

Apex 3

*Begränsat
erbjudande*

Obligationsplacering bestående av en portfölj av nordiska kommersiella fastighetskrediter med möjlighet till hög kvartalsvis ränta

ARRANGÖR	Strukturinvest Fondkommission
PRODUKTKONSTRUKTÖR	Apikal Fastighetspartner AB
TECKNAS TILL	11 april 2014
LÖPTID	5 år
VALUTA	SEK
NOMINELLT BELOPP	1 000 000 SEK per obligation
LÄGSTA INVESTERING	1 obligation
TECKNINGSKURS	100 % av nominellt belopp
COURTAGE	2 % på nominellt belopp
OBLIGATIONSRÄNTA	Räntan utbetalas kvartalsvis och baseras på avkastningen i referensportföljen
ISIN	TBD

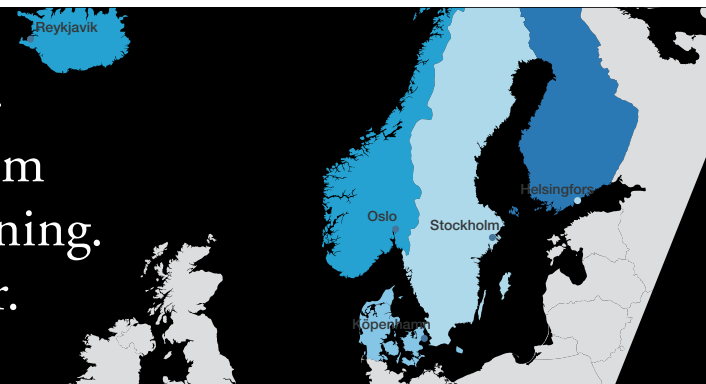
Möjligheter

- Möjlighet till hög, fast ränta tack vare stor efterfrågan och begränsad tillgång på lånekapital från banker
- Lån med säkerhet i nordiska kommersiella fastigheter
- Icke-spekulativ investering med stor diversifieringseffekt i portföljen

Risker

- Fastighetsägaren underlåter att betala den överenskomna räntan
- Fastighetsvärdet sjunker under nivån för eget kapital och därmed påverkar lånekapitalets värde
- Begränsad möjlighet till avyttring i förtid: placeringen ska i första hand ses som en investering under produktens hela löptid

Apikal Fastighetspartner tillhandahåller lånekapital för fastighets-transaktioner. Huvudinriktningen är kommersiella fastigheter inom handel, kontor, lager & logistik, lätt industri och blandad användning. Utlåning sker även mot kommersiellt förvaltade bostadsfastigheter.



Bakgrund

Sedan den globala finanskrisen har nya regler antagits avseende de risker världens banker kan ta i form av utlåning. Världens politiker har velat försäkra sig om att banksystemet aldrig kommer så nära en kollaps igen som under 2008. Den metod man valt för att minska denna risk är att kräva att bankerna har ett betydligt större buffertkapital per utlånad krona än tidigare, så att de bättre kan absorbera förluster i form av inställda ränte- och återbetalningar på lån man beviljat. Politiker och myndigheter har också sett till att bankerna idag äger en större andel likvida tillgångar samt att man använder mindre hävstång i kapitalstrukturen.

Till följd av dessa nya så kallade "kapitaltäckningskrav", samt på grund av en allmänt

minskad riskvilja, önskar de flesta banker idag att avsevärt minska sin totala långivning mot kommersiella fastigheter (d.v.s. fastigheter som används för affärsverksamhet). Detta beror inte på att dessa fastigheter anses mer riskfyllda idag än tidigare, utan helt enkelt på att bankerna inte har förmåga att låna ut lika mycket pengar då man för varje utlånad krona tvingas hålla betydligt mer buffertkapital i reserv. Det sätt på vilket det erforderliga buffertkapitalet beräknas i de nya kapitaltäckningsreglerna är dessutom ofördelaktigt för kommersiella fastigheter, vilket ytterligare svingar pendeln bort från denna typ av långivning, till förmån för bostadslån och annan numera högre prioriterad utlåning.

Nordiska fastighetsmarknaden

I Norden har den kommersiella fastighetsmarknaden historiskt sett varit mycket beroende av bankfinansiering och bankerna har varit mycket aktiva som långivare. Idag däremot händer det ofta att ägare och köpare av kommersiella fastigheter inte kan uppnå den belåning man önskar eller inte kan få banklån över huvud taget. När banklån faktiskt beviljas sänker banken ofta sin belåningsnivå till 50-60 procent av fastighetsvärdet (beroende på fastighetstyp, läge, hyresgäststruktur, låntagare m.m.) när man tidigare var villig att låna ut så mycket som 80-90 procent av samma fastighets värde.

På grund av bankernas ändrade beteende finns det i dagsläget en mycket stor efterfrågan i den nordiska fastighetsmarknaden på lånekapital som kompletterar eller ersätter bankkapital

vid omfinansiering, köp, förädling, utveckling eller ombyggnad av en kommersiell fastighet. Detta kapital är särskilt efterfrågat av små och medelstora fastighetsbolag, fastighetsutvecklare och byggherrar vilka saknar tillgång till andra alternativa kapitalkällor som t.e.x. utgivning av publika obligationer, s.k. preferensaktier och annat hybridkapital vilket används mer och mer av de större, ofta börsnoterade fastighetsbolagen som komplement till eller ersättning för banklån.

Med den höga efterfrågan och den låga tillgången skapas ett attraktivt pris på det kapital som faktiskt görs tillgängligt för den aktuella typen av fastighetsfinansiering. Det är detta förhållande som Apikal Fastighetspartner utnyttjar för att skapa attraktivt riskjusterad avkastning på sitt utlånade kapital.

”Femårig obligationsplacering kopplad till fastighetsmarknaden, med kvartalsvis ränteutbetalning”

Så fungerar det

Ditt investerade kapital placeras i en obligation med en förutbestämd löptid. Under löptiden betalar obligationen en kvartalsvis ränta till dig som obligationsinnehavare. Obligationen emitteras av Apikal Fastighetspartner i syfte att erhålla kapital för utlåning. Apikal tillhandahåller lån till olika typer av fastighetsägare på så vis att en väl diversifierad portfölj av fastighetslån med olika underliggande fastigheter, låntagare och löptider byggs upp. De fastighetsägare som ingår i låneportföljen betalar ränta till Apikal. Den samlade genomsnittliga räntan från låneportföljen utgör grunden för den avkastning du som obligationsinnehavare erhåller på din investering. En hög efterfrågan på lånekapital från fastighetsägare i kombination med begränsade bankfinansieringsmöjligheter skapar möjligheten att erbjuda en högre ränta på din obligationsplacering än vad många traditionella ränteplaceringar ger i dagsläget.

Investerare



Obligationer

Kapital

Ränta

Apikal



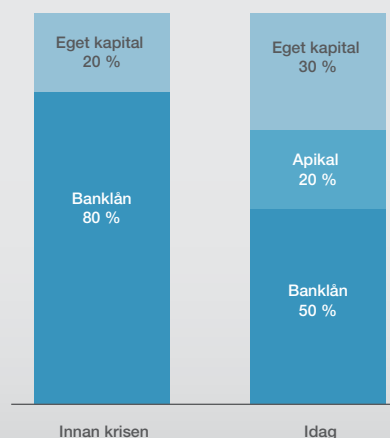
Referensportfölj



Fastigheter



Exempel: Kapitalstruktur före och efter finanskrisen



Vårt erbjudande

Det lånekapital som Apikal erbjuder ligger normalt i segmentet 50-70 procent av bedömt fastighetsvärde. I samtliga fall struktureras detta kapital med betalningsföreträde framför det egna kapitalet i en fastighet - d.v.s. det kapital som fastighetsägaren själv investerar. På så sätt kan en attraktiv riskjusterad avkastning uppnås. Prissättningen i det aktuella segmentet ligger på ca 6-12 procent årsränta för närvarande (högre i enskilda fall) beroende på fastighetstyp, kapitalets exakta placering inom kapitalstrukturen, erhållna säkerheter, kvalitet på låntagaren och övriga riskfaktorer. Låneperioden är normalt ca 2-5 år, men kortare ”bryggfinansiering” kan förekomma till en högre ränta. Kapital lånas inte ut till fastigheter eller låntagare med finansiella problem.

Avkastningsmål och utdelning

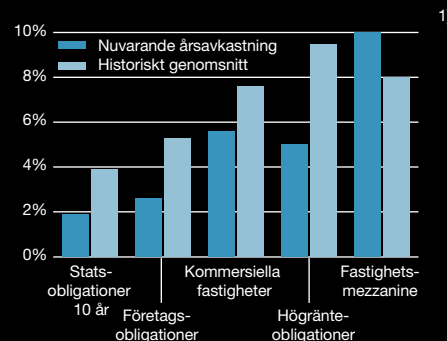
Apikal Fastighetspartner har som målsättning att generera en årlig avkastning på 6-8 procent, med begränsad risk. Avkastningen är av fasträntekaraktär och således inte beroende av en värdeökning i fastighetsmarknaden eller fastigheterna i den underliggande låneportföljen. Avkastningen betalas ut löpande, kvartalsvis, till innehavarna av Apex-obligationer. Det kapital som investeras i en Apex-obligation är skyddat jämfört med traditionella fastighetsinvesteringar på så sätt att om värdet på en fastighet i låneportföljen skulle sjunka så är det fastighetsägaren, inte Apikal, som tar den förlusten. Ränta och amortering på lånet skall fortfarande betalas och Apikal har som regel säkerhet med panträtt i den belånade fastigheten.

Kapitalstruktur och risk

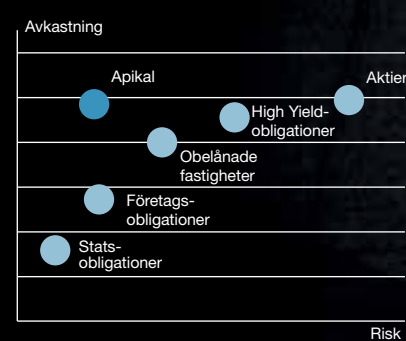
Den typiska kapitalstrukturen i en nordisk kommersiell fastighet idag innehåller mindre lån och betydligt mer eget kapital som skyddar det aktuella lånekapitalet från en värdeminskning jämfört med tiden innan den globala finanskrisen. Det aktuella kapitalet hamnar som tidigare nämnts idag på belåningsnivåer om ca 50-70 procent av fastighetsvärdet, istället för upp till 80-90 procent. Vidare innebär bankernas striktare lånebehandling idag att fastighetsägare har mindre spelrum för att ta risker än vad som var fallet tidigare, något som även det minskar risken för långivare av Apikals typ.

Historiskt låga räntor

På grund av rådande osäkerhet på kapitalmarknaderna, en begränsad riskvilja hos många investerare och historiskt låga styrräntor ger traditionella ränteplaceringar idag lägre avkastning än på mycket lång tid. För många fasträntetillgångar har räntan aldrig varit lägre. Denna "jakt på yield" innebär att det är svårt att få betalt för den risk man tar som långgivare. På marknaden för kommersiella fastigheter råder det tvärtom brist på lånekapital eftersom bankerna tvingas reducera sin utlåning för att möta ny reglering. Tack vare den stora efterfrågan på lånekapital och det begränsade utbudet kan det kapital som Apikal tillhandahåller erhålla en attraktiv riskjusterad avkastning.



1)



2)



3)

Portföljdiversifiering

Utöver attraktiv riskjusterad avkastning har det aktuella lånekapitalet en ytterligare eftertraktad egenskap; nämligen låg korrelation mot andra tillgångsslag. Detta innebär att kapital av det aktuella slaget har goda möjligheter att minska den totala risken i en investerares portfölj. Korrelation är ett mått på olika tillgångars samvariation. Ju mindre korrelation mellan tillgångarna i en portfölj desto mer robust och motståndskraftig mot olika riskfaktorer blir portföljen. Korrelation är ett statistiskt begrepp som anges på en skala mellan -1 och +1. Vid en korrelation på +/- 0 finns inget statistiskt uppmätbart samband mellan tillgångarna, vilket ger den största diversifieringseffekten i en portfölj vars syfte är att generera positiv avkastning.

Diversifieringseffekt

Korrelation med andra tillgångsslag

Aktiekapital i obelånade fastigheter	0,79
Storbolagsaktier (S&P 500)	0,36
Kontanter	0,34
Banklån till fastigheter	0,18
Amerikanska företagsobligationer (investment grade)	0,10
Amerikanska statsobligationer	-0,13

Källa: BlackRock

VIKTIGA DATUM

Teckningsperiod

Till och med 11 april 2014

Likviddag

25 april 2014

Löptid

16 maj 2014 – 16 maj 2019

Leveransdag

9 maj 2014

Återbetalningsdag

24 juni 2019

Ränteutbetalning

Kvartalsvisa utbetalningar

Fotnot

- 1) Källa: Bloomberg, BlackRock, Morgan Stanley, Markit och IPD. Statsobligationer avser svenska 10-åriga statsobligationer enligt Bloomberg, företagsobligationer avser amerikanska investment grade-obligationer enligt Markit Iboxx, kommersiella fastigheter avser nordiska kommersiella fastigheter enligt IPD, högränteobligationer avser amerikanska högränteobligationer enligt Markit Iboxx och fastighetsmezzanine avser fastighetsmezzaninekapital enligt BlackRock. Beräknat maj 2013.
- 2) Bilden illustrerar förhållandet mellan risk och avkastning för olika tillgångsslag. Bilden är endast baserad på hypotetiska nivåer i syfte att illustrera detta förhållande.
- 3) Bilden visar inom vilka intervall räntan (yield) för de olika tillgångsslagen rört sig under de senaste 20 åren, samt aktuell nivå (blå prick). Källa: Morgan Stanley Research. Europeisk Investment Grade mäts sedan 1999, Europeisk High Yield sedan 2003 och Asiatisk Investment Grade samt High Yield sedan 1996. Beräknat maj 2013.

INFORMATION OM INVESTERINGEN

Om investeringsrådgivning och information om emittentens verksamhet

Om ett förvärv av de obligationer som detta informationsmaterial hänför sig till ("Obligationerna") och som utges av Apikal Fastighetspartner AB ("Emittenten") är en lämplig respektive passande investering måste alltid bedömas utifrån varje enskild investerares egna förhållanden och detta informationsmaterial utgör inte investeringsrådgivning, finansiell rådgivning eller annan rådgivning till investerare. Investerarna måste därför själva bedöma lämpligheten i att investera i Obligationerna ur deras eget perspektiv alternativt rådgöra med sina professionella rådgivare. En investering i Obligationerna är endast passande för investerare som har tillräcklig erfarenhet och kunskap för att själv bedöma riskerna hänförliga till investeringen och den är endast lämplig för investerare som dessutom har investeringsmål som stämmer med Obligationernas exponering, löptid och andra egenskaper samt har den finansiella styrkan att bära de risker som är förenade med investeringen. Investeringen i Obligationerna erbjuds av Strukturinvest Fondkommission (FK) AB ("Strukturinvest") och varken Strukturinvest eller Emittenten tar något ansvar för värdeutvecklingen av Obligationerna och lämnar inga som helst muntliga eller skriftliga, direkta eller indirekta garantier eller åtaganden avseende det slutliga utfallet av en investering.

Emittentens verksamhet är att finansiera kommersiella fastigheter i de nordiska länderna. De lån Emittenten huvudsakligen fokuserar på är sådana där en fastighetsägare belånar en fastighet utöver det "bottenlån" som erhålls från en bank eller annan långivare. Även andra typer av fastighetslån kan ges av Emittenten, inklusive seniorlån som ersätter banklån. Typiskt sett används det kapital Emittenten tillhandahåller fastighetsägare i något av följande syften: omfinansiering av

bank- eller annat lån, förvärvsfinansiering vid köp av fastighet, renovering, ombyggnad eller annan fastighetsförädling/utveckling. Normalt erhåller Emittenten panträtt i den belånade fastigheten som säkerhet för lånet, och även andra typer av säkerhet kan förekomma som aktiepant, garantier etc. Oftast kommer Emittentens panträtt att vara efterställd bankens. I samtliga fall struktureras det utlånade kapitalet med betalningsföreträde framför det egna kapitalet i en fastighet (inklusive olika typer av hybridkapital). Emittenten kommer att ha ett flexibelt synsätt vad gäller lånestrukturer, men typiskt sett kommer lånen att löpa på 2-5 år. Kortare bryggfinansieringar kan förekomma om räntan är tillräckligt attraktiv. Normalt sett sker amortering och räntebetalning under löptiden, men den större delen av lånet återbetalas vid förfall. Alternativa strukturer är tänkbara men inte huvudfokus. Lånens storlek förväntas ligga på mellan 10 och 300 miljoner kronor. Portföljen väntas bestå av 3-15 lån. Emittenten har som mål att generera nettoavkastning till investerarna på 6-8% årligen. Ränta på portföljen betalas kvartalsvis.

Kupongröntan

Nivån på kupongröntan är beroende av storleken på räntebetalningarna från de låntagare som ingår i Emittentens referensportfölj, samt betalningsförmågan hos respektive underliggande låntagare. Kupongröntan beräknas som ett genomsnitt av samtliga räntebetalningar från de lån som ingår i Emittentens referensportfölj i relation till respektive Obligationens totala utestående nominella belopp. Kupongröntan kan komma att variera från ett år till ett annat och påverkas av, förutom storleken på räntebetalningarna, eventuella kreditförluster i Emittentens referensportfölj, ränterisker, samt valutarisker i de fall underliggande lån skulle vara denominerade i utländsk valuta.

Teckningstid

Strukturinvest eller Emittenten äger rätt att förkorta teckningstiden, begränsa erbjudandets omfattning eller avbryta erbjudandet om marknadsförutsättningarna försvårar möjligheterna att genomföra erbjudandet.

Beskattning

Investeringen i Obligationerna är föremål för beskattning och avdrag för preliminärskatt kan förekomma. Investerare bör rådgöra med professionella rådgivare om de skattemässiga konsekvenserna av en investering i Obligationerna utifrån sina egna förhållanden.

Skattesatser och andra skatteregler, såväl svenska som utländska, beror på investerares individuella omständigheter och kan förändras under innehavstiden, vilket kan få negativa konsekvenser för investerare.

Notering

En ansökan kommer att skickas in om att notera Obligationerna vid en nordisk börs men det finns ingen garanti att en sådan ansökan kommer att bifallas. Under normala marknadsförhållanden kommer indikativa marknadskurser att återges på www.strukturinvest.se.

Fullständiga villkor

De slutgiltiga villkoren för Obligationerna ("Obligationsvillkoren") kommer att finnas tillgängliga på www.strukturinvest.se och www.apikalfastighetspartner.se senast den 21 februari 2014. Det slutgiltiga Prospektet kommer att finnas tillgängligt på dessa bägge hemsidor senast den 23 maj 2014. Prospektet kommer vid tillgängliggörandet att vara godkänt av Finansinspektionen. Investerare uppmanas granska såväl Obligationsvillkor som Prospekt då dessa görs tillgängliga enligt ovan.

INFORMATION OM RISKERNA I INVESTERINGEN

En investering i Obligationerna är förenad med ett antal riskfaktorer vilka sammanfattas här och vilka bör övervägas innan en investering görs. De nedan listade riskfaktorerna bör endast ses som exempel och inte som en fullständig förteckning av risker kopplade till investeringen.

För ytterligare information om dessa och övriga riskfaktorer, vänligen tala med er rådgivare.

RISKER KOPPLADE TILL EMITTENTEN

Investeringar i lån och andra skuldebrev

Investeringar i lån och andra skuldebrev är föremål för specifika risker, vilka inkluderar:

- Utebliven åter-/räntebetalning: Utgivandet av lån och andra skuldebrev är föremål för risken att låntagaren inte såsom överenskommet återbetalar och/eller betalar ränta på lånet ifråga. Uteblivna åter-/räntebetalningar kan resultera i att Emittentens inkomster och värdet på dess tillgångsmassa minskar. Denna risk påverkas främst av låntagarnas finansiella ställning och betalningsförmåga.
- Brister i underliggande säkerheter: Trots att Emittenten avser att ta säkerhet i form av pant i belånade fastigheter och/eller aktiepant över aktier i fastighetsbolag som skydd mot förluster vid uteblivna åter-/räntebetalningar är det inte säkert att inkomsterna från en pantrealisation täcker de förluster som kan uppstå ifall låntagaren inte uppfyller sina åtagande gentemot Emittenten. I synnerhet vad gäller aktiepanter finns risk för att panten helt förlorar sitt värde ifall bolaget över vars aktier Emittenten har pant skulle gå i konkurs. Det finns därmed en risk att Emittenten hamnar i situationer där Emittenten inte kan tillgodogöra sig förväntade betalningar från låntagare, vilket i sin tur kan resultera i att värdet av Emittentens

utgivna lån och dess tillgångsmassa minskar.

- Ytterligare risker inkluderar (i) återvinningsregler vid låntagares konkurs, (ii) krav från låntagare riktade mot Emittenten, (iii) restriktioner av Emittentens möjlighet att verkställa sina rättigheter gentemot låntagare och (iv) likviditetspåverkande överlåtelsebegränsningar i den underliggande dokumentationen.

Emittenten kommer huvudsakligen att fokusera på lån där en fastighetsägare belånar en fastighet utöver det "bottenlån" som erhålls från en bank eller annan långivare. Denna typ av lån karaktäriseras generellt av att låntagaren har en hög skuldsättningsgrad, vilket ökar risken för att en uppsägningsgrund under lånedokumentationen ska uppstå. En låntagare med en hög skuldsättningsgrad i förhållande till dess egna kapital, inkomster och kassaflöde har svårare att hantera, bland annat, hyresnedgångar och vakanser i fastigheten samt har begränsade möjligheter att göra nödvändiga investeringar i fastigheterna. Vidare innebär den höga skuldsättningsgraden att åter-/räntebetalningar på utestående lån kan uppta en betydande del av låntagarens kassaflöde och följaktligen är det högre risk att en låntagare med hög skuldsättningsgrad blir oförmögen att göra åter-/räntebetalningar till Emittenten än låntagare med låg skuldsättningsgrad.

Valutarisk

Eftersom värdet på Emittentens portfölj kommer beräknas i Svenska Kronor kommer resultatet kopplat till lån som givits till låntagare i andra länder än Sverige vara beroende av förhållandet mellan de andra ländernas valuta och Svenska Kronor samt rådande ränteläge i de andra länderna. Generellt kan sägas att värdet, omräknat till Svenska Kronor, på den del av portföljen som befinner sig utanför Sverige skulle öka ifall valutan i detta land skulle förstärkas i förhållande till den

Svenska Kronan och vice versa för det fall att valutan i detta land skulle försvagas i förhållande till den Svenska Kronan.

Implementering av affärsstrategi

Beroende av hur de för Emittenten relevanta marknaderna utvecklar sig framöver finns en risk för att Emittenten inte hittar attraktiva affärsmöjligheter och/eller har svårigheter att förhandla fram tillräckligt hög räntenivå med låntagarna. Det finns därmed risk för att Emittenten inte till fullo kan låna ut det tillgodogjorda kapitalet. Beroende av faktorer som till exempel Emittentens totala tillgångsmassa och minikrav på lånens storlek kan Emittenten ha svårigheter att skapa en diversifierad låneportfölj.

Emittentens framgång kommer även att vara beroende av att Emittenten lyckas komma överens med potentiella låntagare om för Emittenten godtagbara kommersiella villkor och att Emittenten och låntagarna ingår bindande avtal därom. Trots att Emittentens nyckelpersoner har erfarenhet av att förhandla denna typ av avtal, går det inte på förhand att vara säker på att de individuella avtalsförhandlingarna kommer att lyckas.

Nyckelpersoner

Emittentens förmåga att framgångsrikt implementera sin affärsstrategi och att generera vinst kommer till viss del bero på det arbete som kommer att utföras av vissa nyckelpersoner. Emittenten har en relativt liten organisation vilket ökar beroendet av individuella nyckelpersoners arbetsprestation. Utvecklingen av Emittentens låneportfölj kommer till stor del vara beroende av Rickard Fischerström, Magnus Löfgren och övriga nyckelpersoners engagemang i Emittentens verksamhet. Skulle någon av Rickard Fischerström, Magnus Löfgren eller de övriga nyckelpersonerna inte kunna eller vilja fortsätta sitt arbete för Emittenten skulle detta påverka Emittentens verksamhet negativt och det finns risk för att Emittenten

inte skulle kunna finna en lämplig ersättare i tid för att kunna driva verksamheten vidare såsom planerat.

Emittentens iakttagande av Obligationsvillkoren

Investerares möjlighet att erhålla betalningar under Obligationsvillkoren är beroende av att Emittenten uppfyller de krav som ställs på Emittenten däri samt skulle påverkas negativt av Emittentens eventuella insolvens eller konkurs.

Emittentens icke säkerställda förpliktelser

Investerare har ingen säkerhet för Emittentens förpliktelser under Obligationsvillkoren och skulle därmed vara oprioriterade och rankas lika med Emittentens andra oprioriterade fordringar vid en eventuell konkurs i Emittenten.

Lagändringar

Obligationsvillkoren baseras på svensk lag vid tillfället för villkorens färdigställande. Det finns risk för att kommande lagändringar och/eller ny praxis kan påverka Emittentens verksamhet och Obligationsvillkoren negativt.

Risker kopplade till Obligationerna

Obligationerna lämpar sig inte för alla typer av investerare.

En potentiell investerare bör överväga huruvida det är lämpligt för denne att investera i Obligationerna. I synnerhet bör varje investerare ha:

- den kunskap och erfarenhet som krävs för att göra en bedömning av (i) värdet av Obligationerna, (ii) för- och nackdelar med en investering i Obligationerna och (iii) den information som kommer att tillhandahållas i samband med investeringen;
- tillgång till, och kunskap om, de analytiska hjälpmedel som kan behövas för att på ett lämpligt sätt kunna bedöma värdet av Obligationerna och, om relevant, vilken effekt

- en investering i Obligationer kommer att ha på investerarens övriga verksamhet;
- tillräckliga finansiella resurser och likviditet för att kunna hantera de risker som en investering i Obligationerna medför;
- kompetens att till fullo förstå Obligationsvillkoren och vara insatt i hur de marknader i vilka Emittenten kommer att bedriva utlåningsverksamhet fungerar; och
- kompetens att (antingen själv eller genom rådgivare) bedöma och överväga relevanta faktorer, såsom rådande ekonomiska klimat och ränteläge, som kan komma att påverka investeringen i Obligationerna och risker föranledda därav.

Likviditetsrisk (andrahandsmarknad)

Investeringen i Obligationerna ska i första hand ses som en investering under hela produktens löptid. Obligationerna är fritt överlåtbara och kommer att registreras hos Euroclear, samt kommer en ansökan att skickas in angående notering på en nordisk börs.

Det går inte att med säkerhet fastställa att där fortlöpande kommer att finnas en aktiv marknad för handel med Obligationerna och ifall en sådan marknad inte finns tillgänglig kan det påverka Obligationernas marknadspris och omsättningsbarhet negativt. Vidare går det inte att på förhand bekräfta att en ansökan om att notera Obligationerna på en nordisk börs kommer att godkännas. Sammantaget finns det en risk för att där inte kommer att finnas en andrahandsmarknad på vilken Obligationerna kan avyttras i förtid av investerarna.

Med beaktande av det som ovan angivits kan det, under normala marknadsförhållanden, finnas viss möjlighet till avyttring av Obligationerna i förtid via en andrahandsmarknad som tillhandahålls av Strukturinvest Fondkommission. Varken Emittenten eller Strukturinvest Fondkommission kan garantera vilket pris som säljaren erhåller på denna andrahandsmarknad. Priset i andrahandsmarknaden kommer att vara beroende

av utbud och efterfrågan på Obligationerna, samt baseras på vedertagna matematiska beräkningsmodeller. Priset på andrahandsmarknaden kan bli såväl högre som lägre än det ursprungliga teckningsbeloppet och kan bland annat komma att påverkas av återstående löptid, aktuellt ränteläge, samt kreditrisken i underliggande fastighetskrediter. En affär på andrahandsmarknaden medför en kostnad på 3 % i courtage av det nominella beloppet under första löptidsåret, 2 % under andra löptidsåret och 1 % därefter och tas ut av Strukturinvest. Lägsta handelspost på andrahandsmarknaden är en (1) Obligation.

Majoritetsbeslut av obligationsinnehavarna

Enligt Obligationsvillkoren kommer viss majoritet av obligationsinnehavarna ha rätt att med bindande verkan fatta beslut för samtliga obligationsinnehavare. Följaktligen finns en risk för en majoritet av obligationsinnehavarna i enlighet med Obligationsvillkoren fattar ett för samtliga obligationsinnehavarna bindande beslut som får negativa konsekvenser för den minoritet som inte stödjer beslutet ifråga.

INFORMATION OM STRUKTURINVEST

Marknadsföring

Investeringen i Obligationerna erbjuds av Strukturinvest med adressen Stora Badhusgatan 18-20, 10 tr, 411 21 Göteborg, 556759-1721. Innan prospektet för Obligationerna tillgängliggörs utgör detta informationsmaterial den information som investerarna har att basera sitt beslut om en eventuell investering i Obligationerna på. Emittenten har inte producerat innehållet i detta informationsmaterial och tar inget ansvar för dess innehåll. Innan beslut tas om en investering uppmanas investerare att konsultera sin rådgivare. Slutgiltiga villkor för Obligationerna ("Obligationsvillkoren") kommer att finnas tillgängliga på www.strukturinvest.se och

www.apikalfastighetspartner.se senast den 21 februari 2014. Det slutgiltiga Prospektet kommer att finnas tillgängligt på dessa bägge hemsidor senast den 23 maj 2014.

Ersättningar

Allmänt: Vid en investering som arrangeras av Strukturinvest betalar investeraren ett courtage som normalt uppgår till 2 % av nominellt belopp. Courtage tillkommer även vid försäljning på andrahandsmarknaden under Obligationernas löptid. Utöver courtaget tas en förvaltningsavgift ut om 1 % per år + performance fee motsvarande 20 % över benchmark (där benchmark är 3M Stibor + 4 %). Av den fasta årliga förvaltningsavgiften erhåller Strukturinvest 0,2 % per år och Apikal Fastighetspartner erhåller 0,8 % per år (+ eventuell performance fee).

Arrangörsarvode: För att Emittenten skall kunna ge dig som investerare bästa möjliga service har Emittenten avtal med olika leverantörer ("arrangörer") av vissa produkter eller tjänster, däribland Strukturinvest.

För denna service betalar Emittenten en ersättning till arrangörerna. Delar av ditt investeringsbelopp kan således utgöra del av den ersättning som betalas av Emittent till aktuell arrangör. Ersättningen till arrangören är inkluderat i Obligationernas pris och uppgår till 2 %. Ersättningen utformas i syfte att höja kvaliteten på investeringen utan att komma i konflikt med investerarens intressen och den ska bl.a. täcka kostnader för riskhantering, produktion och distribution. Ytterligare information om ersättningar kan erhållas från Strukturinvest.

Ersättningar till förmedlare: Förmedlingen av Obligationerna görs av olika förmedlare. För dessa tjänster betalar Strukturinvest en ersättning till förmedlaren. Ersättningen beräknas som en engångsersättning på nominellt belopp som förmedlas och motsvarar cirka 0,5 procent per år med antagandet att Obligationerna innehas till ordinarie förfall.

Totalkostnad: Investeringen i Obligationerna har en löptid på 5 år. Avgifterna för en investering om nominellt 1 000 000 kr uppgår därmed under respektive Obligationens hela löptid totalt till ca:

Courtage: 2 % av nominellt belopp	20 000 kr
Förvaltningsavgift: 1 % av nominellt belopp per år + ev. performance fee	50 000 kr (ex. performance fee)
Ersättning till förmedlare: 2,5 % av nominellt belopp	25 000 kr
Arrangörsarvode: 2 % av nominellt belopp	20 000 kr
Total ersättning:	115 000 kr

Observera att hela avgiften för ersättningar förutom förvaltningsavgiften tas ut vid investeringstillfället och avgiften återbetalas inte vid förtida avyttring. Courtaget tas ut som en avgift utöver teckningskursen, medan övriga ersättningar inkluderas i teckningskursen. För en investering om nominellt 1 000 000 kr betalar du därmed 1 020 000 kr varav ca 115 000 kr är avgifter för ersättningar.

Intressekonflikter

I Strukturinvests verksamhet kan intressekonflikter uppkomma. Strukturinvest har antagit rutiner och riktlinjer som syftar till att identifiera och hantera intressekonflikter. Både Strukturinvest och dess anställda ska agera i kundernas intresse och säkerställa att ingen gynnas på någon annans bekostnad. Strukturinvests intressen ska inte sättas före kundernas intressen och ingen kund ska gynnas på en annan kunds bekostnad. Områden där intressekonflikter kan förekomma undersöks regelbundet för att säkerställa att intressekonflikter hanteras på ett godtagbart sätt. Styrelse och ledning ska informeras om väsentliga intressekonflikter och styrelsen fattar beslut i principiella frågor rörande intressekonflikter.

Strukturinvest ägs av ett nationellt nätverk bestående av ett antal förmedlare av strukturerade placeringar. Genom att Strukturinvest

delägs av förmedlarna har Strukturinvest och förmedlarna samma intresse – att utveckla och upphandla de bästa placeringslösningarna för Strukturinvests delägare, samarbetspartners och deras kunder.

För att Strukturinvest skall kunna ge dig som kund bästa möjliga service har Strukturinvest avtal med olika förmedlare av vissa produkter och tjänster. För denna service betalar Strukturinvest en ersättning till förmedlarna. Delar av de avgifter, courtage och andra ersättningar som du betalar för de tjänster Strukturinvest tillhandahåller dig som kund kan således utgöra del av den ersättning som betalas till förmedlarna samtidigt som vissa förmedlare har ett direkt eller indirekt ägarintresse i Strukturinvest. Detta innebär samtidigt en intressekonflikt som är svår att undanröja. Strukturinvest är skyldig att informera om detta. Affärsidén är dock alltså densamma, att utveckla och upphandla de bästa placeringslösningarna för våra kunder. För att Strukturinvest skall kunna erbjuda sina kunder bästa möjliga service i andrahandsmarknaden tar Strukturinvest även ut ett courtage i samband med köp eller försäljning i andrahandsmarknaden. Även detta innebär att en intressekonflikt kan uppstå, då vissa förmedlare samtidigt har ett direkt eller indirekt ägarintresse i Strukturinvest. Det primära syftet med att upprätthålla en andrahandsmarknad är dock alltså att erbjuda kunderna likviditet i de placeringar som företaget erbjuder.

Strukturinvest äger andelar i Emittenten och Strukturinvest är medvetet om att detta ägande medför en ökad risk för att intressekonfliktsituationer kan uppstå. Skulle sådana intressekonfliktsituationer uppstå kommer de hanteras i enlighet med Strukturinvests antagna rutiner och riktlinjer för identifierande och hanterande av intressekonflikter. För mer information om hanteringen av intressekonflikter, vänligen kontakta Strukturinvest.

