



Fondvillkor

# ESTEÅ OMSORGSFASTIGHETER AB

KAPITALANDELSLÅN MED ISIN SE0013513801



**INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

Sida

1	DEFINITIONER .....	3
2	KAPITALANDELSLÅNET OCH FONDANDELARNA .....	5
3	DEN INITIALA EMISSIONEN .....	6
4	NYEMISSIONER .....	6
5	KAPITAL TILL FONDEN .....	6
6	REGISTRERING AV FONDANDELARNA .....	7
7	INVESTERINGAR .....	7
8	LÅNEBELOPPSRÄNTA .....	8
9	RESULTATAVRÄKNING .....	9
10	ÅTERBETALNING AV KAPITALANDELSLÅNET .....	9
11	AMORTERING AV KAPITALANDELSLÅNET .....	10
12	ÅTERKÖP AV FONDANDELAR .....	11
13	BETALNING AV RÄNTA OCH ÅTERBETALNING .....	11
14	FÖRVALTNING AV FONDKONCERNEN OCH INVESTERINGARNA.....	11
15	AGENTEN .....	13
16	FONDENS INFORMATIONSSKYLDIGHET .....	13
17	SÄRSKILDA ÅTAGANDEN .....	13
18	UPPSÄGNING AV KAPITALANDELSLÅNET.....	14
19	BESLUTFATTANDE AV INVESTERARNA .....	15
20	INVESTERARMÖTE .....	17
21	SKRIFTLIGT FÖRFARANDE .....	17
22	MEDDELANDEN.....	18
23	PENNINGSTVÄTT.....	18
24	ÄNDRING AV VILLKOREN .....	18
25	BEGRÄNSNING AV ANSVAR M.M.....	18
26	PRESKRIPTION .....	19
27	FÖRVALTARREGISTRERING .....	19
28	TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER.....	19

**BILAGOR**

Bilaga 1	Förvaltningsavtal (se tidigare version av Villkoren signerad 2020-04-23)
Bilaga 16	Informationspolicy (se tidigare version av Villkoren signerad 2020-04-23)

## 1 DEFINITIONER

I dessa fondvillkor ska nedan angivna definitioner ha följande innebörd:

”**AIF-förvaltaren**” avser Estea AB, org.nr 556321-1415, med adress Box 7135, 103 87 Stockholm, eller annan juridisk person som innehar nödvändiga tillstånd enligt LAIF och som är utsedd av Fonden till AIF-förvaltare avseende Fondens verksamhet.

”**Agenten**” avser den av AIF-förvaltaren eller Investeringarna, vid var tid, utsedda Agenten, vilket initialt kommer att vara Intertrust (Sweden) AB, org.nr 556625-5476, med adress Box 16285, 103 25 Stockholm.

”**Amortering**” avser Fondens förtida återbetalning av hela eller del av Kapitalandelslånet innan Återbetalningsdagen i enlighet med punkt 11.

”**Avstämningsdag**” avser den femte Bankdagen före den dag då betalning av Ränta, Amortering eller Återbetalning ska ske, eller den Bankdag närmare respektive förfallodag som generellt kan komma att tillämpas på den svenska obligationsmarknaden.

”**Avyttringsdagen**” avser den dag då samtliga Investeringar har avyttrats och full betalning för dessa har erhållits, vilket ska ha skett senast den 31 december 2024, eller, om Förlängningsrätten har påkallats, sextio (60) Bankdagar före Återbetalningsdagen.

”**Bankdag**” avser dag i Sverige som inte är söndag, annan allmän helgdag eller dag som vid betalning av skuldebrev är likställd med allmän helgdag (sådana likställda dagar är f.n. lördagar, midsommarafton, julafton samt nyårsafton).

”**Emissionsdag**” avser emissionsdagen för den Initiala Emissionen, vilken ska anses infalla på den likviddag som beslutats för den Initiala Emissionen (det vill säga den 18 december 2019).

”**Emissionsinstitut**” avser det av AIF-förvaltaren, vid var tid, utsedda emissionsinstitutet.

”**Euroclear**” avser Euroclear Sweden AB, org. nr 556112-8074, med adress Box 191, 101 23 Stockholm.

”**Fondandel**” avser ett fordringsbevis som emitterats i enlighet med Villkoren och som representerar en andel av Kapitalandelslånet.

”**Fonden**” avser Estea Omsorgsfastigheter AB, org.nr 559226-2892, Box 7135, 103 87 Stockholm.

”**Fondkoncernen**” avser Fonden och dess, direkt eller indirekt, hel- eller delägda dotterbolag eller annat intressebolag.

”**Förlängningsrätten**” avser Fondens rätt att förlänga Kapitalandelslånets löptid med högst tre (3) år per förlängningsperiod, räknat efter den 31 december 2024 eller, i förekommande fall, efter utgången av förlängningsperioden dessförinnan.

”**Förvaltningsavtalet**” avser det bifogade förvaltningsavtalet mellan Fonden och AIF-förvaltaren, [Bilaga 1](#), enligt vilket AIF-förvaltaren ska tillhandahålla Fondkoncernen tjänster i enlighet med punkt 14.

”**God Redovisningssed**” avser (i), för det fall Fondandelarna inte är upptagna till handel på en Reglerad Marknad, allmänt accepterade redovisningsprinciper och redovisningssed i Sverige, eller (ii), för det fall Fondandelarna är upptagna till handel på en Reglerad Marknad, IFRS, i båda fallen med de undantag som följer av punkt 10.4.

”**IFRS**” avser ”*International Financial Reporting Standards*” såsom dessa kommer till uttryck i förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder.

”**Initiala Emissionen**” avser Fondens första emission av Fondandelar under Kapitalandelslånet.

”**Investerare/Investeringarna**” avser person som är antecknad på ett VP-konto, en Värdepappersdepå eller annan särskild typ av konto som accepteras av Värdepapperscentralen eller finansiellt



institut som innehavare av en Fondandel eller som berättigad att i andra fall ta emot Ränta och/eller Resultatet för en Fondandel.

**”Investerarmöte”** avser ett möte mellan Investe-rarna i enlighet med punkt 20.

**”Investeringar”** avser Koncernbolags, direkta el-ler indirekta, förvärv av fastigheter (inklusive pro-jektfastigheter), eller del därav, vilket även inne-fattar förvärv av aktier eller aktierelaterade vär-depapper eller andra intresseandelar i sådana fastighetsägande bolag, alternativa investerings-fonder eller andra typer av företag eller investe-ringar med exponering mot fastigheter.

**”Investeringskommittén”** avser den investe-ringskommitté som AIF-förvaltaren vid var tid har utsett.

**”Kapitalandelslånet”** avser Fondens kapitalan-delslån med ISIN nr. SE0013513801, utfärdat av Fonden i enlighet med 11 kap. 11 § aktiebolags-lagen (2005:551), och som regleras av Villkoren.

**”Kassatillgångar”** avser likvida medel på konto som vid var tid ingår i Fonden samt sådana andra likvida tillgångar som Fonden innehar syftande till en effektiv förvaltning av Fondens överskotts-likviditet.

**”Koncernbolag”** avser ett bolag som ingår i Fond-koncernen.

**”Kontoförande Institut”** avser bank eller annan som har tillstånd att vara kontoförande institut enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument och hos vilken Investerares har öppnat VP-konto, Värde-pappersdepå eller annan särskild typ av konto som accepteras av Värdepapperscentralen eller finansiellt institut avseende Fondandelar.

**”kronor”** avser svenska kronor.

**”LAIF”** avser lagen (2013:561) om alternativa in-vesteringsfonder, och vid var tid därtill utfärdade föreskrifter.

**”Lånebeloppet”** avser, vid var tid, summan av samtliga utestående Fondandelars Nominella Be-lopp, minskat med sådant belopp som återbeta-lats till Investerares genom Amortering (punkt 11) och/eller återköp av Fondandelar (punkt 12).

**”Lånebeloppsränta”** avser den ränta som utgår på Lånebeloppet, i enlighet med punkt 8.

**”Lånetiden”** avser tiden från och med Emissionsdagen till och med Återbetalningsda-gen.

**”Nominella Belopp”** avser varje Fondandels no-minella belopp om 10 000 kronor reducerat med, vid var tid, genomförda Amorteringar.

**”Nyemissioner”** avser utfärdande av Fondande-lar under Kapitalandelslånet efter den Initiala Emissionen.

**”Närstående Person”** avser sådana personer som Koncernbolag enligt 21 kap. 1 § aktiebolagslagen (2005:551) är förhindrade att lämna penninglån till.

**”Reglerad Marknad”** avser en reglerad marknad (såsom detta begrepp definieras i lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden).

**”Resultatet”** avser Fondkoncernens resultat för Resultatperioden, beräknat i enlighet med punkt 10.4.

**”Resultatperioden”** avser Resultatet från och med Emissionsdagen till och med Avyttringsda-gen.

**”Ränta”** avser Lånebeloppsränta och Återbetal-ningsränta.

**”Räntebetalningsdag”** avser 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober varje år, med början den 10 april 2020, samt Återbetalningsdagen, eller för det fall någon av dessa dagar inte infaller på en Bankdag, nästföljande Bankdag.

**”Ränteperiod”** avser en ränteperiod för Lånebe-loppsräntan. Den första Ränteperioden löper från Emissionsdagen till och med den 10 april 2020. Därefter består varje Ränteperiod av tre (3)

månader, där således den sista dagen i varje Rän-teperiod sammanfaller med en Rän-tebetalningsdag. Den sista rän-teperioden löper från utgången av den senaste rän-teperioden till och med Åter-betalningsdagen.

”**Skriftligt Förfarande**” avser ett skriftligt eller elektroniskt förfarande för beslutsfattande mellan Investeraarna i enlighet med punkt 21.

”**Skuldboken**” avser skuldboken för Kapitalandel-slånet, vilken ska föras av Värdepapperscen-tralen.

”**Villkoren**” avser dessa fondvillkor och samtliga tillhörande bilagor vilka utgör en integrerad del av härav.

”**VP-konto**” avser värdepapperskonto där Inve-sterares innehav av Fondandelar är registrerat.

”**Värdepapperscentral**” avser Fondens värde-papperscentral vid vart tillfälle, vilket initialt är Euroclear.

”**Värdepappersdepå**” avser värdepappersdepå där Investerares innehav av förvaltarregistrerade Fondandelar, enligt lag (1998:1479) om värde-papperscentraler och kontoföring av finansiella instrument, är registrerat.

”**Återbetalningen**” avser den slutliga återbetal-ningen av Lånebeloppet till Investeraarna, och därigenom Kapitalandelslånet, i enlighet med punkt 9.3.

”**Återbetalningsdagen**” avser den dag som Fon-dens styrelse beslutat och som infaller sextio (60) Bankdagar efter Avyttringsdagen, varvid Fonden återbetalar den utestående delen av Lånebelop-pet (inklusive Resultatet) till Investeraarna i enlig-het med punkterna 9.3 eller 11.

”**Återbetalningsränta**” avser den ränta som utgår på den obetalda delen av Återbetalningen i enlig-het med punkt 10.6.

”**Överenskommet Fastighetsvärde**” avser mark-nadsvärdet som Koncernbolag och tredjeman i

ett förvärsavtal överenskommit för fastighet (in-klusive projektkostnad vid uppförande av bygg-nad på projektfastighet) eller marknadsvärde som fastställts på annat vederbörligt sätt för en Investering.

## 2 KAPITALANDELSLÅNET OCH FONDAN-DELARNA

2.1 Fondandelarna utgörs av Kapitalandelslånet, vars Nominella Belopp initialt uppgår till 10 000 kro-nor. Fondandelarna är och ska vara utgivna i en och samma klass. Kapitalandelslånet är inte be-gränsat till något högsta belopp.

2.2 Kapitalandelslånet löper från Emissionsdagen till och med Återbetalningsdagen, varvid Kapitalan-delslånet, om Förlängningsrätten påkallats, kom-mer att löpa fram till och med den Återbetal-ningsdag som Fondens styrelse beslutat. Förläng-ningsrätten är inte begränsad i tid eller till antal tillfällen.

2.3 Fonden förbinder sig att återbetala Lånebeloppet på Återbetalningsdagen och erlægga Ränta i enlig-het med Villkoren. Investeraarna är dock inför-stådda med att Återbetalningen är beroende av utvecklingen inom Fondkoncernen. Återbetal-ningen kan därför komma att understiga eller överstiga Investeraarnas investerade kapital för Fondandelarna.

2.4 Kapitalandelslånet utgör en ej säkerställd förplik-telse för Fonden. Kapitalandelslånet ska vara ef-terställt samtliga Fondens icke efterställda för-pliktelse, och med undantag för vad som anges i punkterna 5.1-5.3 nedan rangordnas *pari passu* med Fondens övriga efterställda förpliktelse. Fondandelarna är inbördes likställda.

2.5 Fondandelarna ska vara fritt överlåtbara. Varje Investerares svarar själv för att efterleva eventu-ella begränsningar i Fondandelarnas överlåtbar-het.

2.6 Genom att teckna sig för Fondandelar samtycker varje Investerares till Villkoren samt att Fonde-larna och Kapitalandelslånet omfattas av Villko-ren. Genom att förvärva en Fondandel bekräftar

varje efterföljande Investering att Fondandelarna och Kapitalandelslånet omfattas av Villkoren.

2.7 Fonden åtar sig att inom arton (18) månader från Emissionsdagen ansöka om notering av Kapitalandelslånet samt upptagande av Fondandelarna till handel på en Reglerad Marknad.

2.8 AIF-förvaltaren har rätt att äga Fondandelar i Fonden.

2.9 Om Fonden utfärdar ett eller flera nya kapitalandelslån utöver Kapitalandelslånet ska samtliga fondandelar som har utgivits under nämnda kapitalandelslån vid beräkningen av Återbetalning och Resultatet enligt punkten 10 i tillämpliga delar vara likställda med Fondandelarna och således fördelas *pro rata* mellan Investeringarna och innehavare av fondandelar i andra av Fonden utfärdade kapitalandelslån. Likställningen av fondandelar under nya kapitalandelslån och Fondandelar under Kapitalandelslånet ska därför ske på motsvarande sätt som om Fonden utfärdat nya Fondandelar under Kapitalandelslånet. Nya kapitalandelslån utöver Kapitalandelslånet ska vara efterställda Fondens samtliga icke efterställda förpliktelser och således rangordnas *pari passu* med Kapitalandelslånet.

### 3 DEN INITIALA EMISSIONEN

3.1 Teckning av de Fondandelar som utfärdas i den Initiala Emissionen ska ske under den tecknings-tid och på de villkor som meddelas av Fonden.

3.2 De som tecknat sig för Fondandelar ska, efter att Fondens tilldelningsbeslut har meddelats, er-lägga betalning för de Fondandelar som utfärdas i den Initiala Emissionen i enlighet med vad som angivits i teckningssedeln. För det fall full betalning inte erläggs i tid, kan tilldelade Fondandelar komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att under-stiga tecknat belopp, kan den som erhö-ll tilldelning enligt Fondens tilldelningsbeslut komma att få svara för mellanskillnaden.

3.3 AIF-förvaltaren har i den Initiala Emissionen rätt att ställa upp villkor med avseende på tillåtna ka-tegorier av Investeringar som har rätt att teckna Fondandelar.

## 4 NYEMISSIONER

4.1 Fonden har fram till och med Avyttringsdagen en rätt (men inte skyldighet) att, utan Investeringarnas godkännande, utfärda nya Fondandelar genom Nyemissioner. Fonden har ensidig rätt att besluta om samtliga villkor för sådana Nyemissioner.

4.2 För att erhålla tilldelning av de Fondandelar som utfärdas vid en Nyemission krävs teckning av minst en (1) Fondandel. Priset för en Fondandel kan komma att över- eller understiga priset vid den Initiala Emissionen och eventuella tidigare Nyemissioner.

4.3 De som tecknat sig för Fondandelar i en Nyemission ska i enlighet med vad som närmare anges vid teckning betala det pris som Fonden har bestämt för de Fondandelar som utfärdas i Nyemissionen till Emissionsinstitutets konto, angivet i tilldelningsbevis.

## 5 KAPITAL TILL FONDEN

### 5.1 Tillskott från Fondens ägare

5.1.1 AIF-förvaltaren, som per Emissionsdagen äger 100 procent av aktierna i Fonden, har tillsett att Fonden har ett eget kapital om lägst 1 000 000 kronor.

5.1.2 Fondens ägare har rätt (men inte skyldighet) att tillskjuta ytterligare kapital till Fonden när som helst under Lånetiden. Sådana tillskott kan göras i form av eget kapital (inkluderande villkorade och ovillkorade aktieägartillskott) eller efter-ställda (i händelse av Fondens obestånd) lån. För det fall tillskottet görs genom villkorade ak-tieägartillskott, vilka inte får vara räntebärande, ska Kapitalandelslånet vara efterställt (i händelse av Fondens obestånd) sådana villkorade ak-tieägartillskott. För det fall tillskottet görs genom efterställda lån ska räntevillkoren för lånen mot-

svara räntan för Kapitalandelslånet. Sådana efterställda lån ska vara efterställda Kapitalandelslånet. Fonden ska ha rätt att under Lånetiden återbetala villkorade aktieägartillskott samt efterställda lån, dock att reglerna i aktiebolagslagen (2005:551) beaktas.

## 5.2 Emission av aktier

Koncernbolag har rätt att emittera nya aktier och utfärda aktiebrev.

## 5.3 Externa lån

5.3.1 Fonden har rätt att, utan Investerares godkännande, uppta externa lån, förutsatt att dessa maximalt ej överstiger ett belopp motsvarande 80 procent av det högsta av (i) marknadsvärdet av Fondens Investeringar vid tiden för upptagandet av lånet (d.v.s. inklusive den Investering som lånet avser) och (ii) sammanlagt Överenskommet Fastighetsvärde för samtliga Investeringar (d.v.s. inklusive den Investering som lånet avser). Fondkoncernen har även rätt att ställa säkerheter för sådana lån, inkluderande pantsättning av aktier och pantbrev i fastigheter samt ingående av borgensförbindelser.

5.3.2 Fonden har även rätt att uppta ytterligare externa lån utöver vad som anges i punkt 5.3.1 ovan, förutsatt att dessa lån (i) är efterställda Kapitalandelslånet eller (ii) ej uppgår till mer än det högsta värdet av tio (10) procent av Lånebeloppet eller 20 000 000 kronor samt ska användas i Fondkoncernens löpande verksamhet.

5.3.3 Investerares är informerade om att Fonden i samband med Investeringar kommer etablera dotterbolag och använda merparten av Kapitalandelslånet för att skapa eget kapital i dotterbolagen, och därmed förenkla upptagandet av externa lån.

## 6 REGISTRERING AV FONDANDELARNA

6.1 Fondandelarna ska kontoföras i enlighet med lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Fonden ska äga rätt att erhålla information från Skuldboken

avseende Fondandelarna. Fonden åtar sig att utfärda erforderliga fullmakter till Agenten för att även Agenten, i den mån så är lagligen möjligt och med hänsyn till regelverket hos Värdepapperscentralen, ska kunna erhålla information från Skuldboken från Värdepapperscentralen.

6.2 Fondandelarna ska för varje Investerares räkning registreras på ett VP-konto eller i en Värdepappersdepå. Inga fysiska värdepapper representerande Fondandelarna kommer att utges. Begäran om viss registreringsåtgärd avseende Fondandelarna ska riktas till ett Kontoförande Institut.

6.3 Den som på grund av uppdrag, pantsättning, bestämmelserna i föräldralken (1949:381), villkor i testamente eller gåvobrev eller annars förvärvat rätt att ta emot betalning under Fondandelarna ska låta registrera sin rätt till betalning.

## 7 INVESTERINGAR

7.1 Fonden ska använda Lånebeloppet till Investeringar och samtliga därmed sammanhängande kostnader (inkluderande konsultkostnader vid köp och försäljningar av Investeringar, depositions-kostnader, kostnader för erhållande av försäkringskydd avseende lämnade garantier och samtliga andra transaktionskostnader), samt till förvaltning, utveckling, drift och avveckling av sådana Investeringar.

7.2 Fonden ska företrädesvis göra Investeringar i fastigheter och projektfastigheter belägna inom Norden samt i fastighetsägande bolag, eller andra alternativa investeringsfonder, med sin huvudsakliga verksamhet i Sverige. Investeringarna ska vara de för Fonden bäst lämpade vid vart aktuellt tillfälle utifrån syftet att fullfölja en ansvarsfull förvaltning med bra avkastning.

7.3 Fonden kommer utöver Investeringar även innehålla Kassatillgångar. AIF-förvaltaren har rätt, men inte skyldighet, att ingå avtal om eller förvärva finansiella instrument som medför valuta- eller räntesäkring av Investeringar såsom exempelvis OTC-avtal eller terminer.

- 7.4 Beslut om att förvärva respektive avyttra Investeringar ska fattas av AIF-förvaltaren genom Investeringskommittén i enlighet med Förvaltningsavtalet. Investeringar ska genomföras av AIF-förvaltaren och Investeringskommittén för Fondens räkning. Om och i den mån så erfordras ska Investeringskommittén uppdra åt styrelsen i Fonden att fatta nödvändiga formella beslut för att en investering ska kunna genomföras.
- 7.5 Investeringar får beslutas och genomföras utan Investernas godkännande, förutsatt att dessa genomförs på ett för branschen sedvanligt sätt och i enlighet med denna punkt 7.
- 7.6 En investering kan när som helst under Resultatperioden helt eller delvis avyttras, utan Investernas godkännande. De medel som Fonden erhåller vid avyttringar av investeringar har Fonden rätt att använda till nya investeringar. Fonden har rätt att återinvestera medel som erhållits från avyttring av investeringar till utveckling (genom t.ex. förbättringar och reoveringar) av befintliga investeringar. De medel som inte används till nya investeringar, utveckling av befintliga investeringar eller till Amortering, ska, om AIF-förvaltaren finner det lämpligt, placeras i Kassatillgångar, sådana medel kan dock senare användas för nya investeringar eller till utveckling av befintliga investeringar (fram till Avyttringsdagen).

## 8 LÅNEBELOPPSRÄNTA

- 8.1 Lånebeloppet löper med en årlig Lånebeloppsränta om fyra (4) procent. För det fall Återbetalningen inte sker på Återbetalningsdagen ska Lånebeloppsränta justeras till fem (5) procent från Återbetalningsdagen till dess betalning sker.
- 8.2 Lånebeloppsräntan löper från och med Emissionsdagen till och med Återbetalningsdagen avseende de Fondandelar som utfärdas i den Initiala Emissionen. Lånebeloppsränta avseende de Fondandelar som utfärdas genom Nyemissioner löper från den första dagen i den Räntheperiod som är pågående då de nya Fondandelarna utfärdas till och med Återbetalningsdagen.

- 8.3 Den första Räntheperioden löper från Emissionsdagen till och med den 10 april 2020. För efterföljande Räntheperioder erläggs Lånebeloppsräntan på den Ränthebetalningsdag som sammanfaller med sista dagen i respektive Räntheperiod. Lånebeloppsräntan ska beräknas på faktiskt antal dagar/360-dagarsbasis.
- 8.4 Fonden ska, om Fondens likviditet inte medger betalning av ränta, ha rätt att avstå från att utbetala hela eller del av Lånebeloppsräntan. För det fall Lånebeloppsränta endast delvis utbetalas på en Ränthebetalningsdag ska denna utbetalas till Investerna *pro rata* i enlighet med det antal Fondandelar som varje Investerares innehar.
- 8.5 För det fall Lånebeloppsräntan, helt eller delvis, inte betalas på en Ränthebetalningsdag ska den ej utbetalda räntedelen ackumuleras som en icke räntebärande fordran gentemot Fonden och istället utbetalas på den senare Ränthebetalningsdag som Fonden bestämmer, dock senast på Återbetalningsdagen. Till undvikande av missförstånd ska sådan utbetalning av uppskjuten Lånebeloppsränta ske till de personer som är Investerares på den Avstämningsdag som gäller för den faktiska utbetalningsdagen.
- 8.6 För det fall utbetalningen av Lånebeloppsränta på viss Ränthebetalningsdag kommer att avvika från belopp enligt punkt 8.1 ovan, ska Fonden senast fem (5) Bankdagar före aktuell Ränthebetalningsdag skriftligen meddela Investerna eller Agenten hur stort räntebelopp, om något, som kommer att utbetalas per Fondandelar.
- 8.7 För det fall att Fondens avdragsrätt för Ränta upphör eller begränsas genom lagstiftning eller praxis, ska Fonden ha rätt att i motsvarande mån sänka framtida Ränthebetalningar så att effekten (av den begränsade eller upphörda avdragsrätten) på Fondens resultat fördelas *pro rata* på Fondandelarna. Avvikelsen, jämfört med vad som skulle betalats i enlighet med punkt 8.1, för det fall att avdragsrätten lämnats oberörd, ska, till undvikande av missförstånd, inte ackumuleras.



## 9 RESULTATAVRÄKNING

- 9.1 Om Fonden påkallat Förlängningsrätten, varvid Kapitalandelslånets löptid förlängts, ska AIF-förvaltaren ha rätt (men inte skyldighet) att avräkna sin del av Resultatet, det vill säga de tjugofem (25) procent av Resultat som inte tillfaller Investeringarna i enlighet med punkt 10.3. Avräkningen ska göras per Avyttringsdagen, eller om Förlängningsrätten påkallats, såsom om Avyttringsdagen skulle ha inträffat vid utgången av respektive period. Det innebär att den första avräkningen (förutsatt att Förlängningsrätten påkallats) ska göras såsom om Avyttringsdagen skulle ha inträffat den 31 december 2024, att den andra avräkningen ska göras såsom om Avyttringsdagen skulle inträffat den 31 december 2027 och så vidare.
- 9.2 Fonden ska senast fyrtiofem (45) Bankdagar efter relevant periods utgång översända till Investeringarna eller Agenten en av Fonden upprättad, och av Fondens revisor särskilt granskad, beräkning av Resultatet, varpå AIF-förvaltarens andel av Resultatet ska grundas. Resultatberäkningen ska upprättas enligt vid tidpunkten för Resultatperiodens utgång gällande God Redovisningssed och de redovisningsprinciper som tillämpas vid koncernredovisning, dock med de tillägg som följer av punkt 10.4 nedan.
- 9.3 AIF-förvaltaren ska ha rätt att fritt förfoga över sin andel av Resultatet genom exempelvis kontant vinstutbetalningen eller genom andra former av värdeöverföringar (såsom AIF-förvaltaren bestämmer från tid till annan). Om AIF-förvaltaren så önskar eller om Fondens Kassatillgångar inte medger utbetalning av AIF-förvaltarens andel av Resultatet ska denne ha rätt att, istället för kontant vinstutbetalning eller annan form av värdeöverföring, på marknadsmässiga villkor, helt eller delvis, teckna nya Fondandelar i Fonden genom kvittningsemission uppgående till sådant belopp motsvarande dennes andel av Resultatet.
- 9.4 Om en ny AIF-förvaltare utses enligt punkt 19.7 ska den tidigare AIF-förvaltaren ha rätt till sin andel av det upparbetade Resultatet fram till och med upphörandedagen.

## 10 ÅTERBETALNING AV KAPITALANDEL-SLÅNET

- 10.1 AIF-förvaltaren ska på ett affärsmässigt sunt och ordnat sätt, avyttra samtliga Investeringar på Avyttringsdagen, reglera alla externa skulder och förpliktelser samt placera resterande medel på räntebärande konto.
- 10.2 Fonden ska senast fyrtiofem (45) Bankdagar efter Avyttringsdagen översända till Investeringarna eller Agenten en av Fonden upprättad, och av Fondens revisor särskilt granskad, resultaträkning av Resultatet för Resultatperioden, varpå beräkningen av Återbetalningen ska grundas. Resultaträkningen ska upprättas enligt de principer som anges i punkt 10.4 nedan.
- 10.3 Återbetalningen ska uppgå till summan av (i) Lånebeloppet per Återbetalningsdagen, (ii) 100 procent av Resultatet under Resultatperioden upp till ett belopp om två (2) procent av Lånebeloppet per år, och (iii) sjuttiofem (75) procent av Resultatet utöver vad som anges i punkt 10.3(ii), under Resultatperioden. Ett negativt Resultat ska i sin helhet avräknas mot Fondandelarnas Nominella Belopp. En Investering är dock aldrig skyldig att tillskjuta ytterligare kapital till Fonden i den mån det negativa Resultatet inte kan avräknas mot Nominellt Belopp.
- 10.4 Resultatet ska beräknas i enlighet med vid Emissionsdagen gällande God Redovisningssed och de redovisningsprinciper som tillämpas vid koncernredovisning, dock med de tillägg som följer nedan. Fonden åtar sig att årligen, i samband med upprättandet av Fondens årsredovisning, upprätta koncernredovisning för Fondkoncernen (oavsett om detta följer av lag eller ej), vilken ska ligga till grund för beräkningen av Resultatet. Följande omständigheter ska ligga till grund för beräkningen av Resultatet:
- a) Eventuella förändringar i God Redovisningssed efter Emissionsdagen ska ej beaktas vid beräkningen av Resultatet.

- b) Redovisade värdeförändringar på Kapitalandelslånet ska ej beaktas vid beräkningen av Resultatet.
- c) För det fall Fonden eller annat Koncernbolag har utfört transaktioner med AIF-förvaltaren eller annan Närstående Person, vilka har påverkat Fondens Resultat negativt, utöver de transaktioner som är tillåtna enligt Villkoren, ska Resultatet beräknas som om den otillåtna transaktionen, eller den otillåtna delen av transaktionen, inte hade ägt rum.
- d) Endast kostnader som är hänförliga till Fondkoncernens verksamhet, i enlighet med antagna bolagsordningar, ska beaktas vid beräkningen av Resultatet.
- e) Kostnader hänförliga till krav mot Fondkoncernen, grundade på Fondkoncernens garantier vid avyttringar av Investeringar, ska ej beaktas vid beräkningen av Resultatet för det fall att kravet har framförts senare än fyrtio (40) Bankdagar efter Avyttringsdagen.
- f) Kostnader avseende styrelsearvoden ska ej beaktas vid beräkningen av Resultatet i den mån styrelsearvodet har utbetalats till en Närstående Person.
- 10.5 Återbetalningen ska betalas till Investerna på Återbetalningsdagen. För det fall Fondens likvida medel inte räcker till full Återbetalning på Återbetalningsdagen ska istället en Amortering av Återbetalningen göras, uppgående till Fondens likvida medel. Resterande del av Återbetalningen ska istället betalas till Investerna den tidigaste dag därefter som Fondens likvida medel är tillräckliga för en sådan utbetalning, dock senast ett (1) år efter Återbetalningsdagen. Fondens likvida medel enligt denna punkt 10.5 ska beräknas i enlighet med försiktighetsprincipen.
- 10.6 För det fall inte hela Återbetalningen betalas till Investerna på Återbetalningsdagen i enlighet med punkt 10.5 ovan ska den obetalda delen därav löpa med en årlig Återbetalningsränta från Återbetalningsdagen till dess betalning sker uppgående till samma räntesats som anges i punkt 8.1. Återbetalningsräntan ska betalas till Investerna på Återbetalningsdagen och beräknas på faktiskt antal dagar/360-dagarsbasis.
- 10.7 Återbetalningen, eller varje Amortering därav, ska fördelas mellan Investerna *pro rata* i enlighet med det antal Fondandelar som varje Investor innehar. Innehar AIF-förvaltaren Fondandelar ska denne, vid fördelningen av Resultatet enligt punkterna 10.3 - 10.4, likställas med övriga Investerares och således ha rätt till Investernas del av Resultatet *pro rata* i enlighet med det antal Fondandelar som denne innehar.
- 10.8 När Fonden har betalat Återbetalningen till Investerna i enlighet med denna punkt 10 ska Kapitalandelslånet anses vara till fullo återbetalat och Fonden ska inte ha några ytterligare förpliktelser gentemot Investerna.
- 10.9 Om Återbetalning inte kan ske till samtliga Investerares på Återbetalningsdagen, och detta beror på ett förhållande som inte Fonden svarar för, ska Fonden ha rätt att deponera de medel som inte kan utbetalas till en Investor hos en länsstyrelse i enlighet med lag (1927:56) om nedsättning av pengar hos myndighet. Efter Återbetalning och, i förekommande fall, nedsättning av pengar hos en länsstyrelse, ska det stå AIF-förvaltaren fritt att likvidera Fonden, Fondkoncernen och/eller Koncernbolag.
- 11 AMORTERING AV KAPITALANDELSLÅNET**
- 11.1 Fonden har rätt att när som helst under Lånetiden genomföra en Amortering till Investerna. En Amortering kan avse hela eller del av Lånebeloppet och ska genomföras genom reduktion av hela kronor, det vill säga lägst en (1) krona.
- 11.2 En Amortering ska betalas till Investerna på den Räntebetalningsdag som Fonden beslutar och fördelas mellan Investerna *pro rata* i enlighet med det antal Fondandelar som varje Investor innehar. För det fall Lånebeloppet inte löses in sin helhet genom Amorteringen, ska Amorteringen

- ske genom minskning av Fondandelarnas Nominella Belopp.
- 11.3 Fonden ska meddela Investerna om en Amortering enligt denna punkt 11 inte mindre än tio (10) och inte mer än fyrtio (40) dagar innan Amorteringen äger rum.
- 11.4 Om Fonden avser att genomföra en Amortering av hela Lånebeloppet i enlighet med denna punkt 11 ska vad som föreskrivs i punkt 10 om Återbetalning äga tillämpning.
- 12 ÅTERKÖP AV FONDANDELAR**
- 12.1 Fonden har rätt (men inte skyldighet) att när som helst under Lånetiden återköpa en eller flera Fondandelar under förutsättning att återköpet, enligt styrelsens bedömning, bedöms affärsmässigt motiverat med hänsyn till Investernas intresse av att erhålla en god avkastning på Fondandelarna samt i övrigt genomförs på marknadsmässiga villkor.
- 12.2 Fondens återköp av Fondandelar ska ske i enlighet med lag och, i förekommande fall, noteringsavtal på den Reglerade Marknaden.
- 13 BETALNING AV RÄNTA OCH ÅTERBETALNING**
- 13.1 Fondens betalningar av Ränta, Amortering och Återbetalning ska ske till de personer som är registrerade som Investerares på aktuell Avstämningsdag.
- 13.2 Har en Investerares genom ett Kontoförande Institut låtit registrera att Ränta, Amortering och Återbetalning ska insättas på visst bankkonto, sker insättning genom Värdepapperscentralens försorg på respektive betalningsdag. I annat fall översänder Värdepapperscentralen betalningen till Investerares på dennes registrerade adress hos Värdepapperscentralen på Avstämningsdagen. Infaller en Räntebetalningsdag eller annan betalningsdag på en dag som inte är en Bankdag insättes respektive översänds beloppet först närmast följande Bankdag.
- 13.3 Skulle Värdepapperscentralen på grund av dröjsmål från Fondens sida eller på grund av annat hinder inte kunna utbetala belopp enligt vad som angivits i punkt 13.2 ovan, ska beloppet utbetalas av Värdepapperscentralen så snart som möjligt efter att hindret har upphört till den som på Avstämningsdagen var registrerad som Investerares.
- 13.4 Om betalningar utförs i enlighet med vad som anges i denna punkt 11.4, ska Fonden och Värdepapperscentralen anses ha uppfyllt sin skyldighet att betala, oavsett om betalning görs till en person som saknar rätt att mottaga denna.
- 13.5 Har Ränta, Amortering och/eller Återbetalning förfallit till betalning och förslår tillgängliga medel inte till full betalning därav ska medlen i första hand användas till betalning av Ränta och i andra hand till Amortering och/eller Återbetalning.
- 13.6 Villkoren för Ränta, Amortering och/eller Återbetalning kommer i övrigt att följa, eller anpassas till, Värdepapperscentralens vid var tid gällande regelverk för emittenter.
- 14 FÖRVALTNING AV FONDKONCERNEN OCH INVESTERINGARNA**
- 14.1 Likt alla fastighetsbolag kommer Fondkoncernen att vara i behov av resurser och kompetenser för att säkerställa en fungerande och effektiv fond- och fastighetsförvaltning samt administration. Dessa resurser och kompetenser innefattar bland annat kostnader för fond- och portföljförvaltning, riskhantering, fullgörande av skyldigheter enligt LAIF, ekonomisk, teknisk och kommersiell förvaltning, fastighetsdrift, personal, verksamhetslokaler, system och IT-infrastruktur, bokföring, redovisning, projektledning, uthyrning eller kontraktsförvaltning, marknadsföring, resor, fastighetsanalyser, transaktionsgenomförande, redovisnings- och fastighetssystem, samt emissions- och kapitalanskaffningskostnader.
- 14.2 Mot bakgrund av punkt 14.1 ovan ska AIF-förvaltaren utföra Portföljförvaltningstjänsten och Förvaltningstjänsterna (såsom dessa begrepp definieras och används i Förvaltningsavtalet). Portföljförvaltningstjänsten inbegriper i huvudsak

- fond- och portföljförvaltning på en övergripande nivå, riskhantering samt i övrigt sådana skyldigheter som åvilar AIF-förvaltaren enligt LAIF. Portföljförvaltningstjänsten får inte delegeras till annan. Förvaltningstjänsterna innefattar alla andra tjänster som Fondkoncernen behöver för att förvalta, förvärva och avyttra Investeringar och som närmare beskrivs i Förvaltningsavtalet. AIF-förvaltaren har rätt att, helt eller delvis, själv utföra eller delegera Förvaltningstjänsterna till en närstående person eller tredje man.
- 14.3 I enlighet med Förvaltningsavtalet betalar Fondkoncernen nedan angivna ersättningar till AIF-förvaltaren:
- a) *Portföljförvaltningstjänsten:*
- Årlig ersättning om maximalt 0,35 procent av varje Investeringens Överenskomna Fastighetsvärde, plus mervärdesskatt. Ersättningen anpassas till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) med utgångspunkt i indextalet för november månad 2019.
- b) *Förvaltningstjänsterna:*
- AIF-förvaltaren har, i enlighet med vad som följer av Förvaltningsavtalet, rätt att till självkostnad (inklusive skälig andel av overheadkostnader) erhålla ersättning för Förvaltningstjänsterna som utförs av denne eller dess närstående person, alternativt rätt att vidaredebitera kostnaderna för utlägg för sådana Förvaltningstjänster som delegeras och utförs av tredje man och som upphandlats på marknadsmässiga villkor.
- c) *Prestationsbaserade ersättningar av engångskaraktär:*
- Fast ersättningen per Investering om maximalt 2,5 procent av varje Investeringens Överenskomna Fastighetsvärde, plus mervärdesskatt. Om Fondkoncernen under AIF-förvaltarens ledning utökar den uthyrbara ytan på en Investering eller genomför en nybyggnation som har förvärvats eller ägs av Koncernbolag, exempelvis genom en tillbyggnation, och därigenom ökar marknadsvärdet på Investeringen, tillkommer en fast ersättning om maximalt tre (3) procent, plus mervärdesskatt, av det ökade marknadsvärdet (fastställs genom oberoende extern värdering).
- 14.4 Engångsersättningarna enligt punkt 14.3c) ovan ska erläggas till AIF-förvaltaren inom fem (5) Bankdagar från den dag Fonden tillträder en Investering eller ingått bindande avtal om sådant förvärv, alternativt att värdering enligt ovan är slutförd. Förvaltningsarvodet enligt punkterna 14.3a)-14.3b) ovan ska erläggas kvartalsvis i förskott den sista Bankdagen i varje kalenderkvartal. För det fall en Investering förvärvas under ett kalenderkvartal ska vid nästkommande betalning både (i) förvaltningsarvode för tiden från och med tillträdesdagen för Investeringen till och med den sista dagen i kalenderkvartalet erläggas i efterskott, och (ii) förvaltningsarvode för nästkommande kalenderkvartal erläggas i förskott. För det fall en Investering avyttras under ett kalenderkvartal ska AIF-förvaltaren återbetala det förvaltningsarvode som erlagts för tiden från förvärvarens tillträde av Investeringen till och med den sista dagen i kalenderkvartalet. Sådan återbetalning ska i första hand erläggas genom kvittning mot nästkommande betalning av förvaltningsarvodet.
- 14.5 AIF-förvaltaren har inte rätt till någon ytterligare ersättning från Fondkoncernen för förvaltningen av Fondkoncernen och Investeringarna utöver vad som framgår av denna punkt 14 och Förvaltningsavtalet. Närmare villkor för AIF-förvaltarens ersättning och vilka kostnader som ska bäras av Fondkoncernen framgår av Förvaltningsavtalet.
- 14.6 Fonden ska ha rätt att säga upp Förvaltningsavtalet i enlighet med däri angivna villkor. Fonden har dock inte rätt att ingå avtal med en ny AIF-förvaltare, om inte Investeringarna har lämnat sitt godkännande därtill. AIF-förvaltaren har dock rätt att för Fondens räkning ingå förvaltningsavtal med ny AIF-förvaltare om ersättningen till AIF-förvaltaren enligt punkten 14.3 a) i Villkoren reduceras.

## 15 AGENTEN

### 15.1 Agentens befogenheter

15.1.1 Även utan en särskild fullmakt har Agenten, eller en person utsedd av Agenten, rätt att företräda Investerna gentemot Fonden i enlighet med Villkoren och Agentavtalet i alla frågor som rör Fondandelarna, både i och utanför domstol och vid verkställande myndigheter (inkluderande rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden avseende fullbordande, bevarande, skyddande och verkställande av Fondandelarna). Varje Investerares ska omedelbart, på begäran från Agenten, tillhandahålla Agenten de dokument, inkluderande skriftliga fullmakter (som ska vara till Agentens belåtenhet), som Agenten bedömer nödvändiga för utförandet av Agentens uppdrag i enlighet med Villkoren och Agentavtalet. Agenten är under inga omständigheter skyldig att företräda en Investerares som inte uppfyller en sådan begäran från Agenten.

15.1.2 Ingen enskild Investerares har rätt att vidta rättsliga åtgärder på egen hand med anledning av Kapitalandelslånet eller Fondandelarna.

### 15.2 Medel mottagna av Agenten

För det fall Agenten mottar medel för Investernas räkning ska Agenten snarast möjligt utbetala medlen till Investerna, *pro rata* i enlighet med det antal Fondandelar som varje Investerares innehar.

### 15.3 Utbyte av Agenten

15.3.1 Agentens uppdrag löper från och med ingåendet av Agentavtalet till och med Återbetalningsdagen.

15.3.2 Agenten har rätt att avgå som agent, eller överföra sin position som Agent, genom att skriftligen meddela Fonden och Investerna i enlighet med punkt 22. Agenten ska även avgå efter beslut från Fonden eller Investerna. Investerna ska då utse en ny Agent på förslag av Fonden. Har Investerna inte utsett en ny Agent inom trettio (30) Bankdagar från det att Agenten har meddelat sin avgång har Agenten rätt att utse en ny Agent.

15.3.3 För det fall Agenten skulle försättas i konkurs eller ansöka om eller medge ansökan om företagsrekonstruktion enligt lagen (1996:764) om företagsrekonstruktion ska Fonden efter kännedom härom, snarast möjligt utse en ny Agent som omedelbart ska ersätta den nuvarande Agenten i enlighet med Villkoren och Agentavtalet.

15.3.4 Agentens avgång ska under inga omständigheter träda i kraft förrän en ny Agent har utsetts. Agentens efterträdare, Fonden och Investerna ska ha samma rättigheter och skyldigheter sinsemellan som de skulle ha haft om efterträdaren vore den ursprungliga Agenten.

## 16 FONDENS INFORMATIONSSKYLDIGHET

Fonden ska följa gällande lagar, vilket inkluderar aktieföretagslagen (2005:551) och LAIF, samt, vid Fondandelarnas notering på Reglerad Marknad i enlighet med punkt 17.4 nedan, de krav och regler om rapportering och informationslämnande som gäller för den marknad där Fondandelarna noteras. Fonden ska därutöver tillhandahålla Investerna och Agenten information i enlighet med en vid var tid gällande informationspolicy, antagen av Fonden. Den per denna dag gällande informationspolicy bifogas som Bilaga 16. För det fall Fonden ändrar informationspolicy ska den nya policy tillställas Investerna eller Agenten och Värdepapperscentralen senast tjugo (20) Bankdagar innan den nya policy börjar tillämpas.

## 17 SÄRSKILDA ÅTAGANDEN

### 17.1 Utdelningar m.m.

17.1.1 Om inte annat anges i Villkoren, ska Fonden under Lånetiden inte (i) genomföra några utdelningar till aktieägarna (ii) förvärva sina egna aktier, (iii) minska aktiekapitalet eller reservfonden för återbetalning till aktieägarna, eller (iv) genomföra andra värdeöverföringar till aktieägarna.

17.1.2 Fonden har dock rätt att genomföra utdelningar till aktieägarna under Lånetiden förutsatt att Fonden dessförinnan har gjort Amorteringar och de

- 17.1.3 sammanlagda utdelningarna till aktieägarna under Lånetiden vid var tid uppgår till maximalt tjuogofem (25) procent av de sammanlagda Amorteringarna.
- 17.2 **Fondens verksamhet**
- Fonden åtar sig att under Lånetiden inte förändra Fondkoncernens verksamhet, såsom beskriven i antagna bolagsordningar, om inte Investeraarna har lämnat sitt godkännande därtill.
- 17.3 **Tillstånd m.m.**
- 17.3.1 Fondkoncernen och AIF-förvaltaren ska under hela Lånetiden inneha samtliga nödvändiga tillstånd, godkännanden och bemyndiganden som krävs för förvaltning av Fonden.
- 17.3.2 AIF-förvaltaren ska tillse att Fonden anlitar ett förvaringsinstitut enligt LAIF.
- 17.4 **Notering**
- Fonden åtar sig att ansöka om notering av Kapitalandelslånet och upptagande till handel av Fondandelarna på en Reglerad Marknad inom arton (18) månader från Emissionsdagen samt vidta de åtgärder som kan erfordras för att bibehålla registreringen under hela den resterande Lånetiden, dock att registreringen kan upphöra före Lånetidens utgång om så krävs med hänsyn till reglerna för den Reglerade Marknaden såvitt avser avvecklingsförfarandet av Kapitalandelslånet.
- 17.5 **Koncerninterna transaktioner m.m.**
- Alla transaktioner och avtal mellan Koncernbolag och AIF-förvaltaren eller annan Närstående Person ska baseras på marknadsmässiga villkor och följa vid var tid gällande instruktion hos AIF-förvaltaren med avseende på sådana transaktioner och avtal. Investeraarna har rätt att hos AIF-förvaltaren begära information om närståendetransaktioner som berör Koncernbolag.
- 17.6 **Eftergift av fordran**
- Varken Fonden eller annat Koncernbolag ska under Lånetiden, helt eller delvis, efterge en fordran mot en Närstående Person, om inte Investeraarna har lämnat sitt godkännande därtill.
- 18 UPPSÄGNING AV KAPITALANDELSLÅNET**
- 18.1 Agenten eller annan person utsedd av Investeraarna, ska, om så beslutas vid Investermöte eller vid Skriftligt Förfarande, förklara Kapitalandelslånet uppsagt om:
- Fonden, med undantag av vad som följer enligt punkterna 8.4 och 10.5 – 10.6 ovan, inte i rätt tid erlägger förfallen Ränta eller Återbetalning, såvida inte dröjsmålet endast är en följd av tekniskt eller administrativt fel och inte varar längre än fem (5) Bankdagar;
  - Fonden eller AIF-förvaltaren (i något annat avseende än som anges under punkt 18.1a)) inte fullgör - eller annars handlar i strid mot – en väsentlig förpliktelse enligt Villkoren, under förutsättning att Fonden av Investeraarna eller Agenten har uppmanats att vidta rättelse, om rättelse är möjligt, och Fonden eller AIF-förvaltaren inte inom tjugo (20) Bankdagar därefter vidtagit rättelse;
  - Fonden eller annat Koncernbolag inte i rätt tid erlägger betalning avseende finansiell förpliktelse (som inte är tvistig) gentemot en extern borgenär uppgående till lägst det högsta värdet av fem (5) procent av Lånebeloppet och 10 000 000 kronor, och förpliktelsen ifråga på grund därav sagts upp, eller kunnat sägas upp till betalning i förtid eller - om uppsägningsbestämmelse saknas eller den uteblivna betalningen skulle utgöra slutbetalning - om betalningsdröjsmålet varar i minst trettio (30) Bankdagar;
  - anläggningstillgång tillhörande Koncernbolag utmäts, förutsatt att marknadsvärdet för



- sådan anläggningstillgång överstiger fem (5) procent av Lånebeloppet och att utmätningen inte undanröjs inom trettio (30) Bankdagar;
- e) Fonden, annat Koncernbolag eller AIF-förvaltaren inställer sina betalningar;
- f) Fonden, annat Koncernbolag eller AIF-förvaltaren ansöker eller medger ansökan om företagsrekonstruktion enligt lagen (1996:764) om företagsrekonstruktion; eller
- g) Fonden, annat Koncernbolag eller AIF-förvaltaren försätts i konkurs eller beslut fattas om att Fonden eller AIF-förvaltaren ska träda i likvidation.
- 18.2 Det åligger Fonden att omedelbart underrätta Agenten i fall en omständighet av det slag som anges under punkterna 18.1a)-18.1g) ovan skulle inträffa. I brist på sådan underrättelse äger Investeraerna och Agenten utgå från att någon sådan omständighet inte inträffat. Fonden ska lämna Investeraerna och Agenten de närmare upplysningar som dessa kan komma att begära rörande sådana omständigheter som behandlas i denna punkt 18 samt på begäran av Investeraerna eller Agenten tillhandahålla alla de skäligen handlingar som kan vara av betydelse härvidlag.
- 18.3 För det fall Agenten eller annan person utsedd av Investeraerna förklarar Kapitalandelslånet uppsagt i enlighet med punkt 18.1, ska Fonden omedelbart påbörja avyttringen av Investeringarna. Avyttringen ska genomföras så snart som möjligt och senast inom arton (18) månader ska samtliga Investeringar ha avyttrats och full betalning för dessa ha erlagts, om ej annat överenskommes skriftligen med Investeraerna eller Agenten. Återbetalningen ska därefter beräknas och erläggas i enlighet med punkt 10.
- 18.4 Varken Agenten eller Investeraerna har rätt att säga upp Kapitalandelslånet i en annan ordning eller under andra förutsättningar än vad som anges i denna punkt 18.
- 19 BESLUTFATTANDE AV INVESTERARNA**
- 19.1 För det fall Investeraernas godkännande krävs enligt Villkoren, och sådant godkännande inte uttryckligen kan lämnas av Agenten, ska beslut att lämna sådant godkännande fattas vid ett Investermöte enligt punkt 20, eller genom ett Skriftligt Förfarande enligt punkt 21. Investermötet eller ett Skriftligt Förfarande kan också användas av Investeraerna för att besluta i alla övriga frågor som rör Villkoren.
- 19.2 Agenten äger, och ska senast fem (5) Bankdagar efter skriftlig begäran från Fonden, AIF-förvaltaren eller från Investeraerna som på dagen för begäran representerar minst tio (10) procent av Lånebeloppet, utfärda kallelse till Investermöte eller Skriftligt Förfarande. Agenten har att, utifrån vad som Agenten finner mest ändamålsenligt i beaktande av de ärenden som ska behandlas, besluta om Investermöte eller Skriftligt Förfarande ska hållas.
- 19.3 Agenten är även skyldig att utfärda kallelse till Investermöte eller Skriftligt Förfarande för det fall att Agenten känner till, eller har misstanke om, att någon av situationerna angivna i punkt 18.1 ovan föreligger.
- 19.4 Beslut vid Investermöte fattas genom omröstning om någon Investerares begär det. Varje röstberättigad Investerares ska vid votering (samt vid Skriftligt Förfarande) ha en röst per Fondandel som innehas av denne.
- 19.5 Beslut om att avge Investeraernas godkännande till följande åtgärder är endast giltiga om de har biträtts av mer än hälften av de avgivna rösterna på Investermötet eller vid ett Skriftligt Förfarande:
- a) förändringar av Villkoren, i den mån detta kräver Investeraernas godkännande enligt punkt 24 nedan (utöver sådana förändringar som anges i punkten 19.6 nedan);
- b) Fondens upptagande av externa lån utöver vad som är tillåtet enligt punkt 5.3;

- c) Agentens ingående av s.k. intercreditor-avtal för Investerarnas räkning.
- 19.6 Beslut om att avge Investerarnas godkännande till följande åtgärder är endast giltiga om de har biträtts av minst 67 procent av de avgivna rösterna på Investerarmötet eller vid ett Skriftligt Förfarande:
- a) förändringar av Villkoren avseende Ränta eller Återbetalning, med undantag för sådana mindre ändringar som kan accepteras av Agenten enligt punkt 24;
- b) väsentliga förändringar av denna punkt 19;
- c) Fondens eller annat Koncernbolags eftergift av en fordran, helt eller delvis, i den mån detta kräver Investerarnas godkännande enligt punkt 17.6 ovan;
- d) Fondens fusion med annat bolag;
- e) beslut om att Agenten eller annan person utsedd av Investerarna ska förklara Kapitalandelslånet uppsagt, i enlighet med punkt 18; och
- f) beslut om att Agenten ska avgå, i enlighet med punkt 15.3.2.
- 19.7 Beslut om att säga upp Förvaltningsavtalet i enlighet med punkt 14.6 är endast giltigt om det har biträtts av 90 procent av de angivna rösterna på Investerarmötet eller ett Skriftligt Förfarande samt att nu nämnda andel företräder minst femtio (50) procent av Lånebeloppet.
- 19.8 För samtliga beslut (inklusive beslut vid Skriftligt Förfarande), utöver de som anges i punkterna 19.5 – 19.7, gäller den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna.
- 19.9 Investerarna får vid Investerarmöte eller vid Skriftligt Förfarande ej fatta beslut som är ägnade att ge en otillbörlig fördel åt en Investerare eller någon annan till nackdel för någon annan Investerare.
- 19.10 Vid tillämpningen av denna punkt 19 samt punkterna 20 och 21 ska innehavare av förvaltarregistrerade Fondandelar betraktas som Investerare istället för förvaltaren om innehavaren per den Bankdag som anges av Agenten i kallelsen uppvisar **ett** intyg från förvaltaren som utvisar att innehavaren på aktuell Bankdag var innehavare av Fondandelar, och storleken på dennes innehav. Innehavare av förvaltarregistrerade Fondandelar ska anses närvarande vid Investerarmöte med, samt vid Skriftligt Förfarande rösta för, det antal Fondandelar som förvaltaren fått i uppdrag att företräda.
- 19.11 Beslut som har fattats vid ett i behörig ordning sammankallat och genomfört Investerarmöte och beslut som är fattade vid ett Skriftligt Förfarande är bindande för samtliga Investerare, Fonden, AIF-förvaltaren och Agenten. Beslut om ändring av Villkoren måste dock godkännas av Fonden, AIF-förvaltaren och Agenten. Investerare som biträtt på Investerarmöte eller vid Skriftligt Förfarande fattat beslut ska inte kunna hållas ansvarig för den skada som beslutet kan komma att åsamka annan Investerare. Samtliga Agentens och Värdepapperscentralens kostnader i samband med Investerarmöte eller vid Skriftligt Förfarande ska betalas av Fonden.
- 19.12 Vid Investerarmöte och Skriftligt Förfarande ska föras protokoll, vari ska antecknas vad som avhandlats, hur omröstning har utfallit och vilka beslut som har fattats. Röstlängden ska nedtecknas i eller biläggas protokollet. Protokollet ska under-tecknas av protokollföraren. Vid Investerarmöte och Skriftligt Förfarande ska protokollet justeras av ordföranden om denne inte fört protokollet samt av minst en utsedd justeringsman. Därefter ska protokollet överlämnas till Agenten. Senast tio (10) Bankdagar efter Investerarmötet eller Skriftligt Förfarande ska protokollet, efter begäran från Investerare tillställas sådan Investerare enligt punkt 22. Har Villkoren ändrats ska de nya villkoren biläggas protokollet och tillställas Värdepapperscentralen genom Fondens försorg. Protokollet ska på ett betryggande sätt förvaras av Agenten.

19.13 Beslut som fattats vid Investerararmöte eller Skriftligt Förfarande ska meddelas Investe-  
rarna samt publiceras på Fondens och Agentens respektive hemsida.

19.14 Vid Investerararmöte eller Skriftligt Förfarande kan Investe-  
raren som är innehavare av flera Fondan-  
delar välja att endast rösta för vissa av dem,  
och/eller att lägga sina röster för olika (mot  
varandra stående) förslag.

## 20 INVESTERARMÖTE

20.1 Investerararmöte ska hållas senast tjugo (20) Bank-  
dagar och tidigast tio (10) Bankdagar efter utfär-  
dandet av kallelse. Kallelsen ska tillställas Investe-  
rarna i enlighet med punkt 22. Kallelsen till Inve-  
sterarmöte ska ange tidpunkt och plats samt dag-  
ordning för Investerararmötet. Vidare ska i kallel-  
sen anges de ärenden som ska behandlas och be-  
slutas vid Investerararmötet. Ärendena ska vara  
numrerade. Det huvudsakliga innehållet i varje  
framlagt förslag ska anges. Endast ärenden som  
upptagits i kallelsen får beslutas vid Investe-  
rararmötet. För det fall en förtida anmälan krävs för  
att Investereare ska äga rätt att delta i Investe-  
rararmöte ska detta tydligt framgå av kallelsen. Till kal-  
lelsen ska bifogas ett fullmaktsformulär.

20.2 Mötet ska inledas med att Agenten utser ordfö-  
rande, protokollförare och justeringsman om inte  
Investerararmötet bestämmer annat.

20.3 Vid Investerararmöte äger, utöver Investereare, de-  
ras respektive ombud och biträden samt Agenten  
med ombud, även styrelseledamöter, verkstäl-  
lande direktören och andra högre befattningsha-  
vare i Fonden och AIF-förvaltaren samt Fondens  
och AIF-förvaltarens revisorer och juridiska rådgi-  
vare rätt att delta. Ombud ska förete behörigen  
utfärdad fullmakt som ska godkännas av ordfö-  
randen.

20.4 Agenten ska tillse att det vid Investerararmötet  
finns en utskrift av Skuldboken för Kapitalandel-  
slånet. Ordföranden ska upprätta en röstlängd  
över närvarande röstberättigade Investereare  
med uppgift om den andel av Lånebeloppet varje

Investereare företräder. Endast de som var Inve-  
sterare på den dag som anges av Agenten i kallel-  
sen till Investerararmötet är röstberättigade och  
ska tas upp i röstlängden. Därefter ska röstläng-  
den godkännas av Investerararmötet.

20.5 Investerararmötet är beslutfört om Investereare re-  
presenterande minst 25 procent av Lånebeloppet  
är närvarande vid Investerararmötet.

20.6 Om Investerararmöte sammankallats och besluts-  
förhet inte har uppnåtts inom trettio (30) minu-  
ter från utsatt tid för Investerararmötet, ska mötet  
ajourneras till den dag som infaller en vecka se-  
nare (eller – om den dagen inte är en Bankdag –  
nästföljande Bankdag). Meddelande om att Inve-  
sterarmöte ajournerats och uppgift om tid och  
plats för fortsatt möte ska snarast tillställas Inve-  
sterarna genom Agentens försorg. Det återupp-  
tagna mötet ska inledas med att ordföranden  
upprättar en ny röstlängd. Endast Investereare  
som upptas i sådan ny röstlängd är röstberätti-  
gade vid mötet. Vid återupptaget möte gäller  
inget krav på antalet närvarande för att mötet  
ska vara beslutfört.

## 21 SKRIFTLIGT FÖRFARANDE

21.1 Skriftligt Förfarande initieras genom att Agenten  
skickar ett meddelande till samtliga de som var  
Investereare tidigast den femte Bankdagen före  
dagen då meddelandet skickas.

21.2 Ett Skriftligt Förfarande är beslutfört om Inve-  
stereare representerande minst 25 procent av Låne-  
beloppet svarar på sådant meddelande som  
anges i punkt 21.1.

21.3 För det fall Fonden önskar att ersätta Agenten vid  
ett Skriftligt Förfarande, äger Fonden skicka ett  
meddelande i enlighet med punkt 21.1 till varje  
Investereare med kopia till Agenten.

21.4 Ett meddelande enligt punkt 21.1 ska innehålla (i)  
varje förslag till beslut av Investe-  
rarna, (ii) en be-  
skrivning av skälen för varje förslag till beslut, (iii)  
angivande av den Bankdag på vilken Investereare  
måste vara registrerad för att vara röstberätti-

gad, (iv) instruktioner om hur Investerares ska er-hålla dels formulär för att svara på förslagen till beslut (blanketten ska för varje förslag innehålla ett val att rösta antingen ja eller nej) och dels full-maktsformulär samt (v) tidsperioden inom vilken Investerares måste svara på förslagen till beslut (tidsperioden måste vara minst femton (15) Bankdagar från det att meddelande skickades i enlighet med punkt 21.1). För det fall omröstning ska genomföras elektroniskt, ska meddelandet innehålla instruktioner för omröstningen.

21.5 För det fall erforderlig majoritet sett i förhållande till Lånebeloppet, har uppnåtts i enlighet med punkterna 19.5 – 19.8 i ett Skriftligt Förfarande, ska beslutet i fråga anses giltigt i enlighet med, beroende på omständigheterna i varje enskilt fall, punkterna 19.5, 19.6, 19.6d), 19.6e) eller 19.8, även om tidsperioden inom vilken Investerares måste svara i det Skriftliga Förfarandet inte har gått till ända.

21.6 Om Skriftligt Förfarande sammankallats och beslutsförhet inte har uppnåtts inom den angivna tidsperioden, ska meddelande skickas om fortsatt Skriftligt Förfarande. Meddelande om fortsatt Skriftligt Förfarande ska innehålla sådan information som anges i punkt 21.4. Vid fortsatt Skriftligt Förfarande gäller inget krav på antalet svar på sådant meddelande för att det fortsatta Skriftliga Förfarandet ska vara beslutsfört.

## 22 MEDDELANDEN

22.1 Meddelanden ska tillställas Investerares under dennes registrerade adress hos Värdepapperscentralen.

22.2 Meddelanden ska tillställas Fonden, AIF-förvaltaren, Agenten och Värdepapperscentralen under deras respektive adresser som anges i punkt 1, eller annan adress som meddelas Investerares i enlighet med denna punkt 22 minst fem (5) Bankdagar i förväg.

22.3 Alla underrättelser, krav och meddelanden i övrigt som skickas från en part till en annan med anledning av Villkoren ska anses fullgjorda tre (3)

Bankdagar efter det att det skriftliga meddelandet avsänts per post.

## 23 PENNINGSTVÄTT

Oavsett vad som anges i Villkoren ska Fonden och övriga Koncernbolag ha rätt att vidta samtliga sådana åtgärder som dessa finner nödvändiga eller tillrädliga för att säkerställa Fondkoncernens uppfyllande av gällande lagar om penningtvätt i Sverige.

## 24 ÄNDRING AV VILLKOREN

24.1 Agenten, för Investerares räkning, och Fonden har rätt att avtala om ändring av Villkoren under förutsättning att en sådan ändring, enligt Agentens bedömning, inte har materiell betydelse för avtalsinnehållet, är av formell eller teknisk natur, kan antas ha en begränsad betydelse för Investerares, består av en rättelse av klara och uppenbara felaktigheter i Villkoren eller som enligt Agenten inte negativt påverkar Investerares rättigheter eller intresse i betydande omfattning. Agenten har därutöver rätt att avtala med Fonden om ändring av Villkoren om så krävs till följd av lag (bland annat LAIF), författning, börsregler, Värdepapperscentralens regelverk eller liknande samt Finansinspektionens eller annan myndighets föreläggande. Ändring av Villkoren kan i andra fall, eller för det fall Agentavtalet ännu inte ingåtts, endast ske med Investerares godkännande.

24.2 Överenskommelse om ändring av Villkoren ska snarast meddelas Investerares i enlighet med punkt 22.

## 25 BEGRÄNSNING AV ANSVAR M.M.

25.1 Varken Fonden, ledamöterna i Fondens styrelse, AIF-förvaltaren, Agenten eller Värdepapperscentralen ska vara skyldig att ersätta skada som uppkommer med anledning av svenskt eller utländskt lagbud, svensk eller utländsk myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, blockad, bojkott, lockout eller annan liknande omständighet. Förbehållet i fråga om strejk, blockad, bojkott och

lockout gäller även om Fonden, ledamöterna i Fondens styrelse, AIF-förvaltaren, Agenten eller Värdepapperscentralen självt är föremål för eller vidtar sådan konfliktåtgärd.

25.2 Varken Fonden, ledamöterna i Fondens styrelse, AIF-förvaltaren, Agenten eller Värdepapperscentralen ska vara skyldig att ersätta skada som uppkommer i andra fall, förutsatt att skadan inte har orsakats uppsåtligt, av grov oaktsamhet eller av handlande i strid med Villkoren. Under inga omständigheter ska indirekt skada ersättas.

25.3 Föreligger hinder för Fonden, ledamöterna i Fondens styrelse, AIF-förvaltaren, Agenten eller Värdepapperscentralen, på grund av sådan omständighet som anges i punkt 25.1, att vidta åtgärd enligt Villkoren får åtgärden uppskjutas till dess hindret har upphört.

25.4 Vad som sägs i denna punkt 25 ovan gäller inte i den mån annat följer av lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument eller LAIF.

## 26 PRESKRPTION

26.1 Rätten till Återbetalning och Ränta preskriberas tre (3) år efter Återbetalningsdagen.

26.2 Om preskriptionsavbrott sker löper en ny preskriptionstid om tre (3) år ifråga om Återbetalning och Ränta, i båda fallen räknat från dag som framgår av preskriptionslagens (1981:130) bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott.

## 27 FÖRVALTARREGISTRERING

För Fondandelar som är förvaltarregistrerat enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument ska vid tillämpningen av Villkoren AIF-förvaltaren betraktas som Investerares om inte annat följer av punkt 19.

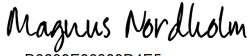
## 28 TILLÄMPLIG LAG OCH TVISTER

28.1 Vid tolkning och tillämpning av Villkoren ska svensk lag gälla.

28.2 Tvister rörande tolkningen eller tillämpningen av Villkoren ska i första instans avgöras av Stockholms tingsrätt.

Härmed bekräftas att Villkoren, med häri införlivade ändringar, är för oss bindande. Det noteras att Fonden och Agenten har undertecknat Villkoren med sådan avancerad elektronisk signatur som avses i EU-förordningen 910/2014 artikel 3. Datum för undertecknande framgår av signeringscertifikatet. Fonden och Agenten har erhållit varsin digital version av Villkoren med tillhörande signeringscertifikat.

### Estea Omsorgsfastigheter AB

DocuSigned by:  
  
D3239E86389D4E5  
Magnus Nordholm

DocuSigned by:  
  
1265F45205FD4AA...  
Johan Eriksson Rydermark

### Intertrust (Sweden) AB

DocuSigned by:  
  
AAFE51108A94D5  
Kristofer Nivenius

DocuSigned by:  
  
63B7230C1C3B4FF...  
Norea Marklund