

**INFORMATIONSBROSCHYR**  
**Fastighetsräntefonden Tessin AB (publ)**  
**Publicerad den 1 februari 2021**

**Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. De medel som placeras i Fastighetsräntefonden Tessin AB (publ) kan såväl öka som minska i värde och det är inte säkert att den som investerar i Fastighetsräntefonden Tessin AB (publ) återfår hela det insatta kapitalet.**

# INFORMATIONSBROSCHYR

Enligt 10 kap. 1 § lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder ("LAIF") skall för varje alternativ investeringsfond finnas en aktuell informationsbroschyr om fonden och dess verksamhet. Detta dokument utgör den alternativa investeringsfonden Fastighetsröntefonden Tessin AB (publ):s informationsbroschyr. Den har upprättats enligt LAIF samt Finansinspektionens föreskrifter (FFFS 2013:10) om förvaltare av alternativa investeringsfonder ("FFFS 2013:10").

Det åligger var och en som är intresserad av att investera i Fastighetsröntefonden Tessin AB (publ) att tillse att investeringen sker i enlighet med gällande lagar och andra regleringar. Utländsk lag kan innebära att en investering inte får göras av investerare utanför Sverige. AIF-förvaltaren, Alfakraft Fonder AB, har inget som helst ansvar för att kontrollera om en investering från utlandet sker i enlighet med sådant lands lag. Tvist eller anspråk rörande fonden ska avgöras enligt svensk lag och exklusivt av svensk domstol.

Det finns inga garantier att en investering i Fastighetsröntefonden Tessin AB (publ) inte kan leda till förlust. Detta gäller även vid en i övrigt positiv utveckling på de finansiella marknaderna. Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. De medel som placeras i Fastighetsröntefonden Tessin AB (publ) kan såväl öka som minska i värde och det är inte säkert att den som investerar i Fastighetsröntefonden Tessin AB (publ) återfår hela det insatta kapitalet.

Denna informationsbroschyr skall inte ses som en rekommendation om köp av andelar i Fastighetsröntefonden Tessin AB (publ). Det ankommer på var och en som önskar förvärva andelar att göra sin egen bedömning av en investering i Fastighetsröntefonden Tessin AB (publ) och de risker som är förknippade därmed.

Fondens faktablad och informationsbroschyr publiceras på Fondens hemsida, [www.fastighetsröntefonden.se](http://www.fastighetsröntefonden.se). Fonden offentliggör sin reviderade årsredovisning så snart den upprättats, dock senast tre (3) månader efter utgången av varje räkenskapsår; och sin halvårsrapport så snart den upprättats, dock senast två (2) månader efter utgången av varje halvår.

## DEFINITIONER

Fonden – Fastighetsräntefonden Tessin AB (publ)

AIF-förvaltaren – Alfakraft Fonder AB

Förvaringsinstitutet – Skandinaviska Enskilda Banken AB

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

Andelslånen – Kapital- och vinstandelslån vilka omfattas av Villkoren

Andelsinnehavarna – Innehavare av Andelslånen vilka omfattas av Villkoren

Villkoren – Fastighetsräntefonden Tessin AB:s (publ) villkor för kapital- och vinstandelslån av den 28 oktober 2020

## 1. BESKRIVNING AV PROGRAMMET

### 1.1. BAKGRUND

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 låneemarknaderna, 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.

### 1.2. PROGRAM FÖR VINSTANDELSLÅN

Fondens program för kapital- och vinstandelsandelslån ("Programmet") utgör en ram inom vilken Fonden har möjlighet att genomföra ett flertal emissioner av Andelslånen under Villkorens giltighetstid. Beslut om samtliga emissioner fattas av Fondens styrelse.

Erbjudandet enligt Programmet är utan förbehåll öppet för allmänheten i Sverige såväl som för institutionella investerare i Sverige och andra länder där Fonden har tillstånd att bedriva gränsöverskridande verksamhet och lämnas utan företrädesrätt för Fondens befintliga aktieägare.

Det totala beloppet som väntas inkomma genom Programmet ska motsvara högst 5 000 000 000 SEK.

Villkoren ska gälla för Programmets samtliga förestående emissioner enligt Villkoren.

Andelslånens ISIN-nummer är SE0012816700.

### 1.3. VILLKOR FÖR ANDELSLÅNEN

De villkor som gäller för Andelslånen som emitteras av Fonden finns angivna i Villkoren för Fonden. Villkoren utgör en del av denna informationsbroschyr. I Villkoren anges under vilka förutsättningar som villkoren får ändras. Ändringar av villkoren kan påverka Fondens egenskaper, t.ex. placeringsinriktning, avgifter och riskprofil.

## 2. ALLMÄNT OM FONDEN OCH DESS AVKASTNINGSMÅL

Fonden är en alternativ investeringsfond enligt LAIF. Fonden förvaltas av AIF-förvaltaren. Ansvarig portföljförvaltare hos AIF-förvaltaren är Bengt Lindblad.

Fonden kan inte förvärva rättigheter eller ikläda sig skyldigheter. Fonden kan inte heller föra talan inför domstol eller någon annan myndighet. Egendom som ingår i Fonden får inte utmätas. Fondandelsägarna svarar inte för förpliktelser som avser fonden.

AIF-förvaltaren företräder andelsägarna i alla frågor som rör Fonden. Vid förvaltningen av Fonden ska AIF-förvaltaren handla uteslutande i andelsägarnas gemensamma intresse. Euroclear Sweden AB för register över andelsägarna.

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.

## 3. FONDENS 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.

## 4. FONDENS INVESTERINGSSTRATEGI

Fondens strategi består av att erbjuda 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

Fonden är aktivt förvaltd och följer inte något index.

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

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 procent av Fondens totala förmögenhet.
- De lån som Fonden investerar i löper typiskt sett med en årsränta om ca 6 – 12 procent.

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 pantbreven 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.

## **5. TILLÅTNA TILLGÅNGAR M.M.**

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.

Investeringsportföljen finansieras av

- (i) Investeringskapitalet, dvs. de belopp som tillförts Fonden vid teckning av Andelslånen enligt Villkorens punkt 3.6, minskat med sådana belopp som i förekommande fall återbetalats till investerare avseende de Andelslån vilka återbetalats helt eller delvis i enlighet med Villkorens punkt 8 (Förtida inlösen av Andelslån), Villkorens punkt 7 (Återbetalning av Lånet) eller Villkorens punkt 12 (Förtida uppsägning av Lånet) och som inte utgör Vinstandelsränta, och
- (ii) avkastning och vinster hänförliga till gjorda investeringar och placeringar.

och belastas med de kostnader som följer av

- (i) Villkorens punkt 6 (Kostnader i verksamheten),
- (ii) förluster hänförliga till gjorda investeringar, samt
- (iii) betalningar till innehavare av Andelslånen i enlighet med Villkorens punkt 7 (Återbetalning av Lånet), Villkorens punkt 8 (Förtida inlösen av Andelslån) och Villkorens punkt 12 (Förtida uppsägning av Lånet).

Fonden investerar inte i derivat och använder sig inte av finansiell hävstång.

## **6. KREDITPOLICY M.M.**

I syfte att erhålla bästa möjliga avkastning på det investerade kapitalet kommer AIF-förvaltaren att genomföra en kreditutvärderingsprocess 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 Nordic AB.

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 företrädas 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 AIF-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.

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. BESTÄMMELSER VID TECKNING**

### 7.1. ALLMÄNT

Andelslån kan tecknas den första bankdagen i varje månad, med undantag för januari.

Sista dag för teckning infaller senast en (1) Bankdag inför dagen för respektive emission.

Fondens styrelse äger rätt att förlänga eller förkorta den tid under vilken teckning kan ske.

Anmälan om teckning av Andelslånen inom ramen för Programmet ska ske på en särskild anmälningssedel som kan beställas från Fonden. Anmälningssedeln finns även tillgänglig på Fondens och AIF-förvaltarens hemsida. Anmälningssedel skickas eller lämnas till emissionsinstitutet, Mangold Fondkommission AB, 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, fysisk eller juridisk, kommer att beaktas. I det fall fler än en anmälningssedel per person 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 Andelslånen ska ha ett VP-konto eller en värdepappersdepå till vilken leverans av Andelslånen kan ske. Personer som saknar ett VP-konto eller en depå ska ha öppnat ett VP-konto eller en värdepappersdepå genom sin bank eller värdepappersinstitut

innan anmälan inlämnas. Investerarna bör vara medvetna om att detta kan ta viss tid, varför detta bör ombesörjas i god tid före tiden för teckningsperioden löper ut.

## 7.2. TILLDELNING

Beslut om tilldelning av Andelslån inom ramen för varje emission 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.

## 7.3. BETALNING

Full betalning för tilldelade Andelslån ska erläggas kontant till Mangold Fondkommission AB i enlighet med vad som framgår av anmälningssedeln senast en (1) Bankdag innan varje emission.

## 8. BESTÄMMELSER VID INLÖSEN

### 8.1. ÅTERBETALNING AV DET INVESTERADE KAPITALET

Fondens program för Andelslån ska avslutas 2039. I samband med avvecklingen och återbetalning av det investerade kapitalet som har tagits in i Fonden medelst emission av Andelslånen kommer Fondens styrelse att fatta beslut om återbetalning av investeringskapital jämte upplupen Vinstandelsränta. Återbetalning sker kontant till Andelsinnehavarna.

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 Andelsinnehavarna.

Därefter ska eventuellt resterande belopp fördelas mellan Andelsinnehavarna 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 Andelsinnehavarna i form av Vinstandelsränta.
- (ii) därefter ska kvarvarande belopp tillfalla Andelsinnehavarna i form av ytterligare Vinstandelsränta.

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

## 8.2. FÖRTIDA INLÖSEN PÅKALLAD AV ANDELSINNEHAVARE

Andelsinnehavare kan begära förtida inlösen av Andelslånet vid ingången av varje månad, dock med undantag för januari. En sådan begäran ska lämnas till Fonden senast tjugo (20) Bankdagar före ingången av den månad då inlösen ska ske. Fonden garanterar utbetalning av inlösenlikvid på den tionde (10) Bankdagen efter ingången av respektive månad med belopp motsvarande tre (3) procent av Investeringsportföljens värde.

En begäran om förtida inlösen får endast återkallas om Fonden medger det.

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 Andelsinnehavarna får Fonden avvakta med sådan avyttring till dess att avyttring kan ske utan att väsentligen missgynna övriga Andelsinnehavare.

## 8.3. FÖRTIDA INLÖSEN TILL FÖLJD AV UPPSÄGNING PÅKALLAD AV FONDEN

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

- (i) det enligt Fondens skäligen 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 Andelslån 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 Andelslån återbetalas pro rata.

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

## 9. LÖPANDE BETALNINGAR TILL VINSTANDELSLÅNSINNEHAVARNA

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.

Därefter ska resterande belopp 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 i Villkoren. Vinstandelsräntan ska för respektive Vinstandelslånsinnehavare avrundas nedåt till närmsta krona.

## 10. KOSTNADER

### 10.1. ALLMÄNT

Följande kostnader får belastas Fonden.

- (i) Ett årligt förvaltningsarvode till AIF-förvaltaren ("Förvaltningsarvodet"),
- (ii) Övriga kostnader ("Tillåtna kostnader") enligt nedan förteckning:
  - arvoden till advokater och revisorer, depå- och förvaltningsavgifter, konsultarvoden, värderingskostnader samt övriga arvoden och kostnader hänförliga till Andelslånen (inklusive kostnader som uppstår i samband med notering av Andelslånen på en reglerad marknad, och att bibehålla sådan notering);
  - alla skatter och pålagor (exklusive skatt relaterad till Förvaltningsarvodet och skatt på Fondens nettoinkomster) som åläggs Fonden i förhållande till Andelslånen eller Investeringsportföljen;
  - 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);
  - transaktionskostnader såsom courtage;

- Kostnader avseende Fondens likvidation;
- kostnader, inbegripet lönekostnader och styrelsearvode, för bedrivande av den löpande verksamheten i Fonden så som den definieras i dessa Villkor.

Fonden ska inte belastas med kostnader överstigande vad som kan anses vara marknadsmässiga kostnader för bedrivande av Fondens verksamhet så som anges i Villkoren.

## 10.2. FÖRVALTNINGSARVODET

Som nämndes i föregående avsnitt har AIF-förvaltaren rätt att erhålla ett årligt arvode ("Förvaltningsarvode") för de tjänster som tillhandahålls Fonden. Tjänsterna innefattar förvaltning, riskhantering och viss administration av Fonden.

Förvaltningsarvode utgår dels med en fast ersättning motsvarande 1,6 procent av Investeringsportföljens värde per år, dels med en prestationsbaserad ersättning ("Förvaltningsarvode").

AIF-förvaltaren ska ha rätt till en prestationsbaserad ersättning om 20 procent av den del av Investeringsportföljens avkastning som överstiger Minimiräntan (som lägst ska vara noll procent) efter avdrag för det fasta förvaltningsarvode 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). Förvaltningsarvode 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 Förvaltningsarvode ingår eventuell mervärdesskatt.

Fonden har rätt att göra en justering av Förvaltningsarvode om det utifrån de beräkningar av Förvaltningsarvode som görs vid framtagande av en kvartalsrapport eller en årsredovisning konstateras att det Förvaltningsarvode som belastats Fonden inte har utgått med rätt belopp.

I [bilaga 1](#) anges ett hypotetiskt exempel som åskådliggör värdetillväxten på ett Vinstandelslån som köps år ett och är fortsatt investerat under tjugo sammanhängande år i Fonden.

## 11. PRINCIPER FÖR LIKABEHANDLING

De investerare som väljer att investera medel i Fonden behandlas i enlighet med likabehandlingsprincipen. Investering i Fonden regleras av Villkoren som återfinns i bilaga 2. Villkoren medger inte rätt till en förmånligare behandling av en enskild investerare eller någon grupp av investerare.

## 12. PRINCIPER OCH RUTINER FÖR VÄRDERING AV TILLGÅNGARNA I FONDEN

Fonden 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 av Investeringsportföljen fastställs månadsvis efter godkännande av Fondens oberoende värderare och publiceras på Fondens hemsida, genom angivande av den procentuella utvecklingen under månaden. Även det senaste beräknade nettotillgångsvärdet (NAV) för Andelslån publiceras månadsvis 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 och offentliggörs på Fondens hemsida.

### **13. UPPTAGANDE TILL HANDEL PÅ EN REGLERAD MARKNAD**

Andelslånen upptas till handel (noteras) på den reglerade marknaden Main Regulated, som drivs av Nordic Growth Market AB. Noteringen utgör ett av kraven som följer av LAIF för att möjliggöra marknadsföring av en AIF-fond till icke-professionella investerare. Handeln påbörjades 23 september 2019.

Under normala marknadsförhållanden kommer Fondens marknadsgarant, Mangold Fondkommission AB, att erbjuda köp- och säljkurser för den som vill handla med Andelslån utanför ramen för inlösen. Andrahandsmarknaden och likviditeten kan dock komma att vara begränsad.

Det bör uppmärksammas att skillnaden mellan köp- och säljkurs (s.k. "spread") för Andelslånen kan förändras löpande. Det bör också uppmärksammas att det under vissa tidsperioder kan vara svårt eller omöjligt att ställa köp- och säljkurser, vilket medför att det kan vara svårt eller omöjligt att köpa eller sälja Andelslån i förtid.

Utöver handel på andrahandsmarknaden har Andelsinnehavare även möjlighet att lösa in sina Andelslån, se avsnitt 8.2. Förtida inlösen påkallad av andelsinnehavare.

### **14. HANTERING AV LIKVIDITETSRISKER**

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.

Information om andelen icke-likvida tillgångar i Fonden, övriga likviditetsrisker samt andra av AIF-förvaltaren identifierade risker kommer att löpande redovisas i årsredovisningar och halvårsrapporter.

I övrigt övervakar AIF-förvaltaren samtliga risker som kan förekomma i Fondens verksamhet löpande. Information om likviditetsrisker samt övriga risker kommer att lämnas genom [halvårsrapport] samt årsredovisning.

## **15. DE VIKTIGASTE RÄTTSLIGA FÖLJDERNA AV EN 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 Andelslånen 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 uppfyllas och/eller återbetalas före Fondens återbetalning av Lånet och/eller räntebetalningar enligt Villkoren.

## **16. INFORMATION OM FONDEN**

### **16.1. 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, Fastighetsräntefonden Tessin AB (publ). Fondens verksamhet löper på obestämd tid.

Fondens registrerade adress är Fastighetsräntefonden 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.

### **16.2. 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.

#### 16.3. FONDENS RÄKENSKAPSÅR

Fondens räkenskapsår är kalenderår.

#### 16.4. ÄGARE

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

#### 16.5. KONCERNEN

Ägarbolaget äger inte några andra bolag än Fonden. Ägarbolaget och Fonden bildar tillsammans en koncern med Ägarbolaget som koncernens moderbolag.

#### 16.6. FONDENS VERKSAMHET

Fonden bedriver inte och avser inte att bedriva någon annan verksamhet än den som framgår i avsnitt 5 i Villkoren. Fonden får dock bedriva annan verksamhet än den som framgår av Villkoren med de begränsningar som följer av gällande rätt och Fondens bolagsordning.

#### 16.7. STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE I FONDEN

##### 16.7.1. Allmänt

Fondens styrelse består av tre (3) ledamöter. Uppdraget för samtliga styrelseledamöter gäller till nästa ordinarie årsstämma. En styrelseledamot äger dock rätt att när som helst frånträda uppdraget.

##### 16.7.2. Styrelsen

Styrelsens ledamöter består av följande personer: Ragnar Ottosen (styrelseordförande), Bengt Lindblad (styrelseledamot och VD) och Carina Björkefors Sidiropoulou (styrelseledamot).

##### 16.7.3. Ledande befattningshavare

Fondens VD är Bengt Lindblad.

### 17. AIF-FÖRVALTAREN

#### 17.1. ALLMÄNT

AIF-förvaltaren stiftades den 29 maj 2006 som ett aktiebolag enligt svensk rätt. AIF-förvaltarens organisationsnummer är 556708-2465 och dess aktiekapital uppgår till 2 150 000 kr.

AIF-förvaltarens registrerade adress är Skeppsbron 34, 111 30 Stockholm, Sverige. AIF-förvaltarens säte är i Stockholms län, Stockholms kommun.

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

AIF Förvaltaren förvaltar även två andra fonder, She Invest Sweden och Globecap 100.

## 17.2. STYRELSE OCH VD

Nedan framgår information om de personer som ingår i AIF-förvaltarens styrelse. Därutöver anges kortfattad information om deras kompetenser.

### Johan Lundberg

Johan Lundberg har en lång erfarenhet som entreprenör inom Fintech. Han är en av grundarna till NFT Ventures, styrelsemedlem i Loomis AB, Betsson AB, Svolder AB, CoinShares och Ölands Bank AB. Johan har en MBA från Handelshögskolan i Stockholm och har även arbetat tidigare på MasterCard, Nordea, Citibank och Swedbank.

### Bengt Lindblad

Bengt Lindblad är grundare och delägare i AIF förvaltaren. Han 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, Ägarbolaget, 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.

## 18. FÖRVARINGSINSTITUT, REVISORER OCH ANDRA TJÄNSTELEVERANTÖRER

### 18.1. FÖRVARINGSINSTITUT

Fondens förvaringsinstitut är Skandinaviska Enskilda Banken AB, organisationsnummer 502032-9081.

## 18.2. REVISOR

Till Fondens revisor har utsetts det Grant Thornton Sweden AB. Som huvudansvarig revisor har utsetts den auktoriserade revisorn Nilla Rocknö.

## 18.3. CENTRAL VÄRDEPAPPERSFÖRVARARE

Andelslånen ska registreras i elektronisk form i enlighet med bestämmelsen i Villkoren. Register förs av Euroclear Sweden AB.

Eftersom Andelslånen är anslutna till Euroclear Swedens kontobaserade system kommer inga fysiska värdepapper att ges ut.

## 18.4. EMISSIONSINSTITUT OCH MARKNADSGARANT

Mangold Fondkommission AB, organisationsnummer 556585-1267 har åtagit sig att agera emissionsinstitut och marknadsgarant och att löpande ställa köp- och, för det fall det är möjligt, även säljkurser avseende Andelslånen.

## 18.5. VÄRDERING

AIF-förvaltaren har en intern oberoende värderingsfunktion. Funktionen uppgift är att tillse att Fondens tillgångar värderas på ett oberoende och korrekt sätt i enlighet med Villkoren.

Fonden ska tillse att en specifikation av Investeringsportföljen och dess värde tas fram efter utgången av varje månad. Värdet av Investeringsportföljen ska beräknas i enlighet med de redovisningsprinciper som enligt lag och tillämpligt regelverk gäller för Fonden. Sådana redovisningsprinciper inbegriper Årsredovisningslagen (1995:1554), RFR 1 Kompletterande regler för koncerner, samt International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Därtill ska respektive Andelslåns andel av sådant värde redovisas. Värderingen ska tillgängliggöras på Fondens hemsida senast trettio (30) dagar efter utgången av varje månad.

Fonden har även anlitat KPMG AB, organisationsnummer 556043-4465 att biträda den interna oberoende värderingsfunktionen vid kontrollen av värderingen av fondens tillgångar, inklusive kontrollen av eventuellt nedskrivningsbehovet enligt IFRS 9.

## 18.6. LEGAL RÅDGIVARE TILL FONDEN

Harvest Advokatbyrå AB är Fondens legala rådgivare.

## 19. DELEGERING AV UPPGIFTER

AIF-förvaltaren har upprättat uppdragsavtal med Wesslau Söderqvist Advokatbyrå som funktionen för regelefterlevnad och klagomålsansvarig, Harvest Advokatbyrå som funktionen för internrevision samt ISEC som funktionen för fondadministration.

## 20. PRIMÄRMÄKLARE

Fonden använder sig inte av primärmäklare.

## 21. SKATTEINFORMATION

### 21.1. 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.

### 21.2. LÖPANDE BESKATTNING

#### 21.2.1. Allmänt

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

#### 21.2.2. 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.

#### 21.2.3. Juridiska personer

För juridiska personer tas ränta upp som inkomst av näringsverksamhet och beskattas enligt bokföringsmässiga grunder med en skattesats om 21,4 procent.

### 21.3. BESKATTNING VID AVYTTRING AV ANDELSLÅNEN

#### 21.3.1. Allmänt

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

#### 21.3.2. 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 fastighetskatt 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. Underskottet kan inte rullas vidare till senare beskattningsår.

#### 21.3.3. Juridiska personer

För juridiska personer beskattas kapitalvinster och kapitalförluster i inkomstslaget näringsverksamhet. Överskott i inkomstslaget näringsverksamhet beskattas med 21,4 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.

## 22. INFORMATIONSGIVNING

Årsredovisning och halvårsrapport för Fonden kommer finnas tillgänglig på Fondens hemsida, [www.fastighetsräntefonden.se](http://www.fastighetsräntefonden.se). En specifikation av investeringsportföljen och dess värde samt en

specifikation av investeringsportföljens värdeutveckling och avkastning publiceras halvårsvis på Fondens hemsida.

Vid var tid senaste offentliggjorda årsredovisning utgör en integrerad del av denna informationsbroschyr.

### **23. ÅRSREDOVISNING OCH HALVÅRSRAPPORT**

Årsredovisning och halvårsrapport för Fonden offentliggörs och finns tillgängliga på Fondens hemsida, [www.fastighetsrantefonden.se/finansiering/](http://www.fastighetsrantefonden.se/finansiering/)

Vid var tid senaste offentliggjorda årsredovisning utgör en integrerad del av denna informationsbroschyr.

### **24. HISTORISK AVKASTNING**

Offentliggörande av fastställt Andelslåns värde publiceras [månadsvis] dels på Fondens hemsida, dels på Nordic Growth Market ABs hemsida. Så snart informationen finns tillgänglig kommer denna att anges på Fondens hemsida. Då ingen uppgift om senast fastställda värde finns tillgänglig, har Fondens revisor inte utfört någon granskning i detta hänseende.

Information om Fondens historiska avkastning tillhandahålls på Fondens hemsida [www.fastighetsrantefonden.se](http://www.fastighetsrantefonden.se) och AIF-förvaltarens hemsida [www.alfakraft.se](http://www.alfakraft.se).

### **25. ANDELSÄGARREGISTER**

Euroclear Sweden AB för register över samtliga andelsägares innehav av andelar i Fonden. Registrering av andel, som ska göras snarast efter köp av Andelslån i Fonden, är avgörande för rätten till andel i Fonden och därav följande rättigheter.

### **26. HÅLLBARHETSINFORMATION**

Information om vilka hållbarhetsaspekter som beaktas i förvaltningen och de metoder som används för hållbarhetsarbetet återfinns i bilaga 3 till denna informationsbroschyr.

### **27. ÖVERLÅTBARHET OCH ANDRAHANDSMARKNAD**

Andelslånen är fritt överlåtbara, med de begränsningar som följer av gällande rätt. Överlåtelsen av Andelslånen sker genom ett meddelande till Fonden på så sätt Fonden anvisar eller värdepappersförvararen Euroclear Sweden AB innehållande samtliga uppgifter om förvärvaren av rättigheten.

### **28. FONDENS UPPHÖRANDE**

Av Villkoren framgår under vilka förutsättningar Fonden kan upphöra.

## **29. SKADESTÅNDSANSVAR**

AIF-förvaltaren ska ersätta en skada som förvaltaren eller en uppdragstagare har tillfogat Fonden eller dess investerare genom att överträda

1. lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder, andra författningar som reglerar AIF-förvaltarens verksamhet eller nationella bestämmelser i förvaltarens hemland som genomför direktivet om förvaltare av alternativa investeringsfonder,
2. Fondens fondbestämmelser, bolagsordning eller motsvarande regelverk, eller
3. bolagsordningen eller interna instruktioner som har sin grund i en författning som reglerar förvaltarens verksamhet.

---

### **PUBLICERINGSDATUM**

Datum för publicering av denna informationsbroschyr framgår av dess första sida.

## Bilaga 1

### RÄKNEEXEMPEL FÖR FONDEN

Emittenten har tagit fram ett hypotetiskt exempel som åskådliggör värdetillväxten på ett Andelslån 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 är just ett hypotetiskt exempel och inte på något sätt kan tas för en prognos avseende Emittentens förväntade avkastning på Andelslånen.

Beräkningarna i exemplet visar utfallet för en minsta investeringspost om 100 000 SEK, dvs. 100 000 poster á 1 SEK i en sammanhängande tjugoårsperiod. 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.

<b>Fastighetsräntefonden Tessin</b>	<b>ÅR 1</b>	<b>ÅR 2</b>	<b>ÅR 3</b>	<b>ÅR 4</b>	<b>ÅR 5</b>	<b>ÅR 6</b>	<b>ÅR 7</b>	<b>ÅR 8</b>	<b>ÅR 9</b>	<b>ÅR 10</b>	<b>ÅR 11</b>	<b>ÅR 12</b>	<b>ÅR 13</b>	<b>ÅR 14</b>	<b>ÅR 15</b>	<b>ÅR 16</b>	<b>ÅR 17</b>	<b>ÅR 18</b>	<b>ÅR 19</b>	<b>ÅR 20</b>	<b>SUMMA</b>	
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%	10)

- 1) Investeringsposten 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 Andelslånen (inklusive kostnader som uppstår i samband med notering av Andelslånen 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 Andelslånen 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 fulltecknad emission på 500 MSEK. Kostnaden i exemplet är cirka 100 procent av investeringsposten 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: 0,0 procent, år 3-5: 0,5 procent, år 6-10: 1,0 procent, år 11-15: 2,0 procent samt år 16-20: 3,0 procent.
- 9) Genomsnittlig bruttoavkastning
- 10) Genomsnittlig nettoavkastning
- 11) Prestationsbaserad ersättning, om 20 procent 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).

**BILAGA 2**

**FASTIGHETSFRÄNTEFONDEN TESSIN AB (PUBL)**

**VILLKOR FÖR KAPITAL- OCH VINSTANDELSLÅN**

2020:1

ISIN: SE0012816700

## 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 statsskuldsväxelränta, dock lägst noll (0) procent.

**"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 Ränteförfallodag 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 en (1) Bankdag före ingången av den månad 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 jämställs med Fondens övriga icke efterställda och icke säkerställda förpliktelser, så långt inte annat följer av gällande rätt.

- 2.5. Vinstandelslånerna är fritt överlåtbara, med de undantag som följer av gällande rätt. Varje Vinstandelslånsinnehavare svarar själv för att efterleva eventuella begränsningar i Vinstandelslånens 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 en (1) Bankdag före ingången av den dag Vinstandelslånerna ska emitteras, till Fonden erlägga 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 erlägga Vinstandelsränta samt att i övrigt iakttä dessa villkor.

### **4. VINSTANDELSLÅN I KONTOBASERAD FORM**

- 4.1. Vinstandelslånerna ska för Vinstandelslånsinnehavarnas räkning registreras på VP-konto, och inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. Vinstandelslånerna 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 procent av Investeringsportföljens värde per år, dels med en prestationsbaserad ersättning ("Förvaltningsarvodet"). AIF-förvaltaren ska ha rätt till en prestationsbaserad ersättning, om 20 procent 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 månad, dock med undantag för januari. En sådan begäran ska lämnas till Fonden senast tjugo (20) Bankdagar före ingången av den månad då inlösen ska ske. En begäran om förtida inlösen får endast återkallas om Fonden medger det.
- 9.2. 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 utbetalning av inlösenlikvid på den tionde (10) Bankdagen efter ingången av respektive månad med belopp motsvarande tre (3) procent av Investeringsportföljens värde.
- 9.3. På den sjunde dagen i påföljande månad, 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 månaden, 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 månad har Vinstandelslånsinnehavaren rätt till ränta på det belopp som utbetalas, från den sjunde Bankdagen i månaden 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, pålaga eller liknande.

## **12. INFORMATION SÅTAGANDEN OCH VÄRDERING**

- 12.1. Fonden ska 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](http://www.fastighetsrantefonden.se)

Fonden åtar sig att enligt ovan tillstålla varje Vinstandelslånsinnehavare:

- (i) sin reviderade årsredovisning så snart den upprättats, dock senast tre (3) månader efter utgången av varje räkenskapsår; och
- (ii) sin halvårsrapport så snart den upprättats, dock senast två (2) månader efter utgången av varje halvår.

- 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- ii), 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 procent 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 (i-ii) 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 tillställa 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 realiseras 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.

Fastighetsrättefonden 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 for 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 for 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 Handelskammarens Skiljedomsinstitut, Skiljenämnden ska bestå av tre skiljemän. Skiljeförfarandets säte ska vara Stockholm.

---

Härmed bekräftas att ovanstående villkor är bindande för oss.

Stockholm den 28 oktober 2020

Fastighetsrättefonden Tessin AB

## Bilaga 3

### STANDARD FÖR HÅLLBARHETSINFORMATION

#### **Beskrivning**

Fonden är en alternativ investeringsfond enligt LAIF. Fondens strategi består av att erbjuda 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.

#### **Hållbarhetsinformation**

- Hållbarhetsaspekter beaktas i förvaltningen av fonden
- Hållbarhetsaspekter beaktas INTE i förvaltningen av fonden

#### **Hållbarhetsaspekter som beaktas i förvaltningen av fonden**

- Miljöaspekter (t ex bolagens inverkan på miljö och klimat)
- Sociala aspekter (t ex mänskliga rättigheter, arbetstagarrättigheter och likabehandling)
- Bolagsstyrningsaspekter (t ex aktieägares rättigheter, frågor om ersättningar till ledande befattningshavare och motverkande av korruption)
- Andra hållbarhetsaspekter

#### **Metod som används: Fonden väljer in**

**Hållbarhetsaspekter är avgörande för förvaltarens val av bolag.** Fonden har specifika och uttalade kriterier för att välja in bolag utifrån miljö, sociala och affärsetiska frågor. Analys av bolagens arbete med hållbarhet är avgörande för valet av bolag i fonden. Detta alternativ avser även fonder som väljer in bolag utifrån ett angivet hållbarhetsrelaterat tema, t.ex. klimat, vatten miljöteknik eller social hållbarhet, samt fonder som enbart investerar i projekt eller verksamheter med mätbar samhälls- eller miljönytta.

**Fondens förvaltare tar hänsyn till hållbarhetsfrågor.** Hållbarhetsaspekter beaktas i ekonomiska bolagsanalyser och investeringsbeslut, vilket får effekt men behöver inte vara avgörande för vilka bolag som väljs in i fonden. Detta alternativ avser fonder som uttalat och systematiskt integrerar hållbarhetsaspekter i ekonomiska analyser och investeringsbeslut. Hållbarhetsaspekter är uttryckligen en del av investeringsprocessen, analyseras kontinuerligt och påverkar fondens investeringar.

#### *Fondbolagets kommentar*

Förvaltarna letar efter välskötta bolag att investera i, vilket inkluderar bedömningar kring ESG-frågor. Fondens urvalsprocess har utformats med detta i åtanke. ESG-analys är en integrerad del av bolagsanalysprocessen.

#### **Övrigt**

- Annan metod som fonden tillämpar för att välja in

#### **Metod som används: Fonden väljer bort**

##### Produkter och tjänster

Fonden placerar inte i bolag som är involverade i följande produkter. Högst fem procent av omsättningen i det bolag där placeringen sker får avse verksamhet som är hänförlig till den angivna produkten eller tjänsten. Under denna rubrik kan även en fond som inte beaktar hållbarhetsaspekter ange vilka produkter och tjänster som inte ingår i fonden till följd av fondens placeringsinriktning.

- Klusterbomber, personminor

#### *Fondbolagets kommentar*

Fonden tillämpar nolltolerans för denna typ av verksamhet avseende både produktion och distribution.

- Kemiska och biologiska vapen

#### *Fondbolagets kommentar*

Fonden tillämpar nolltolerans för denna typ av verksamhet avseende både produktion och distribution.

- Kärnvapen

#### Fondbolagets kommentar

Fonden tillämpar nolltolerans för denna typ av verksamhet avseende både produktion och distribution.

Vapen och/eller krigsmateriel

#### Fondbolagets kommentar

Fonden placerar inte i bolag där mer än fem procent av omsättningen är hänförlig till produktion eller distribution av vapen innefattande stridsmaterial, eller annan militär utrustning.

Tobak

#### Fondbolagets kommentar

Fonden tillämpar nolltolerans avseende bolag som producerar tobak, och placerar inte i bolag där mer än fem procent av bolagets omsättning är hänförlig till distribution av tobak.

Pornografi

#### Fondbolagets kommentar

Fonden tillämpar nolltolerans avseende bolag som producerar pornografiskt material, och placerar inte i bolag där mer än fem procent av bolagets omsättning är hänförlig till distribution av pornografiskt material.

Kol

#### Fondbolagets kommentar

Fonden tillämpar nolltolerans för kolbrytning.

Uran

#### Fondbolagets kommentar

Fonden placerar inte i bolag där mer än fem procent av omsättningen är hänförlig till uranbrytning eller uranexploration.

Övrigt

### Internationella normer

Internationella normer avser internationella konventioner, lagar och överenskommelser såsom FN Global Compact och OECD:s riktlinjer för multinationella företag som rör frågor om miljö, mänskliga rättigheter, arbetsvillkor och affärsetik.

Fonden investerar inte i bolag som kränker internationella normer. Bedömningen görs antingen av fondbolaget självt eller av en underleverantör.

#### Fondbolagets kommentar

Om det konstateras att ett bolag har agerat i strid med internationella normer, utreds frågan. Därefter avyttras innehavet på ett ansvarsfullt sätt.

Fonden investerar inte i bolag som inte vidtar åtgärder för att komma till rätta med identifierade problem eller där fonden bedömer att bolagen inte kommer att komma tillräta med problemen under en tid som fondbolaget bedömer som rimlig i det enskilda fallet- Detta alternativ avser fonder som tar fram en handlingsplan för ifrågasatta bolag, som exkluderas om angivna villkor inte uppfylls under utsatt tidsperiod

#### **Metod som används: Fondbolaget påverkar**

Fondbolaget använder sitt inflytande för att påverka bolag i hållbarhetsfrågor. Fondbolaget har kontakt med bolag i syfte att påverka dem i en mer hållbar riktning.

Bolagspåverkan i egen regi

Bolagspåverkan i samarbete med andra investerare

Bolagspåverkan genom externa leverantörer/konsulter.

#### Fondbolagets kommentar

Fondbolaget kommer att medverka i dialog med bolag via extern part om sådan initieras i bolag som ingår i portföljen.

Röstar på bolagsstämmor