

**Inbjudan till teckning av  
Vinstandelsbevis i Zenith Group  
Real Estate I AB (publ)**

---

## OM PROSPEKTET

Detta prospekt ("Prospektet"), som avser registreringsdokumentet ("Registreringsdokumentet"), en värdepappersnot och en sammanfattning, har upprättats med anledning av att Zenith Group Real Estate I AB (publ):s (ett svenskt publikt aktiebolag) erbjudande om teckning av Vinstandelsbevis på Nordic Derivatives Exchange, Debt Securities ("NDX"). Med "Zenith Group Real Estate I" eller "Bolaget" avses i Prospektet, Zenith Group Real Estate I AB (publ), org. nr 559105-6345. Se avsnittet "Definitionslista" för definitioner av dessa samt andra begrepp i Prospektet.

Bolaget har valt att upprätta Prospektet för emissionen och eventuellt kommande emissioner som kan komma att genomföras under 2018 och 2019, inom ett år från Prospektets godkännande, genom att använda sig av förfarandet med ett prospekt bestående av tre separata dokument. Inför emissionen som beskrivs i Prospektet har Bolaget upprättat ett fullständigt prospekt bestående av Registreringsdokumentet, en värdepappersnot och en sammanfattning. Eventuellt kommande emissioner kommer att ske med stöd av bolagsstämans bemyndigande och under villkoren för vinstandelsbevisen genom att Bolaget lämnar in en uppdaterad värdepappersnot och sammanfattning till Finansinspektionen, liknande de som återfinns i Prospektet, för att ge investerare tillgång till den senaste informationen om Bolaget. Värdepappersnoten som upprättas inför eventuellt kommande emissioner kommer att innehålla de slutliga villkoren för emissionen och kommer att publiceras på Bolagets hemsida innan anmälningstiden inleds.

De siffror som redovisas i Prospektet har, i vissa fall, avrundats och därför summerar inte nödvändigtvis tabellerna i Prospektet. Dessutom är vissa procentsatser som anges i Prospektet framräknade utifrån underliggande siffror som inte är avrundade, varför de kan komma att avvika något från procentsatser som följer av beräkningar som baseras på avrundade siffror. Santliga finansiella siffror är i svenska kronor ("kronor") om inget annat anges.

Förutom vad som uttryckligen anges här, har ingen finansiell information i Prospektet reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Finansiell information som rör Bolaget i Prospektet och som inte är en del av den information som har reviderats eller granskats av Bolagets revisor i enlighet med vad som anges här, är hämtad från Bolagets interna bokförings- och rapporteringssystem.

Erbjudandet riktar sig inte till allmänheten i något annat land än Sverige. Erbjudandet riktar sig inte heller till sådana personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Ingen åtgärd har vidtagits eller kommer att vidtas i någon annan jurisdiktion än Sverige, som skulle tillåta erbjudande av vinstandelsbevisen till allmänheten, eller tillåta innehav, spridning av Prospektet eller något annat material hänförligt till Bolaget eller vinstandelsbevisen i sådan jurisdiktion. Anmälan om förvärv av vinstandelsbevisen i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltig. Personer som mottar ett exemplar av Prospektet åläggs av Bolaget och Global Koordinator och Bookrunner att informera sig om, och följa, alla sådana restriktioner. Vare sig Bolaget eller någon av Global Koordinator och Bookrunner tar något juridiskt ansvar för några överträdelse av någon sådan restriktion, oavsett om överträdelsen begås av en potentiell investerare eller någon annan. Vinstandelsbevisen i Erbjudandet har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt den vid var tid gällande U.S. Securities Act från 1933 ("Securities Act") eller av någon annan delstatlig värdepappersmyndighet och erbjuds eller säljs inte i USA. Alla erbjudanden och försäljningar av vinstandelsbevisen kommer att göras i enlighet med Regulation S i Securities Act. Vinstandelsbevis får inte säljas, pantsättas eller på annat sätt överlåtas i USA. Mångfaldigande och spridning av hela eller delar av Prospektet i USA och röjande av dess innehåll är förbjudet. Vinstandelsbevisen i Erbjudandet har inte godkänts av vare sig federal eller delstatlig amerikansk värdepappersmyndighet eller annan amerikansk myndighet. Inte heller har någon sådan myndighet bekräftat riktigheten eller tillförlitligheten i Prospektet. Att påstå motsatsen är en brottslig handling i USA.

Prospektet distribueras endast till och riktar sig endast till (i) personer som befinner sig utanför Storbritannien eller (ii) till professionella investerare som omfattas av artikel 19 (5) i Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) ("Ordern") eller (iii) kapitalstarka enheter (Eng. *high net-worth entities*) enligt artikel 49 (2) (a) till (d) i Ordern, och andra personer till vilka det lagligen kan delges (alla sådana personer benämns gemensamt "relevanta personer"). Prospektet riktar sig endast till relevanta personer och får inte användas eller beropas av personer som inte är relevanta personer. Alla investeringar eller investeringsaktiviteter som Prospektet avser är endast tillgängliga för relevanta personer och kommer endast riktas till relevanta personer.

Prospektet regleras av svensk rätt. Tvist i anledning av emissionen av vinstandelsbevisen eller Prospektet ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 § och 26 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Prospektet har endast upprättats i en svenskspråkig version.

### FRAMÅTRIKTADE UTTALANDEN

Prospektet innehåller vissa framåtriktade uttalanden och åsikter. Framåtriktade uttalanden är alla uttalanden som inte hänförliga till historiska fakta och händelser samt sådana uttalanden och åsikter som är hänförliga till framtiden och som exempelvis innehåller uttryck som "anser", "uppskattar", "förväntar", "väntar", "antar", "förutser", "avser", "kan", "kommer", "ska", "bör", "enligt uppskattning", "är av uppfattningen", "får", "planerar", "potentiell", "beräknar", "prognostiserar", "såvitt man känner till" eller liknande uttryck som är ägnade att identifiera ett uttalande som framåtriktat. Detta gäller särskilt uttalanden och åsikter i Prospektet som avser framtida finansiella resultat, planer och förväntningar på Bolagets verksamhet och ledning, framtida tillväxt och lönsamhet och allmän ekonomisk och regulatorisk omgivning samt andra omständigheter som påverkar Bolaget.

Framåtriktade uttalanden är baserade på nuvarande uppskattningar och antaganden, vilka har gjorts i enlighet med vad Bolaget känner till. Sådana framåtriktade uttalanden är föremål för risker, osäkerheter och andra faktorer som kan medföra att de faktiska resultaten, inklusive Bolagets kassaflöde, finansiella ställning och resultat, kan komma att avvika väsentligt från de resultat som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs, i uttalandena, eller medföra att de förväntningar som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena inte infrias eller visar sig vara mindre fördelaktiga jämfört med de resultat som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena. Potentiella investerare ska därför inte fästa oönskvärd vikt vid de framåtriktade uttalandena här, och potentiella investerare uppmanas starkt att läsa Prospektet, inklusive följande avsnitt: "Sammanfattning", "Riskfaktorer" och "Verksamhetsbeskrivning och marknadsöversikt" vilka inkluderar mer detaljerade beskrivningar av faktorer som kan ha en inverkan på Bolagets verksamhet och den marknad som Bolaget är verksam på. Bolaget lämnar inte några garantier såvitt avser den framtida riktigheten i de uttalanden som görs här eller såvitt avser det faktiska inträffandet av förutsedda utvecklingar.

I ljuset av de risker, osäkerheter och antaganden som framåtriktade uttalanden är förenade med, är det möjligt att framtida händelser som nämns i Prospektet inte kommer att inträffa. Dessutom kan framåtriktade uppskattningar och prognoser som refereras till i Prospektet och vilka härrör från tredje mans undersökningar visa sig vara felaktiga. Faktiska resultat, prestationer eller händelser kan avvika väsentligt från sådana uttalanden, exempelvis till följd av: förändringar i allmänna ekonomiska förhållanden, i synnerhet de ekonomiska förhållandena på de marknader där Bolaget bedriver verksamhet, brist på Investeringsobjekt att investera i, att Bolaget, eller bolag i samma koncern som Bolaget, förlorar nyckelpersoner och att rekrytering av en ersättare tar tid, eller att AIF-Förvaltaren förlorar relevanta och obligatoriska tillstånd för att driva sin verksamhet.

Efter dagen för Prospektet tar Bolaget inte något ansvar för att uppdatera något framtidsinriktat uttalande eller för att anpassa dessa uttalanden till faktiska händelser eller utvecklingar, med undantag för vad som följer av lag eller Nordic Growth Market NGM AB:s regelverk för emittenter.

### BRANSCH- OCH MARKNADSFÖRUTSÄTTNING

Prospektet innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till Zenith Group Real Estate I:s verksamhet och den marknad som Zenith Group Real Estate I är verksam på. Sådan information är baserad på Bolagets analys av flera olika källor.

Branschpublikationer eller -rapporter anger vanligtvis att informationen i dem har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men att korrektheten och fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Bolaget har inte på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i, den bransch- och marknadsinformation som finns i Prospektet och som har hämtats från eller härrör ur dessa branschpublikationer eller -rapporter. Bransch- och marknadsinformation är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet och speglar inte nödvändigtvis faktiska marknadsförhållanden. Sådan information är baserad på marknadsundersökningar, vilka till sin tur är baserade på urval och subjektiva bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av produkter och transaktioner som borde inkluderas i den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningarna och respondenterna.

Bolaget tar inte något ansvar för riktigheten i någon bransch- eller marknadsinformation som inkluderas i Prospektet. Sådan information som kommer från tredje man har återgivits korrekt och såvitt Bolaget kan känna till och förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

# INNEHÅLL

<b>1</b>	<b>Sammanfattning</b> .....	S1
<b>2</b>	<b>Registreringsdokument</b> .....	R1
3	Riskfaktorer.....	R2
4	Verksamhetsbeskrivning och marknads-översikt ....	R9
5	Beskrivning av Zenith Group Real Estate I.....	R12
6	Finansiell information i sammandrag.....	R20
7	Styrelse, ledande befattningshavare och revisor...	R23
8	Bolagsordning.....	R28
9	Legala frågor och kompletterande information .....	R30
<b>10</b>	<b>Värdepappersnot</b> .....	V1
11	Riskfaktorer.....	V2
12	Inbjudan till förvärv av vinstandelslån .....	V6
13	Bakgrund och motiv .....	V7
14	Villkor och anvisningar .....	V9
15	Vinstandelsbevisen i korthet .....	V12
16	Skattefrågor i Sverige.....	V19
17	Definitionslista .....	V21
18	Adresser .....	V25

## VISSA DEFINITIONER

<b>AIF-direktivet</b>	Avser Europaparlamentets och rådets direktiv 2011/61/EU om förvaltare av alternativa investeringsfonder samt om ändring av direktiv 2003/41/EG och 2009/65/EG och förordningarna (EG) nr 1060/2009 och (EU) nr 1095/2010.
<b>Andelsägare Euroclear Sweden Koncernen</b>	Termen Andelsägare har den betydelse som anges i Villkoren. Avser Euroclear Sweden AB. Avser den koncern, i enlighet med ABL:s definition, vari Bolaget ingår, samt även vissa andra bolag som ingår i den bolagssfär som grundades av Tommy Jacobson.
<b>kronor</b>	Avser svenska kronor.
<b>LAIF</b>	Avser lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder.
<b>NDX</b>	Avser Nordic Derivatives Exchange, Debt Securities.
<b>Prospektet</b>	Avser detta prospekt.
<b>Villkoren</b>	Avser villkoren för Vinstandelslånen, inklusive samtliga därtill hörande bilagor, enligt bilaga ”Allmänna Villkor”.
<b>Vinstandelslånen</b>	Avser Utestående Vinstandelslån eller Vinstandelslånen, såsom respektive term definieras i Villkoren, beroende på situation.
<b>Zenith Group Real Estate I eller Bolaget</b>	Avser Zenith Group Real Estate I AB (publ), org. nr 559105-6345.

# 1 SAMMANFATTNING

Sammanfattningen ställs upp efter informationskrav i form av ett antal ”punkter” som ska innehålla viss information. Dessa punkter är numrerade i avsnitt A – E (A.1 – E.7). Denna sammanfattning innehåller alla de punkter som ska ingå i en sammanfattning för denna typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa punkter inte behöver ingå, kan det finnas luckor i numreringen av punkterna. Även om en viss punkt ska ingå i sammanfattningen för denna typ av värdepapper och emittent kan det förekomma att det inte finns någon relevant information att ange beträffande sådan punkt. I sådant fall innehåller sammanfattningen en kort beskrivning av aktuell punkt tillsammans med angivelsen ”ej tillämplig”.

## AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR

<b>A.1</b>	<b>Introduktion och varningar</b>	Denna sammanfattning bör läsas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen ska baseras på en bedömning av Prospektet i sin helhet från investerarens sida. Om yrkande avseende information i ett prospekt anförts vid domstol, kan den investerare som är känd i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. 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 Prospektet, eller om den inte, läst tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare i övervägandet att investera i de värdepapper som erbjuds.
<b>A.2</b>	<b>Samtycke till finansiella mellanhänders användning av Prospektet</b>	Ej tillämplig. Finansiella mellanhänder har inte rätt att använda Prospektet för efterföljande återförsäljning eller slutlig placering av värdepapper.

## AVSNITT B – EMITTENTEN OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE

<b>B.1</b>	<b>Firma och handelsbeteckning</b>	Zenith Group Real Estate I AB (publ), org. nr. 559105-6345. Handelsbeteckning: ZenithREI-1.
<b>B.2</b>	<b>Emittentens säte och bolagsform</b>	Zenith Group Real Estate I har sitt säte i Stockholm, Stockholms län. Bolaget är ett publikt aktiebolag bildat i Sverige enligt svensk rätt och bedriver sin verksamhet enligt svensk rätt. Bolagets associationsform regleras i ABL samt LAIF.
<b>B.5</b>	<b>Beskrivning av koncernen och Bolagets plats i koncernen</b>	Koncernen omfattar moderbolaget Zenith Group Holding och dess två helägda dotterbolag Zenith Group och Zenith Group Management samt Zenith Groups tre direktägda dotterbolag, Zenith Venture Capital I, Zenith Group Real Estate I och Zenith Growth I, av vilka Zenith Group Real Estate I, Zenith Growth I och Zenith Venture Capital I utgör AIF-fonder och genomföra investeringar direkt eller indirekt genom helägda dotterbolag.
<b>B.6</b>	<b>Bolagets aktieägare</b>	Zenith Group äger samtliga aktier i Bolaget. Zenith Group är ett helägt dotterbolag till Zenith Group Holding. Founding Partners äger samtliga aktier i Zenith Group Holding. Tommy Jacobson och Sune Nilsson äger 27,5 procent var av aktierna och rösterna i Bolaget, och resten av aktierna är jämnt fördelade mellan resterande tre aktieägare. Ingen av Founding Partners innehav är anmälningspliktigt.
<b>B.7</b>	<b>Historisk finansiell</b>	<i>Bildande</i>

## AVSNITT B – EMITTENTEN OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE

	<b>information</b>	<p>Bolaget bildades 10 mars 2017 och registrerades 21 mars 2017.</p> <p><i>Nyckeltal och aktiekapital per 31 december 2017</i></p> <p>Soliditet (eget kapital i förhållande till totalt kapital): 9,5 procent.</p> <p>Balansomslutning: 58.657.708 kronor.</p> <p>Likvida medel: 258.708 kronor.</p> <p>Vidare uppgår det totala resultatet för året 2017 till – 241.292 kronor medan summa eget kapital och skulder samt tillgångar uppgick till 58.657.708 kronor.</p> <p>Bolagets aktiekapital uppgick per 31 december 2017 till 500.000 kronor fördelat på 500.000 aktier med ett kvotvärde om en (1) krona.</p> <p><i>Kassaflödesanalys per 31 december 2017</i></p> <p>Likvida medel vid periodens utgång uppgår till 258.708 kronor.</p> <p><i>Per dagen för Prospektet</i></p> <p>Bolaget har vid tidpunkten för Prospektet börjat bedriva verksamhet och har per dagen för Prospektet investerat i Terraviva 1.</p> <p>Bolagets enda tillgångar består per dagen för Prospektet av andelar i portföljbolaget Terraviva 1, i vilket aktier till ett pris om cirka 1.270.000 kronor förvärvats under 2018 samt likvida medel om cirka 53.438.000 kronor. De likvida medlen härrör från emissionen av vinstandelsbevis som genomfördes i december 2017. De ska användas dels inom ramen för det bindande åtagandet att ytterligare investera i portföljbolaget Terraviva 1, dels för att genomföra investeringar i enlighet med Bolagets investeringsstrategi och dels för att täcka Bolagets löpande verksamhetskostnader.</p> <p>Bolagets samtliga aktier är emitterade och fullt betalda.</p>
<b>B.8</b>	<b>Proformaredovisning</b>	Ej tillämplig. Bolaget har inte, och behöver inte, upprätta en proformaredovisning.
<b>B.9</b>	<b>Resultatprognos</b>	Ej tillämplig. Bolaget offentliggör inte någon resultatprognos.
<b>B.10</b>	<b>Anmärkningar i revisionsberättelsen.</b>	Ej tillämplig. Det finns inte några anmärkningar i revisionsberättelsen.
<b>B.17</b>	<b>Kreditvärdighetsbetyg</b>	Ej tillämplig. Det finns inga kreditvärdighetsbetyg för Bolaget.
<b>B.34</b>	<b>Investeringsmål och investeringspolitik</b>	<p>Bolaget agerar på den europeiska investeringsmarknaden för Fastighetsfonder, vilken består av ett flertal aktörer som varierar i storlek och investeringsfokus. Bolagets investeringsfokus ligger på Fastighetsfonder inom Norden, främst Sverige men även investeringar i Investeringsobjekt med säte utanför Norden men inom hela Europeiska Unionen, inklusive Storbritannien, omfattas av Bolagets investeringsstrategi.</p> <p>Utöver kapital kommer Bolaget investera kompetens och kontakter i syfte att utveckla sina Portföljbolag, bland annat genom att Bolaget främst</p>

## AVSNITT B – EMITTENTEN OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE

		<p>kommer investera i bolag där de kan erhålla 1-2 styrelseplatser.</p> <p>Bolaget kan investera i Investeringssubjekt som avviker från de i investeringsstrategin listade faktorerna om Investeringssubjektet vid en helhetsbedömning anses passa in i Bolagets Portfölj och är jämförbart med Investeringssubjekt som uppfyller investeringsstrategins samlade kriterier.</p> <p>Bolaget bedömer att den valda investeringsstrategin över tid har god avkastningspotential och Bolaget avser att över tid uppnå en totalavkastning om 12 procent per Portföljbolag och år.</p>
<b>B.35</b>	<b>Gränserna för upplåning och skuldsättning</b>	Bolaget är enligt Villkoren berättigat att, utöver Vinstandelslånen, söka ytterligare finansiering genom att exempelvis uppta ytterligare lån motsvarande en summa om 75 procent av Portföljens nettotillgångsvärde.
<b>B.36</b>	<b>Tillämplig lagstiftning och tillsynsmyndighet</b>	Bolaget bedriver sin verksamhet enligt svensk rätt och Finansinspektionen är den relevanta finansiella tillsynsmyndigheten.
<b>B.37</b>	<b>Investerare</b>	Bolaget anser att den typiska investeraren av Vinstandelsbevis är förmögna privatpersoner.
<b>B.38</b>	<b>Portföljbolag vars värde uppgår till mer än 20 procent av Bolagets bruttotillgångar</b>	Ej tillämplig. För kännedom har Bolaget har vid tidpunkten för Prospektets godkännande ingått ett bindande avtal om att investera omkring 25.000.000 kronor i Terraviva 1 ett bolag som arbetar med att bygga och utveckla ett flerbostadshus i Nynäshamn. Bolaget har per dagen för Prospektet investerat cirka 1.270.000 kronor i Terraviva 1.
<b>B.39</b>	<b>Investeringar i annat företag för kollektiva investeringar överstigande 40 procent av Bolagets bruttotillgångar</b>	Ej tillämplig. Vid tidpunkten för Prospektets godkännande har Bolaget inte investerat i något företag för kollektiva investeringar.
<b>B.40</b>	<b>Tjänsteleverantörer och avgifter</b>	<p>Bolaget har ingått diverse avtal med sina tjänsteleverantörer däribland ett Förvaltningsavtal FCG enligt vilket FCG utses som AIF-förvaltare för Bolaget. Zenith Group Management och FCG har bland annat sinsemellan avtalat om att Zenith Group Management uppdras att ta fram beslutunderlag för AIF-Förvaltaren att basera sina Investeringsbeslut på, å Bolagets vägnar.</p> <p>Därutöver har AIF-Förvaltaren ingått ett värderingsavtal med Sedermera. Värderingsavtalet stipulerar att Sedermera ska bistå AIF-Förvaltaren med regelbundna värderingar av Portföljen. Bolaget har även ingått ett avtal med Quesada avseende försäljningen av Vinstandelsbevis.</p> <p>Enligt avtal mellan FCG och Danske Bank är Danske Bank utsett till förvaringsinstitut för Vinstandelsbevisen.</p> <p>Bolagets Kostnader kommer bestå av dels Emittentkostnader dels Rörelsekostnader. Årligen kommer 2,5 procent av Teckningsintäkterna (plus eventuell moms) tillfalla Bolaget för att täcka Rörelsekostnader, inklusive bland annat kostnader för förvaltning, och kontroll av Investeringar, Förvärv och Avyttringar. Därutöver utgår ett courtage till Quesada för förmedling av Vinstandelsbevis motsvarande 2 procent. Emittentkostnader, får årligen i genomsnitt, från den Första Emissionsdagen fram till Förfallodagen, inte överstiga det högre av (i) 2 procent av Teckningsintäkterna och (ii) 2.000.000 kronor. Även kostnaderna till förvaringsinstitutet Danske Bank är inkluderade i Bolagets Kostnader.</p>
<b>B.41</b>	<b>Förvaltare</b>	<p>FCG Fonder AB, org. nr 556939-1617 är AIF-förvaltare för Bolaget. AIF-Förvaltaren bedriver sin verksamhet enligt svensk rätt.</p> <p>AIF-Förvaltaren har genom det Externa Förvaltningsavtalet och en däri</p>

**AVSNITT B – EMITTENTEN OCH EVENTUELL GARANTIGIVARE**

		<p>inkluderad fullmakt delegerat vissa Investeringsbeslut, samt uppgiften att ta fram beslutsunderlag, till ZenMgmt AB, org. nr 559103-6651, som är ett svenskt bolag som bedriver sin verksamhet enligt svensk rätt.</p> <p>Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, är förvaringsinstitut åt Bolaget och bedriver sin verksamhet enligt svensk rätt.</p>
<b>B.42</b>	<b>Nettovärde (NAV)</b>	<p>AIF-Förvaltaren kommer tillse att NAV (Eng. <i>net asset value</i>) per Vinstandelsbevis beräknas och publiceras minst årligen, samt vid teckning eller inlösen. Vid värderingarna av Bolagets tillgångar kommer värderingsunderlag att inhämtas från Sedermera och resultatet av värderingarna kommer löpande att publiceras på Bolagets hemsida.</p> <p>Vidare kommer de av Bolagets Investeringsobjekt, som utgörs av Fastighetsfonder, löpande att beräkna och publicera NAV för sina tillgångar. Underliggande fastighetsfonders NAV beaktas normalt vid AIF-förvaltarens värdering av dessa innehav.</p>
<b>B.43</b>	<b>Korsvisa skuldförbindelser</b>	Ej tillämplig. Inga korsvisa skuldförbindelser finns.
<b>B.44</b>	<b>Avsaknad av årsredovisning</b>	Ej tillämplig. Årsredovisning är publicerad för räkenskapsåret 2017.
<b>B.45</b>	<b>Bolagets Portfölj</b>	Vid tidpunkten för Prospektets godkännande har Bolaget genomfört en investering om 1.270.000 kronor i Terraviva 1 som en del i ett bindande åtagande att investera 25.000.000 kronor.
<b>B.46</b>	<b>Senaste nettotillgångsvärdet (NAV)</b>	Bolagets NAV-kurs är per den 16 augusti 2018 satt till 108,08. NAV-kursen anges i procent av nominellt belopp.

**AVSNITT C – VÄRDEPAPPAREN**

<b>C.1</b>	<b>Slag av värdepapper</b>	Vinstandelsbevis i Zenith Group Real Estate I AB (publ), org. nr. 559105-6345. ISIN-kod: SE0010636191.
<b>C.2</b>	<b>Valuta</b>	Vinstandelsbevisen är denominerade i svenska kronor.
<b>C.3</b>	<b>Antal aktier och kvotvärde</b>	Bolaget har emitterat 500.000 aktier med ett kvotvärde om 1 krona.
<b>C.5</b>	<b>Inskränkningar i den fria överlåtbarheten</b>	Ej tillämplig. Vinstandelsbevisen i Bolaget är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar.
<b>C.7</b>	<b>Utdelningspolitik</b>	Ej tillämplig. Bolaget har ingen utdelningspolitik men är enligt Villkoren förhindrade att lämna utdelning innan dess att det totala Investerade Kapitalet samt relevant Preferensränta per Investering har återbetalats till Andelsägarna.
<b>C.8</b>	<b>Rangordning och begränsade rättigheter</b>	Vinstandelslånen är efterställda Bolagets samtliga icke efterställda förpliktelser, men rangordnas lika ( <i>pari passu</i> ) med Bolagets övriga efterställda förpliktelser, om inte uttryckliga undantag från detta meddelas. Detta innebär att en investerare, i händelse av likvidation och konkurs, erhåller betalning efter det att prioriterade fordringsägare samt fordringsägare med icke efterställda fordringar fått fullt betalt. För det fall Bolaget inte har medel att reglera samtliga förpliktelser finns en risk att Återbetalning av hela eller del av Vinstandelslånen inte kan ske.
<b>C.9</b>	<b>Avkastning</b>	På Vinstandelslånen löper en Preferensränta innebärande årlig avkastning på fem (5) procent (kapitaliserad årligen per utgången av varje kalenderår) som på daglig basis löper på Investerat Kapital (eller i förekommande fall relevant del därav), beräknat separat för varje Investering ( <i>deal-by deal</i> ), fram till dagen för Avyttring av sådan Investering (eller i förekommande fall relevant del därav). För

## AVSNITT C – VÄRDEPAPPEREN

		<p>undvikande av missförstånd noteras att kapitaliserad ränta inte påverkar tidpunkten för betalning.</p> <p>Preferensräntan utbetalas på Förfallodagen eller efter en Avyttring. Utbetalning av Preferensränta förutsätter att tillräckliga Vinstmedel finns. Efter det att Preferensränta beräknats, mellanskillnaden mellan Investeringsallokerat Nominellt Kapital och Investerat Kapital för den aktuella Investeringen samt eventuellt Realiserat Underskott på Preferensränta har betalats ska Vinstmedlen fördelas enligt nedan:</p> <p>(a) i första hand, tjugo (20) procent till Andelsägare och åttio (80) procent till Bolaget till dess att ett belopp motsvarande tjugo (20) procent av Räntetröskelbeloppet och det som fördelats i enlighet med denna punkt (a) har fördelats till Bolaget; och</p> <p>(b) i andra hand, åttio (80) procent till Andelsägare och tjugo (20) procent till Bolaget.</p> <p>Utbetalningar av Preferensränta samt avkastning enligt (a) och (b) ovan anses utgöra Ränta.</p> <p>Utbetalningar av Ränta sker på Förfallodagen, förutsatt att tillräckliga Vinstmedel finns, alternativt efter en Avyttring av ett Investeringsobjekt beroende på AIF-Förvaltarens beslut.</p>
<b>C.10</b>	<b>Underliggande instrument/derivat</b>	Ej tillämplig. Det föreligger inga derivatinslag i Vinstandelsbevisen.
<b>C.11</b>	<b>Upptagande till handel</b>	Bolagets Vinstandelsbevis är sedan tidigare upptagna till handel på NDX. De nyemitterade finansiella instrumenten kommer handlas på NDX. Första dag för handel med Vinstandelsbevisen på NDX är beräknad att infalla inom tio dagar från att teckningsperioden löpt ut. Kortnamnet är ZenithREI-1 och handlas i procent av nominellt värde.

## AVSNITT D – RISKER

<b>D.2</b>	<b>Huvudsakliga risker avseende Emittenten</b>	<p>Zenith Group Real Estate I:s verksamhet och marknad är föremål för ett antal risker som helt eller delvis är utanför Zenith Group Real Estate I:s kontroll och som kan komma att påverka Zenith Group Real Estate I:s verksamhet, finansiella ställning och resultat. Inför ett Investeringsbeslut är det viktigt att noggrant analysera de riskfaktorer som bedöms vara av betydelse för Zenith Group Real Estate I:s framtida utveckling. Dessa risker inkluderar bland annat följande huvudsakliga verksamhetsrelaterade risker:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Kredit- och motpartsrisk.</b> Andelsägare har en kreditrisk på Bolaget, innebärande att Bolagets fullgörande av sin återbetalningsskyldighet är beroende av Bolagets betalningsförmåga. Bolagets likviditet kan i sin tur påverkas av huruvida motparter fullgjort sin betalningsskyldighet samt huruvida tillräcklig säkerhet ställts för Bolagets fordringar. Det föreligger således en kreditrisk då Andelsägare riskerar att inte, helt eller delvis, återfå sin investering.</li><li>• <b>Likviditetsförvaltning.</b> Kapital som influtit från Vinstandelslånen och som inte är bundet i en Investering eller utgör Återinvesteringsmedel kommer placeras i räntefonder i låg- till medelrisksegmentet. Det föreligger således en risk för att avkastningen på förvaltningen inte blir som förväntat, eller att det förvaltrade kapitalet minskar i värde, och således finns en</li></ul>
------------	------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



## AVSNITT D – RISKER

risk för att det kapital som omfattas av likviditetsförvaltningen inte kan återfås.

- **Finansieringsrisk och finansiell hävstång.** Bolaget är enligt Villkoren berättigat att söka ytterligare finansiering på annat sätt än genom emittering av Vinstandelsbevisen. Bolaget får ta upp ytterligare lån motsvarande en summa om 75 procent av Portföljens nettotillgångsvärde. Upptagandet av ytterligare finansiering som ökar Bolagets skulder riskerar att försämra Bolagets ekonomiska ställning och möjlighet att återbetala de efterställda Vinstandelslånen. Ytterligare upplåning riskerar således att försvåra för Andelsägarna att få sin investering i Vinstandelsbevis återbetalad. Därutöver är det möjligt att nettotillgångsvärdet fluktuerar i negativ riktning, vilket innebär en risk för att Bolaget måste amortera delar av sådan ytterligare finansiering omgående. Sådan brådskande amortering riskerar att påverka Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

- **Konkurrens och tillgång till Investeringsobjekt.** Utöver att Zenith Group Management kan presentera Investeringsobjekt har Bolaget möjlighet att själv söka upp Investeringsobjekt och presentera för AIF-Förvaltaren. Det finns dock en risk för att varken Bolaget, Zenith Group Management eller annan i Bolagets nätverk lyckas hitta lämpliga Investeringsobjekt att investera i. Om Bolaget inte kan hitta intressanta bolag att investera i, i enlighet med investeringsstrategin, finns det en risk att detta skulle inverka negativt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Vidare kan det råda konkurrens om Investeringsobjekt om flera aktörer på samma marknad som Bolaget också är intresserade av att investera i de Investeringsobjekt som uppfyller Bolagets investeringsstrategi. Även detta riskerar att inverka negativt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

- **Skatterelaterade risker.** Bolaget hanterar skattefrågor inom Bolaget baserat på tolkningar av gällande skattelagstiftning och ställningstagande från skattemyndigheten samt råd från oberoende skatteexperter. Det föreligger här en risk för att om tolkning av lagar, föreskrifter och förordningar ändras, kan Bolaget drabbas av anspråk från Skatteverket vilka kan leda till ökad skattekostnad, inklusive skattetillägg och ränta. Detta riskerar att skada Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.
- **Kompetensrisker.** Bolaget är beroende av att AIF-Förvaltaren, som ska ta Investeringsbeslut, och Zenith Group Management, som ska ta fram information om Investeringsobjekt, har den kompetens som krävs för att kunna ta de Investeringsbeslut som krävs för att uppnå Bolagets avkastningsmål i enlighet med dess investeringsstrategi. Det finns således en risk att den kompetens som behövs blir bristfällig om nyckelpersoner slutar och deras tjänst blir svår att ersätta. En sådan situation innebär en tidsödande process som i sig riskerar att försena och försvåra Bolagets och Portföljens utveckling.
- **Indirekta ökade driftskostnader.** Investeringsobjekt investerar direkt eller indirekt i Fastighetsfonder. Driftskostnaderna för de fastigheter som Fastighetsfonder förvaltar kan variera över tiden vilket innebär en risk för Bolaget eftersom Bolagets Portföljbolag, direkt eller indirekt, kan få högre driftskostnader vilket kan påverka värdet av en investering, och därmed även, indirekt, Bolagets verksamhet,

## AVSNITT D – RISKER

		<p>finansiella ställning och resultat, negativt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Indirekt miljörisk.</b> Investeringsobjekt investerar i Fastighetsfonder, vilka äger, investerar i och förvaltar fastigheter. Enligt lag gäller det att den som bedriver verksamhet som medfört förorening, alternativt den som är ägare till en förorenad fastighet, kan bli ansvarig för efterbehandling och sanering. Det kan inte uteslutas att Bolagets Investeringsobjekt, direkt eller indirekt, kommer att investera i fastigheter med latent eller dolda miljöproblem och att kostnaderna för sanering eller återställande kommer att belasta Investeringsobjektet, vilket skulle risker att, indirekt, påverka Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat, negativt.</li> <li>• <b>Risk relaterat till lågkonjunktur.</b> Bolaget investerar i Investeringsobjekt vars värde till stor del kan bero på utvecklingen på den respektive marknad som Investeringsobjektet är verksam på. Det föreligger således en risk att Bolagets Investering sjunker i värde eller inte lämnar någon utdelning, på grund av nedgång i konjunkturen på den marknad Portföljbolaget bedriver sin verksamhet på. Fluktuationer i konjunkturen kan således påverka Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.</li> </ul> <p>De huvudsakliga verksamhetsrelaterade risker som beskrivits ovan kan ha en väsentlig negativ inverkan på Zenith Group Real Estate I:s verksamhet, resultat, finansiella ställning och framtidsutsikter. Härutöver är Bolaget föremål för ytterligare risker som beskrivs i Prospektet samt risker som inte är kända för Bolaget eller som Bolaget inte uppfattar som väsentliga i nuläget och som kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.</p>
<p><b>D.3</b></p>	<p><b>Huvudsakliga risker avseende värdepapperen</b></p>	<p>En investering i Vinstandelsbevis är sannolikt inte lämplig för alla investerare. Varje investerare måste själv avgöra lämpligheten baserat på sina egna förutsättningar. Kunskap och erfarenhet, tillräckliga finansiella resurser och fullständig förståelse för Villkoren är faktorer att ta ställning till. Det finns flera risker förenade med Vinstandelsbevisen, till exempel det faktum att de är efterställda. Vidare är storleken av Räntan som ska återbetalas under Vinstandelsbevisen beroende av tillgängligheten av Vinstmedel, vilket innebär att utbetalning av Ränta helt kan utebli. Dessutom kan den Slutliga Återbetalningen av Vinstandelslånen komma att skjutas upp under en viss tid, eller helt utebli, för det fall Bolaget inte har tillräckligt med likvida medel på Förfallodagen och Vinstandelsbevisen därför konverteras till villkorade kapitaltillskott. De finansiella instrumenten kommer att handlas på NDX. Bolaget kan inte garantera att en likvid handel i Vinstandelsbevisen kommer att finnas. Skulle inte en likvid handel finnas kan det medföra att innehavare inte kan sälja sina Vinstandelsbevis vid önskad tidpunkt. Bristande likviditet i marknaden kan även ha en negativ inverkan på marknadsvärdet på Vinstandelsbevisen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Efterställt Vinstandelslån.</b> Enligt punkt 2.8 och 13.7 <i>Pari passu ranking</i> i Villkoren är Vinstandelslånen efterställda. Efterställda lån löper ofta med en högre räntesats än jämförbara lån som inte är efterställda eftersom efterställda lån innebär en högre risk jämfört med en investering i exempelvis en statsobligation som löper med lägre ränta. Varje investerare bör vara medveten om att det finns en risk för att den som investerar i Vinstandelsbevis kan förlora hela, eller delar av sin placering om, exempelvis, Bolaget blir försatt i konkurs eller likvidation.</li> </ul>

## AVSNITT D – RISKER

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ytterligare emission av Efterföljande Vinstandelsbevis.</b> I Villkoren ges möjligheten för Bolaget att efter Initiala Rundans Slutdag utfärda Efterföljande Vinstandelsbevis uppstigande till sammanlagt högst 500.000.000 kronor. I och med emissionen av Efterföljande Vinstandelsbevis, i enlighet med samma villkor som gäller för Vinstandelsbevisen, föreligger en risk att Andelsägares möjlighet till återbetalning av principalen av sin investering påverkas negativt eftersom konkurrensen bland efterställda fordringshavare ökar.</li> <li>• <b>Förtida Återbetalningen av Vinstandelslånen.</b> För de fall Bolaget väljer att återbetala Vinstandelslånen i förtid, i enlighet med Villkoren, föreligger det en risk att Andelsägarna inte kan återinvestera lösenlikviden till en effektiv ränta som är lika hög som räntan som löpte på Vinstandelslånen. Andelsägare riskerar således att dess investering inte genererar lika stor avkastning som de vid investeringstidpunkten prognostiserat.</li> <li>• <b>Slutliga Återbetalningen av Vinstandelslånen.</b> Den Slutliga Återbetalningen är beroende av att Bolaget innehar tillräckliga medel att genomföra fullständig Slutlig Återbetalning av Vinstandelslånen på Förfallodagen. Om medel saknas för Slutlig Återbetalning har Bolaget rätt att omvandla fordringarna under Vinstandelslånen till villkorade kapitaltillskott. Bolaget ska även kunna göra en sådan konvertering av fordringarna under Vinstandelslånen för de fall styrelsen är skyldig att upprätta en kontrollbalansräkning i enlighet med bestämmelserna i ABL om tvångslikvidation på grund av kapitalbrist. De villkorade kapitaltillskotten ska konverteras tillbaka till Vinstandelslån om Bolagets ekonomi förbättras. Risk föreligger således för att Vinstandelsbevisen omvandlas till villkorade kapitaltillskott som aldrig återbetalas till Andelsägarna. Således föreligger en risk att Andelsägarna inte kommer återfå sin investering.</li> <li>• <b>Likviditetsrisken på sekundärmarknaden och likviditet för Vinstandelsbevisen.</b> Det finns en risk för att det inte finns en likvid handel i Vinstandelsbevisen. Det finns således en risk för att Andelsägaren inte kan sälja sina Vinstandelsbevis vid önskad tidpunkt eller till den kurs med en avkastning jämförbar med liknande placeringar som har en existerande och välfungerande andrahandsmarknad.</li> <li>• <b>Emittenten utgör en Alternativ Investeringsfond.</b> Bolaget är en Alternativ Investeringsfond som lyder under LAIF och därför inte behöver följa de riskspridnings- och placeringskrav, eller de särskilda reglerna om tillåtna tillgångar och inlösen av fondandelar, som gäller för värdepappersfonder enligt lagen (2004:46) om värdepappersfonder. Investeraren behöver även vara medveten om att historisk avkastning inte är någon garanti för framtida avkastning. De pengar som placeras i Vinstandelsbevis kan både minska och öka i värde och det finns en risk att investeraren inte får tillbaka hela det insatta kapitalet.</li> </ul>
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## AVSNITT E – ERBJUDANDET

E.2b	Motiv till Erbjudandet och användningen av kapital	I december 2017 emitterade Bolaget Vinstandelsbevis. I emissionen förbehöll sig Bolaget rätten att emittera Efterföljande Vinstandelsbevis uppgående till högst 500.000.000 kronor. Med anledning av att Fonden ska erhålla kapital för att genomföra investeringar i enlighet med Fondens
------	----------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**AVSNITT E – ERBJUDANDET**

		<p>investeringsstrategi samt avkastnings- och riskprofil har Bolagets styrelse beslutat att emittera Vinstandelsbevis uppgående till 446.910.000 kronor.</p> <p>Kapitalet ska användas till investeringar i syfte att skapa avkastning för investerare i enlighet med fondens avkastnings- och riskprofil.</p>
<b>E.3</b>	<b>Villkor</b>	<p>Den 23 augusti 2018 beslutade styrelsen för Bolaget att emittera Vinstandelslån till en total summa om 446.910.000 kronor.</p> <p>Teckning ska ske från och med den 30 augusti 2018 till och med den 10 september 2018. Priset för ett Vinstandelsbevis ska uppgå till 10.808 kronor, varav 10.000 motsvarar Vinstandelsbevisets nominella belopp och 808 kronor utgör en premie som ska tillföras Bolaget i form av eget kapital.</p>
<b>E.4</b>	<b>Intressen och intressekonflikter</b>	<p>Tommy Jacobson och Sune Nilsson äger 27,5 procent var av aktierna och rösterna i Bolaget, och resten av aktierna är jämnt fördelade mellan resterande tre aktieägare. Varken Tommy Jacobsson, Sune Nilsson eller någon av de resterade tre aktieägarna har förbundit sig att teckna Vinstandelsbevis.</p> <p>Vissa av de personer som är aktieägare i Zenith Group Holding, och därmed indirekt i Bolaget, är även medlemmar i styrelsen eller innehar uppdrag som ledande befattningshavare i andra bolag tillhörande Koncernen, äger aktier eller har andra intressen i Quesada eller i något av Portföljbolagen till något av de andra bolagen i Koncernen. Ledande befattningshavare meddelat att de eventuellt avser att personligen göra investeringar i bolag som kan komma att utgöra Investeringsobjekt för Bolaget eller andra Bolag i Koncernen</p> <p>Det har inte historiskt utgått någon ersättning till medlemmar i styrelse eller till verkställande direktör för det uppdrag som föreligger i Bolaget.</p>
<b>E.7</b>	<b>Kostnader som åläggs investerare</b>	<p>Ej tillämplig. Courtage utgår ej.</p>

## 2 REGISTRERINGSKUMENT

2	<b>Registreringskument</b> .....	R1
3	Risfaktorer.....	R2
4	Verksamhetsbeskrivning och marknads-översikt ....	R9
5	Beskrivning av Zenith Group Real Estate I.....	R12
6	Finansiell information i sammandrag.....	R20
7	Styrelse, ledande befattningshavare och revisor...	R23
8	Bolagsordning.....	R28
9	Legala frågor och kompletterande information .....	R30

## **3 RISKFAKTORER**

*En investering i Zenith Group Real Estate I:s Vinstandelsbevis är förknippad med olika risker. Det finns en rad faktorer som påverkar, eller skulle kunna påverka, Zenith Group Real Estate I:s verksamhet, både direkt och indirekt. Nedan beskrivs, utan inbördes ordning och utan anspråk på att vara uttömmande, de riskfaktorer och betydande omständigheter som anses vara väsentliga för Zenith Group Real Estate I:s verksamhet och framtida utveckling. De risker som beskrivs nedan är inte de enda riskerna som Zenith Group Real Estate I och investerare av dess emitterade Vinstandelsbevis kan exponeras för. Ytterligare risker som för närvarande inte är kända för Zenith Group Real Estate I, eller som Zenith Group Real Estate I för närvarande anser är oväsentliga, kan också ha en negativ inverkan på Zenith Group Real Estate I:s verksamhet, resultat eller finansiella ställning. Sådana risker kan också leda till att Vinstandelsbevisens värde sjunker betydligt, och investerare riskerar att förlora hela eller del av sin investering.*

*Utöver detta avsnitt ska investerare även ta hänsyn till den övriga information som lämnas i Prospektet i dess helhet. Prospektet innehåller också framåtriktade uttalanden som påverkas av framtida händelser, risker och osäkerhetsfaktorer. Zenith Group Real Estate I:s verkliga resultat kan skilja sig väsentligt från de förväntade resultaten i dessa framåtriktade uttalanden på grund av många faktorer, däribland de risker som beskrivs nedan och i andra delar av Prospektet.*

*Riskfaktorerna i det här avsnittet syftar inte direkt till, men kan dock indirekt, beskriva de risker som är förenade med Vinstandelsbevisen i Bolaget i dess egenskap av finansiella instrument. Riskfaktorerna som avser att beskriva riskerna med Vinstandelsbevisen i dess egenskap av finansiella instrument återfinns i avsnitt "Riskfaktorer" i värdepappersnoten.*

### **3.1 Risker relaterade till Zenith Group Real Estate I**

#### **3.1.1 Kredit- och motpartsrisk**

Innehavare av ett Vinstandelsbevis har en kreditrisk på Bolaget. Med kreditrisk åsyftas risken att Bolaget är oförmöget att uppfylla sina förpliktelser enligt Villkoren gentemot Andelsägarna. Möjligheten till att få Vinstandelslån återbetalat kan således påverkas negativt om de Investeringar Bolaget gjort inte ger en avkastning som överensstämmer med de prognoser Bolaget, med hjälp av Zenith Group Management och AIF-Förvaltaren, gjort inför Investeringen. Kreditrisken påverkas även av motpartsrisken, det vill säga risken för att en motpart inte fullgör sina förpliktelser mot Bolaget och att av motparten ställda säkerheter, om sådana finns, inte täcker Bolagets fordran vilket kan påverka Bolagets verksamhet, ekonomiska ställning och resultat negativt, innebärande att en Andelsägare riskerar att, helt eller delvis, inte återfå sin investering.

Vidare finns det en risk att för de fall Bolagets finansiella ställning försämras är det sannolikt att kreditrisken förknippad med Vinstandelslånen kommer att öka, eftersom risken för att Bolaget inte kan infria sina åtaganden i enlighet med Villkoren ökar. En ökad kreditrisk kan medföra att marknaden prissätter Vinstandelsbevisen med en högre riskpremie, vilket skulle kunna påverka Vinstandelsbevisens värde negativt. Det finns således en risk att Andelsägarnas Vinstandelsbevis sjunker i värde om kreditrisken ökar.

#### **3.1.2 Samarbetsrisker**

De medel som inflyter till följd av emissionen av Vinstandelsbevisen, samt även eventuellt hela eller viss del av de medel som inflyter till följd av en Avyttring av ett Portföljbolag, ska i enlighet med Bolagets investeringsstrategi, direkt eller indirekt, främst investeras i Fastighetsfonder.

Enligt Bolagets investeringskriterier ska Investeringsobjekten som huvudregel erbjuda Bolaget möjligheten att vara en aktiv ägarpartner, utöver att bidra med tillväxtkapital. Bolaget ska kunna påverka Investeringsobjektets tillväxt genom att nyttja den kompetens och de kontakter som Koncernen besitter. Härvid föreligger en risk att Bolaget, Zenith Group Management eller AIF-Förvaltaren, inte kommer överens med den existerande eller framtida ledningen i ett Investeringsobjekt om exempelvis förvaltningen av tillgångar och hur Investeringsobjektet ska utvecklas. En sådan situation riskerar att leda till att Bolaget avyttrar Portföljbolaget före den planerade tidpunkten, vilket kan påverka Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat, och därmed värdet på Vinstandelsbevisen, negativt.

### **3.1.3 Likviditetsrisk**

Med likviditetsrisk avses risken att Bolaget, vid brist på likvida medel, inte i tid kan fullgöra sina åtaganden eller att de endast kan fullgöras genom upplåning av likvida medel, vilket kan innebära en ökad kostnad för Bolaget. Detta riskerar att påverka Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt och i förlängningen finns det då risk för att det belopp som Bolaget har lånat genom att emittera Vinstandelsbevisen inte kan återbetalas som beräknat. Definitionen av likviditetsrisk har en nära koppling till definitionen av finansieringsrisk och kreditrisk.

Bolagets verksamhet inkluderar bland annat att Bolaget Förvärvar och Avyttrar andelar i diverse Portföljbolag. Risk föreligger att Bolaget inte vid önskad tidpunkt kan genomföra lönsamma Avyttringar, exempelvis för det fall att marknadsens bedömning av faktorer relevanta för värdering av de Portföljbolag Bolaget investerar i inte överensstämmer med Bolagets bedömning. Det föreligger således en risk att de Portföljbolag Bolaget investerat i säljs till priser som understiger de av Bolaget förväntade, vilket i sin tur riskerar att inverka negativt på avkastningen av Bolagets Investeringar. Denna risk kan vara framträdande rörande Investeringar i onoterade Fastighetfonder dels eftersom dessa kan vara utmanande att värdera, då olika värderingsmetoder, som inte alltid är enkla att jämföra med varandra, kan användas, dels för att marknaden för andelar i onoterade Fastighetsfonder, vilka kan komma att utgöra större delen av Portföljbolagen i Bolagets Portfölj, inte är lika likvid som marknaden för noterade Fastighetsfonder vilket riskerar att leda till att utbud och efterfrågan är svåra att mäta. Bolaget riskerar således att ha svårigheter med att Avyttra Investeringsobjekt och investerare löper således risk att förlora hela eller delar av sin investering.

### **3.1.4 Likviditetsförvaltning**

Bolagets resultat, som kan komma att påverka avkastningen och marknadsvärdet av Vinstandelsbevisen, kommer vara beroende av hur Bolaget förvaltar det kapital som inte är uppbundet i Investeringar, s.k. likviditetsförvaltning. Bolaget avser att i varje enskilt fall bedöma huruvida det finns möjlighet att återinvestera medel på ett sätt som ger bättre avkastning för Vinstandelsbevisen. Om det inte finns sådan möjlighet kommer influtna medel inte återinvesteras utan istället återbetalas som Ränta och amortering av Vinstandelslånen. Kapital som influtit från Vinstandelslånen och som inte är bundet i Investeringar och som inte utbetalas till Andelsägare eller andra fordringsägare kan placeras i fonder i låg- till medelrisksegmentet. Det föreligger således en risk för att avkastningen på likviditetsförvaltningen inte blir som förväntat, eller att det förvaltade kapitalet minskar i värde, och således finns en risk för att det kapital som omfattas av likviditetsförvaltningen inte kan återbetalas till Investeraarna.

### **3.1.5 Finansieringsrisk och finansiell hävstång**

Vidare finns det en risk att Bolagets skulder ökar om Bolaget söker ytterligare finansiering, utöver Vinstandelslånen och eventuell annan skuldsättning som existerar vid tidpunkten för Prospektets godkännande, såsom redogörs i Prospektet. Bolaget förbehåller sig enligt Villkoren rätten att uppta

extern finansiering motsvarande 75 procent av Portföljens nettotillgångsvärde. Sådan ytterligare finansiering skulle kunna bestå av att Bolaget emitterar obligationer eller upptar lån hos ett kreditinstitut. En sådan händelse ökar Bolagets skuldsättning och antalet fordringsägare som Andelsägarna måste konkurrera med för att få sin efterställda fordran återbetalad. Det kan inte uteslutas att Bolaget inte upptar ytterligare finansiering utöver Vinstandelslånen i nödvändig grad om ett sådant behov skulle uppstå. Det finns således en risk att Bolagets ekonomi, till följd av ytterligare lånefinansiering, påverkas på ett sätt som försvårar för Andelsägarna att återfå sin investering i det icke säkerställda Vinstandelslånen. Vidare finns det en risk att för det fall värdet på Portföljens nettotillgångar sjunker måste Bolagets belåning anpassas i storlek. En sådan anpassning kan innebära att Bolaget snabbt måste amortera extern finansiering, vilket kan påverka Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

Därtill kommer en risk att villkoren för av Bolaget ingångna finansieringsavtal förändras över tid, till exempel innebärande att långgivaren i samband med förlängningen av finansieringen kräver justeringar av räntevillkor (inkluderande räntebindningsvillkor) och övriga villkor med hänsyn till rådande marknadssituation, varvid Bolagets förmåga att svara upp mot dessa förändringar både på kort och på lång sikt påverkar Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt. Bolaget kan då behöva avyttra sina tillgångar tidigare än planerat, vilket riskerar att försämra Bolagets lönsamhet.

### **3.1.6 Konkurrens och tillgång till Investeringsobjekt**

Bolaget och AIF-Förvaltaren får uppslag till nya Investeringsobjekt från bl.a. rådgivare och andra investerare, vilka utgör delar av Koncernens nätverk av experter. Bolaget kan även, utan stöd från expertnätverket, söka fram egna förslag till Investeringsobjekt. Det finns en risk att varken Bolaget eller expertnätverket kommer att kunna tillhandahålla tillräckligt med lämpliga uppslag till Investeringsobjekt som uppfyller investeringskriterierna. Detta riskerar att inverka negativt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Vidare kan det råda konkurrens om Investeringsobjekt då vissa Investeringsobjekt kan vara attraktiva för många investerare. Det föreligger således även en risk för att Bolaget inte ges möjlighet att investera i de objekt som AIF-Förvaltaren bedömer önskvärt, vilket medför risken att avkastningen inte blir så hög som förväntats.



### **3.1.7 Bolagets skattesituation kan försämrats om Bolagets nuvarande hantering av skattefrågor med framgång ifrågasätts**

Bolagets hantering av skattefrågor inom Bolaget är baserad på tolkningar av gällande skattelagstiftning och ställningstaganden från skattemyndigheten. Vidare inhämtar Bolaget regelbundet råd från oberoende skatteexperter i dessa frågor. Bolaget kan från tid till annan komma att vara föremål för skatterevisioner och granskningar.

Om Bolagets tolkning av skattelagstiftning och andra skatteföreskrifter eller dess tillämplighet är felaktig, om skattemyndigheten med framgång gör negativa skattejusteringar avseende Bolaget eller om gällande lagar, föreskrifter eller tolkningar av dessa eller den administrativa praxisen i förhållande till dessa förändras, inklusive med retroaktiv verkan, kan Bolagets nuvarande hantering av skattefrågor ifrågasättas. Om skattemyndigheten med framgång gör gällande sådana anspråk, kan detta leda till en ökad skattekostnad, inklusive skattetillägg och ränta, och ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### **3.1.8 Förändringar i skattelagstiftningar kan öka Bolagets skattekostnader eller på annat sätt ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat**

Eftersom lagar, avtal och andra föreskrifter avseende beskattning, liksom andra fiskala avgifter, historiskt har varit föremål för upprepade förändringar och justeringar, är ytterligare förändringar att vänta framöver, eventuellt med retroaktiv verkan. Sådana förändringar kan få en betydande inverkan på Bolagets skattebelastning samt en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

I Sverige har regeringen den 21 mars 2018 lämnat en remiss till lagrådet avseende ett nytt och tillkommande förslag till en generell regel för begränsning av interna och externa ränteavdrag i bolagssektorn. Enligt förslaget ska som huvudregel avdrag för negativt räntenetto begränsas till 30 procent av skattemässig EBITDA. Regeln föreslås träda ikraft den 1 januari 2019 och tillämpas första gången för beskattningsår som börjar efter den 31 december 2018.

Om Bolagets negativa räntenetto, efter det att lagstiftning baserad på regeringens förslag blir tillämplig, utgör en betydande del i förhållande till verksamhetens skattemässiga EBITDA, eller någon annan ytterligare begränsning i avdragsrätten för räntor införs i Sverige kan Bolagets skattekostnad öka och detta kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### **3.1.9 Kompetensrisker**

#### **3.1.9.1 Rekrytering för att ersätta personal vars anställning avslutats**

Bolagets administration och förvaltning sköts enligt Förvaltningsavtalet av AIF-Förvaltaren. AIF-Förvaltaren är ett så kallat fondhotell som har tillgång till erfarenhet att hantera sådana uppdrag. Därutöver är det av vikt att AIF-Förvaltaren har den kompetens som krävs för att kunna utvärdera och förvalta existerande Investeringsobjekt och de potentiella Investeringsobjekt som Bolaget avser Förvärva.

Zenith Group Management ska dels ta fram information rörande Investeringsobjekt, dels, avseende enbart onoterade privata Investeringsobjekt, baserat på en av AIF-Förvaltaren utfärdad fullmakt, själv ta Investeringsbeslut å Bolagets vägnar.

Det är således av vikt att varken AIF-Förvaltaren eller Zenith Group Management förlorar eller får svårt att attrahera och rekrytera personal med nyckelkompetens i relation till de uppdrag de har för Bolagets räkning. En sådan situation riskerar att inverka negativt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat, då ersättandet av nyckelpersoner kan visa sig svårt, och under alla omständigheter innebär en tidsödande process som i sig riskerar att försena och försvåra Bolagets utveckling.

### **3.1.9.2 Existerande personals kunskap och kompetens**

Investeringsbeslut tas av AIF-Förvaltaren enligt Förvaltningsavtalet. Vidare har Zenith Group Management, enligt det Externa Förvaltningsavtalet, bland annat på uppdrag att ta fram beslutunderlag för AIF-Förvaltaren att basera sina Investeringsbeslut på, å Bolagets vägnar, vilka kan röra såväl noterade som onoterade privata bolag, inklusive Fastighetsfonder. Därutöver har AIF-förvaltaren utfärdat en fullmakt till Zenith Group Management, vilken är inkluderad i det Externa Förvaltningsavtalet. Det Externa Förvaltningsavtalet, inklusive fullmakten, ska ge Zenith Group Management behörighet att ta Investeringsbeslut, rörande onoterade privata Investeringsobjekt, baserade på den information om Investeringsobjekt som framtagits av dem. Värdet av en investering i Vinstandelsbevis är därför beroende av att Zenith Group Management har kompetens att ta fram tillräckligt bra underlag att basera Investeringsbeslut på och att AIF-Förvaltaren, samt den som AIF-Förvaltaren befullmäktigar, har kunskap nog att utföra sina åtaganden i enlighet med Förvaltningsavtalet och det Externa Förvaltningsavtalet avseende, bland annat, beslutstagande rörande Investeringsobjekt. Saknar AIF-Förvaltaren eller Zenith Group Management kompetens och kunskap nog för att sköta sina uppdrag finns det en risk att det kommer att påverka Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

### **3.1.10 Intressekonflikter inom Koncernen**

Enligt det Externa Förvaltningsavtalet mellan Zenith Group Management och Zenith Group Real Estate I ska Zenith Group Management tillhandahålla information om Investeringsobjekt, innefattande såväl noterade som onoterade Investeringsobjekt, vilket ska utgöra underlag för Investeringsbeslut. Det Externa Förvaltningsavtalet och däri inkluderad fullmakt berättigar vidare Zenith Group Management att ta Investeringsbeslut avseende onoterade privata Fastighetsfonder.

Vissa av personalen i Zenith Group Management kan ha intressen som skiljer sig från Bolagets och Andelsägarnas till följd av att de själva äger andelar i Zenith Group Holding, bolaget som indirekt är ägare till samtliga aktier i Bolaget, eller har intressen i bolag som är eller skulle kunna ingå i Portföljen för Bolaget eller andra bolag inom Koncernen. Skulle en sådan situation vara för handen föreligger en risk att det beslutsunderlag som tas fram och de Investeringsbeslut som tas av Zenith Group Management inte alltid fokuserar på vad som är det bästa för Bolaget, vilket kan påverka värdet av Vinstandelsbevisen negativt.

### **3.1.11 Förvaltningsavtal och tillstånd**

Genom AIF-direktivet och LAIF har det uppkommit krav på dels att AIF-förvaltare ska vara registrerade eller ha särskilt tillstånd samt, utöver detta, dels på innehav av tillstånd i syfte att möjliggöra marknadsföring av en Alternativ Investeringsfonds värdepapper till allmänheten. För att erhålla sådan registrering och/eller tillstånd krävs det att AIF-Förvaltare respektive Bolaget uppfyller samtliga av de villkor som uppställs i AIF-direktivet samt gällande nationell lagstiftning för införlivande av AIF-direktivet.

#### **3.1.11.1 Tillstånd**

Då Bolaget kvalificeras som en Alternativ Investeringsfond enligt LAIF krävs det att den som förvaltar Bolagets tillgångar har tillstånd enligt nämnda lag att förvalta en sådan fond. Om AIF-Förvaltaren skulle förlora nödvändiga tillstånd kan detta medföra väsentliga olägenheter för Bolaget. Även om Förvaltningsavtalet ger AIF-Förvaltaren en marknadsmässig ersättning för dess arbete som förvaltare föreligger en risk, för det fall AIF-Förvaltaren skulle förlora nödvändiga tillstånd, att en ny förvaltare skulle kräva högre ersättning vilket riskerar att påverka Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

#### **3.1.12 *Legala risker och ändrad lagstiftning***

Om regelverken på det finansiella området, som ska tillämpas av Alternativa Investeringsfonder och dess förvaltare, ändras kan det medföra ökade kostnader och administrativa pålagor för Bolaget och AIF-Förvaltaren. Även ändrad lagstiftning avseende exempelvis avgifter kan göra att Bolagets kostnader ökar på ett oförutsett vis. Sådana förändringar riskerar att påverka Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt. Ett försämrat ekonomiskt resultat för Bolaget kan innebära en risk att värdet av en investering i Vinstandelsbevis försämras och i förlängningen även risk för att Bolaget inte kan infria sina åtaganden mot Andelsägarna.

#### **3.1.13 *Rättsliga åtgärder***

Det föreligger en risk att det i framtiden görs anspråk eller vidtas rättsliga åtgärder (inklusive rättsliga åtgärder till följd av regeländringar) mot Bolaget vilket riskerar att ge betydande ogynnsamma effekter på Bolagets verksamhet, finansiella ställning, resultat eller marknadsposition och därigenom även riskerar att påverka värdet av Vinstandelsbevisen negativt.

#### **3.1.14 *EMU***

Om Sverige går med i EMU före Förfallodagen riskerar det att medföra en negativ effekt för innehavare av Vinstandelsbevis. Det är möjligt att Sverige före Förfallodagen ansluter sig till EMU och att den officiella valutan för länder anslutna till EMU, euro, blir den lagliga valutan i Sverige. Om detta sker kommer alla belopp denominerade i svenska kronor att erläggas i motvärdet av euro, vilket kan innebära att det kan bli tillåtet eller krävas enligt lag att utestående Vinstandelslån ska konverteras till euro och att ytterligare andra åtgärder ska vidtas avseende Vinstandelslånen. Härvid föreligger en risk att Vinstandelsbevisen förlorar i värde till följd av bl.a. valutaskillnader.

#### **3.1.15 *Indirekta ökade driftskostnader***

Investeringsobjekt investerar, direkt eller indirekt, i fastigheter. Driftskostnaderna för dessa fastigheter kan framförallt bestå av uppvärmning, fastighetsskötsel, el, vatten, renhållning, fastighetsskatt, försäkringar samt underhåll och administration. Driftskostnaderna kan variera över tiden vilket innebär en risk för Bolaget eftersom ett Portföljbolag, direkt eller indirekt, kan få högre driftskostnader vilket kan påverka värdet av ett Portföljbolag, och därmed även Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat, negativt.

#### **3.1.16 *Indirekt teknisk risk***

Portföljbolagen investerar, direkt eller indirekt, i fastigheter. Det finns alltid tekniska risker knutna till fastighetsköp. Med teknisk risk avses risken som hänger samman med dolda fel eller brister i fastigheterna, bygg- och tillståndsrisker, risk för skada genom brand eller naturkatastrofer eller historiska förhållanden vad avser föreningar eller liknande. Det finns ingen möjlighet att helt eliminera sådana risker. Skulle någon teknisk risk förverkligas i oförutsedd omfattning skulle detta,

direkt eller indirekt, påverka ett Investeringsobjekt och därmed indirekt även Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat, negativt.

### **3.1.17** *Indirekt miljörisk*

Portföljbolagen investerar direkt eller indirekt i fastigheter. Enligt lag kan den som bedriver verksamhet som medfört förorening, alternativt den som är ägare till en förorenad fastighet, bli ansvarig för efterbehandling och sanering. Det kan inte uteslutas att Bolagets Portföljbolag, direkt eller indirekt, kommer att investera i fastigheter med latent eller dolda miljöproblem och att kostnaderna för sanering eller återställande kommer att belasta Investeringsobjektet, vilket skulle riskera att indirekt påverka Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat, negativt.

### **3.1.18** *Risk relaterat till lågkonjunktur*

Bolaget investerar i Investeringsobjekt vars värde till stor del kan bero på utvecklingen på den respektive marknad som Investeringsobjektet är verksamt på. Det föreligger således en risk att Bolagets Investeringsobjekt sjunker i värde eller inte lämnar någon utdelning på grund av konjunkturen på den marknad Investeringsobjektet bedriver sin verksamhet på. Fluktuationer i konjunkturen kan således påverka Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt.

## 4 VERKSAMHETSBEKRIVNING OCH MARKNADSÖVERSIKT

### 4.1 Marknadsöversikt

Bolaget agerar främst på den europeiska investeringsmarknaden för Fastighetsfonder, vilken består av ett flertal aktörer som varierar i storlek och investeringsfokus. Bolagets investeringsfokus ligger på Investeringsobjekt inom Norden, främst Sverige men även investeringar i Investeringsobjekt med säte utanför Norden men inom hela Europeiska Unionen, inklusive Storbritannien, omfattas av Bolagets investeringsstrategi.

Överlag bedöms utsikterna för den svenska, och även den nordiska, ekonomin som goda. Ett exempel på detta är att den svenska exporten de senaste åren har haft god tillväxt. En bidragande anledning till detta kan vara Riksbankens strategi att hålla värdet på den svenska kronan lågt. BNP-tillväxten var 2,4 procent för året 2017, vilket även kan ses som en indikation på att den svenska samt den nordiska ekonomins goda nivå. Trots detta bedömer Newsec att räntenivåerna endast kommer att höjas försiktigt under 2018 och därmed fortsatt ligga på en historiskt låg nivå. (*Newsec property outlook spring 2018, Newsec*).

I Pangea Property Outlook från februari 2018 konstateras att bostadsmarknadens nedgång leder till osäkerhet, även om det även kan leda till intressanta affärsmöjligheter. De påpekar även att Sverige trots detta är en av de snabbaste växande ekonomierna i Europa. Vidare konstateras det att det är fortsatt god efterfrågan på den kommersiella fastighetsmarknaden vilket möjliggör ytterligare hyresökningar, speciellt i storstäderna. Det framgår även att framtida högre finansieringskostnader och skattefrågor är några av osäkerheterna framåt på fastighetsmarknaden. Avslutningsvis omnämns det i Pangea Property Outlook att Norden bedöms vara en lågriskregion i en global kontext. (*Pangea Property Outlook February 2018*).

Preqin Global Real Estate Report 2018 drar slutsatsen att förutsättningarna är något tuffare för fastighetsinvesteringar men att tillgångsslaget även framöver kan ses som ett attraktivt avkastningsalternativ för den som vill diversifiera mot olika tillgångsslag. Under de senaste åren har fastigheter varit den bland de bäst presterande tillgångsklassen enligt rapporten, vilket också medför att det är mycket kapital som söker sig hit. Vidare konstaterar Preqin-rapporten att efterfrågan efter fastigheter, såväl genom direktförvärv som indirekt genom Fastighetsfonder, bör vara fortsatt hög under 2018. Avkastningen på direkta, alternativt indirekta, investeringar i fastigheter kommer fortsätta hålla en bra nivå, om än ej på samma höga nivå den hållit under de senaste åren då den har varit exceptionellt hög. (*Preqin Global Real Estate Report 2018*).

### 4.2 Generellt om verksamheten

Bolagets huvudsakliga verksamhet ska bestå av två övergripande aktiviteter, dels (i) portföljförvaltning, dels (ii) bolagsutveckling:

- (i) Portföljförvaltningen består av att Bolaget förvaltar samt direkt eller indirekt investerar i Investeringsobjekt, främst i Fastighetsfonder. Bolaget ska under förvaltningsperioden löpande utvärdera strategiska alternativ för Portföljen som helhet samt besluta om Avyttring av Investeringsobjekt för att skapa en långsiktigt god avkastning till Andelsägarna. Beslut i portföljförvaltningsverksamheten, så kallade *Investeringsbeslut*, tas

av AIF-Förvaltaren eller, i enlighet med det Externa Förvaltningsavtalet, av Zenith Group Management.

- (ii) Det värdeutvecklande arbetet i respektive Fastighetsfond ska framförallt bestå av att arbeta tillsammans med övriga ägare och ledning i respektive Investeringsobjekt i syfte att utveckla, förbättra och effektivisera Investeringsobjektets verksamhet, och därigenom maximera värdeutvecklingen på Investeringsobjektet vilket även har en positiv effekt på Bolagets Portfölj. Bolagets bidrag till respektive Investeringsobjekt består av kapital för tillväxt, kompetens för att accelerera utvecklingen samt kontakter för att öka Investeringsobjektets affärsnätverk.

Bolagets verksamhet kommer i huvudsak bedrivas från Stockholm där såväl Bolaget, AIF-Förvaltaren och Zenith Group Management har sitt säte. Bolaget kommer i första hand att genomföra sina investeringar i Fastighetsfonder etablerade i Norden, främst Sverige. Det ska dock inte uteslutas att investeringar kan göras i Investeringsobjekt utanför den nordiska marknaden om Investeringsobjektet i övrigt, vid en helhetsbedömning, av AIF-Förvaltaren eller Zenith Group Management i enlighet med det Externa Förvaltningsavtalet, uppfyller investeringsstrategin och har sitt säte inom den Europeiska Unionen, inklusive Storbritannien.

Baserat på Bolagets huvudsakliga verksamhet erbjuder Bolaget privata investerare en attraktiv finansiell placeringsmöjlighet, med möjlighet till en totalavkastning per år, för AIF-Fonden i sin helhet, om 8 procent över tid, genom förvärv av Vinstandelsbevis och därigenom en indirekt investering i, och exponering mot, Fastighetsfonder.

Bolaget bedömer att den valda investeringsstrategin över tid har god avkastningspotential och Bolaget avser att uppnå en totalavkastning om 12 procent per Portföljbolag och år. Det värde som skapas i varje enskild Investering kommer, exempelvis vid Avyttring, påverka Bolagets resultat, vilket i sin tur kommer att påverka storleken på tillgängliga Vinstmedel och Andelsägarnas avkastning över tid.

Avyttring av ett Investeringsobjekt och återinvestering av från Vinstandelslånen inlutet kapital kan ske om det bedöms vara mest gynnsamt för Bolaget och Andelsägarna. Bolaget avser att i varje enskilt fall bedöma huruvida det finns möjlighet att Avyttra ett Investeringsobjekt och återinvestera inlutna medel från Vinstandelslånen på ett sätt som ger bättre avkastning för Andelsägarna än när det utgör finansiering av existerande Investeringsobjekt. Om det inte finns sådan möjlighet kommer Kapitalmedel, som inte utgör Återinvesteringsmedel att helt eller delvis utbetalas som amortering av Vinstandelslånen, i enlighet med punkt 10 Återbetalning i Villkoren.

### 4.3 Finansieringsstruktur

Bolaget avser att med de medel som inflyter från emissionen av Vinstandelsbevisen främst finansiera Förvärv av andelar i Fastighetsfonder. Genom emissionen av Vinstandelsbevisen i december 2017 tillfördes Bolaget en likvid om 58.399.000 kronor, varav 53.090.000 kronor utgjordes av Vinstandelsbevisens nominella värde och 5.309.000 kronor av den premie som löper på varje Vinstandelsbevis. Premien har främst används för att täcka Bolagets löpande verksamhetskostnader.

Därutöver förbehåller sig Bolaget möjligheten, om det bedöms som ändamålsenligt, att uppta andra lån, för vilka Bolaget kan komma behöva ställa säkerheter, i syfte att finansiera den löpande verksamheten, investeringar och likviditetsbehovet i övrigt. Ytterligare finansiering kan anses ändamålsenlig att uppta för det fall styrelsen bedömer att Bolaget, och därmed även Andelsägarna, därigenom kan få en högre avkastning och en mer diversifierad och bättre portfölj. Ytterligare finansiering skulle kunna utgöras av emittering av obligationslån eller en checkräkningskredit från en bank där exempelvis aktier i Bolagets Portföljbolag kan tas som säkerhet. Bolaget ska emellertid högst

kunna lånefinansieras, utöver Vinstandelsbevisen, med upplånade medel motsvarande 75 procent av Portföljens nettotillgångsvärde, se även avsnitt 15.10 *Externa lån*.

Vid tidpunkten för Prospektets godkännande finns likvida medel i Bolaget om cirka 53.438.000 kronor. De likvida medlen härrör från emissionen av vinstandelsbevis som genomfördes i december 2017. Bolagets tillgångar består därutöver av aktier i Terraviva 1 vilka under 2018 förvärvats till ett pris om cirka 1.270.000 kronor. De likvida medlen ska användas dels inom ramen för det bindande åtagandet att ytterligare investera i portföljbolaget Terraviva 1, dels för att genomföra investeringar i enlighet med Bolagets investeringsstrategi och dels för att täcka Bolagets löpande verksamhetskostnader.

#### **4.4 Förvaltning och kostnader**

Bolagets Investeringsbeslut och förvaltning av Investeringar ska skötas av AIF-Förvaltaren i enlighet med Förvaltningsavtalet eller Zenith Group Management i enlighet med det Externa Förvaltningsavtalet. Finansinspektionen är tillsynsmyndighet för den verksamhet som Bolaget och AIF-Förvaltaren bedriver. AIF-Förvaltaren är enligt Förvaltningsavtalet bl.a. skyldig att ombesörja Bolagets portföljförvaltning och riskhantering. AIF-förvaltaren är utsedd eftersom Bolagets aktieägare anser att denne besitter tillräcklig kompetens och erfarenhet, samt är bäst lämpad för att bidra till att Bolaget uppnår sitt avkastningsmål. Vidare är Zenith Group Management enligt det Externa Förvaltningsavtalet med AIF-förvaltaren skyldig att tillhandahålla information rörande Investeringsobjekt på vilken Investeringsbeslut kan baseras på. Genom emissionen av Vinstandelbevis tillfördes Bolaget en likvid om 58.399.000 kronor, varav 53.090.000 kronor utgörs av Vinstandelsbevisens nominella värde och 5.309.000 kronor som utgjordes av den premie som löper på varje Vinstandelsbevis, vilket i huvudsak, har och kommer att användas i enlighet med Bolagets investeringsstrategi samt, avseende premien, för att täcka vissa löpande kostnader.

I enlighet med Förvaltningsavtalet ska Bolaget ersätta AIF-Förvaltaren för de kostnader och utlägg som AIF-Förvaltaren haft. Därutöver ska Bolaget genom Förvaltningsavgiften ersätta AIF-Förvaltaren för sitt uppdrag som AIF-förvaltare.

## 5 BESKRIVNING AV ZENITH GROUP REAL ESTATE I

### 5.1 Generellt om koncernen

Bolaget är ett svenskt aktiebolag som utgör en del av en koncern, i vilken Zenith Group Holding är moderbolag. Koncernen består vidare av Zenith Group och Zenith Group Management som är dotterbolag till Zenith Group Holding, samt Zenith Groups dotterbolag (i) Zenith Venture Capital I, som direkt eller indirekt via sitt helägda dotterbolag, investerar i entreprenörsledda uppstartsbolag; (ii) Zenith Growth I som, direkt eller indirekt, investerar i kassaflödespositiva entreprenörsledda tillväxtbolag, samt; (iii) Zenith Group Real Estate I som, direkt eller indirekt, främst investerar i Fastighetsfonder.

De tre bolagen i Koncernen som emitterar Vinstandelsbevis arbetar således med olika investeringsstrategier och fokuserar på olika former av Investeringsobjekt (uppstartsbolag, tillväxtbolag och Fastighetsfonder). Den gemensamma nämnaren är att samtliga AIF-Fonder gör investeringar i och förvaltar Investeringsobjekt som söker en aktiv ägarpartner. Investeringarna Bolaget gör ska oftast resultera i minoritetsinnehav.

Med grund i denna struktur har koncernen som ambition att erbjuda investerare en möjlighet att skapa en diversifierad Portfölj med en hög attraktiv avkastning anpassad till respektive investerares riskaptit och intresse för olika tillgångslag.

### 5.2 Affärsidé

Koncernen bidrar till framgång för sina Portföljbolag genom att i sin roll som aktiv ägare investera kompetens, kontakter och kapital. Investeringsobjekten utgörs främst av Fastighetsfonder med säte i Norden, främst i Sverige, men även Fastighetsfonder med säte utanför Norden men inom den Europeiska Unionen, inklusive Storbritannien, kan komma att utgöra Investeringsobjekt. Genom att investera kompetens, kontakter och kapital avser Bolaget att utgöra en Alternativ Investeringsfond med en årlig attraktiv avkastning om upp till cirka 8 procent över tid. Den övergripande visionen är att Bolaget bidrar till ett långsiktigt värdeskapande kretslopp för entreprenörerna som driver Investeringsobjekten och Andelsägarna.

### 5.3 Strategi för verksamhet och Investeringar

Bolaget ska vara en aktiv förvaltare av och ägarpartner i respektive Portföljbolag, innebärandes att Bolaget utöver kapital även tillför Portföljbolaget kompetens och kontakter för att genom kunskap, erfarenhet och expertis bidra till att ytterligare driva och utveckla Portföljbolagen och därmed öka värdet på Investerat Kapital.

Kapital ska primärt tillföras Investeringsobjekten, i enlighet med Bolagets investeringsstrategi, genom förvärv av nyemitterade aktier i Investeringsobjekten, men även andra strukturer för att tillföra kapital, såsom, men inte begränsat till, exempelvis genom konvertibellån kan bli aktuellt. Tillförsel av kompetens och kontakter genom aktivt ägarskap, innebär kortfattat att Bolaget på olika sätt bidrar med:

- **Operationell utveckling;** Att vidareutveckla Fastighetsfondens affärsmodell och affärsplan för att skapa förutsättning för tillväxt och operationell effektivitet och därmed lönsamhet.



- **Finansiell struktur;** Att säkerställa att Investeringsobjektets kapitalstruktur är i linje med dess strategi, riskprofil samt utvecklingsfas.
- **Organisatorisk utveckling;** Att säkerställa existensen av väl fungerande ledningsstrukturer i Fastighetsfonden, både på styrelse- och ledningsnivå. Vikt läggs på att rekrytera rätt personer till nyckelpositioner i respektive Investeringsobjekt.
- **Bolagsstyrning;** Att säkerställa att det i Fastighetsfondens organisationsstruktur finns tydliga ägardirektiv, ett strukturerat och affärsdrivet styrelsearbete, tydlig rapportering kring verksamheten samt lämplig legal struktur.
- **Kontakter och nätverk;** Att främja Fastighetsfondens respektive affärer genom tillgången till Koncernens breda nätverk av affärskontakter med olika kompetens.

Bolagets bedömer att en typisk investerare i Vinstandelsbevis är svenska förmögna privatpersoner. I enlighet med punkt 3 *Användning av intäkter* i Villkoren åtar sig Bolaget att använda intäkterna från försäljningen av Vinstandelsbevis i enlighet med den investeringsstrategi som återges i Prospektet. För det fall en Investering sker i strid med Bolagets investeringsstrategi och Investeringen inte heller vid en helhetsbedömning är jämförlig med en investering gjord i enlighet med samtliga investeringskriterier, skall sådan överträdelse, så snart som styrelsen uppmärksammas på den, meddelas på Bolagets hemsida tillsammans med information om de åtgärder som planeras att vidtas på grund av överträdelser av investeringsstrategin.

## 5.4 Mål

Bolagets övergripande mål är att vara en värdeskapande ägarpartner för Fastighetsfonder. Målsättningen är att Bolaget uppnår en årlig totalavkastning överstigande cirka 8 procent över tid. Bolagets mål ska uppnås genom att Bolaget placerar medlen från Vinstandelslånen enligt följande:

- (i) I Investeringsobjekt - Bolaget avser att placera medlen i Fastighetsfonder som har sitt säte inom Norden samt den Europeiska Unionen, inklusive Storbritannien, dock främst i svenska Fastighetsfonder, genom att förvärva andelar i Investeringsobjekten. Investeringsobjekten kommer främst utgöras av onoterade bolag men för det fall en investering i ett noterat publikt bolag bedöms uppfylla Bolagets investeringsstrategi tillåts investeringar att göras även däri;
- (ii) I likviditetsförvaltning – Bolaget avser att placera medel som inte är investerat eller placerat i en Investering och som inte utgör Återinvesteringsmedel, Allokerade Vinstmedel, betalning av Ränta, betalning av Kostnader i Bolagets verksamhet, i enlighet med punkt 6 *Kostnader m.m.* i Villkoren, eller i övrigt enligt Villkoren är allokerade till vissa ändamål, i Quesadas räntefonder eller andra värdepappers- eller specialfonder i låg- eller medelrisksegmentet; och/eller
- (iii) I andra värdepapper än aktier – Bolaget kan även investera i Investeringsobjekt genom exempelvis, dock ej begränsat till, konvertibellån, teckningsoptioner och/eller kapital- och vinstandelslån.

## 5.5 Investeringsprocessen

För att försäkra sig om att Bolagets uppsatta verksamhetsmål uppfylls arbetar AIF-Förvaltaren med strukturerade investerings- och beslutsprocesser då Investeringsbeslut ska tas.

Inom Koncernens organisation och dess aktiva nätverk finns omfattande kompetens och erfarenhet inom till Bolaget verksamhetsrelaterade områden, såsom framförallt rörande investeringsprocesser,

aktiv portföljförvaltning och strategisk bolagsutveckling, oberoende av Portföljbolagets marknadssegment.

Tillsammans med rådgivare, andra investerare och ett stort nätverk av entreprenörer bidrar Koncernens nätverk även med ett kontinuerligt flöde av uppslag till nya Investeringsobjekt, vilka Zenith Group Management, i enlighet med det Externa Förvaltningsavtalet, sedan kan ta fram ytterligare information om. Uppslag till nya potentiella Investeringsobjekt härleds, utöver via Bolagets befintliga nätverk och Zenith Group Management, även från Bolagets egna aktiva sökande efter Investeringsobjekt.

För att effektivisera urvalsprocessen, och säkerställa att Investeringsobjekten svarar mot Bolagets investeringsstrategi har styrelsen beslutat om ett antal investeringskriterier. Kriterierna ska ses som vägledande och avsteg från något eller några av kriterierna är möjligt om en Investering i övrigt, vid en helhetsbedömning utförd av AIF-Förvaltaren, uppfyller investeringsstrategin.

Styrelsen har beslutat om att Bolaget, och därmed även AIF-Förvaltaren, i enlighet med Förvaltningsavtalet, samt Zenith Group Management, i enlighet med det Externa Förvaltningsavtalet ska beakta följande investeringskriterier när Investeringsbeslut tas rörande Förvärv av Investeringsobjekt:

- Entreprenören och övriga ledande befattningshavare samt relevant personal i organisationen i Investeringsobjektet ska ha relevant branscherfarenhet, innebärande vana och kunskap om förvaltning av och investeringar i fastigheter samt därmed förenlig verksamhet;
- Investeringsobjektet ska ha en efterfrågan och ett behov av en aktiv ägarpartner, utöver tillväxtkapital, som kan bidra med kompetens och kontakter vilka på ett konkret sätt kan vara del i att utveckla verksamheten och därmed vara berättigad till 1–2 styrelseplatser i Investeringsobjektet, eller dess dotterbolag, om Bolaget så önskar;
- Det bör vara möjligt att definiera en gemensam ägaragenda med de nuvarande ägarna av Investeringsobjektet med en horisont på 7–10 år;
- Investeringen ska kunna generera en årlig totalavkastning över tid på >12 procent per år och Investeringsobjekt; och
- Alla Investeringar som Bolaget gör i ett Investeringsobjekt bör överstiga 30 mkr vardera samt om Investeringsobjektet är en fondstruktur skall Bolaget företrädesvis ta en ägarposition från vilken Bolaget uppbär vinstdelning i sagda fastighetsfond.

När ett Investeringsobjekt har identifierats, av antingen Bolaget, Zenith Group Management eller någon i Bolagets nätverk, inleds en investeringsprocess där beslutsunderlag, vilket ska läggas fram till den som tar Investeringsbeslutet, tas fram av Zenith Group Management i enlighet med det Externa Förvaltningsavtalet. Investeringsprocessen tar utgångspunkt i en gedigen analys och utvärdering av Investeringsobjektet med primärt fokus på affärsmodell, affärsplan, finansiell situation och investeringsvillkor. En viktig del i processen är utvärderingen av Investeringsobjektets nyckelpersoner och befintliga ägare för att säkerställa möjligheten till ett starkt ägarpartnerskap samt en framtida gemensam ägaragenda. Relationsbyggande med eventuella framtida ägarpartners är centralt och avgörande för framgångsrika samarbeten över tid.

När analysprocessen är slutförd upprättas ett internt beslutsunderlag hos Zenith Group Management som ligger till grund för det Investeringsbeslut som ska tas. Investeringsbeslutet fattas exklusivt av AIF-Förvaltaren samt Zenith Group Management, avseende onoterade privata bolag, vars behörighet baseras på fullmakten i det Externa Förvaltningsavtalet, med en rekommendation från Investeringskommittén, vilken utgörs av Tommy Jacobsson, Lars Thorén och Andreas Bladh, som i sin tur samråder med investeringsansvariga, industriexperter och externa rådgivare vid behov. Investeringskommittén har inte något mandat att fatta egna Investeringsbeslut. Investeringskommitténs rekommendation är vidare avhängig en tillfredsställande *due diligence*-process, där en utredning av

Investeringsobjektet med fokus på kommersiella, finansiella och legala aspekter genomförs. För det fall något eller några av investeringskriterierna inte uppfylls kan den som tar Investeringsbeslutet ändå välja att investera i Investeringsobjektet om (i) övriga investeringskriterier i huvudsak uppfylls; (ii) en rekommendation att investera lämnats från Investeringskommittéen; samt (iii) att Investeringsobjektet vid en helhetsbedömning ändå kan anses uppfylla Bolagets investeringsstrategi och är likvärdig ett Investeringsobjekt som uppfyller samtliga investeringskriterier i förhållande till främst risk och möjlighet till avkastning.

För det fall styrelsen anser det ligger i Bolagets intresse att ändra de upprättade investeringskriterierna har styrelsen möjlighet att enhälligt besluta om sådan ändring, utan godkännande från Andelsägarna, med förbehåll för Villkoren. Att fatta beslut i enlighet med de justerade kriterierna är dock alltid upp till AIF-Förvaltaren, eller, avseende onoterade privata Investeringsobjekt, upp till Zenith Group Management vars behörighet baseras på en i det Externa Förvaltningsavtalet inkluderad fullmakt. I styrelseprotokollet ska styrelsen redogöra för de skäl som påkallade ändringen av investeringsstrategin. Vid en ändring av investeringsstrategin ska styrelsen sträva efter att uppnå ett resultat och riskprofil som i största mån liknar den investeringsstrategi som förelåg vid tidpunkten för emissionen av Vinstandelsbevis om cirka 53.090.000 kronor.

Om AIF-Förvaltaren i sitt Investeringsbeslut beslutar att investera i Investeringsobjektet sker slutförhandlingar gällande värdering av Investeringsobjektet samt investeringsvillkor, varefter Investeringen slutförs. Investeringsprocessen kan i sin helhet, från urvalsprocess till slutförande, ta allt från en till flera månader.

Bolaget arbetar utifrån en horisont om 7-10 år för varje enskild investering i Investeringsobjekt som genomförs.

## 5.6 Aktuella händelser och tendenser

Den 7 juni 2018 noterades de av Bolaget utgivna vinstandelsbevisen på NDX Debt Securities. Per dagen för noteringen beräknades för första gången en NAV-kurs för vinstandelsbevisen vilken uppgick till 108,7868.

Den 2 juli 2018 beslutade bolagsstämman att bemyndiga styrelsen att ta beslut om att emittera Efterföljande Vinstandelsbevis. Styrelsen tog beslut om att emittera Efterföljande Vinstandelsbevis upp till ett nominellt värde om 446.910.000 kronor den 23 augusti 2018.

Per dagen för Prospektet har Bolaget investerat 1.270.000 kronor i Terraviva 1. Bolaget har åtaganden att förvärva andelar till ett värde om cirka 25.000.000 kronor i Terraviva 1. Åtagandet kommer att utnyttjas under september 2018 då Terraviva 1 nu fått det bygglov som behövs för att sätta igång byggnationen.

Förberedelser för att kunna göra ytterligare Investeringar har redan påbörjats och Zenith Group Management och Bolaget har börjat undersöka tillgången till Investeringsobjekt, vilka uppfyller investeringsstrategin (se avsnitt 5.5 *Investeringsprocessen*). Bolagets Investeringar ska främst finansieras med de medel som influtit till följd av emission av Vinstandelsbevisen, därutöver får Bolaget även uppta extern finansiering.

Vidare finns inga tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller aktuella eller väsentliga händelser som är kända för Bolaget och som förväntas ha en väsentlig inverkan på Bolagets affärsutsikter under det innevarande räkenskapsåret utöver vad som redovisats under avsnitt 3 *Risikfaktorer*, 11 *risikfaktorer* eller i detta avsnitt.

### 5.6.1 *Analys av Bolagets portfölj*

I juni 2018 förvärvade Bolaget andelar för cirka 1.270.000 kronor i Terraviva 1. Denna initiala investering avsåg endast att teckna förlagsaktier och vissa preferensaktier. Den egentliga investeringen är planerad att ske under hösten 2018. Köpeskillingen för förlagsaktierna och preferensaktierna är fullt betalad. Förvärvet av andelarna av Terraviva 1 har resulterat i att Bolaget äger ca 25 procent av aktierna och motsvarande andel utav rösterna. Bolaget har sedan förvärvet inte erhållit någon utdelning på denna investering.

Terraviva 1 är ett bolag som passar bra in i Bolagets Portfölj då investeringen, enligt Bolagets bedömning, uppfyller flertalet av de investeringskrav som Bolaget uppställt för att kunna investera i objekt som är av intresse för Bolaget, Bolagets ägare och Andelsägarna. Förvärvet av andelarna i Terraviva 1 har finansierats med kapital från tidigare utställda av vinstandelslån.

Bolagets analys, vilken inte är reviderad, av investeringen i Terraviva 1 är att den uppfyller Bolagets investeringsstrategi av en rad anledningar; det är en nordisk aktör, aktiva entreprenörer, möjlighet för Bolaget att bidra som aktiv ägare, investeringsbeloppet ligger inom spannet för önskad investeringsstorlek och förväntad avkastning är i linje med Bolagets avkastningskrav.

Terraviva 1 ägs vid tidpunkten för Prospektets godkännande av Viva Bostad AB och Sweden Business Park AB till lika delar samt av Bolaget som per dagen för prospektet äger 25 procent av aktierna i Terraviva 1.

### 5.7 *Närmare information om Terraviva 1*

Informationen i detta avsnitt är hämtad ur företagspresentationer från Terraviva 1. Informationen i detta avsnitt är inte uttömmande. Informationen är, såvitt Bolaget känner till, korrekt återgiven.

Firma och org. nr.	Terraviva 1 AB, org. nr 559105-1221.
Säte och hemvist	C/o VIVA Bostad/Vincero AB, Mäster Samuelsgatan 4, 111 44 Stockholm, Sverige
Gällande lag	Terraviva 1 bedriver sin verksamhet i enlighet med svensk rätt.
Kontaktuppgifter	0730 899 785.
Registrerat aktiekapital (bundet eget kapital)	50.000 kronor.
Resultat för senaste räkenskapsåret	Bolaget är nystartat.
Bolagets åtagande	Bolaget har ingått ett investeringsavtal enligt vilket Bolaget ska investera totalt 25.000.000 kr i aktier och genom aktieägartillskott.
Revisor	Ernst & Young Aktiebolag, huvudansvarig revisor är Ulf Strauss.
Tvister	Terraviva 1 är inte och har inte under de senaste tolv månaderna varit part i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden som haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets finansiella ställning och lönsamhet.
Väsentliga avtal	Terraviva 1 har inte ingått några väsentliga avtal som inte faller in under deras ordinarie verksamhet och som materiellt skulle påverka värdet av Bolagets Portfölj.
Utdelning	Vid tidpunkten för Prospektets godkännande har Bolaget inte erhållit någon utdelning på aktierna i Terraviva 1.

#### 5.7.1 *Terraviva 1:s verksamhet*

Terraviva 1 har genom sitt dotterbolag Viva Bostad Nynäshamn AB ingått ett aktieöverlåtelseavtal med Magnolia Projekt 41 AB om förvärv av samtliga aktier i Magnolia Projekt 413 AB (u.ä.t. VIVA Bostad 413 AB) och därmed, indirekt, ett förvärv av del av fastigheten Telegrafan 16 i Nynäshamn.

Magnolia Projekt 41 AB ska i enlighet med aktieöverlåtelseavtalet tillse att fastigheten bebyggs med ett större flerbostadshus.

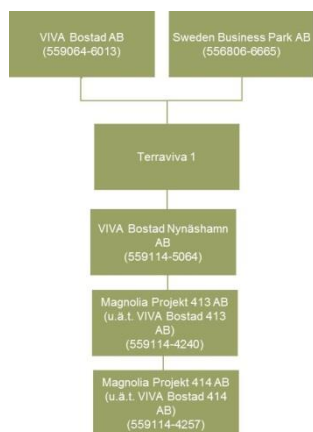
Den planerade byggnaden på fastigheten Telegrafan 16 planeras att döpas till Fyren och kommer utgöra en ”landmark building” i kommunen. Projektet bedöms ha mycket goda förutsättningar för både bostadsrätts- och hyresmarknaden med sitt fina läge i skärgården, enastående havsutsikt, en tilltalande och modern design och närheten till Stockholm. Byggnaden planeras innehålla garage, gym, takterrass och gemensamhetslokal. Totalt kommer ca 220 lägenheter om 10.650 kvm nyproduceras i på Terraviva 1:s fastighet. Lägenheterna upplåts genom både bostads- och hyresrätter. Bedömningen är att det finns mycket goda förutsättningar för att sälja en stor andel bostadsrätter med tanke på byggnadens attraktivitet.

### 5.7.2 Terraviva 1:s huvudsakliga marknad

Terraviva 1:s bostadsprojekt är lokaliserat till Nynäshamns kommun. Nynäshamn är en expansiv kommun och erbjuder ett naturnära boende, trygg miljö, tillgång till många upplevelser i kombination med närhet till storstaden. Invånarantalet uppgår till ca 28.000 och har de senaste åren växt med mellan 1-2 procent per år. Historiskt har befolkningsökningen varit större än det årliga byggandet. Efterfrågan på bostäder bedöms idag som hög. I den kommunala bostadskön är genomsnittskötiden ca 6 år idag i centrala Nynäshamn. En faktor som bidrar till fortsatt hög efterfrågan på bostäder är utvecklingen av Norvik hamn som förväntas generera flera tusen arbetstillfällen i kommunen över tid. Höga bostadspriser i Stockholm med närförorter bidrar till ökat intresse att bo i områden längre bort från Stockholms innerstad. Pendeltågsförbindelse möjliggör arbetspendling till centrala Stockholm och andra delar av Storstockholm. Pendlingstiden har dessutom nyligen kortats ned under rusningstrafik, vilket är positivt för kommunen och pendlare.

Lägenheterna som produceras är huvudsakligen 1-3 rum och kök. I den händelse av att bostadsrättsmarknaden är svag och försäljningen av bostadsrätter går trögt, kan bostäderna istället upplåtas som hyresrätter. Hyresrättshuset kan sedan avyttras på den svenska fastighetsmarknaden.

### 5.7.3 Terraviva 1-koncernen



Terraviva 1 ägs vid tidpunkten för Prospektets godkännande av Viva Bostad AB och Sweden Business Park AB till lika delar samt av Bolaget som per dagen för prospektet äger 25 procent av aktierna i Terraviva 1. I samband med att investerarna (däribland Bolaget) tillträder de resterande av sina aktier i Terraviva 1 kommer VIVA Bostad AB äga 30 procent av Terraviva 1, Bolaget 25 procent och övriga investerare 45 procent.

Största investerarna i Terraviva 1 kommer efter det planerade tillträdet av aktier under hösten 2018 vara VIVA Bostad AB och Bolaget, med ett åtagande om att investera 30.000.000 kronor respektive 25.000.000 kronor. En investering av den storleken ger Bolaget kontroll över 25 procent av både aktiekapitalet och rösterna i Terraviva 1.

Viva Bostad AB har även ingått avtal om att bli förvaltare av Terraviva 1 och ska som sådan tillhandahålla tjänster för transaktion, förvaltning, projektutveckling, ekonomi, administration, rapportering och generellt management.

#### 5.7.4 Förvaltning och styrelse

Terraviva 1 förvaltas av VIVA Bostad AB. Terraviva 1:s styrelse består av personerna i enlighet med tabellerna nedan. Samtliga styrelseledamöter kan nås på adressen för Terraviva 1. Terraviva 1 uppfyller inte Sveriges regler för företagsstyrning då bolaget inte är noterat på en reglerad marknad.

Namn och personnummer	Eliasson, Carl Fredrik Åke, pers. nr. 720114-0279
Titel och tid för uppdrag	Styrelseordförande sedan 1 november 2017
Övriga relevanta uppdrag	Styrelseordförande i VIVA Bostad Fastigheter AB Styrelseledamot i VIVA Bostad AB Styrelseledamot i Sweden Business Park AB
Innehav i Terraviva 1 (del av aktiekapital samt röstvärde)	50 procent genom bolaget Sweden Business Park AB

Namn och personnummer	Buss, Lars Henrik, pers. nr. 730518-1492
Titel och tid för uppdrag	Styrelseledamot sedan 1 november 2017
Övriga relevanta uppdrag	Styrelseledamot i VIVA Bostad Fastigheter AB Styrelsesuppleant i VIVA Bostad AB  Lars Henrik Buss är även CFO i Vincero AB och därutöver även styrelseledamot eller suppleant i flera dotter- och intressebolag till Vincero AB.
Innehav i Terraviva 1 (del av aktiekapital samt röstvärde)	0 procent
Namn och personnummer	Mattson, Mattias Sung Hoon, pers. nr. 790802-0550
Titel och tid för uppdrag	Styrelsesuppleant sedan 1 november 2017
Övriga relevanta uppdrag	Styrelseledamot i Skinnarve Investment AB Styrelseledamot i Interino AB Styrelseledamot i Midd Networkers AB Styrelseledamot i Skilly Holding AB Styrelseledamot i Skilly Total Bygg AB Styrelsesuppleant i VIVA Bostad Fastigheter AB
Innehav i Terraviva 1 (del av aktiekapital samt röstvärde)	0 procent

Namn och personnummer	Rebecka Löthman Rydå, pers. nr. 820926-0408
Titel och tid för uppdrag	<b>Styrelseledamot sedan 19 juni 2018</b>
Övriga relevanta uppdrag	<b>Styrelseledamot Giosg.com OY</b>
Innehav i Terraviva 1 (del av aktiekapital samt röstvärde)	0 procent

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har någon familjerelation med annan styrelseledamot eller ledande befattningshavare. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har slutit avtal med Terraviva 1 om förmåner efter styrelseuppdrag eller en eventuell anställning upphört. Vidare har ingen av Terraviva 1:s styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren dömts i bedrägerirelaterat mål. Därutöver har ingen av styrelseledamöterna eller ledande befattningshavare under de senaste fem åren varit inblandade i någon konkurs, likvidation eller konkursförvaltning. Det finns inte någon anklagelse och/eller sanktion mot någon av dessa personer och ingen av dessa personer har under de senaste fem åren förbjudits av domstol att ingå som medlem i ett bolags förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan, eller att ha en ledande eller övergripande funktion hos ett bolag.

Ingen potentiell intressekonflikt mellan någon av styrelseledamöternas eller de andra ledande befattningshavarnas plikter gentemot Terraviva 1, deras privata intressen eller andra plikter föreligger.

Det har inte historiskt utgått någon ersättning till medlemmar i styrelse eller till verkställande direktör för det uppdrag som föreligger i Terraviva 1. Viva Bostad AB uppbär ersättning för de tjänster Viva Bostad AB i sin roll som förvaltare utför åt den koncern där Terraviva 1 ingår.

### **5.7.5 Väsentliga händelser och relevanta investeringar för Terraviva 1**

Nedan följer en sammanfattande redogörelse över väsentliga händelser för Terraviva 1 sedan bolagets start år 2017. Redogörelsen är inte uttömmande.

- Q1 2017: Viva Bostad Nynäshamn AB ingick ett aktieöverlåtelseavtal avseende samtliga aktier i Magnolia Projekt 413 AB
- Q4 2017: Investeringsavtal tecknades avseende Bolagets kapitalåtagande i Terraviva 1. Aktieöverlåtelseavtal tecknades avseende Bolagets förvärv av delar av Sweden Business Parks AB:s aktier i Terraviva 1.
- Q2 2018: Bolaget och övriga investerare har tillträtt aktierna i Terraviva 1. Bolaget har erlagt likvid om cirka 1.270.000 kronor för sina aktier.
- Q2 till Q3 2018: Bygglov har beviljats och Bolagets åtagande om att förvärva ytterligare andelar i Terraviva 1 kommer att utnyttjas under september 2018.

Vidare finns det inte några potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som är kända för Bolaget och som förväntas ha en väsentlig inverkan på Terraviva 1:s affärsutsikter under det innevarande räkenskapsåret.

### **5.7.6 Finansiell information i sammandrag för Terraviva 1**

Det finns ingen finansiell information för Terraviva 1 då bolaget är nystartat.

## **6 FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG**

### **6.1 Översikt över rörelse och finansiell situation**

Bolaget bildades 10 mars 2017 och registrerades 21 mars 2017. Bolagets aktiekapital uppgick per 31 december 2017 till 500.000 kronor fördelat på 500.000 aktier med ett kvotvärde om en (1) krona. Bolagets tillgångar bestod per 31 december 2017 av fordringar för tecknade Vinstandelsbevis samt likvida medel om 258.708 kronor. Per dagen för Prospektet har Bolaget emitterat Vinstandelsbevis för 53.090.000 kronor, exklusive premien. Bolaget har för försäljningen av Vinstandelsbevisen betalat en ersättning till Quesada uppgående till 3,5 procent av teckningsintäkterna, denna ersättning periodiseras under Vinstandelslånens livslängd och redovisas i balansräkningen tillsammans med Vinstandelslånens nominella belopp som övriga långfristiga skulder. Bolagets Rörelsekostnader har hittills bestått av uppstartskostnader. Bolagets Rörelsekostnader har hittills bestått av uppstartskostnader.

Bolagets första räkenskapsår löpte mellan 21 mars – 31 december 2017, för vilket Bolaget har låtit upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen, RFR 2 Redovisning för juridiska personer samt, i enlighet med RFR 2 IFRS i den utsträckning det är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Årsredovisningen är reviderad av Bolagets revisor. I övrigt är ingen del av Prospektet reviderat av en revisor. Bolagets årsredovisning införlivas i Prospektet genom hänvisning och ska läsas tillsammans med tillhörande noter och revisionsberättelser som också införlivas genom hänvisning. Bolagets årsredovisning finns därutöver tillgänglig på Bolagets webbplats. Den finansiella informationen, återfunnen i balans- och resultaträkningen nedan, som hämtats ur den reviderade årsredovisningen, har inte granskats av revisor annat än vad som framgår av detta avsnitt. Bolaget lämnar inte några jämförbara uppgifter för samma period föregående räkenskapsår då Bolagets verksamhet är nystartad. Upprättad balans- och resultaträkning samt kassaflödesanalys utgör Bolagets finansiella information.

Bolaget har vid tidpunkten för Prospektets godkännande börjat bedriva sin verksamhet men har inte tagit några beslut om att företa några Investeringar, bortsett från åtagandet att Förvärva andelar i Terraviva 1 varav 1.270.000 kronor betalats. Likvida medel uppgår per dagen för Prospektets godkännande till cirka 53.438.000 kronor.

### **6.2 Kommentar till den finansiella utvecklingen**

Det som huvudsakligen påverkar Bolagets finansiella utveckling är värdeutvecklingen på Bolagets Investeringar. Därutöver kommer olika typer av kostnader påverka den finansiella utvecklingen. Kostnaderna utgörs framförallt av Rörelse- och Emittentkostnader. Samtliga resultatposter som bedöms uppstå i Bolaget är reglerade i Villkoren för Vinstandelslån och påverkar avkastningen på och återbetalningen av dessa.

Per 31 december 2017 uppgick likvida medel till 258.708 kronor. Under inledningen av 2018 har samtliga teckningsintäkter om 58.399.000 kr, som per den 31 december 2017 redovisades som övriga kortfristiga fordringar, betalats till Bolaget. De likvida medlen uppgår per dagen för prospektet till cirka 53.438.000 kronor.



## 6.3 Balansräkning och resultaträkning

### Resultaträkning

	2017-03-10	2017-12-31
<i>Rörelsens kostnader</i>		
Övriga externa kostnader		-241 292
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-241 292</b>
<b>Inkomstskatt</b>		<b>-</b>
<b>Periodens resultat tillika periodens totalresultat</b>		<b>-241 292</b>

### Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31
<b>Omsättningstillgångar</b>	
Övriga kortfristiga fordringar	58 399 000
Likvida medel	258 708
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>58 657 708</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>58 657 708</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	
<i>Eget kapital</i>	
<i>Bundet eget kapital</i>	
Aktiekapital	500 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>500 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>	
Överkursfond	5 309 000
Årets förlust	-241 292
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>5 067 708</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 567 708</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	
Övriga långfristiga skulder	51 046 035
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>51 046 035</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 043 965
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 043 965</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>58 657 708</b>

## 6.4 Nyckeltal

Följande nyckeltal reflekterar Bolagets finansiella situation per den 31 december 2017.

Soliditet (eget kapital i förhållande till totalt kapital): 9,5 procent.

Balansomslutning: 58.657.708 kronor.

Likvida medel: 258.708 kronor.

## 6.5 Kassaflödesanalys

	2017-03-10	2017-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat		-241 292
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-241 292</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Likvid startkapital		500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		500 000
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>258 708</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>258 708</b>

## 6.6 Historisk finansiell information

Då såväl Bolaget som verksamheten är nystartad saknas historisk finansiell information, utöver vad som ovan redovisats.

## 6.7 Dokument som införlivas genom hänvisning

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

- Årsredovisning samt revisionsberättelse för Bolaget.

Så länge som någon del av Vinstandelslånen är utestående kommer kopior av dessa handlingar som införlivats genom hänvisning finnas tillgängliga för inspektion på Bolagets kontor under sedvanliga kontorstider.

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

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

## **7 STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR**

### **7.1 Styrelse och ledande befattningshavare**

Zenith Group Real Estate I:s styrelse består av de tre styrelseledamöterna Tommy Jacobson (ordförande), Lars Thorén och Andreas Bladh, som även är VD i Bolaget. Erik Holmberg är CFO för Bolaget. Bolagets styrelse har inga suppleanter. Samtliga styrelseledamöter valdes ursprungligen på en extra bolagsstämma den 26 april 2017, omvaldes på årsstämman 2018 och är valda för tiden intill slutet av nästa årsstämma, vilken kommer att hållas under 2019. En styrelseledamot äger dock rätt att när som helst frånträda uppdraget.

Ingen av styrelseledamöterna eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren varit inblandade i någon konkurs, likvidation eller konkursförvaltning bortsett från att Q Lifestyle Holding AB, där Tommy Jacobsen ingick i styrelsen, inledde konkurs i oktober 2014, strax efter det att Tommy Jacobsen på eget initiativ utträdde ur styrelsen. Det finns inte någon anklagelse och/eller sanktion mot någon av dessa personer och ingen av dessa personer har under de senaste fem åren förbjudits av domstol att ingå som medlem i ett bolags förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan, eller att ha en ledande eller övergripande funktion hos ett bolag.

Bolaget tillämpar inte Svensk kod för bolagsstyrning eftersom Bolaget inte är noterat på en reglerad marknad.

**TOMMY JACOBSON***Född 1958. Styrelseordförande sedan april 2017.***Övriga nuvarande befattningar:**

Tommy Jacobson är ordförande i styrelsen för Zenith Venture Capital I, Zenith Growth I, Zenith Group Real Estate I, Zenith Group, Zenith Group Management, Zenith Group Holding, Athleticgymnasiet AB, Varenne AB, God Fortsättning AB, Zound Industries International AB, Zenith Incubator AB, PEMA Sweden AB, Zenith Venture Fund I, Zenith Venture Fund II AB, Stockholms Idrottsgymnasium AB, Alma Mater AB, Goda Investeringar i Stockholm AB, Good Sport Foundation Sweden AB, Hope Production Aktiefbolag, Hope Stockholm AB och Athlete Sports Academy Sweden AB, styrelseledamot i Vionlabs AB, Shopbox POS Sverige AB, Tommy Jacobson Mother AB, TJ Partner Holding Aktiefbolag, Hope Retail AB, Varenne Fastigheter 2016 AB (publ), Tommy Jacobson Förvaltnings AB, Venue Retail Group Aktiefbolag, Quesada Kapitalförvaltning AB, Deco Bags Aktiefbolag, Väsklagret i Borås Aktiefbolag, Tommy Jacobson Holding AB, Tommy Jacobson AB, Varenne Invest I AB och Rizzo International AB samt styrelsesuppleant i FPZG Invest 2017 AB, bolag vilka alla utgör antingen bolag i Koncernen, Investeringsobjekt för bolag i Koncernen eller Tommy Jacobsons egna bolag alternativt engagemang i bolag på Tommy Jacobsons egna initiativ och således inte till följd av att bolag i Koncernen investerat däri.

**Avslutade uppdrag de senaste fem åren:**

Tommy Jacobson har varit ordförande i styrelsen för Bed Factory Sweden Holding Aktiefbolag, Djurgårdens Elitfotboll AB, Q Lifestyle Holding AB och God Bemanning i Norrköping AB, samt styrelseledamot eller suppleant i Bed Factory Sweden AB, Travel Agency I AB, Travel Agency Holding Sweden AB, Nätverk Europa AB, Varenne Fastigheter AB, Mengus Stockholm 2005 AB, Travel Capital AB, MIS – Media Investors Sweden AB, Varenne East AB, WakePower AB, Varenne Förvaltning I AB, Rite Internet Ventures Holding AB, Varenne Invest I AB, Iwaco AB, Mengus Stockholm 2011 AB och JBR Teknikkonsult i Stockholm AB.

**Aktieäggande i Bolaget:**

Äger indirekt 27,5 procent av aktierna i Bolaget genom sitt direkta ägande i Zenith Group Holding AB.

**Ägande i bolag utgörande något av Zenith-bolagens Portföljbolag:**

Inget innehav.

**Huvudsaklig sysselsättning:**

Styrelseordförande i Varenne.

**LARS THORÉN***Född 1956. Styrelseledamot sedan april 2017.***Övriga nuvarande befattningar:**

Lars Thorén är ordförande i styrelsen för Zenith Group, Zenith Group Management, Quesada Kapitalförvaltning AB, M3 Bygg AB, Connect Management Group 2015 AB, Society AB och FPZG Invest 2017 AB, AZZARDO AB, Qubator Sverige AB, Sportprofile Sverige AB, JBL Invest AB, styrelseledamot i Zenith Venture Capital I, Zenith Growth I, Zenith Group Real Estate I, Astrantius Aktiefbolag, Cerro Sweden AB, Villa Ekebo AB, Capitum AB och Astrantia AB, styrelsesuppleant i Svensk Fastighetsutveckling AB och Dadelbusken AB samt VD eller extern VD i Zenith Venture Fund I och Zenith Venture Fund II, bolag vilka alla utgör antingen bolag i Koncernen, Investeringsobjekt för bolag i Koncernen eller Lars Thoréns egna bolag alternativt engagemang i bolag på Lars Thoréns egna initiativ och således inte till följd av att Bolaget, eller andra bolag inom Koncernen, investerat däri.

**Avslutade uppdrag de senaste fem åren:**

Lars Thorén har varit ordförande i styrelsen för Devotum AB, Sportprofile Sverige AB, RM Estate Sverige AB och Society AB samt ledamot eller suppleant i styrelsen för Sveriges Förmedlare Spik AB, MDS AB och EFG Bank AB. Lars Thorén har därutöver varit VD i EFG Bank AB samt prokurist i Fastighets Kommanditbolagen Vätan.

**Aktieäggande i Bolaget:**

Inget innehav.

**Ägande i bolag utgörande något av Zenith-bolagens Portföljbolag:**

Inget innehav.

**Huvudsaklig sysselsättning:**

Bedriver konsultverksamhet genom bolaget Villa Ekebo AB, org. nr. 556868-1711.

**ANDREAS BLADH***Född 1975. Styrelseledamot och VD sedan april 2017.***Övriga nuvarande befattningar:**

Andreas Bladh är styrelseordförande i styrelsen för i Bed Factory Sweden AB, Bed Factory Sweden Holding Aktiebolag, Varenne Invest I AB samt Varenne Fastigheter 2016 AB (publ), styrelseledamot i Mengus Stockholm 2011 AB, Zenith Venture Capital I, Zenith Growth I, Zenith Group Real Estate I, Zenith Group, Zenith Group Management, Hope Retail AB, Hope Stockholm AB, Hope Production Aktiebolag, MIS – Media Investors Sweden AB, Varenne Fastigheter AB, Quesada Kapitalförvaltning AB, Zenith Venture Fund II, Varenne Fastigheter 2011 AB, Travel Agency Holding Sweden AB, Venue Retail Group Aktiebolag och Varenne East AB, styrelsesuppleant i Holiday Wheels Nordics AB, Zound Industries International AB, Travel Capital AB och Travel Agency I AB samt VD eller extern VD i Zenith Venture Capital I, Zenith Growth I, Zenith Group Real Estate I, Zenith Group, Zenith Group Management, Varenne AB, VAAB Invest Holding AB och FPZG Invest 2017 AB, Zenith Group Holding, bolag vilka alla utgör antingen bolag i Koncernen, Investeringsobjekt för bolag i Koncernen eller Andreas Bladhs egna bolag alternativt engagemang i bolag på Andreas Bladhs egna initiativ och inte till följd av att de utgör Investeringsobjektet för bolag i Koncernen.

**Avslutade uppdrag de senaste fem åren:**

Andreas Bladh har varit ledamot i Varenne Förvaltning I AB.

**Aktieäggande i Bolaget:**

Äger indirekt 15 procent av aktierna i Bolaget genom sitt direkta ägande i Zenith Group Holding AB.

**Ägande i bolag utgörande något av Zenith-bolagens Portföljbolag:**

0,06 procent av aktierna i Zound Industries International AB

**Huvudsaklig sysselsättning:**

VD i Varenne.

**ERIK HOLMBERG***Född 1978. CFO sedan 2018 i Zenith Group Management.***Övriga nuvarande befattningar:**

Erik Holmberg är ledamot i styrelsen för Varenne Fastigheter 2016 AB, styrelsesuppleant i Travel Agency Holding Sweden AB, Varenne Fastigheter AB, MIS – Media Investors Sweden AB, Varenne East AB, Varenne Invest I AB, Varenne Fastigheter 2011 AB samt likvidator i Stephan Wänqvist Consulting AB, bolag vilka alla utgör engagemang i bolag på Erik Holmbergs egna initiativ och således inte till följd av att Bolaget, eller andra bolag inom koncernen, investerat däri.

**Avslutade uppdrag de senaste fem åren:**

Erik Holmberg har varit styrelsesuppleant i Travel Agency I AB, Travel Capital AB och Holiday Wheels Nordics AB.

**Aktieäggande i Bolaget:**

Inget innehav

**Ägande i bolag utgörande något av Zenith-bolagens Portföljbolag:**

Inget innehav

**Huvudsaklig sysselsättning:**

CFO Zenith Group Management. Genom sin position som CFO i Zenith Group Management hanterar och ansvarar Erik Holmberg även för uppdraget som CFO i Bolaget.

Alla styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress, Norrlandsgatan 15, Box 16431, 103 27 Stockholm och via telefonnummer 08 555 096 50

### **7.1.1 Intressekonflikter**

#### **7.1.1.1 Investeringar i Qesadas räntefonder**

Likviditetsförvaltningen kan ske genom att medel investeras i fonder i låg- till medelrisksegmentet, såsom exempelvis i Qesadas räntefonder. Vissa av de personer som är aktieägare i Zenith Group Holding, och därmed indirekt i Bolaget, är även medlemmar i styrelsen eller innehar uppdrag som ledande befattningshavare i andra bolag tillhörande Koncernen, äger aktier eller har andra intressen i Qesada eller i något av Portföljbolagen till något av de andra bolagen i Koncernen. Att vissa personer har intressen även i Qesada riskerar att påverka deras utförande av uppdrag för Bolaget. För att motverka att beslut tas i strid med Bolagets intresse har Bolaget tagit fram interna etiska regler vilka ska säkerställa att potentiella intressekonflikter inte kan påverka driften av Bolagets verksamhet.

#### **7.1.1.2 Styrelsemedlemmars andra uppdrag och innehav**

Med undantag för det förhållandet att vissa styrelseledamöter har andra uppdrag och indirekta innehav i bolag tillhörande Koncernen, eller dess Portföljbolag, se avsnitt *7.1 Styrelse och ledande befattningshavare*, föreligger det inte någon potentiell intressekonflikt för ledande befattningshavare i Bolaget som kan påverka deras respektive uppdrag i Bolaget. Därutöver har ledande befattningshavare meddelat att de eventuellt avser att personligen göra investeringar i bolag som kan komma att utgöra investeringsobjekt för Bolaget eller andra Bolag i Koncernen. Styrelsens bedömning, med utgångspunkt i de etiska regler som Bolaget antagit samt punkterna *13.3 Transaktioner med närstående* och *13.4 Transaktioner med intressenter* i Villkoren, är dock att befintligt ägande i Fastighetsfonder, som beskrivs ovan, samt de ovan beskrivna eventuella investeringarna av de ledande befattningshavarna inte utgör någon potentiell intressekonflikt med deras uppdrag i Bolaget.

Det har inte träffats någon särskild överenskommelse mellan större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter enligt vilken någon befattningshavare har valts in i styrelsen eller tillträtt som verkställande direktör. Något avtal har inte slutits mellan Bolaget och någon befattningshavare om förmåner eller ersättning efter uppdragets slutförande som inte är av affärsmässig karaktär. Det finns inte heller några familjeband mellan befattningshavarna och det har inte ingåtts några avtal som medför begränsningar eller intressekonflikter mellan de ledande befattningshavarna och deras uppdrag i Bolaget.

I enlighet med ovanstående är Tommy Jacobson och Andreas Bladh aktieägare i Zenith Group Holding, som i dagsläget äger samtliga aktier i Zenith Group och Zenith Group Management. Både Tommy Jacobson och Andreas Bladh är därigenom indirekta ägare till Bolaget och Zenith Group Management som enligt det Externa Förvaltningsavtalet bland annat har till uppdrag att tillhandahålla AIF-Förvaltaren information avseende Investeringsobjekt.

#### **7.1.2 Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare**

Det har inte historiskt utgått någon ersättning till medlemmar i styrelse eller till verkställande direktör för det uppdrag som föreligger i Bolaget. Styrelseledamöterna får ersättning för sina uppdrag i Varenne. Vidare får varken Andreas Bladh eller Erik Holmgren någon ersättning för sin anställning som VD respektive uppdrag som CFO i Bolaget. Styrelseledamöter och ledande befattningshavare kommer inte heller framöver att erhålla ersättning från Bolaget. Styrelseledamöterna i Bolaget, VD och Erik Holmberg, kommer alla uppbära ersättning från Zenith Group Management för deras arbete i det bolaget.

## **7.2 Revisionsutskott**

Bolaget har inrättat ett revisionsutskott bestående av styrelseledamöterna Tommy Jacobson och Lars Thorén. Revisionsutskottet ska, utan att det påverkar ledamöternas ansvar som styrelseledamöter och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka Bolagets finansiella rapportering och ge rekommendationer och förslag för att säkerställa tillförlitligheten av rapporteringen, övervaka effektiviteten i Bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering, hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet, hålla sig informerat om resultatet av Revisorsnämndens kvalitetskontroll av Bolagets revisor samt särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller Bolaget andra tjänster än revisionstjänster. Utskottet har även till uppgift att utvärdera revisionsinsatsen.

## **7.3 Revisor**

Bolagets revisor är sedan 2017 PricewaterhouseCoopers AB. Revisorn valdes på extra bolagsstämman 26 april 2017 och omvaldes på årsstämman 2018 för perioden intill slutet av årsstämman 2019. Bo Magnus Svensson Henryson (född 8 april 1969) är huvudansvarig revisor. Bo Magnus Svensson Henryson är auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för auktoriserade revisorer). PricewaterhouseCoopers kontorsadress är 113 97 Stockholm. PricewaterhouseCoopers har varit revisor under hela den period som den historiska finansiella informationen i Prospektet omfattar.

## **8 BOLAGSORDNING**

### **§ 1 Firma**

Bolagets firma är Zenith Group Real Estate I AB. Bolaget är publikt (publ)

### **§ 2 Styrelsens säte**

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

### **§ 3 Verksamhet**

Bolaget ska, direkt eller indirekt, bedriva investeringar avseende lös och fast egendom, finansiella tjänster och därmed förenlig verksamhet.

### **§ 4 Aktiekapital**

Aktiekapitalet utgör lägst 500.000 kronor och högst 2.000.000 kronor.

### **§ 5 Antal aktier**

Antalet aktier skall vara lägst 500.000 och högst 2.000.000 stycken.

### **§ 6 Styrelse och revisorer**

Styrelsen består av 3 - 10 ledamöter med högst 5 suppleanter.

Bolaget skall ha 1-2 revisorer med högst 2 revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag.

### **§ 7 Kallelse till bolagsstämma**

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker skall bolaget genom annonsering i Dagens Industri upplysa om att kallelse har skett.

### **§ 8 Öppnande av stämma**

Styrelsens ordförande eller den styrelsen därtill utser öppnar bolagsstämman och leder förhandlingarna till dess ordförande vid stämman valts.

### **§ 9 Årsstämma**

Årsstämma hålles årligen inom 6 månader efter räkenskapsårets utgång.



På årsstämma skall följande ärenden förekomma.

- 1) Val av ordförande vid stämman;
- 2) Upprättande och godkännande av röstlängd;
- 3) Godkännande av dagordning;
- 4) Val av en eller två justeringsmän;
- 5) Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad;
- 6) Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse;
- 7) Beslut
  - a) om fastställande av resultaträkning och balansräkning, samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
  - b) om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
  - c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör;
- 8) Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden;
- 9) Val av styrelse och revisionsbolag eller revisorer samt eventuella revisorssuppleanter;
- 10) Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

## **§ 10 Räkenskapsår**

Bolagets räkenskapsår skall vara 0101-1231.

## 9 LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

### 9.1 Legal struktur

Zenith Group Real Estate I, org. nr 559105-6345, är ett svenskt aktiebolag som bildades 10 mars 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 21 mars 2017. Bolaget bildades i Sverige och har sitt säte och hemvist i Stockholm, Stockholms län. Enligt Bolagets bolagsordning får aktiekapitalet inte understiga 500.000 kronor och inte överstiga 2.000.000 kronor, och antalet aktier får inte understiga 500.000 och inte överstiga 2.000.000. Per dagen för Prospektet har Bolaget emitterat totalt 500.000 aktier och aktiekapitalet är 500.000. Bolaget har enbart ett aktieslag och varje aktie berättigar till en (1) röst. Aktierna är denominerade i svenska kronor och varje aktie har ett kvotvärde om en (1) krona. Då aktierna inte är noterade är innehavet av aktier i Bolaget inte anmälningspliktigt. Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt och verksamheten bedrivs i enlighet därmed. De rättigheter som kännetecknar aktierna följer och ändras i enlighet med tillämplig lag. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda och Bolaget har inga utestående teckningsoptioner eller konvertibler. Enligt punkt 8.2.1 i Villkoren åtar sig Bolaget att inte göra några utdelningar innan samtliga Andelsägare har erhållit betalning av det totala Investerade Kapitalet *plus* relevant Preferensränta.

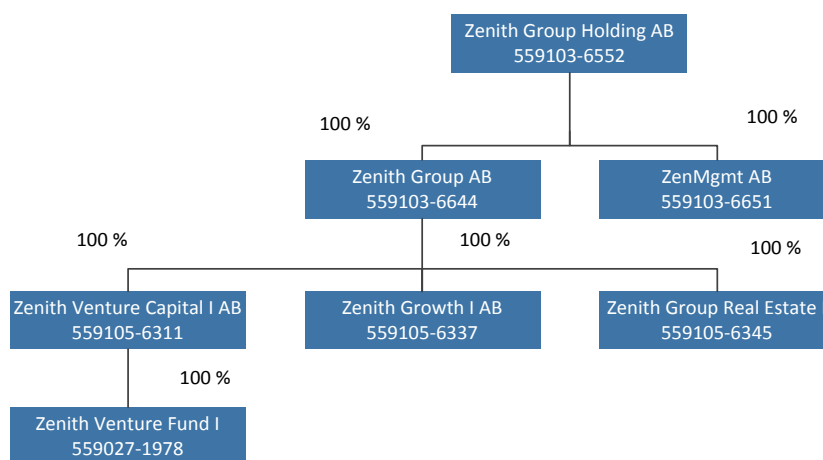
Föremålet för Bolagets verksamhet, som bedrivs i enlighet med ABL och LAIF, är att direkt eller indirekt via dotterbolag, intressebolag eller på annat sätt, bedriva handel, investeringar och förvaltning av värdepapper, främst i Fastighetsfonder, samt därmed förenlig verksamhet. Verksamhetsbeskrivningen återfinns i sin helhet i Bolagets bolagsordning.

Moderbolaget Zenith Group är ett svenskt privat aktiebolag som bildades 10 mars 2017 och registrerades vid Bolagsverket den 21 mars 2017. Founding Partners äger tillsammans samtliga aktier i Zenith Group Holding, i enlighet med tabellen nedan, och indirekt samtliga aktier i Zenith Group, samt Zenith Groups systerbolag, Zenith Group Management. Tommy Jacobson och Sune Nilsson är registrerade verkliga huvudmän för Bolaget.

Zenith Group har tre helägda dotterbolag, Zenith Venture Capital I, Zenith Growth I och Zenith Group Real Estate I, vilka utgör AIF-fonder. AIF-Fondernas Förvärv har och kommer främst utgöra minoritetsposter och den enda AIF-Fonden som har ett dotterbolag, i enlighet med ABL:s definition, per dagen för Prospektet, är Zenith Venture Capital I som är moderbolag till det helägda bolaget Zenith Venture Fund I. Utöver vad som anges ovan har inga bolag i Koncernen några aktiva dotterbolag. Det är dock möjligt att Bolaget i sin verksamhet gör investeringar genom att, bland annat, direkt eller indirekt, Förvärva andelar i bolag i vilka ägandet kan komma att uppgå till en storlek innebärande att Investeringsobjektet utgör ett dotterbolag till Bolaget.

Samtliga direkta eller indirekta ägarbolag till Bolaget har samma styrelse och ledning som Bolaget, bortsett från Zenith Group Holding vari även Ulf Eklöf utgör bolagets tredje styrelseledamot istället för Andreas Bladh (som är verkställande direktör i bolaget).

<b>Founding Partners ägande i Zenith Group Holding</b>	
<b>Aktieägare</b>	<b>Andel (andel av röster samt aktiekapital)</b>
Tommy Jacobson (580910-1974)	27,50 procent
Sune Nilsson (590501-2919)	27,50 procent
Ulf och Bo Eklöf Invest Aktiebolag (556317-4852)	15,00 procent
Registrerad verklig huvudman för Ulf och Bo Eklöf Invest Aktiebolag är Ulf Eklöf (520726-2055)	
Jesper Rahmqvist (559100-8049)	15,00 procent
Andreas Bladh (750503-0358)	15,00 procent
TOTALT	100 procent



## 9.2 Aktieägaravtal

Bolaget har enbart en aktieägare och det finns följaktligen inget aktieägaravtal. Founding Partners har dock ett aktieägaravtal avseende aktierna i Zenith Group Holding, vilket indirekt kan påverka vem som har kontrollen över Bolaget. Aktieägaravtalet mellan Founding Partners innehåller bland annat sedvanliga begränsningar avseende att viss beslutsmajoritet avseende vissa typer av beslut. Vidare innehåller avtalet bestämmelser angående hur Founding Partners får disponera över äganderätterna till aktierna i Zenith Group Holding. Såvitt styrelsen känner till finns inga ytterligare överenskommelser eller motsvarande som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

## 9.3 Väsentliga avtal

Fondstrukturen som Bolaget ingår i är beroende av att flera avtal reglerar förhållandena mellan respektive AIF-Fond, AIF-Förvaltaren och Zenith Group Management. Nedan sammanfattas de viktigaste avtalen vari Bolaget, eller AIF-Förvaltaren i Bolagets intresse, är part. Vissa avtal som är av större betydelse för Bolaget redogörs närmare för nedan. I övrigt saknar Bolaget eller andra företag i Koncernen väsentliga avtal, som inte ingåtts som en del av Bolagets löpande verksamhet.

1. *Förvaltningsavtal.* Bolaget har ingått ett förvaltningsavtal med AIF-Förvaltaren avseende AIF-Förvaltarens uppdrag som AIF-förvaltare (se avsnitt 9.3.1 *Förvaltningsavtal med AIF-Förvaltaren*).
2. *Uppdragsavtal.* AIF-Förvaltaren har ingått ett avtal med Zenith Group Management avseende Zenith Group Managements uppdrag att ta vissa Investeringsbeslut med hjälp av en till Zenith Group Management utfärdad fullmakt, vilken återfinns i uppdragsavtalet.

3. *Samarbetesavtal.* AIF-Förvaltaren har ingått ett samarbetsavtal med Zenith Group Management relaterat till det uppdrag AIF-Förvaltaren har i sin roll som AIF-förvaltare av AIF-Fonden. Samarbetesavtalet och uppdragsavtalet refererar till i punkt 2 ovan beskrivs närmare i avsnitt 9.3.1.1 *Externt förvaltningsavtal med och fullmakt till Zenith Group Management* och benämns gemensamt i Prospektet som *Externa Förvaltningsavtalet*.
4. *Värderingsjämsstjänst.* Avtalet är ingått mellan AIF-Förvaltaren och värderingsföretaget Sedermera och reglerar bland annat Sedermeras uppdrag att värdera Investeringsobjekt bland annat då eventuella Investeringsbeslut ska tas.
5. *Avtal med förvaringsinstitut.* Avtal har ingåtts med Danske Bank som förvaringsinstitut (se avsnitt 9.3.1.2 *Avtal med förvaringsinstitut*).

### **9.3.1 Förvaltningsavtal med AIF-Förvaltaren**

Enligt Förvaltningsavtalet utses FCG till AIF-förvaltare för Bolaget i enlighet med LAIF. FCG bildades 2013 och är ett svenskt aktieföretag med säte i Stockholm och bedriver sin verksamhet i enlighet med svensk rätt. FCG är ett så kallat fondhotell och förvaltar tillgångar om totalt cirka 10.000.000.000 kronor. FCG är förvaltare till omkring 30 fonder, varav 20 utgör AIF-fonder. Därutöver består FCG:s verksamhet av att de utför funktionen riskhantering för omkring 20 andra AIF-förvaltare i enlighet med uppdragsavtal. FCG har således den erfarenhet och kunskap som krävs för att agera AIF-förvaltare till Bolaget.

Förvaltningsavtalet stipulerar att AIF-Förvaltaren ska ta Investeringsbeslut åt Bolaget rörande de medel som ställs till AIF-Förvaltarens förfogande av Bolaget och som i huvudsak influtit under Vinstandelslånen. AIF-Förvaltarens uppdrag inkluderar även att utföra de uppgifter som åligger en AIF-förvaltare enligt LAIF och Kommissionens delegerade förordning (EU) nr 231/2013 av den 19 december 2012. AIF-Förvaltaren åtar sig att utföra sitt uppdrag professionellt och i enlighet med gällande rätt. Vidare anger Förvaltningsavtalet att AIF-Förvaltaren får delegera behörigheten att ta Investeringsbeslut till tredje man och, om AIF-Förvaltaren finner det önskvärt, utfärda en fullmakt avseende detta. AIF-förvaltaren har delegerat Investeringsbeslut avseende onoterade privata Investeringsobjekt till Zenith Group Management genom att utfärda en fullmakt, vilken återfinns i det Externa Förvaltningsavtalet. Bolaget och driften av dess verksamhet är således beroende av att AIF-Förvaltaren utför sina åtaganden i enlighet med Förvaltningsavtalet samt inte förlorar sitt tillstånd, i enlighet med LAIF, att bedriva den förvaltarverksamhet som de ska i enlighet med Förvaltningsavtalet.

AIF-Förvaltaren har utsett Danske Bank som förvaringsinstitut åt Bolaget.

#### **9.3.1.1 Externt förvaltningsavtal med och fullmakt till Zenith Group Management**

AIF-Förvaltaren har ingått det Externa Förvaltningsavtalet innefattande en fullmakt åt Zenith Group Management innebärande att Zenith Group Management har behörighet att fatta Investeringsbeslut, i enlighet med AIF-Förvaltarens uppdrag enligt Förvaltningsavtalet, avseende investeringar i onoterade Fastighetsfonder. Uppdraget att fatta Investeringsbeslut samt att ta fram beslutsunderlag att basera Investeringsbeslut på regleras i det Externa Förvaltningsavtalet mellan Zenith Group Management och AIF-Förvaltaren. I arbetet att ta fram beslutsunderlag omfattas bland annat att identifiera och värdera Investeringsobjekt, i enlighet med Bolagets investeringsstrategi, samt analysera huruvida de uppfyller Bolagets investeringskriterier.

Zenith Group Management får, enligt det Externa Förvaltningsavtalet och på begäran av AIF-Förvaltaren, föra förhandlingar med ägarna till Investeringsobjekt samt köparna till existerande Investeringsobjekt samt, därutöver, administrera eventuella köp- och säljprocesser av

Investeringsobjekt. Zenith Group Management ska även bevaka, löpande värdera och analysera Fastighetsfonderna i Bolagets Portfölj och tillhandahålla kvartalsvisa rapporter därom samt även, om AIF-Förvaltaren begär det, representera Bolaget på, exempelvis, Portföljbolagens bolagsstämmor. Bolaget är således indirekt beroende av att Zenith Group Management utför sitt uppdrag enligt det Externa Förvaltningsavtalet.

### 9.3.1.2 Avtal med förvaringsinstitut

Danske Bank är förvaringsinstitut åt Bolaget. Danske Bank har sitt säte i Stockholm och bedriver sin verksamhet enligt svensk rätt. Avtalet som reglerar uppdraget som förvaringsinstitut omfattar uppgifter såsom att övervaka Bolagets kassaflöden, förvara samtliga tillgångar som är möjliga att förvara (*Custodial Assets*), verifiera och hålla register över AIF-Fondens tillgångar som inte kan förvaras hos dem (*Non-Custodial assets*) samt övervaka förvaltningen.

Såvitt styrelsen känner till finns inga intressekonflikter mellan förvaringsinstitutet och Bolaget.

## 9.4 Försäkring

AIF-Förvaltaren har tecknat en sådan ansvarsförsäkring mot skadestånd som är lämplig i förhållande till de risker som ska täckas för uppdraget enligt Förvaltningsavtalet respektive det Externa Förvaltningsavtalet. Den tecknade ansvarsförsäkringen uppfyller de lagstadgade kraven på ansvarsförsäkring i LAIF 7 kap. 5§.

Bolaget har sedvanlig företagsförsäkring innefattande bland annat egendom, ansvar, rättsskydd, VD- och styrelseansvar. Försäkringsskyddet är föremål för löpande översyn. Bolaget anser att försäkringarna är anpassade till verksamhetens nuvarande omfattning.

## 9.5 Transaktioner med närstående och intressekonflikter

Med undantag för det förhållandet att vissa styrelseledamöter samt verkställande direktören har andra uppdrag och äger andelar i andra bolag i Koncernen och till Koncernen tillhörande Investeringsobjekt, samt att ett avtal om försäljning av Vinstandelsbevis ingåtts med Quesada, föreligger det inte några intressekonflikter mellan Bolaget, dess nuvarande ägare eller befattningshavare. Styrelsen har vid sin bedömning ansett att inga intressekonflikter som riskerar att påverka Bolaget negativt föreligger, och som inte kan förebyggas med en av Bolaget antagen etik-policy (se även avsnitt 7 *Styrelse, ledande befattningshavare och revisor*).

Zenith Group Management ska, å Bolagets vägnar och i enlighet med det Externa Förvaltningsavtalet och en däri inkluderad fullmakt, ta fram information på vilken AIF-Förvaltaren kan basera sina Investeringsbeslut på. Vidare ska Zenith Group Management själv ta Investeringsbeslut åt Bolaget rörande Förvärv och Avyttringar av Investeringsobjekt. Den ovan beskrivna situationen innebär att det kan föreligga en risk för intressekonflikt då det beslutsunderlag som tas fram och de Investeringsbeslut som tas av Zenith Group Management riskerar att inte alltid vara de bästa för Bolaget, vilket kan påverka värdet av Vinstandelsbevisen. För att hantera och förebygga intressekonflikter har Bolagets styrelse antagit etiska regler.

Utöver vad som ovan redovisats, samt vad som redogjorts för i avsnitt 7 *Styrelse, ledande befattningshavare och revisor*, föreligger inga för styrelsen idag kända transaktioner eller intressekonflikter mellan Bolaget och dess styrelseledamöter, andra ledande befattningshavare eller andra till Bolaget eller Koncernen närstående personer. Det föreligger inga avtalsrelationer eller transaktioner, varken direkta eller indirekta, mellan Bolaget och dess närstående, eller närstående till

ledande befattningshavare, med undantag av vad som redogörs för i Prospektet. Vidare föreligger inga materiella avtal som inte är kommersiellt betingade och på en armlängds avstånd.

I syfte att undvika att Zenith Group Holding i sin roll som indirekt ägare till Bolaget, de anställda i Zenith Group Management, Zenith Group Management i sin roll som avtalspart till det Externa Förvaltningsavtalet, en indirekt huvudägare till Bolaget, en ledande befattningshavare eller en indirekt ägare till Bolaget i sin roll som ägare till Portföljbolag i någon av AIF-Fondernas Portföljer missbrukar sin ställning har Bolaget antagit etiska regler, innebärande bland annat att en extern objektiv värderingsman, Sedermera, har anlitas av AIF-Förvaltaren för att värdera Bolagets Portfölj, för att förhindra maktmissbruk och att beslut tas som inte är i enlighet med Bolagets bästa.

Bolaget har inte lämnat lån, garantier eller borgensförbindelser till eller till förmån för styrelseledamöterna, ledande befattningshavare eller revisorerna i koncernen. Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna i Bolaget har haft någon direkt eller indirekt delaktighet i affärstransaktioner, som är eller var ovanliga till sin karaktär eller avseende villkoren och som i något avseende kvarstår oreglerad eller oavslutad. Revisorerna har inte varit delaktiga i några affärstransaktioner med undantag av de som betingas av Bolagets drift och verksamhet.

## **9.6 Twister**

Bolaget är inte och har inte under de senaste tolv månaderna varit part i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden som haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

## **9.7 Kostnader för emissionen**

Bolaget beräknar att kostnaden till Sedermera för upprättandet av AIF-Fonderna kommer att uppgå till cirka 50.000 kronor per fond. Övriga kostnader för emissionen kommer utgöras av kostnader för advokater samt arvodet till Quesada uppgående till 3,5 procent av det belopp som inflyter med hjälp av Quesadas försäljning av Vinstandelsbevisen etc., se även avsnitt *15.11 Ersättningar och kostnader*.

## **9.8 Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion**

Zenith Group Real Estate I:s bolagsordning samt alla rapporter, historisk finansiell information, värderingar och utlåtanden som kan komma att utfärdas av sakkunnig på Bolagets begäran finns tillgängliga i pappersform hos Bolaget för inspektion under Prospektets giltighetstid på kontorstid på Bolagets huvudkontor på Norrlandsgatan 15, 103 27 Stockholm. Dessa handlingar finns även tillgängliga i elektronisk form på Zenith Group Real Estate I:s webbplats, [www.zenithgroup.se](http://www.zenithgroup.se).

## 10 VÄRDEPAPPERSNOT

<b>10</b>	<b>Värdepappersnot</b> .....	V1
11	Risikfaktorer.....	V2
12	inbjudan till förvärv av vinstandelslån .....	V6
13	Bakgrund och motiv .....	V7
14	villkor och anvisningar .....	V9
15	Vinstandelsbevisen i korthet .....	V12
16	Skattefrågor i Sverige.....	V19
17	Definitionslista .....	V21
18	Adresser .....	V25

## 11 RISKFAKTORER

*En investering i Zenith Group Real Estate I:s Vinstandelsbevis är förknippad med olika risker. Det finns en rad faktorer som påverkar, eller skulle kunna påverka, Zenith Group Real Estate I:s verksamhet, både direkt och indirekt. Nedan beskrivs, utan inbördes ordning och utan anspråk på att vara uttömmande, de riskfaktorer och betydande omständigheter som anses vara väsentliga för Zenith Group Real Estate I:s Vinstandelsbevisen i dess egenskap av finansiella instrument. De risker som beskrivs nedan är inte de enda riskerna som Zenith Group Real Estate I och investerare av dess emitterade Vinstandelsbevis kan exponeras för. Ytterligare risker som för närvarande inte är kända för Zenith Group Real Estate I, eller som Zenith Group Real Estate I för närvarande anser är oväsentliga, kan också ha en negativ inverkan på Zenith Group Real Estate I:s Vinstandelsbevisen i dess egenskap av finansiella instrument. Sådana risker kan också leda till att Vinstandelsbevisens värde sjunker betydligt, och investerare riskerar att förlora hela eller del av sin investering.*

*Utöver detta avsnitt ska investerare även ta hänsyn till den övriga information som lämnas i Prospektet i dess helhet. Prospektet innehåller också framåtriktade uttalanden som påverkas av framtida händelser, risker och osäkerhetsfaktorer. Zenith Group Real Estate I:s verkliga resultat kan skilja sig väsentligt från de förväntade resultaten i dessa framåtriktade uttalanden på grund av många faktorer, däribland de risker som beskrivs nedan och i andra delar av Prospektet.*

*Risker som är relaterade till Zenith Group Real Estate I:s verksamhet, resultat, framtida utveckling eller finansiella ställning beskrivs i avsnittet "Riskfaktorer" i Registreringsdokumentet.*

### 11.1 Risker relaterade till Vinstandelsbevisen

En investering i Vinstandelsbevis är sannolikt inte lämplig för alla investerare. Varje tänkbar investerare måste själv avgöra lämpligheten av en investering i de aktuella värdepapperna baserat på sina egna förutsättningar. Varje investerare bör i samband därmed:

- a) ha tillräcklig kunskap och erfarenhet för att kunna göra en meningsfull värdering av Vinstandelsbevisen, fördelar och nackdelar avseende en investering i Vinstandelsbevisen samt kunna göra en utvärdering av informationen i Prospektet;
- b) ha tillgång till, och kunskap om, lämpliga analysverktyg för att utvärdera en investering i Vinstandelsbevis och vilken effekt en sådan investering innebär för den egna investeringsportföljen;
- c) ha tillräckliga finansiella resurser och likviditet för att bära alla risker som en investering i Vinstandelsbevisen innebär;
- d) till fullo förstå innehållet i Villkoren samt vara bekant med hur den aktuella marknaden fungerar; och
- e) vara kapabel att, själv eller med hjälp av finansiella rådgivare, bedöma olika scenarier avseende ekonomiska, ränte- och andra faktorer som kan påverka investeringen i Vinstandelsbevisen och sin förmåga att bära de aktuella riskerna.

#### 11.1.1 Efterställda Vinstandelslån

Vinstandelslånen är efterställda Bolagets samtliga icke efterställda förpliktelser och rangordnas lika (*pari passu*) med Bolagets övriga efterställda förpliktelser. Detta innebär att en investerare, i händelse av likvidation eller konkurs, erhåller betalning efter det att fordringsägare med icke efterställda fordringar fått fullt betalt. För det fall Bolaget inte har medel att reglera samtliga förpliktelser finns en risk att Återbetalning av Vinstandelslånen inte kan ske. Efterställda lån löper oftast med en högre räntesats än jämförbara lån som inte är efterställda eftersom efterställda lån innebär en högre risk



jämfört med en investering i exempelvis statsobligationer som löper med lägre ränta. Varje investerare bör vara medveten om att det finns en risk för att den som investerar i Vinstandelsbevis kan förlora hela, eller delar av sin placering om Bolaget blir försatt i konkurs eller likvidation eller att tillgängliga Vinstmedel blir lägre än förväntat.

#### **11.1.2 Ytterligare emission av Efterföljande Vinstandelsbevis**

I Villkoren ges möjligheten för Bolaget att emittera Efterföljande Vinstandelsbevis till ett belopp uppgående till 500.000.000 kronor. I och med en emission av Efterföljande Vinstandelsbevis ökar mängden efterställda fordringar och därmed föreligger en risk att Andelsägares möjlighet till återbetalning av principalen av sin investering påverkas negativt.

#### **11.1.3 Förtida Återbetalning av Vinstandelslånen**

I Villkoren ges möjlighet för Bolaget till Förtida Återbetalning av Vinstandelslånen. Andelsägarna har inte rätt till att själva initiera förtida inlösen av Vinstandelsbevisen annat än i enlighet med bestämmelserna om Acceleration, se punkt 14 Acceleration i Villkoren. Bolaget kan exempelvis, för det fall upplåningskostnaden för annan finansiering är lägre än räntan på Vinstandelslånen, önska att återbetala hela eller delar av Vinstandelslånen i förtid. Det föreligger då en risk att en Andelsägare vid dessa tidpunkter inte skulle kunna återinvestera lösenlikviden till en effektiv ränta som är lika hög som räntan på Vinstandelslånen. En sådan situation aktualiserar således risken att Andelsägares investeringar inte genererar lika stor avkastning som de prognostiserat vid investeringstillfället. Presumptiva investerare bör överväga återinvesteringsrisken mot bakgrund av andra placeringar som kan göras vid samma tillfälle. En presumtiv investerare bör även vara medveten om att Bolaget kan välja att inte återbetala del av Vinstandelslånen i förtid, trots att denna möjlighet finns. En investerare måste således kalkylera med risken att återbetalning sker först på Förfallodagen och att Vinstandelslånen inte kommer utgöra likvida medel förrän återbetalning sker eller Vinstandelsbevisen avyttras på sekundärmarknaden.

#### **11.1.4 Slutlig Återbetalning av Vinstandelslånen**

Slutlig Återbetalning på Förfallodagen av Vinstandelslånen är beroende av om det finns Tillgängliga Nettointäkter och Återvinningsbelopp. Om likvida medel saknas för Slutlig Återbetalning på Förfallodagen har Bolaget rätt att omvandla fordringarna under Vinstandelslånen till villkorade kapitaltillskott. Bolaget ska även kunna göra en sådan konvertering av fordringarna under Vinstandelslånen för de fall Bolagets styrelse är skyldig att upprätta en kontrollbalansräkning i enlighet med bestämmelserna om tvångslikvidation i ABL på grund av kapitalbrist. De villkorande aktieägartillskotten ska konverteras tillbaka till Vinstandelslån om Bolagets ekonomi förbättras i enlighet med punkt 11.3 i Villkoren. Risk föreligger således för att Vinstandelsbevisen omvandlas till kapitaltillskott som aldrig återbetalas till Andelsägarna. Således föreligger en risk att Andelsägarna inte kommer återfå sin investering, alternativt att de får tillbaka den först efter att Förfallodagen har passerat.

#### **11.1.5 Andelsägarmöte**

Villkoren innehåller vissa bestämmelser avseende Andelsägarmöte som kan hållas i syfte att avgöra frågor som rör Andelsägares intressen. Dessa bestämmelser tillåter angivna majoriteter att binda alla innehavare av Vinstandelsbevis, inklusive innehavare som inte har deltagit och röstat vid det aktuella mötet eller som har röstat på annat vis än majoriteten, till beslut som är fattade vid ett i behörig ordning sammankallat och genomfört Andelsägarmöte. Risken är således att en Andelsägare kan bli bunden av beslut som den inte har ställt sig bakom.

### **11.1.6 Risk rörande den allmänna räntenivån**

Vinstandelsbevisens värde är beroende av ett flertal faktorer och en av de mest betydelsefulla över tiden är nivån på den generella marknadsräntan. En höjning av den allmänna räntenivån kan medföra att värdet på Vinstandelsbevisen minskar. Den allmänna räntenivån är till stor del beroende av både den svenska och internationella ekonomiska utvecklingen och ligger utanför Bolagets kontroll.

### **11.1.7 Likviditetsrisken på sekundärmarknaden och likviditet för Vinstandelsbevisen**

Bolaget har ansökt om notering av de finansiella instrumenten på NDX, som drivs av Nordic Growth Markets NGM AB. Det finns en risk att det inte finns en likvid handel i Vinstandelsbevisen. För exempelvis obligationslån existerar en generellt fungerande marknadsstyrd andrahandsmarknad. För lån med mer komplexa strukturer, såsom Vinstandelslånen, kan det vid noteringstillfället saknas en etablerad och likvid marknad för handel och det kan förekomma att en likvid andrahandsmarknad aldrig uppstår. Detta medför risken att Andelsägare inte kommer kunna sälja sina Vinstandelsbevis vid önskad tidpunkt eller att försäljning inte kan ske till en kurs med en avkastning jämförbar med liknande placeringar som har en existerande och välfungerande andrahandsmarknad. Bristande likviditet i andrahandsmarknaden kan ha en negativ inverkan på marknadsvärdet av Vinstandelsbevisen.

Vidare kan marknadsvärdet hos Vinstandelslånen komma att fluktuera till följd av bland annat faktiska och förväntade variationer rörande värde och avkastning på Bolagets Portfölj, regelförändringar på den marknad som Bolaget verkar inom, det allmänna konjunkturläget och andra faktorer. Även om en fungerande andrahandsmarknad utvecklas finns det därför en risk att investeraren inte kan avyttra Vinstandelsbevisen till ett pris som innebär en positiv avkastning för investeraren.

### **11.1.8 Valutarisk**

Bolaget kan komma att göra investeringar av viss del av medlen som influtit under Vinstandelslånen i andra valutor än den svenska kronan. Det finns därför risk att valutafluktuationer kan påverka Bolagets Investeringsobjekt och därför även Vinstandelsbevisens värde negativt.

### **11.1.9 Emittenten utgör en Alternativ Investeringsfond**

Bolaget utgör en Alternativ Investeringsfond vars verksamhet regleras av bland annat ABL och LAIF. Investeraren ska känna till att AIF-fonder inte behöver följa de riskspridnings- och placeringskrav, eller de särskilda reglerna om tillåtna tillgångar och inlösen av fondandelar, som gäller för värdepappersfonder enligt lagen (2004:46) om värdepappersfonder. Investeraren behöver även vara medveten om att historisk avkastning inte är någon garanti för framtida avkastning. De pengar som placeras i AIF-Fonden kan både minska och öka i värde och det finns en risk att investeraren inte får tillbaka hela det insatta kapitalet. På grund av sin sammansättning och de förvaltningsmetoder som används kan AIF-Fonden både minska och öka kraftigt i värde. Investeraren rekommenderas ta del av AIF-Fondens faktablad (KIID), informationsbroschyr och Prospektet i dess helhet före investeringsbeslut tas.

### **11.1.10 Risk avseende värdering av onoterade tillgångar**

Bolaget avser att investera i främst onoterade bolag. Det kan föreligga problem att löpande värdera sådana onoterade innehav. Detta då onoterade Fastighetsfonder normalt saknar ett genom handel etablerat marknadsvärde. En värdering av onoterade tillgångar i den typ av AIF-fond som Bolaget utgör blir per definition mer osäker än värderingen av en marknadshandlad tillgång då den i stor omfattning måste baseras på bedömningar. En värdering av en onoterad tillgång görs normalt med

stöd av en värderingsmodell och antaganden. Målet är att välja den mest lämpliga värderingsmetoden utifrån förutsättningarna för respektive Investeringsobjekt vad gäller fas i dess utveckling, tillgång till jämförbara och representativa värderingsdata, etc. Oavsett val av metod finns det alltid en inneboende risk att använda en modell då den resulterar i ett teoretiskt värde. Utifrån svårigheter med värdering av onoterade tillgångar finns det exempelvis en risk att Bolaget i praktiken inte kan sälja en onoterad tillgång till samma värde som det åsatts genom en teoretisk/metodbaserad värdering.

#### **11.1.11 Clearing och Euroclear-systemet**

Vinstandelsbevisen är anslutna till det kontobaserade systemet hos Euroclear, varför inte fysiska värdepapper ges ut. Clearing och avveckling vid handel sker i Euroclear-systemet. Det är via Euroclear-systemet som Återbetalning av Vinstandelslån samt betalning av Ränta sker. Andelsägarna måste förlita sig på ovan nämnda system för att emotta betalning avseende Vinstandelslånen.

## 12 INBJUDAN TILL FÖRVÄRV AV VINSTANDELSLÅN

Härmed inbjuds andelsägarna i Zenith Group Real Estate I att, med företrädesrätt, teckna nya vinstandelsbevis i Zenith Group Real Estate I i enlighet med villkoren i detta Prospekt.

Den 2 juli 2018 beslutade stämman för Zenith Group Real Estate I att bemyndigade styrelsen att fatta beslut om efterföljande emission av vinstandelsbevis under de nuvarande Villkoren. Styrelsen för Zenith Group Real Estate I har den 23 augusti 2018 beslutat om emission av nya vinstandelsbevis i enlighet med nedan.

Emissionen kommer att öka antalet utestående vinstandelsbevis under Villkoren med högst 44.691 varigenom det totala värdet av de emitterade vinstandelsbevisen under Villkoren kan komma att uppgå till maximalt 500.000.000 kronor. Befintliga andelsägare har företrädesrätt att teckna nya vinstandelsbevis i förhållande till deras respektive nuvarande kvotandel.

Sista handelsdag i Vinstandelsbevisen med rätt att erhålla företrädesrätt i emissionen av Efterföljande Vinstandelsbevis är den 24 augusti 2018. Avstämningsdag för fastställande av vilka andelsägare som är berättigade att teckna med företrädesrätt är den 28 augusti 2018. I den utsträckning nya vinstandelsbevis inte tecknas med företrädesrätt ska dessa erbjudas andelsägare och andra investerare till teckning i enlighet med vad som anges i avsnittet ”Villkor och anvisningar”. Teckning av vinstandelsbevis ska ske från och med 30 augusti 2018 till och med 10 september 2018, eller det senare datum som bestäms av styrelsen för Zenith Group Real Estate I och i enlighet med vad som anges i avsnitt 14 Villkor och anvisningar.

Teckningskursen har fastställts till 10.808 kronor per vinstandelsbevis. Om den lägsta teckningsgraden för Erbjudandets genomförande uppnås, innebärandes att 1.000 Vinstandelsbevis emitteras, kommer Zenith Group Real Estate I tillföras cirka 10.280.000 kronor efter emissionskostnader uppgående till cirka 528.000 kronor. De nya vinstandelsbevisen medför samma rättigheter som de nuvarande vinstandelsbevisen.

Stockholm, 23 augusti 2018

**Zenith Group Real Estate I AB (publ)**

*Styrelsen*

## 13 BAKGRUND OCH MOTIV

### 13.1 Bakgrund

Zenith Group Holding äger indirekt samtliga andelar i Zenith Group Real Estate I genom sitt dotterbolag Zenith Group. Sammanlagt kommer Koncernen att bestå av tre privata bolag, Zenith Group Holding och dess två dotterbolag Zenith Group Management och Zenith Group samt tre publika bolag vilka utgör AIF-fonder. Zenith Venture Capital I, genom dess helägda dotterbolag, Zenith Venture Fund I fokuserar på bolag i uppstartsfasen, Zenith Growth I fokuserar på tillväxtkapital och tillväxtinvesteringar medan Zenith Group Real Estate I investerar i fastigheter genom investeringar i främst Fastighetsfonder. Förvaltningen kommer att skötas av AIF-Förvaltaren som också kommer ta Investeringsbeslut för AIF-Fonderna.

Bolaget är ett tillskott till den bolagssfär som Tommy Jacobson byggt upp sedan omkring år 2000. Däri ingår sedan tidigare kapitalförvaltningen Quesada och investeringsbolagen Zenith Venture Fund I (som är Zenith Venture Capital I:s helägda dotterbolag och utgör ett holdingbolag), Zenith Venture Fund II och Varenne. Bolaget är ytterligare en del i den existerande bolagssfär som består av investeringsbolag där Quesada erbjuder traditionell kapitalförvaltning medan Zenith Venture Fund I och Zenith Venture Fund II investerar i uppstartsbolag och Varenne investerar i tillväxtbolag.

### 13.2 Motiv

Det främsta motivet till att genomföra den planerade emissionen av Vinstandelsbevis är att Fonden ska erhålla kapital för att genomföra investeringar i enlighet med Fondens investeringsstrategi samt avkastnings- och riskprofil. Investeringarna ska syfta till att skapa avkastning till investerare och att bidra till att Fonden når upp till den målsättning avseende årlig totalavkastning över tid som anges i avsnitt 5.4 *Mål*.

### 13.3 Vinstandelsbevisen

Vinstandelsbevisen som instrument ger dels avkastning i form av Ränta, dels en möjlighet till värdetillväxt samt risk för värdeförlust baserat på Bolagets resultat och Tillgängliga Nettointäkter samt eventuellt Återvinningsbelopp. Bolagets resultat genereras från driftöverskott samt genom eventuella försäljningsvinster vid Avyttringar av Investeringsobjekt. Efter att Avyttringar har skett av Bolagets samtliga Investeringar, och full betalning för dessa har erhållits, ska Slutlig Återbetalning av Vinstandelslånen ske. En sammanfattning av centrala delar av Villkoren finns i avsnitt 15 *Vinstandelsbevisen i korthet* i Prospektet och fullständiga Villkor för Vinstandelsbevisen framgår av Bilaga: ”Allmänna Villkor”.

Vinstandelsbevisen är fritt överlåtbara och handlas på NDX. Första dag för handel med Vinstandelsbevisen på NDX är beräknad att infalla inom tio dagar från att teckningsperioden löpt ut.

*I övrigt hänvisas till redogörelsen i Prospektet, vilket har upprättats av styrelsen för Zenith Group Real Estate I med anledning av ansökan om upptagande till handel av Bolagets Vinstandelsbevis på NDX.*

*Styrelsen för Bolaget är ansvarig för innehållet i Prospektet. Härmed försäkras att alla rimliga försiktighetsåtgärder har vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.*

Stockholm, 23 augusti 2018

**Zenith Group Real Estate I AB (publ)**

*Styrelsen*

## **14 VILLKOR OCH ANVISNINGAR**

### **14.1 Erbjudandet**

Erbjudandet omfattar högst 44.691 Vinstandelsbevis, vilket motsvarar ett nominellt värde om 446.910.000 kronor, om emissionen blir fulltecknad. Erbjudandet riktar sig mot allmänheten bestående av nuvarande andelsägare med företrädesrätt och övriga potentiella investerare. För mer information om tilldelningsprinciper se nedan. Priset för ett Vinstandelsbevis ska uppgå till 10.808 kronor, varav 10.000 motsvarar Vinstandelsbevisets nominella belopp och 808 kronor utgör en premie som ska tillföras Bolaget i form av eget kapital. Tillskottet av eget kapital motiveras bland annat av att motverka att Bolaget, exempelvis på grund av uppstarts- och etableringskostnader, måste träda i likvidation i enlighet med bestämmelserna om tvångslikvidation i ABL.

### **14.2 Teckningspost och pris**

Vinstandelsbevisen utges i poster om 10.000 kronor. Vinstandelsbevisens försäljningspris kommer att vara 108,08 procent av Vinstandelsbevisens nominella belopp, det vill säga 10.808 kronor per post, varav 808 kronor utgör en premie som tillfaller Bolaget. Lägsta teckningspost är 10.808 kronor.

### **14.3 Villkor för emissionen**

Lägsta gränsen för Erbjudandet är 1.000 Vinstandelsbevis, vilket skulle tillföra Bolaget 10.808.000 kronor. Om teckningen av Vinstandelsbevis understiger 1.000 stycken ska Bolaget ha rätt att återkalla Erbjudandet.

### **14.4 Teckningstid**

Teckning av Vinstandelsbevisen ska ske under tiden från och med den 30 augusti – 10 september 2018. Bolaget har rätt att förlänga teckningstiden med upp till 1 månad, förutsatt att detta meddelas senast den 10 september 2018. Styrelsen i Bolaget förbehåller sig rätten att förlänga anmälningssperioden. Beslut om sådan eventuell förlängning kommer att offentliggöras genom pressmeddelande senast den 10 september 2018.

### **14.5 Teckning**

Anmälan ska göras på särskild anmälningssedel som kan erhållas från Zenith Group. Anmälningssedeln finns även tillgänglig på Bolagets hemsida: [www.zenithgroup.se](http://www.zenithgroup.se) eller [www.sedermera.se](http://www.sedermera.se)

Ifylld och undertecknad anmälningssedel ska mejlas, faxas eller postas till:

Sedermera Fondkommission  
Ärende: Zenith  
Norra Vallgatan 64  
211 22 Malmö  
Mejl: [nyemission@sedermera.se](mailto:nyemission@sedermera.se)

För personer som saknar VP-konto eller Värdepappersdepå måste VP-konto eller Värdepappersdepå öppnas innan anmälningssedeln inlämnas till Sedermera Fondkommission. Observera att öppnandet av VP-konto eller Värdepappersdepå kan ta viss tid. Anmälan att delta i Erbjudandet ska ske under perioden 30 augusti – 10 september 2018. Anmälan ska vara Sedermera Fondkommission tillhanda

senast kl. 17.00 den 10 september 2018. Inga ändringar eller tillägg får göras i förtryckt text. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Endast en anmälan per person får göras. Om flera anmälningssedlar skickas in kommer endast den senast mottagna att beaktas. Observera att anmälan är bindande.

#### **14.6 Penningtvättskontroll i förekommande fall**

I det fall att teckningen uppgår till eller överstiger 15.000 EUR ska penningtvättsformulär ifyllas och insändas till Sedermera i samband med att anmälningssedeln skickas in, enligt lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Observera att Sedermera inte kan beakta anmälningssedeln förrän penningtvättsformuläret är Sedermera tillhanda, vilket i sådant fall måste ske inom teckningstiden.

Penningtvättsformulär finns att inhämta på [www.sedermera.se](http://www.sedermera.se) alternativt kan den inhämtas via mejl på [nyemission@sedermera.se](mailto:nyemission@sedermera.se)

#### **14.7 Offentliggörande av teckningsresultat i Erbjudandet**

Utfall av Erbjudandet kommer att offentliggöras via ett pressmeddelande vilket beräknas ske omkring den 11 september 2018.

#### **14.8 Besked om tilldelning**

Tilldelningsbesked kommer att lämnas genom att en avräkningsnota sänds ut till dem som erhållit tilldelning i Erbjudandet. De som inte tilldelas några Vinstandelsbevis erhåller inget meddelande.

#### **14.9 Tilldelningsprinciper**

Tilldelning av Vinstandelsbevis kommer att beslutas av Bolagets styrelse varvid följande principer ska gälla;

- a) att tilldelning i första hand ska ske till befintliga andelsägare enligt företrädesrätten i punkt 2.6 i Villkoren, vilket för undvikande av missförstånd innefattar såväl primär som sekundär företrädesrätt, och
- b) att tilldelning i andra hand ska ske till andra potentiella investerare.

Härutöver kan affärspartner och andra närstående till Bolaget komma att särskilt beaktas vid tilldelning, dock utan att påverka befintliga andelsägares företrädesrätt enligt Villkoren. Tilldelning kan ske till anställda till Zenith Management och indirekta aktieägare i Bolaget, dock utan att dessa prioriteras. Tilldelningen sker i så fall i enlighet med Svenska Fondhandlareföreningens regler och Finansinspektionens föreskrifter.

Observera att styrelsen vid övertäckning beslutar om tilldelning vilket innebär att tilldelning kan komma att ske med färre antal Vinstandelslån än anmälan avser eller helt utebli, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval, dock utan att påverka befintliga andelsägares företrädesrätt enligt Villkoren. Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningssedeln anmälan inges.

Observera vidare att för att inte förlora rätten till tilldelning måste saldota på det bankkonto, den värdepappersdepå eller det IPS-konto eller ISK-konto som angivits på anmälningssedeln motsvara lägst det belopp som anmälan avser. Anmälan är bindande.



## **14.10 Betalning**

Full betalning erläggas kontant fyra (4) Bankdagar efter utsänd avräkningsnota, det vill säga omkring den 14 september 2018. Betalning ska ske enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota. Styrelsen äger rätt att förlänga betalningstiden. Observera att om full betalning inte erläggs i tid, kan tilldelade Vinstandelsbevis komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse komma att understiga priset enligt Erbjudandet, kan den som erhöll tilldelningen först i Erbjudandet komma att få svara för mellanskillnaden.

## **14.11 Registrering och redovisning av tilldelade och betalda Vinstandelsbevis**

Leverans av tilldelade och betalda Vinstandelsbevis beräknas ske omkring 16 september 2018, varefter Euroclear sänder ut en VP-avi som utvisar det nominella belopp i Vinstandelsbevis som har registrerats på mottagarens VP-konto. Avisering till innehavare av Vinstandelsbevis vars innehav är förvaltarregistrerat sker i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

## **14.12 Upptagande till handel på NDX**

Det finansiella instrumentet är upptaget till handel på NDX. Handelsbeteckningen är ZenithREI-1 och ISIN-koden för Vinstandelsbevisen är SE0010636191. Vidare har Bolaget ingått avtal med Sedermera Fondkommission om likviditetsgaranti för Vinstandelsbevisen. Första dag för handel med Vinstandelsbevisen på NDX är beräknad att infalla inom tio dagar från att teckningsperioden löpt ut.

## **14.13 Övrig information**

För det fall ett för stort belopp betalats in av en Andelsägare kommer Sedermera Fondkommission att ombesörja att överskjutande belopp återbetalas. Belopp understigande 50 kronor kommer dock inte att utbetalas. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Om likviden inbetalats för sent eller är otillräcklig kan anmälan om teckning också komma att lämnas utan avseende. Erlagd likvid kommer då att återbetalas. Sedermera Fondkommission agerar emissionsinstitut åt Bolaget i emissionen. Sedermera Fondkommissions innehav i Bolaget, innan och efter Erbjudandet, uppgår till 0 aktier och 0 Vinstandelsbevis.

Att Sedermera Fondkommission är emissionsinstitut innebär inte i sig att Sedermera Fondkommission betraktar den som anmält sig i Erbjudandet som kund hos banken för placeringen. Följden av att Sedermera Fondkommission inte betraktar förvärvaren av Vinstandelsbevisen som kund för placeringen är att reglerna om skydd för investerare i lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på placeringen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad opassandebedömning kommer att ske beträffande placeringen. Den som investerar i Vinstandelsbevis ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med placeringen.

## 15 VINSTANDELSBEVISEN I KORTHET

Detta avsnitt innehåller en allmän och översiktlig beskrivning av Vinstandelsbevisen och utgör inte en fullständig beskrivning av Vinstandelsbevisen. Ett beslut att investera i Vinstandelsbevis ska baseras på en bedömning från investerarens sida av Prospektet i dess helhet, inklusive bilagor och de handlingar som införlivas genom hänvisning. De fullständiga Villkoren för Vinstandelsbevisen framgår av Bilaga: ”Allmänna Villkor”.

En investering i Vinstandelsbevis ska ses som en långsiktig investering där bästa möjliga avkastning sannolikt erhålls genom att behålla Vinstandelsbevisen under huvuddelen av löptiden. Vinstandelslånens löptid är 7 år, med möjlighet till 3 års förlängning.

### 15.1 Generellt

Bolagets firma är Zenith Group Real Estate I AB (publ). Bolaget har emitterat Vinstandelsbevis till ett värde om totalt cirka 53.090.000 kronor vilket medförde att Bolaget runt omkring årsskiftet 2017/2018 fick tillgång till 58.399.000 kronor då en premie om 1.000 kronor löper på varje Vinstandelsbevis. Vinstandelsbevisen, med ISIN-kod SE0010636191, är fritt överlåtbara och berättigar Andelsägare till Ränta. Vinstandelslånens löptid är 7 år men Bolaget har rätt att förlänga löptiden med 3 år. Vinstandelsbevisen har emitterats i enlighet med svensk rätt och är denominerade i svenska kronor. Andelsägarens möjlighet till att få Räntan betalad är beroende av tillgången till Vinstmedel. Vinstandelslånerna är efterställda Bolagets övriga förpliktelser och Andelsägarens möjlighet att återfå det investerade beloppet när Vinstandelslånens löptid är slut beror således på om huruvida Tillgängliga Nettointäkter från Avyttringen av alla Investeringar samt eventuellt Återvinningsbelopp täcker Vinstandelslånerna, till den del som ej ännu är amorterat, efter det att Bolaget betalat sina övriga förfallna fordringar. Vinstandelsbevis om cirka 53.090.000 kronor, exklusive premien om 5.309.000 kronor emitterades på eller omkring den 20 december 2017 till följd av bolagsstämmans beslut den 20 december 2017 och styrelsens beslut, efter stämmans bemyndigande, per sagda datum. Vinstandelsbevisen handlas på NDX under handelsbeteckningen ZenithREI-1.

### 15.2 Ränta och avkastning

På Vinstandelslånerna löper en Preferensränta innebärande årlig avkastning på fem (5) procent (kapitaliserad årligen per utgången av varje kalenderår) som på daglig basis löper på Investerat Kapital (eller i förekommande fall relevant del därav), dock tidigast från och med 30 juni 2019, beräknat separat för varje Investering (*deal-by-deal*), fram till dagen för Avyttring av sådan Investering (eller i förekommande fall relevant del därav).

Investerat Kapital, varpå Preferensräntan beräknas, utgörs av (a) den del av teckningsintäkter från emission av Vinstandelsbevis som använts för att göra Investeringar *plus* den del av teckningsintäkter från emission av Vinstandelslån som inte har använts för att göra investeringar inom 12 månader efter (i) Initiala Rundans Slutdag, eller (ii) om det avser teckningsintäkter från emission av Efterföljande Vinstandelsbevis, dagen då sådana teckningsintäkter var tillgängliga för Investeringar, och (b) Återinvesteringsmedel (utan dubbelräkning). För undvikande av missförstånd noteras att kapitaliserad ränta inte påverkar tidpunkten för betalning.

Preferensräntan utbetalas på Förfallodagen eller efter en Avyttring. Utbetalning av Preferensränta förutsätter att tillräckliga Vinstmedel finns. Efter det att Preferensränta, om fem (5) procent, i enlighet med Villkoren, mellanskillnaden mellan Investeringssallokerat Nominellt Kapital och Investerat Kapital för den aktuella Investeringen samt eventuellt Realiserat Underskott på Preferensränta har betalats ska resterande Vinstmedel fördelas i enlighet med vattenfallsbestämmelsen i punkt 8.1

*Intäkter och Ränta* i Villkoren. Vattenfallsbestämmelsen möjliggör en total avkastning på Andelsägarnas Vinstandelsbevis överstigande Preferensräntan i enlighet med sammanfattningen nedan:

- (a) i första hand, tjugo (20) procent till Andelsägare och åttio (80) procent till Bolaget till dess att ett belopp motsvarande tjugo (20) procent av Räntetröskelbeloppet och det som fördelats i enlighet med denna punkt (a) har fördelats till Bolaget; och
- (b) i andra hand, åttio (80) procent till Andelsägare och tjugo (20) procent till Bolaget.

Utbetalningar av Preferensränta samt avkastning enligt (a) och (b) ovan anses utgöra Ränta.

Utbetalningar av Ränta sker på Förfallodagen, alternativt efter en Avyttring av ett Investeringsobjekt, förutsatt att tillräckliga Vinstmedel finns. Förfallodagen avser den dag som infaller sju (7) år efter den Initiala Rundans Slutdag, såvida förlängning av Vinstandelsbevisens löptid inte meddelats i enlighet med Villkoren i vilket fall Förfallodagen kommer att vara den dag som infaller tio (10) år efter Initiala Rundans Slutdag. Utbetalning av Ränta kan även ske efter Avyttring av ett Investeringsobjekt avseende det kapital som investerats i det Investeringsobjektet. AIF-Förvaltaren avgör om Ränta utbetalas direkt i anslutning till en Avyttring eller först på Förfallodagen.

### **15.3 Utdelning på aktier**

Innan dess att det totala Investerade Kapitalet samt relevant Preferensränta per Investering har återbetalats till Andelsägarna har Bolaget åtagit sig att inte distribuera någon del av Allokerade Vinstmedel genom utdelningar eller andra värdeöverföringar. Bolaget har hittills inte beslutat att göra några utdelningar.

### **15.4 Preskription**

Rätten till betalning med hänvisning till Vinstandelslånen preskriberas tio (10) år från Förfallodagen. De medel som avsatts för betalning för fordringar som preskriberats tillfaller Bolaget. Om preskriptionsavbrott sker löper en ny preskriptionstid om tio (10) år från dag som framgår av preskriptionslagens (1981:130) bestämmelser om verkan av preskriptionsavbrott.

### **15.5 Efterställda lån**

Vinstandelslånen utgör en ej säkerställd förpliktelse för Andelsägarna. Vinstandelslånen är, enligt punkt 2.8 samt 13.7 *Pari passu ranking* i Villkoren, efterställda samtliga Bolagets icke efterställda förpliktelser, och rangordnas lika (*pari passu*) med Bolagets övriga efterställda förpliktelser. Vinstandelsbevisen är inbördes likställda.

### **15.6 Innehållande av medel för återinvesteringar**

Den del av de Tillgängliga Nettointäkterna som inte fördelats till Andelsägare eller allokerats såsom Allokerade Vinstmedel får Bolaget besluta att använda för att återigen göra Investeringar. Återinvesteringsmedel kan, i enlighet med punkt 9 *Återinvesteringar* i Villkoren, komma att betraktas som Investerat Kapital från och med det tidigare av (i) det datum som Återinvesteringsmedlen används för att göra en Investering eller (ii) det datum som infaller sex (6) månader efter den dag då relevant del av de Tillgängliga Nettointäkterna mottogs av Bolaget. AIF-Förvaltaren, eller om behörighet är delegerad till Zenith Group Management i enlighet med det Externa Förvaltningsavtalet, ska ta Investeringsbeslutet rörande huruvida medel ska utgöra Återinvesteringsmedel eller betalas till Andelsägarna.

## 15.7 Den Slutliga Återbetalningen av Vinstandelslånen

Emittenten ska under sex (6) månader innan Förfallodagen avveckla alla i Portföljen kvarstående Investeringar på ett kommersiellt rimligt sätt, lösa alla sina externa skulder och ansvarsåtaganden (inklusive all Finansiell Skuld) och sätta alla erhållna medel på omedelbart tillgängliga bankkonton.

Den Slutliga Återbetalningen, uppgående till det Justerade Nominella Beloppet per Vinstandelsbevis, ska betalas till Andelsägarna på Förfallodagen. Om det efter Slutlig Återbetalning finns överskjutande Intäkter eller Återvinningsbelopp ska sådana medel fördelas i enlighet med punkt 8 *Fördelning av intäkter* i Villkoren, se avsnitt 15.2 *Ränta och avkastning*. Därefter ska Vinstandelslånen anses vara fullt återbetalda och Bolaget ska inte anses ha några ytterligare skyldigheter mot Andelsägarna.

För det fall att (i) Tillgängliga Nettointäkter från försäljningen av alla Investeringsobjekt och Återvinningsbeloppet på Förfallodagen inte är tillräckligt för att återbeta det Totala Nominella Beloppet eller (ii) styrelsen är skyldig att upprätta en kontrollbalansräkning i enlighet med aktiebolagslagens bestämmelser om tvångslikvidation på grund av kapitalbrist har Bolaget rätt att skriva ned delar av det Totala Nominella Beloppet och att konvertera det till villkorade kapitaltillskott. Ingen Preferensränta löper på Konverteringsbeloppet. För det fall att kapitalbristen upphör, innan dess att Bolaget har likviderats, ska kapitaltillskotten konverteras tillbaka till Vinstandelslån. Bolaget ska inte göra några utdelningar eller andra betalningar till sina aktieägare innan kapitaltillskotten har konverterats tillbaka till Vinstandelslån.

## 15.8 Förtida Återbetalning

Bolaget ska använda Kapitalmedel, som inte utgör Återinvesteringsmedel, för att amortera på Vinstandelslånen. Förtida Återbetalning kan ske innan Förfallodagen och Slutlig Återbetalning av Vinstandelslånen. Andelsägarna har inte rätt att begära Förtida Återbetalning av Vinstandelslånen, förutom i enlighet med bestämmelserna om *Acceleration*, se avsnitt 15.13 *Acceleration*.

## 15.9 Utbetalningar av Ränta, Förtida Återbetalning och Slutlig Återbetalning

Betalningar eller återbetalningar enligt Villkoren ska göras till den person som är registrerad Andelsägare på Avstämningsdagen före relevant betalningsdag eller annan relevant förfallodag, eller till en annan person som är registrerad hos värdepapperscentralen det datumet med rätt att ta emot betalning eller återbetalning.

## 15.10 Externa Lån

Bolaget har rätt att, utan godkännande från Andelsägarna, uppta externa lån, förutsatt att dessa maximalt uppgår till ett belopp motsvarande 75 procent av värdet på Portföljens nettotillgångsvärde. Detta innebär att Bolagets finansiella hävstång, uttryckt som förhållandet mellan Bolagets exponering och dess nettotillgångsvärde, inte får överstiga 75 procent av nettotillgångsvärdet, beräknat i enlighet med artikel 6 i kommissionens delegerade förordning (EU) nr 231/2013.

## 15.11 Ersättningar och kostnader

Bolaget kommer att belastas med Kostnader bestående av dels Emittentkostnader dels Rörelsekostnader. Årligen kommer 2,5 procent av Teckningsintäkterna (plus eventuell moms) tillfalla Bolaget för att täcka Rörelsekostnader, inklusive bland annat kostnader för förvaltning, och kontroll av Investeringar, Förvärv och Avyttringar. Upplupna Rörelsekostnader ingår inte i Portföljen. Emittentkostnader, bestående av bland annat Transaktionskostnader, arvoden hänförliga till

struktureringen och emissionen av Vinstandelsbevisen och kostnader hänförliga till notering av Vinstandelsbevisen, får årligen i genomsnitt, från den Första Emissionsdagen fram till Förfallodagen, inte överstiga det högre av (i) 2 procent av Teckningsintäkterna och (ii) 2.000.000 kronor. Även kostnaderna till förvaringsinstitutet Danske Bank är inkluderade i Bolagets Kostnader. Bolaget uppskattar att kostnaderna för att etablera AIF-fonderna kommer uppgå till cirka 5.500.000 kronor (se även avsnitt 9.7 kostnader för emissionen). Nedan specificeras vissa av Kostnaderna. Därutöver har Quesada tagit ut ett courtage vid förmedling av Vinstandelsbevisen motsvarande 2 procent.

#### **15.11.1 Ersättning till AIF-Förvaltaren**

AIF-Förvaltaren, FCG, har åtagit sig uppdraget som AIF-förvaltare åt Bolaget i enlighet med Förvaltningsavtalet, som beskrivs närmare under avsnitt 9.3.1 *Förvaltningsavtal med AIF-Förvaltaren*. AIF-Förvaltaren innehar tillstånd från Finansinspektionen enligt LAIF för sin förvaltning av Bolaget, vilket innebär att särskilda krav ställs på verksamhetens bedrivande. Förvaltningsavtalet innebär bland annat att AIF-Förvaltaren för Bolagets räkning åtar sig vissa förvaltningsåtaganden och står vissa kostnader som annars skulle behöva bäras av Bolaget i dess normala verksamhet, såsom exempelvis kapitaltäckningskostnader, kostnader för regelefterlevnad, riskhantering och juridisk rådgivning. Förvaltningsavtalet reglerar de enda ersättningarna AIF-Förvaltaren äger rätt att debitera Bolaget. Förvaltningsavgiften inkluderar bland annat en förvaltningsavgift samt AIF-Förvaltarens lönekostnader och utgör en del av Bolagets Kostnader. Förvaltningsavgiften ska erläggas kvartalsvis den 1 januari, den 1 april, den 1 juli och den 1 oktober varje år.

#### **15.11.2 Ersättning från FCG till Zenith Group Management**

AIF-Förvaltaren har ingått det Externa Förvaltningsavtalet med Zenith Group Management avseende det Externa Förvaltaruppdraget, innebärande att Zenith Group Management, med stöd av en fullmakt inkluderad i det Externa Förvaltningsavtalet, ska vara extern förvaltare av Investeringar och ta Investeringsbeslut för Bolagets räkning avseende onoterade privata aktiebolag. Arvodet för det Externa Förvaltaruppdraget är inkluderat i Förvaltningsavgiften som Bolaget betalar till AIF-Förvaltaren och utgör en del av Bolagets Kostnader. Den del av arvodet för det Externa Förvaltningsuppdraget, som AIF-Förvaltaren betalar Zenith Group Management och som överskrider de kostnader Zenith Group Management har för uppdraget kommer att utgöra överskott för Zenith Group Management vilket de får behålla.

#### **15.11.3 Ersättning från Zenith Group Real Estate I till Quesada**

För emissionen i december 2017 erlade Bolaget courtage om 2 procent samt en engångssumma om 3,5 procent av i Bolaget investerat kapital till Quesada. Engångskostnaden uttogs direkt från Bolaget å investerarnas vägnar. Summan utgjorde en engångsbetalning för Quesadas startkostnader relaterade till bland annat den initiala införsäljningen, utvecklingen och rådgivningen avseende försäljningen av Vinstandelsbevisen. Engångskostnad utgjorde en del av Bolagets Kostnader. För den aktuella emissionen kommer Bolaget erlægga 3,5 procent av investerat kapital samt eventuellt courtage, som högst kan komma att uppgå till 2 procent av investerat belopp, till Quesada.

### **15.12 Emission av Efterföljande Vinstandelsbevis**

Enligt Villkoren äger Bolaget rätt att i emittera Efterföljande Vinstandelsbevis. Efterföljande Vinstandelsbevis får emitteras till ett belopp om max 500.000.000 kronor. Andelsägare ges *pro rata* företrädesrätt till teckning av Efterföljande Vinstandelsbevis. Företrädesrätten berättigar förtur till Efterföljande Vinstandelsbevis i förhållande till hur stor andel av Vinstandelslånen som Andelsägarens Vinstandelsbevis representerar. Efterföljande Vinstandelsbevis som inte tecknas av Andelsägare

kommer att erbjudas till tredje man. Efterföljande Vinstandelsbevis ska kunna erbjudas till ett pris som inte medför att värdet på Andelsägares Vinstandelsbevis utspäds.

### **15.13 Acceleration**

Vid en Default-händelse, innebärande exempelvis att Vinstandelsbevisen upphör att vara noterade, en väsentlig ägarförändring sker i Bolaget (Eng. *change of control*), Bolaget blir insolvent eller Bolaget bryter mot något väsentlig bestämmelse i Villkoren och inte inom rättelseperioden vidtar rättelse, och så länge som en sådan händelse är pågående, har Andelsägare som representerar mer än 50 procent av Vinstandelsbevisen rätt att förklara samtliga Vinstandelslån omedelbart förfallna till betalning.

Huruvida Andelsägarna ska kräva att Vinstandelslånen accelereras kommer bestämmas i enlighet med bestämmelser om Andelsägarmöte i Villkoren. För det fall acceleration blir aktuellt ska Bolaget inom 6 månader upplösa Portföljen genom att på ett kommersiellt rimligt sätt Avyttra Investeringsobjekten för att täcka kraven på Återbetalning, motsvarande det Justerade Nominella Beloppet, för de accelererade Vinstandelslånen. Bolaget ska inom samma tidsperiod även lösa alla sina externa skulder.

### **15.14 Avkastningstabell**

Bolaget har tagit fram ett hypotetiskt exempel som åskådliggör värdetillväxten på ett Vinstandelsbevis som köps år ett (1) och är fortsatt investerat under sju (7) sammanhängande år i Bolaget, utan att någon förtida amortering skett och innebärande att möjligheten att förlänga löptiden med tre år ej har nyttjats. Det är viktigt att notera att det hypotetiska exemplet nedan enbart är just ett hypotetiskt exempel och inte på något sätt kan tas för en prognos avseende AIF-Fondens förväntade avkastning. Beräkningen i exemplet visar utfallet för en investeringspost om 100.000 kronor. Det som visas är bruttoavkastningen på hela Portföljen innan förvaltningsavgifter betalas ut till AIF-Fondens förvaltare. Tabellen är inte inflationsjusterad. De antaganden som legat till grund för nedanstående prognos utgår från den avkastning som andra fonder, med liknande investeringsstrategier som Bolaget, historiskt sett har haft i avkastning. Bolaget bedömer att den årliga procentuella avkastningen kommer att växa successivt.

ÅR	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Zenith Group Real Estate I	1	2	3	4	5	6	7	Totalt
Nominellt belopp (per vinstandelslån)	10 000	-	-	-	-	-	-	10 000
Premie (fritt eget kapital)	1 000	-	-	-	-	-	-	1 000
Teckningsintäkt per vinstandelslån	11 000	-	-	-	-	-	-	11 000
Antal vinstandelslån	10	-	-	-	-	-	-	10
Total Teckningsintäkt	110 000	-	-	-	-	-	-	110 000
- varav totalt nominellt belopp	100 000	-	-	-	-	-	-	100 000
- varav total premie	10 000	-	-	-	-	-	-	10 000
Investeringar (i Portföljbolag)	-33 000	-59 500	-	-	-	-	-	-92 500
Intäkter vid avyttring av Portföljbolag (brutto 1)	-	-	-	-	63 539	69 311	60 050	192 900
Rörelsekostnader 2)	-2 750	-2 750	-2 750	-2 750	-2 750	-2 750	-2 750	-19 250
Emittentkostnader 3)	-250	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-1 150
<b>Summa nominell avkastning</b>	<b>-3 000</b>	<b>-2 900</b>	<b>-2 900</b>	<b>-2 900</b>	<b>60 639</b>	<b>66 411</b>	<b>57 150</b>	<b>172 500</b>
<b>Totala kostnader, återbetalning ev. skuld samt ev. skatter</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-14 600</b>	<b>-2 900</b>	<b>-2 900</b>	<b>-20 400</b>
<b>Tillgängliga Nettointäkter</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>66 439</b>	<b>66 411</b>	<b>57 150</b>	<b>190 000</b>
Investeringsallokerat Nominellt Kapital	-	-	-	-	35 676	35 676	28 649	100 000
Kapitaltröskelbelopp 4)	-	-	-	-	35 676	35 676	28 649	100 000
Vinstmedel 5)	-	-	-	-	30 763	30 736	28 502	90 000
Mellanskillnad Investeringsallokerat Nominellt Kapital och Investerat Kapital	-	-	-	-	3 568	3 568	2 865	10 000
Preferensränta på aktuell Investering	-	-	-	-	9 117	9 123	9 022	27 262
Räntetröskelbelopp 6)	-	-	-	-	12 685	12 690	17 845	43 220
Kvarvarande "överavkastning" för vinstdelning mellan Andelsägare / Bolaget	-	-	-	-	18 078	21 613	19 480	59 171
Andelsägarnas del av "catch-up" 7)	-	-	-	-	608	608	999	2 215
Bolagets del av "catch-up" 7) (Allokerade Vinstmedel)	-	-	-	-	-2 431	-2 433	-3 995	-8 859
80 procent av återstående Vinstmedel till Andelsägarna 8)	-	-	-	-	12 031	12 003	4 531	28 565
20 procent av återstående Vinstmedel till Bolaget 8) (Allokerade Vinstmedel)	-	-	-	-	-3 008	-3 001	-1 133	-7 141
<b>Summa avkastning till Andelsägarna efter vinstdelning</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>61 000</b>	<b>60 978</b>	<b>52 023</b>	<b>174 000</b>
Varav återbetalning av nominellt belopp	-	-	-	-	35 676	35 676	28 649	100 000
Varav vinstandelsränta	-	-	-	-	25 324	25 302	23 374	74 000
Avkastning från Bolaget på insatt kapital (total teckningsintäkt)	-	-	-	-	-	-	-	64 000
<b>Total genomsnittlig årlig avkastning</b>								<b>8,0%</b>

1) Intäkter till Bolaget uppstår bland annat när hela eller delar av en eller flera Investeringar Avyttras. Intäkterna är helt hypotetiska och rena exempel för att belysa avkastningsflödet.

2) Rörelsekostnaderna är 2,5 procent plus eventuell moms. Detta beräknas på det insatta kapitalet (teckningsintäkterna) och löper fast under hela fondens livslängd.

3) En årlig kostnad som maximalt kan vara det högre av 2 miljoner kronor eller 2 procent av insatt kapital (teckningsintäkterna). Inkluderar men är inte avgränsat till styrelsearvoden, juridisk rådgivning, revisorer, börs och förvaringsinstut.

4) Tröskelbeloppet avser summan av Investeringsallokerat Kapital plus eventuella utestående Realiserade Kapitalförluster plus eventuella Orealiserade Kapitalförluster. I detta exempel antas att det inte finns några poster av de sistnämnda slagen.

5) Vinstmedel visar den intäkt Avyttringen genererat efter Kapitaltröskelbelopp enligt punkt 8.1.2 i Villkoren samt efter avräkning för kostnader etc. allokerade till Investeringen.

6) Räntetröskelbelopp inkluderar mellanskillnaden mellan Investeringsallokerat Nominellt Kapital och Investerat Kapital samt preferensränta både räknat på aktuell Avyttrad Investering samt tidigare preferensränta hänförlig till Realiserade Kapitalförluster samt preferensränta på eventuella Orealiserade Kapitalförluster. I detta exempel antas att det inte finns några tidigare Realiserade Kapitalförluster eller Orealiserade Kapitalförluster.

7) "Catch-up" innebär en fördelning av intäkter i enlighet med punkt 8.1.2 b) i Villkoren. Syftet är att Bolaget ska hinna i fatt Andelsägaren innan den slutgiltiga fördelningen av intäkter görs.

8) I enlighet med punkt 8.1.2 i Villkoren.

## 15.15 Central värdepappersförvaring

Vinstandelsbevisen ska för Andelsägares räkning registreras på ett värdepapperskonto, varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. Följaktligen kommer Vinstandelsbevisen att registreras i enlighet med lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 24 Stockholm. Euroclear Sweden är kontoförande institut. ISIN-koden för Vinstandelsbevisen är SE0010636191.

## 15.16 Värdering

Bolaget redovisar aktier och andelar i enlighet med IAS 39 till verkligt värde med värdeförändringar via resultatet. I avsaknad av avläsningsbara och officiella värden, från marknadsplats eller externa transaktioner i Investeringsobjekten som fastställer ett tillförlitligt värde, fastställer Bolaget verkligt värde för onoterade aktier och andelar genom att tillämpa någon av de värderingsmetoder som rekommenderas av European Venture Capital Association (EVCA).

AIF-Förvaltaren kommer se till att NAV (Eng. *net asset value*) per Vinstandelsbevis beräknas och publiceras minst årligen, samt vid teckning eller inlösen. Värderingen kommer att göras i enlighet med branschens sedvanliga värderingsprinciper, beskrivna i International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines, utvecklade av EVCA, BVCA och AFIC. När det gäller värderingsmetod är utgångspunkten för värderingen av respektive Portföljbolag i Portföljen att finna ett "fair value". Analys kommer att utföras för att fastställa lämplig värderingsmetod för respektive Portföljbolag och i samband med det upprättas en modell som är möjlig att uppdatera löpande. Den metod som väljs baseras på förutsättningarna för respektive Portföljbolag vad gäller fas i dess utveckling samt tillgång till jämförbara och representativa värderingsdata. Vid värderingarna av Bolagets tillgångar kommer värderingsunderlag att inhämtas från Sedermera och resultatet av värderingarna kommer löpande att publiceras på Bolagets hemsida.

Vidare kommer de av Bolagets Investeringsobjekt, som utgörs av Fastighetsfonder, löpande att beräkna och publicera NAV för sina tillgångar. Underliggande fastighetsfonders NAV beaktas normalt vid AIF-Förvaltarens värdering av dessa innehav.

Om AIF-Förvaltaren bedömer att det är i investerarnas gemensamma intresse kan värdering av AIF-Fondens tillgångar komma att senareläggas. I sådant fall kommer samtliga investerare att särskilt informeras om senareläggningen och orsakerna till denna.

Baserat på en värdering av Bolagets innehav vilken Sedermera Fondkommission har genomfört har AIF-Förvaltaren per 16 augusti 2018 satt Bolagets NAV-kurs till 108,08. NAV-kursen anges i procent av nominellt belopp.



## 16 SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

*Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor som aktualiseras med anledning av erbjudande om emission av Vinstandelsbevis som är upptagna till handel på NDX för fysiska personer och aktiebolag som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning och är avsedd endast som generell information avseende Vinstandelsbevisen.*

*Sammanfattningen behandlar inte:*

- *situationer då vinstandelsbevisen innehas som lagertillgång i näringsverksamhet,*
- *situationer då vinstandelsbevisen innehas av kommandit- eller handelsbolag,*
- *situationer då vinstandelsbevisen förvaras på ett investeringssparkonto och omfattas av särskilda regler om schablonbeskattning,*
- *den skattemässiga behandlingen av räntekompensation för fysiska personer som har erlagt räntekompensation,*
- *de särskilda regler som i vissa fall kan bli tillämpliga på vinstandelsbevis i bolag som är eller har varit fåmansföretag,*
- *de särskilda regler som kan bli tillämpliga för fysiska personer som gör eller återför investeraravdrag,*
- *utländska företag som bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige, eller*
- *utländska företag som har varit svenska företag.*

*Särskilda skatteregler gäller vidare för vissa företagskategorier. Den skattemässiga behandlingen av varje innehavare av Vinstandelsbevisen beror på dennes speciella situation. Varje innehavare av Vinstandelsbevisen bör rådfråga oberoende skatterådgivare om de skattekonsekvenser som förvärv av Vinstandelsbevis m.m. kan medföra för dennes del, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.*

### 16.1 Fysiska personer

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalinkomster, såsom räntor och kapitalvinster vid försäljning eller inlösen av vinstandelsbevis, i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet för samtliga vinstandelsbevis av samma slag och sort läggs samman och beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Vid försäljning av marknadsnoterade vinstandelsbevis får alternativt schablonmetoden användas. Denna metod innebär att omkostnadsbeloppet får bestämmas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Kapitalförlust på marknadsnoterade vinstandelsbevis får dras av fullt ut mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommer samma år dels på aktier, dels på marknadsnoterade värdepapper som beskattas som aktier (dock inte andelar i värdepappersfonder eller specialfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter, så kallade räntefonder). Av kapitalförlust som inte dragits av genom nu nämnda kvittningsmöjlighet medges avdrag i inkomstslaget kapital med 70 procent av förlusten.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktionen är 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100.000 kronor och 21 procent av det återstående underskottet. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls normalt preliminär skatt på ränta med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear Sweden AB eller, beträffande förvaltarregistrerade vinstandelsbevis, av förvaltaren. Kompensation för upplupen men inte förfallen ränta vid försäljning av vinstandelsbevis behandlas skattemässigt som ränteinkomst. Preliminär skatt innehålls dock inte på kompensation för upplupen men inte förfallen ränta.

## **16.2 Aktiebolag**

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive räntor och kapitalvinster vid försäljning eller inlösen av vinstandelsbevis, i inkomstslaget näringsverksamhet med 22 procent skatt. Beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker på samma sätt som för fysiska personer enligt vad som beskrivits ovan. Reglerna om kompensation för upplupen men inte förfallen ränta gäller dock inte i inkomstslaget näringsverksamhet.

Avdrag för avdragsgill kapitalförlust på vinstandelsbevis medges endast mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier. Kapitalförlust på vinstandelsbevis som inte har kunnat utnyttjas ett visst år, får sparas (hos det aktiebolag som haft förlusten) och dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Om en kapitalförlust inte kan dras av hos det företag som gjort förlusten, får den dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier hos ett annat företag i samma koncern, om det föreligger koncernbidragsrätt mellan företagen och båda företagen begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt (eller som skulle ha haft det om inte något av företagens bokföringsskyldighet upphör). Särskilda skatteregler kan vara tillämpliga på vissa företagskategorier eller vissa juridiska personer, exempelvis investmentföretag.

## **16.3 Fysiska och juridiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige**

Svensk kupongskatt uttas inte på räntebetalningar till fysiska eller juridiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige.

Fysiska och juridiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av vinstandelsbevis. De kan emellertid bli föremål för beskattning i sin hemviststat.

Enligt en särskild regel är dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid avyttring av vinstandelsbevis, om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller under de föregående tio kalenderåren har varit bosatta i Sverige eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal.

## 17 DEFINITIONSLISTA

Termer som inte uttryckligen definieras i Prospektet eller nedan ska ha samma betydelse som i Villkoren.

<b>ABL</b>	Avser aktiebolagslagen (2005:551).
<b>AIF-direktivet</b>	Avser Europaparlamentets och rådets direktiv 2011/61/EU om förvaltare av alternativa investeringsfonder samt om ändring av direktiv 2003/41/EG och 2009/65/EG och förordningarna (EG) nr 1060/2009 och (EU) nr 1095/2010.
<b>AIF-Förvaltaren, FCG</b>	Avser FCG Fonder AB, org. nr 556939-1617, med registrerad adress på Östermalmstorg 1, 114 42 STOCKHOLM, tel. 08 410 75 910.
<b>Allokerade Vinstmedel</b>	Termen Allokerade Vinstmedel har den betydelse som anges i Villkoren.
<b>Alternativ Investeringsfond, AIF-fond</b>	Avser en alternativ investeringsfond såsom den definieras i 2 § LAIF.
<b>AIF-Fonden, AIF-Fonderna</b>	Avser Bolaget alternativt Zenith Venture Capital I, Zenith Growth I och Zenith Group Real Estate I gemensamt, beroende på sammanhang.
<b>Andelsägare</b>	Termen Andelsägare har den betydelse som anges i Villkoren.
<b>Andelsägarmöte</b>	Avser ett möte mellan Andelsägare som hålls i enlighet med punkt 17 <i>Andelsägarmöte</i> i Villkoren.
<b>Avstämningsdagen</b>	Avser den 5:e Bankdagen före (i) den dag då betalning till Andelsägare ska ske, (ii) dagen för Andelsinnehavarmöte, eller (iii) annan relevant dag.
<b>Avyttring/Avyttrar</b>	Avser avveckling eller partiell avveckling av en Investering, genom försäljning, överlåtelse, inlösen, likvidation, konkurs, permanent avskrivning eller på annat sätt.
<b>Bolaget eller Emittenten</b>	Avser Zenith Group Real Estate I, org. nr 559105-6345.
<b>Danske Bank</b>	Avser Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial, org. nr 516401-9811, Box 7523, 103 92 Stockholm, 075 24 80 00.
<b>Default-händelse</b>	Termen Default-händelse har den betydelse som anges i Villkoren.
<b>Efterföljande Vinstandelsbevis</b>	Avser Vinstandelsbevis som emitteras efter den Initiala Rundans Slutdag.
<b>Emittentkostnader</b>	Avser de kostnader som definieras som Emittentkostnader i Villkoren.
<b>EMU</b>	Avser den europeiska monetära unionen.
<b>Euroclear Sweden</b>	Avser Euroclear Sweden AB.
<b>Externa Förvaltaruppdraget</b>	Avser uppdraget Zenith Group Management har innebärande att de ska ta Investeringsbeslut avseende onoterade privata bolag. Uppdraget grundar sig i en från AIF-Förvaltaren utfärdad fullmakt som återfinns i det Externa Förvaltningsavtalet mellan Zenith Group Management och AIF-Förvaltaren.
<b>Externa Förvaltningsavtalet</b>	Avser avtalet, inklusive en fullmakt, mellan Zenith Group Management och AIF-Förvaltaren som reglerar det Externa Förvaltaruppdraget, inkluderande, bland annat, Zenith Group Managements rätt att ta Investeringsbeslut angående onoterade Investeringsobjekt, ta fram beslutunderlag att basera

		Investeringsbeslut på samt på begäran av AIF-Förvaltaren, föra förhandlingar med ägarna till Investeringsobjekt samt köparna till existerande Investeringsobjekt samt, därutöver, administrera eventuella köp- och säljprocesser av Investeringsobjekt.
<b>Fastighetsfond</b>		Avser ett aktiebolag, eller holdingbolag till ett aktiebolag, som, antingen direkt eller indirekt, investerar i, äger eller förvaltar fastigheter.
<b>Finansiell Skuld</b>		Termen Finansiell Skuld har samma betydelse som anges i Villkoren.
<b>Founding Partners</b>		Avser de initiala aktieägarna till Zenith Group Holding bestående av Tommy Jacobson, Sune Nilsson, Ulf och Bo Eklöf Invest Aktiebolag, Jesper Rahmqvist och Andreas Bladh.
<b>Förfallodag</b>		Avser den dag som infaller sju (7) år efter Initiala Rundans Slutdag, såvida inte Bolaget har meddelat en förlängning av Vinstandelslånets löptid minst sex (6) månader dessförinnan, i vilket fall Förfallodagen kommer att vara den dag som infaller tio (10) år efter Initiala Rundans Slutdag.
<b>Första Emissionsdagen</b>		Termen Första Emissionsdagen har samma betydelse som anges i Villkoren.
<b>Förtida Återbetalning</b>		Avser amorteringar av Vinstandelslånet som görs i enlighet med punkt 10.1 <i>Amorteringar</i> i Villkoren.
<b>Förvaltningsavgiften</b>		Avser avgifter Bolaget betalar AIF-Förvaltaren för dess uppdrag, i enlighet med bilaga 8.1 i Förvaltningsavtalet.
<b>Förvaltningsavtalet</b>		Avser ett avtal ingått mellan Bolaget och AIF-Förvaltaren under vilket AIF-förvaltaren erhåller sitt uppdrag som AIF-Förvaltare för Bolaget.
<b>Förvärv/Förvärvar</b>		Avser förvärv eller partiellt förvärv av ett Investeringsobjekt, genom köp, överlåtelse eller på annat sätt.
<b>Initiala Rundans Slutdag</b>		Termen Initiala Rundans Slutdag har samma betydelse som i Villkoren.
<b>Intäkter</b>		Avser kapitalintäkter som faktiskt erhållits av Bolaget med anledning av en Investering (vilket inkluderar men inte är begränsat till intäkter från Avyttringar, utdelning eller liknande betalningar från ett Portföljbolag) och all annan typ av finansiell inkomst som faktiskt erhållits av Bolaget (med undantag för Teckningsintäkter).
<b>Investerat Kapital</b>		Termen Investerat Kapital har samma betydelse som anges i Villkoren.
<b>Investering</b>		Termen Investering har samma betydelse som anges i Villkoren.
<b>Investeringsallokerat Kapital</b>	<b>Nominellt</b>	Termen Investeringsallokerat Nominellt Kapital har samma betydelse som anges i Villkoren.
<b>Investeringsbeslut</b>		Avser de beslut: <ul style="list-style-type: none"> <li>- AIF-Förvaltaren tar i enlighet med Förvaltningsavtalet rörande förvaltning, att genomföra eller avstå Avyttring eller Förvärv av Investeringsobjekt samt all annan allokering och användning av Bolagets medel och tillgångar i enlighet med LAIF; eller</li> <li>- Zenith Group Management tar i enlighet med en till Zenith Group Management delegerad behörighet, under det Externa Förvaltningsavtalet, vari även en fullmakt inkluderats, rörande att förvalta eller genomföra eller avstå från Förvärv eller Avyttring av</li> </ul>

Investeringsobjekt, bestående av enbart onoterade privata bolag, samt all annan allokering och användning av Bolagets medel och tillgångar i enlighet med LAIF som omfattas av det Externa Förvaltningsavtalet.

<b>Investeringskommittén</b>	Avser Tommy Jacobsson, Lars Thorén och Andreas Bladh, som i sin tur, i investeringsprocesser, kan samråda med investeringsansvariga, industriexperter och externa rådgivare vid behov avseende Investeringsbeslut som AIF-Förvaltaren sedan ska ta. Investeringskommittén har inget mandat att själv fatta Investeringsbeslut.
<b>Investeringsobjekt</b>	Avser företag, bolag eller aktiebolag, eller deras utländska motsvarighet, som utgör bolag som Bolaget har, avser att eller är intresserade av att investera i, i enlighet med dess investeringsstrategi, alternativt företag, bolag eller aktiebolag, eller deras utländska motsvarighet, som utgör bolag som Bolaget har, avser att eller är intresserade av att investera i med vissa tillåtna avvikelser från investeringsstrategin, beroende på sammanhang. Avseende Zenith Group Real Estate I avser termen främst Fastighetsfonder som Zenith Group Real Estate I har eller avser att eller är intresserade av att investera i.  Se även termerna Portföljbolag och Fastighetsfond som ibland används synonymt, beroende på sammanhang.
<b>Kapitalmedel</b>	Termen Kapitalmedel har den betydelse som anges i Villkoren.
<b>Koncernen</b>	Avser den koncern, i enlighet med ABL:s definition, vari Bolaget ingår, samt även vissa andra bolag som ingår i den bolagssfär som grundades av Tommy Jacobson.
<b>Konverteringsbeloppet</b>	Termen Konverteringsbeloppet har den betydelse som anges i Villkoren.
<b>Kostnader</b>	Avser Emittentkostnader och Rörelsekostnader.
<b>kronor</b>	Avser svenska kronor.
<b>LAIF</b>	Avser lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder.
<b>NDX</b>	Avser Nordic Derivatives Exchange, Debt Securities.
<b>Nominellt Belopp</b>	Avser det initiala nominella beloppet för varje Vinstandelsbevis om 10.000 kronor
<b>Portfölj</b>	Termen Portfölj har den betydelse som anges i Villkoren.
<b>Portföljbolag</b>	Avser varje företag eller bolag, samt dess dotterbolag, beroende på sammanhang, i vilka Bolaget har gjort en eller flera Investeringar och där Bolagets innehav består. Kortsiktiga placeringar i en fond eller annan entitet eller instrument som en del av Bolaget policy för hantering av likvida medel omfattas inte av denna definition.  Se även termen Investeringsobjekt och Fastighetsfond som ibland används synonymt, beroende på sammanhang.
<b>Prospektet</b>	Avser detta prospekt.
<b>Preferensränta</b>	Avser en årlig avkastning på fem (5) procent, kapitaliserad årligen per utgången av varje kalenderår som löper på Vinstandelsbevisen i enlighet med punkt 8 <i>Fördelning av intäkter</i> i Villkoren.

<b>Quesada</b>	Avser Quesada Kapitalförvaltning AB, org. nr 556608-7994 eller den koncern inom vilken Quesada Kapitalförvaltning AB är moderbolag eller ett dotterbolag, beroende på sammanhang.
<b>Realiserat Underskott på Preferensränta</b>	Termen Realiserat Underskott på Preferensränta har samma betydelse som den ges i Villkoren.
<b>Ränta</b>	Avser Preferensränta samt avkastning enligt avsnitt 15.2 <i>Ränta och avkastning</i> , punkt (a) och (b) som utbetalas till Andelsägare.
<b>Räntetröskelbeloppet</b>	Termen Räntetröskelbeloppet har samma betydelse som den ges i Villkoren.
<b>Rörelsekostnader</b>	Termen Rörelsekostnader har den betydelse som anges i Villkoren.
<b>Sedermera</b>	Avser Sedermera Fondkommission (ATS Finans AB), org. nr 556736-8195.
<b>Slutlig Återbetalning</b>	Avser den slutliga återbetalningen av Vinstandelslånen i enlighet med punkt 10 <i>Återbetalning</i> i Villkoren.
<b>Teckningsintäkter</b>	Termen Teckningsintäkt har samma betydelse som den ges i Villkoren.
<b>Terraviva 1</b>	Avser Terraviva 1 AB, org. nr. 559105-1221.
<b>Tillgängliga Nettointäkter</b>	Termen Tillgängliga Nettointäkter har samma betydelse som den ges i Villkoren.
<b>Transaktionskostnader</b>	Termen Transaktionskostnader har den betydelse den ges i Villkoren.
<b>Varenne</b>	Avser Varenne AB, org. nr 556532-1022, eller den koncern i vilket Varenne AB utgör moderbolag eller dotterbolag, eller ett bolag i samma koncern som bolaget Varenne, beroende på sammanhang.
<b>Villkoren</b>	Avser villkoren för Vinstandelslånen, inklusive samtliga därtill hörande bilagor, enligt bilaga ”Allmänna Villkor”.
<b>Vinstandelsbevis</b>	Avser Vinstandelsbevis som emitteras i samband med upptagandet av Vinstandelslånen.
<b>Vinstandelslån</b>	Avser Utestående Vinstandelslån eller Vinstandelslånen, i enlighet med Villkoren, beroende på sammanhang
<b>Vinstmedel</b>	Termen Vinstmedel har den betydelse den ges i Villkoren.
<b>Zenith Growth I</b>	Avser Zenith Growth I AB (publ), org. nr 559105-6337.
<b>Zenith Group</b>	Avser Zenith Group AB, org. nr 559103-6644.
<b>Zenith Group Holding</b>	Avser Zenith Group Holding AB, org. nr 559103-6552.
<b>Zenith Group Management</b>	Avser ZenMgmt AB, org. nr 559103-6651.
<b>Zenith Group Real Estate I</b>	Avser Zenith Group Real Estate I AB (publ), org. nr 559105-6345.
<b>Zenith Venture Capital I</b>	Avser Zenith Venture Capital I AB (publ), org. nr 559105-6311.
<b>Zenith Venture Fund I</b>	Avser Zenith Venture Capital AB (publ), org. nr 559027-1978.
<b>Zenith Venture Fund II</b>	Avser Zenith Venture Capital II AB, org. nr 559080-1196.
<b>Återbetalning</b>	Avser både Förtida- samt Slutliga Återbetalningar.
<b>Återinvesteringsmedel</b>	Termen Återinvesteringsmedel har den betydelse den ges i Villkoren.

## 18 ADRESSER

### **BOLAGET**

#### **Zenith Group Real Estate I AB (publ)**

Norrlandsgatan 15  
Box 16431,  
103 27 Stockholm  
Sverige  
Telefonnummer: 08 555 096 50  
E-post: info@zenithgroup.se  
www.zenithgroup.se

### **REVISOR**

#### **PricewaterhouseCoopers AB**

Bo Magnus Svensson Henrysson som huvudansvarig revisor  
Torsgatan 21  
113 97 Stockholm  
Sverige

### **EMISSIONSINSTITUT**

#### **Sedermåra Fondkommission**

Norra Vallgatan 64  
211 22 Malmö  
Sverige

### **LEGALA RÅDGIVARE TILL BOLAGET**

Avseende svensk rätt

#### **Advokatfirman Vinge KB**

Smålandsgatan 20  
111 87 Stockholm  
Sverige

#### **FCG Fonder AB**

Östermalmstorg 1  
114 42 Stockholm  
Sverige

**ZENITH GROUP REAL ESTATE I AB (PUBL)**

**UPP TILL 500.000.000 KRONOR**

**EFTERSTÄLLDA OCH ICKE SÄKERSTÄLLDA  
VINSTANDELSLÅN**

**ISIN: SE0010636191**

---

*Detta dokument utgör inte ett erbjudande att förvärva Vinstandelslån i någon annan jurisdiktion än Sverige och dokumentet får inte vidarebefordras, reproduceras eller göras tillgängligt i eller till något land där sådan publicering eller distribution skulle förutsätta att någon ytterligare dokumentation upprättas eller registrering sker eller att någon annan åtgärd företas utöver vad som krävs enligt svensk rätt, eller där detta skulle strida mot tillämpliga lagar eller regler i sådant land. Personer som får tillgång till detta dokument är skyldiga att informera sig om, och iaktta, sådana begränsningar.*



## **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

<b>1</b>	<b>Definitioner och tolkning .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Vinstandelslårens status .....</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Användning av intäkter.....</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Vinstandelslån i kontobaserad form.....</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Rätt att agera för Andelsägare.....</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Kostnader m.m. ....</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Betalningar i förhållande till Vinstandelslåren.....</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Fördelning av intäkter .....</b>	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>Återinvesteringar.....</b>	<b>15</b>
<b>10</b>	<b>Återbetalning .....</b>	<b>15</b>
<b>11</b>	<b>Konvertering.....</b>	<b>16</b>
<b>12</b>	<b>Information till Andelsägare .....</b>	<b>16</b>
<b>13</b>	<b>Allmänna åtaganden .....</b>	<b>17</b>
<b>14</b>	<b>Acceleration.....</b>	<b>19</b>
<b>15</b>	<b>Fördelning efter acceleration .....</b>	<b>19</b>
<b>16</b>	<b>Beslut av Andelsägare .....</b>	<b>20</b>
<b>17</b>	<b>Andelsägarmöte.....</b>	<b>22</b>
<b>18</b>	<b>Skriftligt Förfarande .....</b>	<b>22</b>
<b>19</b>	<b>Ändringar.....</b>	<b>23</b>
<b>20</b>	<b>Utseende och utbyte av Emissionsinstitut.....</b>	<b>23</b>
<b>21</b>	<b>Preskription .....</b>	<b>24</b>
<b>22</b>	<b>Meddelanden .....</b>	<b>24</b>
<b>23</b>	<b>Force Majeure och ansvarsbegränsning .....</b>	<b>24</b>
<b>24</b>	<b>Tillämplig lag och jurisdiktion .....</b>	<b>25</b>

# 1 Definitioner och tolkning

## 1.1 Definitioner

I dessa villkor ("Villkoren") ska nedanstående uttryck ha följande innebörd.

"**AIF-förvaltaren**" avser den AIF-förvaltare som Emittenten utsett enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder.

"**Allokerade Vinstmedel**" avser belopp som fördelats till och behållits av Emittenten i enlighet med punkt 8.1.2(b) och (c), och som därmed inte tillfaller eller betalas till Andelsägarna.

"**Andelsägare**" avser den som är registrerad på Värdepapperskonto som direkt ägare eller förvaltare av ett Vinstandelslån.

"**Andelsägarmöte**" avser ett möte mellan Andelsägare som hålls i enlighet med punkt 17 (*Andelsägarmöte*).

"**Avnotering**" avser en händelse eller serie av händelser där, efter en Notering, (i) Vinstandelslånen upphör att vara upptagna till handel på en Reglerad Marknad, eller (ii) handel med Vinstandelslånen på relevant Reglerad Marknad är stoppad under en period om femton (15) på varandra följande Bankdagar.

"**Avstämningsdag**" avser den femte (5) Bankdagen före (i) den dag då betalning till Andelsägare ska ske, (ii) dagen för Andelsägarmöte, eller (iii) annan relevant dag.

"**Avyttring**" avser avveckling eller partiell avveckling av en Investering, genom försäljning, överlåtelse, inlösen, likvidation, konkurs, permanent avskrivning eller på annat sätt.

"**Bankdag**" avser en dag i Sverige som inte är söndag eller annan allmän helgdag. Lördagar, midsommarafton, julafton och nyårsafton ska vid tolkningen av denna definition anses vara allmänna helgdagar.

"**Default-händelse**" avser:

- (a) en Avnotering;
- (b) en Ägarförändring;
- (c) att Emittenten blir Insolvent; och
- (d) att Emittenten underlåter att följa, eller på något sätt agerar i strid med, väsentliga förpliktelser enligt dessa Villkor, förutsatt att (i) en eller flera Andelsinnehavare som representerar mer än femtio (50) procent av Utstående Vinstandelslån har, med en rimlig grad av detaljer, underrättat Emittenten därom, och (ii) att Emittenten inte har vidtagit rättelse inom tjugo (20) Bankdagar från mottagande av sådan underrättelse.

"**Efterföljande Vinstandelslån**" avser Vinstandelslån som emitteras efter den Initiala Rundans Slutdag.

“**Emissionsinstitut**” avser Sedermera Fondkommission, eller annan part som ersätter Sedermera Fondkommission som Emissionsinstitut i enlighet med dessa Villkor.

“**Emittenten**” avser Zenith Group Real Estate I AB (publ), organisationsnummer 559105-6345.

“**Emittentkostnader**” avser:

- (a) arvoden till tredje man och andra externa kostnader hänförliga till struktureringen och emissionen av Vinstandelslånen, Emittentens verksamhet samt etableringen och avvecklingen av Emittentens verksamhet, inklusive men inte begränsat till revisions- och bokföringskostnader, förvaringsinstitutskostnader, legala kostnader, konsultarvoden och likvidationskostnader;
- (a) alla avgifter och utgifter (inklusive arvoden) som uppkommit i samband med en Notering samt bibehållandet, och uppfyllandet av övriga krav, avseende en Notering;
- (b) kostnader kopplade till faktisk, eventuell eller tilltänkt Finansiell Skuld i syfte att göra Investeringar eller Avyttringar, eller för att utvärdera, förhandla eller förbereda eventuella eller tilltänkta Investeringar eller Avyttringar, inklusive men inte begränsat till bankkostnader, brytkostnader och räntebetalningar;
- (c) kostnader och utgifter som är kopplade till värderingen av Portföljen;
- (d) Transaktionskostnader;
- (e) alla övriga kostnader som Emittenten ådras i samband med förvärv, försäljning, innehav eller annat förfogande av en Investering eller genom att utvärdera, förhandla eller förbereda sådana åtgärder; och
- (f) icke avdragsgill moms som är kopplat till något av det föregående, exklusive eventuella Rörelsekostnader.

“**Finansiell Skuld**” avser:

- (a) penninglån (inklusive bankfinansiering);
- (b) beloppet för samtliga skyldigheter under finansiell leasing (ett hyreskontrakt som i enlighet med Redovisningsprinciperna behandlas som en tillgång och en motsvarande skyldighet).
- (c) fordringar avyttrade i factoringupplägg (dock inte där förvärvaren saknar regressrätt);
- (d) belopp som rests genom utfärdande av företagscertifikat, efterställda skuldebrev eller förlagsbevis, obligationer, växlar eller andra värdepapper (inklusive under MTN-program och andra låneprogram) eller liknande instrument;
- (e) alla andra transaktioner (inklusive förpliktelser att betala uppskjuten köpeskilling) med samma kommersiella effekt som ett lån eller som i övrigt klassas som ett lån enligt Redovisningsprinciperna;
- (f) motgarantiförpliktelser med anledning av garantier och andra instrument som ställts ut av en bank eller en finansiell institution; samt

- (g) förpliktelser enligt garantier och skadelöshetsåtaganden avseende någon av de förpliktelser som anges i stycke (a) till (g) ovan.

“Finansiell Skuld” omfattar inte Emittentens skuldsättning gentemot Andelsägarna under Vinstandelslånen.

“**Force Majeure**” har den betydelse som anges i punkt 23.1.

“**Förfallodag**” avser den dag som infaller sju (7) år efter Initiala Rundans Slutdag, såvida inte Emittenten har meddelat om en förlängning av Vinstandelslånets löptid minst sex (6) månader dessförinnan, i vilket fall Förfallodagen kommer att vara den dag som infaller tio (10) år efter den Initiala Rundans Slutdag.

“**Första Emissionsdagen**” avser dagen då de första Initiala Vinstandelslånen emitteras.

“**Initiala Rundans Slutdag**” avser den 31 december 2017.

“**Initiala Vinstandelslån**” avser de Vinstandelslån som emitteras under perioden från den Första Emissionsdagen till och med den Initiala Rundans Slutdag.

“**Insolvent**” avser, i förhållande till relevant person, att denne anses insolvent, eller medger oförmåga att betala sina skulder när de förfaller till betalning, i samtliga fall enligt konkurslagen (1987:672), kapitel 2, punkterna 7-9 (eller dess motsvarighet i en annan jurisdiktion), ställer in betalningar av skulder, inleder ackordsförhandlingar eller inleder förhandlingar med dess fordringsägare (andra än Andelsägarna) med avsikt att lägga om sina skulder (inklusive företagsrekonstruktion enligt lagen (1996:764) om företagsrekonstruktion) (eller dess motsvarighet i annan jurisdiktion) eller är föremål för likvidation.

“**Investerat Kapital**” avser (a) den del av teckningsintäkter från emission av Vinstandelslån som använts för att göra Investeringar *plus* den del av teckningsintäkter från emission av Vinstandelslån som inte har använts för att göra Investeringar inom 12 månader efter (i) Initiala Rundans Slutdag, eller (ii) om det avser teckningsintäkter från emission av Efterföljande Vinstandelslån, dagen då sådana teckningsintäkter var tillgängliga för Investeringar, och (b) Återinvesteringsmedel (utan dubbelräkning); och, i förhållande till enskilda Investeringar, med sådana justeringar som följer av punkt 8.1.10. Kapitalmedel som har använts för återbetalning (amortering) på Vinstandelslånen enligt punkt 10.1, och den del av betalningar enligt punkt 8.1.2(a) som innebär att återstående del av Investerat Kapital (till fullo eller delvis) betalas till Andelsägarna, ska minska det Investerade Kapitalet.

“**Investering**” avser av Emittenten gjorda investeringar i ett Portföljbolag och all annan typ av eget kapital, lån och/eller finansieringsfaciliteter eller finansieringsarrangemang som Emittenten tillhandahållit ett Portföljbolag.

“**Investeringsallokerat Nominellt Kapital**” avser *pro rata*-andelen av det Totala Nominella Beloppet hänförligt till Investerat Kapital för en aktuell Investering vid tiden för Avyttring.

“**Intäkter**” avser kapitalintäkter som faktiskt erhållits av Emittenten med anledning av en Investering (vilket inkluderar men inte är begränsat till intäkter från Avyttringar,

utdelning eller liknande betalningar från ett Portföljbolag) och all annan typ av finansiell inkomst som faktiskt erhållits av Emittenten (med undantag för Teckningsintäkter).

“**Justerat Nominellt Belopp**” avser det Nominella Beloppet *minus* eventuella amorteringar på Vinstandelslånen som gjorts i enlighet med punkt 10.1.

“**Kapitalmedel**” har den betydelse som anges i punkterna 8.1.2 – 8.1.5.

“**Kapitaltröskelbeloppet**” avser summan av Investeringsallokerat Nominellt Kapital *plus* eventuella utestående Realiserade Kapitalförluster *plus* eventuella Orealiserade Kapitalförluster.

“**Koncernföretag**” avser Emittenten och dess från tid till annan direkt och indirekt ägda dotterbolag som inte är Portföljbolag.

“**Kontoförande Institut**” avser en bank eller annan som fått vederbörligt tillstånd att verka som kontoförande institut enligt LKF och genom vilken en Andelsägare har öppnat ett Värdepapperskonto för sina Vinstandelslån.

“**Konverteringsbelopp**” har den betydelse som anges i punkt 11.1.

“**Kostnader**” avser Emittentkostnader och Rörelsekostnader.

“**Kvotandel**” avser i förhållande till varje Andelsägare, andelen av alla Vinstandelslån som innehas av sådan Andelsägare delat på antalet Utestående Vinstandelslån.

“**LKF**” avser lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

“**Moderbolaget**” avser Zenith Group AB, organisationsnummer 559103-6644.

“**Nominellt Belopp**” har den betydelse som anges i punkt 2.3.

“**Notering**” avser en notering av Vinstandelslånen på en Reglerad Marknad i Sverige eller någon annan marknad som har godkänts av Andelsägarna.

“**Närstående**” avser (i) en Person som kontrollerar eller är under gemensam kontroll med Emittenten, och (ii) andra Personer som äger Vinstandelslån (oavsett om en sådan Person är direkt registrerad som ägare av sådana Vinstandelslån) som gentemot ett Koncernbolag eller en annan entitet enligt punkt (i) har åtagit sig att rösta för sådana Vinstandelslån i enlighet med de instruktioner som ges av en sådan entitet som refereras till i punkt (i). Vid tolkningen av denna definition avser “kontroll” förmågan att styra eller låta styra en entitets förvaltning eller inriktning genom utövande av rösträtt som följer av aktieäggande, avtal eller annat.

“**Orealiserad Kapitalförlust**” avser eventuellt belopp med vilket Portföljvärdet är mindre än det Totala Nominella Beloppet per samma dag som sådant Portföljvärde.

“**Orealiserat Underskott på Preferensränta**” avser eventuellt belopp med vilket Portföljvärdet är mindre än summan av Investerat Kapital *plus* Preferensränta på

utestående Investeringar *minus* Orealiserad Kapitalförlust, i varje fall per samma dag som sådant Portföljvärde.

“**Person**” avser varje fysisk eller juridisk person.

“**Portfölj**” avser Investeringarna och eventuellt outnyttjade och kvarvarande delar av Teckningsintäkterna.

“**Portföljbolag**” avser varje företag eller bolag (inklusive dess dotterbolag och moderbolag) i vilka Emittenten har gjort en eller flera Investeringar och där Emittenten innehav består. Kortsiktiga placeringar i en fond eller annan entitet eller instrument som en del av Emittentens policy för hantering av likvida medel omfattas inte av denna definition.

“**Portföljvärde**” avser, vid varje relevant tidpunkt, såsom fastställts på rimligt sätt av Styrelsen, summan av:

- (a) Portföljens beräknade nettotillgångsvärde enligt utlåtande från AIF-förvaltaren;
- (b) *plus* Intäkter;
- (c) *minus* upplupna men obetalade Kostnader.

Portföljvärdet omfattar inte Allokerade Vinstmedel.

“**Preferensränta**” avser en årlig avkastning på fem (5) procent (kapitaliserad årligen per utgången av varje kalenderår) som på daglig basis löper på Investerat Kapital (eller i förekommande fall relevant del därav), dock tidigast från och med den 30 juni 2019, beräknat separat för varje Investering (*deal-by-deal*), fram till dagen för Avyttring av sådan Investering (eller i förekommande fall relevant del därav). För undvikande av missförstånd noteras att kapitaliserad ränta inte påverkar tidpunkten för betalning.

“**Realiserad Kapitalförlust**” har den betydelse som anges i punkt 8.1.5.

“**Realiserat Underskott på Preferensränta**” har den betydelse som anges i punkterna 8.1.3, 8.1.4 och 8.1.5.

“**Redovisningsprinciper**” avser allmänt accepterade redovisningsprinciper i Sverige som tillämpas av Emittenten, inklusive IFRS såsom antagna av EU.

“**Reglerad Marknad**” avser en reglerad marknad såsom definierats i direktiv 2004/39/EG om marknader för finansiella instrument.

“**Ränta**” har den betydelse som anges i punkt 8.1.7.

“**Räntetröskelbeloppet**” avser Vinstmedel efter en Avyttring motsvarande mellanskillnaden mellan Investeringsallokerat Nominellt Kapital och Investerat Kapital hänförligt till den aktuella Investeringen *plus* Preferensräntan för den aktuella Investeringen *plus* eventuellt Realiserat Underskott på Preferensränta *plus* eventuellt Orealiserat Underskott på Preferensränta.

“**Rörelsekostnader**” har den betydelse som anges i punkt 6.1.

“**Skatt**” eller ”**Skatter**” avser alla former av beskattning, såväl direkt som indirekt, och oavsett om det påförs inkomst, vinst, nettoförmögenhet, tillgångsvärden, omsättning, mervärden eller annat, samt lagstadgade, statliga, kommunala eller regionala tullar, avgifter och pålagor (inklusive, men inte begränsat till, socialförsäkringsavgifter, sjukförsäkringsavgifter och andra eventuella arbetsgivaravgifter), oavsett var och när dessa påförs (och oavsett om de påförs genom krav på innehållande eller avdrag för eller på grund av skatt eller annat) och med avseende på alla personer och böter, viten, kostnader och ränta hänförligt därtill.

“**Skriftligt Förfarande**” avser det skriftliga eller elektroniska förfarande för beslutsfattande mellan Andelsägare i enlighet med punkt 18.

“**Styrelsen**” avser Emittentens styrelse från tid till annan.

“**Säkerhet**” avser hypotek, pant, inteckning eller annan liknande belastning för att skapa säkerhet och säkra någons skuld eller förpliktelse, eller annat avtal eller arrangemang med motsvarande eller liknande effekt.

“**Teckningsintäkter**” har den betydelse som anges i punkt 6.1.

“**Teckningsintäktsresidualen**” har den betydelse som anges i punkt 8.1.10.

“**Tillgängliga Nettointäkter**” avser tillgängliga Intäkter efter betalning av (eller avsättning för) upplupna (i) amorteringar på Finansiell Skuld, (ii) Kostnader, och (iii) Skatter (om sådana finns), i enlighet med vad Styrelsen rimligen uppskattat, som hänför sig till en aktuell Investering eller uppkommer till följd av Avyttringen av Investeringen eller från andra intäkter från Investeringen, samt, såvitt avser den Investering som Emittenten Avyttrar sist av alla Investeringar, ett belopp motsvarande Teckningsintäktsresidualen. Med ”Kostnader” avses i denna definition samtliga upplupna Kostnader som inte har beaktats inom ramen för tidigare beräkningar av Tillgängliga Nettointäkter, dock inte sådana Kostnader som betalats med Finansiell Skuld i den utsträckning som amortering skett av sådan Finansiell Skuld enligt det föregående.

“**Totalt Nominellt Belopp**” avser Justerat Nominellt Belopp multiplicerat med antalet Utestående Vinstandelslån.

“**Transaktionskostnader**” avser revisorsarvoden, legala kostnader och andra arvoden, kostnader och avgifter (inklusive mäklararvoden, kostnader för syndikering samt depå- och förvaltningsavgifter) i förhållande till en Investering eller Avyttring eller en eventuell eller tilltänkt Investering eller Avyttring.

“**Utestående Vinstandelslån**” avser det totala antalet utgivna och utestående Vinstandelslån från tid till annan.

“**Vinstandelslån**” avser ett vinstandelslån, upptaget och utgivet i enlighet med dessa Villkor, på vilket räntan kommer att vara beroende av Emittentens vinst, såsom anges i inkomstskattelagen (1999:1229), kapitel 24, paragraferna 5-10 och aktiebolagslagen (2005:551), kapitel 11, paragraf 11.

“**Vinstmedel**” har den betydelse som anges i punkt 8.1.2.

“**Värdepapperscentral**” avser Emittentens värdepapperscentral och register för Vinstandelslånen, från tid till annan, inledningsvis Euroclear Sweden AB, reg.nr 556112-8074, Box 191, 101 23 Stockholm.

“**Värdepapperskonto**” avser ett konto för dematerialiserade värdepapper hos Värdepapperscentralen enligt LKF i vilken (i) en ägare är direkt registrerad, eller (ii) en ägares innehav är registrerat i en förvaltares namn.

“**Återinvesteringsmedel**” har den betydelse som anges i punkt 9.1.

“**Återvinningsbelopp**” har den betydelse som anges i punkt 8.2.2.

“**Ägarförändring**” avser att Andreas Bladh, Tommy Jacobson, Sune Nilsson, Eklöf Invest AB, Jesper Rahmqvist och Lars Thorén upphör att direkt eller indirekt äga aktier motsvarande sammanlagt mer än femtio (50) procent av rösterna i Emittenten.

## **1.2 Tolkning**

1.2.1 Om inget annat sägs i dessa Villkor, ska samtliga hänvisningar till:

- (a) “**tillgångar**” inkludera nuvarande och framtida tillgångar, intäkter och rättigheter av alla slag;
- (b) “**kronor**” avser svenska kronor;
- (c) avtal eller instrument vara en hänvisning till det avtalet eller instrumentet med eventuella tillägg, ändring, förlängning, omformulering eller ersättning från tid till annan;
- (d) “**regler**” innefattar samtliga regler, föreskrifter, förordningar, direktiv eller riktlinjer (huruvida de är enligt lag eller inte) från ett regeringsorgan, mellanstatligt organ eller överstatligt organ, myndighet, departement eller reglerande, självreglerande eller annan myndighet eller organisation;
- (e) en Default-händelse anses pågående om den inte har åtgärdats eller har avståtts från att göras gällande;
- (f) en lagbestämmelse är en hänvisning till den bestämmelsen såsom den utfärdats samt med eventuella ändringar och justeringar; samt
- (g) en angiven tid på dagen vara en hänvisning till tiden i Stockholm och ett datum eller period bestäms utifrån tiden i Stockholm.

1.2.2 Försening eller underlåtenhet av någon Andelsägare att utöva någon rättighet eller att åtgärda ett fel enligt dessa Villkor ska inte försämra eller utgöra ett avstående av sådana rättigheter eller åtgärder.

## **2 Vinstandelslånen status**

2.1 Vinstandelslånen är utgivna i svenska kronor och omfattas av dessa Villkor. Emittenten åtar sig att göra betalningar avseende Vinstandelslånen i enlighet med dessa Villkor och att i övrigt följa Villkoren. Som framgår av dessa Villkor är Emittentens skyldighet att betala ränta på Vinstandelslånen beroende av Emittentens vinst. En Andelsägare är således inte garanterad att erhålla någon Ränta.



- 2.2 Genom tecknande av Vinstandelslån godkänner varje initial Andelsägare att Vinstandelslånen ska vara föremål för dessa Villkor, och genom att förvärva Vinstandelslån eller att teckna eller förvärva Efterföljande Vinstandelslån godkänner varje efterföljande Andelsägare detsamma.
- 2.3 Det initiala nominella beloppet för varje Vinstandelslån är 10.000 kronor (det "**Nominella Beloppet**"). Det maximala totala nominella beloppet för de Initiala Vinstandelslånen är 200.000.000 kronor.
- 2.4 Förutsatt att ingen Default-händelse är pågående eller skulle följa av en sådan emission, får Emittenten, vid ett eller flera tillfällen, emittera Efterföljande Vinstandelslån. Dessa Villkor gäller även Efterföljande Vinstandelslån.
- 2.5 Det maximala totala nominella beloppet för Vinstandelslånen (vilket omfattar de Initiala Vinstandelslånen och alla Efterföljande Vinstandelslån) får således inte överstiga 500.000.000 kronor såvida inte Andelsägarnas samtycke har inhämtats i enlighet med punkt 16.6.
- 2.6 Efterföljande Vinstandelslån ska först erbjudas med företrädesrätt till befintliga Andelsägare, i förhållande till deras respektive Kvotandel. Efterföljande Vinstandelslån som inte tecknats av någon befintlig Andelsägare får sedan erbjudas till tredje man.
- 2.7 Efterföljande Vinstandelslån ska emitteras till ett pris som inte medför utspädning av värdet på de befintliga Vinstandelslånen innan sådan emission, såvida inte Emittenten inhämtat samtycke från Andelsägare i enlighet med punkt 16.6(b).
- 2.8 Vinstandelslånen utgör direkta och icke säkerställda förpliktelser för Emittenten och ska vid varje tillfälle vara i förmånsrättsligt hänseende jämställda (*pari passu*), utan någon inbördes preferens eller företräde, med alla Emittentens övriga utestående, nuvarande och framtida icke säkerställda och efterställda förpliktelser.
- 2.9 Vinstandelslånen är fritt överlåtbara, med de undantag som kan följa av gällande lag, vilket kan innefatta andra länders lag än Sveriges om sådant lands lag är tillämplig på Andelsägare. Varje Andelsägare svarar själv för efterlevnad av sådana begränsningar.
- 2.10 Ingen åtgärd vidtas i någon jurisdiktion som kan eller avser att utgöra ett offentligt erbjudande av Vinstandelslånen eller innehav, spridning eller distribution av något dokument eller annat material rörande Emittenten eller Vinstandelslånen i någon annan jurisdiktion än Sverige, där ytterligare åtgärd för sådant krävs. Varje Andelsägare måste själv informera sig om och iaktta eventuella begränsningar avseende spridning av material rörande Emittenten eller Vinstandelslånen.

### **3 Användning av intäkter**

Emittenten ska använda intäkterna från utgivandet av Vinstandelslånen för att göra Investeringar främst i onoterade bolag i enlighet med Emittentens investeringspolicy, vilken återfinns i prospektet för de Initiala Vinstandelslånen. Detta ska dock inte begränsa bestämmelserna i punkt 6 (*Kostnader m.m.*).

## **4 Vinstandelslån i kontobaserad form**

- 4.1 Vinstandelslånen ska för Andelsägares räkning registreras på ett Värdepapperskonto, varför inga fysiska värdepapper kommer att utfärdas. Följaktligen kommer Vinstandelslånen att registreras i enlighet med LKF. Registreringsfrågor angående Vinstandelslånen ska ställas till Kontoförande Institut.
- 4.2 Den som med anledning av uppdrag, Säkerhet, bestämmelserna i föräldrabalken (1949:381), villkor i testamente eller gåvobrev eller annars förvärvat rätt att ta emot betalning enligt Vinstandelslån ska registreras för att få betalning i enlighet med LKF.
- 4.3 Emittenten äger rätt att inhämta information från den skuldbok som Värdepapperscentralen har avseende Vinstandelslånen.

## **5 Rätt att agera för Andelsägare**

- 5.1 Om annan person än Andelsägare önskar utöva någon rättighet enligt Villkoren ska personen först inhämta en skriftlig fullmakt eller annat behörighetsbevis från Andelsägaren alternativt en sammanhängande kedja av skriftliga fullmakter eller behörighetsbevis som börjar hos Andelsägaren och befullmäktigar personen.
- 5.2 En Andelsägare kan utfärda en eller flera skriftliga fullmakter till tredje man för att representera Andelsägaren i förhållande till vissa eller samtliga av Andelsägarens Vinstandelslån. Sådana representanter kan i enlighet med dessa Villkor handla självständigt i förhållande till det eller de Vinstandelslån för vilka representanten äger rätt att representera Andelsägaren och kan vidare delegera sin rätt att representera Andelsägaren genom ytterligare skriftliga fullmakter.
- 5.3 Emittenten är inte skyldig att undersöka giltigheten av en fullmakt eller annat behörighetsdokument som Emittenten har tillhandahållits enligt punkt 5.2, och kan anta att den är vederbörligen undertecknad, gällande och att den inte har återkallats eller ersatts och att den är i full kraft, såvida inte annat framgår av själva fullmaktshandlingen.

## **6 Kostnader m.m.**

- 6.1 Emittenten är berättigad att använda teckningsintäkter från emission av Vinstandelslån och/eller andra tillgängliga medel till ett belopp per år som motsvarar 2,5 procent av den totala summan av alla teckningsintäkter från emissionen av Vinstandelslån vid varje tidpunkt (“**Teckningsintäkter**”) (plus eventuell moms), i enlighet med vad som framgår vidare av punkt 6.2, för sourcing, förvaltning och kontroll av Investeringar och Avyttringar (“**Rörelsekostnader**”). Upplupna Rörelsekostnader ska inte ingå i Portföljen.
- 6.2 Efter den Initiala Rundans Slutdag ska Rörelsekostnader för varje kalenderkvartal (i) beräknas som 0,625 procent av Teckningsintäkterna per den första dagen för relevant kalenderkvartal, (ii) löpa på daglig basis, och (iii) fördelas och vara till Emittentens förfogande kvartalsvis i förväg per den första dagen i varje kalenderkvartal. Innan den Initiala Rundans Slutdag ska Rörelsekostnader löpa på daglig basis och fördelas och vara till Emittentens förfogande allt efter som Rörelsekostnaderna blir upplupna.

- 6.3 Utöver Rörelsekostnaderna ska Emittenten vara berättigad att använda Teckningsintäkter och/eller andra tillgängliga medel för att betala Emittentkostnader. Emittenten får dock inte ådra sig Emittentkostnader som i genomsnitt, från den Första Emissionsdagen fram till Förfalldagen, överstiger det högre av (a) två (2) procent av Teckningsintäkterna per år, och (b) 2.000.000 kronor per år.
- 6.4 Emittenten är berättigad att använda Teckningsintäkter och/eller andra tillgängliga medel för att amortera och återbetala Finansiell Skuld och betala Skatt när sådana amorteringar, återbetalningar eller Skatter förfaller till betalning.

## **7 Betalningar i förhållande till Vinstandelslånen**

- 7.1 Betalningar eller återbetalningar enligt Villkoren ska göras till den person som är registrerad Andelsägare vid Avstämningsdagen före relevant betalningsdag eller annan relevant förfalldag, eller till en annan person som är registrerad hos Värdepapperscentralen det datumet med rätt att ta emot betalning eller återbetalning.
- 7.2 Har Andelsägaren genom Kontoförande Institut låtit registrera att kapitalbelopp respektive ränta skall insättas på visst bankkonto, sker insättning genom Värdepapperscentralens försorg på respektive förfalldag. I annat fall översänder Värdepapperscentralen beloppet till Andelsägaren under dennes hos Värdepapperscentralen på Avstämningsdagen registrerade adress. Skulle Värdepapperscentralen på grund av dröjsmål från Emittentens sida eller på grund av annat hinder inte kunna utbetala belopp enligt vad nyss sagts, ska Emittenten se till att beloppet betalas så snart hindret upphört till den som på relevant Avstämningsdag var Andelsägare.
- 7.3 Skulle Emittenten, till följd av hinder för Värdepapperscentralen, inte kunna betala eller återbetala beloppet, kan betalningen eller återbetalningen skjutas upp till dess att hindret upphört.
- 7.4 Om betalningen eller återbetalningen har gjorts i enlighet med denna punkt 7, ska Emittenten och Värdepapperscentralen anses ha fullgjort sina skyldigheter. Detta gäller även om den som tillställts belopp enligt vad ovan sagts saknade rätt att mottaga beloppet.
- 7.5 Emittenten är inte skyldig att göra uppräkningsavseende några som helst betalningar under dessa Villkor med anledning av eventuell källskatt, offentliga avgifter eller liknande.

## **8 Fördelning av intäkter**

### **8.1 Intäkter och ränta**

- 8.1.1 Efter en Avyttring ska Emittenten beräkna och fastställa Tillgängliga Nettointäkter, Portföljvärdet, Kapitaltröskelbeloppet och andra belopp eller definierade begrepp som är relevanta för denna punkt 8.

- 8.1.2 Om de Tillgängliga Nettointäkterna överskrider Kapitaltröskelbeloppet ska sådant överskott (“**Vinstmedel**”) fördelas enligt nedan och de återstående Tillgängliga Nettointäkterna utgöra “**Kapitalmedel**”:
- (a) *i första hand*, till Andelsägarna i följande ordning: (i) ett belopp motsvarande mellanskillnaden mellan Investeringsallokerat Nominellt Kapital och Investerat Kapital för den aktuella Investeringen, (ii) *plus* ett belopp motsvarande Preferensräntan för den aktuella Investeringen, *plus* (iii) eventuellt Realiserat Underskott på Preferensränta, *plus* (iv) eventuellt Orealiserat Underskott på Preferensränta;
  - (b) *i andra hand*, tjugo (20) procent till Andelsägarna och åttio (80) procent till Emittenten till dess att ett belopp motsvarande tjugo (20) procent av Räntetröskelbeloppet och det som fördelats i enlighet med denna punkt (b) har fördelats till Emittenten; och
  - (c) *i tredje hand*, åttio (80) procent till Andelsägarna och tjugo (20) procent till Emittenten.
- 8.1.3 Om de Tillgängliga Nettointäkterna överstiger Kapitaltröskelbeloppet men är mindre än summan av: (i) mellanskillnaden mellan Investeringsallokerat Nominellt Kapital och Investerat Kapital för den aktuella Investeringen *plus* (ii) ett belopp motsvarande Preferensräntan för den aktuella Investeringen; ska underskottet utgöra “**Realiserat Underskott på Preferensränta**”.
- 8.1.4 Om de Tillgängliga Nettointäkterna överstiger Investeringsallokerat Nominellt Kapital men är mindre än Kapitaltröskelbeloppet:
- (a) ska de Tillgängliga Nettointäkterna utgöra “**Kapitalmedel**” och fördelas och tillämpas enligt följande:
    - (i) *i första hand*, gentemot Investeringsallokerat Nominellt Kapital;
    - (ii) *i andra hand*, gentemot eventuell utestående Realiserad Kapitalförlust;
    - (iii) *i tredje hand*, gentemot eventuell Orealiserad Kapitalförlust;
  - (b) beloppet med vilket Investerat Kapital för den aktuella Investeringen överstiger Investeringsallokerat Nominellt Kapital ska utgöra “**Realiserat Underskott på Preferensränta**”; och
  - (c) beloppet som utgör Preferensränta på en sådan Investering ska även utgöra “**Realiserat Underskott på Preferensränta**”.
- 8.1.5 Om de Tillgängliga Nettointäkterna är lika med eller mindre än Investeringsallokerat Nominellt Kapital ska:
- (a) Tillgängliga Nettointäkter utgöra “**Kapitalmedel**”;
  - (b) eventuellt understigande belopp utgöra en “**Realiserad Kapitalförlust**”;
  - (c) beloppet med vilket Investerat Kapital för den aktuella Investeringen överstiger Investeringsallokerat Nominellt Kapital ska utgöra “**Realiserat Underskott på Preferensränta**”; och
  - (d) beloppet för Preferensräntan på en sådan Investering ska även utgöra ett “**Realiserat Underskott på Preferensränta**”.

- 8.1.6 Vad gäller fördelningar enligt punkterna 8.1.2 – 8.1.5 ska varje belopp som betalas anses vara uträknat utan hänsyn till eventuell skatt som kan komma att åläggas eller betalas av en Andelsägare, men med hänsyn till sådan eventuell skatt som kan komma att åläggas eller betalas av Emittenten för sin egen räkning. Emittenten ska, om tillämpligt, vid tidpunkten för betalningen meddela Andelsägarna om sådan skatt som kan komma att åläggas eller betalas av Emittenten för Emittentens egen räkning. Varje belopp som Emittenten enligt Skattelagstiftning eller Skattemyndighet är skyldig att innehålla såsom källskatt på utdelningar eller betalningar till Andelsägare ska anses vara fördelat till relevant Andelsägare i enlighet med punkterna 8.1.2 – 8.1.5. För det fall en Skattemyndighet kräver att Emittenten betalar källskatt på ett belopp som redan har distribuerats eller betalats till en Andelsägare ska sådan Andelsägare vara skyldig att betala sådant belopp till Emittenten.
- 8.1.7 Vinstmedel som utbetalats till Andelsägare i enlighet med punkt 8.1.2(a) – (c) utgör vinstandelsränta ("**Ränta**") på Vinstandelslånen.
- 8.1.8 Om Emittenten har fått Tillgängliga Nettointäkter från en Avyttring som rör en partiell avyttring av en Investering ska punkterna 8.1.1 – 8.1.6 tillämpas *mutatis mutandis* avseende den del av Investeringen som avyttrats, och resterande del av Investeringen förbli opåverkad.
- 8.1.9 Vid beräkning av Tillgängliga Nettointäkter och andra belopp eller definierade begrepp som är relevanta för denna punkt 8, ska varje Investering stå som en egen post i Emittentens bokföring.
- 8.1.10 Investerat Kapital ska vid behov ökas med ett belopp ("**Teckningsintäktsresidualen**") som medför att Preferensränta totalt sett utgår på ett Investerat Kapital-belopp motsvarande Teckningsintäkterna. Om återinvestering skett i enlighet med punkt 9 ska det sistnämnda beloppet avse sådant högre belopp som kan följa av att Återinvesteringsmedel ökat totalt Investerat Kapital. Ökning av Investerat Kapital enligt denna punkt 8.1.10 ska göras i förhållande till den Investering som Emittenten Avyttrar sist av alla Investeringar.

## **8.2 Allokerade Vinstmedel och Återvinning (clawback)**

- 8.2.1 Innan Andelsägarna erhållit betalning av det totala Investerade Kapitalet *plus* relevant Preferensränta per Investering ska Emittenten inte distribuera någon del av Allokerade Vinstmedel genom utdelning eller annan värdeöverföring. Emittenten åtar sig även att inte investera Allokerade Vinstmedel på annat sätt än i enlighet med Emittentens policy för hantering av likvida medel och/eller genom en oberoende kapitalförvaltare som har instruerats att endast göra investeringar i tillgångar eller strategier som har mellanrisk (eller lägre).
- 8.2.2 Om Andelsägare inför Förfallodagen sammanlagt beräknas erhålla mindre än det totala Investerade Kapitalet *plus* aktuell Preferensränta per Investering, ska Emittenten konvertera ett belopp motsvarande det lägre av sådant underskott och Allokerade Vinstmedel ("**Återvinningsbeloppet**") till medel som, i den mån det är tillämpligt, i första hand ska användas för betalning som Kapitalmedel och i andra hand Ränta till Andelsägare.

- 8.2.3 Belopp som konverterats av Emittenten i enlighet med punkt 8.2.2 ska anses utgöra amortering på Vinstandelslånen i den utsträckning som det kompenserar Realiserade Kapitalförluster eller Orealiserade Kapitalförluster, och annars Ränta.

## **9 Återinvesteringar**

- 9.1 Den del av Tillgängliga Nettointäkter som inte utbetalas till Andelsägarna eller allokaterats som Allokerade Vinstmedel får, i enlighet med Styrelsens beslut, helt eller delvis användas för att återigen göra Investeringar ("Återinvesteringsmedel"). I den utsträckning som anges i punkterna 9.2 – 9.4 kommer Återinvesteringsmedel återigen att betraktas som Investerat Kapital (utan dubbelräkning) från och med det tidigare av (i) det datum som Återinvesteringsmedlen används för att göra en Investering, eller (ii) det datum som infaller sex (6) månader efter den dag då relevant del av de Tillgängliga Nettointäkterna mottogs av Emittenten.
- 9.2 Om de Tillgängliga Nettointäkterna var lika med eller överskred Investerat Kapital för aktuell Investering, ska ett belopp som motsvarar Återinvesteringsmedlen anses vara Investerat Kapital.
- 9.3 Om de Tillgängliga Nettointäkterna var mindre än Investerat Kapital för aktuell Investering ska ett belopp som motsvarar det ursprungligen Investerade Kapitalet för den gjorda Investeringen, *minus* eventuella amorteringar som gjorts med Kapitalmedel som härrör från aktuell Investering, anses vara Investerat Kapital.
- 9.4 Om Emittenten har fått Tillgängliga Nettointäkter från en Avyttring som rör en partiell avyttring av en Investering, ska punkterna 9.1 – 9.3 tillämpas *mutatis mutandis* avseende den del av Investeringen som avyttrats, och resterande del av Investeringen förbli opåverkad.

## **10 Återbetalning**

### **10.1 Amorteringar**

- 10.1.1 Kapitalmedel ska, om de inte används såsom Återinvesteringsmedel, användas för amorteringar på Vinstandelslånen.
- 10.1.2 Om alla Investeringar har blivit föremål för Avyttring och det Totala Nominella Beloppet har återbetalats med Kapitalmedel, och alla övriga Tillgängliga Nettointäkter och Återvinningsbelopp har fördelats i enlighet med punkt 8 (*Fördelning av intäkter*), ska Vinstandelslånen anses vara fullt återbetalda och Emittenten ska då inte ha några ytterligare förpliktelser eller skyldigheter gentemot Andelsägarna.

### **10.2 Återbetalning vid Förfallodagen**

- 10.2.1 Emittenten ska under sex (6) månader innan Förfallodagen avyttra alla i Portföljen kvarstående Investeringar på ett kommersiellt rimligt sätt, lösa alla sina externa skulder och ansvarsåtaganden (inklusive all Finansiell Skuld) och sätta samtliga medel som erhållits på omedelbart tillgängliga bankkonton.

- 10.2.2 Emittenten ska återbetala samtliga Utestående Vinstandelslån på Förfallodagen med ett belopp som motsvarar, per Vinstandelslån, det Justerade Nominella Beloppet. Om Tillgängliga Nettointäkter eller Återvinningsbelopp överstiger återbetalningsbeloppet enligt det föregående ska sådana överstigande medel fördelas i enlighet med punkt 8 (*Fördelning av intäkter*). Om Förfallodagen inte är en Bankdag ska återbetalningen ske på närmast följande Bankdag.
- 10.2.3 Tillgångar som inte är möjliga att avyttra på ett kommersiellt rimligt sätt och som därför kvarstår i Emittentens ägo på Förfallodagen ska fördelas *pro rata* och skiftas ut *in natura*.
- 10.2.4 Efter att betalning har skett i enlighet med denna punkt 10 ska Vinstandelslånen anses vara fullt återbetalda och Emittenten ska inte ha några ytterligare skyldigheter mot Andelsägarna.

## **11 Konvertering**

- 11.1 Om (i) Tillgängliga Nettointäkter från avyttringen av alla återstående Investeringar och eventuellt Återvinningsbelopp på Förfallodagen är otillräckliga för att återbetala det Totala Nominella Beloppet, eller (ii) Styrelsen är skyldig att upprätta en kontrollbalansräkning i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen (2005:551) om tvångslikvidation på grund av kapitalbrist, har Emittenten, för att förhindra en likvidation av Emittenten, rätt att besluta att en del av det Totala Nominella Beloppet ska användas i syfte att täcka Emittentens förluster genom nedskrivning av det Justerade Nominella Beloppet och konvertering av sådana belopp ("**Konverteringsbeloppet**") till villkorade kapitaltillskott.
- 11.2 Efter konvertering enligt punkt 11.1 ovan kommer Andelsägares rättigheter i förhållande till Konverteringsbeloppet att omvandlas till att avse sådana rättigheter som tillkommer en person som tillhandahåller kapitaltillskott. Följande villkor ska gälla i förhållande till sådan konvertering:
- (a) ingen Preferensränta eller annan ränta kommer att ackumuleras på Konverteringsbeloppet, om inte sådant Konverteringsbelopp återkonverteras enligt punkt 11.3 (i vilket fall Preferensräntan ska anses ha belöpt på den återkonverterade delen som om någon konvertering aldrig hade ägt rum); och
  - (b) Konverteringsbeloppet ska fördelas mellan Andelsägare i enlighet med deras Kvotandelar.
- 11.3 Om och när en kapitalbrist enligt punkt 11.1 upphört att gälla, innan Emittenten har likviderats, ska kapitaltillskotten konverteras tillbaka till Vinstandelslån. Emittenten ska inte göra några utdelningar eller andra betalningar till sina aktieägare innan kapitaltillskotten har konverterats tillbaka till Vinstandelslån.

## **12 Information till Andelsägare**

### **12.1 Information från Emittenten**

- 12.1.1 Emittenten kommer göra följande information tillgänglig för Andelsägare genom pressmeddelanden och publicering på Emittentens hemsida:

- (a) så snart de blir tillgängliga, men senast inom fyra (4) månader efter utgången av varje räkenskapsår, sin reviderade (konsoliderade) årsredovisning avseende det aktuella räkenskapsåret, inklusive Portföljvärdet vid räkenskapsårets slut och Kostnaderna för det räkenskapsåret;
- (b) så snart de blir tillgängliga, men senast inom två (2) månader efter utgången av varje halvt räkenskapsår, sitt oreviderade (konsoliderade) halvårsbokslut eller sin bokslutskommuniké för den aktuella perioden, inklusive Portföljvärdet vid utgången för den aktuella perioden samt Kostnaderna för sådan period; och
- (c) annan information som krävs enligt lag (2007:582) om värdepappersmarknaden och enligt reglerna för den Reglerade Marknad på vilken Vinstandelslånen är upptagna till handel.

12.1.2 Emittenten ska alltid efterfölja de upplysnings- och offentliggörandekrav som föreskrivs i den svenska värdepapperslagstiftningen (såsom tillämplig från tid till annan), vilka bland annat följer av lag (2007:582) om värdepappersmarknaden, EU:s förordning om marknadsmissbruk, god sed på den svenska aktiemarknaden och relevanta uttalanden från Aktiemarknadsnämnden såväl som de regler som gäller för den marknadsplats på vilken Vinstandelslånen är upptagna för handel.

12.1.3 Emittenten ska meddela Andelsägarna omedelbart efter att ha fått kännedom om en händelse eller omständighet som utgör en Default-händelse, och ska efter att Andelsägarna mottagit sådant meddelande skriftligen förse Andelsägarna med ytterligare information som Andelsägarna rimligen kan begära. Ett meddelande om en Ägarförändring får lämnas innan en Ägarförändring har skett, varvid meddelandet i sådant fall ska vara villkorat av att en Ägarförändring sker, om det finns ett slutligt avtal som innebär att en Ägarförändring kommer att ske.

12.1.4 Emittenten ska sammankalla till ett årligt informationsmöte i syfte att informera Andelsägarna om Emittentens verksamhet under det gångna räkenskapsåret. Ett sådant informationsmöte ska hållas på eller omkring dagen för Emittentens årsstämma där Emittentens reviderade (konsoliderade) årsredovisning för det avslutade räkenskapsåret antas.

## **12.2 Publicering av Villkoren**

Den senaste versionen av dessa Villkor (inklusive dokument som innebär en förändring av dessa Villkor) ska finnas tillgängliga på Emittentens hemsida.

## **13 Allmänna åtaganden**

### **13.1 Regelefterlevnad**

Emittenten ska (i) i allt väsentligt följa alla lagar och regler som är tillämpliga från tid till annan, däribland regler som gäller på sådan marknadsplats där Vinstandelslånen, från tid till annan, är upptagna till handel, och (ii) erhålla, bibehålla och, i allt väsentligt, följa villkoren för alla godkännanden, licenser eller andra tillstånd som krävs för bedrivandet av Emittentens verksamhet.



## **13.2 Notering**

Emittenten ska vidta samtliga kommersiellt försvarbara åtgärder som kan krävas för att säkerställa att Vinstandelslånen tas upp till handel på den Reglerade Marknaden NDX så snart som möjligt efter den Första Emissionsdagen, och förblir föremål för sådan handel, eller om sådant handelsupptagande inte är möjligt att genomföra eller bibehålla, att motsvarande upptag till handel sker på en annan marknadsplats.

## **13.3 Transaktioner med Närstående**

Emittenten ska bedriva alla affärer med sina direkta eller indirekta aktieägare och/eller Närstående till sådana direkta eller indirekta aktieägare på armlängds avstånd.

## **13.4 Transaktioner med intressenter**

Emittenten ska inte engagera sig i, och ska tillse att inte någon av dess fondförvaltare, anställda, styrelseledamöter eller huvudägare i Emittenten eller någon Närstående till Emittenten engagerar sig i, någon verksamhet eller aktivitet som skulle medföra en intressekonflikt mellan deras och Andelsägarnas intressen gällande Vinstandelslånen, dock med undantag för:

- (a) engagemang i något annat Zenith-bolag eller i Varenne AB eller något av deras respektive direkta eller indirekta dotterbolag;
- (b) engagemang som godkänts på ett Andelsägarmöte; och
- (c) investeringar eller avyttringar i något befintligt eller tilltänkt Portföljbolag på väsentligen samma villkor som för Emittenten och i direkt samband med Emittentens motsvarande transaktion, som inte överstiger fem (5) procent av Investerat Kapital i Investeringen, och förutsatt att det inte, enligt Styrelsens rimliga uppfattning, annat än i obetydlig mån, innebär risk att en sådan investering negativt påverkar:
  - (i) de huvudsakliga villkoren (bland annat gällande pris och volym), tidpunkten för, eller genomförbarheten av, befintliga, tilltänkta eller potentiella Investeringar eller Avyttringar;
  - (ii) likviditeten, priset eller värdet av Vinstandelslånen eller Emittentes rykte;
  - (iii) kongruensen mellan Emittentens, Andelsägarnas och den relevanta personens (som genomför sådan investering eller avyttring) intressen; eller
  - (iv) för det fall Investeringen eller Avyttringen görs direkt eller indirekt av en individ, Andelsägarnas uppfattning av sådan individs förmåga att bibehålla högsta möjliga nivå av kompetens, aktsamhet och omdöme i utförandet av hans/hennes syssломannauppdrag eller andra yrkesuppgifter (direkt eller indirekt) gentemot Emittenten,

och förutsatt att sådana investeringar eller avyttringar offentliggörs för Andelsägare utan oskäligt dröjsmål genom publicering på Emittentens hemsida eller genom e-mail till varje Andelsägare.

## **13.5 Fusioner**

Emittenten får inte ingå i någon sammanslagning, fusion, konsolidering eller delning såvida inte mellan Emittenten och ett Koncernföretag, och då förutsatt att Emittenten är det övertagande bolaget.

## **13.6 Förändring av verksamheten**

Emittenten ska tillse att det inte sker några väsentliga förändringar avseende den generella beskaffenheten av dess verksamhet eller dess huvudsakliga inriktning som den bedrivs per dagen för dessa Villkor eller som angetts i prospektet för de Initiala Vinstandelslånen.

## **13.7 *Pari passu* ranking**

Emittenten ska alltid säkerställa att dess förpliktelser enligt dessa Villkor är i förmånsrätligt hänseende jämställda (*pari passu*) med Emittentens övriga icke säkerställda och efterställda förpliktelser, så länge inte annat följer av gällande rätt.

## **13.8 Finansiell Skuld**

Emittenten ska tillse att dess sammanlagda Finansiella Skuld aldrig överstiger sjuttiofem (75) procent av Portföljens beräknade nettotillgångsvärde enligt det vid var tid gällande senaste utlåntagandet från AIF-förvaltaren.

## **14 Acceleration**

14.1 Vid en Default-händelse, och så länge som en sådan händelse är pågående, har Andelsägare som representerar mer än femtio (50) procent av Utestående Vinstandelslån rätt att genom meddelande till Emittenten förklara samtliga Utestående Vinstandelslån omedelbart förfallna till betalning. Emittenten ska i sådant fall omedelbart underrätta alla Andelsägare om den begärda accelerationen och upplösa Portföljen i enlighet med punkt 15 (*Fördelning efter acceleration*).

14.2 Vinstandelslånen kan inte accelereras i enlighet med punkt 14.1 med hänvisning till en Default-händelse som inte längre är pågående eller om det på ett Andelsägarmöte eller genom ett Skriftligt Förfarande har beslutats att avstå från att göra den relevanta Default-händelsen gällande (temporärt eller permanent).

14.3 Om rätten att accelerera Vinstandelslånen har sin grund i ett beslut från en domstol, skiljenämnd eller myndighet behöver inte beslutet ha blivit verkställbart eller vunnit laga kraft för att det ska anses föreligga grund för acceleration.

## **15 Fördelning efter acceleration**

15.1 Om Vinstandelslånen förklaras omedelbart förfallna till betalning i enlighet med punkt 14 (*Acceleration*) ska Portföljen avvecklas under en period om upp till sex (6) månader och alla betalningar av Emittenten ska ske i enlighet med punkt 10.2 (tillämpad *mutatis mutandis*).

- 15.2 För det fall Emittenten ska göra någon betalning enligt denna punkt 15 ska Emittenten underrätta Andelsägare om sådan betalning senast femton (15) Bankdagar innan betalningen genomförs. Sådan underrättelse ska specificera Avstämningsdag, betalningsdatum samt beloppet som ska betalas.

## **16 Beslut av Andelsägare**

- 16.1 Beslut av Andelsägare i frågor som rör Villkoren ska fattas vid ett Andelsägarmöte eller genom ett Skriftligt Förfarande.
- 16.2 En begäran från Emittenten eller en (eller flera) Andelsägare som representerar minst tio (10) procent av Utestående Vinstandelslån (ett sådant krav kan endast giltigt framställas av en person som är en Andelsägare på den Bankdag som direkt följer den dagen som kravet mottagits av Emittenten och ska, utifall kravet framställts av flera Andelsägare, framställas av dem gemensamt) om ett beslut av Andelsägarna om ett ärende som rör Villkoren ska behandlas på ett Andelsägarmöte eller genom ett Skriftligt Förfarande, enligt vad som föreslås av den eller de personer som avger begäran. Personen eller personerna som begär beslutet får föreslå i vilken form beslutet ska tas, men om det enligt Emittenten är lämpligare att ett ärende behandlas vid ett Andelsägarmöte än genom ett Skriftligt Förfarande, ska det hanteras genom ett Andelsägarmöte. En begäran från Andelsägare ska vara ställt till Emittenten.
- 16.3 Emittenten får avstå från att kalla till ett Andelsägarmöte eller från att påkalla ett Skriftligt Förfarande om (i) det föreslagna beslutet måste godkännas av en person utöver Andelsägarna och en sådan person har informerat Emittenten om att ett godkännande inte kommer ges, eller (ii) det föreslagna beslutet inte är tillåtet eller överensstämmer med gällande lagar.
- 16.4 Endast en person försedd med fullmakt i enlighet med punkt 5 (*Rätt att agera för Andelsägare*) av en person som är registrerad som en Andelsägare:
- (a) på Avstämningsdagen före datumet för Andelsägarmötet, avseende ett Andelsägarmöte, eller
  - (b) på Bankdagen specificerad i meddelandet som lämnas i enlighet med punkt 18.1, avseende ett Skriftligt Förfarande,
- får utöva rösträtt som en Andelsägare vid ett sådant Andelsägarmöte eller Skriftligt Förfarande.
- 16.5 Beslut i följande ärenden kräver samtycke från Andelsägare som representerar minst sextiosju (67) procent av Utestående Vinstandelslån för vilka Andelsägare röstar för på ett Andelsägarmöte eller för vilka Andelsägare svarar i ett Skriftligt Förfarande i enlighet med de instruktioner som är meddelade enligt punkt 18.1:
- (a) upptagande av Finansiell Skuld annat än i enlighet med punkt 13.8;
  - (b) transaktioner eller avtal mellan Emittenten och en Närstående som inte övervägts inom ramen för Villkoren eller redovisats för i prospektet för de Initiala Vinstandelslånen, eller mellanhavanden där Emittenten och en Närstående har motstridiga intressen; och

- (c) en förlängning eller ändring av löptiden eller metoden för avyttring av Portföljen enligt punkterna 10.2.1 eller 15.1 och/eller en ändring av villkoren för fördelning av tillgångar som inte är möjliga att avyttra på ett kommersiellt rimligt sätt i enlighet med 10.2.3.
- 16.6 Beslut i följande ärenden kräver samtycke från Andelsägare representerande åtminstone nittio (90) procent av alla Utestående Vinstandelslån som röstar på ett Andelsägarmöte eller för vilka Andelsägare svarar i ett Skriftligt Förfarande i enlighet med de instruktioner som är meddelade enligt punkt 18.1:
- (a) ändringar avseende den generella beskaffenheten av Emittentens verksamhet;
  - (b) emission av Vinstandelslån annat än i enlighet med Villkoren;
  - (c) ändringar av villkoren som behandlar fördelning, beräkning eller betalning i förhållande till Vinstandelslånen eller Allokerade Vinstmedel;
  - (d) ändringar av villkoren som anges i denna punkt 16 och behandlar de majoritetskrav som krävs för olika beslut; och
  - (e) en förlängning av Vinstandelslånets löptid (annat än en förlängning av Vinstandelslånets löptid i enlighet med en förlängning av avyttringsperioden för Portföljen i enlighet med ett beslut fattat enligt punkt 16.5(c)).
- 16.7 Beslut i ärende som inte omfattas av punkt 16.5 eller punkt 16.6 kräver samtycke av Andelsägare som representerar mer än femtio (50) procent av Utestående Vinstandelslån för vilka Andelsägare röstar på ett Andelsägarmöte eller för vilka Andelsägare svarar i ett Skriftligt Förfarande i enlighet med de instruktioner som är meddelade enligt punkt 18.1. Detta inkluderar, men är inte begränsat till, ändringar av eller avstående i förhållande till Villkoren som inte kräver en högre majoritet (om inte ändringen är tillåten i enlighet med punkt 19.1(a) or (b)), samt acceleration av Vinstandelslånen.
- 16.8 Beslutsförhet på ett Andelsägarmöte eller vid ett Skriftligt Förfarande som ska besluta om ett ärende enligt punkt 16.5 eller punkt 16.6 föreligger endast om Andelsägare som representerar minst femtio (50) procent av Utestående Vinstandelslån, och för alla andra frågor om Andelsägare som representerar minst tjugo (20) procent av Utestående Vinstandelslån, i förhållande till:
- (a) ett Andelsägarmöte, personligen deltar eller deltar via telefonlänk (eller närvarar genom en behörig företrädare); eller
  - (b) ett Skriftligt Förfarande, besvarar förfrågan.
- 16.9 Om beslutsförhet inte föreligger på ett Andelsägarmöte eller vid ett Skriftligt Förfarande ska Emittenten sammankalla ett andra Andelsägarmöte (i enlighet med punkt 17.1) eller initiera ett andra Skriftligt Förfarande (i enlighet med punkt 18.1), såsom tillämpligt, såvida inte det relevanta förslaget har dragits tillbaka av den person eller de personer som initierat processen för Andelsägarnas samtycke. Beslutsförhetskravet som anges i punkt 16.8 ska inte gälla på ett sådant andra Andelsägarmöte eller för ett sådant andra Skriftligt Förfarande.

- 16.10 Beslut som tillskapar nya eller utvidgar Emittentens förpliktelser och/eller begränsar, minskar eller upphäver Emittentens rättigheter eller förmåner enligt Villkoren ska godkännas av Emittenten för att vara giltigt.
- 16.11 En Andelsägare som innehar mer än ett Vinstandelslån behöver inte använda alla sina röster eller avge alla sina röster som denne är berättigad till på samma sätt och får enligt sitt eget fria val använda eller avge endast några av sina röster.
- 16.12 Emittenten får inte, direkt eller indirekt, betala eller medverka till betalning av ersättning till någon Andelsägare i utbyte mot samtycke enligt dessa Villkor, om inte sådan ersättning erbjuds samtliga Andelsägare som ger samtycke vid ett aktuellt Andelsägarmöte eller genom Skriftligt Förfarande, inom den period som har bestämts för utgivande av ersättning eller tidsperioden för svar enligt ett Skriftligt Förfarande, såsom tillämpligt.
- 16.13 Beslut som har fattats vid ett i behörig ordning sammankallat och genomfört Andelsägarmöte eller genom ett Skriftligt Förfarande är bindande för samtliga Andelsägare oavsett om de har varit närvarande eller representerade vid Andelsägarmötet eller svarat vid det Skriftliga Förfarandet. Andelsägare som inte har antagit eller röstat för ett beslut ska inte kunna hållas ansvarig för den skada som detta kan komma att åsamka andra Andelsägare.
- 16.14 Information om de beslut som fattats vid ett Andelsägarmöte eller genom ett Skriftligt Förfarande ska utan dröjsmål meddelas Andelsägarna och publiceras på Emittentens hemsida. Underlåtenhet att göra detta påverkar dock inte ett besluts eller röstresultats giltighet. På begäran av en Andelsägare ska Emittenten skicka protokollet för det relevanta Andelsägarmötet eller Skriftliga Förfarandet till Andelsägaren.

## **17 Andelsägarmöte**

- 17.1 Emittenten ska sammankalla ett Andelsägarmöte genom att skicka en kallelse till varje Andelsägare. Om Andelsägare har begärt att ett Andelsägarmöte ska sammankallas ska en kallelse skickas inom tio (10) Bankdagar efter det att begäran mottagits från Andelsägare (eller vid sådant senare datum som kan vara nödvändigt av tekniska eller administrativa skäl).
- 17.2 En kallelse enligt punkt 17.1 ska innehålla (i) tidpunkt för mötet, (ii) plats för mötet, (iii) dagordning för mötet (inklusive varje ärende som Andelsägarna ska fatta beslut om), och (iv) fullmaktsformulär. Beslut får endast fattas i ärenden som upptagits i kallelsen till Andelsägarmötet. Om anmälan i förtid krävs från Andelsägare för att denne ska ha rätt att delta i Andelsägarmötet ska detta framgå av kallelsen.
- 17.3 Andelsägarmötet ska hållas tidigast tio (10) och senast trettio (30) Bankdagar efter att kallelsen skickats.

## **18 Skriftligt Förfarande**

- 18.1 Emittenten ska påkalla ett Skriftligt Förfarande genom att skicka ett meddelande till varje sådan person som på Avstämningsdagen (vilken infaller dagen före meddelandet skickas) är registrerad som Andelsägare. Om Andelsägare har begärt att ett Skriftligt

Förfarande ska sammankallas ska Emittenten skicka ett meddelande inom tio (10) Bankdagar efter det att begäran mottagits från Andelsägare (eller vid sådant senare datum som kan vara nödvändigt av tekniska eller administrativa skäl).

- 18.2 Ett meddelande enligt punkt 18.1 ska innehålla (i) varje ärende som Andelsägare ska fatta beslut om, (ii) beskrivning av grunderna till varje beslutsärende, (iii) uppgift om vilken Bankdag en person måste vara registrerad som Andelsägare för att äga rätt att rösta, (iv) anvisningar om var svarsformulär tillhandahålls (i vilket formulär det måste finnas en möjlighet att rösta ja eller nej till varje beslutsärende) samt var fullmaktsformulär tillhandahålls, och (v) den angivna svarsfrist inom vilken Andelsägaren måste besvara beslutsärendet (sådan svarsfrist ska löpa under minst femton (15) Bankdagar från det att meddelandet skickats i enlighet med punkt 18.1). För det fall röstningen ska ske elektroniskt ska instruktionerna för sådan röstning vara angivna i meddelandet.
- 18.3 När Andelsägare inom ramen för ett Skriftligt Förfarande har avlagt röster för Utestående Vinstandelslån som totalt representerar de majoritetskrav som uppställts i punkterna 16.5 – 16.7 ska relevant beslut anses ha fattats i enlighet med punkterna 16.5 – 16.7, såsom tillämpligt, även om den utsatta svarsfristen i det Skriftliga Förfarandet ännu inte har löpt ut.

## **19 Ändringar**

- 19.1 Andelsägarnas samtycke krävs inte för att godkänna en ändring av Villkoren om och i den mån (enligt Emittentens rimliga uppfattning):
- (a) sådan ändring uteslutande syftar till att rätta klara och uppenbara fel; eller
  - (b) sådan ändring krävs till följd av tillämplig lag, domstolsavgörande eller beslut av relevant myndighet,
- i vilket fall Emittenten snarast ska meddela Andelsägarna om sådan ändring och ange från vilket datum ändringen får effekt. Emittenten ska vidare tillse att ändringar av Villkoren offentliggörs på sådant sätt som anges i punkt 12.2 och vederbörligen registreras hos VÄRDEPAPPERSCENTRAL och varje annan relevant organisation eller myndighet.
- 19.2 Andelsägarnas samtycke krävs inte för att godkänna den särskilda utformningen av en ändring av Villkoren. Det är tillräckligt om innebörden av ändringen godkänns genom samtycket.
- 19.3 Ändringar av Villkoren ska få effekt på dagen vilken, från fall till fall, bestäms av Andelsägarmöte eller genom det Skriftliga Förfarandet, annat än i samband med en sådan ändring som avses i punkt 19.1.

## **20 Utseende och utbyte av Emissionsinstitut**

- 20.1 Emittenten utser Emissionsinstitutet för att hantera vissa angivna uppgifter enligt dessa Villkor och i enlighet med lagar, föreskrifter och förordningar tillämpliga på och/eller utfärdade av värdepapperscentralen och med avseende på Vinstandelslånen.

- 20.2 Emissionsinstitutet får frånträda sitt uppdrag eller avsättas av Emittenten, förutsatt att Emittenten har godkänt att en affärsbank eller ett värdepappersinstitut godkänt av Värdepapperscentralen tillträder som nytt Emissionsinstitut samtidigt som det föregående Emissionsinstitutet frånträder eller avsätts. Om Emissionsinstitutet är Insolvent, skall Emittenten genast utse ett nytt Emissionsinstitut som skall ersätta det föregående Emissionsinstitutet som emissionsinstitut i enlighet med dessa Villkor.

## **21 Preskription**

- 21.1 Rätten till betalning med hänvisning till Vinstandelslånen preskriberas tio (10) år från Förfallodagen. Emittenten har rätt till medel som avsatts för betalning till Andelsägare när eventuell rätt till betalning har preskriberats.
- 21.2 Om preskriptionsavbrott sker i enlighet med preskriptionslagens (1981:130) bestämmelser löper en ny preskriptionstid om tio (10) år räknat från dagen för preskriptionsavbrottet, vilken dag bestäms enligt preskriptionslagens bestämmelser.

## **22 Meddelanden**

- 22.1 Meddelanden eller annan kommunikation som skall lämnas enligt eller i samband med Villkoren:
- (a) om till Emittenten, ska ställas till adressen registrerad hos Bolagsverket på Bankdagen före avsändandet; och
  - (b) om till Andelsägare, ska ställas till deras adresser vilka är registrerade hos Värdepapperscentralen på Avstämningsdagen före avsändandet, och/eller genom e-post till adress som angivits av Andelsägare till Emittenten. Ett meddelande till Andelsägarna ska även publiceras på Emittentens hemsida.
- 22.2 Meddelanden eller annan kommunikation från en person till en annan enligt eller i samband med Villkoren ska skickas genom bud, personligt överlämnande eller brev och ska anses ha kommit mottagaren tillhanda, vid bud eller personligt överlämnande, när det har lämnats på adressen angiven i punkt 22.1, eller, vid brev, tre (3) Bankdagar efter att det skickats i ett frankerat kuvert adresserat till adressen angiven i punkt 22.1. Om meddelande enligt punkt 22.1(b) sänts genom e-post ska det anses ha kommit mottagaren tillhanda när det mottagits i läslig form eller, om mottagaren avger ett frånvaromeddelande, det datum då mottagaren enligt frånvaromeddelandet kommer ha tillgång till sin e-post.
- 22.3 Underlåtenhet att skicka ett meddelande eller annan kommunikation till en Andelsägare eller felaktighet däri ska inte påverka dess verkan i förhållande till övriga Andelsägare.

## **23 Force Majeure och ansvarsbegränsning**

- 23.1 Emittenten ska inte hållas ansvarig för skada som uppstår på grund av lagbud, myndighetsåtgärd, krigshändelse, strejk, lockout, bojkott, blockad eller annan liknande omständighet (“**Force Majeure**”). Förbehållet i fråga om strejk, lockout, bojkott och blockad gäller även om Emittenten själv vidtar sådana åtgärder, eller är föremål för sådana åtgärder.

- 23.2 För det fall Force Majeure uppstår och Emittenten förhindras från att vidta åtgärd som krävs enligt dessa Villkor, får sådan åtgärd uppskjutas tills hindret har upphört.
- 23.3 Moderbolaget, något Koncernföretag eller någon av deras respektive styrelser (eller någon ledamot därav) kan inte hållas ansvariga för någon Andelsägares eventuella skada som uppkommit till följd av Moderbolagets, något Koncernföretags eller någon av deras respektive styrelser (eller någon ledamot därav) agerande eller brist på agerande, såvida inte sådant agerande eller brist på agerande utgjort bedrägeri eller skada som uppsåtligen eller av grov oaktsamhet åsamkats Andelsägare av sådan person, eller brott mot dessa Villkor.
- 23.4 Varken Emittenten eller dess styrelses (eller någon ledamot därav) kan hållas ansvarig för någon Andelsägares eventuella skada som uppkommit till följd av kommersiella beslut eller andra beslut som fattas i samband med bedrivandet av Emittentens verksamhet, agerande eller brist på agerande, såvida inte sådana beslut, sådant agerande eller brist på agerande utgjort bedrägeri eller skada som uppsåtligen eller av grov oaktsamhet åsamkats Andelsägare av Emittenten eller Styrelsen, eller brott mot dessa Villkor.
- 23.5 Bestämmelserna i denna punkt 23 tillämpas i den mån inte annat följer av LKF.

## **24 Tillämplig lag och jurisdiktion**

- 24.1 Dessa Villkor, och andra förpliktelser till följd av eller i samband härmed, ska tillämpas och tolkas i enlighet med svensk lag.
- 24.2 Alla tvister som uppstår i anledning av eller i anslutning till dessa Villkor ska slutligt avgöras genom skiljedom enligt Skiljedomregler för Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut. Skiljenämnden ska bestå av tre (3) skiljemän. Skiljeförfarandets säte ska vara Stockholm. Skiljeförfarandet ska hållas på svenska, såvida inte någon part till skiljeförfarandet begär att språket ska vara engelska, i vilket fall skiljeförfarandet ska hållas på engelska.
-