

INFORMATIONSBROSCHYR

SBP Kredit AB (publ), Andelsklass B

FOND	SBP Kredit AB (publ)
ISIN KLASS B	SE0018015505
ORG.NR	559242-5945
PUBLICERINGSDATUM	2025-03-27

Detta dokument innehåller information om fonden. Informationen i dokumentet utgör inte marknadsföringsmaterial och utgör inte investeringsrådgivning. Dokumentet har upprättats med i syfte att underlätta din förståelse för fondens karaktär och riskerna förenade med en investering i fonden. Du ombeds att läsa dokumentet i syfte att du ska kunna fatta ett underbyggt beslut att investera i fonden. Ytterligare information om fonden framgår av Fondens prospekt samt villkor.

FONDEN

Informationen i denna broschyr omfattar AIF-fonden SBP Kredit AB (publ) ("Fonden"). Fonden är en alternativ investeringsfond enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder ("LAIF"). Dispositionen nedan följer 10 kap. 1 § LAIF. Investerare uppmanas att ta del av Fondens prospekt i dess helhet. Definitioner som anges i denna informationsbroschyr ska antas ha samma innebörd som i Fondens prospekt om inte annat anges. I det fall informationen i denna informationsbroschyr inte överensstämmer med Fondens prospekt eller villkor ska innebörden av Fondens prospekt och villkor äga företräde.

Organisationsnummer: 559242-5945

Bolagets rättsliga form: Fonden är ett aktiebolag

Bolagets säte och huvudkontor: Stockholm

ISIN: SE0018015505

FONDENS INVESTERINGSSTRATEGI OCH MÅL

De medel som flyter in genom utgivandet av Fondens andelar, upptagande av tillåten skuldsättning och andra medel som kommit Fonden tillgodo ska användas till att ge ut och förvärva krediter, användas för pantvård och placeras på konto hos en svensk affärsbank. Placeringar i krediter ska göras i enlighet med vad som framgår i avsnitt 5 i Fondens villkor. Krediter ska lämnas i syfte att finansiera fastigheter och fastighetsbolag vilka, direkt eller indirekt, äger eller har förfoganderätt eller andra liknande rättigheter avseende fastigheter. Detta ska ske i enlighet med de villkor och begränsningar som framgår av Fondens villkor.

Fondens övergripande målsättning är Fondens andelsägare ska erhålla en genomsnittligt årlig ränta om 6-8 procent sett över Fondens livstid.

Fondens investeringsstrategi får endast ändras efter andelsägarnas medgivande.

MOTTAGARFOND ELLER UNDERLIGGANDE FONDER

Ej tillämpligt då Fonden varken är mottagarfond, matarfond eller fond-i-fond.

TILLÅTNA TILLGÅNGAR, RISKPROFIL OCH FINANSIELL HÄVSTÅNG

Fondens medel får placeras på konto hos svensk affärsbank, i förvärvade, erhållna eller utgivna krediter samt i tillgångar som erhålls genom kreditgivning så som ställda säkerheter.

Då Fonden är en alternativ investeringsfond tillämpas inte kraven på riskspridning. Fonden ska dock sträva efter att antalet krediter över tid ska uppgå till minst tio och att ingen kredit vid tillfället för beviljande ska överstiga det högre av 20% av alla beviljade krediter eller 100 miljoner SEK.

Fonden är exponerad mot bland annat kreditrisk och motpartsrisk. Fonden är beroende av låntagares återbetalningsförmåga för att erhålla räntor och återbetalning av utlånat belopp. Då Fonden även ger ut så kallad junior finansiering kan Fondens utgivna krediter vara efterställda andra långgivares fordringar.

Fonden får ta upp en skuldsättning som motsvarar tre gånger det belopp som Fonden erhållit för utgivandet av fondandelar. Fonden har möjlighet att använda sig

av finansiell hävstång i väsentlig utsträckning. Den teknik för finansiell hävstång som används är belåning. Högsta tillåtna användning, risker samt restriktioner beskrivs I Prospektet. Eventuell rätt att förfoga över säkerheter regleras i avtal med borgenären.

I årsberättelsen och halvårsredogörelsen lämnas följande information; om finansiell hävstång för de fonder som tillämpar detta; om det sammanlagda finansiella hävstångsbeloppet beräknat enligt brutto- och åtagandemetoden; om eventuell förändring i den högsta nivån av finansiell hävstång som får användas för fondens räkning; samt om eventuell rätt att förfoga över säkerheter eller andra garantier som har lämnats enligt ordningen för finansiell hävstång. Rätten att förfoga över säkerheter regleras genom avtal med motparten. I årsberättelsen samt halvårsredogörelsen lämnas också information om andelen icke-likvida tillgångar i Fonden.

VIKTIGASTE RÄTTSLIGA FÖLJDerna AV EN INVESTERING I FONDEN

Fonden är ett svenskt aktiebolag som är bildat enligt aktiebolagslagen (2005:551). Fonden faller därmed inom svensk jurisdiktion och lyder under svensk lag. Detta innebär att regler om erkännande och verkställande av domar i enlighet med förordning 2001/44/EG om domstols behörighet och om erkännande och verkställighet av domar på privaträttens område (Bryssel I-förordningen), konventionen om domstols behörighet och om erkännande och verkställighet av domar på privaträttens område (Luganokonventionen), förordning 1346/2000/EG om insolvensförfaranden

(insolvensförordningen), konventionen mellan Danmark, Finland, Island, Norge och Sverige angående konkurs (nordiska konkurskonventionen) eller New York-konventionen om erkännande och verkställighet av utländska skiljedomar (New York-konventionen) kan vara tillämpliga.

Fonden kan förvärva rättigheter och ta på sig skyldigheter. Detta medför att fondens förmögenhet kan utmätas och fonden kan försättas i konkurs. Kapital- och vinstandelslånen kommer att behandlas som fondens övriga icke säkerställda och oprioriterade fordringar. Detta innebär att för det fall fonden har förpliktelser och skyldigheter till någon annan finns därmed risk att sådana skyldigheter och förpliktelser kan komma att ha företräde och/eller återbetalas före fondens räntebetalningar och/eller återbetalning enligt villkoren för kapital- och vinstandelslånen

TJÄNSTELEVERANTÖRER

AIF-förvaltare

AIFM Capital AB ("AIF-förvaltaren")

Slottsvägen 5A

392 33 Kalmar

Tel. 0480-36 36 66

www.aifmgroup.com

AIF-förvaltaren, med org. nr. 556737-5562, bildades 2007-09-03. Bolagets aktiekapital är 1 300 000 kr och bolagets säte och huvudkontor finns i Kalmar, Kalmar län.

BOLAGETS STYRELSE

- Per Netzell, Ordförande
- Thomas Dahlin, Ledamot
- Alf-Peter Svensson, Ledamot

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

- Johan Björkholm, VD
- Emma Ipsen, ansvarig
Regelefterlevnadsfunktionen
- Robert Bratt, ansvarig
Riskhanteringsfunktionen
- Joakim Eriksson, ansvarig Operations
- Stefan Westin, ansvarig
Förvaltningsfunktionen
- Agneta Bremander, Moneo AB, ansvarig
Internrevision

FONDBOLAGET FÖRVALTAR

FÖLJANDE ALTERNATIVA

INVESTERINGSFONDER

- Estea Omsorgsfastigheter A (publ)
- SSID Co-Invest Fund AB
- SBP Kredit AB (publ)
- Skogsfond Baltikum AB (publ)
- Arte Collectum I AB
- Arte Collectum II AB

FÖRVARINGSINSTITUT

GotYourBack Fund Services AB

Narvavägen 12 6TR

115 22 Stockholm

Org. nr. 556954-3993

REVISORER

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Yulia Zhuravel är huvudansvarig revisor.

Övriga tjänsteleverantörer

AIF-förvaltaren har tecknat avtal med flera samarbetsparter rörande distribution av fondandelar. AIF-förvaltaren har även tecknat avtal med AIFM Services AB avseende fondadministration, oberoende värderingsfunktionstjänster och regelefterlevnad samt Svensk Bostadspartner AB (publ) avseende portföljförvaltning av Fonden. AIF-förvaltaren har också tecknat avtal med Moneo AB avseende internrevision. Se Fondens prospekt för ytterligare information om tjänsteleverantörer.

ANSVARSFÖRSÄKRING ELLER TILLGÄNGLIGA MEDEL FÖR SKADESTÅNDSANSPRÅK

AIF-förvaltaren håller extra medel i kapitalbasen för att täcka eventuella skadeståndsanspråk i enlighet med 7 kap. 5 § LAIF.

DELEGERING AV FÖRVALTNING- OCH FÖRVARINGSFUNKTIONER

AIF-förvaltaren har tecknat avtal med Svensk Bostadspartner AB (publ) avseende portföljförvaltning av Fonden. AIF-förvaltaren har även tecknat avtal med GotYourBack Fund Services AB, Org. nr. 556954-3993, avseende förvaringsinstitutstjänster. Se AIF-förvaltarens webbplats för en uppdaterad lista över samarbetspartners.

ANDELSÄGARREGISTER

Register över samtliga innehavare av Andelslån i Fonden förs av Euroclear Sweden AB.

PRINCIPER OCH RUTINER FÖR VÄRDERING AV TILLGÅNGARNA I FONDEN

Egendom som ingår i Fonden värderas med ledning av gällande marknadsvärde. Fondens Prospektet och villkor samt AIF-förvaltarens interna riktlinjer anger närmare hur tillgångarna värderas och hur Fondens värde fastställs. Senaste NAV publiceras på Fondens hemsida.

HANTERING AV LIKVIDITETSRISKER, RÄTT TILL INLÖSEN OCH EMISSION SAMT FÖRSÄLJNING AV ANDELAR

Likviditetsrisk uppstår om en del av Fondens tillgångar blir svåra att avyttra vid en viss tidpunkt eller till ett rimligt pris vid extrema förhållanden på marknaden. Fonden investerar i illikvida tillgångar, vilket innebär hög likviditetsrisk i Fonden. Fonden medger inte investerare rätt till inlösen. Investerare kan dock omsätta andelarna på sekundärmarknaden när andelarna tagits upp för handel på reglerad marknad.

Fonden kommer att emittera vinstandelsbevis för teckning under vissa förannonserade perioder. Emitterade andelar kan därefter handlas på sekundärmarknaden. Andelarna avses tas upp till handel på NGM/NDX Sverige.

Eventuell förtida inlösen och återbetalning av andelarna anges i Prospektet och Villkoren avsnitt 10. Investerare äger inte rätt till inlösen.

HÅLLBARHET

Hållbarhetsrisker integreras i investeringsbeslut, utan att fonden främjar miljörelaterade eller sociala egenskaper eller har hållbara investering som mål.

Hållbarhetsrisken, d.v.s. en miljörelaterad, social eller bolagsstyrningsrelaterad omständighet som skulle kunna ha en betydande negativ inverkan på investeringens värde, hanteras genom att hållbarhet integreras i investeringsbesluten.

Genom att utvärdera vilka projekt och fastigheter som finansieras och välja energieffektiva fastigheter som byggs i hållbara material kan vi bidra med att minska utsläppen och negativ klimatpåverkan.

Fondbolagets bedömning är att hanteringen av hållbarhetsrisker kommer att ge en bättre riskjusterad avkastning över tid.

EU-taxonomin är ett klassifikationssystem som syftar till att etablera gemensamma kriterier för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. Denna fonds underliggande investeringar beaktar inte EU-kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter.

Denna fond beaktar inte de huvudsakliga negativa konsekvenserna för hållbarhetsfaktorer, eftersom fondens investeringsstrategi inte är inriktad på att främja miljömässiga eller sociala egenskaper.

AVGIFTER OCH ANDRA KOSTNADER

Fonden betalar en förvaltningsavgift till AIF-förvaltarens samt till Svensk Bostadspartner AB (publ) avseende portföljförvaltningen och därmed tillhörande tjänster. Fonden kommer även att

belastas med vissa kostnader i enlighet med vad som framgår av Fondens Prospektet och villkor.

LIKABEHANDLING

Likabehandling och rättsliga följder av en investering i fonden. Ingen investerare får ges förmånligare villkor än övriga investerare och samtliga investerare i fonden ska behandlas likvärdigt.

FONDENS MÅLGRUPP

Fonden är lämplig som bas i ett långsiktigt sparande och är inte lämplig för sparare som har en kortare placeringshorisont än minst 5 år.

PRIMÄRMÄKLARE

Ej tillämpligt då Fonden saknar primärmäklare.

INFORMATIONSGIVNING

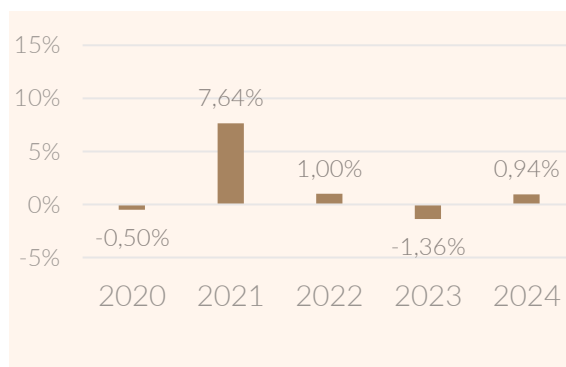
Fonden upprättar finansiella rapporter enligt Villkorens avsnitt 12, och dessa samt senaste årsberättelsen kommer att publiceras på fondens hemsida. Det senaste beräknade nettotillgångsvärdet (NAV) eller marknadsvärdet för fondens andelar publiceras på Fondens hemsida. AIF-förvaltaren tillhandahåller Informationsbroschyr och Faktablad på sin hemsida.

SENASTE ÅRSBERÄTTELSEN OCH SENAST BERÄKNADE NAV

Årsberättelsen och senast beräknade NAV finns tillgängliga på fondens hemsida samt hos bolaget.

HISTORISK AVKASTNING

Då fonden startade 2020 saknas tidigare resultat.



Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. De pengar som placeras i en fond kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka hela det insatta kapitalet.

SKATTEREGLER

Fondens skatt: Fondens inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt, och redovisas i resultaträkningen.

Investerarens skatt: De marknadsnoterade A-aktierna kommer vid en försäljning att beskattas i inkomstlagen kapital med en skattesats om 30 procent. Kapitalvinsten/kapitalförlusten utgörs av skillnaden mellan försäljningslikvid, med avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet beräknas enligt "genomsnittsmetoden" eller "schablonmetoden".

Genomsnittsmetoden innebär att ett genomsnittligt omkostnadsbelopp beräknas för samtliga aktier av samma slag och sort, oaktat förvärvstillfälle eller förvärvsmetod.

Schablonmetoden erbjuder ett förenklat beräkningssätt, varvid 20 procent av försäljningslikviden dras av som omkostnadsbelopp.

Kapitalförluster på marknadsnoterade andelar är fullt ut avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster uppkomna under samma år på marknadsnoterade värdepapper vilka skattemässigt behandlas som aktier (dock ej värdepappersfonder eller svenska specialfonder enbart innehållandes svenska fordringsrätter, s.k. räntefonder). För det fall kapitalförlusten inte kan dras av fullt ut enligt ovan får resterande förlust dras av mot övriga kapitalvinster med 70 procent. För de fall avyttring skett av onoterade kvalificerade andelar under samma år får 2/3 av vinsten eller förlusten kvittas mot marknadsnoterade aktier till 100 procent. För

okvalificerade andelar gäller att 5/6 av vinsten eller förlusten får kvittas till 100 procent på förluster eller vinster på marknadsnoterade aktier.

Uppkommer ett underskott i inkomstslaget kapital får skatten på inkomst av och näringsverksamhet, samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift reduceras. Avdrag medges med 30 procent av den kapitalförlust som inte överstiger 100 000 kronor. Överstigande belopp är avdragsgillt med 21 procent. Det finns ingen möjlighet att rulla outnyttjade underskott framåt till senare beskattningsår.

INFORMATION TO BE PROVIDED BY THE FUND MANAGER UNDER CHAPTER 10, SECTION 1 OF THE ALTERNATIVE INVESTMENT FUND MANAGERS ACT (SW. LAG (2013:561) OM FÖRVALTARE AV ALTERNATIVA INVESTERINGSFONDER; THE “AIFMA”)

29 January 2025

SBP Kredit AB, reg. no. 559242-5945 (the “**Fund**”) managed by AIFM Capital AB, reg. no. 556737-5562 (the “**Manager**”)

Capitalised terms not defined herein have the same meanings given to them in the Terms and Conditions of the Fund.

#	Relevant provision in the AIFMA and/or the Swedish Financial Supervisory Authority Regulation 2013:10 (the “SFSA Regulations”)	Information requirement	Information
1	Chapter 10, Section 1, Item 1 of the AIFMA	<i>a description of the investment strategy and objectives of the AIF;</i>	The investment strategy of the Fund is to grant credits to companies which directly or indirectly own Real Estate.
2	Chapter 10, Section 1, Item 2 of the AIFMA	<i>if the AIF is a feeder AIF, information on where the master AIF is established;</i>	N/A
3	Chapter 10, Section 1, Item 2 of the AIFMA	<i>if the AIF is a fund of funds, information on where the underlying funds are established;</i>	N/A
4	Chapter 10, Section 1, Item 3 of the AIFMA	<i>a description of the types of assets in which the AIF may invest;</i>	The type of assets in which the Fund may invest in are Loans and credit for the purpose of financing Real Estate and Real Estate Companies which, directly or indirectly, own or have rights of disposal or other seminal rights in respect of Real Estate:

			located in Sweden; and for which a construction or other project is being carried out that require financing during a defined project period.
5	Chapter 10, Section 1, Item 3 of the AIFMA	<i>the investment techniques that the AIF, or the AIFM on behalf of the AIF, may employ and all associated risks, and any applicable investment restrictions;</i>	Investment techniques The investments will be in form of Loans. All Loans shall be secured by appropriate Security. Such Security shall preferably consist of first or second ranking security in mortgage on any Real Estates financed by the loan, shares in the relevant Real Estate Company and companies owning Real Estate or guarantees from the parent company of a Real Estate Company or other appropriate security. The Fund shall be permitted to obtain other security such as over condominium (Sw. bostadsrätt) rights, contractual rights, securities, etc. Risks The Fund is exposed to, among other things, credit risk and counterparty risk. The Fund is dependent on the borrower's repayment ability to receive interest and repayment of the amount lent. Since the Fund also issues so-called junior financing, the Fund's issued credits may be may be subordinate to the claims of other lenders.

			Investment restrictions See Disclosure 4.
6	Chapter 10, Section 1, Item 3 of the AIFMA and Chapter 13, Section 2, Item 1 of the SFSA Regulations	<i>the circumstances in which the AIF may use leverage;</i>	The Fund may raise other debt financing (leverage) as well as to provide Security over the assets included in the Credit Portfolio as collateral, in each case subject to the provisions of Clauses 15 (General Undertakings) and 16 (Financial undertakings) of the Terms and Conditions of the Fund.
7	Chapter 13, Section 2, Item 2 of the SFSA Regulations	<i>the types and sources of leverage permitted and the associated risks;</i>	The Fund may not incur or permit to be outstanding any Financial Indebtedness. This does not apply to: any Financial Indebtedness incurred under the Finance Documents, any other Financial Indebtedness so long as the Indebtedness Ratio does not exceed seventy-five per cent; and any Financial Indebtedness constituting Junior Fund Units or Subordinated Capital.

			A financial risk is loans that may be taken out by the Fund may be affected by changes in interest rates, which may negatively affect the cash flow.
8	Chapter 13, Section 2, Items 3-4 of the	<i>any restrictions on the use of leverage and any collateral and asset reuse arrangements; and</i>	See Disclosure 7 for restrictions on the use of leverage.
9	Chapter 13, Section 2, Item 5 of the SFSA Regulations	<i>the maximum level of leverage which the AIFM is entitled to employ on behalf of the AIF;</i>	The maximum leverage of the Fund is three times the amount of loans.
10	Chapter 10, Section 1, Item 1 of the AIFMA	<i>a description of the procedures by which the AIF may change its investment strategy or investment policy, or both;</i>	The investment strategy may be modified with the consent of the Holders.
11	Chapter 10, Section 1, Item 4 of the AIFMA	<i>a description of the main legal implications of the contractual relationship entered into for the purpose of investment, including information on jurisdiction, the applicable law and the existence or absence of any legal instruments providing for the recognition and enforcement of judgments in the territory where the AIF is established;</i>	The Fund is a Swedish limited liability company formed under the Swedish Companies Act (2005:551). The Terms and Conditions of the Fund, and any non-contractual obligations arising out of or in connection therewith, is be governed by and construed in accordance with the laws of Sweden. The Fund has moreover submitted to the non-exclusive jurisdiction of the City Court of Stockholm (Sw. <i>Stockholms tingsrätt</i>). The Fund therefore falls within Swedish jurisdiction and is subject to Swedish law.

			This means that rules on the recognition and enforcement of judgments in accordance with Regulation 2001/44/EC on jurisdiction and the recognition and enforcement of judgments in civil and commercial matters (the Brussels I Regulation), the Convention on Jurisdiction and the Recognition and Enforcement of Judgments in Civil and Commercial Matters (the Lugano Convention), Regulation 1346/2000/EC on insolvency proceedings (the Insolvency Regulation), the Convention between Denmark, Finland, Iceland, Norway and Sweden on Bankruptcy (the Nordic Bankruptcy Convention) or the New York Convention on the Recognition and Enforcement of Foreign Arbitral Awards (the New York Convention) may be applicable. The Fund may acquire rights and assume obligations. This means that the Fund's assets can be seized and the Fund can be declared bankrupt. The capital and profit-sharing loans will be treated as other unsecured and unprioritised claims of the Fund. This means that if the Fund has obligations and liabilities to another party, there is a risk that such obligations and liabilities may take precedence and/or be repaid before the Fund's
--	--	--	---

			interest payments and/or repayment under the terms of the capital and profit-sharing loans.
12	Chapter 10, Section 1, Item 5 of the AIFMA	<i>the identity of the AIFM, the AIF's depositary, the auditor and any other service providers and a description of their duties and the investors' rights;</i>	AIFM AIFM Capital AB Slottsvägen 5A 392 33 Kalmar +46 480 36 36 36 www.aifmgroup.com Auditor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Daniel Algotsson is the responsible auditor. Other service providers The Manager has signed an agreement with Svensk Bostadspartner AB (publ) regarding portfolio management of the Fund and an agreement with GotYourBack Fund Services AB, Org. no. 556954-3993 regarding custodian services for the Fund.
13	Chapter 10, Section 1, Item 6 of the AIFMA	<i>a description of how the AIFM complies with the requirements (professional negligence) relating to professional liability risk;</i>	The Manager holds additional own funds in order to cover any claims for damages in accordance with Chapter 7, Section 5 of the AIFMA.

		<i>a description of:</i>	
14	Chapter 10, Section 1, Item 7 of the AIFMA and Chapter 13, Section 3, Item 1 of the SFSA Regulations	<i>any AIFM management function delegated by the AIFM;</i>	The Manager has signed an agreement with Svensk Bostadspartner AB (publ) regarding portfolio management of the Fund. This delegation arrangement may involve a conflict of interest as the basis for decision-making and the investment decisions taken by Svensk Bostadspartner AB (publ) may not always be the best in relation to the Fund, which may affect the value of the Fund. In order to manage and prevent the occurrence of conflicts of interest, the Fund has adopted rules for identifying and managing conflicts of interest.

Regulation No (EU) 2019/2088 on sustainability-related disclosures in the financial services sector (the “SFDR”)	Information requirement	Information
Article 6.1(a) of the SFDR	<i>A description of the manner in which sustainability risks are integrated into the investment decisions; and</i>	The sustainability risk, i.e. an environmental, social or governance related circumstance which could have a significant negative impact on the value of the investment, is managed by integrating sustainability into investment decisions. By evaluating which projects and properties to be financed and choose energy-efficient properties which are built with

		sustainable materials, the Fund can contribute to reduce emissions and negative climate impact.
Article 6.1(b) of the SFDR	<i>the results of the assessment of the likely impacts of sustainability risks on the returns of the financial products they make available.</i>	The fund managers assessment is that the management of sustainability risks will provide a better risk-adjusted return over time.
Disclosure under Regulation EU 2020/852 (“Taxonomy Regulation”)	Information requirement	Information
Article 7	<i>Transparency of financial products that promote environmental characteristics in in pre-contractual disclosures and in periodic reports</i>	The investments underlying this financial product do not take into account the EU criteria for environmentally sustainable economic activities.