



FASTIGHETS RÄNTEFONDEN

PRESSMEDDELANDE

Fastighetsröntefonden Tessin AB (publ)

-Offentliggör Slutgiltiga villkor för emission 4 2019

Stockholm den 25 november 2019 - Fastighetsröntefonden Tessin AB (publ), i vilken allmänheten och institutionella investerare erbjuds teckna Vinstandelslån.

Vinstandelslånen är upptagna för handel på Nordic Derivatives Exchange (NDX), som är en del av Nordic Groth Market NGM AB (NGM).

SLUTLIGA VILLKOR ENLIGT NEDAN:

Fastighetsröntefonden Tessin AB (publ) ("Fonden") villkor för kapital- och vinstandelslån av den 15 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 15 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 föregående Slutliga Villkor, varvid Lånet höjts med 10 447 000 SEK från 7 375 000 SEK till 17 822 000 SEK.

En sammanfattning av emissionen bifogas dessa Slutgiltiga villkor.



FASTIGHETS RÄNTEFONDEN

Instrumentspecifika villkor

1.	Lånenummer	2019:1 (ISIN: SE0012816700)
	(i) Tranchebenämning	Emission 4 – 2 december 2019
2.	Likviddatum	2019-11-29
3.	Startdag för ränteberäkning	2019-12-02

Erbjudandets former och villkor

1.	Datum för emission	2019-12-02
2.	Information om tilldelning	2019-12-04
3.	Teckningsperiod	2019-11-04 - 2019-11-29

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 marknads uppfattning om Bolaget har offentliggjorts.

Stockholm, den 25 november 2019

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 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.</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
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
<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</p> <p>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 Vinstandelsslån 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 Vinstandelsslånen 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 Vinstandelsslån 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 Vinstandelsslånen.

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	De Vinstandelslån som erbjuds är skuldförbindelser enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument. 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. Vinstandelslånen kommer inte att vara säkerställda. Vinstandelslånen kommer att behandlas <i>pari passu</i> med Fondens övriga icke efterställda och oprioriterade fordringar.
C.9	Information om ränta	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. Innehavare av Vinstandelslånen har rätt till Vinstandelsräntan som i förekommande fall betalas på Ränteförfalldagen 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 Ränteförfalldagen. Varje innehavare förbinder sig i enlighet med Villkoren till att återinvestera räntan i ytterligare Vinstandelslån motsvarande den Vinstandelsränta som utgår. 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: (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

		<p>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) 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.</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 utställa lån mot icke fullgod säkerhet, vilket medför</p>
--	--	---

		<p>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 placeras i andra tillgångar än direktutlåning, s.k.</p>
--	--	---

		<p>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 auktoriserad förvaltare av alternativa investeringsfonder,</p>
--	--	--

		<p>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 blir färre än vad som annars var möjligt, vilket innebär risk</p>
--	--	---

		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 kursställas kontinuerligt. Mangold anlitats 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 händelser, finns en risk att Fonden blir oförmögen att</p>

		<p>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.

E.3	Erbjudandets form och villkor	<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 Fastighetsrätnefonden 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="699 994 1182 1671"> <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> <p>Ett Vinstandelslån med ett nominellt belopp om 1 SEK ska i</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																					

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.

ISIN

SE0012816700

		<p>Övrigt</p> <p>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>
--	--	---