje Vinstandelslån som tecknas ska den som tecknat sig för Vinstandelslån senast två (2) Bankdagar före ingången av den dag Vinstandelslånen ska emitteras, till Fonden erlægga Teckningsbeloppet.
- 3.8 Fonden förbehåller sig rätten att inte emittera några Vinstandelslån i enlighet med dessa villkor för det fall att teckning av Vinstandelslån inte skett motsvarande Lånets lägsta belopp som anges i 3.1 ovan.
- 3.9 Fonden förbinder sig härmed gentemot Vinstandelslånsinnehavarna att i enlighet med dessa villkor, och med de begränsningar som framgår härav, återbetala Lånet, att erlægga Vinstandelsränta samt att i övrigt iaktta dessa villkor.

4 VINSTANDELSLÅN I KONTOBASERAD FORM

- 4.1 Vinstandelslånen ska för Vinstandelslånsinnehavarnas räkning registreras på VP-konto, och inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. Vinstandelslånen kommer följaktligen att registreras i enlighet med LKF. Den som på grund av uppdrag, pantsättning, bestämmelse i föräldrabalken (1949:281), villkor i testamente eller gåvobrev eller annars förvärvat rätt att ta emot betalningar avseende ett Vinstandelslån ska låta registrera sin rätt för att erhålla betalning.
- 4.2 Fonden ska ha rätt att erhålla information från Skuldboken för Vinstandelslånen som förs av Euroclear Sweden. På begäran av en Vinstandelslånsinnehavare ska Fonden begära och lämna sådana uppgifter till Vinstandelslånsinnehavaren avseende dennes innehav.

5 FONDENS VERKSAMHET

- 5.1 Fondens verksamhet ska endast bestå i att förvalta Investeringsportföljen. Investeringsportföljen finansieras av Investeringskapitalet, avkastning och vinster hänförliga

till gjorda investeringar, ränta på oinvesterat kapital och belastas med de kostnader som följer av punkt 6 (Kostnader i verksamheten), förluster hänförliga till gjorda investeringar samt betalningar till Vinstandelslånsinnehavarna och Ägarbolaget i enlighet med punkt 7 (Löpande betalningar till Vinstandelslånsinnehavarna och Ägarbolaget), punkt 9 (Förtida inlösen av Vinstandelslån) och punkt 14 (Förtida uppsägning av Lånet).

- 5.2 Fonden ska inte ha några anställda. Fonden ska i sin verksamhet följa tillämpliga lagar och regler.
- 5.3 Fondens bokföring och redovisning ska ske i svenska kronor. Alla betalningar enligt dessa villkor ska ske i svenska kronor. Fondens räkenskapsår ska vara kalenderår.
- 5.4 Fondens Investeringsportfölj ska bestå av följande tillgångar: direktutlåning till juridiska personer, överlåtbara värdepapper, fondandelar, räntebärande instrument, valuta samt inlåning till bank.
- 5.5 Förvaltningen av Investeringsportföljen ska syfta till att ge en hög riskjusterad avkastning på Investeringskapitalet under olika marknadsförhållanden och med låg korrelation med andra tillgångsslag.
- 5.6 AIF-förvaltaren ansvarar för riskhantering avseende Fondens verksamhet och förvaltar Investeringsportföljen. Alla beslut avseende Investeringsportföljen och placeringar av tillgängliga medel ska tas av AIF-förvaltaren.

6 KOSTNADER I VERKSAMHETEN

- 6.1 Fonden förvaltas av en AIF-förvaltare. AIF-förvaltaren ska erhålla ett förvaltningsarvode som ersättning för de tjänster som tillhandahålls Fonden. Förvaltningsarvodet utgår dels med en fast ersättning motsvarande 1,6 % av Investeringsportföljens värde per år, dels med en prestationsbaserad ersättning ("Förvaltningsarvodet"). AIF-förvaltaren ska ha rätt till en prestationsbaserad ersättning, om 20 % av den del av Investeringsportföljens avkastning som överstiger Minimiräntan efter avdrag för det fasta förvaltningsarvodet och Tillåtna kostnader. Prestationsbaserad ersättning får dock betalas ut först när en eventuell underavkastning i förhållande till en avkastningsnivå (avkastningströskel) från tidigare period har återhämtats (den s.k. High Watermark-principen).
- 6.2 Det fasta och i förekommande fall det rörliga arvodet beräknas per månad på Investeringsportföljens värde den sista Bankdagen i respektive månad och ska erläggas av Fonden i efterskott den sjunde (7) Bankdagen varje månad. I Förvaltningsarvodet ingår eventuell mervärdesskatt.
- 6.3 Utöver Förvaltningsarvodet och den prestationsbaserade ersättningen har Fonden rätt att belasta Investeringsportföljen med följande kostnader, "Tillåtna kostnader".
 - (i) arvoden till advokater och revisorer, styrelseledamöter, depå- och förvaltningsavgifter, konsultarvoden, värderingskostnader samt övriga arvoden och kostnader hänförliga till Vinstandelslånen (inklusive kostnader som uppstår i samband med etablering av Fonden och notering av Vinstandelslånen på en reglerad marknad, och att bibehålla sådan notering);
 - (ii) alla skatter och pålagor (exklusive skatt relaterad till Förvaltningsarvodet och skatt på

Fondens nettoinkomster) som åläggs Fonden i förhållande till Vinstandelslånen eller Investeringsportföljen;

- (iii) Fondens övriga kostnader och avgifter i samband med tillhandahållande av Lån (inklusive kostnader och avgifter för banktjänster, förmedling, registrering, finders fees, depåer, och andra liknande avgifter).
- (iv) Transaktionskostnader såsom courtage.
- (v) kostnader avseende Fondens likvidation.

7 LÖPANDE BETALNINGAR TILL VINSTANDELSLÅNSINNEHAVARNA

7.1 Fonden ska för varje räkenskapsår fastställa resultatet för förvaltningen av Investeringsportföljen enligt God redovisningssed. Sådant belopp som under räkenskapsåret har inbetalats till Fonden i form av Räntekompensation skall inkluderas vid fastställande av resultatet för Investeringsportföljen. I den mån förvaltningen resulterar i vinst före skatt och före beräkning av Vinstandelsränta ska sådan vinst först användas för att täcka tidigare räkenskapsårs förluster före skatt avseende förvaltningen av Investeringsportföljen. Därefter ska återstående vinst före skatt och före beräkning av Vinstandelsränta fördelas på följande sätt:

- (i) Först ska så mycket av återstående vinst före skatt och före beräkning av Vinstandelsränta som motsvarar räkenskapsårets Minimiränta på Investeringskapitalet samt
- (ii) sådant belopp, som motsvarar mellanskillnaden mellan räkenskapsårets Minimiränta och Räntekompensation beräknad för Vinstandelslånen som tecknats med erläggande av Räntekompensation, fördelas till Vinstandelslånsinnehavarna som Vinstandelsränta.

7.2 Därefter ska resterande belopp ska tillfalla Vinstandelslånsinnehavarna i form av ytterligare Vinstandelsränta för sådant räkenskapsår. Vinstandelsräntan ska fördelas mellan alla utestående Vinstandelslån och utbetalas till Vinstandelslånsinnehavarna på Ränteförfallodagen genom utgivande av ytterligare Vinstandelslån i enlighet med punkten 8. Vinstandelsräntan ska för respektive Vinstandelslånsinnehavare avrundas nedåt till närmsta krona.

8 YTTERLIGARE LÅN

8.1 Envar Vinstandelslånsinnehavare accepterar att den Vinstandelsränta som utgår till Vinstandelslånsinnehavaren enligt punkten 7 erhålls i form av Vinstandelslån.

8.2 Fonden förbinder sig att emittera nya Vinstandelslån i enlighet med dessa villkor motsvarande den Vinstandelsränta som utgår enligt punkten 7.

8.3 Nya Vinstandelslån som emitteras i enlighet med denna punkt 8 ska emitteras på Ränteförfallodagen det år som följer efter året för vilket Vinstandelsräntan har beräknats.

8.4 De nya Vinstandelslån ska till respektive Vinstandelslånsinnehavare emitteras med belopp som motsvarar Vinstandelslånsinnehavarens Vinstandelsränta och dessa nya Vinstandelslån innefattar en rätt till avkastning från Investeringsportföljen beräknad från den 1 januari det år de emitterats.

9 FÖRTIDA INLÖSEN AV VINSTANDESLÅN

- 9.1 Envar Vinstandelslånsinnehavare äger rätt att begära förtida inlösen av Vinstandelslån som Vinstandelslånsinnehavaren innehar vid ingången av varje kvartal. Sådan begäran ska lämnas till Fonden senast femton (15) Bankdagar före ingången av varje kvartal. En begäran om förtida inlösen får endast återkallas om Fonden medger det.
- 9.2 Vinstandelslån ska inlösas på den sjunde Bankdagen efter ingången av respektive kvartal och utbetalning skall ske kontant till Vinstandelslånsinnehavarna. Om Fonden inte har kontanta medel tillgängliga skall medel för inlösen införskaffas genom att delar av Investeringsportföljen avyttras. Skulle en sådan avyttring på grund av rådande marknadsförhållanden enligt Fondens bedömning väsentligen missgynna övriga Vinstandelslånsinnehavare får Fonden avvakta med sådan avyttring till dess att avyttring kan ske utan att väsentligen missgynna övriga Vinstandelslånsinnehavare. Fonden garanterar inlösen på den sjunde Bankdagen efter ingången av respektive kvartal med belopp motsvarande 8 % av Investeringsportföljens värde.
- 9.3 På den sjunde dagen i påföljande kvartal, eller vid den senare tidpunkt då Fonden i enlighet med punkt 9.2 har kontanta medel tillgängliga för inlösen, ska de Vinstandelslån för vilka inlösen begärts inlösas av Fonden. Vinstandelslånsinnehavaren äger därvid rätt till ett kontant belopp som per inlöst Vinstandelslån motsvarar (i) Kapitalandelen vid ingången av kvartalet, plus (ii) upplupen Vinstandelsränta på Vinstandelslånet beräknad i enlighet med punkten 7.1. Vid sådan betalning ska Vinstandelslånets nominella belopp först återbetalas och resterande belopp utgöra Vinstandelsränta. Om inlösen av Vinstandelslånet sker senare än den sjunde Bankdagen i påföljande kvartal har Vinstandelslånsinnehavaren rätt till ränta på det belopp som utbetalas, från den sjunde Bankdagen i kvartalet till dess att inlösen sker, med en räntesats som motsvarar Minimiräntan.

10 ÅTERBETALNING AV LÅNET

- 10.1 Fonden ska tillse att Investeringsportföljen helt eller delvis avyttras i tid för att återbetalning i enlighet med dessa villkor skall kunna ske till Vinstandelslånsinnehavarna på Återbetalningsdagen. Återbetalning skall ske kontant till Vinstandelslånsinnehavarna. När Investeringsportföljen avyttrats ska Fonden tillse att alla kostnader som ska belasta förvaltningen av Investeringsportföljen i enlighet med dessa villkor betalas eller att avsättningar görs för icke betalda kostnader.
- 10.2 Av det belopp som återstår sedan åtgärder i enlighet med punkt 10.1 vidtagits ska först Lånet återbetalas. Tillgängligt belopp ska därvid fördelas pro rata mellan Vinstandelslånsinnehavarna.
- 10.3 Sedan Lånet återbetalats i dess helhet ska eventuellt resterande belopp tillfalla Vinstandelslånsinnehavarna i form av ytterligare Vinstandelsränta.
- 10.4 När Fonden erlagt samtliga belopp till Vinstandelslånsinnehavarna i enlighet med denna punkt 10 ska Vinstandelslånen anses vara till fullo återbetalda och Fonden ska därefter inte ha några ytterligare förpliktelser gentemot Vinstandelslånsinnehavarna.

11 BETALNING AV LÅNET OCH VINSTANDELSRÄNTA

- 11.1 Betalning eller återbetalning enligt dessa Villkor sker till den som är registrerad som Vinstandelslånsinnehavare 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.

- 11.2 Har Vinstandelslånsinnehavare genom kontoförande institut angett att Kapitalbelopp respektive ränta 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 Vinstandelslånsinnehavaren till den adress som denne har registrerat hos Euroclear Sweden på Avstämningsdagen. Om Euroclear Sweden, på grund av dröjsmål på Fondens 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 Vinstandelslånsinnehavare.
- 11.3 Visar det sig att den som tillställts belopp i enlighet med detta avsnitt 12 saknat rätt att mottaga detta, ska Fonden och Euroclear Sweden likväl anses ha fullgjort sina ifrågavarande skyldigheter.
- 11.4 Om Fonden ej kan fullgöra betalningsförpliktelse genom Euroclear Sweden på grund av hinder för Euroclear Sweden ska Fonden ha rätt att uppskjuta betalning till dess hindret avlägsnats.
- 11.5 Fonden är inte skyldig att öka betalningar som görs enligt dessa Villkor till bruttobelopp till följd av någon källskatt, påлага eller liknande.

12 INFORMATIONSA TAGANDEN OCH VÄRDERING

- 12.1 Fonden åtar sig att utan anfordran tillställa varje Vinstandelslånsinnehavare:
- (i) sin reviderade årsredovisning så snart den upprättats, dock senast fyra (4) månader efter utgången av varje räkenskapsår;
 - (ii) sin halvårsrapport så snart den upprättats, dock senast två (2) månader efter utgången av varje halvår; och
 - (iii) en kvartalsrapport med en kort genomgång av Investeringsportföljens utveckling under den gångna månaden samt dess värde vid utgången av kvartalet, senast femton (15) Bankdagar efter utgången av varje månad, och
 - (iv) en bokslutskommuniké så snart som möjligt, dock senast två (2) månader efter utgången av varje räkenskapsår.
- 12.2 Årsredovisning och halvårsrapport ska innehålla resultaträkning och balansräkning i enlighet med lag samt kompletteras med:
- (i) en specifikation av Investeringsportföljen samt dess värde, värdeutveckling och avkastning; och
 - (ii) en specifikation av upplupen Vinstandelränta samt Förvaltningsarvode.
- 12.3 Värdet av Investeringsportföljen ska för rapport lämnad i enlighet med punkt 12.1 (i- iii), samt då sådant värde är erforderligt vid annan tidpunkt i enlighet med dessa villkor, fastställas av AIF-Förvaltaren på objektiva grunder i enlighet med God redovisningssed.
- 12.4 Är handeln på en reglerad marknad för ett finansiellt instrument eller värdepapper utgörande

mer än 5 % av Investeringsportföljens finansiella exponering, stoppad på grund av rådande extrema marknadsförhållanden eller extraordinära händelser och AIF-Förvaltaren av sådan anledning inte kan fastställa marknadsvärdet på objektiva grunder, samt att sådant fastställande skulle kunna medföra skada för Vinstandelslånsinnehavarna, får Fonden skjuta upp dagen för beräkning av värdet av Investeringsportföljen och lämnande av rapport i enlighet med punkt 12.1 (ii-iii) till dess att värdering kan ske på objektiv grund. Om värdering är nödvändigt för att fullgöra betalning i enlighet med dessa villkor får under nämnda omständigheter justering av värdering och betalt belopp ske i efterhand när värdering kan ske på objektiv grund.

- 12.5 Om Lånet av Fonden sägs upp i förtid i dess helhet i enlighet med punkt 14 ska Fonden snarast upprätta och tillstå Vinstandelslånsinnehavarna en särskild reviderad redovisning avseende perioden från det senaste årsskiftet fram till av Fonden angiven förfallodag. Sådan redovisning ska innehålla resultaträkning och balansräkning, en specifikation av Investeringsportföljens avkastning och hur denna avvecklats samt en specifikation av upplupen Vinstandelränta, Nettovinst och Förvaltningsarvode.
- 12.6 Vinstandelslånsinnehavarna har också efter det att Vinstandelslånet återbetalts i dess helhet rätt att erhålla information i enlighet med punkt 12.1 avseende tiden dessförinnan.
- 12.7 Fonden ska snarast meddela Vinstandelslånsinnehavarna:
- (i) om ett ägarskifte sker i Fonden eller Ägarbolaget;
 - (ii) om fråga uppstår i vilken Ägarbolaget har en intressekonflikt;
 - (iii) om det inträffar händelse av väsentlig betydelse för Fondens ställning eller värdet av Investeringsportföljen, såvida sådan händelse enligt Fondens bedömning inte redan är allmänt känd; och
 - (iv) om det inträffar någon händelse som kan utgöra grund för en förtida uppsägning av Lånet enligt punkt 14.1 (och eventuella åtgärder för dess avhjälpande) så snart Fonden får kännedom om sådan händelse.
- 12.8 Senast två (2) Bankdagar före utbetalning av Vinstandelsränta eller återbetalning av Kapitalbelopp ska Fonden avisera Vinstandelslånsinnehavarna om belopp att utbetala och utbetalningsdag.
- 12.9 Fonden ska bjuda in Vinstandelslånsinnehavarna till ett årligt informationsmöte vid vilket Fondens verksamhet ska presenteras. Informationsmötet ska hållas inom en månad efter det att årsredovisning för det gångna kalenderåret tillställts Vinstandelslånsinnehavarna. Fonden ska på begäran av Vinstandelslånsinnehavare tillhandahålla en kopia av aktuella villkor för Vinstandelslånen liksom utdrag ur Skuldboken som utvisar Vinstandelslånsinnehavarens aktuella fordran gentemot Fonden.

13 ALLMÄNNA ÅTAGANDEN

- 13.1 Fonden ska hålla Investeringsportföljen avskild från övriga tillgångar, såväl redovisningsmässigt som fysiskt. Investeringsportföljen ska förvaras hos ett förvaringsinstitut med verksamhet i Stockholm.
- 13.2 Fonden ska inte lämna aktieutdelning, återköpa egna aktier eller göra någon återbetalning

eller nedsättning av aktiekapitalet eller göra någon annan värdeöverföring till sina aktieägare såvida annat inte uttryckligen framgår av dessa villkor.

- 13.3 Fonden får på det sätt Fonden finner lämpligt till Ägarbolaget eller annan utbetala eller överföra Nettovinst samt andra tillgångar som inte ingår i Investeringsportföljen. Fonden får därutöver lämna och motta koncernbidrag under förutsättning att detta inte sker genom kontant betalning från Fonden och att de skulder för Fonden som kan uppkomma i anledning därav är efterställda i Fondens konkurs och endast ger rätt till betalning efter det att Vinstandelslånsinnehavarna erhållit full betalning under Lånet.
- 13.4 Fonden får inte utan medgivande från Vinstandelslånsinnehavarna ikläda sig annan finansiell förpliktelse än vad som uttryckligen är tillåtet enligt dessa villkor.
- 13.5 Fonden får inte ställa säkerhet i Investeringsportföljen eller någon del därav, annat än till motpart för avtal som ingåtts inom ramen för Fondens verksamhet i enlighet med punkt 5 (Fondens verksamhet).

14 FÖRTIDA UPPSÄGNING AV LÅNET

- 14.1 Fonden äger rätt att med minst tjugo (20) Bankdagars varsel säga upp Lånet (helt eller delvis) jämte upplupen Vinstandelsränta till betalning i förtid på förfallodag som Fonden anger, om (i) det enligt Fondens skäliga bedömning inte längre föreligger förutsättningar för Fonden eller Ägaren att bedriva den verksamhet som följer av dessa villkor i enlighet med tillämpliga lagar och regler i nuvarande bolagsform och/eller utan särskilt tillstånd från Finansinspektionen eller annan myndighet eller (ii) Fondens verksamhet drabbas av skatter eller andra kostnader vilka inte skäligen kunde förutses då Lånet upptogs. Om Lånet sägs upp delvis ska utestående Vinstandelslån återbetalas pro rata.
- 14.2 Fonden äger rätt att med minst åttio (80) dagars varsel säga upp Lånet (helt eller delvis) jämte upplupen Vinstandelsränta till betalning i förtid vid ingången av det kvartal som följer närmast efter utgången av sådan uppsägningstid. Om Lånet sägs upp delvis ska utestående Vinstandelslån återbetalas pro rata.
- 14.3 Om vissa eller alla Vinstandelslån sägs upp till betalning ska Investeringsportföljen helt eller delvis avyttras så snart detta skäligen kan göras utan att förorsaka onödig förlust för berörda Vinstandelslånsinnehavare. Vid uppsägning enligt punkt 14.1 eller 14.2 ska dock sådan avyttring senast ha skett på av Fonden angiven förfallodag, respektive till ingången av aktuellt kvartal.
- 14.4 Sedan Investeringsportföljen helt eller delvis avyttrats i enlighet med punkt 14.3 ska respektive Vinstandelslånsinnehavares andel av det belopp som sålunda realiserats utbetalas. Respektive Vinstandelslånsinnehavare ska vid sådan fördelning per Vinstandelslån erhålla ett belopp som motsvarar (i) Kapitalandelen plus (ii) upplupen Vinstandelsränta. Vid sådan betalning ska Vinstandelslånets nominella belopp först återbetalas och resterande belopp utgöra Vinstandelsränta. Beräkningen av det belopp som ska tillfalla respektive Vinstandelslånsinnehavare ska baseras på Minimiränta för perioden från senaste årsskifte fram till dagen för beräkningen.

15 ANSVARSBEGRÄNSNING

- 15.1 Varken Fonden, Ägarbolaget eller någon styrelseledamot i Fonden är ansvarig för skada eller

förlust som orsakas Vinstandelslånsinnehavare av beslut, eller underlåtenhet att fatta beslut, rörande Fondens administration eller förvaltningen av Investeringsportföljen, såvida inte skadan eller förlusten orsakats av bedrägeri, uppsåtlig eller grov vårdslöshet eller ett brott mot bestämmelser i dessa villkor.

16 SEKRETESS

- 16.1 Genom att teckna sig för eller sedermera förvärva Vinstandelslån åtar sig Vinstandelslånsinnehavare att hålla all information rörande Investeringsportföljen, Fondens placeringsstrategi och andra aspekter av Fondens verksamhet konfidentiell och inte röja sådan information för utomstående eller använda sådan information för andra ändamål, utan föregående godkännande från Fonden.
- 16.2 Punkt 16.1 gäller dock inte röjande (i) av information som är allmänt känd av annat skäl än på grund av Vinstandelslånsinnehavares brott mot dessa villkor, (ii) i den mån Vinstandelslånsinnehavare är skyldig att lämna information enligt lag eller (iii) i den mån information behöver lämnas för att Vinstandelslånsinnehavare ska kunna tillvara sitt legitima intresse vid domstol eller annan myndighet.

17 ÅTGÄRDER MOT PENNINGTVÄTT OCH FINANSIERING AV TERRORISM

- 17.1 Fonden ska vidta de åtgärder som är erforderliga för att uppfylla de krav som följer av tillämpliga lagar om penningtvätt och finansiering av terrorism. Dessa regler inkluderar skyldighet att kontrollera Vinstandelslånsinnehavarnas identitet och rapportera misstänkt penningtvätt. Obligationsinnehavare ska i samband med teckning eller förvärv av Vinstandelslån tillhandahålla erforderliga uppgifter för att Fonden ska kunna fullgöra dessa skyldigheter.

18 MEDDELANDEN

- 18.1 Meddelanden från Fonden till Vinstandelslånsinnehavare ska skriftligen tillställas Vinstandelslånsinnehavare på dennes registrerade adress.
- 18.2 Meddelanden från Vinstandelslånsinnehavare till Fonden ska skriftligen tillställas Fonden på dennes registrerade adress.

Fastighetsräntefonden Tessin AB
Skeppsbron 34
111 30 Stockholm

- 18.3 Meddelanden som Fonden sänder till Vinstandelslånsinnehavare ska anses nått sådan Vinstandelslånsinnehavare på sjunde (7) dagen efter avsändandet om brevet sändes till den adress som var registrerad i Skuldboken på dagen för avsändandet.

19 PRESKRIPTION

- 19.1 Rätten till betalning av kapitalbelopp preskriberas tio (10) år efter Återbetalningsdagen. Rätten till Vinstandelsränta preskriberas tre (3) år efter respektive Ränteförfallodag. De medel som avsatts för betalning men preskriberats tillkommer Fonden.
- 19.2 Om preskriptionsavbrott sker löper ny preskriptionstid om tio (10) år ifråga om kapitalbelopp

och tre år (3) beträffande Vinstandelsränta, i båda fallen räknat från dag som framgår av preskriptionslagens (1981:130) bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott.

20 ÄNDRADE OMSTÄNDIGHETER

- 20.1 Om någon bestämmelse i villkoren skulle bli ogiltig eller av annan anledning inte kunna tillämpas till följd av lagändring eller liknande ska övriga bestämmelser inte påverkas och ska bestämmelserna ges den tolkning som medför att det förutsatta syftet med bestämmelserna uppnås och ogiltig eller av annan anledning inte tillämpbar bestämmelse ska så långt är möjligt ersättas med sådan ny bestämmelse som medför att syftet med bestämmelsen uppnås.

21 TILLÄMPLIG LAG OCH JURISDIKTION

- 21.1 Svensk lag ska tillämpas vid tolkning av dessa villkor.
- 21.2 Tvister som uppstår i anledning av dessa villkor ska slutligt avgöras genom skiljedom enligt Skiljedomsregler för Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut, Skiljenämnden ska bestå av tre skiljemän. Skiljeförfarandets säte ska vara Stockholm.

Härmed bekräftas att ovanstående villkor är bindande för oss.

Stockholm den 19 juli 2019

Fastighetsrättefonden Tessin AB