

Draft 2025-02-18

AIFMD Artikel 23 Informationsbroschyr

[XX Februari2025]

Amaron Commercial Properties AB (publ)

1. Introduktion

Denna informationsbroschyr ("Informationsbroschyren") innehåller viss information om investering i Fonden (definieras nedan) som krävs enligt artikel 23 i direktiv 2011/61/EU från Europaparlamentet och rådet av den 8 juni 2011 om förvaltare av alternativa investeringsfonder ("AIFMD"). Informationsbroschyren distribueras av Amaron Fund Management, org.nr 556958-4138, ("Förvaltaren"), som styr marknadsföringen av Fonden och aktiviteterna hos eventuella distributörer som kan utses separat för att bistå vid sådan marknadsföring. Förvaltaren är förvaltare av Fonden, som kvalificerar sig som en alternativ investeringsfond enligt AIFMD och är etablerad som ett aktiebolag i Sverige. Som vidare beskrivs nedan kommer Fonden att göra investeringar i en alternativ investeringsfond enligt AIFMD; Amaron Commercial Real Estate Fund (E) AB ("Mottagarfonden")

2. Definitioner

"AIFMD"	har den betydelse som anges i avsnitt 1 i denna Informationsbroschyr.
"AIFM-förordningen"	betyder kommissionens delegerade förordning (EU) nr 231/2013 av den 19 december 2012 som kompletterar direktiv 2011/61/EU från Europaparlamentet och rådet med avseende på undantag, allmänna driftsförhållanden, förvaringsinstitut, hävstångseffekt, transparens och tillsyn.
"Bankdag"	betyder en dag (annan än lördag, söndag eller allmän helgdag) då banker är öppna för allmän bankverksamhet i Sverige.
"Fastigheter"	betyder alla former av mark, egendom, byggnad eller liknande, eller projekt relaterade till något av ovanstående eller annan fastighetsrelaterad affärsverksamhet eller någon juridisk person vars tillgångar huvudsakligen består av det föregående.
"FFFS 2013:10"	betyder Finansinspektionens Föreskrifter (2013:10) om förvaltare av alternativa investeringsfonder.
"Fonden"	betyder Amaron Commercial Properties AB (publ), org.nr 559502-6336.
"Första stängningsdatum"	betyder den första stängningen av Fonden som är planerad att ske under Q1 2025.

“Förvaltaren”	har den betydelse som anges i avsnitt 1 i denna Informationsbroschyr.
“Informationsbroschyr”	betyder denna informationsbroschyr.
“INREV”	betyder European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles.
“Investeraraktier”	betyder aktierna i Fonden, genom vilka investerare kan investera, och som kommer att noteras på NGM Nordic Growth Market Main Regulated Nordic AIF.
“Investerare”	betyder en investerare som investerar i Fonden.
“Kommersiella fastigheter”	betyder alla investeringar inom den kommersiella fastighetssektorn i Norden inklusive kontorslokaler, industrifastigheter, logistikfastigheter och fastigheter för offentligt bruk.
“Kommersiell fastighetsinvestering”	betyder alla fastigheter, i vilka Fonden har gjort och fortsätter att hålla, en investering, indirekt via Mottagarfonden.
“LAIF”	betyder lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder.
“Löptid”	betyder Fondens löptid som börjar på Första stängningsdatumet och slutar vid likvidation av Mottagarfonden.
“Mottagarfonden”	betyder den alternativa investeringsfonden Amaron Commercial Real Estate Fund (E) AB, org.nr 559370-1518, förvaltd av Förvaltaren.
“Nordiska regionen”	betyder Sverige, Finland, Norge och Danmark.
“SFDR”	betyder förordning (EU) 2019/2088 från Europaparlamentet och rådet av den 27 november 2019 om hållbarhetsrelaterade upplysningar inom finanssektorn.

“Slutligt stängningsdatum”	betyder den slutliga stängningen av Fonden som kommer att hållas senast den 31 december 2026.
“Styrelsen”	betyder styrelsen för Förvaltaren.
“Taxonomi”	betyder förordning (EU) 2020/852 från Europaparlamentet och rådet av den 18 juni 2020 om inrättande av en ram för att underlätta hållbara investeringar och ändring av förordning (EU) 2019/2088.
“Totala åtaganden”	betyder det sammanlagda beloppet av åtaganden från alla investerare.
“Åtagande”	varje investerare kommer att göra ett åtagande att bidra med kapital till Fonden (ett ”Åtagande”), de sammanlagda åtagandena (”Totala åtagandet”)

3. Information till investerare

I det följande redogörs för information som rör Fonden som krävs enligt 10 kap. 1§ i LAIF (som införlivar artiklarna 23(1), 23(4) och 23(5) i AIFMD i svensk lag); och 13 kap. i FFFS 2013:10

3.1 Investeringsstrategi, mål, riskprofil och målgrupp

3.1.1 Beskrivning av Fondens investeringsstrategi, tekniker och mål

Fondens investeringsstrategi är att göra investeringar i Mottagarfonden som är etablerad i Sverige. Mottagarfondens investeringsstrategi är att göra investeringar i kommersiella fastigheter.

Fonden är huvudsakligen kategoriserad som en fastighetsfond och är under avsnitt 10 c) i bilaga IV till AIFM-förordningen kategoriserad som en multi-strategi fastighetsfond.

Mottagarfondens övergripande geografiska fokus är den nordiska regionen, främst södra Sverige.

Mottagarfondens avsikt är generellt att ta kontrollpositioner, men Mottagarfonden kan, med avseende på strategiska möjligheter, överväga att förvärva minoritetsposter, inklusive, men inte begränsat till, intressen i börsnoterade företag, där avsikten är att ta företaget privat eller att bli en ägare med en tydlig plattform för aktivt ägande i sådant företag.

Fonden är en matarfond till Mottagarfonden och investerar minst 85 % av sina förvaltade tillgångar i Mottagarfonden.

Eftersom Fonden till minst 85% ska placera sina medel i Mottagarfonden kommer resultat i fonderna till största del att vara detsamma. Det som kan göra att resultatet i vissa fall kan skilja sig åt beror bl.a. på följande:

-
- omkostnader som är specifikt relaterade till driften av Fonden, och därmed inte belastar Mottagarfonden, t.ex. kostnader för notering, emissionsinstitut, likviditetsgarant och clearinginstitut.
 - För att säkerställa viss likviditet och för att täcka fondspecifika omkostnader enligt ovan kan Fonden placera viss del av sina medel t.ex. på bankkonto, till skillnad från Mottagarfonden, där nära 100% allokeras i fastighetsrelaterade tillgångar.
 - Mottagarfonden har inte förbundit sig till att göra utdelningar till dess investerare, men det genomförs sedan fondstart en kvartalsvis utdelning om 1% av investerat kapital till mottagarfondinvesterarna. Eftersom Fonden kommer att likabehandlas med övriga investerare i mottagarfonden, kommer Mottagarfonden att göra utdelningar till Fonden. Fonden kan välja att göra likvärdiga utdelningar till sina investerare, eller bevilja Investerade återköp, vilket i sådana fall reducerar det belopp som kommer att delas ut. Samtidigt ökar aktiekoncentrationen, vilket medför att den sammantagna ekonomiska positionen för kvarvarande aktieägare, inte påverkas av förfarandet.
 - Mottagarfondens NAV baseras på externt utförda värderingar av portföljens fastigheter. Fondens aktiekurs kan komma att påverkas av marknadens förväntningar om att en premie, eller rabatt, existerar i portföljen. Detta kan leda till att Fondens aktieutveckling skiljer sig åt, från Mottagarfondens NAV-utveckling, i och med att Mottagarfondens fastigheter värderas styckevis.

3.1.2 Beskrivning av de typer av tillgångar som Fonden kan investera i

Fondens investeringar kommer främst att göras genom förvärv av aktier i Mottagarfonden. Fonden kan också hålla kontanta medel eller andra likvida tillgångar för att hantera likviditeten i Fonden.

Mottagarfondens investeringar kommer främst att göras genom förvärv av aktier i onoterade företag som representerar investeringar i kommersiella fastigheter.

3.1.3 Information om Mottagarfonden

Informationsbroschyren för Mottagarfonden finns tillgänglig hos Förvaltaren.

3.1.4 Risker förknippade med typer av tillgångar och tekniker som används

Riskerna förknippade med en investering i Fonden, och som kan påverka Fonden negativt genom dess investering i Mottagarfonden, inkluderar:

3.1.4.1 *Marknads- och fastighetsrisk*

Marknads- och fastighetsrisk är risken för att drabbas av förluster på grund av ogynnsamma utvecklingar som har en negativ inverkan på en fastighets marknadsvärde. Fastighetsrisk omfattar flera risker, inklusive läge, vakans, tekniska standarder, strukturella, inkomst, utveckling, zonindelning, miljö, hyresgästkoncentration, utbud, driftskostnader och hyresgästmix. Fondens mest betydande marknadsrisk är en betydande nedgång i marknadsvärdet på dess Kommersiella fastighetsinvesteringar.

3.1.4.2 *Kapitalstrukturrisk*

Kapitalstrukturrisk omfattar riskerna förknippade med tillgången och kostnaden för eget kapital och skuldfinansiering.

Skuldfinansieringsrisk är risken för förluster eller oförmåga att genomföra Mottagarfondens verksamhet på grund av antingen brist på, eller ökning av kostnaden för, bankfinansiering. För att hantera dessa risker upprätthåller Förvaltaren kontinuerliga dialoger med flera banker för att övervaka finansieringsmarknaden och för att stödja antalet finansieringskällor som är tillgängliga för Mottagarfonden, genom att begränsa Mottagarfondens upplåning och genom räntesäkring.

Tillgången på eget kapital avser investerarnas åtaganden till Mottagarfonden och risken att otillräckliga medel kvarstår i Mottagarfonden för att slutföra en investerings affärsplan, eller att en eller flera investerare i Mottagarfonden antingen är sena med att följa en kapitalanmodan eller inte följer den alls. Förvaltaren övervakar kontinuerligt de återstående tillgängliga åtagandena i Mottagarfonden.

3.1.4.3 *Likviditetsrisk*

Likviditetsrisk är risken för förluster orsakade av oförmågan att genomföra marknadstransaktioner, som ett resultat av begränsande faktorer vid tidpunkten för avyttring av en investering. Förekomsten av sådana faktorer kan resultera i att Mottagarfonden måste genomföra transaktioner till ogynnsamma priser. Förvaltaren har specifika affärsplaner, inklusive planerade avyttringstider, för var och en av Mottagarfondens investeringar och övervakar noggrant utvecklingen av investeringarna och fastighetsmarknaden för att förutse tillräckligheten av Mottagarfondens kapital och justera affärsplanerna därefter.

Likviditetsrisk kan också vara risken att Fonden misslyckas med att uppfylla sina skyldigheter att acceptera inlösenförfrågningar från investerare. Förvaltaren hanterar denna risk genom den begränsade möjligheten att lösa in Investeraraktier före slutet av Löptiden och genom att hålla överskott av kontanta medel och andra likvida tillgångar. Se även avsnitt 3.8 i denna Informationsbroschyr.

Likviditetsrisk kan också vara risken att Fonden eller Mottagarfonden misslyckas med att uppfylla sina skyldigheter och skulder, såsom betalning av fakturor. Förvaltaren hanterar denna risk genom att göra kassaflödesprognoser och genom att övervaka resultat och kapitalutgifter för investeringarna.

3.1.4.4 *Kredit- och motpartsrisk*

Kredit- och motpartsrisk är risken för att Fonden drabbas av förluster från nedskrivning eller förlust av tillgångsvärden på grund av finansiell försämring av Fondens motparter. Motparter inkluderar Mottagarfonden och banker. Förvaltarens åtgärder för att hantera kredit- och motpartsrisk sker både på investerings- och fondnivå. Förvaltaren upprätthåller en sund, diversifierad portfölj av Kommersiella fastighetsinvesteringar genom strikt kreditscreening samt genom att fokusera på gränser för kreditriskkoncentration på portföljnivå. Dessutom hanterar Förvaltaren motpartsrisk genom att sätta riktlinjer för exponering baserat på motparternas kreditvärdighet, rykte och finansiella ställning.

3.1.4.5 *Operativ risk*

Operativ risk är risken för direkta och indirekta förluster till följd av otillräckliga eller misslyckade interna processer eller system, HR/personalrelaterad risk, juridisk och efterlevnadsrisk, strategisk och affärsrisk, rykerisk, IT-systemrisk och andra tekniska risker, eller risken för direkta och indirekta förluster till följd av externa händelser, inklusive risk på grund av outsourcing och finansiell bedrägeri/brottsrisk. Hanteringen av operativ risk varierar beroende på typ av risk men följer samma principer som hanteringen av andra riskkategorier.

3.1.4.6 *Juridisk och politisk risk*

Juridisk och politisk risk är risken för en förändring i lagstiftningen med direkta eller indirekta negativa effekter för Förvaltaren och/eller Fonden, betydande förändringar i marknadspraxis eller politiska förändringar som resulterar i förändringar i hur lagar eller regler tillämpas. Förvaltaren hanterar dessa risker genom en kontinuerlig dialog med juridiska och skatterådgivare för att övervaka nya potentiella konsekvenser för Fonden och/eller förändringar av tidigare lämnade expertutlåtanden.

3.1.4.7 *Värderingsrisk*

Fondens huvudsakliga investeringar förväntas vara onoterade aktier i Mottagarfonden, för vilka det inte finns någon aktivt handlad marknad och därmed vars verkliga värde inte lätt kan fastställas, vilket innebär att det inte finns någon garanti för att något värde som fastställs av Förvaltaren kommer att representera det värde som kommer att realiseras av Fonden vid avyttring av den relevanta investeringen.

3.1.4.8 *Valutakursrisk*

Valutakursrisk är risken för förluster på grund av förändringar i valutakurser eftersom Mottagarfonden kan investera i flera länder med varierande valutor. Förvaltaren hanterar delvis denna risk genom bankfinansiering i samma valuta som den underliggande tillgången. Mottagarfonden kan också mildra valutarisken i den återstående eget kapitalandelen genom valutasäkring.

Fonden kommer att noteras i SEK och alla bidrag till Fonden, beräkningar av avgifter, allokeringar och utdelningar från Fonden kommer att göras i SEK oavsett valutan, exponering av de underliggande investeringarna. Eventuell kvarvarande valutakursrisk för investernas kapital efter riskreducerande åtgärder, förblir varje respektive Investerares ansvar

3.1.5 Tillämpliga investeringsbegränsningar

Fonden är en matarfond och kommer att investera minst 85 % av sitt totala förvaltade kapital i Mottagarfonden. 85 %-gränsen kan tillfälligt överskridas under en begränsad period som är nödvändig för att justera portföljen i förhållande till investeringarna i Mottagarfonden, särskilt i samband med initiala investeringar i Fonden. Fonden kan också hålla kontanta medel och andra likvida tillgångar.

3.1.6 Omständigheterna under vilka Fonden kan använda hävstångseffekt, typer och källor till tillåten hävstångseffekt och de associerade riskerna, eventuella begränsningar för användning av hävstångseffekt och eventuella säkerhets- och tillgångsåteranvändningsarrangemang samt den maximala hävstångsnivån som Förvaltaren har rätt att använda för Fondens räkning

Förvaltaren kommer inte att använda hävstångseffekt i samband med förvaltningen av Fonden.

3.1.7 Målgrupp

Fonden riktar sig till icke-professionella investerare som är intresserade av en aktivt förvaltat alternativ investeringsfond som investerar i Kommersiella fastigheter i Norden. Fonden är lämplig för investerare med grundläggande kunskaper och/eller erfarenhet av att investera i liknande produkter och som har förmågan att förstå produkten och dess risker och möjligheter, antingen självständigt eller genom professionell rådgivning. Investerna måste vara beredda att

bära riskerna med att äga Investeraraktier i Fonden under en längre tidsperiod motsvarande Löptiden och vara medvetna om att värdet på pengar investerade i Fonden både kan öka och minska och att det finns en risk att inte hela det investerade kapitalet kan återvinnas.

3.1.8 Intressekonflikter i förvaltningen

Eftersom Fonden och Mottagarfonden investerar i olika typer av finansiella tillgångar anses inga intressekonflikter uppkomma i förvaltningen av de båda fonderna. Förvaltaren har interna regler i form av en policy för identifiering och hantering av intressekonflikter.

3.2 **Beskrivning av förfarandena genom vilka Fonden kan ändra sin investeringsstrategi eller investeringspolicy, eller båda**

Väsentliga förändringar eller ändringar av Fondens grundläggande principer, såsom investeringsstrategi eller investeringspolicy, som kan påverka Fondens riskprofil, ska göras genom beslut av Fondens bolagsstämma. Mindre förändringar eller ändringar av Fondens investeringsstrategi eller investeringspolicy eller Förvaltarens verksamhet som inte påverkar Fondens riskprofil, och därmed denna Informationsbroschyr, kan göras genom beslut av Styrelsen. Eventuell överlåtelse av Fonden till annan förvaltare ska beslutas av Styrelsen och informeras genom publicering av Informationsbroschyren.

Aktuell Informationsbroschyr finns tillgänglig på Förvaltarens hemsida.

3.3 **Beskrivning av de huvudsakliga juridiska konsekvenserna av att investera i Fonden**

Investerare kommer vid relevant stängning att teckna investeraraktier i Fonden med ett belopp motsvarande deras Åtagande och Fonden kommer att använda de tecknade beloppen för att göra ett åtagande till Mottagarfonden, med en lämplig minskning för förväntade kostnader, avgifter och utgifter på Fondens nivå. Investerare är juridiskt bundna av sin investering genom betalning av investeraraktierna i enlighet med sitt Åtagande. Investeraraktierna regleras av aktiebolagslagen (2005:551), Fondens bolagsordning och detaljerna i denna Informationsbroschyr som kan ändras från tid till annan. Förvaltaren liksom Fonden är aktiebolag organiserade enligt svensk lag. Som ett aktiebolag är Fonden en skattepliktig enhet som är föremål för beskattning enligt svensk lag.

En investerare ska vid relevant stängning, i sin proportionella del (vilket är proportionen till vilket dess åtagande, eller beloppet av ökningen av dess åtagande, står i förhållande till de totala åtagandena), delta retroaktivt från den första stängningen i de investeringar som gjorts av Fonden. Styrelsen ska fastställa priset och villkoren för sådana ytterligare åtaganden för att säkerställa rättvis behandling mellan investerare baserat på relevant marknadspraxis och förhållanden, som bestäms av Styrelsen efter eget rimligt omdöme.

Tillgängligt överskott eller realiserade avkastningar från Mottagarfonden kan, efter Styrelsens beslut, delas ut till Investerarna som utdelning på Investeraraktier.

Investerarnas ansvar för Fondens skulder är begränsat till deras respektive Investeraraktie.

Eventuell tvist, skillnad eller kontrovers som uppstår mellan parterna med avseende på konstruktion, tolkning eller tillämpning av investeringen i investeraraktierna, som inte kan lösas genom direkt förhandling och vänlig uppgörelse, ska slutligen avgöras genom skiljedom i enlighet med Skiljedomsinstitutets skiljedomsregler. Skiljedomsorten ska vara Stockholm, Sverige, och språket som ska användas i skiljeförfarandet ska vara engelska.

Fonden är en feederfond.

Fonden är ett svenskt aktiebolag som avser att investera i aktier i Mottagarfonden, vilken också är ett svenskt aktiebolag. Andelarna i Mottagarfonden är inte marknadsnoterade. Enligt bestämmelserna i inkomstskattelagen (1999:1229) rörande näringsbetingade andelar, bör därmed utdelningar från Mottagarfonden samt eventuella kapitalvinster vid avyttring av andelar i Mottagarfonden vara skattebefriade för Fonden.

3.4 Information om den alternativa investeringsfondförvaltaren, Fondens förvaringsinstitut, revisor och andra tjänsteleverantörer samt en beskrivning av deras uppgifter och investerarnas rättigheter

Aktieägarregister:

Euroclear Sweden AB hanterar Fondens aktieägarregister.

Alternativ investeringsfondförvaltare:

Amaron Fund Management AB, ett aktiebolag som ursprungligen bildades den 14 januari 2014 enligt svensk lag, med sitt registrerade säte på Södergatan 28, 211 34 Malmö, Sverige, och registrerat hos Bolagsverket under nummer 556958-4138; är den utsedda alternativa investeringsfondförvaltaren för Fonden och utför tjänster inklusive bland annat portföljförvaltning, värdering och marknadsföring för Fondens räkning. Amaron Fund Management AB är en auktoriserad alternativ investeringsfondförvaltare, under tillsyn av Finansinspektionen.

Styrelsen: Jörgen Svensson, ordförande, även engagerad som ordförande i styrelsen för Avanza Pension.

Nils-Ola Omma, ledamot, även engagerad som VD på AB Borudan Ett, Ortala AB och Pensan AB

Misha Moeremans d'Emaus, ledamot, även engagerad som VD på Mitaka Investment AB och som ledamot i Boxbuddy AB

Stefan Wilhelmson, ledamot och VD

Björn Möller, ledamot och affärsutvecklingschef

Martin Mildner, ledamot och portföljförvaltare

Förvaltarens aktiekapital är 1 500 000 SEK.

Följande alternativa investeringsfonder förvaltas av Förvaltaren: Amaron Commercial

Real Estate Fund (D) och (E) AB; Amaron Residential Real Estate Fund (D) och (E) AB.

Fondadministratör:

GotYourBack Fund Services AB utför fondadministrationen.

Förvaringsinstitut:

Danske Bank A/S, Danmark, Sverige Filial utför förvaringsinstitutsfunktionerna som anges i 9 kap. 9-12 §§ i LAIF, som införlivar artiklarna 21(7), (8) och (9) i AIFMD i svensk lag.

Internrevisor:

KPMG AB är Förvaltarens internrevisor och analyserar och bedömer Förvaltarens verksamhet och säkerställer att Förvaltarens interna kontroll, system och rutiner är i enlighet med Styrelsens instruktioner och lämpliga i förhållande till Förvaltarens verksamhet.

Likviditetsgarant:

ABG Sundal Collier AB är likviditetsgarant som tillhandahåller förbättrad likviditet i Fonden.

Extern revisor:

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB är Fondensexterna revisor och granskar Fondens finansiella rapporter. De reviderade finansiella rapporterna kommer att distribueras till alla Investerare och publiceras på Förvaltarens hemsida. Finansiella rapporter samordnas med Mottagarfonden.

Riskhantering:

FCG Fonder AB är ansvarig för Förvaltarens riskkontrollfunktion och säkerställer hantering och kontroll av alla tillämpliga risker.

Värderingsfunktion:

GotYourBack Fund Services utför NAV-värderingen, bekräftad av Förvaltaren.

Det finns inga förväntade intressekonflikter mellan någon tjänsteleverantör och Förvaltaren eller Investerare som uppstår från tjänsteleverantörsarrangemangen. Intressekonflikter kan dock potentiellt uppstå om Förvaltarens andra kunder engagerar sig i affärsrelationer med Förvaltaren eller Investerare (t.ex. genom att investera i Fonden). Sådana intressekonflikter skulle dock hanteras i enlighet med förfarandet för att hantera sådana konflikter som beskrivs i Förvaltarens policy för hantering av intressekonflikter. Förvaltaren skulle således säkerställa att konflikten

registreras i förvaltarens intressekonfliktregister och att de åtgärder som anges i policyn tillämpas.

Investerarna har inga avtalsenliga rättigheter mot någon tjänsteleverantör (för undvikande av tvivel, inte inklusive Förvaltaren).

3.5 Beskrivning av hur Förvaltaren täcker professionella ansvarsrisker

Enligt LAIF 8 kap. 28§ är Förvaltaren ansvarig gentemot Fonden eller dess Investerare för skador orsakade av Förvaltaren eller en uppdragstagare genom att bryta mot relevant lag eller fondvillkor. Förvaltaren kommer, i enlighet med 7 kap. 5 § i LAIF, att täcka professionella ansvarsrisker genom en professionell ansvarsförsäkring.

3.6 Beskrivning av eventuella delegerade förvaltningsfunktioner enligt bilaga I till AIFMD av Förvaltaren och av eventuella förvaringsfunktioner delegerade av förvaringsinstitutet, identifiering av representanten och eventuella intressekonflikter som kan uppstå från sådana delegeringar

Förvaltaren har inte delegerat några förvaltningsfunktioner, och förvaringsinstitutet har inte delegerat några av sina förvaringsinstitutsfunktioner, därför kan inga intressekonflikter uppstå från sådana delegeringar.

3.7 Beskrivning av Fondens värderingsprocedur och Mottagarfondens prissättningsmetodik för värdering av tillgångar, inklusive metoder som används för att värdera svårvärderade tillgångar

Fondens huvudsakliga investeringar är aktier i Mottagarfonden för vilka det inte finns någon aktivt handlad marknad och därmed är det verkliga värdet av dessa inte lätt att fastställa. Fondens andelsvärde beräknas kvartalsvis av Fondadministratören och bekräftas av Förvaltaren.

Investeringar i kommersiella fastigheter värderas baserat på inkomstmetoden med hjälp av diskonterade kassaflödesanalyser och med input från en extern fastighetsvärderingsfirma.

Andra tillgångar och skulder i Mottagarfonden värderas i enlighet med International Financial Reporting Standards och, om tillämpligt, med justeringar enligt INREV.

Förvaltaren har antagit interna regler för värdering av Fondens tillgångar samt Mottagarfondens tillgångar.

3.8 Beskrivning av fondens likviditetsriskhantering, inklusive inlösenrättigheter både under normala och exceptionella omständigheter och de befintliga inlösenarrangemangen med investerare

En investering i Fonden bör ses som illikvid både under normala och exceptionella omständigheter. Investerarna måste vara beredda att bära riskerna med att äga Investeraraktier i Fonden under en längre tid som motsvarar Fondens Löptid.

Investeraraktierna i Fonden är fritt överlåtbara. Fonden har etablerats för Löptiden och, med undantag för vad som anges nedan, kommer det inte att finnas någon möjlighet att lösa in Investeraraktierna i förväg innan Löptidens slut.

I den mån det finns överskottslikviditet tillgänglig kan Förvaltaren tillåta inlösen av Investeraraktier med minst 180 dagars varsel från en investerare. Sådan inlösen kommer att

genomförs den sista dagen i det första kvartalet efter uppsägningstiden, om den dagen är en Bankdag, eller på den första Bankdagen efter den sista dagen i det första kvartalet efter uppsägningstiden, vilket är en dag då nettoandelsvärdet ska fastställas.

Inlösen av Investeraraktier kan vara föremål för en inlösenavgift som ska betalas av Investeraren i enlighet med beslut av Förvaltaren.

Fonden måste ha en lämplig likviditetsnivå i förhållande till sina underliggande åtaganden. Förvaltarens ansvariga förvaltare och riskchef är ansvariga för att övervaka Fondens likviditetsprofil, med hänsyn till investeringarna å ena sidan och de materiella skulder och åtaganden, villkorade eller andra, som Fonden kan ha i förhållande till sina underliggande åtaganden å andra sidan.

Vid slutet av Löptiden ska alla Investeraraktier lösas in och Fondens realiserade intäkter distribueras till Investerarna på pro rata-basis.

3.9 Beskrivning av alla avgifter, kostnader och utgifter samt de maximala beloppen av dessa som direkt eller indirekt bärs av Investerare

Kostnader relaterade till etablering av Fonden, inklusive kostnader relaterade till kapitalanskaffning såsom avgifter till distributörer och försäljningsagenter, kommer att bäras av Fonden (och indirekt av Investerarna) enligt Förvaltarens rimliga bedömning.

Förvaltaren har rätt att erhålla en förvaltningsavgift från Fonden med ett årligt belopp upp till 0,5 procent av det totala tillgångsvärdet per år.

Fonden kommer att ansvara för bland annat alla rimliga kostnader som uppstår i dess verksamhet inklusive administration, revisorer, förvaringsinstitut, juridiska rådgivare, mäklare samt andra externa konsulter och industriella rådgivare, jämte utgifter.

Vidare kommer Investerarna indirekt att bära kostnader och utgifter i samband med förvärv, avyttring och övervakning av Mottagarfondens faktiska investeringar samt driften av Mottagarfonden.

Eventuella intäkter, netto efter skatter, kostnader, avgifter och utgifter som ska betalas av Fonden, om några, från investeringar som erhålls av Fonden kommer att fördelas till Investerarna pro rata när Förvaltaren bedömer att sådana intäkter är tillgängliga för distribution.

Om inte annat anges ovan, finns det inget maximalt belopp för sådana avgifter och utgifter som kan bäras direkt eller indirekt av Investerare. I synnerhet finns det vissa avgifter och utgifter som kommer att bäras direkt eller indirekt av Investerare i Fonden som inte kan kvantifieras lätt. Till exempel är det inte möjligt att kvantifiera och förutsäga beloppen för vissa utgifter eftersom sådana utgifter kommer att bero på många faktorer, inklusive arten av det underliggande förvärvet, innehavet och avyttringen av investeringar gjorda av Mottagarfonden, graden av involvering av professionella rådgivare och andra tjänsteleverantörer, och mängden statliga avgifter och beskattning som påförs Fonden och/eller Mottagarfonden.

3.10 Beskrivning av hur Förvaltaren säkerställer en rättvis behandling av investerare och en beskrivning av eventuell förmånlig behandling, typen av

investerare som erhåller sådan förmånlig behandling och, i förekommande fall, deras juridiska eller ekonomiska kopplingar till Förvaltaren

Förvaltningen av Fonden baseras på Investernas gemensamma intresse och Investere behandlas generellt lika.

Delvis på grund av att potentiella investerare vid utvärdering av en investering i Fonden kan ställa olika frågor och begära olika information, kan förvaltaren tillhandahålla viss information på begäran till en eller flera potentiella investerare som den inte tillhandahåller till alla potentiella investerare eller befintliga Investere så länge det inte bryter mot reglerna i förordning (EU) nr 596/2014 av Europaparlamentet och rådet om marknadsmissbruk ("MAR") och/eller informationsreglerna för Nordic Growth Market, NGM.

3.11 Den senaste årsrapporten för Fonden

Fonden är nyetablerad och hittills finns ingen årsrapport tillgänglig.

3.12 Förfarandet och villkoren för emission och försäljning av Investeraraktier i Fonden

Fonden varken (i) tar emot nya investerare efter det Slutliga stängningsdatumet eller (ii) beviljar befintliga Investere inlösenrättigheter under Fondens livslängd, förutom vad som anges i avsnitt 3.8 i denna Informationsbroschyr. Följaktligen tas Investere in i Fonden under den Initiala stängningsperioden, i samband med Fondens etablering.

Investere investerar i Fonden genom Investeraraktier och i enlighet med deras Åtagande. Erbjudanden att teckna Investeraraktier i Fonden kan accepteras efter Förvaltarens eget avgörande och kommer att vara föremål för slutförandet av tillfredsställande kundkänedom och relaterad penningtvättskontroll samt lokala lagstiftningsrestriktioner.

Investeraraktierna kommer att noteras för handel på Nordic Growth Market Main Regulated Nordic AIF. Investeraraktierna är fritt överlåtbara. Fonden gör inga utfästelser eller garantier om huruvida överlåtbarheten av Investeraraktierna är föremål för lokala lagar och förordningar i specifika jurisdiktioner och varje Investere är ansvarig för sin efterlevnad av tillämpliga lagar och förordningar. Investeraraktierna utfärdas i SEK. Investeraraktierna kommer att registreras på varje investerarens värdepapperskonto eller motsvarande. Inga fysiska aktiebrev kommer att utfärdas. Investeraraktierna kommer således att registreras i enlighet med lagen om kontoföring av finansiella instrument (1998:1479). En registreringsbegäran ska göras till en värdepapperskontoleverantör. Investeraraktierna kommer att identifieras med ett individuellt ISIN-nummer. Clearing och avveckling avseende Investeraraktierna kommer att ske inom det kontobaserade systemet hos värdepappersförvararen.

ABG Sundal Collier AB agerar som likviditetsgarant i förhållande till Fonden.

Förutom ovanstående får Investere inte sälja, överlåta eller pantsätta sina intressen i Fonden utan Förvaltarens föregående samtycke, vilket inte ska undanhållas oskäligt men vara föremål för vissa villkor.

3.13 Den senaste nettotillgångsvärdet (NAV) för Fonden, eller det senaste marknadspriset på Investeraraktierna i Fonden

Fonden är nyetablerad och inget nettotillgångsvärde (NAV) eller marknadspris är således tillgängligt ännu.

3.14 Om tillgängligt, Fondens historiska resultat

Inga historiska realiserade resultat för Fonden är tillgängliga ännu.

3.15 Identiteten på primärmäklaren och en beskrivning av eventuella väsentliga arrangemang av Fonden med dess primärmäklare och hur intressekonflikter i förhållande till dessa hanteras samt bestämmelsen i avtalet med förvaringsinstitutet om möjligheten att överföra och återanvända Fondens tillgångar och information om eventuell överföring av ansvar till primärmäklaren som kan finnas

Fonden har ingen primärmäklare. Förvaringsinstitutet får inte återanvända några tillgångar som anförtrotts det.

3.16 Beskrivning av hur och när periodisk information till investerare som krävs enligt artiklarna 23(4) och 23(5) (om relevant, hävstång och riskprofil) i AIFMD kommer att lämnas

Fondens finansiella rapporter inklusive, om relevant, information som krävs enligt artiklarna 23(4) och 23(5) i AIFMD, kommer att distribueras till Investerare och kommer också att göras tillgängliga på Förvaltarens hemsida. Fondens nettoandelsvärde (NAV) kommer att publiceras på Förvaltarens hemsida kvartalsvis.

Fonden använder inte hävstång.

3.17 Arrangemang som gjorts av Fondens förvaringsinstitut för att avtalsmässigt avsäga sig ansvar i enlighet med artikel 21(13) i AIFMD

Förvaringsinstitutet har inte delegerat några av sina förvaringsinstitutsfunktioner.

3.18 Värdepappersfinansieringstransaktioner och totalavkastningsswappar som förvaltaren är auktoriserad att använda, och information enligt avsnitt B i bilagan till förordning (EU) 2015/2365 om transparens av värdepappersfinansieringstransaktioner och återanvändning (om tillämpligt)

Förvaltaren använder inte värdepappersfinansieringstransaktioner eller totalavkastningsswappar.

3.19 Information i enlighet med SFDR

3.19.1 Vilken investeringsstrategi följer denna finansiella produkt?

Fonden är en matarfond som investerar minst 85 % i aktier i Mottagarfonden och Fondens hållbarhetsinvesteringsstrategi är således anpassad till Mottagarfondens investeringsstrategi.

Mottagarfondens hållbarhetsinvesteringsstrategi beskrivs nedan. Vänligen se även avsnitt 3.1 i denna Informationsbroschyr.

3.19.2 Hur hållbarhetsrisker integreras i Förvaltarens investeringsbeslut.

I identifieringsfasen, när nya investeringar identifieras av Mottagarfonden, utvärderar Förvaltaren varje ny möjlighet genom en uppsättning genomsökningar och tester för att avgöra om investeringen sannolikt kommer att bidra till lösningar för en hållbar framtid, och för att

verifiera att investeringsmålet inte är aktivt i en bransch som faller under Mottagarfondens exkluderingslista, i vilket fall investeringen exkluderas.

I due diligence-fasen kommer en fullständig påverkansbedömning att genomföras på varje investeringsmöjlighet som har kvalificerat sig till detta stadium. Bedömningen kommer att utvärdera investeringens påverkansavsikt, mätbarhet av påverkan, skalbarhet av påverkan samt påverkansrisker.

Efter due diligence kommer en specifik investeringskommitté att överväga hållbarhetsmöjligheterna samt hållbarhetsriskerna och måste godkänna att eventuella hållbarhetsrisker är acceptabla innan man går vidare till slutligt investeringsbeslut.

Fastighetsinvesteringars styrningspraxis kommer att bedömas som en del av Förvaltarens hållbarhets-due diligence. När det är möjligt använder Förvaltaren också sitt inflytande under innehavsperioden för att främja andra hållbarhetsfaktorer, såsom mångfald, anti-korruption och respekt för mänskliga rättigheter.

3.19.3 Resultaten av bedömningen av de sannolika effekterna av hållbarhetsrisker på Fondens avkastning

Förvaltaren är en stark anhängare av kollinearitet mellan påverkan och finansiell avkastning. Investeringar med låga hållbarhetsrisker förväntas prestera bättre än investeringar med höga hållbarhetsrisker och därmed bidra till Fondens avkastning. Följaktligen förutses hållbarhetsrisker inte ha en stor påverkan på Fondens avkastning.

3.19.4 Miljömässiga och/eller sociala egenskaper som främjas av denna finansiella produkt

På grundval av bedömningen som gjorts i enlighet med SFDR, artikel 8, kommer Förvaltaren att ta hänsyn till hållbarhetsrisker vid fastställandet av om en övervägd tillgång för Mottagarfonden kan anses vara en berättigad tillgång och överväga de huvudsakliga negativa effekterna på hållbarhetsfaktorer vid genomförandet av Mottagarfondens investeringar.

De hållbarhetsrisker som övervakas av Förvaltaren och som är förknippade med en investering i Mottagarfonden inkluderar, men är inte begränsade till, följande: Klimatpåverkan och fossila bränslen. Klimatförändringar (risk för mer frekventa väderrelaterade katastrofer som stormar, översvämningar, etc.). Risk för ökade kostnader. Energieffektivitet. Farligt för miljön - risk för höga kostnader för förorening, hälsorisk eller ryktesrisk.

Vid genomförandet av Mottagarfondens investeringar avgör Förvaltaren om en investering kan anses vara en berättigad tillgång inklusive dess potentiella negativa effekter på hållbarhetsfaktorer. Detta kommer att uppfyllas under due diligence-förfarandet för varje potentiell investering genom antingen urval, bortval eller bedömning av genomförandet av framtida miljöförbättringar som påverkar den aktuella investeringen, samt löpande övervakning av Mottagarfondens tillgångar. För ytterligare information, vänligen se även **bilaga 1**.

3.20 **Information i enlighet med Taxonomin**

Taxonomin är ett klassificeringssystem som syftar till att fastställa gemensamma kriterier för miljömässigt hållbara ekonomiska aktiviteter.

Enligt Taxonomin måste andelen av en fonds investeringar som är kompatibla med Taxonomin redovisas.

Taxonomin och SFDR innehåller en princip, "gör ingen betydande skada", vilket innebär att investeringar som bidrar till ett hållbarhetsmål inte samtidigt får skada något annat hållbarhetsmål på ett betydande sätt. Principen gäller endast den del av en fond som inkluderar investeringar som antingen anses hållbara enligt SFDR eller Taxonomin ("Hållbara investeringar"). Eventuell återstående del av Fonden kommer att ha underliggande investeringar som inte tar hänsyn till EU:s kriterier för miljömässigt hållbara ekonomiska aktiviteter.

Enligt Taxonomin måste andelen av en fonds investeringar som är kompatibla med Taxonomi redovisas. För ytterligare information, vänligen se bilaga 1.